

**ACTA DE LA SESIÓN EXTRAORDINARIA CELEBRADA POR EL PLENO DE LA CORPORACIÓN
DEL ILUSTRE AYUNTAMIENTO DE MOGÁN EL DÍA 14 DE FEBRERO DE 2025**

En el Salón de Sesiones de la Casa Consistorial de Mogán, siendo las diez horas, del día **14 de febrero de 2025**, se reúne el Pleno de la Corporación Municipal bajo la presidencia del Alcalde-Accidental, don Juan Mencey Navarro Romero, y con la asistencia de los señores Concejales que al margen se expresan, al objeto de celebrar **sesión extraordinaria** 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

Nombre

ONALIA BUENO GARCIA

Asiste

No

Partido

JPM

CONCEJALES

Nombre

JUAN MENCEY NAVARRO ROMERO

JUAN ERNESTO HERNANDEZ CRUZ

TANIA DEL PINO ALONSO PEREZ

LUIS MIGUEL BECERRA ANDRE

CONSUELO DIAZ LEON

VICTOR GUTIERREZ NAVARRO

WILIAN CRISTOFE GARCIA JIMENEZ

MENCEY SANTANA RODRIGUEZ.

EMILY DEL CARMEN QUINTANA RAMIREZ

RAICO GUERRA RODRIGUEZ

JOSUE HERNANDEZ DELGADO

MINERVA OLIVA MARTEL.

GRIMANESA ARTILES OLIVA

YAIZA LLOVELL HERNANDEZ

NEFTALI DE JESUS SABINA DENIZ

JULIAN ARTEMI ARTILES MORALEDA

DOLORES MONDEJAR NAVARRO

JOSE JAVIER ROMERO ALONSO

JUAN MANUEL GABELLA GONZALEZ

Asiste

Sí

No

Sí

Sí

Sí

Sí

Sí

Sí

Sí

Sí

Sí

Sí

Sí

Sí

No

Sí

Sí

Sí

Sí

Partido

JPM

JPM

JPM

JPM

JPM

JPM

JPM

JPM

JPM

JPM

JPM

JPM

JPM

JPM

JPM

PSOE

PSOE

NC-FAC

NC-FAC

INTERVENTOR

Nombre

GONZALO MARTINEZ LAZARO

Asiste

Sí

SECRETARIO

Nombre

DAVID CHAO CASTRO

Asiste

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	Expte. 14848/2023 Propuesta para la aprobación definitiva del PAMU en las parcelas A4 y A5 del Polígono 30 y 30' promovido por el Ayuntamiento de Mogán.
Punto 2º	Expte. 355197/2021. Propuesta para suscribir adenda de convenio urbanístico entre el Ayuntamiento de Mogán y los Herederos de D. Aquilino Marrero Bueno, para su incorporación al segundo PMM de Playa de Mogán.
Punto 3º	Expte. 2054/2025. Propuesta para suscribir convenio urbanístico entre el Ayuntamiento de Mogán y la entidad INGESTURSA para la reordenación de las parcelas 14-B, 15 y 16-C, de los polígonos 10, 11 y 12 de Playa de Mogán, para su inclusión en el Segundo PMM de Playa de Mogán.

1. Expte. 14848/2023 Propuesta para la aprobación definitiva del PAMU en las parcelas A4 y A5 del Polígono 30 y 30' promovido por el Ayuntamiento de Mogán.

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

“ÁREA DE DESARROLLO
SERVICIO DE URBANISMO
NEGOCIADO PLANEAMIENTO
Ref.: DGM

Expte.: 14848/2023 PAMU parcelas A4 y A5 del Polígono 30 y 30'

DALIA ESTER GONZÁLEZ MARTÍN, Funcionaria municipal, Letrada, Jefa del Servicio de Urbanismo, según Decreto 4295/2022, de 5 de septiembre, y al amparo de lo dispuesto en el artículo 221 del Reglamento Orgánico Municipal, emite el presente informe sobre la base de los antecedentes y consideraciones siguientes:

ANTECEDENTES DE HECHO

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

PRIMERO.- Con fecha 6 de septiembre de 2024, el Pleno del Ilustre Ayuntamiento de Mogán, en sesión ordinaria, adoptó, entre otros, el siguiente acuerdo:

<<PRIMERO.- Aprobar inicialmente el Programa de Actuación sobre el Medio Urbano (PAMU) en las parcelas A4 y A5 del Polígono 30 y 30 promovido por el Ayuntamiento de Mogán y presentado por D. Jonatan Tabares Sicilia, en nombre y representación de URBANFIX, S.L. el 6 de noviembre de 2023 y R.E. nº 16836/2023.

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.

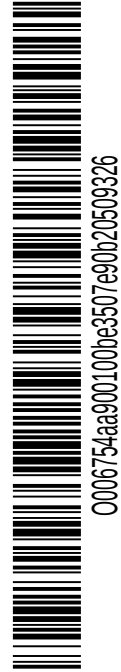
TERCERO.- Simultáneamente al trámite de información pública, llevar a cabo en el mismo plazo de UN MES, **en su caso**:

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

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

QUINTO.- Notificar la resolución que se adopte a los interesados.>>

Documento firmado por:	Cargo:	Fecha/hora:
DAVID CHAO CASTRO	Secretario General Accidental	16/05/2025 10:52



0006754a900100be3507e90b20509326

SEGUNDO.- Con fecha 24 de octubre de 2024, se publica en el Boletín Oficial de Canarias nº 213, anuncio por el que se somete a información pública la aprobación inicial del Programa de Actuación sobre el Medio Urbano (PAMU) en las parcelas A4 y A5 del Polígono 30 y 30', en el Valle de Puerto Rico.

En los mismos términos se inserta publicación en el tablón de anuncios municipal, con fecha 25 de octubre de 2024, y en el Periódico La Provincia, con fecha 13 de noviembre de 2024.

TERCERO.- Con fecha 8 de noviembre de 2024, se remiten sendos oficios de consulta a las administraciones que pudieran verse afectadas por la tramitación del expediente, en particular:

- Consejo Insular de Aguas de Gran Canaria
- Servicio de Planeamiento del Cabildo de Gran Canaria
- Dirección General de Infraestructuras del Ministerio de Defensa (Delegación de Defensa en Canarias)
- Ayuntamiento de San Bartolomé de Tirajana
- Ayuntamiento de La Aldea de San Nicolás
- Ayuntamiento de Tejeda

CUARTO.- Con fecha 25 de noviembre de 2024 y R.E. REGAGE24e00088778575, se recibe informe del Ilustre Ayuntamiento de La Aldea de San Nicolás, en relación con la consulta efectuada, de cuyo tenor literal se desprende que <<no se considera necesario el aporte de datos, sugerencias o alegaciones>> al PAMU de referencia.

QUINTO.- Con fecha 26 de noviembre de 2024, Dña. Anabel Alonso Peña, funcionaria adscrita al negociado de Oficina de Atención a la Ciudadanía, Estadística y Transparencia, emite informe con CSV nº [4006754aa9321a17e4807e835f0b0936k](#), en el que hace constar lo siguiente:

<<Vista la comunicación recibida de la Unidad Administrativa de Planeamiento y Gestión Urbanística, de fecha 26/11/2024, en la que se solicita informe en el que se haga constar si existen alegaciones y/o reclamaciones presentadas al expediente denominado Programa de Actuación sobre el Medio Urbano (PAMU) en las parcelas A4 y A5 del Polígono 30 y 30' del Valle de Puerto Rico, en el período comprendido entre el 25/10/2024 al 25/11/2024, ambos inclusive; resulta que consultada la documentación obrante en la Unidad Administrativa de Atención a la Ciudadanía, se ha podido constatar que a día de hoy, salvo error u omisión, NO se ha presentado ninguna alegación, y/o reclamación al expediente referido>>.

SEXTO.- Con fecha 3 de diciembre de 2024, la Subdirección General de Patrimonio (Dirección General de Infraestructuras) del Ministerio de Defensa emite informe FAVORABLE al PAMU de referencia.

SÉPTIMO.- Con fecha 19 de diciembre de 2024 y R.E. REGAGE24e00094630808, se recibe informe del Consejo Insular de Aguas de Gran Canaria en relación con la consulta efectuada, que concluye, literalmente, lo siguiente:

<<INFORMAR FAVORABLEMENTE, DESDE EL PUNTO DE VISTA DE SU COMPATIBILIDAD CON LA PLANIFICACIÓN HIDROLÓGICA, DOMINIO PÚBLICO HIDRÁULICO Y CALIDAD DE AGUAS SOBRE LA PROPUESTA DE APROBACIÓN INICIAL DEL PROGRAMA DE ACTUACIÓN SOBRE EL MEDIO URBANO (PAMU) EN LAS PARCELAS A4 Y A5 DEL POLÍGONO 30 Y 30' DEL VALLE DE PUERTO RICO, CON EXPEDIENTE N.º 14848/2023 Y SU DECLARACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA, condicionado a las siguientes condiciones previas:

Desde el punto de vista del emplazamiento de la actuación y debido a que, para el Barranquillo de Motor Grande, se encuentran sin determinar las líneas de ribera que pudieran servir de referencia para determinar, al menos de forma provisional, el Dominio Público Hidráulico, para el desarrollo de la actuación de la parcela A5 se deberá solicitar, con carácter previo al inicio de las actuaciones y desde que se disponga de un proyecto constructivo con un grado de definición

Documento firmado por:	Cargo:	Fecha/hora:
DAVID CHAO CASTRO	Secretario General Accidental	16/05/2025 10:52



0006754aa900100be3507e90b20509326

adecuado, la correspondiente autorización a este Organismo, al objeto de determinar, dentro del procedimiento administrativo tendente a emitir la misma, en su caso, el grado de afección de la actuación, y las medidas y actuaciones de corrección que se precisen; garantizando además que, en todo momento y para el caso de posibles afecciones a caminos públicos consolidados en cauce público, se deberán garantizar la permanencia de las dinámicas de acceso preexistentes.

Desde el punto de vista de la calidad de las aguas, se deberá solicitar autorización o, en su caso, regularización, para cualquier tipo de vertido de aguas pluviales a cauce que puedan haber visto modificada su naturaleza, prestando especial atención a no verter elementos contaminantes o en superior concentración a la establecida en el RCV, debiendo implementar todas las medidas preventivas necesarias y, en su caso, ejecutar el correcto tratamiento de dichos vertidos.

Desde el punto de vista de la disponibilidad de recursos hídricos y de los servicios afectados:

- Antes de que los usos planteados en el desarrollo del instrumento lleguen a materializar con la correspondiente aparición de demandas de abastecimiento o posibles incrementos en los caudales de aguas residuales a tratar, el Ayuntamiento de Mogán, como titular de las competencias en materia de abastecimiento de agua domiciliaria y saneamiento y depuración de aguas residuales, tal y como dispone el art. 25.2, apartado c) de la LBRL, deberá haber adoptado, por sí o por terceros, las medidas oportunas para que los sistemas hidráulicos y de tratamiento asociados a esos servicios dispongan de la capacidad suficiente para suministrar, recoger y tratar los caudales generados por las nuevas actividades y usos.

Esta garantía de capacidad no se circunscribe únicamente a las redes de abastecimiento y saneamiento sino también a plantas de desalación, redes de suministro, colectores de saneamiento, estaciones de bombeo de aguas residuales y estaciones depuradoras de aguas residuales afectas, esto es, a la totalidad de aquellas instalaciones asociadas al ciclo integral del agua.

- Las nuevas redes de alcantarillado deberán ser separativas, disponiéndose en el desarrollo de una red de pluviales, que descargará al cauce más cercano (y para lo que se precisará de autorización administrativa de vertido por parte del Organismo que suscribe), independiente de una red de saneamiento, que afluirá al sistema de alcantarillado existente, con los condicionantes antes expresados.
- De forma expresa, por ubicarse bajo la cota 300 msnm, las demandas asociadas referidas al abastecimiento de agua potable, deberán ser satisfechas mediante recursos no convencionales (agua desalada de mar), no pudiéndose otorgar licencias de apertura, de primera ocupación o análogas, cuyo otorgamiento imponga la aparición de una demanda fehaciente, concreta y significativa de recursos hídricos, hasta que, por parte del Servicio Municipal responsable del Ciclo Integral del Agua se verifique que sus demandas pueden ser efectivamente atendidas mediante aguas desaladas de mar, o bien se ejecuten nuevas instalaciones o ampliaciones de las infraestructuras hidráulicas existentes que aseguren, de forma efectiva, la disponibilidad de esos recursos hídricos no convencionales.
- En el caso de producirse vertidos a la red de saneamiento y hasta tanto en cuanto se aprueben las ordenanzas municipales relativas a las concentraciones máximas de los parámetros característicos para estos vertidos, se estará a lo dispuesto en el art. 126 del documento normativo del PHGC3, recordando que, tanto para vertidos temporales o permanentes, cuando estos valores superen o se prevea que superarán los límites aquí establecidos, se deberá notificar con carácter previo este hecho al organismo de cuenca, en virtud del art. 124 del citado documento.

Desde el punto de vista de la evaluación de los riesgos asociados a las inundaciones, si bien el ámbito de actuación del PAMU no se solapa con el ámbito de la ARPSI de Puerto Rico, definida en el PGRI2, será esencial implementar un sistema de drenaje pluvial asociado al desarrollo de las parcelas



0006754aa900100be3507e0b20509326

Documento firmado por:	Cargo:	Fecha/hora:
DAVID CHAO CASTRO	Secretario General Accidental	16/05/2025 10:52

que complemente el ya instalado en la urbanización, y que sea capaz de manejar esos flujos pluviales procedentes de las cárcavas de ladera, ubicadas aguas arriba de ambas parcelas, restituyéndolos a algún cauce principal y minimizando así su afección en las edificaciones, para lo cual se deberá contar con la correspondiente autorización a otorgar por este Organismo.>>

OCTAVO.- Con fecha 20 de diciembre de 2024 y R.S. 2024/15921, se notifica a la entidad URBANFIX S.L., en calidad de equipo redactor del PAMU de referencia, oficio por el que se pone en su conocimiento que no se han presentado alegaciones en el plazo de información pública y se trasladan los informes emitidos en el periodo de consulta a las Administraciones afectadas, a saber: informes del Ministerio de Defensa, Consejo Insular de Aguas de Gran Canaria y Ayuntamiento de La Aldea de San Nicolás.

NOVENO.- Con fecha 16 de enero de 2025 y R.E. 2025/583, y posterior aporte de fecha 20 de enero y R.E. 2025/674, D. Jonatan Tabares Sicilia, en representación de la entidad URBANFIX S.L., presenta documentación correspondiente a la Fase de Aprobación Definitiva del Programa de Actuación sobre el Medio Urbano en las parcelas A4 y A5 del Polígono 30 y 30' del Valle de Puerto Rico.

DÉCIMO.- Con fecha 31 de enero de 2025 y CSV nº [S006754aa9261f1781707e9297010c2fU](https://oat.mogan.es:8448/ventanilla/validacionDoc/index.jsp?entidad=MOGAN), Dña. Carina Isabel Hernández García, arquitecta municipal, emite informe técnico del que se extraen las siguientes consideraciones y conclusión:

<<3.CONSIDERACIONES TÉCNICAS:

A modo de introducción, se indica en la siguiente tabla la fase de redacción del Programa de actuación en el medio urbano, en adelante PAMU, en que nos encontramos:

Fases de Tramitación			
Evaluación	Aprobación	Información	Aprobación
Ambiental	Inicial	Pública	Definitiva

PRIMERO.- Información pública y audiencia a todos los afectados.

Tras la aprobación inicial del PAMU, el mismo fue sometido al trámite de información pública, por el plazo de un mes, anunciándose el mismo en los medios indicados en el punto décimo de los antecedentes descritos (apartado segundo), del presente informe, así como a consulta de las siguientes administraciones públicas afectadas :

- Al Ayuntamiento de la Aldea de San Nicolás.
- Al Ayuntamiento de Tejeda.
- Al Ayuntamiento de San Bartolomé de Tirajana.

Entre la documentación expuesta al público se incluyó el **resumen ejecutivo** exigido por el artículo 25.3 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, en adelante TRLSRU.

Durante dicho plazo se recibieron los siguientes informes:

- **Ayuntamiento de de la Aldea de San Nicolás**, indicando que no se considera necesario el aporte de datos, sugerencia o alegaciones, al asunto referido.

Tras la finalización de la información pública, se emitió informe por la Oficina de Atención a la Ciudadanía, Estadística y Transparencia en fecha 26/11/2024, indicando que NO se ha presentado ninguna alegación,y/o reclamación al expediente referido.

Por tanto, en virtud de lo expuesto, no existe reclamación ni sugerencia a la aprobación del PAMU.

SEGUNDO.- Informes sectoriales



0006754aa900100be3507e90b20509326

Simultáneamente a la información pública, se solicitaron los siguientes informes preceptivos:

- Al **Consejo Insular de Aguas de Gran Canaria**, en adelante CIAGC.
- Al **Servicio de Planeamiento** del Cabildo de Gran Canaria.
- A la Delegación de **Defensa** en Canarias.

