

14 Julio

7

J. Carlos

19

Sector Halsodalen

NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO MUNICIPAL
DE MOGAN. CONVENIO URBANISTICO.

En Las Palmas de Gran Canaria, a 6 de junio
de mil novecientos ochenta y siete.

R E U N I D O S

EXCMO. SR. D. JAVIER DOMINGUEZ ANADON, Consejero
de Política Territorial de la Comunidad Autonoma, y Presiden-
te de la Comisión de Urbanismo y Medio Ambiente de Canarias,
actuando en representación del órgano indicado y en función
de su responsabilidad.

DON FRANCISCO GONZALEZ SAAVEDRA, Alcalde-Presidente
del Ayuntamiento de Mogan, quien actua en nombre de la
Corporación Municipal que preside, especialmente facultado
para este acto por acuerdo plenario adoptado en sesión
de 7 de mayo pasado; también comparece DON MANUEL MARTIN
NAVARRO, Secretario General del Ayuntamiento de Mogan,
a los efectos de asistir y asesorar al Sr. Alcalde, en
cumplimiento de lo establecido en el artículo 162 del Real
Decreto legislativo 781/1.986, de 18 de abril por el que

Francisco Saavedra

14 Julio 7

J. Leal 2

se aprueba el Texto Refundido de las disposiciones vigentes en materia de Régimen Local.

Y los propietarios firmantes, cuyos datos de identificación se señalan al final del documento, representantes en su conjunto de más del ____% de la propiedad del sector conocido como Halsodalen.

INTERVENCION Y CAPACIDAD

Los reunidos, en las respectivas representaciones que ostentan, se reconocen recíprocamente capacidad legal bastante para este acto y, de mutuo acuerdo,

EXPONEN

1.1. Que en la proporción expresada, los particulares firmantes son propietarios de terrenos en el sector antes referido, -cuyos eventuales antecedentes urbanísticos no son relevantes a los efectos de este convenio- que con una superficie aproximada de ____ has. aparece definido en el proyecto de Normas Subsidiarias de Planeamiento General de Mogan, como suelo apto para urbanizar.

1.2. Que encontrándose en la actualidad las precitadas Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de Mogan, aprobadas provisionalmente y pendientes de aprobación definitiva por parte de la Comisión de Urbanismo y Medio Ambiente de Canarias -en adelante C.U.M.A.C.-, por este último órgano se han objetado a dicho instrumento dos reparos fundamentales,

Francisco

19 Julio 1977

J. Calvo

3

- Que la necesidad de que la clasificación del suelo se atempere al crecimiento previsible, obliga, a su juicio, a reducir sensiblemente la capacidad de plazas turísticas ofertables a través de las Normas Subsidiarias, en un horizonte de ocho años, para evitar efectos negativos en el sector económico turístico.
- Que debe resolverse la previsión de un nuevo vial, por el límite interior de los sectores de suelo apto para urbanizar -que se situarán entre este y el mar-, toda vez que la insuficiencia del existente es manifiesta -incluso para las necesidades de la población ya consolidada-, para cuya financiación se requiere también, en su opinión, el solidario concurso de los propietarios del suelo apto para urbanizar, como especialmente beneficiarios del sistema general de que se trata, y con apoyo en el principio básico de reparto equitativo de los beneficios y cargas derivados del planeamiento consagrado en el artículo 3.2."b" de la vigente Ley del Suelo.

Sostiene en esencia la C.U.M.A.C. que es necesario ordenar formalmente el desarrollo urbano de la costa de Mogan y, en particular, las vías longitudinales que dote de la accesibilidad requerida al suelo apto para urbanizar que se preve, y por ello se ha aplicado el criterio de disponer de una nueva vía más interior de conexión de las nuevas urbanizaciones, y a la vez, como nexo del municipio de Mogan a la red insular en tanto que tramo en el recorrido periférico circular de la Isla.

H. Hernández

14 Julio 1977

J. Calvo

4

El trazado definitivo de la indicada via se resolverá fundamentalmente de acuerdo con el que prevea las Normas Subsidiarias, -sin perjuicio de las adaptaciones exigidas por la ejecución material de las obras y la morfología del paisaje-, a través de un Plan Especial de los previstos en el artículo 17 de la Ley del Suelo, y del correspondiente proyecto técnico de ejecución.

