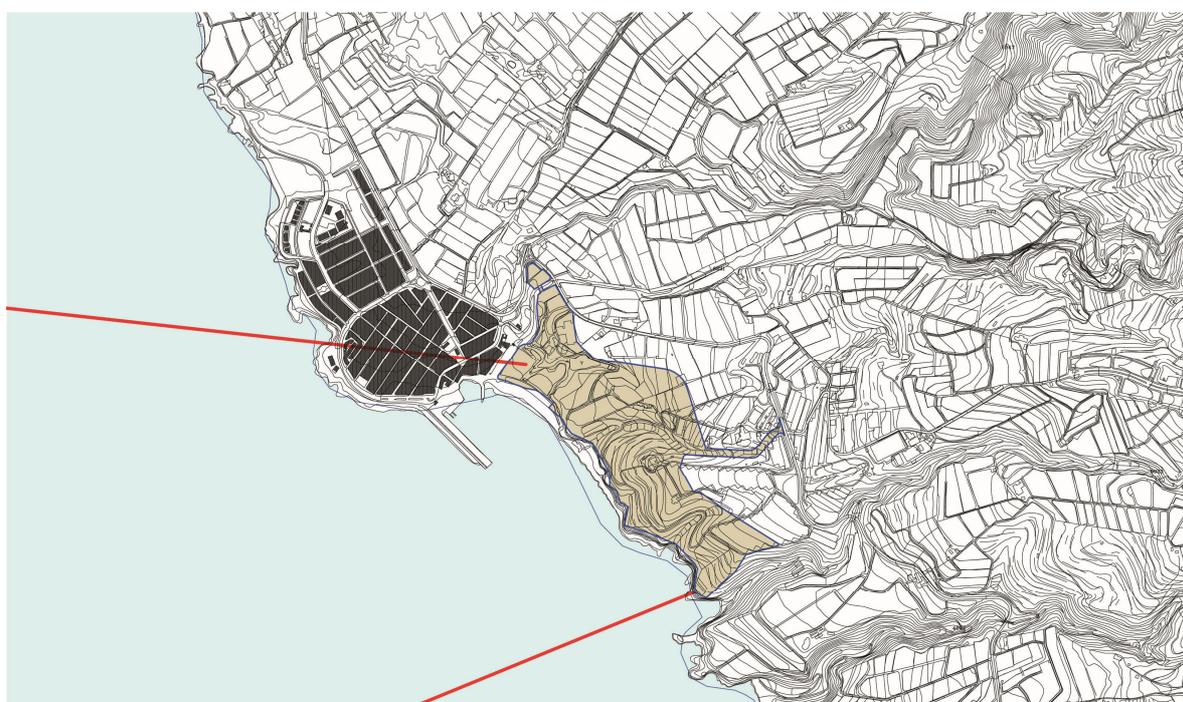


INICIATIVA DE EJECUCIÓN PRIVADA SECTOR “COSTA SAN JUAN”

SECTOR NO ORDENADO TURÍSTICO
Guía de Isora

DOCUMENTO DE SUBSANACIÓN DE INFORMES SECTORIALES PREVIO A LA APROBACIÓN DEFINITIVA



MEMORIA JUSTIFICATIVA

Promotor: GESTEIDE, S.L.

Julio 2013

REDACTOR:

URBANISMO Y GESTIÓN
I. senante urbanismo, s.l.

COLABORADORES:

&
Palerm Tabares de Nava S.L.P.

GIUR
INGENIERIA CIVIL Y URBANISMO

Solitec
Ordenación del
Territorio y
Medio Ambiente

INICIATIVA DE EJECUCIÓN PRIVADA

SECTOR

“COSTA SAN JUAN”

GUÍA DE ISORA

MEMORIA JUSTIFICATIVA

ÍNDICE:

MEMORIA JUSTIFICATIVA DE LA INICIATIVA DE EJECUCIÓN PRIVADA	5
0. PRESENTACIÓN DE LA INICIATIVA	7
1. ANTECEDENTES	11
<i>1.1. ADQUISICIÓN DE SUELO EN EL ANTIGUO SECTOR TURÍSTICO AGUADULCE (1999-2000)</i>	<i>11</i>
<i>1.2. CONVENIO URBANÍSTICO SOBRE EL ANTIGUO SECTOR AGUADULCE (1999-2000)</i>	<i>13</i>
<i>1.3. REVISIÓN DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO (2001)</i>	<i>13</i>
<i>1.4. INICIO DEL PERÍODO DE SUSPENSIÓN DE NUEVOS DESARROLLOS TURÍSTICOS (2001 - 2003)</i>	<i>14</i>
<i>1.5. ADAPTACIÓN BÁSICA DEL PLAN GENERAL AL TRLOTENC (2004-2005)</i>	<i>15</i>
<i>1.6. APROBACIÓN DEL PLAN TERRITORIAL DE ORDENACIÓN TURÍSTICA DE TENERIFE (2005)</i>	<i>15</i>
<i>1.7. ADAPTACIÓN PLENA DEL PGO AL TRLOTENC Y A LA LEY 19/2003, en vigor desde julio de 2010.</i>	<i>17</i>
<i>1.8. INICIATIVA DE EJECUCIÓN PRIVADA y PLAN PARCIAL PRESENTADOS EN MARZO DE 2009, Y NO ADMITIDOS A TRÁMITE (marzo-mayo 2009)</i>	<i>21</i>
<i>1.9. ADAPTACIÓN DE LA ORDENACIÓN Y ESTUDIOS ARQUEOLÓGICOS (2009-2010)</i>	<i>24</i>
<i>1.10. NUEVA NORMATIVA TURÍSTICA Y NUEVA PRESENTACIÓN A TRÁMITE DEL PLAN PARCIAL Y DE LA INICIATIVA DE EJECUCIÓN (marzo - diciembre 2010)</i>	<i>25</i>
<i>1.11. APROBACIÓN INICIAL DEL PLAN PARCIAL Y DE LOS DOCUMENTOS DE LA INICIATIVA, INFORMACIÓN PÚBLICA Y CONSULTAS (enero - octubre 2011)</i>	<i>26</i>
2. CONTENIDO DOCUMENTAL DE LA INICIATIVA	29

3. CARACTERÍSTICAS BÁSICAS DEL SECTOR	31
3.1. SITUACIÓN Y ÁMBITO TERRITORIAL	31
3.2. DETERMINACIONES DEL PGO VIGENTE	32
4.1. CARACTERIZACIÓN TERRITORIAL	37
4.2. LA ACTIVIDAD AGRÍCOLA	39
4.3. INFRAESTRUCTURAS E INSTALACIONES EXISTENTES	44
4.4. ELEMENTO DE INTERÉS ARQUEOLÓGICO	45
4.5. OTROS ELEMENTOS DE INTERÉS CULTURAL	47
5. ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD Y PORCENTAJES DE TITULARIDADES	49
5.1 RELACIÓN DE PROPIETARIOS Y CUOTAS DE PARTICIPACIÓN	49
5.2 DESCRIPCIÓN DE LAS PROPIEDADES DE GESTEIDE, S.L.	51
5.3 AJUSTES DE SUPERFICIE SEGÚN ÚLTIMAS MEDICIONES	53
6. RELACIÓN INDIVIDUALIZADA DE PROPIETARIOS E INTERESADOS	55
6.1. RELACIÓN INDIVIDUALIZADA DE PROPIETARIOS DEL SECTOR	55
6.2. RELACIÓN DE PROPIETARIOS COLINDANTES DEL SECTOR	56
7. SÍNTESIS DESCRIPTIVA DE LA ORDENACIÓN DEL PLAN PARCIAL	57
7.1. CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD	58
7.2. CRITERIOS DE ORDENACIÓN	59
7.3. LA ACTIVIDAD TURÍSTICA PROPUESTA	65
7.4. EQUIPAMIENTO TURÍSTICO COMPLEMENTARIO	66
7.5. EQUIPAMIENTO DEPORTIVO	68
7.6. PARCELAS EXCLUSIVAS DE HOSTELERÍA Y RESTAURACIÓN	68
7.7. PARCELAS DE USO RESIDENCIAL	69
7.8. DOTACIÓN DE APARCAMIENTOS	69
7.9. LOS ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS	70
7.10. CUADRO DE CARACTERÍSTICAS DE LA ORDENACIÓN	70
8.- JUSTIFICACIÓN DE LA PROPUESTA DEL SISTEMA DE COMPENSACIÓN	73
9.- VIABILIDAD ECONÓMICA Y GARANTÍAS	77
9.1. RELACIÓN DE LAS ACTUACIONES PREVISTAS	77
9.2. CRITERIOS PARA LA EVALUACIÓN ECONÓMICA	78
9.3. EVALUACIÓN ECONÓMICA	80
9.3.1. Valor de los terrenos	80
9.3.2. Coste de la Urbanización	83
9.3.3 Honorarios técnicos	87

