



AYUNTAMIENTO DE ANTIGUA

Fuerteventura (Las Palmas)
Nº Registro 01350038 · R. D. 382/86

REGISTRO DE SALIDA

Número _____

Fecha _____

Expte.: _____ N/Ref. _____ DAB/SEC _____ S/Ref. _____

MARIA DOLORES ACOSTA BRITO, SECRETARIA ACCIDENTAL DEL AYUNTAMIENTO DE ANTIGUA (LAS PALMAS).

CERTIFICA: Que de los datos obrantes en esta Secretaría de mi cargo y de los que constan en el Libro de Actas de las sesiones que celebra el Ayuntamiento Pleno, aparece la del día diecisiete de mayo dos mil cinco, en la que entre otros se adoptó el siguiente acuerdo:

2.- APROBACIÓN DEFINITIVA DEL CONVENIO URBANÍSTICO PARA MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN GENERAL EN LO RELATIVO AL SECTOR 9 LAS SALINAS, ENTRE EL CABILDO INSULAR DE FUERTEVENTURA, EL AYUNTAMIENTO DE ANTIGUA Y LA ENTIDAD RAMITERRA S.L.

Tras las intervenciones de los portavoces de los distintos grupos políticos y considerando suficientemente debatido el asunto de referencia, por la Presidencia se somete a votación el expediente, resultando aprobado por la unanimidad de los asistentes a la sesión que en su conjunto superan la mayoría absoluta del número legal de miembros de la Corporación, adoptándose a su tenor el siguiente acuerdo:

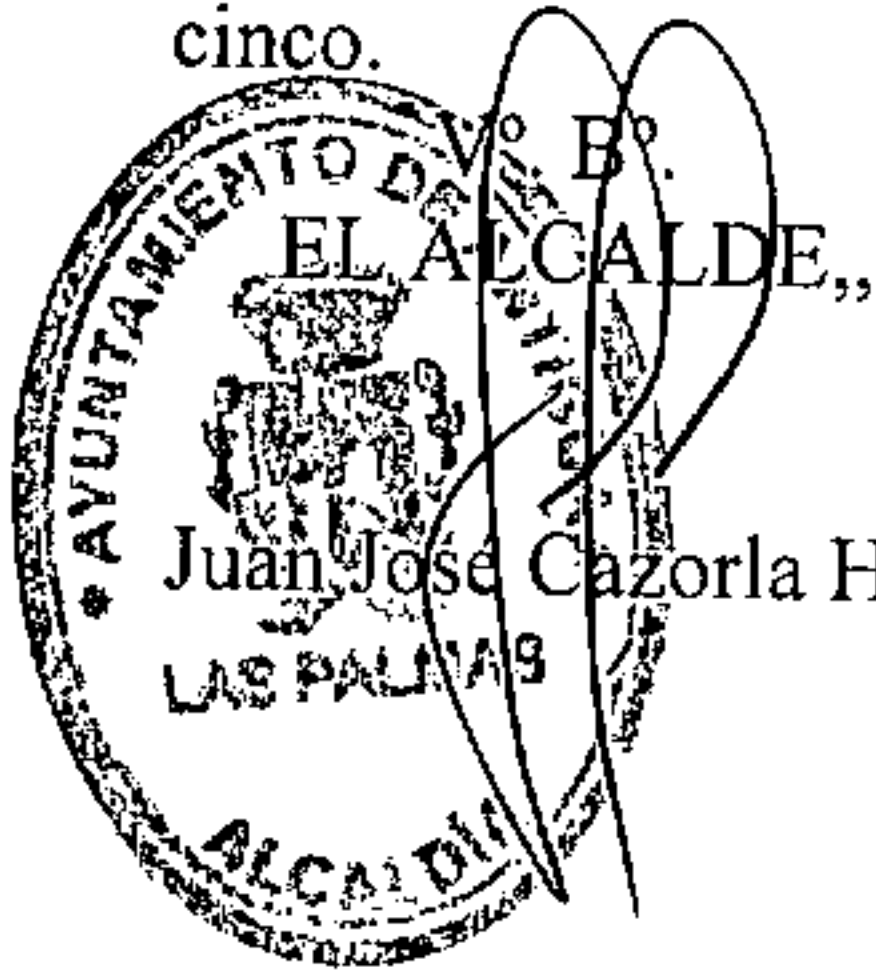
Primero.- Aprobar definitivamente el Convenio Urbanístico entre el Excmº. Cabildo Insular de Fuerteventura, el Ilmº. Ayuntamiento de Antigua y la entidad Ramiterra S.L., para la Modificación Puntual del Plan General en lo relativo al Sector 9, Las Salinas y cuyo texto transcrito íntegramente figura en el acta de la sesión del Ayuntamiento pleno de fecha 21 de febrero de 2005.

Segundo.- Dar traslado del presente acuerdo al Excmº. Cabildo Insular de Fuerteventura, a la Consejería de Política Territorial del Gobierno de Canarias y a la entidad Ramiterra S.L., para su conocimiento y efectos oportunos, así como a la Secretaría General de este Ayuntamiento a los efectos de que se anote y custodie un ejemplar de dicho Convenio en los términos establecidos por el artículo 238.1 del Decreto Legislativo 1/2.000, de 8 de Mayo.

Y para que así conste y surta efectos donde proceda, extendiendo la presente certificación que se efectúa con las reservas establecidas por los artículos 145 de la Ley Territorial, 14/90 de 26 de julio y 206 del Real Decreto 2568/86 de 28 de

C/. Marcos Trujillo, 1 · 35630 Antigua · Fuerteventura · Tfnos.: 928 87 85 01 / 87 80 04 · Fax:928 87 82 11

noviembre del acta a la que se contrae, en Antigua a dieciocho de mayo de dos mil cinco.



Juan José Cazorla Hernández



AYUNTAMIENTO DE ANTIGUA
Fuerteventura (Las Palmas)
Nº Registro 01350038 · R. D. 382/86

AYUNTAMIENTO DE ANTIGUA
DILIGENCIA: Para hacer constar que la presente fotocopia es fiel reflejo del documento original.

Antigua, a 18 MAY 2005

LA SECRETARIA ACCTAL,

CONVENIO URBANÍSTICO ENTRE EL EXCMO. CABILDO INSULAR DE FUERTEVENTURA, EL ILTMO. AYUNTAMIENTO DE ANTIGUA Y RAMITERRA, S.L. SOBRE EL SECTOR 9 DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE ANTIGUA DENOMINADO "LAS SALINAS"

En Puerto del Rosario, a 25 de FEBRERO de 2005.

REUNIDOS

DE UNA PARTE, DON MARIO CABRERA GONZALEZ, Presidente del Exmo. Cabildo Insular de Fuerteventura.

DE OTRO PARTE, DON JUAN JOSE CAZORLA HERNÁNDEZ, Alcalde-Presidente del Iltmo. Ayuntamiento de Antigua.

DE OTRA PARTE, DON OSCAR RAMÍREZ GONZALEZ, provisto de D.N.I. nº 35.320.568-C, representante legal de Ramiterra, S.L. con C.I.F. B-35692474.

INTERVIENEN

D. MARIO CABRERA GONZALEZ en representación del Cabildo Insular de Fuerteventura, en virtud de las atribuciones que le confiere el artículo 34 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de Las Bases de Régimen Local.

D. JUAN JOSE CAZORLA HERNÁNDEZ, en representación del Ayuntamiento de Antigua, en virtud de las atribuciones que el confiere el artículo 21 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local.

D. OSCAR RAMÍREZ GONZÁLEZ, en nombre de Ramiterra, S.L., en virtud de escritura de apoderamiento otorgada ante el notario D. Juan Carlos Gutiérrez López, el 16 de julio de 2003, bajo el nº 2.566 de su protocolo.

EXPONEN

I.- El sector de suelo urbanizable nº9 "Las Salinas" ubicado en la costa del municipio de Antigua, cuenta con Plan Parcial declarado definitivamente aprobado por el pleno del Ayuntamiento de Antigua en sesión de 9 de mayo de

C/. Marcos Trujillo, 1 · 35630 Antigua · Fuerteventura · Tfnos.: 928 87 85 01 / 87 80 04 · Fax: 928 87 82 11



18 MAY 2005

LA SECRETARIA ACCTAL,

2001, habiéndose publicado su normativa completa conforme al artículo 70.2 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local en el B.O.C., figurando el acuerdo de aprobación definitiva en el B.O.C. de 29 de julio de 2002. Su sistema de ejecución ha sido el de concierto, aprobándose el convenio urbanístico de gestión concertada definitivamente por el Pleno del Ayuntamiento de Antigua en sesión de 9 de agosto de 2002.

El proyecto de urbanización fue aprobado por acuerdo plenario de fecha 31 de julio de 2002 habiendo sido interpuesto contra el mismo recurso contencioso administrativo nº 998/03 por la Comunidad Autónoma de Canarias contra dicha Resolución, así como recurso contencioso administrativo nº 1.214/01 contra el Plan Parcial.

En virtud de diversas resoluciones de la Alcaldía, fueron concedidas las licencias de construcción de obras siguientes:

- Campo de Golf _____

Con fecha 7 de Junio se recibió escrito de la Consejería de Ordenación Territorial y de Medio Ambiente, comunicándonos el resultado de la Evaluación de Impacto Medioambiental de la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias, en la sesión celebrada el día 2 de Junio de 2.004.

La licencia municipal para su construcción, ha sido otorgada 6 de Agosto de 2004.

- Parcelas 1 y 3.

