

ACTA DE LA SESIÓN ORDINARIA DE LA COMISIÓN INFORMATIVA DE URBANISMO, PROMOCIÓN TURÍSTICA Y SEGURIDAD, CELEBRADA EL DÍA 24 DE FEBRERO DE 2026

En el Salón de Plenos de las Casas Consistoriales de Mogán, siendo las ocho horas, cincuenta y dos minutos, del día **24 de febrero de 2026**, 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	Sí	JPM
VICTOR GUTIERREZ NAVARRO	Sí	JPM
WILIAN CRISTOFE GARCIA JIMENEZ	Sí	JPM
JOSE JAVIER ROMERO ALONSO	Sí	NC-FAC
JUAN MANUEL GABELLA GONZALEZ	No	NC-FAC
JULIAN ARTEMI ARTELES MORALEDA	No	PSOE
DOLORES MONDEJAR NAVARRO	No	PSOE

INTERVENTOR

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

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

Nº Orden Expresión del asunto

Punto 1º Aprobación, si procede, del borrador del acta de la sesión anterior de fecha 29 de enero de 2026.



a006754aa91e181547607ea11a080c0eF

Unidad administrativa de Secretaría

- Punto 2º Expte. 15134/2025. Propuesta para la remisión a la Comisión de Evaluación Ambiental Estratégica de los Planes Urbanísticos del Ayuntamiento de Mogán la solicitud de inicio del Programa de actuación sobre el medio urbano en Loma II, Actuación de dotación en el Lote 5 y renovación urbana mediante la creación de nuevos espacios libres públicos en el ámbito de las calles Faya y Tahona, T.M. de Mogán, promovida por la entidad Carrera Ground Floor SL.
- Punto 3º Expte. 18551/2025. Propuesta para responder alegaciones y aprobar definitivamente la modificación de la ordenanza municipal reguladora de la zona del Puerto de Mogán.
- Punto 4º Dación de cuentas de los concejales delegados.
- Punto 5º Ruegos y preguntas.
- Punto 6º Asuntos de urgencia.
- Punto 7º Expte. 15622/2024. Propuesta para revocar y dejar sin efecto el acuerdo plenario de fecha 5 de diciembre de 2025, y retrotraer las actuaciones al momento inmediatamente anterior de su adopción.

1.-Aprobación, si procede, del borrador del acta de la sesión anterior de fecha 29 de enero de 2026.

El asunto tratado se incorpora como videoacta digital firmada electrónicamente por la Secretaria (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_202602240000000000_FH.mp4&topic=1

Sometida a votación el borrador del acta de la sesión de fecha 29 de enero de 2026, es aprobada por asentimiento.

2. Expte. 15134/2025. Propuesta para la remisión a la Comisión de Evaluación Ambiental Estratégica de los Planes Urbanísticos del Ayuntamiento de Mogán la solicitud de inicio del Programa de actuación sobre el medio urbano en Loma II Actuación de dotación en el Lote 5 y renovación urbana mediante la creación de nuevos espacios libres públicos en el ámbito de las calles Faya y Tahona, T.M. de Mogán, promovida por la entidad Carrera Ground Floor SL.

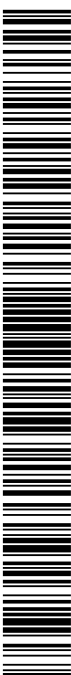
Se da cuenta de la propuesta emitida, que literalmente dice:

“DALIA ESTER GONZÁLEZ MARTÍN, Funcionaria municipal, Letrada, Jefa del Servicio de Urbanismo, según Decreto 4295/2022, de 5 de septiembre, en relación con el expediente de referencia, tramitado para la aprobación del Programa de Actuación sobre el Medio Urbano (PAMU) en el Lote 5 del Plan Parcial Lomadós, y al amparo de lo dispuesto en el artículo 221 del Reglamento Orgánico Municipal, se emite el presente informe sobre la base de los antecedentes y consideraciones siguientes:

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO.- En fecha 29 de julio de 2025, con R.E. nº 2025/13081, la entidad URBANFIX S.L., en representación de la entidad Carrera Ground Floor S.L., presenta solicitud de alteración del Planeamiento "estando interesados en promover un Programa de Actuación en el Medio Urbano en el Lote 5 del ámbito del pretérito Plan Parcial de Loma II".

Documento firmado por:	Cargo:	Fecha/hora:
DAVID CHAO CASTRO	Secretario General Accidental	24/08/2026 12:36



a006754aa91e181547607ea11a080c0eF

Unidad administrativa de Secretaría

SEGUNDO.- En fecha 31 de julio de 2025, mediante R.E. 2025/13336, D. Ramón del Rosario Melián, en representación de la entidad Carrera Ground Floor S.L., presenta documentación al expediente de referencia aportando documentación técnica comprensiva del citado PAMU (planos, informe de impacto de género, integración paisajística, memoria y DAE).

TERCERO.- En fecha 18 de noviembre de 2025, tras requerimiento efectuado por la Administración y leído por el interesado el día 11 de agosto de 2025, mediante R.E. n.º 2025/22208, el interesado aporta justificante del pago de la tasa correspondiente por la tramitación del expediente administrativo.

CUARTO.- En fecha 4 de diciembre de 2025, mediante escrito con R.S. n.º 2025/12934, se notifica a los interesados requerimiento técnico, a la vista del informe emitido por la arquitecta Dña. Carina Isabel Hernández García el 28 de noviembre de 2025, con CSV n.º i006754aa9061c0bb7c07e92be0b0c392, en el que, en extracto de su contenido, concluye que la documentación presentada para la tramitación del referido PAMU se encuentra INCOMPLETA y que se deberá requerir al interesado para que subsane y/o complete la documentación técnica de acuerdo con las consideraciones técnicas recogidas en el informe y, además, aporte al expediente:

- Documento acreditativo de la titularidad que ostenta sobre la parcela la entidad promotora
- Solicitud de inicio de la evaluación ambiental estratégica simplificada.

QUINTO.- En fecha 13 de febrero de 2026, mediante R.E. 2026/3583, D. Ramón del Rosario Melián, en representación de la entidad Carrera Ground Floor S.L., presenta documentación al expediente, en respuesta al requerimiento técnico a que se refiere el apartado anterior, la cual es completada con aporte posterior de fecha 17 de febrero de 2026 y R.E. 2026/3957.

SEXTO.- En fecha 17 de febrero de 2026, Dña. Carina Isabel Hernández García, arquitecta municipal, emite informe técnico con CSV n.º P006754aa925110186607ea1d2020b099, a cuyo contenido nos remitimos en aras a no ser reiterativos, si bien de su tenor literal se desprende la siguiente conclusión:

<<**PRIMERO.-** Informar técnicamente con carácter FAVORABLE la propuesta de **"Programa de actuación sobre el medio urbano en Loma II Actuación de dotación en el Lote 5 y renovación urbana mediante la creación de nuevos espacios libres públicos en el ámbito de las calles Faya y Tahona, T.M. de Mogán"**, de fecha febrero de 2026, actuación promovida por la entidad Carrera Ground Floor SL, todo ello en virtud de la documentación aportada al expediente en fecha 13/02/2026 (Reg. Entrada 3583), sin perjuicio de la valoración jurídica que se efectué conforme a lo determinado en el cuerpo del presente informe (véase apartado 2.2 de las consideraciones técnicas).

SEGUNDO.- Habiéndose hecho la comprobación a la que se refiere el artículo 29 Solicitud de inicio de la evaluación ambiental estratégica simplificada - de la LEA, no realizándose observación alguna al respecto, **remítir a la Comisión de Evaluación Ambiental Estratégica de los Planes Urbanísticos del Ayuntamiento de Mogán**, la documentación indicada a los efectos de iniciar la tramitación del procedimiento de evaluación ambiental estratégica simplificada>>.

A los anteriores hechos le son de aplicación los siguientes,

FUNDAMENTOS JURÍDICOS

PRIMERO.- Dispone el artículo 302 de la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y los Espacios Naturales Protegidos de Canarias (en adelante, LSENPC) que las actuaciones sobre el medio urbano podrán consistir en: a) rehabilitación edificatoria; b) reforma o renovación urbana; y c) actuaciones de dotación.



a006754aa91e181547607ea11a080c0eF

Documento firmado por:	Cargo:	Fecha/hora:
DAVID CHAO CASTRO	Secretario General Accidental	24/08/2026 12:36

En el presente caso, nos encontramos ante un Programa de Actuación sobre el Medio Urbano que, a tenor de lo expuesto por la arquitecta municipal en su informe de 17 de febrero de 2026 (identificado en el antecedente de hecho sexto), propone dos tipos de actuaciones de transformación urbanística: por un lado, una **actuación de urbanización** (actuación de reforma o **renovación urbana**) referida al aumento de los espacios libres públicos mediante la recalificación de parte de los viales existentes; y por otro, una **actuación de dotación**, consistente en el incremento de los espacios libres públicos en contraprestación de la superficie de la parcela del Lote 5, para reajustar su proporción con un incremento de la edificabilidad mediante el cambio de uso de la planta sótano. Por tanto, las actuaciones previstas se encuadran dentro de las especificadas en el referido artículo 302.

