Ayuntamiento de Mogán

PSB
ÁREA DE URBANISMO, PROMOCIÓN TURÍSTICA Y SEGURIDAD
Unidad Administrativa de Planeamiento.-
(BOP Las Palmas nº 129,de 14/10/15

Vista la Providencia de Alcaldía de fecha 29/6/2018 en el que se transcribe literalmente lo siguiente:

*"**ÚNICO.-** Que por el negociado de Planeamiento, del servicio de Urbanismo, se lleven a cabo los trámites oportunos para la modificación, como mejor proceda, de los instrumentos de planeamiento que se hagan necesarios, para la consecución de un edificio administrativo y de aparcamientos sobre el solar, de propiedad municipal (Nº Inventario General de Bienes y Derechos: 1.1.00049.09), donde en la actualidad se asientan las antiguas aulas y viviendas de maestros, en la Avenida de la Constitución de Mogán casco."*

Visto el informe del Técnico Municipal Don Pedro Teodoro Rojo Riera de fecha 9/7/2018 en el que de manera sucinta viene a recoger que:

*"**2.- Desafectación.***

Con fecha de de 29 de mayo de 2.009, toda vez aprobado inicialmente el expediente de << Desafectación de Viviendas Escolares de maestros ubicadas en el interior de los diferentes Centros Escolares del Municipio de Mogán >>, y según se desprende del certificado emitido por el Secretario General de este Ayuntamiento, el 17 de septiembre de 2.009, no habiéndose presentado reclamaciones durante el debido plazo de exposición al público, << el acuerdo de aprobación inicial se eleva a definitivo, considerándose definitivamente aprobado el expediente de "Desafectación de Viviendas Escolares de maestros ubicadas en el interior de los diferentes Centros Escolares del Municipio de Mogán" >>.

Formaban parte de dicho acuerdo las tres viviendas existentes en el C.E.O. de Mogán casco.

3.- Contrato de Servicio.

Mediante Decreto de Alcaldía Nº 2018/462, de 19 de febrero de 2.018, se resuelve, entre otras circunstancias, el declarar la necesidad e idoneidad del contrato del "Servicio de redacción de proyecto de Edificio de aparcamientos en Avenida de la Constitución – T.M. Mogán", así como el iniciar el expediente para la contratación de dicho servicio, de todo lo cual se da traslado a las unidades administrativas municipales de Contratación y Mantenimiento y Obras Públicas.

4.- Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal.

El vigente instrumento de planeamiento urbanístico general del término municipal de Mogán resultan ser las << Normas Subsidiarias de Planeamiento >>, en adelante << NN.SS. >>, aprobadas estas definitivamente por la Comisión de Urbanismo y Medio Ambiente de Canarias, en sesión de 17 de Noviembre de 1.987, publicándose dicho acuerdo en el << Boletín Oficial de Canarias número 3, del miércoles 6 de enero de 1.988 >> y posterior publicación del texto de su articulado en el << Boletín Oficial de la Provincia de Las Palmas, número 162, del viernes 19 de diciembre de 2.008 >> .

Las << NN.SS.>> son un instrumento de planeamiento urbanístico no adaptado, entre otras, a las determinaciones del << Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias >>.

B) CONSIDERANDO:

Firmado digitalmente por: SANCHEZ BORDON MARIA DEL PILAR - DNI 43288999D
Fecha y hora: 03.08.2018 10:04:45

1.- Emplazamiento – Características físicas.

El solar correspondiente al antiguo centro escolar, de como este se define en la ficha número 1.1.00049.09 del vigente << Inventario General de Bienes y Derechos >> de este Iltre. Ayuntamiento de Mogán, dispondría de una (sic) superficie real de 1.698,21 m² y sobre el mismo se localizarían:

- *Edificación compuesta por aulas, viviendas, aseos, garaje, porches y almacén, para un total de (sic) 722,30 m² de superficie construida (Fotografías 01, 02, 03, 04 y 05).*
- *Patio de recreo de 427,87 m² (Fotografías 02, 03 y 06), patio posterior de 510,08 m² (Fotografías 07, 08, 09, 10, 11 y 12) y patio de la vivienda de 70,08 m² (Fotografía 13).*

Estableciéndose sus linderos de la siguiente manera:

- *Oeste: Calle General Franco (actual Avda. La Constitución) (Fotografía 14).*
- *Este: Viviendas de protección oficial (Fotografía 15).*
- *Sur: Vía pública peatonal (Fotografía 16)*
- *Norte: Departamento de Juventud y Cultura (Fotografía 17).*

2.- Entorno.