<i>9.3.4 Coste total de la actuación</i>	88
<i>9.3.5 Repercusión de coste total</i>	88
<i>9.4 GARANTÍAS PARA EL CUMPLIMIENTO DE LAS OBLIGACIONES URBANÍSTICAS</i>	89
10. PROPUESTA DE PLAZOS DE GESTIÓN Y EJECUCIÓN	91
11. PLANIMETRÍA	95

PLANOS DE INFORMACIÓN URBANÍSTICA

- IU-1 DELIMITACIÓN DEL SECTOR
- IU-4 ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD
- OU-1 ORDENACIÓN GENERAL
- OU-4 URBANIZACIÓN

PROMOTOR:

GESTEIDE, S.L.

REDACTOR:

Contenidos Jurídicos

F. SENANTE URBANISMO, S.L.

COLABORADORES:

Contenidos Urbanísticos

PALERM & TABARES DE NAVA, S.L.P.

Contenidos Ambientales

SOLITEC, S.L.

Ingeniería Civil

GIUR, S.L.

MEMORIA JUSTIFICATIVA DE LA INICIATIVA DE EJECUCIÓN PRIVADA

0. PRESENTACIÓN DE LA INICIATIVA

Esta Iniciativa de ejecución privada tiene por objeto viabilizar el desarrollo urbanístico previsto en el sector Costa San Juan, determinado en el Plan General de Ordenación de Guía de Isora con la clase y categoría de suelo urbanizable sectorizado no ordenado de uso global turístico, sujeto por tanto a la tramitación y aprobación del pertinente instrumento de planeamiento que contenga la ordenación pormenorizada completa (Plan Parcial de Ordenación), y definiéndose su gestión mediante sistema de ejecución privada, a establecer entre los previstos legalmente, según se determina en la ficha del sector incluida en el Fichero de ordenación urbanística del instrumento de planeamiento general del municipio.

Aunque en esa ficha se admite, para la gestión urbanística del sector, la delimitación de dos unidades de actuación, en la presente Iniciativa de ejecución privada se ha considerado oportuno desarrollar la gestión y ejecución del sector a través de una única unidad de actuación que comprende la totalidad del ámbito delimitado. Por lo tanto, a efectos de su gestión, el sector Costa San Juan es una unidad de gestión en sí mismo a desarrollar por ejecución privada.

Conforme al Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio y de Espacios Naturales de Canarias, aprobado por Decreto Legislativo 1/2000, de 8 de mayo (en adelante, TRLOTENC) y de acuerdo a los artículos 54.2 y 57 y siguientes del Reglamento de Gestión y Ejecución del Sistema de Planeamiento de Canarias, aprobado por Decreto 183/2004, de 21 de diciembre (en adelante RGEC), cuando el planeamiento opta por la ejecución privada de un sector (o unidad de actuación, en su caso), la determinación del sistema concreto de ejecución privada entre los definidos legalmente, se debe realizar a través del procedimiento específico regulado al efecto en los citados textos normativos (en especial, en el capítulo II del Título III del RGEC).

En dichos preceptos se determina que el procedimiento para el establecimiento del concreto sistema de ejecución privada se debe iniciar con la presentación a trámite del documento denominado "Iniciativa de ejecución privada", cuyo contenido principal es la Memoria en la que se propone el sistema concreto a establecer, en aplicación de las reglas establecidas al respecto en el RGEC, y los documentos preparatorios de la actividad de gestión del sistema que se proponga (en este caso, el Sistema de Compensación)

Además, el TRLOTENC y el RGEC también expresan que cuando se trate de sectores que no cuenten con ordenación pormenorizada completa (es decir, que estén clasificados como suelo urbanizable con categoría de "sectorizado no ordenado"), y que, por tanto, estén sujetos a la aprobación del instrumento de planeamiento de desarrollo, las iniciativas de ejecución privada para establecer el sistema concreto deben acompañarse del pertinente Plan Parcial de Ordenación y del Anteproyecto de urbanización de la totalidad del sector (o proyecto básico de urbanización de la primera fase de ejecución prevista, en su caso), para su tramitación simultánea con la Iniciativa.