En lo que respecta al procedimiento a seguir para su tramitación y aprobación, el artículo 307 de la LSENPC establece en su apartado 2 que se regirán por lo previsto para las ordenanzas municipales, debiendo venir acompañados de la memoria de viabilidad económica y la delimitación gráfica del ámbito de actuación (v. art. 307.3 LSENPC).

En similares términos se pronuncia el **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), 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>>.*

Asimismo, debemos traer a colación lo dispuesto en los apartados 3 y 4 del citado precepto en lo que respecta al contenido mínimo y documentación que debe acompañar a estos instrumentos:

<<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.*
- d) Memoria de viabilidad económica con el contenido establecido en el artículo anterior.*
- e) Documentación ambiental.*

Documento firmado por:	Cargo:	Fecha/hora:
DAVID CHAO CASTRO	Secretario General Accidental	24/08/2026 12:36



a006754aa91e181547607ea11a080c0eF

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

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

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

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

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

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

e) Propuesta de gestión de la actuación.

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

Además de lo anterior, deberá contener un Análisis de integración paisajística de conformidad con lo exigido en el artículo 140.3 de la LSENPC, y del artículo 58.2 del Decreto 181/2018, de 2 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento de Canarias (en adelante RPC), así como el Informe de impacto de género exigido por el artículo 6 de la Ley 1/2010, de 26 de febrero, de Igualdad entre Mujeres y Hombres.

En relación con el contenido documental mínimo exigido legalmente para la tramitación del PAMU, una vez comprobada la documentación por la arquitecta municipal, la misma concluye que se da cumplimiento a lo exigido en los artículos reseñados anteriormente.

SEGUNDO.- Sin perjuicio de lo anterior, con carácter previo a la aprobación inicial, el documento deberá someterse a evaluación ambiental estratégica, de conformidad con lo establecido en el artículo 6 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental (en adelante, LEA), en virtud del cual:

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

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



a006754aa91e181547607ea11a080c0eF

Documento firmado por:	Cargo:	Fecha/hora:
DAVID CHAO CASTRO	Secretario General Accidental	24/08/2026 12:36

Unidad administrativa de Secretaría

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

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

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

2. Serán **objeto de una evaluación ambiental estratégica simplificada:**

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

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

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

Considerando por tanto que, como se ha dicho, el PAMU cuya aprobación se pretende tiene por objeto, tal como se desprende del propio documento y del informe técnico identificado en el antecedente sexto, "*dar respuesta a la carencia de espacios libres detectada en el ámbito de la urbanización Lomadós*", incluyendo "*una actuación de renovación urbana unida a una actuación de dotación consistente en la habilitación de suelo destinado a espacio libre de titularidad y uso públicos, compensando el cedido y ejecutado en su caso con cargo al promotor, con la reordenación de los parámetros de altura de la edificación*" y "*la urbanización del espacio libre que finalmente se califique [...]*", planteándose por el promotor de la iniciativa como una colaboración publico-privada que, en beneficio del interés general, aumentará los espacios libres del entorno; se considera que en el presente caso el documento debe someterse al procedimiento de **evaluación ambiental estratégica simplificada** a que se refiere el apartado 2 del artículo 6 de la LEA.

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

Al efecto se deberá remitir a la citada Comisión la solicitud de inicio de la evaluación ambiental estratégica simplificada, acompañada del borrador del programa y del documento ambiental estratégico que contenga la información a que se refiere el artículo 29 de la LEA; concretamente:

a) Los objetivos de la planificación.

b) El alcance y contenido del plan propuesto y de sus alternativas razonables, técnica y ambientalmente viables.

c) El desarrollo previsible del plan o programa.



a006754aa91e181547607ea11a080c0eF

Documento firmado por:	Cargo:	Fecha/hora:
DAVID CHAO CASTRO	Secretario General Accidental	24/08/2026 12:36

Unidad administrativa de Secretaría

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

Sobre este particular se ha pronunciado también la arquitecta municipal en su informe señalando que *<<una vez comprobada la documentación, se observa que la misma se organiza en tres tomos, dando cumplimiento al contenido documental mínimo exigido>>*.

TERCERO.- A la vista de los antecedentes y fundamentación expuestos, y considerando que el documento propuesto ha sido informado técnicamente en sentido favorable y que cumple con la documentación y contenido mínimos exigidos legalmente, procedería acordar el inicio del expediente para la tramitación y aprobación del referido PAMU, así como designar a la Comisión de Evaluación Ambiental Estratégica de los Planes Urbanísticos del Ayuntamiento de Mogán para llevar a cabo la correspondiente evaluación ambiental estratégica simplificada.

CUARTO.- Es competente para la adopción del presente acuerdo el Pleno del Ilustre Ayuntamiento de Mogán, al ser este el órgano sustantivo competente para la aprobación del referido instrumento, de conformidad con la definición dada por el artículo 86.6 de la LSENPC, en concordancia con las atribuciones conferidas al mismo por el artículo 22.2.c) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las Bases del Régimen Local, en relación con el artículo 122.2 del REGPC, sin que para su aprobación sea exigible ninguna mayoría específica.

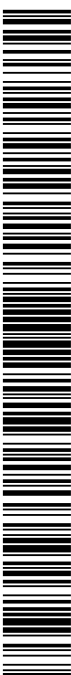
Visto cuanto antecede, se eleva a su consideración la siguiente

PROPUESTA DE RESOLUCIÓN

PRIMERO.- Remitir a la **Comisión de Evaluación Ambiental Estratégica de los Planes Urbanísticos del Ayuntamiento de Mogán** la solicitud de inicio del **"Programa de actuación sobre el medio urbano en Loma II Actuación de dotación en el Lote 5 y renovación urbana mediante la creación de nuevos espacios libres públicos en el ámbito de las calles Faya y Tahona, T.M. de Mogán"**, de fecha febrero de 2026, actuación promovida por la entidad Carrera Ground Floor SL, acompañada de la documentación exigida en el artículo 29 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental, a fin de que se tramite la correspondiente evaluación ambiental estratégica simplificada.

SEGUNDO.- Una vez se reciba el correspondiente informe ambiental estratégico, y siempre que este determine que el programa en cuestión no tiene efectos negativos sobre el medio ambiente, continuar con los trámites para la aprobación del **"Programa de actuación sobre el medio urbano en Loma II Actuación de dotación en el Lote 5 y renovación urbana mediante la creación de nuevos espacios libres públicos en el ámbito de las calles Faya y Tahona, T.M. de Mogán"**.

Documento firmado por:	Cargo:	Fecha/hora:
DAVID CHAO CASTRO	Secretario General Accidental	24/08/2026 12:36



a006754aa91e181547607ea11a080c0eF

Unidad administrativa de Secretaría

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

En Mogán, a la fecha de la firma electrónica."

El asunto tratado se incorpora como videoacta digital firmada electrónicamente por la Secretaria (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_202602240000000000_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 uno en contra del Grupo Mixto (NC-FAC).

3. Expte. 18551/2025. Propuesta para responder alegaciones y aprobar definitivamente la modificación de la ordenanza municipal reguladora de la zona del Puerto de Mogán.

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

**“ÁREA DE DESARROLLO
SERVICIO DE URBANISMO
Ref.: DGM
Expte.: 18551/2025**

Asunto: Aprobación definitiva Modificación Ordenanza Municipal Reguladora de la Zona del Puerto de Mogán

DALIA ESTER GONZÁLEZ MARTÍN, Funcionaria municipal, Letrada, Jefa del Servicio de Urbanismo, según Decreto 4295/2022, de 5 de septiembre, y vista la tramitación del expediente para la modificación de la **Ordenanza Municipal Reguladora de la Zona del Puerto de Mogán**, 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:

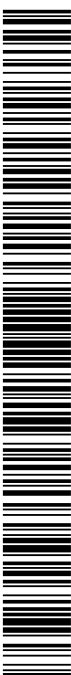
ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO.- Por el Pleno del Ilustre Ayuntamiento de Mogán, celebrado el 9 de febrero de 1996, se aprobó la *"Ordenanza Municipal Reguladora de la Zona del Puerto de Mogán"*, cuyo texto integro fue publicado en el BOP de Las Palmas de 17 de julio de 1996 (anuncio n.º 9.880).

SEGUNDO.- En fecha 23 de septiembre de 2025, se dicta Providencia de Alcaldía con CSV n.º N006754aa90b17147d107e93db090c2fo, por la que se dispone el inicio del expediente para llevar a cabo la actualización y adaptación de la *"Ordenanza Municipal Reguladora de la Zona del Puerto de Mogán"* y se solicita que se recaben cuantos informes sean necesarios al efecto.

TERCERO.- En fecha 30 de octubre de 2025, se emite memoria justificativa con CSV n.º S006754aa9371c0bd5307e91660a0b1dD, por el Teniente de Alcalde del Área de Urbanismo, Promoción Turística y Seguridad, D. Juan Mencey Navarro Romero, en la que se recoge la necesidad de modificar la

Documento firmado por:	Cargo:	Fecha/hora:
DAVID CHAO CASTRO	Secretario General Accidental	24/08/2026 12:36



a006754aa91e181547607ea11a080c0eF

Unidad administrativa de Secretaría

ordenanza en cuestión, con el objetivo de adaptarla a la realidad actual, ya que el texto ha quedado obsoleto desde su aprobación en 1996, en tanto en cuanto no ha sido modificado desde esa fecha.