Licencia de construcción para 38 viviendas unifamiliares aisladas en la Parcela P-1 y P-3 del Plan Parcial Las Salinas de Antigua, a nombre de Ramiterra, S.L. conforme al Proyecto Básico redactado por D. José L. Illescas Benedicto, aprobada en Comisión Municipal de Gobierno en sesión celebrada el día diez de abril de dos mil tres.

- Parcelas 6 y 7.



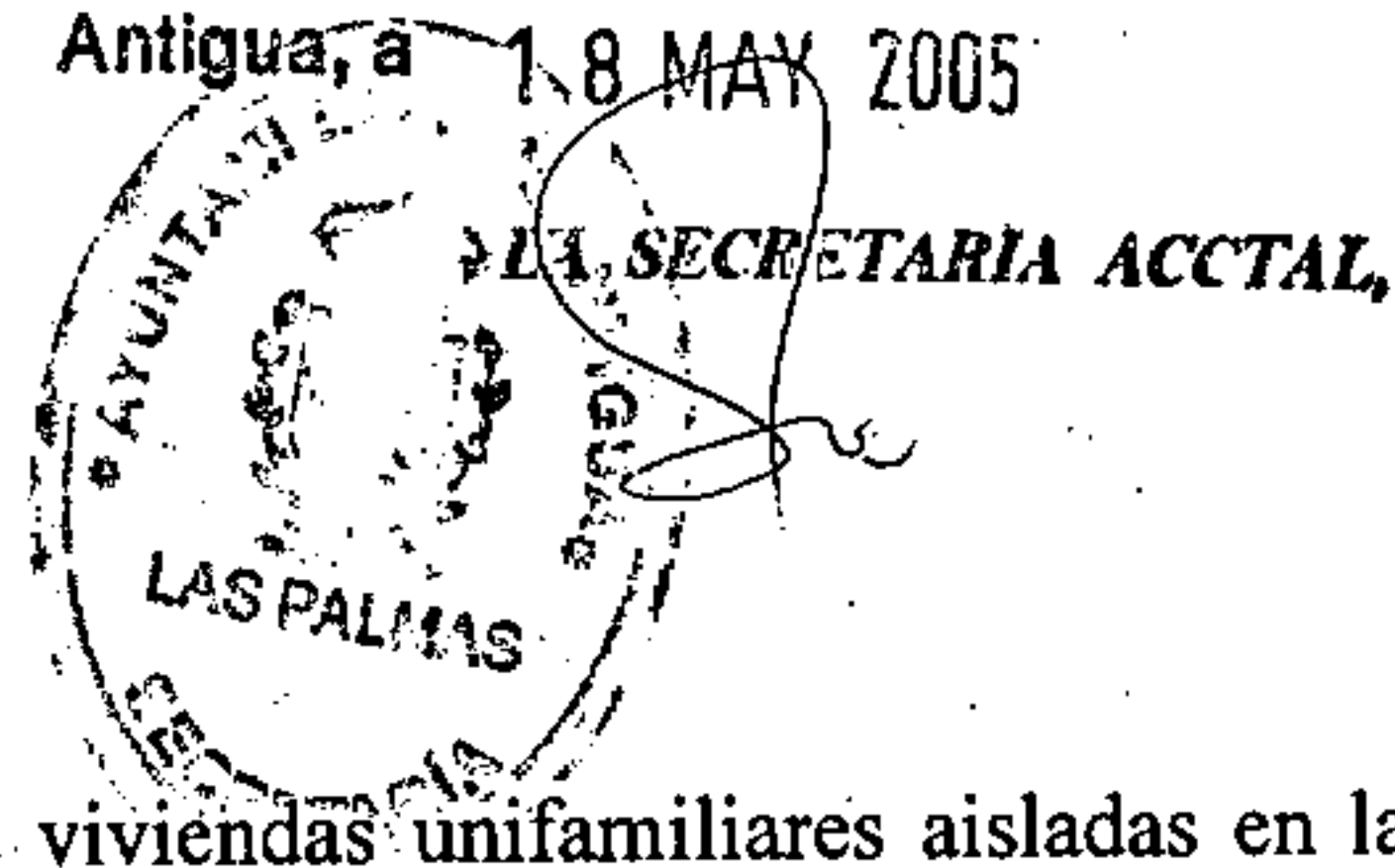
AYUNTAMIENTO DE ANTIGUA

Fuerteventura (Las Palmas)

Nº Registro 01350038 · R. D. 382/86

AYUNTAMIENTO DE ANTIGUA
DILIGENCIA: Para hacer constar que la presente fotocopia es fiel reflejo del documento original.

Antigua, a 18 MAY 2005



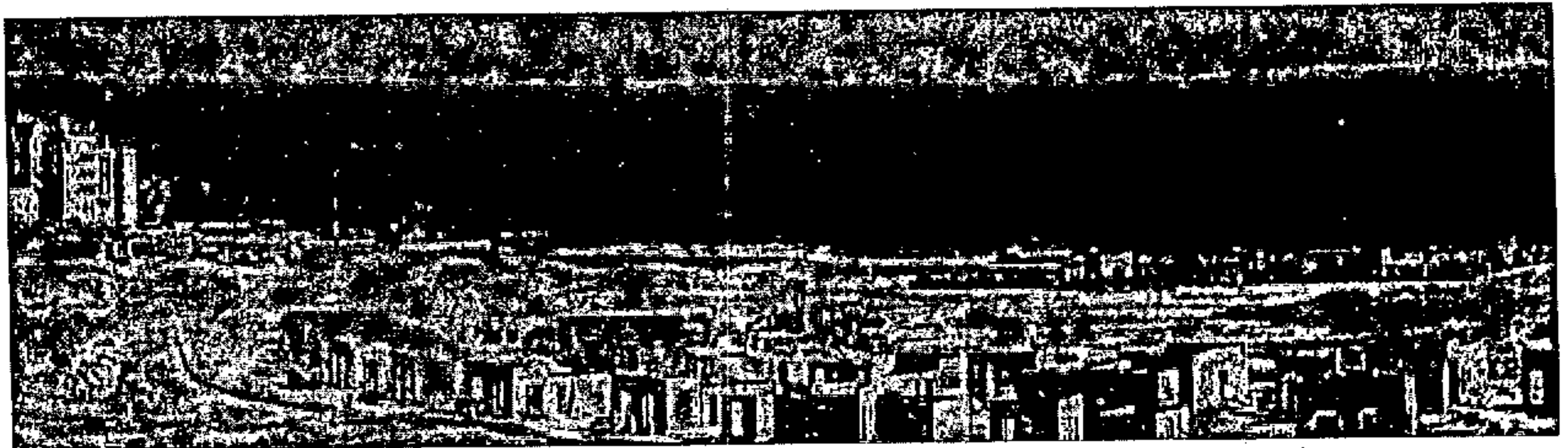
Licencia de construcción para 132 viviendas unifamiliares aisladas en la Parcela P-6 y P-7 del Plan Parcial Las Salinas de Antigua, a nombre de Ramiterra, S.L. conforme al Proyecto Básico redactado por D. José L. Illescas Benedicto, aprobada en Comisión Municipal de Gobierno en sesión celebrada el día diez de abril de dos mil tres.

• Parcela 2.

Licencia de construcción para 62 viviendas unifamiliares aisladas en la Parcela P-2 del Plan Parcial Las Salinas de Antigua, a nombre de Ramiterra, S.L. conforme al Proyecto Básico redactado por D. José L. Illescas Benedicto, aprobada en Comisión Municipal de Gobierno en sesión celebrada el día diez de abril de dos mil tres.

Que han sido también objeto de los recursos contenciosos administrativos nº 1759/03, las 132 viviendas; 1760/03, las 38 viviendas y 1761/03 las 62 viviendas.

- II.- El Plan Parcial que cuenta también con un campo de golf de 18 hoyos y 450.000 m² de superficie se encuentra en muy avanzado estado de ejecución con obras ejecutadas de urbanización por importe de 3.350.234 €, de edificación por importe de 6.583.610 €, y de campo de golf por importe de 2.373.160 €, según mediciones, existiendo compromisos con terceros para ejecución de obras por importe superior a cincuenta y cuatro millones de euros. Se aporta por Ramiterra, S.L. certificado técnico de valoración de las obras y que se une a este convenio como **anexo I**. El estado de ejecución real también se aprecia en la siguiente fotografía aérea obtenida el mes de Octubre de 2004.