Durante dicho plazo se recibieron los siguientes informes:

- **Ministerio de Defensa**, con pronunciamiento en sentido favorable.
- **Consejo Insular de Aguas**, en adelante CIAGC, con pronunciamiento favorable condicionado.

En relación al informe solicitado al **Servicio de Planeamiento** del Cabildo de Gran Canaria, del que no se ha emitido pronunciamiento alguno, procede indicar que el mismo fue solicitado en virtud de la Disposición Transitoria Primera de la Revisión del Plan Insular de Ordenación de la Isla de Gran Canaria (PIOGC) para su adaptación a la Ley 19/2003, de 14 de abril, por el que se aprueban las Directrices de Ordenación General y a las Directrices de Ordenación del Turismo de Canarias :

"2. Los instrumentos de ordenación de inferior rango **en trámite a la entrada en vigor de este Plan que estén pendientes de la aprobación definitiva**, podrán proseguir su tramitación, requiriendo al Cabildo un pronunciamiento expreso relativo a las determinaciones y previsiones del PIO/GC que deben ser observadas y/o desarrolladas y los concretos objetivos insulares que deben quedar salvaguardados, para su incorporación en dicho proceso de adaptación. **En otro caso, la culminación del trámite de aprobación de dichos instrumentos requerirá la plena adaptación de sus contenidos a las determinaciones del presente Plan.**

Ahora bien, procede indicar que el PAMU que nos ocupa, no se encontraba en ese momento en trámite de aprobación definitiva, si no en aprobación inicial, por lo que quién suscribe, estima que dicho informe de compatibilidad no es preceptivo, ya que el instrumento que se pretende aprobar esta adaptado a la Revisión del Plan Insular.

Por tanto, en vista de los informes recibidos, se procede a evaluar el pronunciamiento emitido por el CIAGC:

1.1.- Informe CIAGC de fecha 11/12/2024 :

Tras un exhaustivo análisis del expediente, en el apartado 5º.-PROPUESTA, del citado informe, se propone en síntesis, lo siguiente:

() INFORMAR FAVORABLEMENTE, DESDE EL PUNTO DE VISTA DE SU COMPATIBILIDAD CON LA PLANIFICACIÓN HIDROLÓGICA, DOMINIO PÚBLICO HIDRÁULICO Y CALIDAD DE AGUAS SOBRE LA PROPUESTA DE APROBACIÓN INICIAL DEL PROGRAMA DE ACTUACIÓN SOBRE EL MEDIO URBANO (PAMU) EN LAS PARCELAS A4 Y A5 DEL POLÍGONO 30 Y 30? DEL VALLE DE PUERTO RICO, CON EXPEDIENTE N.º 14848/2023 Y SU DECLARACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA, condicionado a las siguientes condiciones previas:

Desde el punto de vista del **emplazamiento de la actuación** y debido a que, para el Barranquillo de Motor Grande, se encuentran sin determinar las líneas de ribera que pudieran servir de referencia para determinar, al menos de forma provisional, el Dominio Público Hidráulico, para el desarrollo de la actuación de la parcela A5 se deberá solicitar, con carácter previo al inicio de las actuaciones y desde que se disponga de un proyecto constructivo con un grado de definición adecuado, la correspondiente autorización a este Organismo, al objeto de determinar, dentro del procedimiento administrativo tendente a emitir la misma, en su caso, el grado de afección de la actuación, y las medidas y actuaciones de corrección que se precisen; garantizando además que, en todo momento y para el caso de posibles afecciones a caminos públicos consolidados en cauce público, se deberán garantizar la permanencia de las dinámicas de acceso preexistentes.

Desde el punto de vista de la **calidad de las aguas**, se deberá solicitar autorización o, en su caso, regularización, para cualquier tipo de vertido de aguas pluviales a cauce que puedan haber visto modificada su naturaleza, prestando especial atención a no verter elementos contaminantes o en superior concentración a la establecida en el RCV, debiendo implementar todas las medidas preventivas necesarias y, en su caso, ejecutar el correcto tratamiento de dichos vertidos.

Desde el punto de vista de la **disponibilidad de recursos hídricos y de los servicios afectados**:

- Antes de que los usos planteados en el desarrollo del instrumento lleguen a materializar con la correspondiente aparición de demandas de abastecimiento o posibles incrementos en los caudales de aguas residuales a tratar, el Ayuntamiento de Mogán, como titular de las competencias en materia de abastecimiento de agua domiciliar y saneamiento y depuración de aguas residuales, tal y como dispone el art. 25.2, apartado c) de la LBRL, deberá haber



0006754aa900100be3507e90b20509326

Documento firmado por:	Cargo:	Fecha/hora:
DAVID CHAO CASTRO	Secretario General Accidental	16/05/2025 10:52

adoptado, por si o por terceros, las medidas oportunas para que los sistemas hidráulicos y de tratamiento asociados a esos servicios dispongan de la capacidad suficiente para suministrar, recoger y tratar los caudales generados por las nuevas actividades y usos.

Esta garantía de capacidad no se circunscribe únicamente a las redes de abastecimiento y saneamiento sino también a plantas de desalación, redes de suministro, colectores de saneamiento, estaciones de bombeo de aguas residuales y estaciones depuradoras de aguas residuales afectas, esto es, a la totalidad de aquellas instalaciones asociadas al ciclo integral del agua.

- Las nuevas redes de alcantarillado deberán ser separativas, disponiéndose en el desarrollo de una red de pluviales, que descargará al cauce más cercano (y para lo que se precisará de autorización administrativa de vertido por parte del Organismo que suscribe), independiente de una red de saneamiento, que afluirá al sistema de alcantarillado existente, con los condicionantes antes expresados.
- De forma expresa, por ubicarse bajo la cota 300 msnm, las demandas asociadas referidas al abastecimiento de agua potable, deberán ser satisfechas mediante recursos no convencionales (agua desalada de mar), no pudiéndose otorgar licencias de apertura, de primera ocupación o análogas, cuyo otorgamiento imponga la aparición de una demanda fehaciente, concreta y significativa de recursos hídricos, hasta que, por parte del Servicio Municipal responsable del Ciclo Integral del Agua se verifique que sus demandas pueden ser efectivamente atendidas mediante aguas desaladas de mar, o bien se ejecuten nuevas instalaciones o ampliaciones de las infraestructuras hidráulicas existentes que aseguren, de forma efectiva, la disponibilidad de esos recursos hídricos no convencionales
- En el caso de producirse vertidos a la red de saneamiento y hasta tanto en cuanto se aprueben las ordenanzas municipales relativas a las concentraciones máximas de los parámetros característicos para estos vertidos, se estará a lo dispuesto en el art. 126 del documento normativo del PHGC3, recordando que, tanto para vertidos temporales o permanentes, cuando estos valores superen o se prevea que superarán los límites aquí establecidos, se deberá notificar con carácter previo este hecho al organismo de cuenca, en virtud del art. 124 del citado documento.

- Desde el punto de vista de la evaluación de los riesgos asociados a las inundaciones, si bien el ámbito de actuación del PAMU no se solapa con el ámbito de la ARPSI de Puerto Rico, definida en el PGRI2, será esencial implementar un sistema de drenaje pluvial asociado al desarrollo de las parcelas que complemente el ya instalado en la urbanización, y que sea capaz de manejar esos flujos pluviales procedentes de las cárcavas de ladera, ubicadas aguas arriba de ambas parcelas, restituyéndolos a algún cauce principal y minimizando así su afección en las edificaciones, para lo cual se deberá contar con la correspondiente autorización a otorgar por este Organismo.

En respuesta a los condicionantes establecidos en dicho informe, si bien la mayoría de ellos son relacionados con la necesidad de solicitud de autorización futura a dicho organismo en base a la legislación sectorial aplicable, **se ha considerado oportuno incorporar a la normativa del documento el siguiente artículo:**

ARTÍCULO 16. CONDICIONAMIENTOS HÍDRICOS

1. Las nuevas construcciones deberán disponer de un sistema de drenaje de aguas pluviales que complemente el ya instalado en la urbanización que sea capaz de manejar los flujos pluviales procedentes de las cárcavas de ladera, ubicadas aguas arriba de ambas parcelas, restituyéndolos a algún cauce principal y minimizando así su afección en las edificaciones, para lo cual se requerirá la correspondiente autorización del órgano competente.

2. En caso de que se produzcan vertidos a la red de saneamiento, y mientras no se aprueben las ordenanzas municipales que regulen las concentraciones máximas permitidas, se aplicará lo establecido en el artículo 126 del documento normativo del PHGC3.



0006754a900100be3507e0b20509326

3. Tanto para vertidos temporales como permanentes, si estos valores superan o pudieran superar los límites establecidos, será obligatorio notificarlo previamente al organismo de cuenca, conforme al artículo 124 del mismo documento.

En relación a la **prohibición de otorgar licencias de apertura, de primera ocupación o análogas**, cuyo otorgamiento imponga la aparición de una demanda fehaciente, concreta y significativa de recursos hídricos, se considera oportuno añadir dicha prohibición, como condicionante a la aprobación definitiva del PAMU.

TERCERO.- Contenido del documento.

La documentación presentada con fecha 20/01/2025 (Reg. Entrada 674), relativa a la Fase: Aprobación Definitiva, se organiza en dos tomos, y esta compuesta por lo siguiente :

TI_ Memoria

TII_ Anexos

o I. Documentación Planimétrica.

o II. Normativa.

o III. Memoria de viabilidad económica.

o IV. Informe de impacto de género.

o V. Análisis de integración paisajística.

o VI. Proyecto Municipal: Anuncio de licitación del proyecto público para el Servicio de Redacción de Proyecto Básico y de Ejecución de: Edificio de Viviendas de Promoción Pública Destinadas a Arrendamiento. Calle Zaragoza. Motor Grande, T.M. Mogán.

o VII. Resumen ejecutivo.

Comprobada la misma, se da cumplimiento al contenido documental mínimo exigido según los artículos 121 y 122 del RGEPC, el artículo 140.3 de la LSENPC y el 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,

También incluye 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, así como un Resumen Ejecutivo en virtud del artículo 25.3 del TRLSRU.

CUARTO.- Evaluación ambiental.

El PAMU que nos ocupa fue sometido al procedimiento simplificado de evaluación ambiental, habiéndose aprobado por parte de la Comisión de Evaluación Ambiental Estratégica de los Planes Urbanísticos del Ayuntamiento de Mogán el Informe Ambiental Estratégico en fecha 20/06/2024, en el que se determinó lo siguiente:

Una vez analizados los criterios del Anexo V de la ley 21/2013, y a efectos de la aplicación de su artículo 31, se concluye, **la ausencia de efectos significativos sobre el medio ambiente**, siempre y cuando se cumplan las condiciones y medidas previstas para prevenir, reducir y corregir cualquier efecto negativo relevante sobre el medio ambiente establecidas en el documento ambiental del mismo, así como las condiciones establecidas en el Informe Ambiental Estratégico para la aplicación de las determinaciones propuestas por la Modificación Menor NN.SS en el ámbito de Mogán Casco.

La publicación del mismo tuvo lugar en el BOP n.º 81 de fecha 03/07/2024, por lo que **el trámite de evaluación ambiental correspondiente ha sido culminado** conforme al curso previsto en la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, encontrándose **el informe ambiental estratégico vigente** al no haber transcurrido cuatro años desde su publicación.

QUINTO.- Sostenibilidad económica.

Habiéndose comprobado anteriormente la adecuación del contenido documental del instrumento que nos ocupa, inclusive en lo relativo a la documentación económica, este deberá ser avalado por los servicios correspondientes de este Il. Ayuntamiento en virtud de lo previsto en el artículo 65.3 del RPC:

3. El informe debe venir avalado por los servicios correspondientes del ayuntamiento, de acuerdo con lo establecido por la legislación de régimen local y, en particular, el reglamento orgánico municipal.

Consta en el expediente, la emisión de informe en fecha 02/09/2024 avalando la documentación económica que fue aprobada inicialmente (CSV [nº v006754aa906020dc1507e82cc091208Q](#)).

Teniendo en consideración que la documentación económica, en concreto el Anexo III. Memoria de



0006754aa900100be3507e90b20509326

Documento firmado por:	Cargo:	Fecha/hora:
DAVID CHAO CASTRO	Secretario General Accidental	16/05/2025 10:52

viabilidad económica, no ha sufrido ningún tipo de alteración desde su aprobación inicial, manteniéndose inalterada, se considera válido y suficiente el informe ya emitido.

SEXTO.- Procedimiento de tramitación y aprobación.

Culminado el plazo de información pública y una vez analizados los pronunciamientos y/o informes emitidos, no existiendo impedimento alguno, procede continuar con los trámites legalmente establecidos en el artículo 122.2 del RGEPC, de conformidad con lo previsto en el artículo 24.1 del TRLSRU y del artículo 307.2 de la LSENPC, debiendo tramitarse y aprobarse el PAMU por el procedimiento previsto para las ordenanzas municipales, debiendo seguir los trámites siguientes:

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.

4. PROPUESTA.-

ÚNICA.- Informar técnicamente con carácter favorable a la Aprobación Definitiva del Programa de actuación sobre el medio urbano, P/ A4 y A5, Valle Puerto Rico, T.M. de Mogán, de fecha Enero del 2025, todo ello en virtud de la documentación aportada al expediente en fecha 20/01/2025 (Reg. Entrada 674), por reunir las condiciones necesarias para su aprobación según establece la legislación vigente, de acuerdo con las consideraciones indicadas en el presente informe, con los **condicionantes** establecidos en el informe sectorial del Consejo Insular de Aguas de Gran Canaria de fecha 11/12/2024>>.

A los anteriores hechos le son de aplicación los siguientes,

CONSIDERACIONES JURÍDICAS

PREVIA.- A efectos de no ser reiterativos, nos remitimos a las consideraciones jurídicas vertidas en el informe jurídico obrante en el expediente, de fecha 27/08/2024 y CSV nº [u006754aa9051b0d1d807e80c7080c32p](https://oat.mogan.es:8448/ventanilla/validacionDoc/index.jsp?entidad=MOGAN), que sirvió de base al acuerdo plenario de 6 de septiembre de 2024 en virtud del cual se procedió a la aprobación inicial del Programa de Actuación sobre el Medio Urbano (PAMU) de las parcelas A4 y A5 del Valle de Puerto Rico.

En particular, nos remitimos a los fundamentos jurídicos relativos a la naturaleza y alcance del PAMU, así como a su definición, objeto y límites.

PRIMERO.- Objeto del informe y legislación aplicable.

Es objeto del presente informe la aprobación definitiva del Programa de Actuación sobre el Medio Urbano (PAMU) en las parcelas A4 y A5 del Polígono 30 y 30 promovido por el Ayuntamiento de Mogán y presentado por D. Jonatan Tabares Sicilia, en nombre y representación de URBANFIX, S.L., con fecha 16 de enero de 2025 (R.E. 2025/583), y complementado con posterior aporte de fecha 20 de enero (R.E. 2025/674).

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

- Artículos 86, 133, 140, 302, 303 y 307 de la Ley 4/2017, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias (en adelante, LSENPC).
- Artículo 122.2 del Decreto 183/2018, de 26 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de Gestión y Ejecución del Planeamiento de Canarias (en adelante, RGEPC)
- Artículos 58 a 66, 80, 81, 82, 97 y 99 del Decreto 181/2018, de 26 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento de Canarias (en adelante, RPC).

SEGUNDA.- Procedimiento a seguir



Documento firmado por:	Cargo:	Fecha/hora:
DAVID CHAO CASTRO	Secretario General Accidental	16/05/2025 10:52

En lo que respecta al procedimiento a seguir para su tramitación y aprobación, el artículo 307 de la LSENPC establece que se tramitarán y aprobarán por el procedimiento previsto para las ordenanzas municipales, debiendo venir acompañados de la memoria de viabilidad económica y la delimitación gráfica del ámbito de actuación (v. art. 307.2 y 3 LSENPC).

En similares términos se pronuncia el **artículo 122.2 del RGEPC**, si bien en este precepto se regula el **procedimiento a seguir** de una forma más precisa, por lo que procedemos a su transcripción para una mayor concreción:

<<2. De conformidad con lo previsto en el [artículo 24.1 del Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana, aprobado por Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre](#), en relación con el [artículo 307.2 de la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias](#), los programas de actuación sobre el medio urbano (PAMU) se tramitarán por el procedimiento previsto para las ordenanzas municipales. En particular se deben seguir los siguientes trámites:

- a) Aprobación inicial por el Pleno Municipal.
- b) Información pública de un mes con audiencia a todos los afectados.
- c) **Aprobación definitiva por el Pleno Municipal**

d) *El acuerdo de aprobación definitiva se publicará en el Boletín Oficial de la Provincia, sede electrónica del Ayuntamiento y se notificará personalmente a todos los propietarios y los que hubieran presentado alegaciones durante el trámite de información pública>>.*

Así pues, habiéndose aprobado inicialmente el PAMU por acuerdo plenario de 6/09/2024 y habiendo sido sometido el mismo a información pública y consulta de las Administraciones afectadas, nos encontramos pues, en este momento procedimental, en la fase de aprobación definitiva por el Pleno municipal.