CUARTO.- En fecha 11 de diciembre de 2025, se emite informe por quien suscribe con el visto bueno del Secretario General (CSV n.º m006754aa9160b0d46107e90000c0a26i), en el que se propone la aprobación inicial de la referida modificación, cuyo texto se incorporaba en el anexo del mismo.

QUINTO.- En fecha 19 de diciembre, el Pleno del Ilustre Ayuntamiento de Mogán, en sesión ordinaria, aprobó, con carácter provisional, la modificación de la ordenanza municipal propuesta, y dispuso su exposición pública por plazo de treinta días.

SEXTO.- En fecha 24 de diciembre de 2026, se publica anuncio en el Boletín Oficial de la Provincia de Las Palmas número 154 por el que se expone a información pública la citada modificación de la ordenanza, por plazo de TREINTA DÍAS, de conformidad con lo previsto en el artículo 49 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local, para que cuantos se consideren interesados puedan examinar el expediente y alegar lo que a su derecho convenga. De igual modo, se procedió a su publicación en el tablón de edictos de la web municipal.

SÉPTIMO.- Una vez finalizado el plazo de exposición pública, se solicita informe a la Oficina de Atención a la Ciudadanía sobre las alegaciones presentadas a la modificación de la Ordenanza en cuestión; informe que es emitido el 11 de febrero de 2026, con CSV n.º E006754aa91f0b10db707ea2bd020801B, por Dña. Juana Emma Santana Trujillo, Jefa del referido negociado, en el que pone de manifiesto, en síntesis, que en el período de exposición pública comprendido entre el 26/12/2025 y el 10/02/2026, ambos inclusive, se ha presentado la siguiente alegación al asunto referenciado:

- - Por la entidad **Puerto de Mogán S.A.**, con fecha 29/01/2026 y con Registro de Entrada 2026/1986.

A los anteriores hechos le son de aplicación los siguientes,

FUNDAMENTOS JURÍDICOS

PRIMERO.- Legislación aplicable.

En concreto, la legislación aplicable para la aprobación de ordenanzas viene determinada por:

- Los artículos 4, 22.2.d), 25.2 a) y b), 27.3 i), 49 y 70.2 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local.
- 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.
- El artículo 133 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.
- Los artículos 134 y siguientes del Reglamento Orgánico Municipal.

SEGUNDO.- Competencia municipal.

El artículo 4.1.a) de la Ley Reguladora de las Bases de Régimen Local (en adelante, 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.

Documento firmado por:	Cargo:	Fecha/hora:
DAVID CHAO CASTRO	Secretario General Accidental	24/08/2026 12:36



a006754aa91e181547607ea11a080c0eF

Unidad administrativa de Secretaría

En este sentido, el Ayuntamiento es competente en la materia objeto de la disposición, de acuerdo con lo establecido en el **artículo 25.2.a) y b)** del mismo texto normativo que literalmente dice:

<< a) *Urbanismo: planeamiento, gestión, ejecución y disciplina urbanística. Protección y gestión del Patrimonio histórico. Promoción y gestión de la vivienda de protección pública con criterios de sostenibilidad financiera. Conservación y rehabilitación de la edificación.*

b) *Medio ambiente urbano: en particular, parques y jardines públicos, gestión de los residuos sólidos urbanos y protección contra la contaminación acústica, lumínica y atmosférica en las zonas urbanas>>.*

TERCERO.- Procedimiento a seguir para la modificación de ordenanzas municipales.

El **artículo 56 del RDL 781/1986**, de 18 de abril, por el que se aprueba el Texto Refundido de las disposiciones legales vigentes en materia de Régimen Local, dispone que la aprobación de ordenanzas municipales se regirá por el procedimiento el establecido en el **Artículo 49 de la LBRL**. 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 en cuestión.

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 modificación de la Ordenanza habrán de ser publicados en el BOP sin que pueda entrar en vigor hasta que se haya llevado a cabo dicha publicación.*

CUARTO.- Resolución de alegaciones presentadas.

De conformidad con lo expuesto en el apartado anterior, actualmente nos encontramos en la tercera fase del procedimiento, esto es, **resolución de las alegaciones presentadas** y aprobación definitiva por el Pleno.

Tal como se ha especificado en el antecedente de hecho séptimo, únicamente se han presentado alegaciones por la entidad Puerto de Mogán S.A., por lo que a continuación procedemos a su resolución individualizada:

- En relación con la alegación primera:

Se dirige contra lo dispuesto en la nueva redacción del artículo 5.5.e) relativo a las terrazas de los locales. En síntesis, la alegación plantea la necesidad de prever un espacio técnico mínimo bajo los balcones y la pendiente de evacuación de aguas.

Respecto al espacio técnico bajo los balcones propone que se preserve *"un espacio libre entre la parte superior del toldo y la parte inferior de la losa del balcón, a fin de permitir la correcta ejecución de trabajos*



a006754aa91e181547607ea11a080c0eF

Documento firmado por:	Cargo:	Fecha/hora:
DAVID CHAO CASTRO	Secretario General Accidental	24/08/2026 12:36

Unidad administrativa de Secretaría

de inspección, reparación y mantenimiento de balcones y forjados", entre otros motivos, y al efecto consideran suficiente disponer de 30 cm.

Por su parte, respecto a la pendiente de evacuación de aguas, alegan que *"resulta imprescindible que los toldos cuenten con una pendiente suficiente para garantizar la correcta evacuación de las aguas pluviales, evitando embolsamientos y sobrecargas"*, y al efecto consideran suficiente disponer de una pendiente mínima del 5%.

En este sentido, solicitan la inclusión de un inciso en el apartado e) del artículo 5.5, con el siguiente tenor literal:

«En los supuestos de cubrimiento total de terrazas mediante toldos, deberá respetarse un espacio libre no inferior a 30 centímetros entre la parte superior del toldo y la parte inferior de la losa del balcón, a fin de garantizar el adecuado mantenimiento de los elementos constructivos. Asimismo, los toldos deberán disponer de una pendiente mínima del 5% que permita la correcta evacuación de las aguas».

Así las cosas, considerando que la alegación plantea aspectos que facilitarán las labores de mantenimiento y conservación de las instalaciones, lo cual redundará, sin duda, en una mejora de las condiciones estéticas de la zona, que es lo que se pretende con la modificación de la ordenanza; analizada la misma, no existe óbice o impedimento técnico algunos para acceder a lo propuesto.

De conformidad con lo expuesto, la referida alegación debe ser **ESTIMADA**, y, en consecuencia, se debe proceder a la inclusión del referido inciso en el artículo 5.5.e).

- En relación con la alegación segunda:

Se dirige contra lo dispuesto en el artículo 5.9.c) relativo a las fachadas de las edificaciones. En concreto, en lo referente al color exigido en el texto para las barandillas de balcones, terrazas y miradores, poniendo de manifiesto la necesidad de que exista coherencia cromática en la urbanización.

En efecto, la ordenanza prevé que tales elementos deben ir pintados en color negro, si bien la alegación interesa su corrección para sustituir este color por el que históricamente se ha venido empleando, el cual denominan como "verde carruaje".

En este sentido, es menester destacar que la ordenanza no pretende generar incoherencias cromáticas ni alterar la colorimetría empleada en el conjunto de la urbanización, de modo que se debe acceder a lo solicitado. Ahora bien, no es en este artículo de la ordenanza donde se hace expresa referencia a colores, por lo que, a efectos de garantizar de un modo real la integridad cromática, el técnico municipal ha elaborado una **"Carta de colores RAL"** que se incorpora en el Anexo IV de la ordenanza, a fin de que cualquier interesado pueda tener fácil acceso al color específico que se debe emplear en cada caso (franjas de las fachadas, carpinterías, barandillas, etc.).

Para una mayor comprensión, la carta RAL es un estándar internacional de igualación de colores, principalmente usado en pintura, plásticos y recubrimientos industriales, que organiza tonalidades mediante códigos numéricos para garantizar precisión. Empleando la carta RAL garantizamos una homogeneidad cromática real en la urbanización.

A efectos meramente ilustrativos de las ventajas del uso de la Carta RAL, cabe poner de manifiesto que el denominado como "verde carruaje" en la alegación presentada por Puerto de Mogán S.A., no coincide con ningún color de la carta RAL, siendo su análogo el "verde negro", de modo que dejar en la ordenanza la denominación subjetiva de un color que no se corresponde con ningún otro, puede llevar aparejadas incidencias en su aplicación práctica.



a006754aa91e181547607ea11a080c0eF

Documento firmado por:	Cargo:	Fecha/hora:
DAVID CHAO CASTRO	Secretario General Accidental	24/08/2026 12:36

Unidad administrativa de Secretaría

Por lo tanto, quien suscribe estima conveniente no solo modificar la letra c) de artículo 5.9, sino la totalidad del apartado a efectos de incorporar la referencia a los colores que se incorporan en la Carta de Colores RAL del anexo.

De conformidad con lo expuesto, la referida alegación debe ser **ESTIMADA parcialmente**, en tanto en cuanto no se sustituirá el color "negro" por el "verde carruaje", sino que se incluirá la remisión expresa al color que al efecto se determina en la Carta de colores RAL que se incorpora en el anexo.