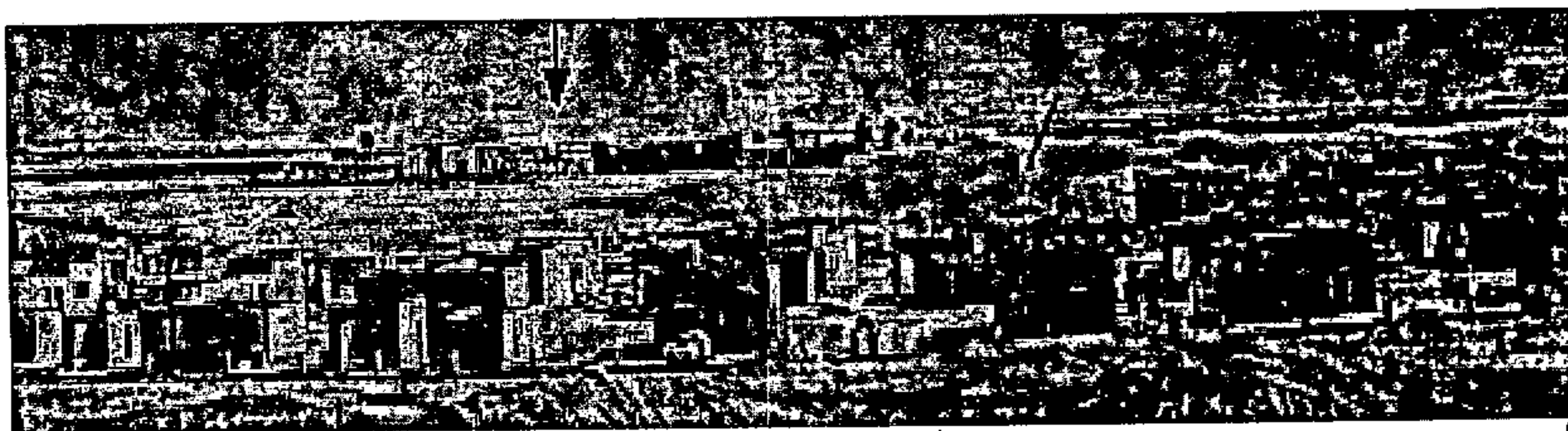
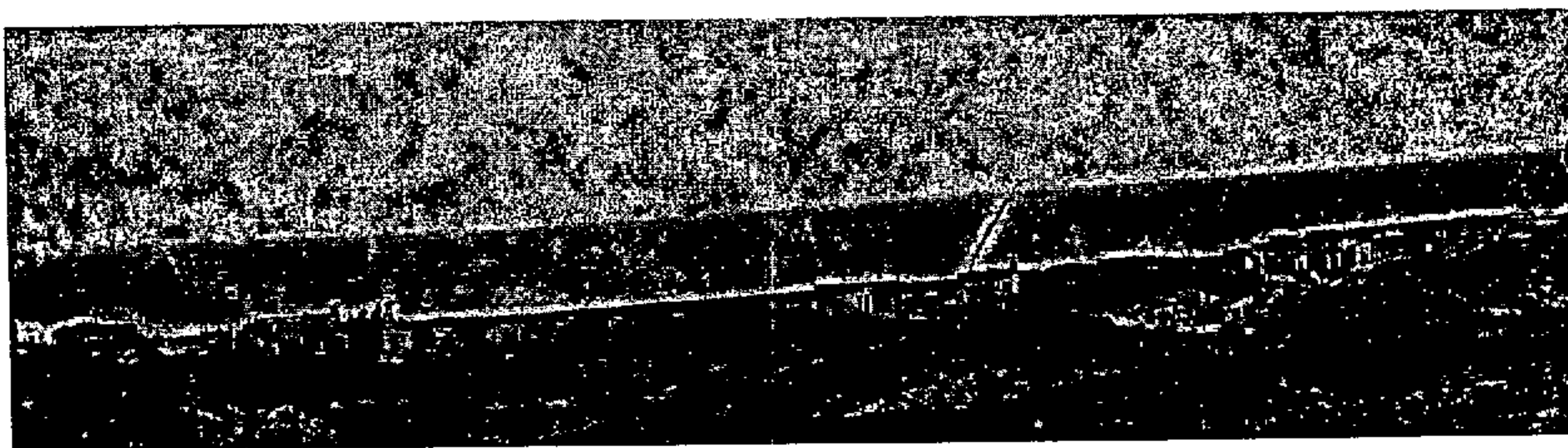
C/. Marcos Trujillo, 1 · 35630 Antigua · Fuerteventura · Tfnos.: 928 87 85 01 / 87 80 04 · Fax: 928 87 82 11

AYUNTAMIENTO DE ANTIGUA
DILIGENCIA: Para hacer constar que la presente
fotocopia es fiel reflejo del documento original.

Antigua, a 18 MAY 2005



LA SECRETARIA ACCTAL,



De las 232 viviendas en curso de ejecución en las parcelas denominadas P-1, P-2, P-3, P-6 y P-7, han sido adquiridas por terceros, según manifiesta Ramiterra, S.L. y lo acredita con un plano de identificación de parcelas vendidas, que se incorpora como anexo II, un total de 128 viviendas.

Es de destacar que Ramiterra, S.L. adquirió el sector 9 a la mercantil FINESPA, S.A. en escritura otorgada en Madrid, ante el Notario Don José Periel García, el 7 de febrero de 2002, con el nº 488 de su protocolo, todo lo cual resulta de la escritura de elevación a público de Concierto Urbanístico autorizada por el Notario Sr. Gutiérrez López de Puerto del Rosario el 9 de agosto de 2002, bajo el nº 2355 de su protocolo, debidamente inscrita en el Registro de la Propiedad de Puerto del Rosario que se acompaña como documento nº3.



AYUNTAMIENTO DE ANTIGUA
Fuerteventura (Las Palmas)
Nº Registro 01350038 · R. D. 382/86

AYUNTAMIENTO DE ANTIGUA
DILIGENCIA: Para hacer constar que la presente
fotocopia es fiel reflejo del documento original.

Antigua, a 18 MAY 2005

LA SECRETARIA ACCTAL,



C/. Marcos Trujillo, 1 · 35630 Antigua · Fuerteventura · Tfnos.: 928 87 85 01 / 87 80 04 · Fax: 928 87 82 11

III.- La ordenación del Plan Parcial prevé entre la carretera FV-421, FV-2 actual y la ribera del mar la localización de tres hoteles y un centro comercial con tres plantas de altura máxima desde la cota 0, y 68.866 m² edificables de los cuales 7.975 m² edificables se corresponden a usos comerciales y los restantes a hoteleros, habiéndose redactado ya los correspondientes proyectos.

El 13 de Agosto de 1998, la Viceconsejería de Infraestructuras de la consejería de Obras Públicas, vivienda y Aguas del Gobierno de Canarias, establece que el acceso al Plan Parcial "Las Salinas de Antigua" se efectuará mediante un enlace tipo diamante, situándolo aproximadamente en el PK-12+450 de la FV-2 actual.

Con fecha 24 de Noviembre de 1999, se informa por la Consejería anteriormente citada, la Revisión y Adaptación del mencionado Plan Parcial, permitiéndose la ejecución del acceso en la Intersección tipo glorieta.

Consecuentemente, la ordenación y edificación de la zona interior del Plan Parcial se concibió y ejecutó contando con la limitación visual de las edificaciones litorales y por tanto se orientaron básicamente en sus fachadas hacia las áreas laterales de campo de golf.

IV.- El Gobierno de Canarias en su Acuerdo de 4 de julio de 2004 sobre reclasificación de sectores de suelo urbanizable operada por la disposición adicional cuarta de la Ley 19/2003 de 14 de abril, por la que se aprueban las Directrices de Ordenación General y las Directrices de Ordenación del Truismo de Canarias, considera no afectado al sector 9 del PGO de Antigua objeto de este convenio lo que implica el reconocimiento del cumplimiento de los deberes urbanísticos de la propietaria promotora Ramiterra, S.L.

V.- Asimismo, las determinaciones relativas a la ordenación de la actividad turística del Plan Insular de Ordenación de Fuerteventura, aprobadas por Decreto 55/2003 de 30 de abril -BOC 9/06/03-, asumen el sector de suelo urbanizable programado del PGO de Antigua, con uso residencial turístico, 120 Has y 171.000 m² de edificabilidad, en la zona turística "D" "Caleta

Antigua, a 18 MAY 2005



LA SECRETARIA ACCTAL,

de Fuste y Nuevo Horizonte”, estableciendo como medidas específicas para la zona,

- a) La adaptación del PGOU de Antigua al PIOF adoptará las medidas necesarias para impulsar la consolidación del Nuevo Horizonte y el espacio vacante entre él y El Castillo-Caleta de Fuste como un núcleo urbano de carácter residencial, comercial y de ocio, estableciendo un tope de un 25% de su edificabilidad total para uso turístico alojativo, respetando las categorías mínimas del PIOF, admitiéndose hasta un 50% de la misma destinado a apartamentos y villas o bungalows.
- b) La capacidad alojativa máxima de la zona total se fija hasta el 1 de enero de 2013 en 2.000 plazas, a distribuir por la adaptación del PGOU de Antigua. Se establece una capacidad alojativa complementaria de 1.000 plazas para el supuesto de creación de un nuevo puerto deportivo de al menos 350 atraques.
- c) No podrá clasificarse nuevo suelo turístico operativo hasta el 1 de enero de 2013. Se reservará una amplia franja al sur de El Castillo-Caleta de Fuste para implantaciones turísticas de futuro. En ella se admitirán actuaciones exclusivamente residenciales que cumplan todas las determinaciones de este documento en cuanto a superficie mínima, edificabilidad máxima, tipologías, alturas, etc.
- d) En ningún caso podrá ponerse en funcionamiento una cantidad superior a 1.500 plazas alojativas cada 2 años.
- e) Densidad de parcela: 90m²/plaza”.

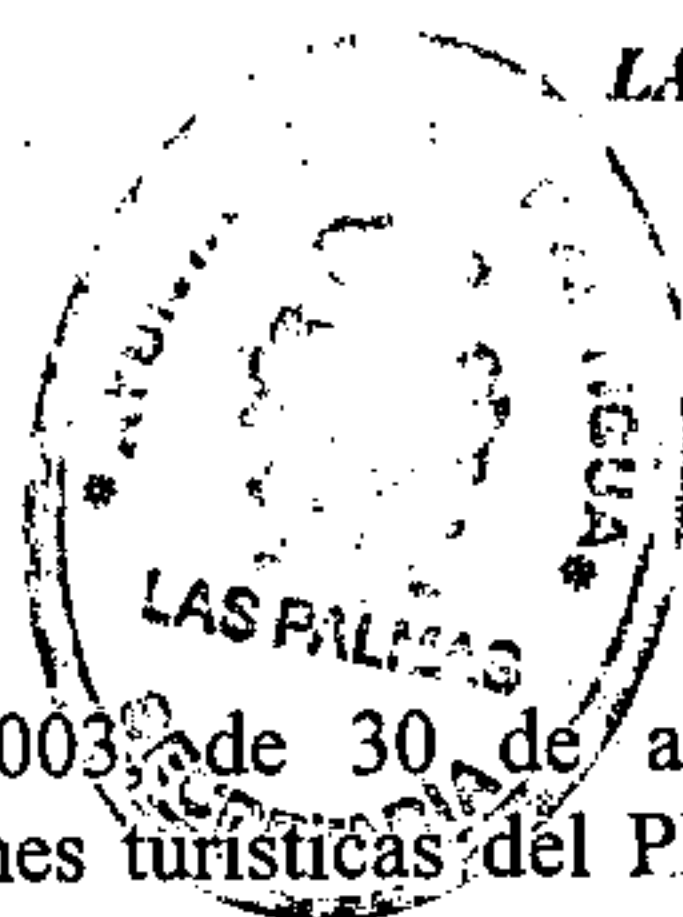


AYUNTAMIENTO DE ANTIGUA
 Fuerteventura (Las Palmas)
 Nº Registro 01350038 · R. D. 382/86

AYUNTAMIENTO DE ANTIGUA
 DILIGENCIA: Para hacer constar que la presente fotocopia es fiel reflejo del documento original.