TERCERA.- En lo que respecta al contenido mínimo y a la documentación que debe acompañar al PAMU, debemos traer a colación lo dispuesto en los artículos 121 y 122 del RGEPC, de cuyo tenor literal se desprende lo siguiente:

<<Artículo 121 Clases de iniciativa y personas promotoras

[...]

3. Cualquiera que sea el instrumento adoptado, la ordenación y delimitación de las actuaciones en el medio urbano deberá contener la siguiente documentación:

a) *Propuesta de delimitación geográfica del ámbito, con aportación de la documentación gráfica correspondiente.*

b) *Propuesta de la ordenación.*

c) *Memoria de viabilidad económica que asegure su viabilidad económica, en términos de rentabilidad, de adecuación a los límites del deber legal de conservación y de un adecuado equilibrio entre los beneficios y las cargas derivados de la misma, para los propietarios incluidos en su ámbito de actuación, y contendrá, al menos, los siguientes elementos:*

d) *Evaluación ambiental estratégica, cuando proceda por dar cobertura a proyectos sujetos a evaluación de impacto ambiental de conformidad con la legislación básica de evaluación ambiental>>.*

- 1) *Un estudio comparado de los parámetros urbanísticos existentes y, en su caso, de los propuestos, con identificación de las determinaciones urbanísticas básicas referidas a edificabilidad, usos y tipologías edificatorias y redes públicas que habría que modificar. La memoria analizará, en concreto, las modificaciones sobre incremento de edificabilidad o densidad, o introducción de nuevos usos, así como la posible utilización del suelo, vuelo y subsuelo de forma diferenciada, para lograr un mayor acercamiento al equilibrio económico, a la rentabilidad de la operación y a la no superación de los límites del deber legal de conservación.*
- 2) *Las determinaciones económicas básicas relativas a los valores de repercusión de cada uso urbanístico propuesto, estimación del importe de la inversión, incluyendo, tanto las ayudas públicas, directas e indirectas, como las indemnizaciones correspondientes, así como la identificación del sujeto o sujetos responsables del deber de costear las redes públicas.*
- 3) *El análisis de la inversión que pueda atraer la actuación y la justificación de que la misma es capaz de generar ingresos suficientes para financiar la mayor parte del coste de la transformación física propuesta, garantizando el menor impacto posible en el patrimonio personal de los particulares, medido, en cualquier caso, dentro de los límites del deber legal de conservación. El análisis referido en el párrafo anterior hará constar, en su caso, la posible participación de empresas de rehabilitación o prestadoras de servicios energéticos, de abastecimiento de agua, o de telecomunicaciones, cuando asuman el compromiso de integrarse*



0006754a900100be3507e90b20509326

Documento firmado por:	Cargo:	Fecha/hora:
DAVID CHAO CASTRO	Secretario General Accidental	16/05/2025 10:52

en la gestión, mediante la financiación de parte de la misma, o de la red de infraestructuras que les competa, así como la financiación de la operación por medio de ahorros amortizables en el tiempo.

4) El horizonte temporal que, en su caso, sea preciso para garantizar la amortización de las inversiones y la financiación de la operación.

5) La evaluación de la capacidad pública necesaria para asegurar la financiación y el mantenimiento de las redes públicas que deban ser financiadas por la Administración, así como su impacto en las correspondientes Haciendas Públicas.

<<Artículo 122 Delimitación y ordenación de las actuaciones por programas de actuación sobre el medio urbano

[...]

3. El contenido de estos instrumentos será el establecido en el artículo anterior de este Reglamento para los instrumentos de la ordenación y delimitación de las actuaciones en el medio urbano y, en particular:

- a) Delimitación geográfica del ámbito de actuación.
- b) Propuesta de la ordenación, con descripción de la actuación de rehabilitación edificatoria, reforma o renovación urbana y de las dotaciones que se propongan.
- c) Documentación gráfica que sea suficiente en atención a la actuación propuesta.
- d) Memoria de viabilidad económica con el contenido establecido en el artículo anterior.
- e) Documentación ambiental.

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

a) Propuesta de 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>>.

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

En consonancia con lo expuesto, y una vez comprobado por la arquitecta municipal el contenido del PAMU, la misma concluye que la documentación que obra en el expediente cumple con el contenido mínimo exigido en los artículos 121 y 122 del RGEPC, así como en el 140.3 de la LSENPC y en el 58.2 del RPC.

Documento firmado por:	Cargo:	Fecha/hora:
DAVID CHAO CASTRO	Secretario General Accidental	16/05/2025 10:52



0006754a900100be3507e90b20509326

Asimismo, procede hacer especial mención a la memoria de viabilidad económica obrante en el expediente, pues, a tenor de lo expuesto en el artículo 65.3, el informe de sostenibilidad económica que deben contener todos los instrumentos de ordenación, *<<debe venir avalado por los servicios correspondientes del ayuntamiento, de acuerdo con lo establecido por la legislación de régimen local y, en particular, el reglamento orgánico municipal>>*.

En su virtud, y con carácter previo a la aprobación inicial, se emitió el referido informe en sentido favorable por parte del Interventor General (CSV [nº v006754aa906020dc1507e82cc091208Q](#), de fecha 2/09/2024). En este sentido, considerando que, tal como ha dispuesto la técnico municipal en su informe (antecedente de hecho décimo del presente informe), la documentación económica no ha sufrido alteración alguna desde su aprobación inicial, a efectos de cumplir con el mandato previsto en el citado artículo 65.3 del RPC, quien suscribe estima suficiente el informe ya emitido en septiembre de 2024, reputándose, por tanto, innecesaria la emisión de nuevo informe de los servicios municipales.

CUARTA.- Sobre la viabilidad de la modificación propuesta.

Tal como se desprende de lo expuesto anteriormente, la tramitación del presente expediente ha seguido el procedimiento legalmente establecido, constando en el mismo el correspondiente informe ambiental estratégico aprobado en fecha 20/06/2024 por la Comisión de Evaluación Ambiental Estratégica de Planes del Ilustre Ayuntamiento de Mogán (publicado en BOP nº 81, de 3/07/2024); la consulta a las Administraciones afectadas y sus pertinentes informes favorables/compatibles, así como la correspondiente memoria de sostenibilidad económica a que se refiere el artículo 307.3 de la LSENPC.

Por consiguiente, vista la normativa expuesta y los informes obrantes en el expediente (tanto sectoriales como municipales), **se considera viable la aprobación definitiva del instrumento, sin perjuicio de que se deban atender los condicionantes impuestos por el Consejo Insular de Aguas** en el informe identificado en el antecedente de hecho séptimo del presente informe, en concordancia con las apreciaciones técnicas efectuadas por la arquitecta municipal en su informe de 20 de enero de 2025 e identificado en el antecedente de hecho décimo.

QUINTA.- Suspensión automática del otorgamiento de licencias

De conformidad con lo dispuesto en el **artículo 99.1 del RPC**, en virtud del cual, *<<el acuerdo de aprobación inicial de los instrumentos de ordenación determinará, por sí solo y desde el momento de su publicación oficial, la suspensión automática del otorgamiento de licencias en todas aquellas áreas cuyas nuevas determinaciones supongan alteración del régimen vigente>>*, el acuerdo plenario de fecha 6/09/2024, por el que se aprobó inicialmente el PAMU en cuestión, acordó la suspensión del otorgamiento de licencias en aquellas áreas cuyas nuevas determinaciones, según el PAMU, suponían alteración del régimen vigente, dejando a salvo aquellas determinaciones aprobadas inicialmente que fueran menos restrictivas o limitativas que las del planeamiento en vigor. Así pues, considerando que en este momento procesal se acordará la aprobación definitiva, procede el alzamiento de tal la suspensión.

SEXTA.- La adopción del presente acuerdo es **competencia del Pleno** de la Corporación por así establecerlo expresamente el artículo 79.1 del Decreto 181/2018, de 26 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento de Canarias, sin que para su aprobación sea necesaria la mayoría absoluta del número legal de miembros que conforman el Pleno, a tenor de lo expuesto en el artículo 47.1 de la LBRL, aplicable al presente caso por remisión expresa del artículo 307.2 de la LSENPC, en virtud del cual los Programas de Actuación sobre el Medio Urbano *se tramitarán y aprobarán por el procedimiento previsto para las ordenanzas municipales*, encontrando su regulación tal procedimiento de aprobación de las ordenanzas municipales (v. art. 153.4 LSENPC) en la legislación de régimen local, concretamente en el artículo 49 de la LBRL, sin que se contemple en este procedimiento ninguna mayoría específica para su aprobación.

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

PROPUESTA DE RESOLUCIÓN

PRIMERO.- Aprobar definitivamente el Programa de Actuación sobre el Medio Urbano (PAMU) en las parcelas A4 y A5 del Polígono 30 y 30' promovido por el Ayuntamiento de Mogán y presentado por D. Jonatan Tabares Sicilia, en nombre y representación de URBANFIX, S.L. el 6 de noviembre de 2023 y R.E. nº 16836/2023.

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

- En el **Boletín Oficial de la Provincia de Las Palmas** indicando la fecha de resolución de la aprobación, la dirección electrónica para su consulta y el boletín en el que ha sido publicado el informe ambiental estratégico.

- En la **sede electrónica municipal** todos los documentos que conforman el instrumento de ordenación.



Documento firmado por:	Cargo:	Fecha/hora:
DAVID CHAO CASTRO	Secretario General Accidental	16/05/2025 10:52

- Remitir los planos y el resto de documentos que conforman el documento de información y ordenación del plan, así como la documentación prevista en el documento de evaluación ambiental, para su publicación en el **Registro de Planeamiento de Canarias**.

TERCERO.- Alzar la suspensión de la tramitación del otorgamiento de licencias acordada por acuerdo plenario de 6 de septiembre de 2024.

CUARTO.- Notificar la resolución que se adopte a la entidad URBANFIX S.L., en calidad de equipo redactor y, personalmente, a todos los propietarios y los que hubieran presentado alegaciones durante el trámite de información pública.

QUINTO.- Dar traslado de la resolución que se adopte a los Departamentos de Servicios Públicos, Obras Públicas, Fomento y Aperturas, a los efectos oportunos en relación con los condicionantes impuestos a la aprobación definitiva por el Consejo Insular de Aguas de Gran Canaria.

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

En 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 Secretaría (a la que se accede a través del enlace web que se describe a continuación), acuerdo adoptado en sesión plenaria celebrada el 22/03/2018. Abierto el turno de intervenciones, se produjeron las siguientes:

http://videoactas.mogan.es/?meeting=video_202502140000000000_FH.mp4&topic=1

Sometida a votación la propuesta dictaminada queda aprobada por unanimidad.

2. Expte. 355197/2021. Propuesta para suscribir adenda de convenio urbanístico entre el Ayuntamiento de Mogán y los Herederos de D. Aquilino Marrero Bueno, para su incorporación al segundo PMM de Playa de Mogán.

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

“ÁREA DE DESARROLLO

SERVICIO DE URBANISMO

Negociado de Planeamiento

Ref.: DGM

Expte.: 355197/2021

Asunto: Suscripción Convenio Urbanístico PMM2 Hros. Aquilino Marrero Bueno

DALIA ESTER GONZÁLEZ MARTÍN, Funcionaria municipal, Letrada, Jefa del Servicio de Urbanismo, según Decreto 4295/2022, de 5 de septiembre, visto el Texto Inicial de la **Adenda del Convenio Urbanístico negociado entre el Ilustre Ayuntamiento de Mogán y D. Aquilino y D. Sebastián Julio Marrero Rodríguez, para la reordenación de la parcela 39 del PERI de Playa de Mogán**, y al amparo



0006754aa900100be3507e90b20509326

Documento firmado por:	Cargo:	Fecha/hora:
DAVID CHAO CASTRO	Secretario General Accidental	16/05/2025 10:52

de lo dispuesto en el artículo 212 del Reglamento Orgánico Municipal, se emite el presente **INFORME JURÍDICO**, sobre la base de los antecedentes y consideraciones siguientes:

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO.- Con fecha 26 de febrero de 2021, el Pleno del Ilustre Ayuntamiento de Mogán adoptó, entre otros, el siguiente acuerdo:

*<<PRIMERO. Que se proceda a suscribir el texto inicial del convenio urbanístico con **DON AQUILINO MARRERO RODRIGUEZ y DON SEBASTIÁN JULIO MARRERO RODRÍGUEZ.***

***SEGUNDO.-** Dar traslado del presente Convenio al Gobierno de Canarias para que sometan el texto inicial del Convenio urbanístico a información pública durante un plazo de dos meses junto a la aprobación inicial del Segundo PMM Playa de Mogán, mediante anuncio en el Boletín Oficial de la Provincia y en al menos dos de los periódicos de mayor difusión en la isla, durante este plazo se podrán realizar cuantas alegaciones se estimen pertinentes.*

***TERCERO.-** Facultar a la Alcaldía para la firma del mismo, que se formalizará mediante documento administrativo, sin perjuicio de la inscripción en el Registro de la Propiedad de los actos y condiciones que lo requieran, conforme a la Legislación urbanística e hipotecaria.*

***CUARTO.-** Notificar el citado Acuerdo Plenario a la Dirección General de Ordenación del Territorio de la Consejería de Política Territorial, Sostenibilidad y Seguridad del Gobierno de Canarias>>.*

Si bien el citado acuerdo plenario es de 26 de febrero de 2021, consta en el expediente que el referido convenio fue negociado con anterioridad y suscrito por las partes el 5 de febrero de 2021 (CSV nº [S006754aa93608003e107e52a7030b061](#)).

SEGUNDO.- Con fecha 14 de noviembre de 2023, se dicta diligencia por Dña. María del Pilar Sánchez Bordón, letrada municipal, para hacer constar lo siguiente:

<<que en el Convenio Urbanístico suscrito con fecha 5 de febrero de 2020, entre la Alcaldesa-Presidenta del Ayuntamiento de Mogán, Doña Onalia Bueno García y Don Aquilino Marrero Rodríguez y Don Sebastián Julio Marrero Rodríguez, no se pudo anexas los planos al mismo debido a la falta de capacidad de Experta, por lo que se adjunta al expediente 355197/2021, con número CS.V.1006754aa92e170882b07e72c8060c2a8 el Convenio con los planos anexos que concuerdan fielmente con los originales.

Asimismo, en vista que la firma del Convenio se produjo sin incluir los planos referidos, se propone que se vuelva a firmar el Convenio con los planos anexados e incorporados>>.

TERCERO.- Con fecha 30 de noviembre de 2023 y CSV nº [E006754aa90c1a093d507e710a0c0e0a4](#), se firma nuevamente el referido convenio con inclusión de los anexos.

CUARTO.- Con fecha 5 de enero de 2024 y R.S. REGAGE24s00000920545, se remite oficio a la Dirección General de Ordenación del Territorio, Consejería de Política Territorial, Cohesión Territorial y Aguas del Gobierno de Canarias, adjuntando el convenio suscrito el 30 de noviembre de 2023 con sus anexos correspondientes *<<por si las determinaciones del mismo pudieran verse afectadas por el contenido del citado PMM>>.*

QUINTO.- Con fecha 5 de febrero de 2024, se publica en el Boletín Oficial de Canarias nº 24 anuncio de la Dirección General de Ordenación del Territorio por el que se somete a información pública el Segundo Plan de Modernización, Mejora e Incremento de la Competitividad del Sector Turístico de Playa de Mogán (Expte. 2016/11101).

SEXTO.- Con fecha 16 de febrero de 2024, en el Boletín Oficial de la Provincia de Las Palmas nº 26 se procede a la publicación de idéntico anuncio al reseñado en el apartado anterior.

A los anteriores hechos le son de aplicación las siguientes

CONSIDERACIONES JURÍDICAS

PRIMERO.- La legislación aplicable al presente expediente viene determinada, en síntesis, por:

- Ley 4/2017 de 13 de julio del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias (en adelante, LSENPC).