Los crecimientos de la urbanización turística no serían posibles sin dar respuesta válida a las exigencias de vialidad estructurante mencionada, de donde se deduce que buena parte de su coste ha de entrar en la composición del coste de urbanización.

1.3. Que por encima de las diferencias de criterio que en algunos casos pudieran haberse evidenciado, a lo largo de las distintas reuniones habidas, los comparecientes coinciden en reconocer la necesidad de soslayar o hacer abstracción de las posiciones de partida, y avanzar dentro del comun denominador de las aspiraciones de las partes intervinientes para no retrasar por mas tiempo la ya urgente aprobación de las Normas Subsidiarias Municipales, como instrumento útil de dotar al municipio de una ordenación racional y armónica con la defensa de los valores relevantes del medio físico.

Por todo lo que antecede, los reunidos, tras amplias deliberaciones

Alcaldesa

19 Julio 1977

J. Calvo

5

A C U E R D A N

PRIMERO. - El sector referido quedará definido conforme a la delimitación reflejada en el plano adjunto -que como anexo se incorpora al presente convenio urbanístico debidamente firmado por las partes-, con una superficie de 1,844 has.

En el mismo plano anexo también se delimitan, en su caso, las áreas que por su especialmente accidentada topografía se calificarán como no edificables en el correspondiente Plan Parcial.

Sin perjuicio de la más pormenorizada ordenación que se explicitará en el futuro Plan Parcial, este último se ajustará a los siguientes criterios con rango de determinaciones básicas de las propias Normas Subsidiarias:

- Uso global, turístico y complementarios.

- La densidad del Plan Parcial no será superior a 25 viviendas por Ha., considerándose el módulo de vivienda de 100 m² y 4 plazas, lo que significa una capacidad total de 150 camas.

- Un 20% de exceso sobre la edificabilidad total así calculada podrá destinarse como edificación cerrada a usos complementarios no vivideros, tales como comercial, oficinas, espectáculos, recreativos, artesanal, sanitarios, social, etc.

- El Plan Parcial favorecerá los usos estrictamente hoteleros que habrán de establecerse en proporción no inferior al —% de la superficie neta destinada a aprovechamientos residenciales.

Amelita

14 Julio 1977

J. Calvo

6

- Las Ordenanzas del Plan Parcial contendrán las prescripciones precisas para evitar soluciones escalonadas abusivas e impactos paisajísticos negativos.

SEGUNDO.- Cuando el crecimiento de la demanda lo justifique, -lo que se evidenciaría con la puesta en explotación o en obra de al menos el 55% de las parcelas residenciales o de la edificabilidad total-, se revisarán sin demora las Normas Subsidiarias para habilitar el mayor suelo urbanizable que se precise. La revisión se producirá en todo caso a la finalización de cada uno de los dos períodos cuatrienales en que se desglosa el horizonte de las Normas, cuyo resultado lógicamente no se prejuzga, aunque en ningún caso supondría restringir o apartarse de los pactos contenidos en el presente convenio.

TERCERO.- Para la financiación de la nueva carretera, referida en el expositivo 1.2. precedente, sector Arguineguin-Cruce Puerto de Mogan, dentro de este termino municipal, la Administración autonómica asumirá el 50% de su coste, como aportación correspondiente a los núcleos de población permanente urbanizaciones ya ejecutadas y planes parciales con planes de etapas manifiestamente en vigor -aunque sean objeto de revisión-, que también se beneficiarán del sistema general proyectado.

La nueva carretera se ejecutará bajo la responsabilidad de la Administración Autonómica, en el plazo de 4,5 años, contados a partir del 1 de enero de 1.988, en tres etapas de 1,5 años cada una, comprometiéndose en los sucesivos presupuestos anuales, las dotaciones crediticias correspondientes.

H. Calvo

14 Julio 1977

J. Calvo

7

CUARTO.- El 50% restante del presupuesto de ejecución de la nueva carretera, será sufragado entre todos los propietarios de los sectores de suelo urbanizable que se definan -ajenos a los planes parciales que, reducidos o no en su ámbito territorial, subsistan-, en las Normas Subsidiarias de Planeamiento General de Mogan, y en proporción al número de plazas turísticas o camas, que constituyan el límite de saturación de los aprovechamientos previstos en sus respectivos sectores.

En ningún caso, la aportación de los propietarios podrá exceder del límite de 50.000 ptas. por cada plaza turística o cama, aun cuando, eventualmente, el 50% del presupuesto de ejecución de la nueva carretera pudiera arrojar cifras de repercusión superiores.