- En relación con la alegación tercera:

En este caso la alegación no se dirige contra un artículo o artículos concretos de la ordenanza sino, más bien al contrario, reclama la necesidad de que la misma incorpore en su articulado un apartado donde se prevean tratamientos estéticos singulares en edificaciones aisladas o no integradas visualmente en el conjunto urbano, haciendo expresa referencia al *"local del extremo de la dársena de abrigo"*, el cual se encuentra separado físicamente del conjunto de la urbanización y respecto del cual alegan una *"ubicación singular y exposición visual directa desde el dominio público portuario"* y, en síntesis, una estética claramente diferenciada del resto de locales y edificaciones de la zona, en tanto en cuanto vienen empleando históricamente otro tipo de materiales, toldos, lonas, cerramientos, etc.

Al respecto proponen la incorporación en la ordenanza de *"una previsión que permita autorizar situaciones estéticas diferenciadas en edificaciones que [] por su ubicación aislada, configuración singular o inexistencia de impacto visual sobre el conjunto, no resulten comparables al resto de inmuebles del ámbito"*.

Analizada la alegación planteada y valorando, en concreto, la especial singularidad del local ubicado en la dársena, donde se erige el faro, la realidad es que el mismo no puede ser tratado de igual forma que el resto de locales y/o edificaciones que se encuentran integradas en el "conjunto de la urbanización", ya sea en la zona residencial o en la deportiva. Así las cosas, atendiendo al principio de equidad, y considerando que muchas de las condiciones estéticas que se incluyen en la ordenanza no podrían ser cumplidas, es posible adaptar la ordenanza mediante la incorporación de un artículo que haga expresa referencia a aquellos supuestos en los que, por sus circunstancias particulares, puedan ser tratados de un modo diferente al resto.

A tales efectos, se propone la inclusión de un apartado 10 en el artículo 5, con el siguiente tenor literal:

«10. Locales o edificaciones singulares:

Lo dispuesto en el presente artículo no será de aplicación directa a aquellos locales y/o edificaciones que, por su ubicación aislada, configuración singular o inexistencia de impacto visual sobre el conjunto, debidamente acreditados, no resulten comparables al resto de inmuebles del ámbito.

Sin perjuicio de lo anterior, para estos supuestos, la Administración podrá autorizar y/o exigir condiciones estéticas diferenciadas a efectos de preservar la imagen del ámbito y mejorar la calidad estética y urbanística>>.

Del mismo modo, se propone añadir un párrafo a la Disposición Transitoria, a efectos de excluir su aplicación a este tipo de locales o edificaciones singulares.

De conformidad con lo expuesto, la referida alegación debe ser **ESTIMADA**.

- En relación con la alegación cuarta:



a006754aa91e181547607ea11a080c0eF

Documento firmado por:	Cargo:	Fecha/hora:
DAVID CHAO CASTRO	Secretario General Accidental	24/08/2026 12:36

Unidad administrativa de Secretaría

Al igual que la anterior, no se dirige la misma contra ningún artículo o artículo específico sino que alude, de manera genérica contra "*diversos preceptos de la ordenanza*", sin identificarlos debidamente. En este caso, se reclama la necesidad de reforzar la seguridad jurídica y limitar la discrecionalidad administrativa por cuanto considera la entidad que la ordenanza emplea "*conceptos jurídicos indeterminados*", que pueden "*dar lugar a aplicaciones desiguales y sancionadoras no suficientemente previsibles*".

Al respecto cabe señalar, de un lado, que no se identifica en la alegación qué específicos artículos y en qué términos podrían ocasionar la inseguridad o desigualdad alegada; y de otro, que la Administración debe garantizar en todo momento, al margen de su discrecionalidad, el cumplimiento de los principios de igualdad y de seguridad jurídica. Así pues, la alegación plantea un futuro que pudiera o no tener lugar, sin tener en consideración que la discreción no dependerá de "*la apreciación subjetiva del órgano actuante en cada momento*" -como alega-, sino, precisamente, de la flexibilidad del articulado.

En este sentido, la propia ordenanza contempla en su artículo 3 la posibilidad de que "*en caso de duda o indefinición de los términos empleados*", el Ayuntamiento de Mogán interprete el contenido la ordenanza; asimismo, en su disposición adicional única, se faculta a la Alcaldesa "*a dictar los Bandos o Normas complementarias de gestión, técnicas y de interpretación que se estimen necesarias para la aplicación de la presente Ordenanza y para el desarrollo de la prestación de los servicios municipales afectados. Todo ello de conformidad con lo dispuesto en la vigente legislación de régimen local y sectorial aplicable*". No se trata con ello de tener abierta la puerta a la discrecionalidad indiscriminada, sino de, por el contrario, si hubiera que adoptar algún criterio interpretativo posterior, que este sea adoptado de conformidad con la legislación vigente y, por supuesto, siempre en cumplimiento de los principios de seguridad jurídica, confianza legítima, e igualdad.

De conformidad con lo expuesto, la referida alegación debe ser **DESESTIMADA**.

- En relación con la alegación quinta:

Se dirige la misma contra lo dispuesto en el artículo 11 en relación con el plazo de prescripción de las infracciones, resultando que en el texto aprobado inicialmente, las infracciones muy graves prescriben antes que las leves.

Siendo evidente que se trata de un error, no requiere de mayor justificación que el citado artículo debe ser corregido de modo que la prescripción de las infracciones coincida con lo dispuesto en el artículo 30.1 de la Ley 40/2015, de 1 de octubre, de manera que las muy graves prescriban a los tres años y las leves a los seis meses.

De conformidad con lo expuesto, la referida alegación debe ser **ESTIMADA**.

Visto cuanto antecede, procede la **estimación parcial** de las alegaciones formuladas por la entidad Puerto de Mogán, S.A., en el plazo de exposición pública, **únicamente en los términos expuestos anteriormente**, por los motivos señalados.

QUINTO.- Competencia para la adopción del acuerdo.

El **Pleno municipal** es competente para la aprobación y modificación de sus Ordenanzas y Reglamentos, 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, tengo a bien elevar al Pleno de la Corporación la siguiente:

Documento firmado por:	Cargo:	Fecha/hora:
DAVID CHAO CASTRO	Secretario General Accidental	24/08/2026 12:36



a006754aa91e181547607ea11a080c0eF

PROPUESTA DE RESOLUCIÓN

PRIMERO.- Estimar parcialmente las alegaciones formuladas por la entidad **Puerto de Mogán S.A.**, con fecha 29/01/2026 y con Registro de Entrada 2026/1986, **únicamente en los términos expuestos** en el fundamento jurídico cuarto del presente informe.

SEGUNDO.- Aprobar definitivamente el texto de la **Ordenanza Municipal Reguladora de las condiciones estéticas y urbanísticas de la zona del Puerto de Mogán** que se recoge en el anexo del presente acuerdo.

TERCERO.- Publicar en el Boletín Oficial de la Provincia el acuerdo definitivo en unión del texto íntegro de la Ordenanza Municipal Reguladora de las condiciones estéticas y urbanísticas de la zona del Puerto de Mogán.

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.

ANEXO.- ORDENANZA REGULADORA DE LAS CONDICIONES ESTÉTICAS Y URBANÍSTICAS DE LA ZONA DEL PUERTO DE MOGÁN.**PREÁMBULO:**

Atendiendo a la voluntad de este Ilustre Ayuntamiento de mantener y garantizar la integración estética y urbanística de las distintas obras y actuaciones a realizar en los inmuebles del conjunto del Puerto, tanto en la llamada Zona Deportiva (Concesión) como en la denominada Zona Residencial (2ª Fase), así como a efectos de asegurar la uniformidad y armonía de los locales comerciales existentes en el mismo ámbito, resulta necesaria la elaboración de una ordenanza municipal que regule, por un lado, las condiciones estéticas y urbanísticas que han de atenderse en la zona, y por otro, el régimen disciplinario y sancionador aplicable en los supuestos de incumplimiento.

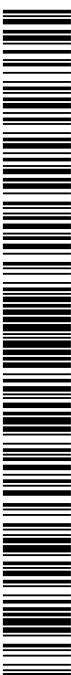
Así pues, en aras a mejorar la calidad estética y urbanística de lo que se considera uno de los puntos turísticos de nuestro municipio, reconocido a nivel internacional, se redacta la presente ordenanza que modifica a las vigentes "Ordenanzas reguladoras de la zona del Puerto de Mogán", publicada en el BOP de Las Palmas de 17 de julio de 1996 (anuncio n.º 9.880), para adaptarlas a las nuevas necesidades y avances acontecidos durante estos casi 30 años, así como para adecuarlas a normativas más actuales tanto municipales como superiores.

En este sentido, se desarrolla la presente ordenanza que se estructura en 11 artículos agrupados en cuatro títulos (preliminar y títulos I a III), y consta además de una disposición adicional, una disposición transitoria, una disposición derogatoria y una disposición final.

En el Título Preliminar se abordan cuestiones generales como el objeto y ámbito de aplicación de la ordenanza, así como los criterios interpretativos de la misma.

El Título I contempla las normas estéticas y urbanísticas de aplicación y el tratamiento de los exteriores tanto en los locales comerciales como en los apartamentos y bungalows.