Documento firmado por:	Cargo:	Fecha/hora:
DAVID CHAO CASTRO	Secretario General Accidental	16/05/2025 10:52

Unidad administrativa de Secretaría

- Reglamento de Gestión y Ejecución del Planeamiento de Canarias (en adelante, RPC).
- Ley 2/2013, de 29 de mayo de renovación y modernización turística de Canarias (en adelante, LRMTCT).
- Decreto 85/2015, de 14 de mayo, por el que se aprueba el Reglamento de la Ley de Renovación y Modernización Turística de Canarias (en adelante, RLRMTCT).
- Ley 9/2015, de 27 de abril, de modificación de la Ley de Renovación y Modernización Turística de Canarias, y otras leyes relativas a la ordenación del territorio, urbanismo y medio ambiente, y asimismo mediante la Ley 4/2014, de 26 de junio, por la que se modifica la regulación del arbitrio sobre importaciones y entregas de mercancías en las Islas Canarias (en adelante, Ley 9/2015).
- Ley 40/2015, de 1 de Octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público (en adelante, LRJSP).
- Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local (en adelante, LBRL)

SEGUNDO.- El convenio objeto del presente informe ha sido negociado entre el Ilustre Ayuntamiento de Mogán y los Herederos de D. Aquilino Marrero Bueno, siendo voluntad de las partes <<adendar al convenio suscrito de fecha 30 de noviembre de 2023 la referida ficha de ordenación de la AH-REU-1 ÁREA HOMOGÉNEA DE RECUALIFICACIÓN DE LA ESCENA URBANA 1 DEL ANEXO FICHERO DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA (FOU) en sustitución de la incorporada en el mismo, atendiendo a la nueva reordenación propuesta por el referido Segundo Plan de Modernización>>.

Para una mejor contextualización, es preciso destacar que, tal como se ha expuesto en los antecedentes, en fecha 5 de febrero de 2021 se suscribió el Convenio urbanístico referido entre el Ilustre Ayuntamiento de Mogán y D. Aquilino Marrero Rodríguez y D. Sebastián Julio Marrero Rodríguez, en representación de los Herederos de D. Aquilino Marrero Bueno, el cual tenía por objeto, a tenor de sus estipulaciones, lo siguiente:

<<El ámbito de actuación sobre el que actúa la reordenación propuesta en virtud de este Convenio Urbanístico está conformado por el área de suelo incluida en la Ordenanza 3 de las NN.SS, donde se localiza la Parcela 39 del PERI (de uso residencial), con una superficie de 290 m², y el Área de Juego del PERI situado al oeste geográfico de la misma que forma parte actualmente de la Plaza de Las Gañanías

Se propone una reordenación a través de la que se reubica la Parcela 39, manteniendo la superficie de 290 m² y una parte del Área de Juego en una superficie de 61,88 m² para destinarla a uso de Espacio Libre Público, permitiendo con ello conformar el distinguido Espacio Libre EL-8 pretendido por la Alternativa 3 del Documento Inicial Estratégico del Segundo PMM Playa de Mogán a través de la Intervención IEL-01.4 Nodo 2: Potenciación y conexión acceso al BIC.

De este modo resultaría una nueva parcela urbanística a la que le serían de aplicación las determinaciones de ordenación pormenorizada de la tipología edificatoria III, así como las determinaciones relativas al Área Homogénea de Recualificación de la Escena Urbana 1 (AH-REU-1) y el coeficiente de calidad ambiental, determinaciones todas ellas que se incorporarán al planeamiento urbanístico a través del Segundo PMM Playa de Mogán y que se detallan en el Anexo VI del presente Convenio Urbanístico. [...]>>.

Con posterioridad a su firma, se detecta que, por error, no fueron incorporados los anexos en la resolución plenaria que acordaba su suscripción, por lo que se procede nuevamente a su firma en fecha 30 de noviembre de 2023, subsanando el referido defecto documental.

No obstante lo anterior, tras la información pública a la que fue sometido el Segundo Plan de Modernización, Mejora e Incremento de la Competitividad del Sector Turístico de Playa de Mogán (BOC nº 26, de 5/02/2024 y BOP nº 21, de 16/02/2024, antecedentes de hecho quinto y sexto), resultó una nueva ordenación de la referida AH-REU-1, por lo que, estando conformes los propietarios de la parcela, se estima procedente la sustitución de aquella primigenia ficha incorporada en el anexo VI del convenio suscrito inicialmente, por la ficha actual, incorporando las nuevas determinaciones de ordenación.

Documento firmado por:	Cargo:	Fecha/hora:
DAVID CHAO CASTRO	Secretario General Accidental	16/05/2025 10:52



0006754aa900100be3507e90b20509326

TERCERO.- Los planes de modernización, mejora e incremento de la competitividad se definen, a tenor de lo expuesto en el artículo 7 de la LRMT, como <<instrumentos de ordenación urbanística que complementan y, en su caso, sustituyen a las determinaciones urbanísticas vigentes, con objeto de viabilizar la renovación urbana y edificatoria en los términos señalados en esta ley, sin posibilidad de clasificar o reclasificar suelo, si no existe acuerdo municipal previo que lo permita>>.

En desarrollo de lo anterior, y a fin de cumplir con los objetivos de los citados planes, el artículo 11 del RRMT, contempla la posibilidad de suscribir convenios de renovación, y a tal efecto, dispone:

<<1. Los particulares incluidos en el ámbito de un plan de modernización, mejora e incremento de la competitividad en tramitación podrán suscribir convenios de gestión y ejecución, o en su caso, de planeamiento, con el ayuntamiento competente, con objeto de viabilizar la ejecución de los proyectos correspondientes a las actuaciones contempladas en el artículo 2 del presente Reglamento, en coordinación con el órgano que formule el plan.

Tales convenios tendrán, en cualquier caso, la consideración de convenios urbanísticos, sujetándose a lo dispuesto en su legislación reguladora.

2. Cuando el convenio suscrito sea de planeamiento, el texto de la propuesta firmado por los particulares deberá remitirse al órgano que esté tramitando el plan antes de que sea sometido a consultas e información pública a fin de que sea expuesto conjuntamente con el plan.

3. Tales convenios, que tendrán la consideración legal y la tramitación de los convenios de planeamiento, serán preparatorios del procedimiento de alteración del planeamiento urbanístico, conforme a lo establecido en la letra b) del apartado 3 del artículo 236 del Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias, y se incorporarán al correspondiente plan de modernización, mejora e incremento de la competitividad, en los términos indicados en este artículo.

4. Tendrán la consideración de convenios urbanísticos de planeamiento, entre otros casos, sujetándose a lo dispuesto en su legislación reguladora, los siguientes:

a) Cuando tenga por objeto propiciar la sustitución y traslado de un establecimiento turístico.

b) Cuando viabilice el trasvase de edificabilidad contemplado en el artículo 11.4 de la Ley 2/2013, de 29 de mayo, de renovación y modernización turística de Canarias.

c) Cuando la sustitución y traslado de equipamientos turísticos complementarios sea objeto de una operación de renovación urbana, o formen parte de un convenio para obtener suelo público, en el supuesto contemplado en el artículo 18.1 de la citada Ley 2/2013, de 29 de mayo.

d) Cuando se trate del cambio de uso de las edificaciones o parcelas con usos terciarios a los de establecimientos y equipamientos turísticos, previstos en el artículo 19 de la reiterada Ley>>.

Sobre la suscripción de convenios se pronuncia también la normativa del Segundo PMM de Playa de Mogán, concretamente en su artículo 83 en virtud del cual:

<<1. En todo el ámbito de actuación del presente Plan de Modernización se podrán suscribir con el Ayuntamiento de Mogán convenios de gestión y ejecución o, en su caso, de planeamiento, con la finalidad de instrumentalizar la posterior ejecución de proyectos correspondientes a actuaciones de transformación urbanística.

2. La suscripción de dichos Convenios urbanísticos se deberá entender, a los efectos anteriormente indicados, entre el Ayuntamiento y quien/es deba/n responder legalmente de los deberes urbanísticos pendientes de cumplimentar o que se pudieran determinar en virtud de la celebración de aquél, de manera que en todo momento se garantice el previo o simultáneo cumplimiento de los referidos deberes sobre el derecho a materializar el aprovechamiento urbanístico correspondiente.

3. La negociación, celebración y cumplimiento de los convenios se regirán por los principios de transparencia y publicidad, pudiendo contener cuantos acuerdos, pactos, condiciones y compromisos a los que se obliguen las partes intervinientes, sean conformes con el ordenamiento jurídico, con el alcance previsto en el artículo 11 del Reglamento de Renovación y sin perjuicio de las particularidades contenidas en el artículo 290 de la LSENPC>>.

Así las cosas, el Convenio a que se refiere el presente informe se suscribe como Convenio preparatorio del Segundo Plan de Modernización, Mejora e Incremento de la Competitividad de Playa de Mogán.

Documento firmado por:	Cargo:	Fecha/hora:
DAVID CHAO CASTRO	Secretario General Accidental	16/05/2025 10:52



0006754aa900100be3507e90b20509326

CUARTO- En lo que respecta a la regulación de los Convenios Urbanísticos, viene recogida en el Título V, Capítulo VIII, Sección 3ª de la LSENPC, concretamente, en los artículos 288 a 294, y sus concordantes del RPC (artículos 49 a 54). En efecto, el **artículo 288** de la citada LSENPC establece:

<<1. La Administración de la comunidad, los cabildos insulares y los municipios, así como sus organizaciones adscritas y dependientes, y las demás organizaciones por ellos creadas conforme a esta ley, podrán suscribir, conjunta o separadamente, y siempre en el ámbito de sus respectivas esferas de competencia, convenios con personas públicas o privadas, tengan estas o no la condición de propietarios de los terrenos, construcciones o edificaciones correspondientes, para la preparación de toda clase de actos y resoluciones en procedimientos instruidos en el ámbito de aplicación de esta ley, incluso antes de la iniciación formal de estos, así como también para la sustitución de aquellas resoluciones.

La habilitación a la que se refiere el párrafo anterior se entenderá sin perjuicio de las efectuadas por disposiciones específicas de esta ley. El régimen establecido en este capítulo será aplicable a los convenios concluidos sobre la base de estas en todo lo que no las contradiga.

2. La negociación, la celebración y el cumplimiento de los convenios a que se refiere el apartado anterior se regirán por los principios de transparencia y publicidad>>.

En este mismo sentido, los **apartados 1 y 2 del artículo 49 del RPC**, disponen que:

<<1. La Administración de la Comunidad Autónoma, los Cabildos insulares y los Municipios, así como sus organizaciones adscritas y dependientes y las demás organizaciones por ellos creadas conforme a dicha Ley, podrán suscribir, conjunta o separadamente, y siempre en el ámbito de sus respectivas esferas de competencias, convenios con personas públicas o privadas, tengan estas o no la condición de propietarios de los terrenos, construcciones o edificaciones correspondientes, para la preparación de toda clase de actos y resoluciones en procedimientos instruidos tanto para la aprobación de instrumentos de planeamiento como de ejecución de los mismos, incluso antes de la iniciación formal de estos, así como también para la sustitución de aquellas resoluciones, sobre la base y el respeto de los principios de transparencia y publicidad.

2. En los procedimientos de ejecución del planeamiento, los convenios urbanísticos constituyen instrumentos suscritos entre la Administración actuante y los particulares titulares del terreno afecto a un ámbito, sector o unidad de actuación o, en su caso, con la entidad urbanística encargada de la gestión en el que, además, de posibilitar la transformación registral del suelo afecto, se contienen pactos y condiciones para proceder a la ejecución de la urbanización así como la recepción y conservación de la misma>>.

En cuanto al **contenido de los convenios** se refiere, debemos estar a lo dispuesto en el **artículo 290 de la LSENPC**, en virtud del cual:

<<1. En el marco de la legislación básica estatal sobre convenios, los convenios urbanísticos podrán contener todos los acuerdos, pactos, condiciones o compromisos a los que se obliguen las partes intervinientes que sean conformes con el ordenamiento jurídico y, en particular:

a) La determinación de las condiciones de gestión y ejecución del planeamiento territorial y urbanístico que se consideren convenientes.

b) En los convenios de ejecución privada, además, las determinaciones a las que se refiere el artículo 218 de esta ley.

c) Las posibles modificaciones del planeamiento que sea necesario realizar para facilitar su gestión y ejecución, sin que ello vincule a la potestad de planeamiento territorial y urbanístico.

d) El pago en metálico, o cualquier otra forma de cumplimiento cuando fuera posible, cuando no se pudiera entregar a la Administración las cesiones a las que está obligado el adjudicatario por cualquier concepto. El citado convenio vendrá acompañado de una valoración de los bienes.

Documento firmado por:	Cargo:	Fecha/hora:
DAVID CHAO CASTRO	Secretario General Accidental	16/05/2025 10:52



0006754aa900100be3507e0b20509326

e) La adaptación de la ordenación pormenorizada y de las condiciones de ejecución de actuaciones urbanísticas que resulten afectadas de manera sobrevenida por la implantación de obras y servicios públicos de las administraciones públicas canarias, al amparo de lo previsto en los artículos 19 y 334 de esta ley, así como en las leyes sectoriales. Este convenio tendrá el efecto de modificar los instrumentos de ordenación y gestión afectados.

f) Las condiciones de terminación de la urbanización, incluyendo la regularización de cambios poco significativos en la ejecución material respecto a lo dispuesto en el planeamiento de ordenación pormenorizada o en los diferentes instrumentos de gestión, recogiendo todos los ajustes que sean necesarios para adaptarse a la realidad. Este convenio tendrá el efecto de modificar los diferentes instrumentos de ordenación y gestión afectados. En otro caso, habrá de tramitar la correspondiente modificación de los diferentes instrumentos cuando la regularización sea posible.

g) Las condiciones de conservación de la urbanización, cuando fuera procedente.

2. Los convenios para la financiación y cooperación en las actividades sobre el medio urbano se regirán por lo dispuesto en la legislación estatal de suelo y por la presente sección en cuanto a su procedimiento de aprobación, salvo que formen parte del procedimiento previsto en el capítulo I del título VI que regula dichas actuaciones>>.

Por otro lado, en lo relativo a la **celebración y perfeccionamiento de los Convenios**, el artículo 291 de la LSENPC recoge, expresamente:

<<1. Los convenios que deben acompañarse como documentación en el procedimiento para el establecimiento y adjudicación de los sistemas privados se aprobarán en dicho procedimiento con las garantías previstas en el mismo.

2. Cuando se apruebe fuera del caso previsto en el apartado anterior, una vez negociado y suscrito, el texto inicial de los convenios sustitutorios de resoluciones deberá someterse a información pública mediante anuncio publicado en el Boletín Oficial de Canarias o en el Boletín Oficial de la Provincia, según proceda, y en, al menos, dos de los periódicos de mayor difusión en la isla, por un periodo mínimo de dos meses.

3. Cuando la negociación de un convenio coincida con la tramitación del procedimiento de aprobación de un instrumento de ordenación o de ejecución de este con el que guarde directa relación, deberá incluirse el texto íntegro del convenio en la documentación sometida a la información pública propia de dicho procedimiento.

4. Tras la información pública, el órgano que hubiera negociado el convenio deberá, a la vista de las alegaciones, elaborar una propuesta de texto definitivo del convenio, de la que se dará vista a la persona o las personas que hubieran negociado y suscrito el texto inicial para su aceptación, la formulación de reparos o, en su caso, renuncia>>.

Por su parte, respecto a la **aprobación, firma y vigencia de los convenios**, el artículo artículo 292 de la LSENPC, en sus apartados 3 a 5, dispone:

<<3. Los convenios se entenderán aprobados una vez hayan transcurrido tres meses desde que hubiera finalizado el plazo de información pública sin que hubiera recaído resolución expresa.

El convenio deberá firmarse dentro de los quince días siguientes a la notificación de la aprobación del texto definitivo, a la persona o personas interesadas, privadas o públicas. Transcurrido dicho plazo sin que tal firma haya tenido lugar, se entenderá que renuncian a aquel.

4. Los convenios se perfeccionan y obligan desde su firma, en su caso tras la aprobación de su texto definitivo en la forma dispuesta en el apartado anterior. En caso de aprobación por silencio administrativo, el texto definitivo del convenio surtirá plenos efectos desde el transcurso del plazo indicado, sin perjuicio del deber de firma que recae sobre el representante legal de la Administración.

5. El plazo de vigencia de los convenios será el necesario para el cumplimiento de sus fines>>.

Por último, en relación con la **publicidad de los convenios**, establece el artículo 293 de la LSENPC lo siguiente:

<<1. En las consejerías competentes en materia de ordenación territorial y urbanística, medioambiente y conservación de la naturaleza existirá un registro centralizado de todos los convenios urbanísticos que celebren las diferentes administraciones públicas canarias o sus entes instrumentales.

Todas las administraciones públicas deberán comunicar al citado registro el acuerdo aprobatorio de los mismos y su texto definitivo.

2. El ejemplar custodiado en los archivos a que se refiere el apartado anterior dará fe, a todos los efectos legales, del contenido de los convenios.



0006754aa900100be3507e90b20509326

Documento firmado por:	Cargo:	Fecha/hora:
DAVID CHAO CASTRO	Secretario General Accidental	16/05/2025 10:52

3. Independientemente de lo previsto en el apartado 1 de este artículo, las diferentes administraciones harán públicos los citados convenios en sus respectivos portales electrónicos.

4. Cualquier ciudadano tiene derecho a consultar los registros y los archivos a los que se refiere este artículo, así como a obtener, abonando el precio del servicio, certificaciones y copias de las anotaciones practicadas y de los documentos que se custodian en los mismos>>.