El correspondiente proyecto del nuevo vial, así como el Plan Especial aludido en el expositivo 1.2., serán encargados por la Administración Autonómica, una vez aprobadas definitivamente las Normas Subsidiarias, y en terminos tales que permitan contar con ambos proyectos redactados dentro del plazo de seis meses contados a partir de la fecha.

QUINTO.- La Administración Autonómica, arbitrará las formulas precisas para que un miembro del Ayuntamiento de Mogan y un representante por cada sector de suelo apto para urbanizar, constituyan una comisión de seguimiento de la nueva carretera -siquiera oficiosamente dentro del mes siguiente a la aprobación definitiva de las Normas Subsidiarias-, confiriéndole tramites de audiencia en orden a la aprobación de los anteproyectos y proyectos, contratación de las obras, recepción de la carretera y otros hitos de interes que se produzcan durante la ejecución de la misma, cuya detallada regulación será objeto de tratamiento en el precitado Plan

Francisco

14 Julio 7

J. Calvo

8

Especial, sin perjuicio de su actuación en los trámites que sean previos a este último instrumento.

SEXTO.- Para garantizar la utilidad del esfuerzo solidario que la financiación de la nueva carretera supone, la Administración Autonómica agilizará la construcción del tramo Pasito Blanco-Arguineguin, dentro del T.M. de San Bartolome de Tirajana, de suerte que, al menos con simultaneidad a la terminación en el plazo pactado de la primera fase del tramo Arguineguin-Cruce de Puerto de Mogan, este ultimado y en funcionamiento el trayecto Pasito Blanco-Arguineguin.

SEPTIMO.- Consecuentemente con los criterios generales contenidos en las estipulaciones que anteceden, a los propietarios del sector de 1,844 Ha., con capacidad para 150 plazas turísticas o camas, le correspondería aportar la suma de 4.500.000. Ps como máximo, para la financiación de la nueva carretera, actualizables al 1 de junio de 1.992 -si preciso fuere-, aplicando las fórmulas polinómicas para la revisión de precios de obras, pero deduciendo los gastos de los valores o avales que luego se referirán. La revisión solamente se producirá en el caso de que se revise también el presupuesto de contratación de la carretera y nunca en proporción superior a la revisión de este último.

Dicha suma se garantizará mediante valores públicos o avales bancarios, con los límites temporales que resultan del presente convenio, que habrán de constituirse y entregarse en la Consejería de Política Territorial, para que surta efecto la aprobación definitiva del Plan Parcial respectivo, y con independencia del aval exigido por el artículo 46."c" del Reglamento de Planeamiento por importe del 6% del coste que resulte para la implantación de los servicios y ejecución

Francisco

14 Julio 1971

J. Calvo

9

de las obras de urbanización, según la evaluación económica del propio Plan Parcial.

El Plan Parcial -ajustado a las determinaciones y especificaciones de las Normas Subsidiarias, Ley del Suelo y Reglamento de Planeamiento- deberá presentarse para su tramitación ante el Ayuntamiento de Mogan, dentro de los cinco meses siguientes a la fecha de aprobación definitiva de las Normas Subsidiarias.

La aprobación definitiva del Plan Parcial implicará directamente la cesión gratuita de los terrenos precisos para la ejecución de la nueva carretera -libres de cargas y servidumbres-, siempre que en ese entonces este redactado el proyecto de ejecución material de la misma, conforme a lo pactado.

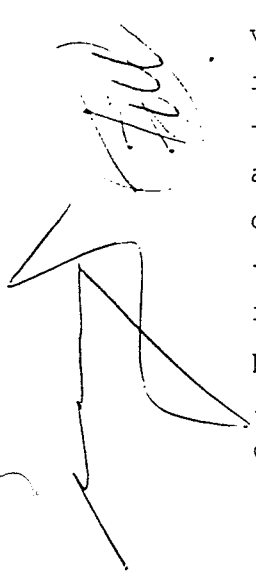
OCTAVO.- En el supuesto de que como consecuencia de futuras revisiones o modificaciones de las Normas Subsidiarias de Planeamiento General de Mogan, o de su sustitución por un Plan General, se clasificasen nuevos sectores de suelo apto para urbanizar, o urbanizable programado o no programado, el Ayuntamiento de Mogan y la Administración Autonómica, a fin de evitar agravios comparativos, redistribuirán los costes de la parte de presupuesto que corre por cuenta de los propietarios, si en ese entonces no se hubiese ultimado la liquidación definitiva de las aportaciones, -que habrá de producirse y abonarse las diferencias, en su caso, una vez terminada la obra y conocidos los costes reales, dentro de los tres meses siguientes a su entrada en funcionamiento ordinario-, lo que también será objeto de regulación en el Plan Especial del sistema general viario.