Documento firmado por:	Cargo:	Fecha/hora:
DAVID CHAO CASTRO	Secretario General Accidental	24/08/2026 12:36



a006754aa91e181547607ea11a080c0eE

Unidad administrativa de Secretaría

El Título II regula las prohibiciones generales y el Título III consagra el régimen sancionador, especificando las conductas tipificadas como infracciones y las sanciones correspondientes a cada una de ellas.

TÍTULO PRELIMINAR

Artículo 1. Objeto:

La presente ordenanza tiene por objeto regular las condiciones estéticas y urbanísticas que han de regir para cualquier obra, actuación y/o actividad comercial que se pretenda llevar acabo en la Urbanización de Puerto de Mogán.

Artículo 2. Ámbito de aplicación:

La presente ordenanza será aplicable exclusivamente a la denominada Urbanización de Puerto de Mogán, tanto en su zona Deportiva como en su zona Residencial (2ª Fase).

Artículo 3. Definiciones e interpretaciones:

En caso de duda o indefinición de los términos empleados, corresponde al Ayuntamiento de Mogán interpretar el contenido de las presentes Ordenanzas en todo lo referente a su ámbito de aplicación.

TÍTULO I.- NORMAS ESTÉTICAS Y URBANÍSTICAS DE APLICACIÓN Y TRATAMIENTO DE EXTERIORES TANTO DE LOCALES COMERCIALES COMO DE APARTAMENTOS Y BUNGALOWS.

Artículo 4. Usos prohibidos:

Queda prohibida la utilización de los inmuebles de forma contraria a los usos permitidos en el Proyecto de Edificación de la zona de Servicios del Puerto o en los proyectos de edificación de la Zona Residencial (2ª Fase).

Artículo 5. Requisitos estéticos:

Tanto los locales comerciales como los apartamentos y bungalows deberán cumplir con los siguientes requisitos estéticos, atendiendo especialmente a los materiales permitidos en cada caso:

1. Cerramiento de locales: Queda prohibido alterar o modificar fachada, tanto en dimensiones o situación de huecos, como alterar los colores de las mismas.

En caso de obras de mantenimiento y conservación, se deberá replicar fielmente la textura y apariencia original empleando materiales de mayor durabilidad y adecuados para ambientes marinos.

2. Rótulos de los locales: Solamente se autorizarán rótulos identificativos con el nombre del local fijados en paralelo al plano de fachada. Su saliente máximo será de 10 cm del plano de fachada o deberán estar integrados en la misma, debiendo cumplir además las siguientes prescripciones:

a) Se situarán por debajo del nivel inferior la loza de los balcones y por encima de los dinteles de las puertas de los locales.

b) Deberán respetar los huecos de los portales de acceso a los apartamentos, así como el espacio comprendido entre dos franjas verticales, a 50 cm de los bordes de los mismos.



a006754aa91e181547607ea11a080c0eE

Unidad administrativa de Secretaría

c) Quedan prohibidos los rótulos en tela, plástico en franjas continuas, luminosos u otros materiales que no reúnan las mínimas condiciones de dignidad o estética o distorsionen la del conjunto, a criterio del Ayuntamiento de Mogán. Asimismo, quedan prohibidos los anuncios o rótulos publicitarios de casas o marcas comerciales, así como los anuncios tipo banderola.

d) El rótulo no podrá comenzar a menos de 50 cm. del comienzo de su fachada e igualmente no podrá terminar a menos de 50 cm. de la terminación de dicha fachada. En el caso de que exista balcón, la dimensión del rótulo será igual a la longitud del mismo, siempre que sea posible, no pudiendo en ningún caso ser superior.

e) Se permite el diseño libre, debiendo respetarse las letras negras sobre fondo blanco.

f) Se exigirá que al proyecto se acompañe plano y fotografía de la fachada de la edificación donde se pretende instalar y de las colindantes.

g) A efectos ilustrativos de lo establecido en el presente artículo en relación con la ubicación de los rótulos identificativos de los locales, se estará a lo dispuesto en el **anexo I**.

3. Aparatos de aire acondicionado:

a) Locales y apartamentos en planta baja. Los aparatos de aire acondicionado en locales y apartamentos en la planta baja deberán colocarse en fachada y por debajo del antepecho de la ventana, de forma que queden englobados por el zócalo. En el caso de los locales comerciales, los aparatos de aire acondicionados se colocarán lo más próximo a la escalera de acceso a los apartamentos, y en el caso de los apartamentos se situarán lo más próximo a las cajas de contadores. En ambos casos, deberán estar integrados en la fachada donde se implanten. El agua de condensación de los citados aparatos de aire acondicionado exterior, irá canalizada al interior del local.

Se procurará que estén situados lo menos visibles desde las terrazas.

b) Apartamentos en planta alta. Queda prohibida la instalación de aparatos de aire acondicionado en las fachadas, debiendo instalarse, en su caso, en las azoteas privativas de cada apartamento. La altura de los condensadores no podrá superar el nivel de los maceteros de las terrazas. Los conductos de refrigeración se instalarán a través del forjado, no pudiendo colocarse adosados a las fachadas o por otros elementos comunes.

4. Instalaciones de Alarma y Protección: Deberán integrarse con la fachada en donde se implanten.

5. Terraza de los locales:

a) Queda expresamente prohibido cambiar los pavimentos de las terrazas y ejecutar en los mismos cualquier obra de fábrica (tabiques, muros, etc.).

b) Igualmente se prohíbe la colocación de mamparas, vallas, rejas o cualquier elemento que tienda a delimitar zonas concretas.

Únicamente se autoriza la colocación de jardineras móviles de color blanco entre terrazas privativas colindantes, cuya altura no sobrepase los 0,50 metros.

c) Las terrazas no se podrán cerrar lateral o frontalmente con lonas, plásticos, persianas, telas o cualquier tipo de cerramiento.

d) Queda prohibida la instalación de toldos publicitarios.



a006754aa91e181547607ea11a080c0eF

Documento firmado por:	Cargo:	Fecha/hora:
DAVID CHAO CASTRO	Secretario General Accidental	24/08/2026 12:36

Unidad administrativa de Secretaría

e) Las terrazas podrán cubrirse en su totalidad siempre que se cumpla con los siguientes requisitos:

- Solo se podrán emplear toldos de lona y estructuras de materiales resistentes a la corrosión marina. Se prohíbe el uso de materiales como madera, hierro o aceros no inoxidables.

- Únicamente se permite el color blanco tanto en el toldo como en la estructura que lo sustente, en su caso.

- En el caso de cubrimiento de la terraza en su totalidad, este se realizará en una sola unidad, sin que la terraza pueda ser cubierta con toldos extensibles.

- Los toldos no podrán sobrepasar, en ningún caso, la superficie de la terraza.

- Se prohíbe cualquier tipo de instalación sobre los toldos.

- Se permite la instalación de rótulo identificativo con letras negras sobre fondo blanco en el frente de la estructura, con un saliente máximo de 10 cm. Solo se permitirá la colocación de rotulación propia del establecimiento comercial.

- En ningún caso, la altura del toldo superará el nivel inferior de la losa de los balcones y se deberá respetar la altura libre de 2,15 m. contados desde el solado al punto más bajo del mismo.

- En los supuestos de cubrimiento total de terrazas mediante toldos, deberá respetarse un espacio libre no inferior a 30 centímetros entre la parte superior del toldo y la parte inferior de la losa del balcón, a fin de garantizar el adecuado mantenimiento de los elementos constructivos. Asimismo, los toldos deberán disponer de una pendiente mínima del 5% que permita la correcta evacuación de las aguas.

- En el caso de no cubrirse la totalidad de la terraza, podrán instalarse sombrillas que no superen 2,25 m. de altura, siempre que no sean publicitarias, debiendo respetar el mismo material y color que los toldos.

- Solo podrán cubrirse las terrazas privativas de los locales comerciales, quedando expresamente prohibido el cubrimiento de los pasillos de acceso a los apartamentos, bien sea con lonas o con cualquier otra clase de material.

- Igualmente queda especialmente prohibido el uso de toldos extensibles o de cualquier otro tipo, que cubran espacios del puerto tales como calles, plazas o zonas comunes, total o parcialmente, e incluso aunque sea mínimamente, más allá del límite de las terrazas de los locales.

- Cuando, en aplicación del presente artículo, se instalen toldos en la terraza, estos se deberán mantener en perfectas condiciones de limpieza, ornato y seguridad, debiendo el titular del local limpiarlos, al menos, una vez al mes. En el caso de incumplimiento de lo anterior, la Dirección del Puerto queda facultada para realizar la limpieza con su personal, siendo de cuenta del titular todos los gastos ocasionados al Puerto por tal motivo.