Además de lo anterior, es preciso poner de manifiesto que para la correcta tramitación del expediente, el Convenio <<debe ir acompañado de una **memoria justificativa** donde se analice su necesidad y oportunidad, su impacto económico, el carácter no contractual de la actividad, así como el resto de requisitos que establezca la legislación>>, tal como exige el artículo **artículo 289** de la LSENPC, si bien en el presente caso se puede prescindir de este trámite dado que se trata de suscribir una adenda que únicamente tiene por objeto sustituir uno de los anexos del convenio original para adaptar la ordenación de la AH-REU-1 a la ordenación propuesta tras la primera información pública del reiterado Plan de Modernización de Playa de Mogán, habiendo quedado acreditada la necesidad y oportunidad con carácter previo a la suscripción del convenio originario.

Visto cuanto antecede, procede por tanto la suscripción por las partes de la referida adenda.

SEXTO.- La competencia para la adopción del presente acuerdo corresponde al Pleno de la Corporación, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 292.2.c) de la LSENPC, por haberse suscrito inicialmente en nombre o representación del municipio, sin que para su aprobación sea exigible ninguna mayoría específica a tenor de lo dispuesto en el artículo 47 de la LBRL.

En su virtud, se tiene a bien elevar a la consideración al PLENO, la siguiente

PROPUESTA DE RESOLUCIÓN

PRIMERO.- Suscribir la Adenda del convenio urbanístico entre el Ayuntamiento de Mogán y Don Aquilino Marrero Rodríguez y Don Sebastián Julio Marerro Rodríguez, para la reordenación de la parcela 39 del PERI de Playa de Mogán, que figura en el anexo.

SEGUNDO.- Remitir a la Consejería de Política Territorial, Cohesión Territorial y Aguas, Dirección General de Ordenación del Territorio del Gobierno de Canarias la resolución que se adopte, en unión del texto íntegro de la referida adenda, junto con su anexo, a fin de que sea expuesto a consultas e información pública conjuntamente con el Segundo Plan de Modernización, Mejora e Incremento de la Competitividad de Playa de Mogán.

TERCERO.- Facultar a la Sra. Alcaldesa-Presidenta para la suscripción y firma del referido Convenio, así como para cuantos actos y trámites sean necesarios para llevar a cabo el objeto del mismo.

CUARTO.- Notificar la resolución que se adopte a Don Aquilino Marrero Rodríguez y Don Sebastián Julio Marerro Rodríguez, en representación de los Herederos de Don Aquilino Marrero Bueno.

*El presente informe se emite con **nota de conformidad del Secretario General** de la Corporación, de conformidad con lo establecido en el **artículo 3.4 del Real Decreto 128/2018, de 16 de marzo**. Es cuanto tengo a bien informar a los efectos oportunos, según mi leal saber y entender desde el punto de vista jurídico y sin perjuicio de otro informe mejor fundado en derecho, quedando a salvo en cualquier caso, los pronunciamientos a que haya lugar por parte de la Corporación del Ayuntamiento de Mogán.*

En Mogán, a la fecha de la firma electrónica

Fdo.: Dalia E. González Martín

Letrada

Jefa del Servicio de Urbanismo

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



0006754a900100be3507e90b20509326

Documento firmado por:	Cargo:	Fecha/hora:
DAVID CHAO CASTRO	Secretario General Accidental	16/05/2025 10:52

ANEXO

ADENDA DEL CONVENIO URBANÍSTICO ENTRE EL AYUNTAMIENTO DE MOGÁN Y DON AQUILINO MARRERO RODRÍGUEZ Y DON SEBASTIAN JULIO MARRERO RODRÍGUEZ DE FECHA 30 DE NOVIEMBRE DE 2023 PARA LA REORDENACIÓN DE LA PARCELA 39 DEL PERI DE PLAYA DE MOGÁN.

De una parte: **DOÑA ONALIA BUENO GARCÍA**, mayor de edad y domicilio a efectos de notificaciones en las Casas Consistoriales sitas en Avenida de La Constitución nº 4, Mogán, CP 35140, del Término Municipal de Mogán (Gran Canaria).

De otra parte: **DON AQUILINO MARRERO RODRIGUEZ**, con DNI ***216*** y **DON SEBASTIÁN JULIO MARRERO RODRÍGUEZ** con DNI ***513***, con domicilio a efectos de notificaciones en la C. / Marqués de Muní, nº 31, de San Antonio de Telde (Gran Canaria).

INTERVIENEN

DOÑA ONALIA BUENO GARCÍA, interviene como Alcaldesa-Presidenta del Iltre. Ayuntamiento de Mogán, cuya representación ostenta conforme a lo dispuesto en el artículo 21.1, b) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de la Ley de Bases de Régimen Local.

DON AQUILINO MARRERO RODRIGUEZ y DON SEBASTIÁN JULIO MARRERO RODRÍGUEZ, en su propio nombre y, además, en representación de los **HEREDEROS DE DON AQUILINO MARRERO BUENO**, esto es; Doña María del Pino Rodríguez González, doña María del Pino Marrero Rodríguez y doña María Encarnación Marrero Rodríguez (en lo sucesivo; la Propiedad), representación que consta acreditada según escritura de apoderamiento, de fecha 5 de marzo de 1994, suscrita ante Don Miguel Esteban Barranco Solís, Notario del Ilustre Colegio de Las Palmas de Gran Canaria y con número de protocolo 255.

EXPONEN

I. Que el Gobierno de Canarias, en colaboración con el Ayuntamiento de Mogán, está llevando a cabo la redacción del Segundo Plan de Modernización, Mejora e Incremento de la Competitividad del núcleo turístico de Playa de Mogán, Municipio de Mogán, Isla de Gran Canaria (en adelante; Segundo Plan de Modernización de Playa de Mogán o Segundo PMM Playa de Mogán), conforme a la Ley 2/2013, de 29 de mayo, de renovación y modernización turística de Canarias (en lo sucesivo, LRMT), de la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias (en adelante, LSENPC) y del Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana estatal, aprobado por el Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre (en adelante, TRLSRU).

II. Fruto del interés en viabilizar la intervención IEL-01.4 Nodo 2: Potenciación y conexión acceso al BIC prevista en el Segundo Plan de Modernización, Mejora e Incremento de la Competitividad del núcleo turístico de Playa de Mogán se adoptaron los acuerdos precisos para la habilitación del acceso que permitiera poner en valor y fomentar el disfrute público del BIC en presencia, mediante la suscripción en fecha 5 de febrero de 2021 de un convenio entre la Alcaldesa- Presidenta del Ayuntamiento de Mogán y los titulares de la parcela 39 cuyo contenido consta reflejado entre los Anexos del Plan de Modernización sometido a información pública.

III. Con fecha 30 de noviembre de 2023 se procedió a reiterar la suscripción del convenio anteriormente suscrito con el objeto de anexas al mismo los planos y anexos correspondientes, y entre los que figura el Anexo VI con las determinaciones de ordenación- Ordenanza III y Área Homogénea AH-REU-1, atendiendo a la diligencia de la Asesoría Jurídica del Ayuntamiento de Mogán por la que se hizo constar que al referido convenio suscrito con fecha 5 de febrero de 2021 no se pudieron anexas los planos al mismo debido a la falta de capacidad de Experta (expediente 355197/2021).

IV. Que con fecha 5 de febrero de 2024 se publicó en el Boletín Oficial de Canarias número 26 y en fecha 16 de febrero de 2024 en el Boletín Oficial de la Provincia de Las Palmas número 21, la Resolución de la Dirección General de Ordenación del Territorio nº 65/2023, de 22 de diciembre, por la que se sometía a información pública el Segundo Plan de Modernización, Mejora e Incremento de la Competitividad del Sector Turístico de Playa de Mogán, y entre cuyos anexos se incorporó el convenio suscrito con fecha 5 de febrero de 2021, mediante el que se tuvo conocimiento de la modificación propuesta para el Área Homogénea AH-REU-1, y con ello los parámetros de ordenación que resultan de aplicación a la parcela 39, respecto de los que en la alegación presentada se manifestó la conformidad con sus determinaciones en orden la consecución de la efectiva renovación de la edificación que al tiempo permita la ejecución de la operación prevista para intervención prevista como SD-03 Nodo 2: Potenciación y conexión acceso al BIC, en la medida que permita la consecución de la legítima expectativa de los propietarios al tiempo que posibilite y haga realidad los acuerdos precisos para la habilitación de un acceso que permita poner en valor y fomentar el disfrute público del BIC en presencia.

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



Documento firmado por:	Cargo:	Fecha/hora:
DAVID CHAO CASTRO	Secretario General Accidental	16/05/2025 10:52

V. Que el Segundo Plan de Modernización, Mejora e Incremento de la Competitividad del Sector Turístico de Playa de Mogán publicado el 5 de febrero de 2024 en el Boletín Oficial de Canarias número 26 y en fecha 16 de febrero de 2024 en el Boletín Oficial de la Provincia de Las Palmas número 21 de conformidad con la Resolución de la Dirección General de Ordenación del Territorio nº 65/2023, de 22 de diciembre, propone una nueva y diferente ordenación de la parcela 39 objeto de los convenios suscritos con fechas 5 de febrero de 2021 y 30 de noviembre de 2023.

VI. Que resultando los titulares de la parcela 39 conformes con las determinaciones de ordenación propuestas para la parcela 39 en Mogán en la ficha de ordenación de la AH-REU-1 AREA HOMOGÉNEA DE RECUALIFICACIÓN DE LA ESCENA URBANA 1 DEL ANEXO FICHERO ORDENACIÓN URBANÍSTICA (FOU) el Segundo Plan de Modernización, Mejora e Incremento de la Competitividad del Sector Turístico de Playa de publicado el 5 de febrero de 2024 en el Boletín Oficial de Canarias número 26 y en fecha 16 de febrero de 2024 en el Boletín Oficial de la Provincia de Las Palmas número 21, y que adjunto a la presente adenda se incorpora, es voluntad de las partes adendar al convenio suscrito de fecha 30 de noviembre de 2023 la referida ficha de ordenación de la AH-REU-1 AREA HOMOGÉNEA DE RECUALIFICACIÓN DE LA ESCENA URBANA 1 DEL ANEXO FICHERO ORDENACIÓN URBANÍSTICA (FOU) en sustitución de la incorporada en el mismo, atendiendo a la nueva reordenación propuesta por el referido Segundo Plan de Modernización.

ACUERDAN

Por medio de la presente adenda se modifica el acuerdo de los convenios suscritos de fechas 5 de febrero de 2021 y 30 de noviembre de 2023 procediendo a la incorporación de la ficha de ordenación de la AH-REU-1 AREA HOMOGÉNEA DE RECUALIFICACIÓN DE LA ESCENA URBANA 1 DEL ANEXO FICHERO ORDENACIÓN URBANÍSTICA (FOU), que se adjunta como Anexo número 1 al presente documento, como ordenación propuesta y objeto de la reordenación prevista en los referidos convenios que como consecuencia sustituye la ordenación objeto de los referidos convenios.

En prueba de conformidad, las partes firman la presente Adenda.

En Mogán a la fecha de la firma electrónica.

POR EL AYUNTAMIENTO DE MOGÁN

La Alcaldesa - Presidenta

Fdo.: Dña. Onalia Bueno García

POR LA PROPIEDAD

Fdo.: D. Sebastián Marrero Rodríguez

Fdo.: D. Aquilino Marrero Rodríguez

Anexo I.- Ficha de Actuaciones de Transformación Urbanística. AH-REU-1.

[Imagen inserta en informe jurídico de 6/02/2025 - CSV nº G006754aa91a060e4b907e9269020c190j]

El asunto tratado se incorpora como videoacta digital firmada electrónicamente por la Secretaría (a la que se accede a través del enlace web que se describe a continuación), acuerdo adoptado en sesión plenaria celebrada el 22/03/2018. Abierto el turno de intervenciones, se produjeron las siguientes:

http://videoactas.mogan.es/?meeting=video_202502140000000000_FH.mp4&topic=2

Sometida a votación la propuesta dictaminada queda aprobada por unanimidad.

3. Expte. 2054/2025. Propuesta para suscribir convenio urbanístico entre el Ayuntamiento de Mogán y la entidad INGESTURSA para la reordenación de las parcelas 14-B, 15 y 16-C, de los polígonos 10, 11 y 12 de Playa de Mogán, para su inclusión en el Segundo PMM de Playa de Mogán.

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

Documento firmado por:	Cargo:	Fecha/hora:
DAVID CHAO CASTRO	Secretario General Accidental	16/05/2025 10:52



0006754aa900100be3507e90b20509326

“ÁREA DE DESARROLLO
SERVICIO DE URBANISMO
Negociado de Planeamiento
Ref.: DGM

Expte.: 2054/2022

Asunto: Suscripción Convenio Urbanístico Segundo PMM Playa de Mogán INGESTURSA

DALIA ESTER GONZÁLEZ MARTÍN, Funcionaria municipal, Letrada, Jefa del Servicio de Urbanismo, según Decreto 4295/2022, de 5 de septiembre, visto el Texto Inicial del **Convenio Urbanístico negociado entre el Ilustre Ayuntamiento de Mogán y la entidad Inversiones y Gestiones Turísticas S.A. para la reordenación de las parcelas 14-B, 15 y 16-C de los polígonos 10, 11 y 12 de Playa de Mogán**, y al amparo de lo dispuesto en el artículo 212 del Reglamento Orgánico Municipal, se emite el presente **INFORME JURÍDICO**, sobre la base de los antecedentes y consideraciones siguientes:

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO.- Con fecha 16 de abril de 2018, el Gobierno de Canarias acordó formalizar la iniciativa para la elaboración y tramitación del Segundo Plan de Modernización, Mejora e Incremento de la Competitividad de Playa de Mogán, tomar conocimiento de los trabajos preparatorios realizados por la Consejería de Política Territorial, Sostenibilidad y Seguridad, así como la publicación del acuerdo junto con la información a que se refiere el artículo 9.3 de la Ley 2/2013, de 29 de mayo, de renovación y modernización turística de Canarias (Decreto 85/2015, de 14 de mayo).

SEGUNDO.- Con fecha 4 de mayo de 2018, el Gobierno de Canarias dicta resolución por la que se ordena la publicación en el Boletín Oficial de Canarias y en la web de la extinta Consejería de Política Territorial, Sostenibilidad y Seguridad el texto íntegro del acuerdo a que se refiere el apartado anterior, así como la exposición al público, por plazo de 30 días, del borrador elaborado por la entidad GESPLAN, al objeto de que los agentes públicos y privados tengan la oportunidad de incorporar sus iniciativas al documento en elaboración, presentando sus propuestas de Convenio y demás circunstancias dirigidas al cumplimiento de sus objetivos.

La referida publicación se produjo en el BOC nº 93 de 15 de mayo de 2018.

TERCERO.- Con fecha 5 de febrero de 2024, tras la oportuna tramitación, se publica en el Boletín Oficial de Canarias nº 24 anuncio de la Dirección General de Ordenación del Territorio por el que se somete a información pública el Segundo Plan de Modernización, Mejora e Incremento de la Competitividad del Sector Turístico de Playa de Mogán.

CUARTO.- Con fecha 16 de febrero de 2024, en el Boletín Oficial de la Provincia de Las Palmas nº 26 se procede a la publicación de idéntico anuncio al reseñado en el apartado anterior.

QUINTO.- Durante el citado periodo de información pública, tal como ha sido puesto en conocimiento de esta Administración, la entidad INVERSIONES Y GESTIONES TURÍSTICAS S.A. (INGESTURSA), formuló alegaciones entre las cuales incorporaba una propuesta que consistía en la agregación de las parcelas 15 y 14-B de los polígonos 10, 11 y 12 de Playa de Mogán, con el traslado del peatonal público situado entre las mismas al extremo de la parcela 16-C, cuya superficie se minoraría en compensación para la ejecución del peatonal sustituido, manteniendo en todo caso idéntica superficie de parcelas, de peatonales, y misma edificabilidad.

SEXTO.- Con fecha 6 de febrero de 2025, tras analizar la propuesta mencionada en el apartado anterior, se emite memoria justificativa con CSV nº [g006754aa90a060e17c07e90b8020f05b](https://oat.mogan.es:8448/ventanilla/validacionDoc/index.jsp?entidad=MOGAN), en la que se justifica la conveniencia y oportunidad de suscribir convenio urbanístico entre el Ilustre Ayuntamiento de Mogán y la entidad Inversiones y Gestiones Turísticas S.A., a efectos de incorporar las determinaciones de ordenación contempladas en el mismo al Segundo Plan de Modernización, Mejora e Incremento de la Competitividad de Playa de Mogán.

A los anteriores hechos le son de aplicación las siguientes

CONSIDERACIONES JURÍDICAS

PRIMERO.- La legislación aplicable al presente expediente viene determinada, en síntesis, por:

- Ley 4/2017 de 13 de julio del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias (en adelante, LSENPC).
- Reglamento de Gestión y Ejecución del Planeamiento de Canarias (en adelante, RPC).