Antigua, a 18 MAY 2005

LA SECRETARIA ACCTAL,



VI.- En el precitado Decreto 55/2003 de 30 de abril de aprobación de las determinaciones turísticas del PIOF, se señala,

“En consecuencia, dado que las determinaciones relativas a la ordenación de la actividad turística del Plan Insular de Ordenación de Fuerteventura fueron aprobadas provisionalmente antes de la entrada en vigor de la citada Ley 19/2003, procede su aprobación con arreglo a la legislación anterior. No obstante, en aplicación de la Disposición Transitoria 3ª del señalado texto legal, en relación con la Disposición Derogatoria Única de la misma, las determinaciones del citado Plan que las contradigan, no serán de aplicación, debiendo prevalecer las prescripciones de la Ley 19/2003, prevalecerán las del instrumento de ordenación insular, en los supuestos, en que dicha Ley lo permita. Asimismo, el Cabildo de Fuerteventura deberá proceder a la adaptación del citado Plan Insular de Ordenación en el plazo señalado en las disposiciones citadas”.

VII.- El Cabildo Insular de Fuerteventura por Resolución del Consejero Delegado de Patrimonio Histórico nº 4465 de 31/10/03, incoó expediente para declaración de Bien de Interés Cultural -BIC-, con categoría de zona paleontológica, a favor del yacimiento paleontológico de la Guirra, situado en el municipio de La Antigua, conforme a la descripción contenida en los anexos II y III de dicha resolución (P.H.D. 4/03), que con la redelimitación operada por la Resolución con la Consejera Delegada de 07/07/04 afecta entre el yacimiento y la zona de protección a 156.967 m2 aproximadamente de los 224.345 m2 destinados a parcelas hoteleras, usos viarios y comercial por Plan Parcial del Sector 9, lo que por si solo y a reservas de la aprobación definitiva del Bien de Interés Cultural por parte del Gobierno de Canarias determina la imposibilidad legal, a juicio de la primera corporación insular, de continuar con el desarrollo y ejecución del Plan Parcial del sector 9 Las Salinas, y por ende, la imposibilidad de

C/ Marcos Trujillo, 1 · 35630 Antigua · Fuerteventura · Tfnos.: 928 87 85 01 / 87 80 04 · Fax: 928 87 82 11

(Handwritten signatures)

AYUNTAMIENTO DE ANTIGUA
DILIGENCIA: Para hacer constar que la presente
fotocopia es fiel reflejo del documento original.

Antigua, a 18 MAY 2005



LA SECRETARIA ACCTAL,

materializar en cualquier tiempo todos los 68.866m² edificados previstos en dicha zona.

VIII.- Que tanto el Excmo. Cabildo Insular cuanto el Ilmo. Ayuntamiento de Antigua coinciden en la necesidad de aportar soluciones prácticas que permitan que la reordenación del sector, obligada por la delimitación del BIC y su entorno de protección y vistas las experiencias negativas en el sector 3 colindante que han provocado generalizado rechazo entre la población de la isla, se realice en mayores condiciones de calidad urbanística y paisajística, asumiendo los antes transcritos objetivos del PIOF para la zona, dentro de los límites que impone el necesario consenso con la propietaria promotora que defiende sus legítimos intereses, reconduciendo la ordenación hacia la recualificación del área con criterios de racionalidad y evitando planteamientos utópicos o voluntaristas cercenadores de derechos que, no solo darían lugar a reclamaciones de responsabilidad patrimonial difícilmente asumibles por las Administraciones afectadas, sino que incluso impedirían los logros y mejoras que pueden conseguirse a través del consenso.

IX.- Que en ese proceso se ha podido contar la colaboración de todas las partes intervinientes desde sus respectivas posiciones de defensa del interés insular, municipal y empresarial, con el amplio común denominador de coincidencia en el objetivo mutuo de alcanzar las mayores cotas de calidad como garantía para el desarrollo sostenible, la deseable aceptación ciudadana por las notorias ventajas urbanísticas y paisajísticas, y el éxito empresarial avalado por las muestras de buen hacer que constituyen las promociones residenciales en avanzado estado de ejecución, el propio campo de golf y su acreditada colaboración con las Administraciones responsables tras dilatadas sesiones de trabajo en la búsqueda de los puntos de encuentro que todo proceso convencional comporta, en el marco del ordenamiento jurídico urbanístico vigente.

Así las cosas las partes firmantes coinciden en los siguientes objetivos y propuestas:

- a) La necesidad de reordenar el sector 9 del PGO de Antigua liberando el máximo de edificación posible de la zona litoral para la mayor y mejor protección del yacimiento paleontológico BIC y para evitar efectos

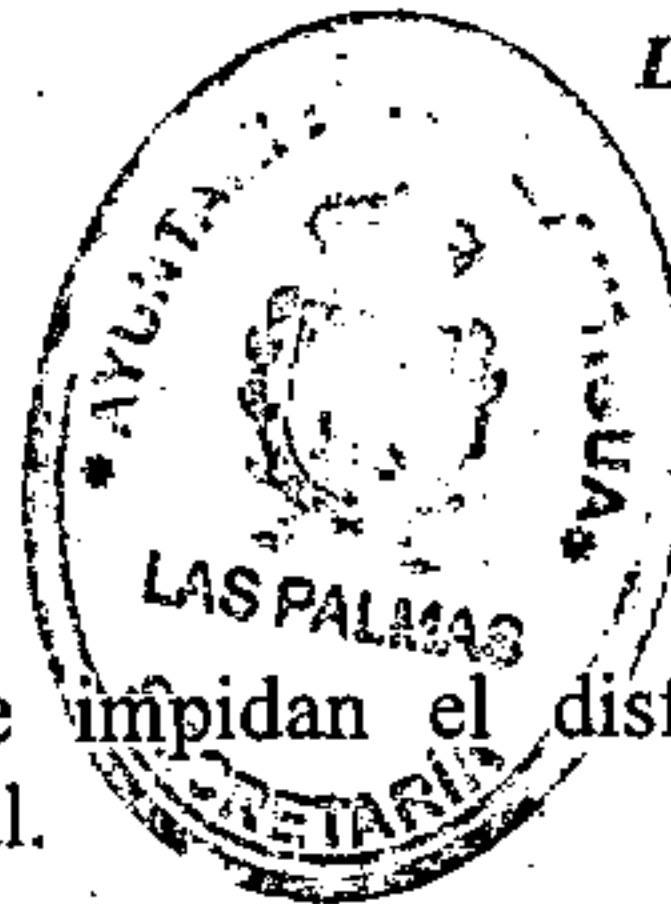


AYUNTAMIENTO DE ANTIGUA
 Fuerteventura (Las Palmas)
 Nº Registro 01350038 · R. D. 382/86

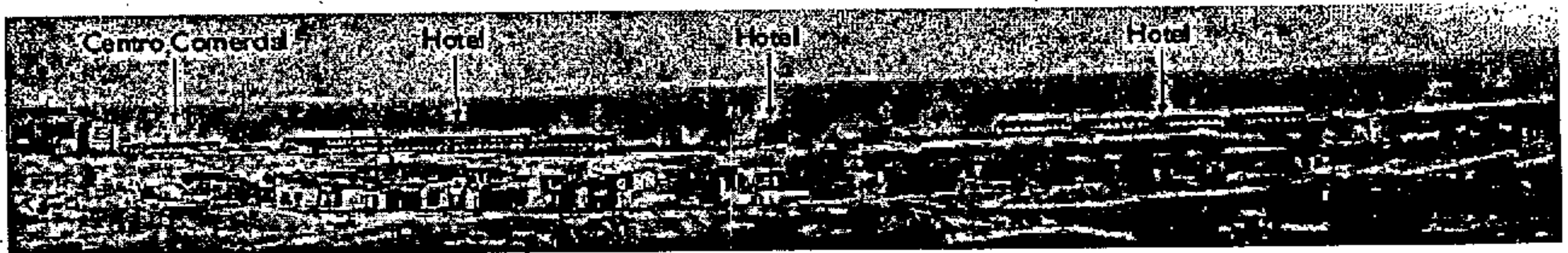
AYUNTAMIENTO DE ANTIGUA
 DILIGENCIA: Para hacer constar que la presente fotocopia es fiel reflejo del documento original.