Los terrenos que ocupan el antiguo complejo escolar, se insertan en una trama urbana, la correspondiente al casco de Mogán, consolidada por las infraestructuras de servicios públicos, al disponer de acceso por vía pavimentada, suministro de agua potable y energía eléctrica, evacuación de aguas residuales, acceso peatonal con encintado de aceras y alumbrado público.

3.- Situación urbanística.

Atendiendo a la delimitación que figura en la ficha número 1.1.00049.09 del vigente << Inventario General de Bienes y Derechos >> (Imagen 01), los terrenos que ocupa el antiguo centro escolar se clasificarían, según disponen las vigentes << NN.SS. >>, como << Suelo Urbano Residencial >> (Plano nº 5·6. Documento: Clasificación del Suelo Urbano y S.A.U.); en su mayor parte dentro del ámbito de aplicación de la << ORDENANZA ZONA IX >> (Plano nº 23. Documento: Suelo Urbano. Usos y Ordenanzas en Mogán) (Imagen 02) y, en una menor dentro del ámbito de aplicación de la << ORDENANZA ZONA IV >>, en concreto aquella franja de su patio posterior (Fotografías 07, 10, 12 y 15) todo a lo largo de su lindero Este (Viviendas de protección oficial), y un ancho comprendido entre dicho lindero, que se establecería a lo largo de un muro de contención existente, y el cuerpo más saliente de la edificación correspondiente al antiguo centro escolar, todo ello tal y como se muestra en la << Imagen 03 >>.

Según se recoge en el << Capítulo 6.- Ordenanzas de Aplicación en Suelo Urbano >>, de las << NN.SS. >>, la precitada << ORDENANZA ZONA IX >> se establece como sigue:

- *Edificación: Aislada en el interior de las parcelas.*
- *Uso: Escolar.*
- *Altura: 3 plantas.*
- *Ocupación: 30 %.*
- *Retraqueos: 4 mts. a linderos.*

Ayuntamiento de Mogán

Y la << ORDENANZA ZONA IV >>:

- *Edificación entre medianeras.*
- *Uso: Residencial.*
- *Usos tolerados: Comercial, administrativo y sanitario.*
- *Altura: 2 plantas y ático.*
- *Ocupación: 100 % en planta baja.*
- *Retraqueos: 3 m. a fachada en ático.*

Además de lo anterior, y como norma general, en su << Capítulo 5: Normas en Suelo Urbano >> se dispone, para aquellas partes de las edificaciones que hayan de destinarse a << Estacionamientos y Garajes >>, lo siguiente:

<< 5.30.- El número de plazas no podrá exceder del correspondiente a una plaza por cada 20 m², a cuyo fin se señalarán en el pavimento los emplazamientos y pasillos de acceso de los vehículos, señalización que figurará en los planos de los proyectos que se presenten al solicitar la concesión de la licencia. La solicitud de vado deba ser para un mínimo de 2 plazas.

5.31.- La altura libre de garajes no podrá ser menos de 2 metros.

5.32.- Los garajes-aparcamientos de menos de 600 metros cuadrados no necesitarán disposiciones especiales para su acceso, pudendo utilizar el portal del inmueble cuando el garaje-aparcamiento sea para uso exclusivo de los usuarios del edificio en cuyo caso el portal tendrá una anchura mínima de tres metros. La puerta de comunicación con el portal estará retranqueada como mínimo un metro con respecto a la salida del mismo de la caja de la escalera y a una distancia de la línea de fachada de cinco metros.

Los garajes-aparcamientos hasta 2.000 metros cuadrados podrán disponer de un solo acceso.

5.33.- La ventilación natural o forzada estará proyectada con suficiente amplitud para impedir la acumulación de vapores o gases nocivos en proporción no superior al 0,1 por 100 en volumen de óxido de carbono, ajustándose en todo caso a la normativa vigente.

5.34.- Deberán instalarse aparatos de extinción de incendios ajustados a la Normativa vigente. >>

4.- Destino actual de la edificación existente.

En la actualidad, y que se tenga constancia, se están empleando los diferentes habitáculos del antiguo colegio de Mogán casco, principalmente, para el almacenamiento de diversa índole, tales como enseres de costura y fotografía, además de productos fitosanitarios; lo mismo, además del uso que se está dando, en exclusiva, a una de las antiguas aulas para la enseñanza que se imparte desde la escuela municipal de música.