A efectos ilustrativos de lo establecido en el presente apartado en relación con la ubicación de los rótulos identificativos de los locales en las estructuras de las terrazas, se estará a lo dispuesto en el **anexo II**.

f) Salvo lo previsto en este punto para las distintas actividades, no podrá instalarse en las terrazas ninguna clase de aparatos, frigoríficos, expositores, máquinas expendedoras de productos, quioscos de cualquier tipo, etc., aunque sólo sea un uso ocasional, ni utilizarse las citadas terrazas como depósito de mercancías o basuras.



a006754aa91e181547607ea11a080c0eE

Documento firmado por:	Cargo:	Fecha/hora:
DAVID CHAO CASTRO	Secretario General Accidental	24/08/2026 12:36

Unidad administrativa de Secretaría

Solamente se autorizan las siguientes instalaciones móviles:

1) Restaurantes y bares:

- Sombrillas sin publicidad, sillas o sillones, mesas de apoyo para los clientes y un expositor frigorífico por local, adosado a la fachada de medidas máximas de 1,30 de alto, 1,35 de ancho y 0,75 de fondo.

- Las cartas de precio se colocarán dentro de armarios no sujetos al suelo, con unas medidas máximas de 1,20 metros de alto por 0,80 metros de ancho por 0,15 metros de fondo. El conjunto no podrá sobrepasar una altura de 1,35 metros. Solo se podrá disponer de una carta de precios por fachada.

2) Tiendas y bazares:

- Sombrillas sin publicidad, y percheros móviles de altura no superior a 1,45 metros y 0,75 de diámetro, como máximo, colocados directamente sobre el suelo, no permitiéndose la colocación de entablados o tarimas elevados.

- Dichos percheros no podrán ocupar más de un 50% de la superficie de la terraza.

- En ningún caso podrán obstaculizar las escaleras de acceso a los apartamentos ni colocarse fuera de los límites de la propia terraza.

3) Supermercados:

- Igual que el anterior, pudiendo sustituir los percheros en todo o en parte por carros expositores de mercancías, adosados a la fachada del local, de 1 metro de altura máxima 1,35 metros de largo y 0,75 metros de fondo.

- En ningún caso podrán ocupar más del 50% de la terraza con el conjunto de percheros y carros.

- En ningún caso podrán obstaculizar las escaleras de acceso a los apartamentos ni colocarse fuera de los límites de la propia terraza.

g) La utilización de las terrazas no impedirá en ningún caso el libre acceso a los apartamentos, respetándose la proyección visual de la puerta o escalera de acceso.

h) Se prohíben las tomas de corriente.

i) La iluminación interior de la estructura anexa al local que fuese autorizada, se llevará a cabo de forma que no altere el contenido estético y de seguridad de la misma.

j) Queda totalmente prohibido la colocación de barras adosados a fachada y otros elementos no previstos en el apartado 5.6.

k) En cualquier caso, no se permite el alquiler, subarriendo, permuta u otra acción jurídica semejante en el uso de las terrazas correspondientes a los distintos locales y actividades.

l) Se prohíbe la instalación de rampas móviles sobre las zonas comunes para el acceso a las terrazas de los locales.

m) Se prohíbe la instalación de toldos publicitarios, stands, carteles o vallas publicitarias y/o identificativas del local, soportes para cartas o menús, o utensilios similares, en zonas comunes o fuera de los límites fijados en el apartado 5.6) para las distintas actividades.



a006754aa91e181547607ea11a080c0eF

n) A los efectos de lo establecido en el presente artículo en relación con las superficies y límites de las terrazas, se estará a lo dispuesto en el plano adjunto en el **anexo III**.

6. Azoteas de los Apartamentos:

- Queda prohibido ejecutar en las azoteas cualquier obra de fábrica (tabiques, muros, etc.), la instalación de toldos o cerramientos de cualquier clase, alterar o cambiar los colores existentes, así como cualquier otra instalación, fija o móvil, distinta al uso de solárium, tales como barbacoas, cocinas, muebles auxiliares, etc.

- El usuario de la azotea podrá colocar en los mismos sombrillas no publicitarias y muebles de terraza de cualquier tipo siempre que no se sobrepase una sobrecarga de 250 kg/m².

- Podrá autorizarse la instalación de paneles solares o sistemas de captación de energía solar, de conformidad con su normativa específica.

- Se deberán mantener y conservar en buen estado los maceteros existentes en los pretilos de las azoteas.

7. Rejillas de ventilación y extracción de gases y humos:

a) Puertas y balcones. Solamente se podrán abrir rejillas de ventilación y situadas en la parte correspondiente al empanelado de la parte inferior de la puerta. Deberán situarse en ambas puertas (si son dos) y cogiendo la totalidad del empanelado. Deberán estar integradas y pintadas con el mismo color de la carpintería.

b) Ventanas. Se prohíben los extractores en las ventanas. No se admiten en las mismas rejillas de ventilación o extracción de aire o gases, que deberán ser resueltas por otros medios.

Cuando ineludiblemente deban abrirse huecos e instalarse rejillas en fachada, éstas deberán situarse en su parte más baja, empleando materiales resistentes a la corrosión marina, integrados y pintados con el mismo color que la fachada.

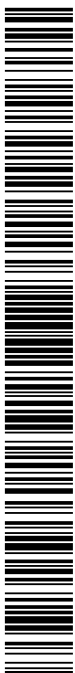
8. Cajetines de los Contadores de Agua y Luz: Deberán tratarse igual que los aparatos de aire acondicionado.

9. Fachadas:

a) Acabado general: la fachada deberá ejecutarse en color blanco aplicando pinturas adecuadas al ambiente marino, respetando las franjas de colores que correspondan a cada bloque, **según la carta de colores RAL que figura en el anexo IV**.

b) Carpinterías: toda carpintería exterior, incluidas las de ventanas, puertas y cierres, serán obligatoriamente **del color que se especifique en la carta de colores RAL que figura en el anexo IV**, empleándose materiales resistentes a la corrosión marina y a la radiación solar.

c) Barandillas: las barandillas de balcones, terrazas y/o miradores, serán obligatoriamente **del color que se especifique en la carta de colores RAL que figura en el anexo IV**, con materiales resistentes a la corrosión marina.



a006754aa91e181547607ea11a080c0eF

10. Locales o edificaciones singulares:

Lo dispuesto en el presente artículo no será de aplicación directa a aquellos locales y/o edificaciones que, por su ubicación aislada, configuración singular o inexistencia de impacto visual sobre el conjunto, debidamente acreditados, no resulten comparables al resto de inmuebles del ámbito.

Sin perjuicio de lo anterior, para estos supuestos, la Administración podrá autorizar y/o exigir condiciones estéticas diferenciadas a efectos de preservar la imagen del ámbito y mejorar la calidad estética y urbanística.

TÍTULO II.- PROHIBICIONES GENERALES.

Artículo 6. Queda expresamente prohibido:

- a) La instalación de altavoces en el exterior de los locales o apartamentos. En el caso de instalación de aparatos musicales en el interior del local, se dará estricto cumplimiento a la Ordenanza sobre protección ambiental contra la emisión de ruidos.
- b) Las salidas de humos a fachada. Estas se efectuarán por los conductos previstos en el proyecto, una vez depurados y filtrados adecuadamente.
- c) La colocación de puntos de agua y desagüe en fachada.
- d) La instalación de antenas de radio o T.V. en azoteas o fachadas.
- e) La colocación vista de cables, tubos o conductos en fachadas.
- f) La instalación de toldos o cerramientos totales o parciales de los balcones.
- g) La colocación de carteles y anuncios de cualquier clase en las fachadas y balcones de los apartamentos y bungalows, así como en el exterior de puertas y ventanas.

TÍTULO III: RÉGIMEN SANCIONADOR.

Artículo 7. Potestad sancionadora:

- 1. Corresponde al Ayuntamiento de Mogán, a través de sus Técnicos y Policía Municipal ejercer las pertinentes funciones de inspección y vigilancia en orden al estricto cumplimiento de lo preceptuado en la presente ordenanza.
- 2. Los servicios de inspección y vigilancia de Puerto de Mogán, S.A., prestarán la colaboración necesaria en orden a la consecución de la finalidad antes expresada, informando y poniendo en conocimiento periódicamente del Ayuntamiento las deficiencias o infracciones que puedan producirse en el ámbito de aplicación de la presente ordenanza.
- 3. La Alcaldía Presidencia del Ayuntamiento de Mogán o el órgano en quien delegue, ejercerán y adoptarán las medidas sancionadoras previstas en el presente Régimen Disciplinario, así como las pertinentes medidas cautelares que por especiales circunstancias de urgencia o gravedad fuera preciso adoptar en orden al buen funcionamiento y aplicación de las Ordenanzas.

Las medidas cautelares a que se refiere el párrafo anterior podrán consistir en el precinto provisional de las obras que se ejecuten sin la concurrencia de los títulos habilitantes pertinentes y/o en la retirada de



a006754aa91e181547607ea11a080c0eF

los elementos o materiales que se excedan de las zonas, límites o medidas permitidas en la presente ordenanza, o que perturben notoriamente el uso y disfrute de las zonas libres o comunes; sin perjuicio de aquellas otras que pudieran adoptarse conforme a las disposiciones legales vigentes en materia urbanística.

4. El Ayuntamiento en cualquier momento, y a través de sus servicios municipales, podrá adoptar las medidas precisas en orden a la retirada de los elementos o materiales que, con infracción de lo dispuesto en la presente Ordenanza, se excedan de las zonas autorizadas o perturben notoriamente el libre uso y disfrute de las zonas libres o comunes.