Antigua, a 18 MAY 2005

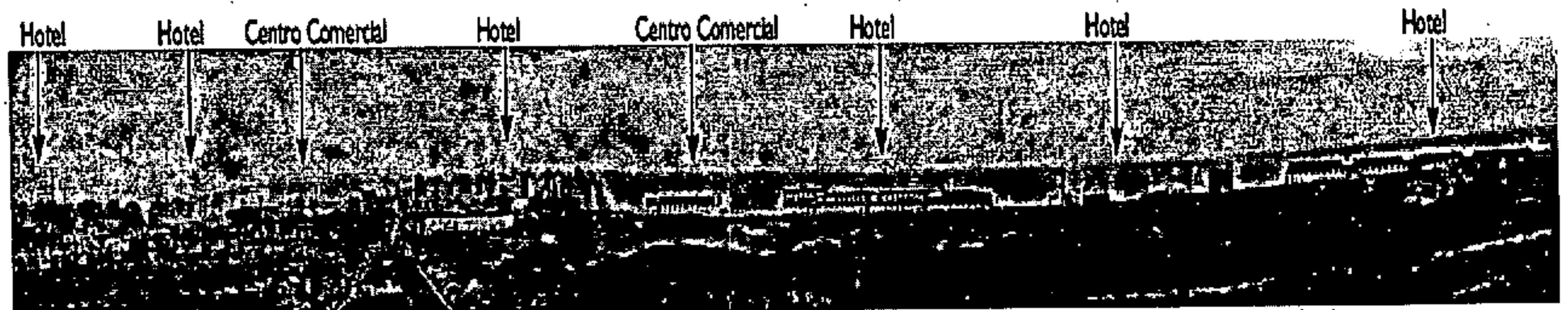
LA SECRETARIA ACCTAL,



pantalla impactantes que impidan el disfrute de las perspectivas paisajísticas hacia el litoral.



Vista de nuestra parcela con el proyecto aprobado



b) Trasladar hacia la zona interior del sector la mayor parte de la edificabilidad prevista para la zona litoral con las correcciones justificadas como consecuencia del menor valor de los aprovechamientos respecto a los localizados en primera línea litoral.

c) Destinar a usos administrativos la mayor parte de la edificabilidad reubicada, para evitar en lo posible incremento del número de viviendas, y logrando así un complejo administrativo de calidad que complete la oferta de los conjuntos residenciales, y que al mismo tiempo favorezca la desaparición de los usos administrativos en parcelas residenciales y/o comerciales dispersos con la zona generadores de interferencias, inconvenientes y que anime a los operadores turísticos a establecerse con oficinas o delegaciones permanentes y adecuadas en la isla.

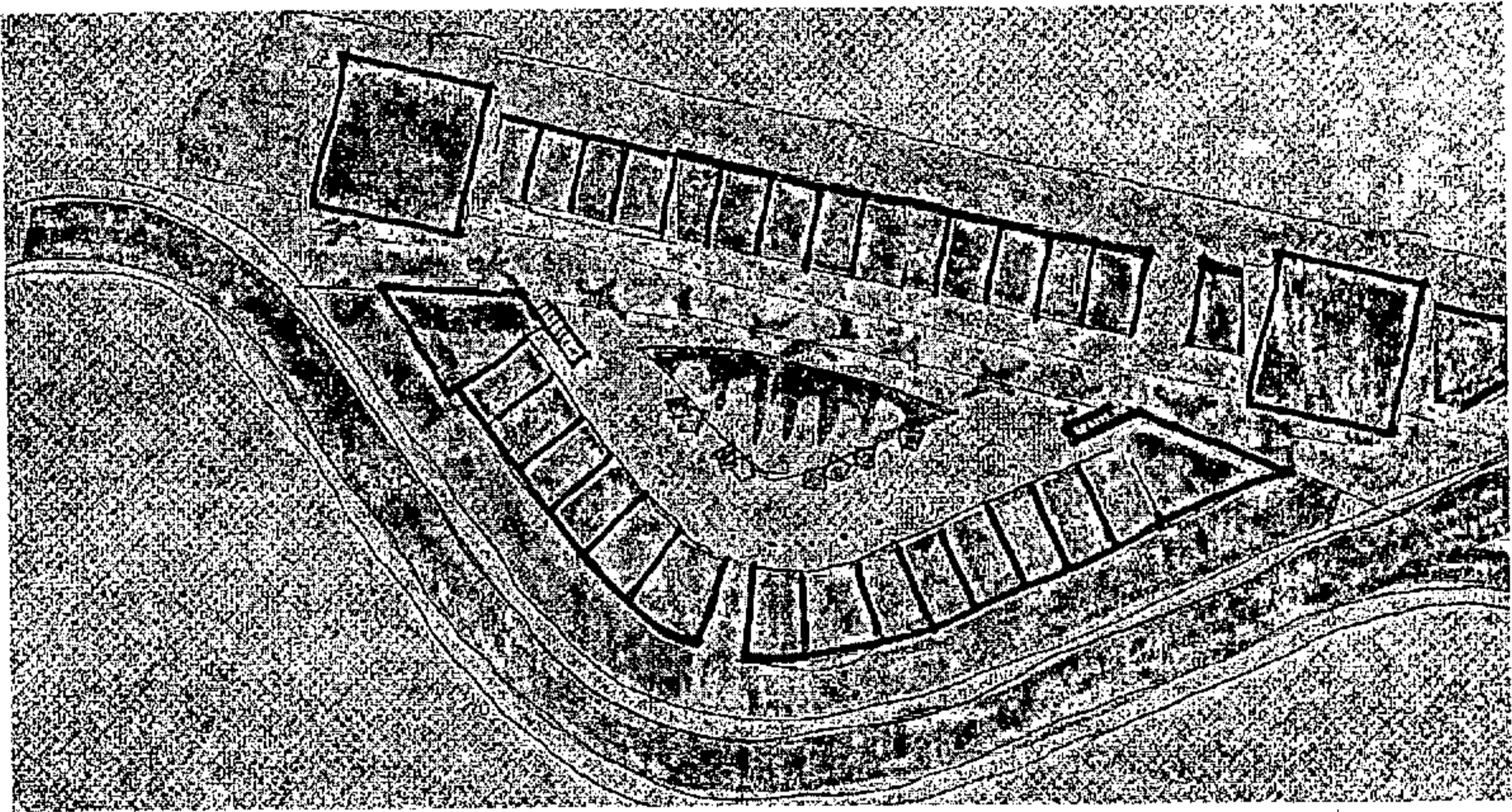
C/. Marcos Trujillo, 1 · 35630 Antigua · Fuerteventura · Tfnos.: 928 87 85 01 / 87 80 04 · Fax: 928 87 82 11

(Firmas manuscritas)

AYUNTAMIENTO DE ANTIGUA
DILIGENCIA: Para hacer constar que la presente
fotocopia es fiel reflejo del documento original.

Antigua, a 18 MAY 2005

LA SECRETARIA ACCTAL,



d) Alcanzar y mejorar el objetivo del PIOF de reducir la oferta alojativa turística en la zona coincidente con los objetivos de las Directrices de Ordenación del Turismo.

e) Ordenar la zona de protección del BIC para usos de equipamiento que no requieran de edificabilidad con el doble objetivo de asegurar la protección del BIC y evitar efectos pantalla de las perspectivas litorales.

f) Alcanzar y mejorar, en suma, los objetivos de la directriz 16 de las de ordenación de turismo,

“Directriz 16. Revisión del planeamiento.

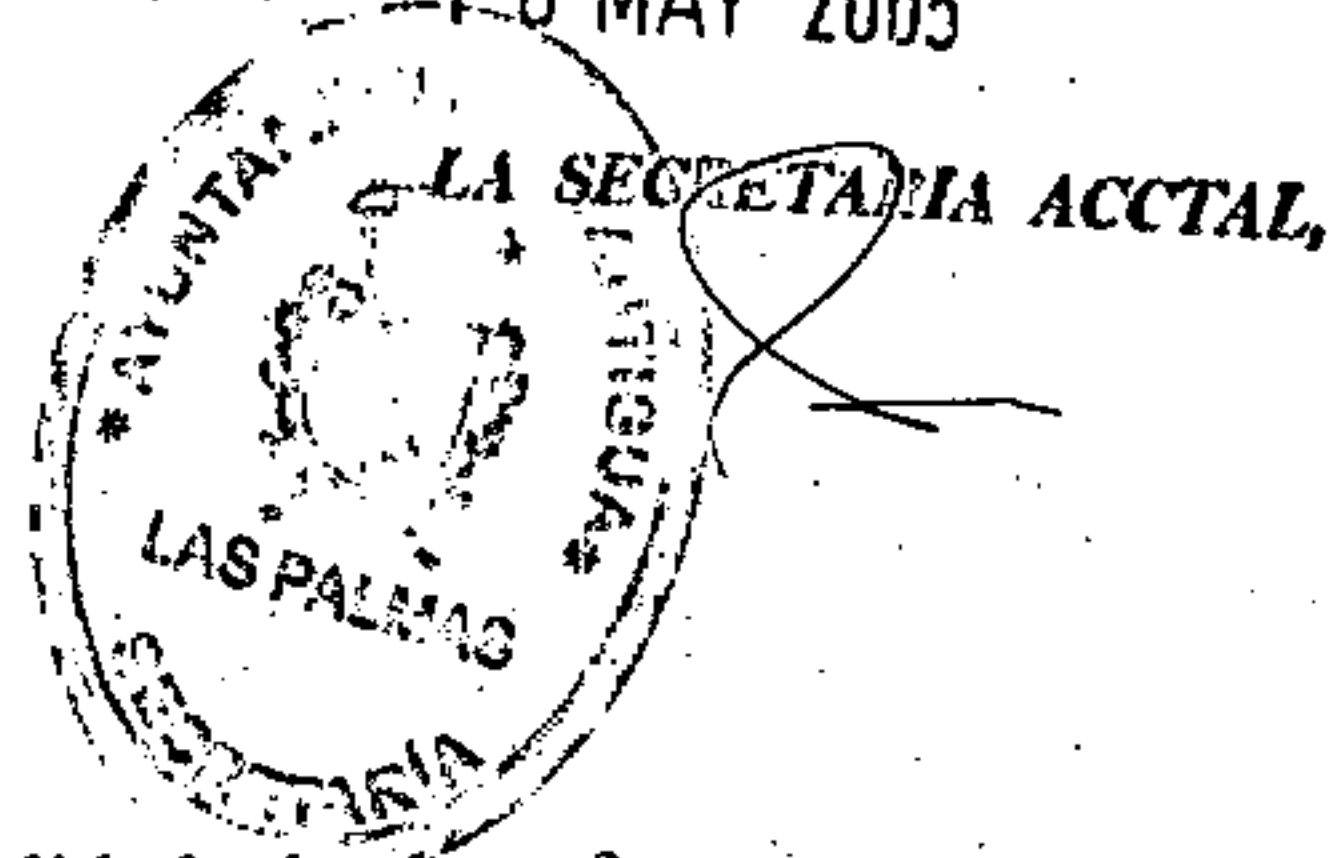
1. El planeamiento insular y general establecerán determinaciones y formularán programas específicos para incentivar la reducción de la capacidad alojativa turística de las zonas turísticas, a través de las medidas tales como:



AYUNTAMIENTO DE ANTIGUA
Fuerteventura (Las Palmas)
Nº Registro 01350038 · R. D. 382/86

AYUNTAMIENTO DE ANTIGUA
DILIGENCIA: Para hacer constar que la presente
fotocopia es fiel reflejo del documento original.

Antigua, a 18 MAY 2005



- a) La mejora de la calidad de la oferta existente, con aumento de categoría o disminución de la densidad.
 - b) La mejora del equipamiento turístico complementario.
 - c) La transformación del uso alojativo turístico a uso de equipamiento turístico complementario, así como la implantación de sistemas generales, de carácter que eventualmente precise la zona turística. A tal efecto, no podrá reclasificarse suelo rústico como urbanizable o urbano para destinarlo a sistemas generales cuya naturaleza permita su implantación en el suelo turístico ya clasificado.
 - d) La transformación del uso turístico a residencial compatible con el uso turístico y, excepcionalmente a residencial no definido como tal, salvo que el planeamiento insular o general consideraran inadecuada la recalificación a uno u otro destino en función del modelo territorial diseñado y de la situación y características concretas del área afectada.
2. La decisión de revisión voluntaria del planeamiento parcial vigente y en plazo con objeto de adaptarse a las determinaciones señaladas en el apartado anterior, podrá concertarse con los promotores mediante la suscripción del oportuno convenio urbanístico. La revisión podrá comportar la reconsideración de los plazos de ejecución, a favor de una ampliación sustantiva de los mismos, de la edificabilidad, en caso de transformación en usos no alojativos turísticos, así como de otras determinaciones y orientaciones que el planeamiento pueda establecer con dicho objeto.

C/ Marcos Trujillo, 1 · 35630 Antigua · Fuerteventura · Tfnos.: 928 87 85 01 / 87 80 04 · Fax: 928 87 82 11

Antigua, a 18 MAY 2005



LA SECRETARIA ACCTAL,

3. El Gobierno de Canarias, en el plazo de un año, establecerá un programa específico de incentivos económicos y fiscales para el equipamiento complementario que se ubique en suelos con derechos consolidados, como consecuencia de los procesos de concertación para la revisión voluntaria del planeamiento”.

ofertando usos administrativos para las necesidades de las empresas y profesionales vinculados a las actividades turísticas y reduciendo usos alojativos.

- g) Reconocer como objetivo de interés público viabilizar proyectos de centros educativos de promoción privada, para colegios bilingües, siempre que la prioritaria satisfacción de las necesidades de centros públicos en la zona litoral de Antigua así lo permita. Todo lo cual los comparecientes deciden llevarlo a efecto mediante el presente convenio con sujeción a las siguientes,

ESTIPULACIONES

PRIMERA.- Ramiterra, S.L. asume todos los objetivos y propuestas relacionados en el expositivo IX que antecede y a tal fin acepta voluntariamente desde ahora que el expediente de modificación puntual del PGO de Antigua que al amparo de lo previsto en la Disposición Transitoria segunda, apartado 6 del TRLOTIC, según redacción dada por la Ley 2/2004, de 28 de mayo de medidas fiscales y tributarias –BOC 04/06/04- que acometerá el Ayuntamiento de Antigua de inmediato, por el notorio interés público de todos los objetivos relacionados, establezca para el sector como normas de ordenación directa conforme al art. 53.2 TRLOTIC, y directriz 16 de las de ordenación del turismo, las siguientes determinaciones urbanísticas básicas:

- 1.- Distribución por usos de los 171.000 m² de edificación que corresponden al sector:
 - Turística Hotelera: 17.000 m² edificables 9,9 % del total
 - Residencial: 134.000 m² edificables 78,4 % del total
 - Comercial Administrativo: 20.000 m² edificables 11,7 % del total



AYUNTAMIENTO DE ANTIGUA

Fuerteventura (Las Palmas)

Nº Registro 01350038 · R. D. 382/86

AYUNTAMIENTO DE ANTIGUA
DILIGENCIA: Para hacer constar que la presente fotocopia es fiel reflejo del documento original.

Antigua, a 18 MAY 2005



LA SECRETARIA ACCTAL,

El número de plazas alojativas turísticas en hotel de cinco estrellas será de 224 habitaciones, y el número de viviendas ascenderá aproximadamente a 1343.

- 2.- Limitar a 11.480 m² la edificación que se localizará en la zona litoral, con solo una planta de altura, sin sobrepasar la rasante de la carretera general, para uso residencial en la parcela libre de la zona de protección del BIC.
- 3.- Adecuar la ordenación del centro administrativo y comercial con 20.000 m² de edificabilidad a la propuesta orientativa de conformación de volúmenes que se incorpora conforme se aprecia en la imagen 6.
- 4.- Sustituir la parcela dotacional deportiva pública denominada P14 en el plan parcial de una superficie de 11.520 m², por una parcela de 14.092 m² en la zona de protección del BIC que estará situada entre la carretera y la costa en el lugar indicado en el plano de la imagen 7 como P14.

Consecuentemente la antigua parcela P14 se calificara de uso residencial de para viviendas colectivas con el 40% de ocupación, con un máximo de cuatro plantas de altura, e instalaciones de apoyo a los usos de equipamiento del resto de la zona de protección, que serán deportivos y recreativos al aire libre, jardinería y acondicionamiento.

Se mantendrá también el emplazamiento previsto para las parcelas técnicas la EDAR y EDAM y conducciones de salmuera, por razones de fuerza mayor y al amparo del apartado 3 del artículo 20 de la Ley 4/1999 de Patrimonio Histórico de Canarias por exigencias funcionales que carecen de alternativa.

- 5.- Establecer el deber del promotor de acometer un paseo peatonal de borde del yacimiento paleontológico con pavimento de macadán o similar delimitado con cuerdas sostenidas por bolardos y balizado con elementos de alimentación fotovoltaica.
- 6.- Las restantes determinaciones de la ordenación pormenorizada se deducirán de las de la ordenación preexistente.

C/. Marcos Trujillo, 1 · 35630 Antigua · Fuerteventura · Tfnos.: 928 87 85 01 / 87 80 04 · Fax: 928 87 82 11

AYUNTAMIENTO DE ANTIGUA

DEFINICIÓN: Para hacer constar que la presente fotocopia es fiel reflejo del documento original.

Antigua, a 18 MAY 2005



LA SECRETARIA ACCTAL,

7.- Someter el diseño exterior de las edificaciones ubicadas en la proximidad del BIC a informe preceptivo de la Comisión Insular de Patrimonio.

SEGUNDA.- Accediendo a lo solicitado por Ramiterra, S.L. y para compensar los retrasos habidos como consecuencia de la incoación del expediente de declaración de bien de interés cultural del yacimiento paleontológico, establecer como plazo para el desarrollo de la ordenación del sector en cuanto a las unidades de urbanización pendiente el de seis años contados a partir de la publicación de la aprobación definitiva de la modificación puntual del PGO de Antigua en las condiciones consensuadas.

TERCERA.- Al objeto de acortar el proceso de aprobación de la modificación puntual del PGO con la consiguiente situación de indefinición y retraso que comporta el estado actual de desarrollo del sector el Ilmo. Ayuntamiento asume el compromiso de aprobarla inicialmente antes de tres meses contados a partir de la fecha, y a proseguir los trámites con la celeridad debida de tal suerte que antes de ocho meses puedan contar con la aprobación definitiva; por su parte el Excmo. Cabildo Insular dispondrá lo preciso para la agilización de la emisión de los informes que les compete y velará por la menor duración de la fase de aprobación definitiva en sede del Gobierno de Canarias.

CUARTA.- Si antes de los próximos tres años el Excmo. Cabildo Insular o el Ilmo. Ayuntamiento precisaran de locales de oficinas para servicios propios o de organismos de ellos dependientes en la zona, Ramiterra, S.L. se los cederá en venta a precio de coste o en uso gratuitamente por un periodo de hasta veinte años, en la localización exacta que señale Ramiterra, S.L. y sin que la superficie exceda de 300 m² para cada una de las dos Administraciones.

QUINTA.- Ramiterra, S.L. se compromete a someter sus proyectos tanto de campo de golf como de los establecimientos hoteleros, desaladora y depuradora a los sistemas de ecogestión y ecoauditoria comunitarios, bien sea EMAS, ISO 14001 o similar, así como a la ejecución completa de todas las instalaciones necesarias de depuración y desalación de aguas, en los emplazamientos señalados en el plano de zonificación incorporado al convenio, debiendo reutilizar el 100% de las primeras.