C) PROPUESTA DE ORDENACIÓN:

1.- Delimitación ámbito << ORDENANZA ZONA X >>.

Se establecería un nuevo ámbito de ordenanza de aplicación en el suelo urbano correspondiente al casco de Mogán, a denominar << ORDENANZA ZONA X >>, delimitado tal y como se muestra en la << Imagen 04 >>, que se correspondería con el conjunto que en la actualidad conforman el ámbito de aplicación de la << ORDENANZA ZONA IX >> y aquella franja del patio posterior del antiguo centro escolar, todo a lo largo de su lindero Este, que en las vigentes << NN.SS. >> formaría parte del ámbito de aplicación de la << ORDENANZA ZONA IV >>.

2.- << ORDENANZA ZONA X >>.

Quedaría establecida la nueva << ORDENANZA ZONA X >> como sigue:

- *Uso: Dotaciones y/o equipamientos municipales.*
- *Altura: 2 plantas.*
- *Ocupación: 100 %.*
- *Retranqueos niveles sobre rasante:*
  - *3 metros con lindero Este.*
  - *Resto: libre.*
- *Retranqueos niveles sótano y semisótano: libre.*

3.- Estacionamientos y garajes

Se establece un nuevo régimen a considerar en << Estacionamientos y Garajes >> en el interior de edificios, en sustitución del que se establece en los artículos 5.30 a 5.34, ambos inclusive, de las << NN.SS. >>, en los siguientes términos:

- Se deberá dar el obligado cumplimiento de todas aquellas condiciones técnico – legales, a razón del marco normativo vigente en cada momento, regulador, tanto de las exigencias básicas de calidad, incluidas sus instalaciones, para satisfacer los requisitos básicos de seguridad y habitabilidad (seguridad estructural, seguridad en caso de incendio, seguridad de utilización, higiene, salud y protección del medio ambiente, protección contra el ruido y ahorro de energía y aislamiento térmico), como de los requisitos y/o condiciones básicos relativos a la funcionalidad y a la accesibilidad y no discriminación de las personas con discapacidad para acceso y utilización de la edificación."

Visto el informe técnico Don Manuel Oswaldo Leandro Marrero de fecha 31/7/2018 y que sucintamente viene a decir:

"……

Cuarto.- *Se recoge en el informe de necesidad e idoneidad del contrato del servicio de redacción del proyecto del edificio de aparcamientos, redactado en fecha 14 de febrero de 2018:*

> *""(…)*
> *El Casco Urbano del Municipio de Mogán va a experimentar en un futuro inmediato, un incremento en el volumen de tráfico rodado, motivado, entre otros, por la finalización del edificio del centro sociocultural ubicado en la Calle La Galletana y lindando con la plaza Sarmiento y Coto.*
>
> *Este edificio se ha proyectado como un centro polivalente, en el cual se pueden desarrollar diversidad de eventos tales como conferencias, exposiciones, clases o ensayos, bien de forma independiente o simultánea, encontrándose proyectado un salón de actos*

Ayuntamiento de Mogán

con una capacidad de 191 personas, aulas de música y danza, aulas polivalentes, salas de ensayos, sala de exposiciones y un área administrativa, lo cual implicará una variación de la intensidad media diaria de vehículos motivados por el aumento de visitantes al centro urbano, generando a su vez una demanda de zonas de aparcamiento, careciendo el entorno urbano actual de espacio disponible para absorber esta demanda.
Con motivo de lo recogido en el apartado anterior, se está ante la necesidad de aumentar las zonas destinadas a aparcamientos, evitando el malestar de los visitantes, usuarios del centro y residentes de la zona, al ver como las zonas actualmente habilitadas en los viales rodados del casco urbano son del todo insuficientes para absorber la nueva demanda generada. Debido a esta circunstancia, se considera necesario llevar a cabo la construcción de un edificio de aparcamientos que permita incrementar la oferta existente de plazas de aparcamientos, solventando los problemas recogidos en el presente informe.
(...)".

Con independencia de lo indicado en el apartado anterior, se han proyectado en el Casco Urbano del Municipio de Mogán otras actuaciones, como la ampliación del cementerio, lo cual implicará una mayor necesidad de superficies destinadas a aparcamientos. Así mismo, hay que indicar que el Casco Urbano se ha convertido en zona dormitorio, tanto para los residentes como los trabajadores extranjeros de la zona sur, lo cual ha provocado el aumento del número de vehículos en la zona.