Documento firmado por:	Cargo:	Fecha/hora:
DAVID CHAO CASTRO	Secretario General Accidental	16/05/2025 10:52

- Ley 2/2013, de 29 de mayo de renovación y modernización turística de Canarias (en adelante, LRMTCT).
- Decreto 85/2015, de 14 de mayo, por el que se aprueba el Reglamento de la Ley de Renovación y Modernización Turística de Canarias (en adelante, RLRMTCT).
- Ley 9/2015, de 27 de abril, de modificación de la Ley de Renovación y Modernización Turística de Canarias, y otras leyes relativas a la ordenación del territorio, urbanismo y medio ambiente, y asimismo mediante la Ley 4/2014, de 26 de junio, por la que se modifica la regulación del arbitrio sobre importaciones y entregas de mercancías en las Islas Canarias (en adelante, Ley 9/2015).
- Ley 40/2015, de 1 de Octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público (en adelante, LRJSP).
- Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local (en adelante, LRRL)

SEGUNDO.- El convenio objeto del presente informe ha sido negociado entre el Ilustre Ayuntamiento de Mogán y la entidad Inversiones y Gestiones Turísticas, S.A. (en adelante, INGESTURSA), siendo voluntad de las partes <<una reordenación de las parcelas que consiste en la agregación de las parcelas 15 y 14-B con el traslado del peatonal situado entre las mismas al extremo de la parcela 16-C cuya superficie se minora en compensación para la ejecución del peatonal sustituido, manteniendo en todo caso idéntica superficie de parcelas, peatonales, y misma edificabilidad, pero obteniendo con ello una previsión de un peatonal de mayor dimensión y una mejor ubicación de ese espacio peatonal incrementando el espacio existente en continuación al nuevo viario previsto en la actuación SD-07 ACONDICIONAMIENTO Y NUEVO ACCESO RESTRINGIDO A VEHÍCULOS DE LAS PARCELAS 12-16C lo cual redundaría en una mayor capacidad de giro y movilidad en particular para los vehículos de emergencia y de vehículos de transporte de turistas a las parcelas a las que este viario daría mejor servicio, incidiendo particularmente en la mejora del espacio turístico y en la estrategia de movilidad del SISTEMA DINÁMICO Y SOSTENIBLE, y mejorando la percepción del espacio público desde la perspectiva de género>>.

TERCERO.- Los planes de modernización, mejora e incremento de la competitividad se definen, a tenor de lo expuesto en el artículo 7 de la LRMTCT, como <<instrumentos de ordenación urbanística que complementan y, en su caso, sustituyen a las determinaciones urbanísticas vigentes, con objeto de viabilizar la renovación urbana y edificatoria en los términos señalados en esta ley, sin posibilidad de clasificar o reclasificar suelo, si no existe acuerdo municipal previo que lo permita>>.

En desarrollo de lo anterior, y a fin de cumplir con los objetivos de los citados planes, el artículo 11 del RRMTC contempla la posibilidad de suscribir convenios de renovación, y a tal efecto, dispone:

<<1. Los particulares incluidos en el ámbito de un plan de modernización, mejora e incremento de la competitividad en tramitación podrán suscribir convenios de gestión y ejecución, o en su caso, de planeamiento, con el ayuntamiento competente, con objeto de viabilizar la ejecución de los proyectos correspondientes a las actuaciones contempladas en el artículo 2 del presente Reglamento, en coordinación con el órgano que formule el plan.

Tales convenios tendrán, en cualquier caso, la consideración de convenios urbanísticos, sujetándose a lo dispuesto en su legislación reguladora.

2. Cuando el convenio suscrito sea de planeamiento, el texto de la propuesta firmado por los particulares deberá remitirse al órgano que esté tramitando el plan antes de que sea sometido a consultas e información pública a fin de que sea expuesto conjuntamente con el plan.

3. Tales convenios, que tendrán la consideración legal y la tramitación de los convenios de planeamiento, serán preparatorios del procedimiento de alteración del planeamiento urbanístico, conforme a lo establecido en la letra b) del apartado 3 del artículo 236 del Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias, y se incorporarán al

Documento firmado por:	Cargo:	Fecha/hora:
DAVID CHAO CASTRO	Secretario General Accidental	16/05/2025 10:52



0006754aa900100be3507e90b20509326

correspondiente plan de modernización, mejora e incremento de la competitividad, en los términos indicados en este artículo.

4. Tendrán la consideración de convenios urbanísticos de planeamiento, entre otros casos, sujetándose a lo dispuesto en su legislación reguladora, los siguientes:

- a) Cuando tenga por objeto propiciar la sustitución y traslado de un establecimiento turístico.
- b) Cuando viabilice el trasvase de edificabilidad contemplado en el artículo 11.4 de la Ley 2/2013, de 29 de mayo, de renovación y modernización turística de Canarias.
- c) Cuando la sustitución y traslado de equipamientos turísticos complementarios sea objeto de una operación de renovación urbana, o formen parte de un convenio para obtener suelo público, en el supuesto contemplado en el artículo 18.1 de la citada Ley 2/2013, de 29 de mayo.
- d) Cuando se trate del cambio de uso de las edificaciones o parcelas con usos terciarios a los de establecimientos y equipamientos turísticos, previstos en el artículo 19 de la reiterada Ley>>.

Sobre la suscripción de convenios se pronuncia también la normativa del Segundo PMM de Playa de Mogán, concretamente en su artículo 83 en virtud del cual:

<<1. En todo el ámbito de actuación del presente Plan de Modernización se podrán suscribir con el Ayuntamiento de Mogán convenios de gestión y ejecución o, en su caso, de planeamiento, con la finalidad de instrumentalizar la posterior ejecución de proyectos correspondientes a actuaciones de transformación urbanística.

2. La suscripción de dichos Convenios urbanísticos se deberá entender, a los efectos anteriormente indicados, entre el Ayuntamiento y quien/es deba/n responder legalmente de los deberes urbanísticos pendientes de cumplimentar o que se pudieran determinar en virtud de la celebración de aquél, de manera que en todo momento se garantice el previo o simultáneo cumplimiento de los referidos deberes sobre el derecho a materializar el aprovechamiento urbanístico correspondiente.

3. La negociación, celebración y cumplimiento de los convenios se regirán por los principios de transparencia y publicidad, pudiendo contener cuantos acuerdos, pactos, condiciones y compromisos a los que se obliguen las partes intervinientes, sean conformes con el ordenamiento jurídico, con el alcance previsto en el artículo 11 del Reglamento de Renovación y sin perjuicio de las particularidades contenidas en el artículo 290 de la LSENPC>>.

Así las cosas, el Convenio a que se refiere el presente informe se suscribe como Convenio preparatorio del **Segundo Plan de Modernización, Mejora e Incremento de la Competitividad de Playa de Mogán**.

CUARTO- En lo que respecta a la regulación de los Convenios Urbanísticos, viene recogida en el Título V, Capítulo VIII, Sección 3ª de la LSENPC, concretamente, en los artículos 288 a 294, y sus concordantes del RPC (artículos 49 a 54). En efecto, el **artículo 288** de la citada LSENPC establece:

<<1. La Administración de la comunidad, los cabildos insulares y los municipios, así como sus organizaciones adscritas y dependientes, y las demás organizaciones por ellos creadas conforme a esta ley, podrán suscribir, conjunta o separadamente, y siempre en el ámbito de sus respectivas esferas de competencia, convenios con personas públicas o privadas, tengan estas o no la condición de propietarios de los terrenos, construcciones o edificaciones correspondientes, para la preparación de toda clase de actos y resoluciones en procedimientos instruidos en el ámbito de aplicación de esta ley, incluso antes de la iniciación formal de estos, así como también para la sustitución de aquellas resoluciones.

La habilitación a la que se refiere el párrafo anterior se entenderá sin perjuicio de las efectuadas por disposiciones específicas de esta ley. El régimen establecido en este capítulo será aplicable a los convenios concluidos sobre la base de estas en todo lo que no las contradiga.

2. La negociación, la celebración y el cumplimiento de los convenios a que se refiere el apartado anterior se regirán por los principios de transparencia y publicidad>>.

En este mismo sentido, los **apartados 1 y 2 del artículo 49 del RPC**, disponen que:

<<1. La Administración de la Comunidad Autónoma, los Cabildos insulares y los Municipios, así como sus organizaciones adscritas y dependientes y las demás organizaciones por ellos creadas conforme a dicha Ley, podrán suscribir, conjunta o separadamente, y siempre en el ámbito de sus respectivas esferas de competencias, convenios con personas públicas o privadas, tengan estas o no la condición de propietarios de los terrenos, construcciones o edificaciones correspondientes, para la preparación de toda clase de actos y resoluciones en procedimientos instruidos tanto para la aprobación de instrumentos de planeamiento como de ejecución de los mismos, incluso antes de la iniciación formal de

Documento firmado por:	Cargo:	Fecha/hora:
DAVID CHAO CASTRO	Secretario General Accidental	16/05/2025 10:52



0006754aa900100be3507e90b20509326

estos, así como también para la sustitución de aquellas resoluciones, sobre la base y el respeto de los principios de transparencia y publicidad.

2. En los procedimientos de ejecución del planeamiento, los convenios urbanísticos constituyen instrumentos suscritos entre la Administración actuante y los particulares titulares del terreno afecto a un ámbito, sector o unidad de actuación o, en su caso, con la entidad urbanística encargada de la gestión en el que, además, de posibilitar la transformación registral del suelo afecto, se contienen pactos y condiciones para proceder a la ejecución de la urbanización así como la recepción y conservación de la misma>>.

En cuanto al **contenido de los convenios** se refiere, debemos estar a lo dispuesto en el **artículo 290 de la LSENPC**, en virtud del cual:

<<1. En el marco de la legislación básica estatal sobre convenios, los convenios urbanísticos podrán contener todos los acuerdos, pactos, condiciones o compromisos a los que se obliguen las partes intervinientes que sean conformes con el ordenamiento jurídico y, en particular:

a) La determinación de las condiciones de gestión y ejecución del planeamiento territorial y urbanístico que se consideren convenientes.

b) En los convenios de ejecución privada, además, las determinaciones a las que se refiere el artículo 218 de esta ley.

c) Las posibles modificaciones del planeamiento que sea necesario realizar para facilitar su gestión y ejecución, sin que ello vincule a la potestad de planeamiento territorial y urbanístico.

d) El pago en metálico, o cualquier otra forma de cumplimiento cuando fuera posible, cuando no se pudiera entregar a la Administración las cesiones a las que está obligado el adjudicatario por cualquier concepto. El citado convenio vendrá acompañado de una valoración de los bienes.

e) La adaptación de la ordenación pormenorizada y de las condiciones de ejecución de actuaciones urbanísticas que resulten afectadas de manera sobrevenida por la implantación de obras y servicios públicos de las administraciones públicas canarias, al amparo de lo previsto en los artículos 19 y 334 de esta ley, así como en las leyes sectoriales. Este convenio tendrá el efecto de modificar los instrumentos de ordenación y gestión afectados.

f) Las condiciones de terminación de la urbanización, incluyendo la regularización de cambios poco significativos en la ejecución material respecto a lo dispuesto en el planeamiento de ordenación pormenorizada o en los diferentes instrumentos de gestión, recogiendo todos los ajustes que sean necesarios para adaptarse a la realidad. Este convenio tendrá el efecto de modificar los diferentes instrumentos de ordenación y gestión afectados. En otro caso, habrá de tramitar la correspondiente modificación de los diferentes instrumentos cuando la regularización sea posible.

g) Las condiciones de conservación de la urbanización, cuando fuera procedente.

2. Los convenios para la financiación y cooperación en las actividades sobre el medio urbano se regirán por lo dispuesto en la legislación estatal de suelo y por la presente sección en cuanto a su procedimiento de aprobación, salvo que formen parte del procedimiento previsto en el capítulo I del título VI que regula dichas actuaciones>>.

Por otro lado, en lo relativo a la **celebración y perfeccionamiento de los Convenios**, el **artículo 291 de la LSENPC** recoge, expresamente:

<<1. Los convenios que deben acompañarse como documentación en el procedimiento para el establecimiento y adjudicación de los sistemas privados se aprobarán en dicho procedimiento con las garantías previstas en el mismo.

2. Cuando se apruebe fuera del caso previsto en el apartado anterior, una vez negociado y suscrito, el texto inicial de los convenios sustitutorios de resoluciones deberá someterse a información pública mediante anuncio publicado en el Boletín Oficial de Canarias o en el Boletín Oficial de la Provincia,



0006754aa900100be3507e0b20509326

Documento firmado por:	Cargo:	Fecha/hora:
DAVID CHAO CASTRO	Secretario General Accidental	16/05/2025 10:52

según proceda, y en, al menos, dos de los periódicos de mayor difusión en la isla, por un periodo mínimo de dos meses.

3. Cuando la negociación de un convenio coincida con la tramitación del procedimiento de aprobación de un instrumento de ordenación o de ejecución de este con el que guarde directa relación, deberá incluirse el texto íntegro del convenio en la documentación sometida a la información pública propia de dicho procedimiento.

4. Tras la información pública, el órgano que hubiera negociado el convenio deberá, a la vista de las alegaciones, elaborar una propuesta de texto definitivo del convenio, de la que se dará vista a la persona o las personas que hubieran negociado y suscrito el texto inicial para su aceptación, la formulación de reparos o, en su caso, renuncia>>.

Por su parte, respecto a la **aprobación, firma y vigencia de los convenios**, el artículo **artículo 292 de la LSENPC**, en sus **apartados 3 a 5**, dispone:

<<3. Los convenios se entenderán aprobados una vez hayan transcurrido tres meses desde que hubiera finalizado el plazo de información pública sin que hubiera recaído resolución expresa.

El convenio deberá firmarse dentro de los quince días siguientes a la notificación de la aprobación del texto definitivo, a la persona o personas interesadas, privadas o públicas. Transcurrido dicho plazo sin que tal firma haya tenido lugar, se entenderá que renuncian a aquel.

4. Los convenios se perfeccionan y obligan desde su firma, en su caso tras la aprobación de su texto definitivo en la forma dispuesta en el apartado anterior. En caso de aprobación por silencio administrativo, el texto definitivo del convenio surtirá plenos efectos desde el transcurso del plazo indicado, sin perjuicio del deber de firma que recae sobre el representante legal de la Administración.

5. El plazo de vigencia de los convenios será el necesario para el cumplimiento de sus fines>>.

Por último, en relación con la **publicidad de los convenios**, establece el **artículo 293 de la LSENPC** lo siguiente:

<<1. En las consejerías competentes en materia de ordenación territorial y urbanística, medioambiente y conservación de la naturaleza existirá un registro centralizado de todos los convenios urbanísticos que celebren las diferentes administraciones públicas canarias o sus entes instrumentales.

Todas las administraciones públicas deberán comunicar al citado registro el acuerdo aprobatorio de los mismos y su texto definitivo.

2. El ejemplar custodiado en los archivos a que se refiere el apartado anterior dará fe, a todos los efectos legales, del contenido de los convenios.

3. Independientemente de lo previsto en el apartado 1 de este artículo, las diferentes administraciones harán públicos los citados convenios en sus respectivos portales electrónicos.

4. Cualquier ciudadano tiene derecho a consultar los registros y los archivos a los que se refiere este artículo, así como a obtener, abonando el precio del servicio, certificaciones y copias de las anotaciones practicadas y de los documentos que se custodian en los mismos>>.

Además de lo anterior, es preciso poner de manifiesto que para la correcta tramitación del expediente, el Convenio <<debe ir acompañado de una **memoria justificativa** donde se analice su necesidad y oportunidad, su impacto económico, el carácter no contractual de la actividad, así como el resto de requisitos que establezca la legislación>>, tal como exige el artículo **artículo 289** de la LSENPC.

Visto cuanto antecede y, considerando que obra en el expediente la memoria justificativa a que se refiere el artículo 289 de la LSENPC, procede en este momento procesal la suscripción del referido convenio.

SEXTO.- La competencia para la adopción del presente acuerdo corresponde al Pleno de la Corporación, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 292.2.c) de la LSENPC, por haberse suscrito inicialmente en nombre o representación del municipio, sin que para su aprobación sea exigible ninguna mayoría específica a tenor de lo dispuesto en el artículo 47 de la LBRL.

En su virtud, se tiene a bien elevar a la consideración al PLENO, la siguiente

PROPUESTA DE RESOLUCIÓN

PRIMERO.- Suscribir el **Convenio Urbanístico** negociado entre el **Ilustre Ayuntamiento de Mogán y la entidad Inversiones y Gestiones Turísticas S.A.**, para la reordenación de las parcelas 14-B, 15 y 16-C de los polígonos 10, 11 y 12 de Playa de Mogán, que figura en el anexo.