5. Las precedentes funciones se entienden, en todo caso, sin perjuicio de las facultades municipales en la materia para aquéllos incumplimientos especialmente graves o específicos, directa o indirectamente relacionados con lo preceptuado en la presente Ordenanza, que infrinjan lo establecido en las disposiciones legales vigentes para la actividad en cuestión de que se trate, y con independencia asimismo de las actuaciones que deban adoptarse en materia urbanística en el supuesto de obras y/o instalaciones.

Artículo 8. Tipificación de las Infracciones

1. Se consideran infracciones administrativas, los actos y omisiones que contravengan las normas contenidas en la presente Ordenanza. Cuando se cometa alguna de ellas, se procederá a la incoación del oportuno expediente sancionador.

2. Las infracciones a la presente Ordenanza se clasificarán en leves, graves y muy graves.

3. Se considerarán infracciones muy graves:

a) La reincidencia en infracciones graves. Se entenderá que existe reincidencia por la comisión en el término de dos años de más de una infracción grave, cuando así haya sido declarado por resolución firme.

b) Ocupar el dominio público local sin autorización, continuar ocupándolo una vez cumplido el plazo concedido, o cuando la autorización haya sido suspendida o revocada.

c) Cualquier otra conducta contraria a la legislación aplicable sobre el ejercicio de este tipo de actividad, y a las disposiciones de la presente Ordenanza cuyas dañosas consecuencias puedan ser conceptuadas como muy graves.

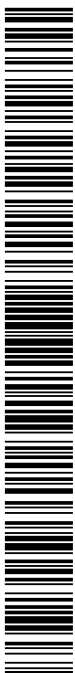
d) La instalación de elementos no autorizados que supongan un cerramiento del espacio de dominio público ocupado.

e) El mal estado de las instalaciones que comporte riesgo grave para la seguridad o salubridad.

f) La negativa o resistencia a suministrar datos o a facilitar la obtención de información requerida por las autoridades y empleados públicos en orden al ejercicio de las funciones de vigilancia de lo establecido en esta Ordenanza, así como el suministro de información inexacta, incompleta o falsa, cuando la negativa o resistencia sea reiterada o venga acompañada de coacciones, amenazas o cualquier otra forma de presión hacia las autoridades o empleados públicos

g) El incumplimiento de cualquiera de las prohibiciones generales establecidas en el Título II de la presente ordenanza.

4. Se considerarán infracciones graves:



a006754aa91e181547607ea11a080c0eF

Unidad administrativa de Secretaría

- a) La reincidencia en infracciones leves. Se entenderá que existe reincidencia por la comisión en el término de dos años de más de una infracción leve, cuando así haya sido declarado por resolución firme.
- b) La instalación de elementos adicionales no autorizados y/o distintos a los autorizados, aunque sea dentro de los límites de la autorización.
- c) Ocupar con la instalación una superficie mayor de la autorizada.
- d) El incumplimiento de cualquier de las normas estéticas y/o urbanísticas contempladas en el Título I de la presente Ordenanza.
- e) Causar molestias comprobadas a la vecindad y no cuidar que la conducta de los usuarios de la instalación sea la correcta.
- f) No dejar limpia la zona ocupada autorizada cuando se retire a diario la instalación y/o concluya la vigencia de la autorización.
- g) El incumplimiento en las terrazas de las normas sanitarias y de salubridad vigente que rigen para los establecimientos de hostelería, restauración y similares
- h) El incumplimiento de las órdenes emanadas del Ayuntamiento de Mogán tendentes a corregir deficiencias en las instalaciones.
- i) El deterioro grave del mobiliario urbano anejo o colindante al establecimiento que se produzca como consecuencia de la actividad objeto de la autorización de ocupación del dominio público.
- j) La no exhibición del documento de la autorización a los empleados públicos que, en el ejercicio de sus funciones, lo requieran, así como cualquier otra obstaculización de la labor inspectora.
- k) Realizar en las terrazas, balcones, azoteas o zonas comunes espectáculos o actividades recreativas no autorizadas.

5. Se considerarán infracciones leves:

- a) La ausencia de limpieza o decoro de las instalaciones durante el horario de uso de las mismas.
- b) No tener a disposición de la autoridad municipal o inspectores municipales o del Puerto de Mogán la documentación relativa a la autorización de la actividad, instalación u obra que se esté ejecutando.
- c) El deterioro leve del mobiliario urbano anejo o colindante al establecimiento que se produzca como consecuencia de la actividad objeto de la autorización de ocupación del dominio público.
- d) Cualquier otro incumplimiento a lo dispuesto en esta Ordenanza que no esté calificado como grave o muy grave.

Artículo 9. Sanciones:

1. Incurrir en las faltas previstas en el artículo anterior dará lugar a la imposición de las siguientes sanciones:
- a) Las infracciones leves serán sancionadas con multas en cuantía desde 300 hasta 750 euros.

Documento firmado por:	Cargo:	Fecha/hora:
DAVID CHAO CASTRO	Secretario General Accidental	24/08/2026 12:36



a006754aa91e181547607ea11a080c0eE

Unidad administrativa de Secretaría

b) Las infracciones graves serán sancionadas con multas cuya cuantía llegará desde 751 hasta 1.500 euros.

c) Las infracciones muy graves serán sancionadas con multas cuya cuantía llegará desde 1.501 hasta 3.000 euros. Estas infracciones serán siempre causa de revocación de la autorización municipal, sin derecho a indemnización, en su caso.

2. No tendrá carácter de sanción la adopción de las medidas cautelares a que se refiere el apartado 3 del artículo 7.

Artículo 10. Procedimiento:

La potestad sancionadora se ejercerá observando el procedimiento establecido al efecto por la legislación general del procedimiento administrativo común.

Artículo 11. Prescripción:

1. Las infracciones recogidas en la presente ordenanza prescribirán:

a) En el caso de infracciones muy graves: a los tres años.

b) En el caso de infracciones graves: a los dos años.

c) En el caso de infracciones leves: a los seis meses.

2. El plazo de prescripción de las infracciones comenzará a computarse desde el día en que la infracción se hubiera cometido y/o desde que se hubiera tenido constancia fehaciente de la misma. Interrumpirá el plazo de prescripción la iniciación, con conocimiento de la persona responsable, del procedimiento sancionador, reanudándose el plazo de prescripción si el expediente estuviera paralizado durante más de un mes por causa imputable al presunto responsable.

3. Las sanciones impuestas por infracciones muy graves prescribirán a los tres años, las impuestas por infracciones graves a los dos años, y las impuestas por infracciones leves al año. El plazo de prescripción de las sanciones comenzará a contarse desde el día siguiente a aquel en que adquiera firmeza la resolución por la que se impone la sanción. Interrumpirá la prescripción la iniciación, con conocimiento de la persona responsable, del procedimiento de ejecución, volviendo a transcurrir el plazo si aquél está paralizado durante más de un mes por causa imputable al presunto responsable.

DISPOSICIÓN ADICIONAL

Única. Normas complementarias:

Se faculta a la Alcaldía-Presidencia al objeto de dictar los Bandos o Normas complementarias de gestión, técnicas y de interpretación que se estimen necesarias para la aplicación de la presente Ordenanza y para el desarrollo de la prestación de los servicios municipales afectados. Todo ello de conformidad con lo dispuesto en la vigente legislación de régimen local y sectorial aplicable.

DISPOSICIÓN TRANSITORIA

Única. Autorizaciones otorgadas con arreglo a la normativa anterior:

Las instalaciones que, a la entrada en vigor de la presente Ordenanza cuenten con autorización y la incumpliesen, dispondrán de un plazo de DOCE MESES para solicitar la autorización municipal de



a006754aa91e181547607ea11a080c0eE

Documento firmado por:	Cargo:	Fecha/hora:
DAVID CHAO CASTRO	Secretario General Accidental	24/08/2026 12:36

Unidad administrativa de Secretaría

adaptación a lo dispuesto en la misma. Si transcurridos los plazos para otorgar una nueva autorización el titular de la actividad no se ha provisto de ella, se incoará el correspondiente expediente sancionador que podrá llevar aparejada la retirada de los elementos o materiales que infrinjan la presente ordenanza.

No obstante lo anterior, las instalaciones autorizadas con anterioridad a la entrada en vigor de la presente Ordenanza, si fueran contrarias a sus determinaciones deberán adaptarse a las normas dispuestas en la misma, para lo cual dispondrán de un plazo de SEIS MESES a contar desde su entrada en vigor. Si transcurrido el plazo el titular de la actividad no ha adaptado sus instalaciones, se incoará el correspondiente expediente sancionador que podrá llevar aparejada la retirada de los elementos o materiales que infrinjan la presente ordenanza.

No resultará de aplicación la presente disposición a aquellos locales y/o edificaciones que, por su ubicación aislada, configuración singular o inexistencia de impacto visual sobre el conjunto, debidamente acreditados, no resulten comparables al resto de inmuebles del ámbito.

DISPOSICIÓN DEROGATORIA

Única. Derogación normativa:

Quedan derogadas expresamente cuantas disposiciones municipales adoptadas en la materia regulada por esta Ordenanza, se opongan o contradigan a la misma.