Indicar que la ampliación de la oferta de zonas de aparcamientos, implicará directamente en una mejora de la zona comercial del Casco Urbano, facilitando al visitante el estacionamiento de su vehículo para el disfrute y uso del pequeño comercio de la zona.

***Quinto.-** Visto el uso actual de la parcela recogido en las Normas Subsidiarias de Planeamiento del Término Municipal de Mogán y su incompatibilidad con la actuación que se pretende, indicar que la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias, recoge en el apartado 1 del artículo 154, lo siguiente:*

"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".

En base a lo indicado, se tiene a bien realizar la siguiente propuesta:

***Única:** Que sea declarada la extraordinaria y urgente necesidad pública o de interés social de la ejecución de la actuación pretendida."*

Asimismo, con fecha 1/8/2018 se emitió Propuesta del Concejal Don Juan Ernesto Hernández Cruz en el que viene a reiterar la propuesta *"**Único.-** Declarar la extraordinaria y urgente necesidad pública o de interés social de la ejecución de la actuación **"Edificio de aparcamientos en Avenida de la Constitución – T.M. Mogán"**.*

Considerando que el **artículo 154 de la Ley 4/2017, de 13 de Julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias** recoge que *" Ordenanzas provisionales insulares y municipales.*

1. 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.

2. Estas ordenanzas provisionales no podrán reclasificar suelo.

3. Las ordenanzas insulares y municipales que se aprueben tendrán vigencia hasta tanto se adapten los instrumentos de ordenación correspondientes, en un plazo máximo de dos años, debiendo limitarse a establecer aquellos requisitos y estándares mínimos que legitimen las actividades correspondientes, evitando condicionar el modelo que pueda establecer el futuro planeamiento.

4. La aprobación de esta clase de ordenanzas podrá llevarse a cabo, también, cuando, 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.

5. 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."

Considerando que el **artículo 49 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, de Bases del Régimen Local** expone que *"La aprobación de las ordenanzas locales se ajustara al siguiente procedimiento:*

A) aprobación inicial por el pleno.

B) información publica y audiencia a los interesados por el plazo mínimo de treinta días para la presentación de reclamaciones y sugerencias.

C) resolución de todas las reclamaciones y sugerencias presentadas dentro del plazo y aprobación definitiva por el pleno.

En el caso de que no se hubiera presentado ninguna reclamación o sugerencia, se entenderá definitivamente adoptado el acuerdo hasta entonces provisional."

Considerando que el artículo 47.2 ll) del mismo texto legal, *"2. Se requiere el voto favorable de la mayoría absoluta del número legal de miembros de las corporaciones para la adopción de acuerdos en las siguientes materias: ll) Los acuerdos que corresponda adoptar a la corporación en la tramitación de los instrumentos de planeamiento general previstos en la legislación urbanística."*

Considerando que el artículo 22.2.d) del mismo texto legal,*"2.Corresponden, en todo caso, al Pleno municipal en los Ayuntamientos, y a la Asamblea vecinal en el régimen de Concejo Abierto, las siguientes atribuciones: d) La aprobación del reglamento orgánico y de las ordenanzas.*

Considerando que el artículo 25 del mismo cuerpo legal cita, *"1. El Municipio, para la gestión de sus intereses y en el ámbito de sus competencias, puede promover actividades y prestar los servicios públicos que contribuyan a satisfacer las necesidades y aspiraciones de la comunidad vecinal en los términos previstos en este artículo.*

2. El Municipio ejercerá en todo caso como competencias propias, en los términos de la legislación del Estado y de las Comunidades Autónomas, en las siguientes materias:

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.

