

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento concuerda con el aprobado por el Ayuntamiento Pleno en sesión de fecha 4.10.00, siendo copia fiel y exacta.
Doy fe.

Antigua, 9.10.00



**ANEXO 6
DETERMINACIONES DERIVADAS
DEL ARTICULO Nº46
DEL REGLAMENTO DE PLANEAMIENTO URBANISTICO**

1. MEMORIA JUSTIFICATIVA DE LA NECESIDAD O CONVENIENCIA DE LA REVISIÓN Y ADAPTACIÓN DE LA URBANIZACIÓN DE LA ZONA 3 DE ANTIGUA, EN EL PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ANTIGUA, APROBADO DEFINITIVAMENTE POR EL AYUNTAMIENTO DE ANTIGUA EN SESIÓN DE FECHA 4.10.00, SIENDO COPIA FIEL Y EXACTA DEL ORIGINAL.

Diversas circunstancias sobrevenidas desde la aprobación definitiva del Plan Parcial del Sector 3, denominado Plan Parcial "Antigua Beach-Golf Club" aconsejan como veremos su revisión y adaptación a la recientemente aprobada Ley de Ordenación del Territorio de Canarias.

c) Revisión:

La aprobación del Plan Parcial se produce mediante resolución de la Comisión de Urbanismo y Medio Ambiente de Canarias en sesión de 6 de junio de 1.991, en desarrollo del Plan General de Ordenación Urbana de Antigua aprobado definitivamente, por ese mismo organismo por resolución de 28 de julio de 1.989.

Dicho Plan General había sido aprobado provisionalmente por el Ayuntamiento de Antigua en Pleno del día 19 de septiembre del año 1.988.

Con posterioridad a la aprobación definitiva en 1.989 del Plan General por la CUMAC, el Tribunal Superior de Justicia de Canarias, en Sentencia de 18 de Septiembre de 1.993, anula dicha aprobación definitiva y resuelve que la aprobación definitiva se produjo en los términos que se contenían en el Documento aprobado provisionalmente por el Ayuntamiento, por haber transcurrido los plazos relativos al silencio administrativo y por no contener dicho documento determinaciones contrarias a la Ley.

En el año 1.993 se produce en el ámbito de los terrenos del sector 3, un nuevo deslinde de la zona marítimo terrestre, que altera las condiciones "de borde" del Sector.

El nuevo deslinde invade los terrenos calificados como zonas verdes de uso público en el Plan Parcial Antigua Beach Golf Club, además de recortar sensiblemente la posibilidad de ocupación de las parcelas destinadas a uso hotelero y comercial previstas en el planeamiento aprobado definitivamente, por la influencia de la

El día 6 de mayo de 1.999 se culmina el expediente incoado por Decreto de 8 de julio de 1.996, de declaración de Bien de Interés Cultural, de una parte de los terrenos del Sector, que quedan así catalogados. (Ver ANEXO3)

En el plano de información nº I-5, de Usos del Suelo e Infraestructuras existentes, se indica la superposición de la zona calificada como BIC y las delimitaciones sucesivas de la línea marítimo-terrestre, pudiéndose apreciar la enorme variación que supone para la zonificación aprobada, afectando a 47.000m²
De las fincas ordenadas.

El trazado de la autopista prevista en el Plan General de Ordenación y conexiónada al Sector 3 se desestima definitivamente, modificándose el modelo territorial de accesos al sector previsto en el momento de la aprobación definitiva del Plan Parcial Antigua Beach Golf-Club.

Por último, las circunstancias socioeconómicas propias de finales de los años 80 con sus correspondientes modelos urbanísticos de ordenación, han evolucionado hacia formas diferentes de conceptualización del modelo de desarrollo sostenible e implantación de las actividades económicas, casi once años después de los primeros esbozos de la ordenación que ahora se revisa.

Estamos pues, ante un cúmulo de circunstancias que aconsejan claramente "**la reconsideración del contenido del Plan Parcial por la necesidad imperativa de modificación del modelo territorial o de la estructura urbanística prevista en el instrumento que se revisa**" al quedar afectados sus elementos básicos, (fundamentalmente en las condiciones de accesibilidad exterior y "bordes"), definición que casi literalmente coincide con el concepto de revisión establecido en el artículo 46 de la Ley de Ordenación del Territorio de Canarias, lo que no quiere decir que

la nueva estructura orgánica propuesta, tenga que ser radicalmente diferente de la existente, al menos en lo referente a organización interna de la nueva trama urbana propuesta.

d) Adaptación

La adaptación a la Ley de Ordenación del Territorio de Canarias no presenta a tener de lo dispuesto de las disposiciones transitorias Primera y Segunda, mayor trascendencia, ya que se dispone:

1.- Que los planes vigentes a la entrada en vigor de la Ley mantendrán su vigencia pero deberán adaptarse a dicha Ley en el plazo del un año, aunque dicha adaptación podrá limitarse a la calificación del suelo, determinaciones del aprovechamiento medio y, en su caso, unidades de actuación y opción por los sistemas de ejecución privada o pública.