SEXTA.- El Cabildo Insular y el Ayuntamiento de Antigua, a través del Plan Territorial de Ordenación Turística Insular y de la Revisión integral del PGO



AYUNTAMIENTO DE ANTIGUA
Fuerteventura (Las Palmas)
Nº Registro 01350038 · R. D. 382/86

AYUNTAMIENTO DE ANTIGUA
DILIGENCIA: Para hacer constar que la presente fotocopia es fiel reflejo del documento original.

Antigua, a 18 MAY 2005



respectivamente -sin perjuicio de la modificación puntual específica inmediata-adoptarán cuantas medidas resulten necesarias para el mantenimiento y viabilidad de la ordenación directa objeto del presente convenio.

SÉPTIMA.- Los pactos contenidos en el presente convenio tienen carácter transaccional, por tanto solo vinculan a las partes en el marco estricto del propio convenio que por transaccional implica en parte renuncia a las respectivas pretensiones de partida; por tanto, si por cualquier circunstancia no pudiera llevarse a efecto en su integridad y en sus propios términos ninguno de los otorgantes podría invocar en su beneficio el contenido de extremo alguno del convenio.

OCTAVA.- El Ilmo. Ayuntamiento de Antigua asume el compromiso de analizar con detenimiento las iniciativas que se le planteen para implantar un centro educativo bilingüe privado en parcelas de su propiedad, a través de los procedimientos legales correspondientes, siempre que previamente haya resuelto los problemas de obtención de suelo en las zonas centrales de los núcleos litorales del municipio como emplazamiento idóneo para centros educativos públicos.

NOVENA.- La implantación de los usos administrativos y la declaración de intenciones respecto al centro educativo bilingüe privado, responde a la demanda de la futura población residente del sector, -y de la ciudad litoral turística- así como al objetivo de la directriz 54.4 de ordenación general,

“A nivel urbano, el planeamiento urbanístico deberá tener por objetivo el desarrollo de unas ciudades social y funcionalmente más ricas y complejas, diversificando las distintas funcionalidades y centralidades, procurando potenciar la identificación de sus barrios y zonas, y garantizando a los ciudadanos la disponibilidad de niveles de servicio y dotaciones próximos y adecuados a sus necesidades”.

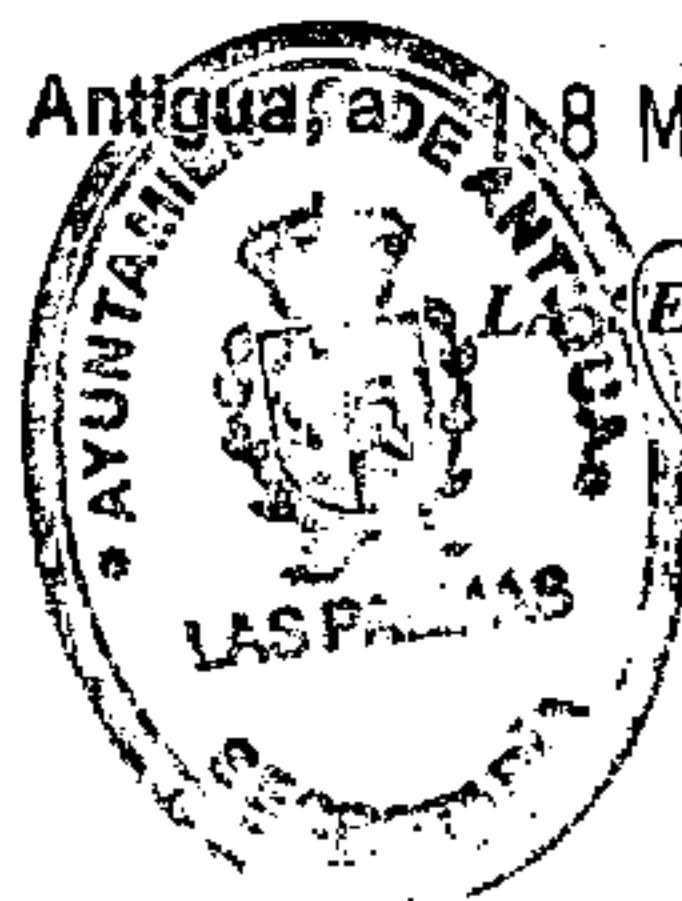
DÉCIMA.- Ramiterra, S.L., asume el compromiso de financiar hasta el límite de 90.151,80 € los trabajos de acondicionamiento del yacimiento paleontológico, según proyecto que promueva el Excmo. Cabildo Insular orientado a la protección de divulgación de los valores científicos del BIC.

C/. Marcos Trujillo, 1 · 35630 Antigua · Fuerteventura · Tfnos.: 928 87 85 01 / 87 80 04 · Fax: 928 87 82 11

AYUNTAMIENTO DE ANTIGUA

DILIGENCIA: Para hacer constar que la presente fotocopia es fiel reflejo del documento original.

Antigua, a los 18 MAY 2005



SECRETARIA ACCTAL,

También se asume por Ramiterra, S.L., el compromiso de financiar un paseo peatonal y de bicicletas, que discurrirá por ambos márgenes de la FV-2 en el ámbito del Plan Parcial y a las distancias reglamentarias, continuando el tramo de dicho paseo del lado del mar hasta el núcleo de Las Salinas. Paseo que quedará interconectado con los pasos de peatones subterráneos y glorieta de conexión al Plan Parcial.

DÉCIMO PRIMERA.- Ramiterra, S.L. renuncia expresamente a formular reclamación alguna contra el Excmo. Cabildo Insular o contra el Gobierno de Canarias por las consecuencias que le son adversas derivadas del expediente de declaración del BIC yacimiento paleontológico, condicionando la renuncia a efectividad de la aprobación definitiva de la modificación puntual del PGO de Antigua con las determinaciones consensuadas en este convenio antes del plazo de ocho meses contados a partir de la fecha.

DÉCIMO SEGUNDA.- El Cabildo Insular a través de la Comisión Insular de Patrimonio autorizará, con las condiciones que se estimen procedentes, las instalaciones de la EDAR y EDAM, con sus conducciones, en trámite o pendientes de tramitar, por las razones referidas en la estipulación primera, apartado 4.

DÉCIMO TERCERA.- El presente Convenio se someterá a la tramitación prevista en los artículos 236 y siguientes del Decreto Legislativo 1/2000, de 8 de mayo, por el que se aprueba el Texto Refundido de las Leyes del Ordenación del Territorio de Canarias y de los Espacios Naturales de Canarias.

Leído y encontrado conforme, ambas partes firman el presente Convenio por duplicado ejemplar, en el lugar y día que figura en el encabezamiento.



POR EL CABILDO INSULAR
DE FUERTEVENTURA

Mario Cabrera González



POR EL AYUNTAMIENTO
DE ANTIGUA

D. Juan José Cazorla Hernández

POR RAMITERRA
D. Oscar Ramírez González

Ramiterra
Calle Pino, nº 1-Local 2
PUERTO ROSARIO-ISLA DE FUERTEVENTURA
35600-LAS PALMAS

AYUNTAMIENTO DE ANTIGUA
 DILIGENCIA: Para hacer constar que la presente
 fotocopia es fiel copia del documento original.



Antigua, a 18 MAY 2005

LA SECRETARIA ACCTAL,

D. D. CESAR VIDAL ABELLAS, ARQUITECTO, COLEGIADO 20.547 DEL
 COLEGIO DE ARQUITECTOS DE CANARIAS, EMITE COMO ARQUITECTO
 DIRECTOR DE LAS OBRAS DE EJECUCIÓN DE 134 VIVIENDAS
 UNIFAMILIARES EN LAS PARCELAS 6 Y 7 DEL PLAN PARCIAL DE LAS
 SALINAS DE ANTIGUA, LA SIGUIENTE

VALORACION SITUACION DE OBRA

ANTECEDENTES.

RAMITERRA, S.L. ES PROPIETARIA DE LOS TERRENOS SITUADOS EN EL
 DENOMINADO SUP S-9 DEL PLAN GENERAL DE ANTIGUA -
 FUERTEVENTURA.

SOBRE DICHOS TERRENOS HAY REDACTADO Y APROBADO UN PLAN
 PARCIAL ASI COMO EL CORRESPONDIENTE PROYECTO DE URBANIZACION.

OBJETO.

EL OBJETO DE LA PRESENTE VALORACION SON LAS PARCELAS 6 Y 7
 DEL MENCIONADO PLAN PARCIAL Y SU GRADO DE EJECUCIÓN.

MANIFIESTA

QUE EL ESTADO DE EJECUCIÓN DE OBRAS EJECUTADAS DE
 URBANIZACIÓN SON POR IMPORTE DE 3.350.234 €, DE EDIFICACIÓN
 POR IMPORTE DE 6.583.610 €, Y DE CAMPO DE GOLF POR IMPORTE DE
 2.373.160 €, SEGÚN MEDICIONES, EXISTIENDO COMPROMISOS CON
 TERCEROS PARA EJECUCIÓN DE OBRAS POR IMPORTE SUPERIOR A
 CINCUENTA Y CUATRO MILLONES DE EUROS.

LO QUE FIRMA EN MADRID, A LOS EFECTOS QUE ESTIMEN
 PERTINENTES, EL 5 DE NOVIEMBRE DEL 2004.