Ayuntamiento de Mogán

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.
c) Abastecimiento de agua potable a domicilio y evacuación y tratamiento de aguas residuales.
d) Infraestructura viaria y otros equipamientos de su titularidad.
e) Evaluación e información de situaciones de necesidad social y la atención inmediata a personas en situación o riesgo de exclusión social.
f) Policía local, protección civil, prevención y extinción de incendios.
g) Tráfico, estacionamiento de vehículos y movilidad. Transporte colectivo urbano.
h) Información y promoción de la actividad turística de interés y ámbito local.
i) Ferias, abastos, mercados, lonjas y comercio ambulante.
j) Protección de la salubridad pública.
k) Cementerios y actividades funerarias.
l) Promoción del deporte e instalaciones deportivas y de ocupación del tiempo libre.
m) Promoción de la cultura y equipamientos culturales.
n) Participar en la vigilancia del cumplimiento de la escolaridad obligatoria y cooperar con las Administraciones educativas correspondientes en la obtención de los solares necesarios para la construcción de nuevos centros docentes. La conservación, mantenimiento y vigilancia de los edificios de titularidad local destinados a centros públicos de educación infantil, de educación primaria o de educación especial.
ñ) Promoción en su término municipal de la participación de los ciudadanos en el uso eficiente y sostenible de las tecnologías de la información y las comunicaciones.
3. Las competencias municipales en las materias enunciadas en este artículo se determinarán por Ley debiendo evaluar la conveniencia de la implantación de servicios locales conforme a los principios de descentralización, eficiencia, estabilidad y sostenibilidad financiera.
4. La Ley a que se refiere el apartado anterior deberá ir acompañada de una memoria económica que refleje el impacto sobre los recursos financieros de las Administraciones Públicas afectadas y el cumplimiento de los principios de estabilidad, sostenibilidad financiera y eficiencia del servicio o la actividad. La Ley debe prever la dotación de los recursos necesarios para asegurar la suficiencia financiera de las Entidades Locales sin que ello pueda conllevar, en ningún caso, un mayor gasto de las Administraciones Públicas.
Los proyectos de leyes estatales se acompañarán de un informe del Ministerio de Hacienda y Administraciones Públicas en el que se acrediten los criterios antes señalados.
5.La Ley determinará la competencia municipal propia de que se trate, garantizando que no se produce una atribución simultánea de la misma competencia a otra Administración Pública"

Considerando que el artículo 70.2 del mismo texto legal versa "*2. Los acuerdos que adopten las corporaciones locales se publican o notifican en la forma prevista por la Ley. 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. Las Administraciones públicas con competencias urbanísticas deberán tener, a disposición de los ciudadanos que lo soliciten, copias completas del planeamiento vigente en su ámbito territorial."*

Considerando los artículos 128 al 131 y 133 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.

Considerando que el artículo 56 del Texto Refundido de las disposiciones legales vigentes en materia de Régimen Local, aprobado por Real Decreto Legislativo 781/1986, de 18 de abril.

Considerando que el artículo 7.c) de la Ley 19/2013, de 9 de diciembre, de transparencia, acceso a la información pública y buen gobierno.

Visto cuanto antecede, **se considera que el expediente ha seguido la tramitación establecida en la legislación aplicable procediendo su aprobación por el Pleno,** en virtud de lo establecido en el artículo 22.2.d) y artículo 47.2.ll) de la Ley 7/1985, de 9 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local. Por ello, de conformidad con lo establecido en los artículos 195 a 198 del Reglamento Orgánico Municipal del Ayuntamiento de Mogán (ROM),la que suscribe propone que se adopte el siguiente:

PRIMERO.- Declarar la extraordinaria y urgente necesidad pública o de interés social de la actuación pretendida sobre el ámbito denominado "Ordenanza Zona X", en base a lo expuesto en los hechos relatados anteriormente.

SEGUNDO.- Aprobar inicialmente la Ordenanza municipal provisional Mogán Casco "**<< *ORDENANZA ZONA X* >>,** con Uso: *Dotaciones y/o equipamientos municipales. Altura: 2 plantas. Ocupación: 100 %. Retranqueos niveles sobre rasante: 3 metros con lindero Este y Resto: libre. Retranqueos niveles sótano y semisótano : libre.*

TERCERO-. Someter dicha Ordenanza municipal a información pública y audiencia de los interesados, con publicación en el *Boletín Oficial de la Provincia* y tablón de anuncios del Ayuntamiento, por el plazo de 30 días, computados desde el día posterior a su publicación en el boletín, para que puedan presentar reclamaciones o sugerencias, que serán resueltas por la Corporación. De no presentarse reclamaciones o sugerencias en el mencionado plazo, se considerará aprobada definitivamente sin necesidad de Acuerdo expreso por el Pleno. Simultáneamente, publicar el texto de la Ordenanza municipal en el portal web del Ayuntamiento *[dirección https:// mogan.es]* con el objeto de dar audiencia a los ciudadanos afectados y recabar cuantas aportaciones adicionales puedan hacerse por otras personas o entidades.

CUARTO.- Facultar al Sr. Alcalde-Presidente para suscribir y firmar toda clase de documentos relacionados con este asunto. En Mogán a 1 de Agosto de 2018.

Técnico de Administración General

Mª del Pilar Sánchez Bordón

(*D.nº 2.084/2015, de 9/07/2015, Jefa del Departamento de Urbanismo, Fomento y Disciplina Urbanística del Ayuntamiento de Mogán)*