Documento firmado por:	Cargo:	Fecha/hora:
DAVID CHAO CASTRO	Secretario General Accidental	16/05/2025 10:52

SEGUNDO.- Remitir a la Consejería de Política Territorial, Cohesión Territorial y Aguas, Dirección General de Ordenación del Territorio del Gobierno de Canarias la resolución que se adopte, en unión del texto íntegro del referido convenio, a fin de que sea expuesto a consultas e información pública conjuntamente con el Segundo Plan de Modernización, Mejora e Incremento de la Competitividad de Playa de Mogán.

TERCERO.- Facultar a la Sra. Alcaldesa-Presidenta para la suscripción y firma del referido Convenio, así como para cuantos actos y trámites sean necesarios para llevar a cabo el objeto del mismo.

CUARTO.- Notificar la resolución que se adopte a la entidad Inversiones y Gestiones Turísticas S.A.

*El presente informe se emite con **nota de conformidad del Secretario General** de la Corporación, de conformidad con lo establecido en el **artículo 3.4 del Real Decreto 128/2018, de 16 de marzo**. Es cuanto tengo a bien informar a los efectos oportunos, según mi leal saber y entender desde el punto de vista jurídico y sin perjuicio de otro informe mejor fundado en derecho, quedando a salvo en cualquier caso, los pronunciamientos a que haya lugar por parte de la Corporación del Ayuntamiento de Mogán.*

En Mogán, a la fecha de la firma electrónica

Fdo.: Dalia E. González Martín

Letrada

Jefa del Servicio de Urbanismo

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

ANEXO

CONVENIO URBANÍSTICO ENTRE EL ILUSTRE AYUNTAMIENTO DE MOGÁN E INVERSIONES Y GESTIONES TURÍSTICAS, S.A.

En Mogán, a fecha de la firma electrónica.

REUNIDOS

De una parte: **DOÑA ONALIA BUENO GARCÍA**, mayor de edad y domicilio a efectos de notificaciones en las Casas Consistoriales sitas en Avenida de La Constitución nº 4, Mogán, CP 35140, del Término Municipal de Mogán (Gran Canaria).

De otra parte: **DON NICOLAS VILLALOBOS MESTRES**, con DNI ***009*** y domicilio a efectos de notificaciones en calle Cartago, número 22, 1ª planta, en El Tablero, término municipal de San Bartolomé de Tirajana, C.P. 35.109 (Gran Canaria),

y **DON BORJA HERRERO GIMENO**, con D.N.I., ***651***, con domicilio a estos efectos en la calle Cartago, número 22, 1ª planta, en El Tablero, término municipal de San Bartolomé de Tirajana, C.P. 35.109 (Gran Canaria).

INTERVENCIÓN

DOÑA ONALIA BUENO GARCÍA, interviene como Alcaldesa-Presidenta del Illtre. Ayuntamiento de Mogán, cuya representación ostenta conforme a lo dispuesto en el artículo 21.1, b) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de la Ley de Bases de Régimen Local.

DON NICOLAS VILLALOBOS MESTRES, y DON BORJA HERRERO GIMENO, en nombre y representación como apoderados mancomunados de la entidad mercantil **INVERSIONES Y GESTIONES TURÍSTICAS, SOCIEDAD ANÓNIMA** (en anagrama **INGESTURSA**), con domicilio social en la calle Cártago, número 22, 1ª planta, en El Tablero, término municipal de San Bartolomé de Tirajana, con C.P.

Documento firmado por:	Cargo:	Fecha/hora:
DAVID CHAO CASTRO	Secretario General Accidental	16/05/2025 10:52



0006754aa900100be3507e90b20509326

35.109, cuya constitución resultó autorizada ante el Notario que fuera de la ciudad de Las Palmas de Gran Canaria, Don Vicente Rojas Mateos, el día 2 de mayo de 1.986, e Inscrita en el Registro Mercantil de Las Palmas en el Folio 133 del Tomo 456 General de Sociedades, número 281, Sección 3ª, Hoja 4.852 e Inscripción 1ª, con C.I.F. número A-35099316, y cuya representación les resulta en virtud de poder otorgado mediante escritura autorizada por el Notario Don Juan Alfonso Cabello Cascajo, como sustituto y para el protocolo del compañero de residencia Don Pedro Antonio González Culebras, con el número 3.337 de orden, que causó la inscripción 58ª de la hoja de la sociedad, tal como resulta acreditado con copia autorizada de la referida escritura, cuya copia consta aportada en el expediente.

Y en su virtud,

EXPONEN

ANTECEDENTES Y REALIDAD JURÍDICO-DOCUMENTAL.

I. Que el Gobierno de Canarias, en colaboración con el Ayuntamiento de Mogán, está llevando a cabo la redacción del Segundo Plan de Modernización, Mejora e Incremento de la Competitividad del núcleo turístico de Playa de Mogán, Municipio de Mogán, Isla de Gran Canaria (en adelante; Segundo Plan de Modernización de Playa de Mogán o Segundo PMM Playa de Mogán), conforme a la Ley 2/2013, de 29 de mayo, de renovación y modernización turística de Canarias (en lo sucesivo, LRMTTC), de la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias (en adelante, LSENPC) y del Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana estatal, aprobado por el Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre (en adelante, TRLSRU).

II. Que de acuerdo con la LRMTTC, los planes de modernización, mejora e incremento de la competitividad constituyen instrumentos de ordenación urbanística que complementan y, en su caso, sustituyen las determinaciones urbanísticas vigentes, con objeto de viabilizar la renovación urbana y edificatoria, siendo así que al amparo de la citada norma se elabora el Segundo Plan de Modernización de Playa de Mogán, que recoge estrategias de transformación, reforma y recualificación del núcleo turístico en cuestión mediante la coordinación y cooperación entre el sector público y privado.

III. Que el planeamiento urbanístico de aplicación al ámbito de Playa de Mogán donde se localiza el área de suelo en la que se persigue la reordenación urbanística objeto del presente Convenio Urbanístico se conforma por las Normas Subsidiarias de Planeamiento del Término Municipal de Mogán (en adelante NN.SS), cuya aprobación definitiva se produjo según Acuerdo de la Comisión de Urbanismo y Medio Ambiente de Canarias, de 17 de noviembre de 1987 (BOC nº 3, de 6 de enero de 1988), cuya entrada en vigor se produjo con la publicación del texto normativo en el BOP nº 162 de 19/12/2008 y concretamente los Suelos Aptos para Urbanizar de los Polígonos 10, 11 y 12 clasificados por estas los cuales fueron ordenados por el Plan Parcial aprobado definitivamente según Acuerdo de la CUMAC, en fecha 27 de noviembre de 1990 (BOC Nº 155, de 9 de noviembre de 1992) y por la Revisión del Plan Parcial aprobada definitivamente por medio de Acuerdo de la CUMAC, de 30 de junio de 1998 (BOC nº 45 de 12 de abril de 2000), cuya obra de urbanización ha sido recibida expresamente por medio del acuerdo adoptado por la Junta de Gobierno Local en sesión ordinaria de 4 de mayo de 2021, y se trata en la actualidad suelo urbano consolidado.

IV. Que el Ayuntamiento de Mogán y la Propiedad consideran necesaria y beneficiosa para el interés general que el Segundo PMM establezca las determinaciones urbanísticas de ordenación pormenorizada en su ámbito territorial de actuación, y que incorpore, las determinaciones de ordenación urbanística de la Revisión Puntual del Plan Parcial de Ordenación de Playa de Mogán, Polígonos 10, 11 y 12, y en particular que establezca en relación con las parcelas 12, 13, 14A, 14B, 15, 16A, 16B y 16C del Plan Parcial de Ordenación de Playa de Mogán, en cuanto a viarios se refiere, una solución que permita ejercer el derecho a edificar que sus propietarios han obtenido con el desarrollo y gestión del suelo, en plena coherencia, además, con el hecho referido a la efectiva recepción de la urbanización, llevada a cabo por el Ayuntamiento por medio del Acuerdo adoptado por la Junta de Gobierno Local, en su sesión ordinaria de 4 de mayo de 2021.

V. Que la entidad INGESTURSA, es legítima propietaria de las parcelas 14-B, 15 y 16C de la Urbanización de los Polígonos 10, 11 y 12 de Mogán, tal y como acreditan con la copia de las notas simples informativas que constan aportadas en el expediente y conforme a las cuales constan inscritas en el Registro de la Propiedad con los números de finca y descripción siguientes:

FINCA DE MOGAN Nº: 34142

URBANA: Finca resultado del Proyecto de Reparcelación, Polígonos 10, 11 y 12 del Plan Parcial Playa de Mogán. En término Municipal de Mogán, parcela de terreno señalada con el número Catorce-B, con una superficie de ochocientos sesenta y siete metros cuadrados y Linda: Norte, peatonal con parcela 15;

Documento firmado por:	Cargo:	Fecha/hora:
DAVID CHAO CASTRO	Secretario General Accidental	16/05/2025 10:52

Unidad administrativa de Secretaría

Sur, parcela 14A; Este, peatonal principal; y Oeste, Peatonal con parcela 17. Uso: Turístico B Comercial. Superficie edificable: Residencial Turístico: cuatrocientos sesenta y ocho metros cuadrados. Comercial: quinientos veinte metros cuadrados.

Coefficiente de participación: 0,01089.

()

Inscripción 2ª, del tomo 1.163, libro 329, folio 112 con fecha 24/08/2016; por título de Compraventa, formalizada según escritura con fecha 09/06/16, autorizada en LAS PALMAS DE GRAN CANARIA, por DON PEDRO ANTONIO GONZÁLEZ CULEBRAS, nº de protocolo 1490.

Tiene la referencia catastral número **5176802DR2757N0001GK**, como resulta acreditado en el expediente administrativo.

FINCA DE MOGAN Nº: 36485

URBANA: Finca de resultado del Proyecto de Reparcelación, Polígonos 10, 11 y 12 del Plan Parcial Playa de Mogán. En término de Mogán, parcela resultante número 15 del Plano 9.5.M., con una superficie de mil cuatrocientos metros cuadrados.

Linda: Norte, peatonal con parcela 16 0; Sur, peatonal con parcela 14 B; Este, peatonal principal; y Oeste, peatonal con parcela 17 y 9 A. Uso: Turístico B Comercial. Superficie edificable: Residencial Turístico: setecientos cincuenta y seis metros cuadrados. Comercial: ochocientos cuarenta metros cuadrados.

()

Coefficiente de participación: 0,01760.

Inscripción 3ª, del tomo 1.352, libro 477, folio 133 con fecha 24/08/2016; por título de Compraventa, formalizada según escritura con fecha 13/07/16, autorizada en LAS PALMAS DE GRAN CANARIA, por DON PEDRO ANTONIO GONZÁLEZ CULEBRAS, nº de protocolo 1851.

Tiene la referencia catastral número **5276501DR2757N0001OK**, como resulta acreditado en el expediente administrativo.

FINCA DE MOGAN Nº: 34148

URBANA: Finca resultado del Proyecto de Reparcelación, Polígonos 10, 11 y 12 del Plan Parcial Playa de Mogán. En término Municipal de Mogán, parcela de terreno señalada con el número Dieciseis-C, con una superficie de mil noventa y tres metros cuadrados y Linda: Norte, peatonal con parcela 9B1; Sur, parcela 16B; Este, peatonal principal; y Oeste, Peatonal con parcela 9A. Uso: Turístico B Comercial. Superficie edificable: Residencial Turístico: quinientos noventa metros cuadrados. Comercial: seiscientos cincuenta y cinco metros cuadrados.

Coefficiente de participación: 0,01373.

()

Inscripción 2ª, del tomo 1.163, libro 329, folio 118 con fecha 24/08/2016; por título de Compraventa, formalizada según escritura con fecha 09/06/16, autorizada en LAS PALMAS DE GRAN CANARIA, por DON PEDRO ANTONIO GONZÁLEZ CULEBRAS, nº de protocolo 1491

Tiene la referencia catastral número **5277203DR2757N0001BK**, como resulta acreditado en el expediente administrativo.



Asimismo, como consecuencia de la gestión y ejecución urbanística de la Junta de Compensación de los Polígono 10, 11 y 12, el Ayuntamiento de Mogán es titular de los suelos destinados a uso público que lindan con las parcelas, correspondiéndose con los peatonales de la C/ La Cruz y la Avenida Los Marrero.

VI. Que durante el periodo de consulta e información pública del Segundo Plan de Modernización de Playa de Mogán (Boletín Oficial Canarias, nº 26, de 5 de febrero de 2024 y BOP Nº 21, de 16 de febrero de 2024), la Propiedad ha podido conocer el interés municipal expresado en la propuesta de ordenación del PMM y en concreto la reflejada en la actuación SD-07 ACONDICIONAMIENTO Y NUEVO ACCESO RESTRINGIDO A VEHÍCULOS DE LAS PARCELAS 12-16C.

Durante el plazo de información pública se procedió por INVERSIONES Y GESTIONES TURÍSTICAS S.A. a realizar distintas alegaciones entre las cuales se incorporaba una propuesta que consistía en la agregación de las parcelas 15 y 14-B con el traslado del peatonal situado entre las mismas al extremo de la parcela 16-C cuya superficie se minoraría en compensación para la ejecución del peatonal sustituido, manteniendo en todo caso idéntica superficie de parcelas, de peatonales, y misma edificabilidad.

DESCRIPCIÓN DE LA ALTERACIÓN DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA Y JUSTIFICACIÓN DEL INTERÉS GENERAL DE LA SUSCRIPCIÓN DEL PRESENTE CONVENIO.

El Segundo PMM establece las determinaciones urbanísticas de ordenación pormenorizada en su ámbito territorial de actuación, e incorpora las determinaciones de ordenación urbanística de la Revisión Puntual del Plan Parcial de Ordenación de Playa de Mogán, Polígonos 10, 11 y 12, y en particular establece en relación con las parcelas 12, 13, 14A, 14B, 15, 16A, 16B y 16C del Plan Parcial de Ordenación de Playa de Mogán, en cuanto a varios se refiere, una solución que permitiría ejercer el derecho a edificar que sus propietarios han obtenido con el desarrollo y gestión del suelo, en plena coherencia, además, con el hecho referido a la efectiva recepción de la urbanización, llevada a cabo por el Ayuntamiento por medio del Acuerdo adoptado por la Junta de Gobierno Local, en su sesión ordinaria de 4 de mayo de 2021.

Así el Segundo PMM de Playa de Mogán establece entre las actuaciones estratégicas las referidas al SISTEMA DINÁMICO Y SOSTENIBLE en la que se encuentra el denominado *segundo eje longitudinal* que discurre sobre la Avenida y Paseo de los Marrero hasta llegar a la Plaza de Las Gañanías y en el que prevé una serie de intervenciones entre las que contempla la denominada *SD-07: Acondicionamiento y nuevo acceso restringido a las parcelas 12-16C*.

Partiendo de la consideración como adecuada la previsión relativa a la referida ordenación del viario y acceso a las referidas parcelas se propone, atendiendo a la posibilidad de agregación de parcelas prevista por el PMM con carácter general para las parcelas turísticas, y considerando que efectivamente la agregación de parcelas constituye una herramienta muy útil para la mejora de la calidad del producto turístico y su competitividad, una reordenación de las parcelas que consiste en la agregación de las parcelas 15 y 14-B con el traslado del peatonal situado entre las mismas al extremo de la parcela 16-C cuya superficie se minorará en compensación para la ejecución del peatonal sustituido, manteniendo en todo caso idéntica superficie de parcelas, peatonales, y misma edificabilidad, pero obteniendo con ello una previsión de un peatonal de mayor dimensión y una mejor ubicación de ese espacio peatonal incrementando el espacio existente en continuación al nuevo viario previsto en la actuación *SD-07 ACONDICIONAMIENTO Y NUEVO ACCESO RESTRINGIDO A VEHÍCULOS DE LAS PARCELAS 12-16C* lo cual redundaría en una mayor capacidad de giro y movilidad en particular para los vehículos de emergencia y de vehículos de transporte de turistas a las parcelas a las que este viario daría mejor servicio, incidiendo particularmente en la mejora del espacio turístico y en la estrategia de movilidad del SISTEMA DINÁMICO Y SOSTENIBLE, y mejorando la percepción del espacio público desde la perspectiva de género, abundando por tanto en la estrategia planteada por el propio Plan de Modernización y constituyendo una mejora para la actuación del viario prevista, por lo que sin duda se trata de una alteración de interés general para la ordenación del ámbito.

Por todo ello y desde la convicción de que la recualificación turística y la renovación urbana de los núcleos turísticos deben ser propulsados por los sectores públicos y privado, se pactan las siguientes:

ESTIPULACIONES

PRIMERA.- ÁMBITO DE ACTUACIÓN, OBJETO Y DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA.