DISPOSICIÓN FINAL

Única. Entrada en vigor:

La presente Ordenanza entrará en vigor a los quince días de su publicación íntegra en el Boletín Oficial de la Provincia, de conformidad con lo establecido en el artículo 70.2 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local, en relación con el artículo 65.2 de dicha norma legal

ANEXOS I, II, III y IV: Documentación gráfica a consultar en documento electrónico con CSV n.º [H006754aa91c121464307ea2d4020e0f5"](https://oat.mogan.es:8448/validacionDoc/index.jsp?entidad=MOGAN)

El asunto tratado se incorpora como videoacta digital firmada electrónicamente por la Secretaria (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_202602240000000000 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 presentan.



a006754aa91c121464307ea2d4020e0f5

Documento firmado por:	Cargo:	Fecha/hora:
DAVID CHAO CASTRO	Secretario General Accidental	24/08/2026 12:36

Unidad administrativa de Secretaría

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

http://videoactas.mogan.es/?meeting=video_202602240000000000_FH.mp4&topic=4

5.-Ruegos y preguntas.

El Concejal don José Javier Romero Alonso realiza varias preguntas que son contestadas por el Presidente de la Comisión.

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

http://videoactas.mogan.es/?meeting=video_202602240000000000_FH.mp4&topic=5

6.-Asuntos de urgencia.

Hay un asunto de urgencia.

7. Expte. 15622/2024. Propuesta para revocar y dejar sin efecto el acuerdo plenario de fecha 5 de diciembre de 2025, y retrotraer las actuaciones al momento inmediatamente anterior de su adopción.

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 de los miembros asistentes.

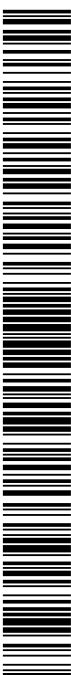
A continuación se da cuenta de la propuesta emitida, que literalmente dice:

**“ÁREA DE DESARROLLO
S ERVICIO DE URBANISMO
NEGOCIADO PLANEAMIENTO
Ref.: DGM
Expte.: 15622/2024**

Asunto: Revocar y dejar sin efecto el Acuerdo plenario de 5/12/2025 y retrotraer las actuaciones

DALIA ESTER GONZÁLEZ MARTÍN, Funcionaria municipal, Letrada, Jefa del Servicio de Urbanismo, según Decreto 4295/2022, de 5 de septiembre, en relación con el expediente 15622/2024, tramitado para la aprobación del **"Estudio de Detalle en el barrio de Soria n.º 29, T.M. Mogán"**, 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:

Documento firmado por:	Cargo:	Fecha/hora:
DAVID CHAO CASTRO	Secretario General Accidental	24/08/2026 12:36



a006754aa91e181547607ea11a080c0eF

Unidad administrativa de Secretaría

ANTECEDENTES DE HECHO

PREVIO.- En aras a no ser reiterativos, y por no considerarse necesario para el objeto del presente informe, nos remitimos a los antecedentes de hecho esgrimidos en la propuesta de resolución suscrita por el Primer Teniente de Alcalde del Área de Gobierno de Urbanismo, Promoción Turística y Seguridad, Don Juan Mencey Navarro Romero, en fecha 20 de noviembre de 2025, con CSV n.º P006754aa91e1309e4407e90400b0b33T.

PRIMERO.- Con fecha 5 de diciembre de 2025, el Pleno de la Corporación adoptó, entre otros, el siguiente acuerdo:

«**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».

SEGUNDO.- En fecha 14 de enero de 2026, se remite oficio dictado por el Alcalde Accidental al Boletín Oficial de Canarias, adjuntando anuncio en relación con el acuerdo a que se refiere el apartado anterior, "a los efectos de que se disponga su publicación".

Documento firmado por:	Cargo:	Fecha/hora:
DAVID CHAO CASTRO	Secretario General Accidental	24/08/2026 12:36



a006754aa91e1309e4407e90400b0b33T

Unidad administrativa de Secretaría

TERCERO.- En fecha 19 de enero de 2026, se dicta nuevo oficio por la Alcaldesa-Presidenta del Ilustre Ayuntamiento de Mogán, dirigido al Boletín Oficial de Canarias, en el que se hace constar, en síntesis, que "habiéndose detectado un error en el acuerdo adoptado por el Pleno del Ilustre Ayuntamiento de Mogán, en sesión ordinaria de 5 de diciembre de 2025, relativo a la aprobación inicial del «Estudio de Detalle», sita en lugar Soria n.º 29", se solicita se paralice la publicación del mismo en el BOC, hasta que tal error sea subsanado.

A los anteriores hechos le son de aplicación las siguientes

CONSIDERACIONES JURÍDICAS

PRIMERA.- Tal como se ha expuesto en los antecedentes, si bien se ha acordado por el Pleno la aprobación inicial del Estudio de Detalle de referencia, lo cierto es que se ha detectado de un error en el procedimiento que pudiera ser determinante de su nulidad, si se alcanzase la aprobación definitiva del instrumento sin haberlo subsanado previamente.

En efecto, en el informe técnico sobre el que se sustenta la propuesta, emitido en fecha 15 de mayo de 2025 por Dña. Carina Isabel Hernández García, arquitecta municipal, con CSV nº s006754aa9130f153bb07e927205082dQ, indicaba en el apartado séptimo de sus consideraciones técnicas lo siguiente:

<<[**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 [...]>>.

Pues bien, analizado el referido apartado se evidencia un error en tanto en cuanto, tal como se indica en el mismo, **la carretera GC-505 es de titularidad del Cabildo de Gran Canaria**, la cual debe clasificarse como **carretera de interés insular** a tenor de lo expuesto en el artículo 2 de la Ley 9/1991 de 8 de mayo, de carreteras de Canarias (en adelante, LCC), de modo que no se trata de una carretera de interés "local" como concluye la técnico municipal. Así las cosas, al tratarse de una carretera insular, resulta de plena



Unidad administrativa de Secretaría

aplicación lo dispuesto en el artículo 16.2 de la LCC que se transcribe en el propio informe técnico, por lo que deberá notificarse preceptivamente, con anterioridad a la aprobación inicial del instrumento, tanto a la Consejería competente en materia de carreteras del Gobierno de Canarias, como al respectivo Cabildo Insular, disponiendo éstos del plazo de dos meses para devolver informe sobre los aspectos que estimen convenientes.

En este sentido, como se ha puesto de manifiesto anteriormente, considerando que se trata de una exigencia formal del procedimiento por así venir establecida en la norma sectorial de aplicación, la ausencia de solicitud del referido informe supone un vicio determinante de la nulidad del procedimiento, en virtud de lo expuesto en el artículo 47.1.e) de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas (en adelante, LPAC), en tanto en cuanto se podría considerar que el acuerdo adoptado por el Pleno ha sido dictado "prescindiendo total y absolutamente del procedimiento legalmente establecido o de las normas que contienen las reglas esenciales para la formación de la voluntad de los órganos colegiados".

Por consiguiente, atendiendo a la potestad que ostenta la Administración para la revocación de sus actos y rectificación de errores (v. artículo 109 LPAC), quien suscribe estima oportuno, a fin de salvaguardar el procedimiento, el cual se encuentra en un estado aún inicial y considerando que la aprobación inicial aún no ha producido efectos frente a terceros en tanto en cuanto no ha sido publicada en el Boletín Oficial correspondiente; revocar y dejar sin efecto el acuerdo adoptado por el Pleno del Ilustre Ayuntamiento de Mogán en fecha 5 de diciembre de 2025, y retrotraer las actuaciones del expediente al momento inmediatamente anterior a su dictado, a fin de recabar el previo y preceptivo informe sectorial de las Administraciones competentes en materia de Carreteras.

SEGUNDA.- 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), y por haber sido este el órgano que adoptó el acuerdo cuya nulidad se pretende.

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

PROPUESTA DE RESOLUCIÓN

PRIMERO.- Revocar y dejar sin efecto el Acuerdo plenario de fecha 5 de diciembre de 2025, y retrotraer las actuaciones al momento inmediatamente anterior de su adopción.

SEGUNDO.- Solicitar a la Consejería competente en materia de carreteras del Gobierno de Canarias, así como al respectivo Cabildo Insular, la emisión del informe sectorial a que se refiere el artículo 16.2 de la Ley 9/1991 de 8 de mayo, de carreteras de Canarias.

TERCERO.- Una vez solicitado el informe a que se refiere el apartado anterior, proseguir con los trámites para la **aprobación inicial del 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"**.

CUARTO.- 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.

Documento firmado por:	Cargo:	Fecha/hora:
DAVID CHAO CASTRO	Secretario General Accidental	24/08/2026 12:36



a006754aa91e181547607ea11a080c0eE

Unidad administrativa de Secretaría

En Mogán, a la fecha de la firma electrónica.

Fdo.: Dalia E. González Martín

Letrada

Jefa del Servicio de Urbanismo

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

El asunto tratado se incorpora como videoacta digital firmada electrónicamente por la Secretaria (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_202602240000000000_FH.mp4&topic=7

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).

Y no habiendo más asuntos que tratar, se levanta la sesión, siendo las nueve horas, nueve 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 **24 de febrero de 2026**, ha sido aprobada por dicho órgano en la sesión celebrada el día **23 de marzo 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



a006754aa91e181547607ea11a080c0eE

Documento firmado por:	Cargo:	Fecha/hora:
DAVID CHAO CASTRO	Secretario General Accidental	24/08/2026 12:36