2.- Los planes cuya situación en curso de ejecución quede garantizada de acuerdo a lo dispuesto en la disposición transitoria primera citada, podrán continuar ejecutándose conforme a sus propias previsiones y a la legislación derogada por la Ley de O.T.

En conclusión procede revisar el Plan Parcial Antigua Beach, para su reconducción a un nuevo modelo territorial derivado de las circunstancias comentadas en el apartado a) y que se describe en los apartados siguientes, así como proceder a su adaptación, bien entendido que esta se realiza siguiendo los parámetros definidos en el Plan General que se desarrolla.

2. NOMBRE, APELLIDOS Y DIRECCION DE LOS PROPIETARIOS AFECTADOS

Propietario único de la totalidad de los terrenos:

IRCOSA CANARIAS S.A.

Dirección a efecto de comunicaciones:

Menéndez Pelayo nº 1
15.005 La Coruña

Tº 981 v121284
Fax nº 981 121849

3. MODO DE EJECUCION DE LAS OBRAS DE URBANIZACION Y PREVISION DE LA CONSERVACION

El sistema de actuación propuesto es el de ejecución privada, por lo que el propietario único aporta los terrenos de cesión obligatoria y realiza a su costa la urbanización en los términos contenidos en el Plan de Etapas del presente Plan Parcial.

La ejecución de las obras de urbanización se efectuará en una única etapa de urbanización que urbanizará el Sector y preparará el suelo para su posterior edificación. La ejecución se llevará a efecto de acuerdo con las determinaciones expresadas en el Proyecto de Urbanización a redactar, de acuerdo con las condiciones generales contenidas en el presente Plan Parcial.

La conservación de la infraestructura correrá a cargo del Ayuntamiento de Antigua, una vez se proceda a la cesión de las obras ejecutadas. Para ello, una vez totalmente finalizada la urbanización, se procederá por los Servicios Técnicos Municipales correspondientes, a la inspección de dichas obras y si éstas son de conformidad con las especificaciones municipales y están de acuerdo con lo determinado por el Proyecto de Urbanización, se realizará la recepción provisional de las mismas. Al cabo de doce meses de dicha recepción provisional, se procederá a

Antigua, 9-10-00

la recepción definitiva de las mismas. Hasta tanto se produzca dicha recepción definitiva por el Ayuntamiento, la conservación y el mantenimiento correrá a cargo y por cuenta del Propietario único, corriendo a cargo del mismo, las posibles reparaciones a efectuar para poder proceder a la recepción definitiva.

4. COMPROMISOS QUE SE HUBIEREN DE CONTRAER ENTRE EL URBANIZADOR Y EL AYUNTAMIENTO Y ENTRE AQUEL Y LOS FUTUROS PROPIETARIOS DE SOLARES.

Los compromisos a contraer entre el urbanizador y el Ayuntamiento, son los relativos al cumplimiento de los plazos de urbanización contenidos en el plan de etapas del presente Plan Parcial. La ejecución de las obras de urbanización se efectuará de acuerdo con el plazo marcado en el plan de etapas y con las determinaciones del Proyecto de Urbanización; dichas obras podrán ser inspeccionadas por los Servicios Técnicos Municipales correspondientes que, en su calidad de directores facultativos de las mismas, podrán indicar las directrices técnicas oportunas para la correcta ejecución de las mismas y necesarias para la recepción provisional inicial y posterior recepción definitiva.

5. GARANTIAS DE EXACTO CUMPLIMIENTO DE DICHS COMPROMISOS.

Los propietarios garantizarán el cumplimiento del compromiso de urbanización, mediante la constitución del aval bancario por importe del 6 % (seis por ciento) del presupuesto de ejecución de las obras.

A la aprobación definitiva del Plan Parcial, se efectuará el depósito de dicho aval bancario por importe del 6 % del presupuesto de ejecución material de las obras de urbanización.

Como garantía de la Administración para el exacto cumplimiento de los compromisos que se citan, figurará la de no conceder licencia municipal para obras de edificación en el Sector, hasta tanto no se haya ejecutado la urbanización completa del mismo o exista compromiso de garantizar la ejecución simultánea de la urbanización y la edificación, que se estime suficiente por parte del Ayuntamiento de Antigua.

6. MEDIOS ECONOMICOS DE TODA INDOLE CON QUE CUENTA EL PROMOTOR

IRCOSA CANARIAS SA es una sociedad cuyo objeto, entre otros es la promoción inmobiliaria, teniendo en la actualidad importantes proyectos en distintas etapas de desarrollo en las Islas Canarias, tanto en el campo hotelero y turístico, como en el comercial y en el de la promoción de viviendas.

Ha comprado los terrenos objeto del proyecto que pretende desarrollar en el sector 3 de La Antigua, habiendo hecho frente a los compromisos económicos contraídos por los anteriores propietarios y su solvencia y capacidad económica y técnica para promover el proyecto es sobradamente conocida en el mercado y por el Ayuntamiento de La Antigua.

Se adjuntan, en el ANEXO Nº 11 certificados acreditativos de la solvencia económica de IRCOSA CANARIAS, S.A. expedidos por el Banco de Santander Central Hispano, Banco Bilbao Vizcaya-Argentaria y Caja de Ahorros de Galicia.