El ámbito de actuación sobre el que actúa la reordenación propuesta en virtud de este Convenio Urbanístico está conformado por las parcelas 15, 14-B, y 16C de la Urbanización de los Polígonos 10, 11 y 12 de Mogán y el peatonal situado entre las parcelas 15 y 14-B y la sustitución de parte del



Documento firmado por:	Cargo:	Fecha/hora:
DAVID CHAO CASTRO	Secretario General Accidental	16/05/2025 10:52

actualmente privado de la parcela 16C que pasaría a formar parte del peatonal situado en continuidad del viario previsto en la SD-07 ACONDICIONAMIENTO Y NUEVO ACCESO RESTRINGIDO A VEHÍCULOS DE LAS PARCELAS 12-16C para su conexión con la Avenida de los Marrero.

Se trata de la agregación de las parcelas 15 y 14-B con el traslado del peatonal situado entre las mismas al extremo de la parcela 16-C cuya superficie se minoraría en compensación para la ejecución del peatonal sustituido, manteniendo en todo caso idéntica superficie de peatonales, y misma edificabilidad, pero obteniendo con ello una previsión de peatonales de mayor dimensión y una mejor ubicación de ese espacio peatonal que situada en continuación del nuevo viario previsto en la actuación SD-07 ACONDICIONAMIENTO Y NUEVO ACCESO RESTRINGIDO A VEHÍCULOS DE LAS PARCELAS 12-16C, y cuya imagen se muestra en la imagen siguiente:

Se propone así la reordenación que resultaría de la agregación propuesta, y a tales efectos se adjunta extracto del levantamiento topográfico redactado a petición del Gerente de la Entidad de Conservación del Plan Parcial Playa de Mogán (POLÍGONOS 10, 11 Y 12) que engloba las fincas 12, 13, 14A, 14B, 15, 16A, 16B, 16C y los tres peatonales.

A continuación se muestra el ajuste planimétrico de las parcelas tras la reubicación del Peatonal 2:

Como consecuencia, para viabilizar la reordenación de los peatonales resulta necesario modificar la ordenación de las parcelas implicadas en la reordenación de los peatonales.

Se procede a incorporar las determinaciones de ordenación vigentes de las parcelas 15, 14-B, y 16C objeto de modificación para la viabilidad de la reordenación de los peatonales objeto del presente convenio, y que son las siguientes:

Se procede a continuación a reflejar la ordenación de las parcelas que resultan de conformidad con la reordenación de los peatonales y objeto de la ordenación propuesta y a acordar en virtud del presente convenio, y que es la siguiente:

SEGUNDA.- NATURALEZA JURÍDICA DEL PRESENTE CONVENIO URBANÍSTICO.

De acuerdo al artículo 288 y siguientes de la LSENPC, el presente Convenio Urbanístico tiene la naturaleza de convenio preparatorio de planeamiento de acuerdo a las determinaciones y límites fijados en el mismo y en la legislación vigente. Concretamente, le resulta de aplicación lo establecido en su artículo 290.1, al determinar:

1. En el marco de la legislación básica estatal sobre convenios, los convenios urbanísticos podrán contener todos los acuerdos, pactos, condiciones o compromisos a los que se obliguen las partes intervinientes que sean conformes con el ordenamiento jurídico y, en particular:

a) La determinación de las condiciones de gestión y ejecución del planeamiento territorial y urbanístico que se consideren convenientes.

b) En los convenios de ejecución privada, además, las determinaciones a las que se refiere el artículo 218 de esta ley.

c) Las posibles modificaciones del planeamiento que sea necesario realizar para facilitar su gestión y ejecución, sin que ello vincule a la potestad de planeamiento territorial y urbanístico.

Documento firmado por:	Cargo:	Fecha/hora:
DAVID CHAO CASTRO	Secretario General Accidental	16/05/2025 10:52



0006754aa900100be3507e90b20509326

d) El pago en metálico, o cualquier otra forma de cumplimiento cuando fuera posible, cuando no se pudiera entregar a la Administración las cesiones a las que está obligado el adjudicatario por cualquier concepto. El citado convenio vendrá acompañado de una valoración de los bienes.

e) La adaptación de la ordenación pormenorizada y de las condiciones de ejecución de actuaciones urbanísticas que resulten afectadas de manera sobrevenida por la implantación de obras y servicios públicos de las administraciones públicas canarias, al amparo de lo previsto en los artículos 19 y 334 de esta ley, así como en las leyes sectoriales. Este convenio tendrá el efecto de modificar los instrumentos de ordenación y gestión afectados.

f) Las condiciones de terminación de la urbanización, incluyendo la regularización de cambios poco significativos en la ejecución material respecto a lo dispuesto en el planeamiento de ordenación pormenorizada o en los diferentes instrumentos de gestión, recogiendo todos los ajustes que sean necesarios para adaptarse a la realidad. Este convenio tendrá el efecto de modificar los diferentes instrumentos de ordenación y gestión afectados. En otro caso, habrá de tramitar la correspondiente modificación de los diferentes instrumentos cuando la regularización sea posible.

g) Las condiciones de conservación de la urbanización, cuando fuera procedente.

Previendo su artículo 291.3, que: *cuando la negociación de un convenio coincida con la tramitación del procedimiento de aprobación de un instrumento de ordenación o de ejecución de este con el que guarde directa relación, deberá incluirse el texto íntegro del convenio en la documentación sometida a la información pública propia de dicho procedimiento.*

Asimismo, este Convenio Urbanístico establece las condiciones para la modificación del planeamiento vigente a través del Segundo PMM Playa de Mogán actualmente en tramitación, de manera que se facilite la posterior gestión y ejecución de este último, sin que ello vincule a la potestad de planeamiento territorial y urbanístico, tal y como se prevé en el artículo 290 de la LSENPC.

De igual forma, le resulta de aplicación lo establecido en el artículo 49 y siguientes del Reglamento de Gestión y Ejecución del Planeamiento de Canarias, aprobado por medio del Decreto 183/2018, de 26 de diciembre en lo sucesivo RPGE-*Can*, en los que se reconoce la facultad de los convenios urbanísticos para, además de posibilitar la transformación registral del suelo afecto, contener los pactos y condiciones para proceder a la ejecución de la urbanización, pudiendo incluso realizar adaptaciones de la ordenación pormenorizada y de las condiciones de ejecución de actuaciones urbanísticas que resulten afectadas de manera sobrevenida por la implantación de obras y servicios públicos.

Finalmente, la cooperación entre el sector público y privado, que queda garantizada desde la propia iniciativa para llevar a cabo las actuaciones de transformación urbanística, de acuerdo a lo previsto en el artículo 8 del TRLSRU estatal, que establece:

1. La iniciativa para proponer la ordenación de las actuaciones de transformación urbanística y las edificatorias podrá partir de las Administraciones Públicas, las entidades públicas adscritas o dependientes de las mismas y, en las condiciones dispuestas por la ley aplicable, los propietarios.

2.

Los particulares, sean o no propietarios, deberán contribuir, en los términos establecidos en las leyes, a la acción urbanística de los entes públicos, a los que corresponderá, en todo caso, la dirección del proceso, tanto en los supuestos de iniciativa pública, como privada.

TERCERA.- COMPROMISOS RELATIVOS A LA EJECUCIÓN DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN y EDIFICACIÓN.

El Ayuntamiento se compromete a incorporar en el Segundo PMM de Playa de Mogán la reordenación propuesta en el presente Convenio Urbanístico, asumiendo asimismo el compromiso de permitir la ejecución de las obras de urbanización destinadas a la sustitución del peatonal situado entre las parcelas 14B y 15 conforme a las determinaciones contenidas en el presente convenio y en la correspondiente Ficha de Ordenación del documento de Normativa del Segundo PMM Playa de Mogán y simultáneamente a la ejecución de las obras de edificación de las parcelas 14B, 15 y 16C conforme a la licencia urbanística que a tal efecto se pudiera conceder.

La Propiedad, por su parte, se obliga a costear y ejecutar las obras que conlleve la sustitución y reubicación del peatonal.

Desde la firma del presente Convenio Urbanístico y hasta la aprobación definitiva del Segundo PMM Playa de Mogán o, en todo caso, hasta que transcurra un plazo de dos años desde que tenga lugar aquella firma sin que el referido Plan de Modernización hubiere entrado en vigor, la Propiedad desiste de solicitar licencia urbanística cuando, del proyecto técnico que se presentara a esos efectos, resultare posible la construcción de un inmueble que imposibilite o condicione la reordenación y el reajuste peatonal en los términos descritos en la Estipulación Primera del presente Convenio Urbanístico.

Documento firmado por:	Cargo:	Fecha/hora:
DAVID CHAO CASTRO	Secretario General Accidental	16/05/2025 10:52



0006754aa900100be3507e90b20509326

CUARTA.- COMPROMISOS RELATIVOS A LA PROGRAMACIÓN TEMPORAL DE LA INSCRIPCIÓN DE LA ALTERACIÓN DE ORDENACIÓN Y DEL DOMINIO.

El Ayuntamiento de Mogán y la Propiedad se comprometen a impulsar la inscripción registral de la modificación del dominio, como consecuencia de la reordenación propuesta en el presente Convenio Urbanístico, en el plazo de seis meses a contar desde la entrada en vigor del Segundo PMM de Playa de Mogán actualmente en tramitación.

QUINTA.- CELEBRACIÓN Y DURACIÓN DEL CONVENIO URBANÍSTICO E INCUMPLIMIENTO DE LOS PLAZOS ESTABLECIDOS.

De conformidad con lo previsto en el artículo 51 del RGEPC, el texto íntegro del presente Convenio Urbanístico deberá incluirse en la documentación sometida a la información pública del Segundo PMM Playa de Mogán en tramitación, de manera que tras esa información pública y a la vista de las alegaciones que se pudieran presentar, se elabore si resultare necesario una propuesta de texto definitivo del convenio, de la que se dará vista a la propiedad para su aceptación, reparos o, en su caso, renuncia.

El presente Convenio Urbanístico se perfecciona y obliga desde su firma o, en su caso, tras la aprobación de su texto definitivo en la forma dispuesta anteriormente.

El presente Convenio Urbanístico tendrá vigencia hasta que se cumplan por las partes las obligaciones asumidas o, en su defecto, el plazo de cuatro años establecido en el TRLSRU sobre convenios.

Si por razones de fuerza mayor, por imperativo legal, técnico o por oposición de instancias supramunicipales quedara superado y/o desnaturalizado el presente Convenio Urbanístico y, por consiguiente, no se pudiera sustanciar, el mismo quedará sin efecto, debiendo restituir a su estado anterior a la firma del presente Convenio Urbanístico la titularidad registral del suelo público y privado afectado por la propuesta de ordenación que aquí se contiene si aquella ya hubiera tenido lugar, debiendo comunicarse tal circunstancia por parte del Ayuntamiento de Mogán a la Propiedad en el plazo máximo de un mes desde que tuviera constancia de la misma.

Una vez entre en vigor el Segundo PMM Playa de Mogán, incorporando la propuesta de ordenación contemplada en el presente Convenio Urbanístico, la alteración de la titularidad registral del suelo público y privado afectado por la misma no sería objeto de restitución, salvo que por las partes intervinientes, de mutuo acuerdo, se reconsiderasen el alcance y términos del presente Convenio Urbanístico.

El incumplimiento de los plazos señalados en el presente Convenio Urbanístico, por causa imputable a cualquiera de las partes intervinientes, así como el incumplimiento de sus Estipulaciones, podrá dar lugar a la resolución del mismo, quedando sin efecto las obligaciones pactadas, exonerando en todo caso la Propiedad por ese motivo de cualquier responsabilidad al Ayuntamiento sin que, por lo tanto, pueda reclamar indemnización alguna por ningún concepto con relación a la resolución del presente Convenio Urbanístico.

SEXTA.- ESTADO ACTUAL Y TRANSMISIÓN DEL SUELO VINCULADO A LA PROPUESTA DE ORDENACIÓN.

La Propiedad manifiesta que no ha suscrito negocios jurídicos, pactos o acuerdos con terceros que, estando en vigor, limiten o imposibiliten la propuesta de ordenación objeto del presente Convenio Urbanístico.

La entrega y recepción a favor del Ayuntamiento de la parte del suelo de la Propiedad que en virtud de la ordenación propuesta en este Convenio Urbanístico pasaría a formar parte del vial peatonal, así como entrega y recepción del suelo público que actualmente es peatonal y que pasaría a formar parte de la Propiedad como consecuencia de la nueva delimitación del solar privativo, se producirá una vez se haya inscrito en el Registro de la Propiedad la transmisión de la titularidad por ambas partes.

La transmisión de la titularidad a favor de terceros, ya sea total o parcial, del solar y / o el inmueble existente de la Propiedad privada, anudados a la propuesta de ordenación del presente Convenio Urbanístico, no afectará a los derechos y deberes establecidos por la legislación urbanística aplicable o derivados de su celebración, de tal forma que el nuevo titular/es quedará subrogado en el lugar del



0006754a900100be3507e90b20509326

Documento firmado por:	Cargo:	Fecha/hora:
DAVID CHAO CASTRO	Secretario General Accidental	16/05/2025 10:52

anterior propietario en todos los derechos y obligaciones derivados de los compromisos acordados, hayan sido o no objeto de inscripción registral, lo cual debe hacerse constar en todos los documentos de transmisión dominical o cesión de derechos que al efecto se suscriban.

En caso de transmisión por cualquier título de la Propiedad a favor de cualquier tercero, dicha Propiedad se obliga a poner en conocimiento del nuevo adquirente la existencia del presente Convenio Urbanístico, obligándose a incluir en el documento de transmisión de la Propiedad la subrogación del nuevo titular en el presente Convenio Urbanístico, que seguirá vigente en sus propios términos, sin que pueda ser extinguido ni se modifiquen ninguna de sus previsiones como consecuencia de la transmisión.

En todo caso, de efectuarse dicha transmisión en los términos descritos, la Propiedad se obliga asimismo a notificarlo fehacientemente al Ayuntamiento en un plazo de un mes desde que tenga lugar la elevación a pública de la escritura notarial por la que se formalice el cambio de titularidad.

SÉPTIMA.- NOTIFICACIONES.

Toda notificación que deban dirigirse las partes con relación con el presente Convenio Urbanístico deberá dirigirse por conducto fehaciente a las siguientes direcciones:

Para el Ayuntamiento de Mogán: Oficinas Municipales de la C. / Tamarán, nº 4. Arguineguín - CP 35120, del término municipal de Mogán.

Para la Propiedad: nvm@becordial.com

OCTAVA.- GASTOS DE ELEVACIÓN A PÚBLICO E INSCRIPCIÓN REGISTRAL.

Las notificaciones efectuadas en estos domicilios se entenderán bien realizadas salvo que por conducto fehaciente cualquiera de las partes hubiese dado a conocer su cambio de domicilio, con una antelación mínima de quince días respecto a la fecha en que deba surtir efecto.

Los gastos que, en su caso, se deriven de la inscripción registral de los actos de gestión y ejecución derivados de la ordenación urbanística objeto de este Convenio Urbanístico correrán a cargo de las partes intervinientes conforme a la legalidad vigente.

NOVENA.- CUESTIONES LITIGIOSAS.

Las cuestiones litigiosas surgidas sobre interpretación, modificación, resolución y efectos del presente Convenio Urbanístico se someterán a los Juzgados y Tribunales de la Jurisdicción Contencioso-administrativa de Las Palmas de Gran Canaria.

Y en prueba de conformidad, se firma el presente Convenio Urbanístico, por triplicado ejemplar, en el lugar y fecha en el encabezamiento indicadas.

POR EL AYUNTAMIENTO DE MOGÁN

La Alcaldesa – Presidenta

Fdo.: Dña. Onalia Bueno García

POR LA PROPIEDAD

Fdo.: D.Nicolás Villalobos Mestres

Fdo.: D. Borja Herero Gimeno"

El asunto tratado se incorpora como videoacta digital firmada electrónicamente por la Secretaría (a la que se accede a través del enlace web que se describe a continuación), acuerdo adoptado en sesión plenaria celebrada el 22/03/2018. Abierto el turno de intervenciones, se produjeron las siguientes:

http://videoactas.mogan.es/?meeting=video_202502140000000000_FH.mp4&topic=3

Sometida a votación la propuesta dictaminada queda aprobada por quince (15) votos a favor de JUNTOS POR MOGÁN Y PSOE y dos (2) abstenciones de NC-FAC.

Y no habiendo más asuntos que tratar, la Presidencia levanta la sesión, siendo las diez horas, veinte 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.

LA ALCALDESA-PRESIDENTA,

EL SECRETARIO GENERAL ACCIDENTAL,

Diligencia para hacer constar que el acta del Pleno de fecha **14 de febrero de 2025, en sesión extraordinaria**, ha sido aprobada por dicho órgano en la sesión celebrada el día **28 de febrero de 2025**.

Documento firmado por:	Cargo:	Fecha/hora:
DAVID CHAO CASTRO	Secretario General Accidental	16/05/2025 10:52



0006754aa900100be3507e90b20509326

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

El Secretario General Accidental,

Fdo.: David Chao Castro



0006754aa900100be3507e90b20509326

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

Documento firmado por:	Cargo:	Fecha/hora:
DAVID CHAO CASTRO	Secretario General Accidental	16/05/2025 10:52