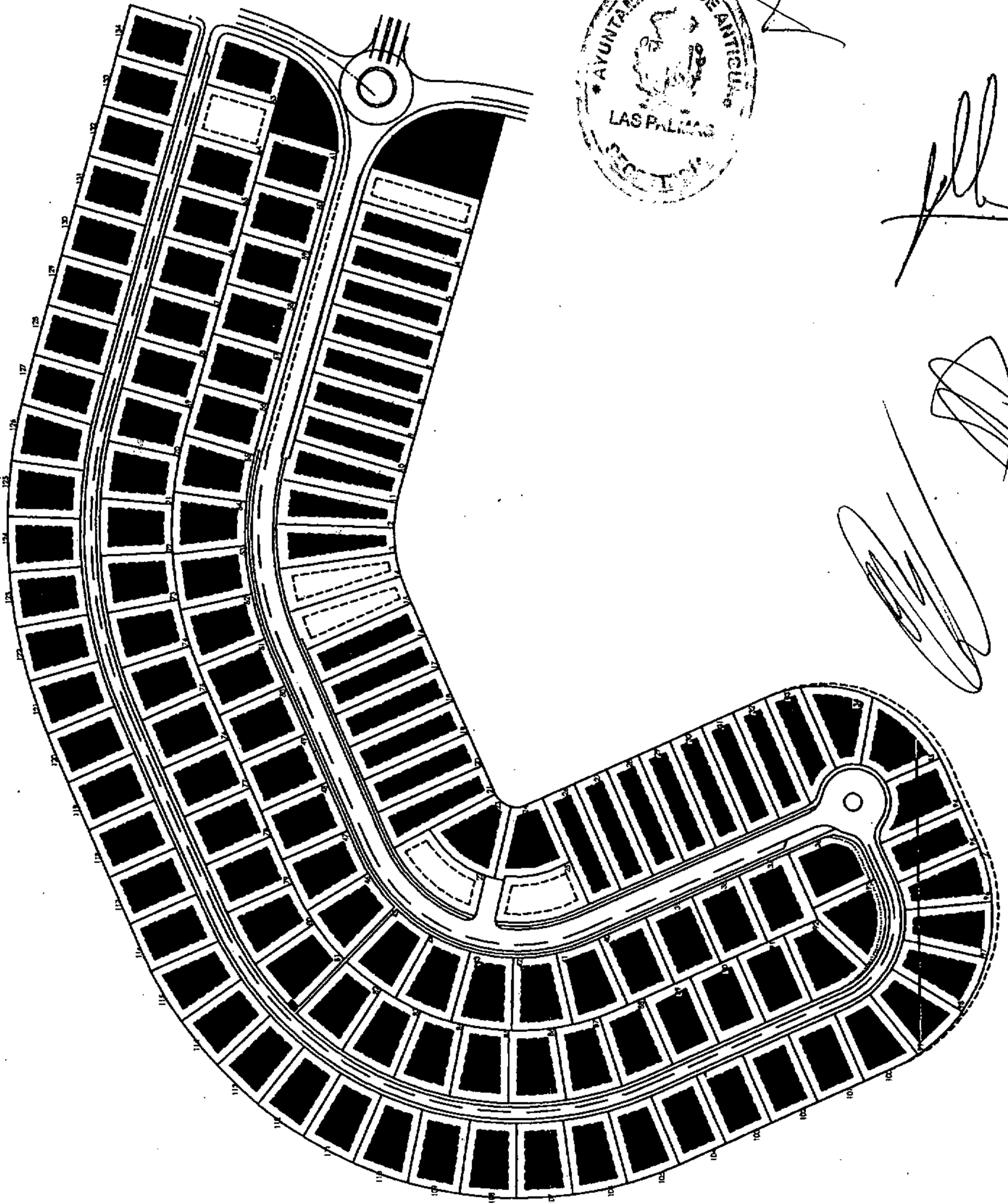
EL ARQUITECTO,

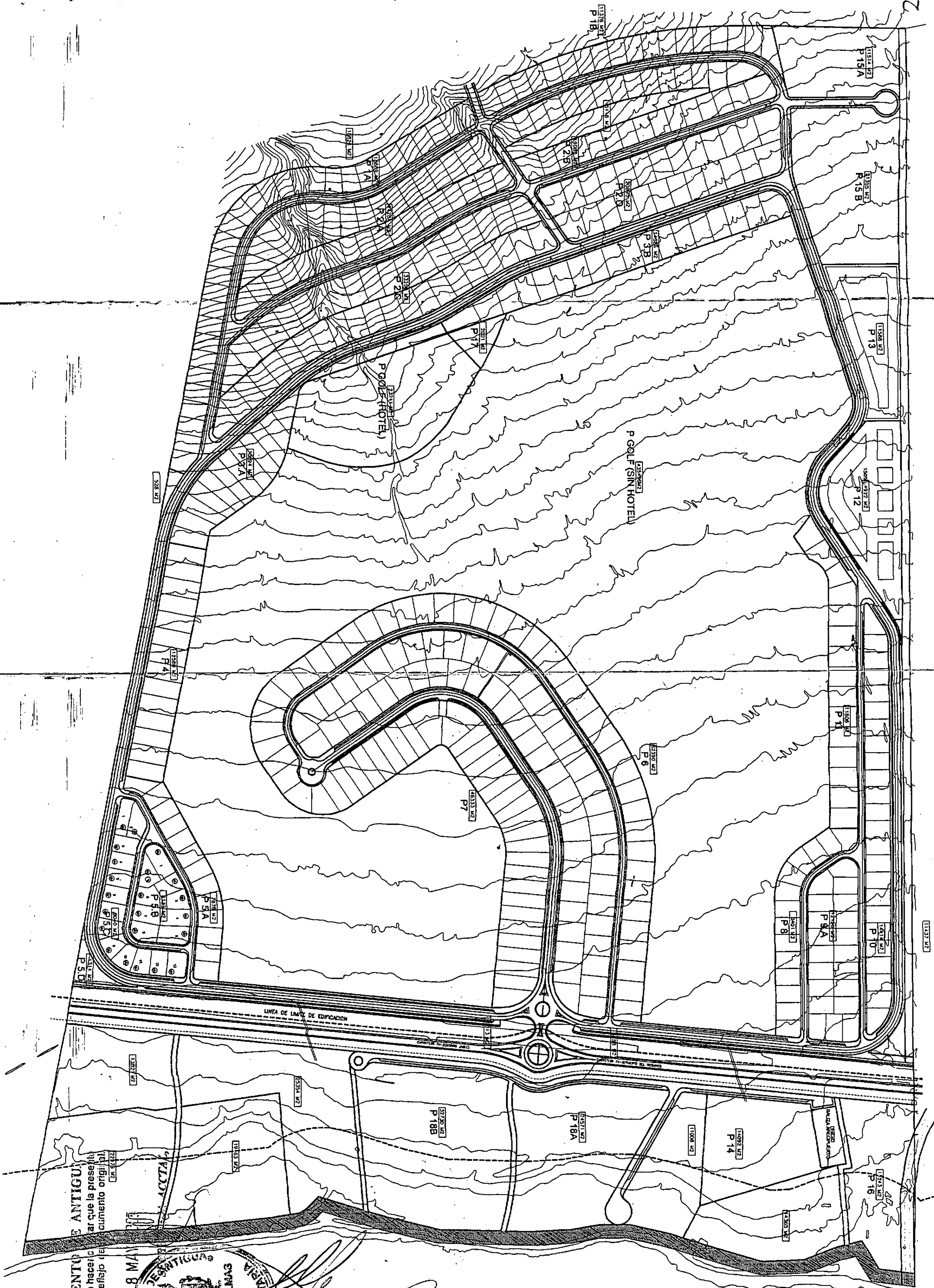
AYUNTAMIENTO DE ANTIGUA
DILIGENCIA: Para hacer constar que la presente fotocopia es fiel reflejo del documento original.

Antigua, a 18 MAY 2005



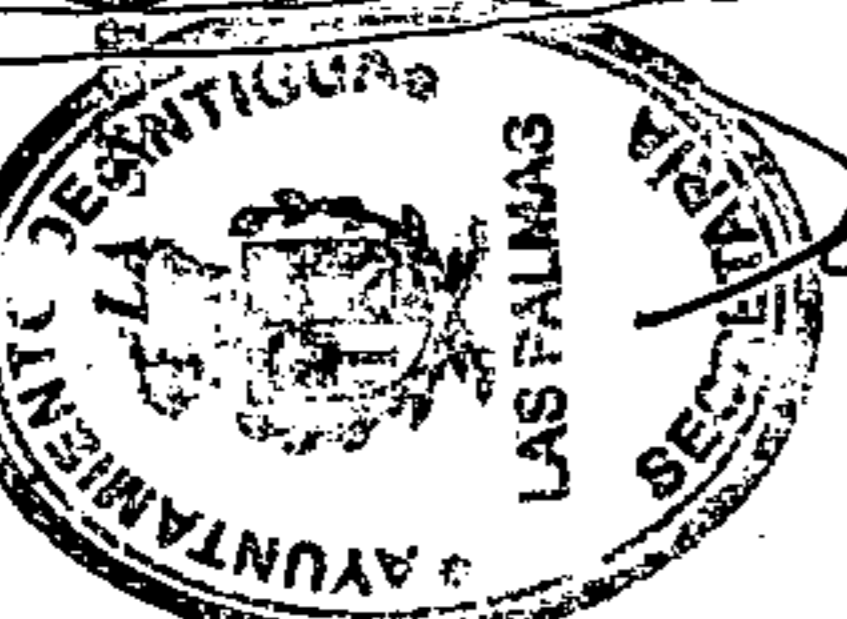
SECRETARIA ACCTAL,





UNTIAMIENTO
 ENANCIA: Para hacer
 copia es fiel reflejo de
 el documento original

Agua, a 1,8 MA



[Handwritten signature]