Si tales eventos de incremento de suelo clasificado se produjesen después de los momentos señalados, las administraciones intervinientes, con el mismo propósito de respeto al principio de justa distribución de beneficios y cargas

Manuel



derivados del planeamiento e interdicción de agravios comparativos, asignarán a los propietarios de los futuros sectores, la financiación, en terminos comparables, de otros equipamientos y dotaciones con rango de sistemas generales que con un coste económico similar, redunden manifiestamente en beneficio directo de todos los sectores, presentes y futuros.


NOVENO.- El eventual incumplimiento de las obligaciones que derivan del presente convenio facultará a las Administraciones a exigir su cumplimiento -incluso siguiendo la vía de apremio, con los recargos correspondientes, en tanto que cuota de urbanización del sistema de cooperación por el que se ejecutará el Plan Especial del sistema general viario-, o a revisar o modificar el planeamiento, llegando incluso a la desclasificación de suelo si preciso fuere -supuesto incumplimiento grave de los propietarios-, y a los particulares, a interesar de la Administración la devolución de las sumas abonadas o garantías constituidas -con sus gastos y/o intereses, y sin perjuicio de otras responsabilidades económicas que fuesen legalmente exigibles por mayores daños y perjuicios-, cesando el deber de cumplir las obligaciones pendientes -supuesto de incumplimiento grave de la Administración-.

En cualquier caso, ante determinado incumplimiento, la parte que así lo estime lo comunicará a la supuestamente responsable, mediante escrito razonado, debiendo recibir cumplida respuesta dentro de los 30 días siguientes, todo como mecanismo que asegure la mayor información que evite ejercitar acciones administrativas o judiciales en vano, o revisiones o modificaciones de planeamiento infundadas.

En todo caso, los propietarios tendrán derecho a deducir del importe total de sus respectivas cuotas los mayores gastos o costes de las garantías, como consecuencia del eventual incumplimiento por parte de la Administración de sus deberes en orden a los plazos de ejecución de las



14 Julio 7

J. Calvo

11

obras de la nueva carretera en las condiciones pactadas, cuando el retraso acumulado por incumplimientos parciales sea igual o superior a seis meses.

DECIMO.- De las sumas depositadas o avaladas por los particulares en cumplimiento de sus obligaciones, podrá disponer la Administración siguiendo el procedimiento que se defina en el Plan Especial del sistema general viario, que contemplará, en todo caso la presentación en la oficina o entidad correspondiente, de las certificaciones de obras ejecutadas en unión de la liquidación parcial que justificadamente conduzca a la cuota fraccionada que corresponda al propietario particular de que se trate. Con antelación de al menos quince días se remitirán copia de las indicadas liquidaciones parciales a la comisión de seguimiento que habrá de constituirse conforme a lo pactado en el ordinal sexto, o como asociación de propietarios de las previstas en el artículo 131.3 de la Ley del Suelo.

UNDECIMO.- Dentro del plazo de un mes contado a partir de la fecha, la Consejería de Política Territorial someterá este convenio a la ratificación del Gobierno de Canarias, de cuyo acto, así como de la aprobación definitiva de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Mogan, -en términos acordes con lo pactado-, dependerá su eficacia, quedando sin valor alguno en otro caso.

DECIMO SEGUNDO.- Los propietarios de terrenos incluidos en el sector de que se trata, que no hayan otorgado el convenio, podrán adherirse al mismo, mediante escrito en tal sentido que presentarán antes de la aprobación definitiva de las Normas Subsidiarias en el Ayuntamiento de Mogan,

[Signature]

14 Julio 1987

J. Calvo

12

y sin perjuicio de las obligaciones que para todos los propietarios derivarán -se adhieran o no-, de las indicadas Normas Subsidiarias de Planeamiento General de Mogan y de los otros instrumentos que las desarrollen, conforme resulta del ordenamiento jurídico urbanístico.

En cuyos terminos los otorgantes dejan redactado el presente convenio -que se incorporará a las Normas Subsidiarias de Planeamiento General de Mogan-, firmándolo por triplicado ejemplar en unión del plano anexo, en la ciudad y fecha indicado en el encabezamiento.

POR EL GOBIERNO DE CANARIAS

POR EL AYUNTAMIENTO DE MOGAN

POR LA PROPIEDAD

*Residencia 1486/87
como representante legal de
Olander y Cia S.A.
Aguadulce 70, Las Palmas*

14 Julio 87

J. Calvo

SECTOR

" GENERALES "

NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO MUNICIPAL
DE MOGAN. CONVENIO URBANISTICO. CLAUSULAS
ACLARATORIAS Y/O COMPLEMENTARIAS

- 1.- Se reconoce expresamente el doble carácter de la nueva carretera, de sistema general y sistema local; consecuentemente, a partir del expositivo 1.2 las alusiones a la misma se entenderán como " sistema viario ".
- 2.- El porcentaje de usos estrictamente hoteleros se fijará en las Normas Subsidiarias, atendiendo a la actitud material de los sectores.
- 3.- El plazo de 4,5 años para la ejecución de la carretera, se entenderá con carácter aproximado, y empezará realmente desde la aprobación del Plan Especial y Proyecto de Ejecución de la carretera, distribuyéndose de acuerdo con el plan de etapas del propio plan especial.
- 4.- Las 50.000 Ptas de cuota límite se entenderán como pesetas constantes del año 87 y hasta la fecha de aprobación del Plan Especial y Proyecto de Ejecución de la carretera.
- 5.- La redacción del Plan Especial y Proyecto de la carretera se producirá dentro de los 12 meses siguientes a la aprobación definitiva de las Normas Subsidiarias, y sus respectivas aprobaciones tendrán lugar en los 6 meses siguientes a la redacción.
- 6.- El tramo Pasito Blanco-Arguineguín estará ultimado simultáneamente al tramo Arguineguín-Cruce Puerto de Mogán; no obstante la Administración Autonómica reconoce como objetivo prioritario la terminación de este último con la mayor antelación posible, y para ello no regateará esfuerzos.
- 7.- La fecha de terminación " Junio 1.992 " pasa a ser " Junio 1.993 ".
- 8.- Los planes parciales podrán presentarse ante el Ayuntamiento en el plazo de 8 meses.
- 9.- El presente Convenio constituirá un documento vinculante de los respectivos --
Lugar y fecha "ut retro, supra".

POR EL GOBIERNO DE CANARIAS

POR EL AYUNTAMIENTO DE MOGAN

POR LA PROPIEDAD

14. Julio 7

J. Calvo

SECTOR " GENERALES 2 "

NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO MUNICIPAL
DE MOGAN. CONVENIO URBANISTICO. CLAUSULAS
ACLARATORIAS Y/O COMPLEMENTARIAS

..... Planes parciales, cuyos estudios económicos-financieros y planes de etapas asumirán, a todos los efectos, así como a los sucesivos acuerdos que lo desarrollen.

10.- El plazo para la ratificación, en su caso, por parte del Gobierno de Canarias queda fijado en 2 meses.

11.- El aval bancario podrá sustituirse en un primer momento por la presentación de un compromiso escrito y firme de una entidad bancaria, que garantice suficientemente la entrega a la Administración de un aval bancario por cuenta de los propietarios obligados, y por el importe pactado, desde que se produzca la adjudicación de la obra de la nueva carretera.

Lugar y fecha "ut retro, supra".

POR EL GOBIERNO DE CANARIAS

POR EL AYUNTAMIENTO DE MOGAN

POR LA PROPIEDAD

14 Julio 1977

J. Calvo

SECTOR

HABERSEEN.

NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO MUNICIPAL
DE MOGAN. CONVENIO URBANISTICO. CLAUSULAS
ACLARATORIAS Y/O COMPLEMENTARIAS

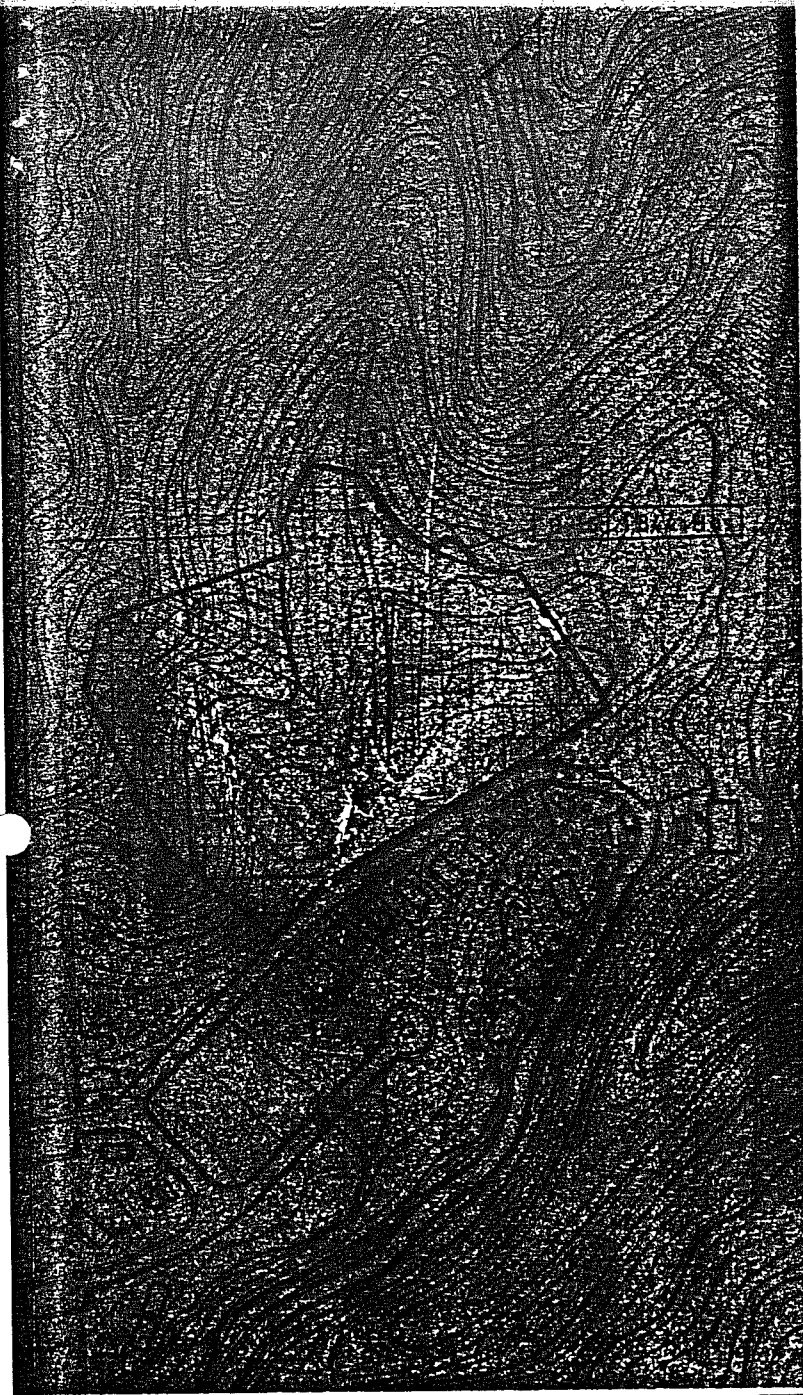
- 1- La zona que aparece en plano de delimitación del sector se considera como inedificable con carácter de espacio libre no computable.
- 2- El Plan Parcial resolverá la conservación de la urbanización a través de la constitución de una Entidad Urbanística Colaboradora.
- 3- Se prohíbe ajuar la obligación de no iniciar el desarrollo de este sector, en su fase de ejecución, hasta que no queden garantizados y ejecutados la totalidad de las infraestructuras del Plan Parcial preexistente y existente, de igual denominación.
- 4- La densidad se fija en 20 viviendas/Ha., sin perjuicio de lo establecido en la Norma Subsidiaria Municipal.

Lugar y fecha "ut retro, supra".

POR EL GOBIERNO DE CANARIAS

POR EL AYUNTAMIENTO DE MOGAN

POR LA PROPIEDAD



[Handwritten signatures and initials above the form]

ESTADO: CAMBIO MUNICIPIO: BAYAMA FECHA: 10/01/2011	HALSODALEN P-16		Hectáreas 1.844
	SITUACIÓN T.M. DE MOGAN		
	PETICIONARIO HALSODALEN		
	PLANO DOCUMENTO		Núm
	ESCALAS		