En consecuencia, y en cumplimiento de tal normativa, se ha elaborado la presente INICIATIVA DE EJECUCIÓN PRIVADA del SECTOR COSTA SAN JUAN (Guía de Isora), para el establecimiento del SISTEMA DE COMPENSACIÓN, que se presenta a trámite conjuntamente con el Plan Parcial de Ordenación del sector, acompañado del correspondiente Anteproyecto de urbanización, y del Informe de Sostenibilidad Ambiental a que hace referencia la Ley estatal 9/2006, la legislación canaria de ordenación urbanística y el Reglamento de Procedimientos de los instrumentos de ordenación del sistema de planeamiento de Canarias, aprobado por Decreto 55/2006). Dicho Informe de Sostenibilidad Ambiental se ha redactado de acuerdo al Documento de referencia para la elaboración de los informes de sostenibilidad ambiental de los instrumentos de planeamiento de desarrollo.

En el escrito de solicitud de tramitación de la Iniciativa y del Plan Parcial y documentos que lo acompañan, se formula la propuesta que contienen ambos instrumentos con respecto a las siguientes circunstancias y referencias concretas:

- Unidad de gestión:** Sector COSTA SAN JUAN (Guía de Isora)
- [El conjunto del sector conforma una única unidad de actuación en sí mismo, en virtud de lo dispuesto en los artículos 2.1.2 y 2.1.3 de la Normativa de Ordenación Pormenorizada del Plan General.]
- Clasificación y categoría:** Suelo urbanizable sectorizado no ordenado
- Uso global característico:** Turístico.
- Instrumento de ordenación:** Plan General de Ordenación de Guía de Isora (Adaptación Plena al TRLOTENC y a la Ley 19/2003 por la que se aprueban las Directrices de Ordenación General y de Ordenación del Turismo de Canarias), aprobado definitivamente por acuerdo de la COTMAC adoptado el día 23 de diciembre de 2009.
- Promotor de la iniciativa:** GESTEIDE, S.L. (Unipersonal)
- Legitimación:** La empresa promotora es propietaria del 71% de la superficie total de los terrenos incluidos en el sector delimitado, excluidos los de dominio público existente no obtenido de forma onerosa.
- Sistema propuesto:** SISTEMA DE COMPENSACIÓN
- Se plantea desde ahora la intención de solicitar la conversión de la propuesta al sistema de Concierto, en caso de adherirse a la iniciativa la totalidad de los propietarios, de acuerdo a lo permitido en el artículo 66.8 del RGEC.

1. ANTECEDENTES

1.1. ADQUISICIÓN DE SUELO EN EL ANTIGUO SECTOR TURÍSTICO AGUADULCE (1999-2000)

La entidad mercantil GESTEIDE, S.L. (Unipersonal), es dueña en pleno dominio de varias fincas registrales, situadas en Guía de Isora, al Este del núcleo urbano de Playa San Juan, incluidas todas ellas en el sector de suelo urbanizable no ordenado "Costa San Juan", delimitado por el vigente Plan General de Ordenación de Guía de Isora (Adaptación Básica al TRLOTENC), según las descripciones y datos que constan en los títulos de propiedad y en las certificaciones registrales de titularidad y cargas que se adjuntan en el Anexo documental de la Iniciativa que se presente con este escrito.

Dichas fincas fueron adjudicadas a GESTEIDE, S.L. (Unipersonal), a través de escritura pública de reducción de capital social de la mercantil HOTEL TENERIFE PLAZA, S.A., de fecha 27 de febrero de 2008, por la que se adjudican al socio de ésta, la entidad mercantil GESTEIDE, S.L. (Unipersonal), las fincas registrales de Guía de Isora número 6.768 (en la que se habían agrupado varias fincas) y número 10.870. [Ver páginas 40 y 41 de la citada escritura].

De estas propiedades se incluyen los documentos pertinentes en el Anexo documental de la Iniciativa, antes mencionado.

La entidad mercantil HOTEL TENERIFE PLAZA, S.A. adquirió las fincas citadas anteriormente, y las agrupadas en ellas, a través de los siguientes títulos:

- 1) Escritura de compraventa de la finca de 130.000 m² (finca núm. 6768 de Guía de Isora), a la entidad mercantil JARDÍN DE LAS HESPÉRIDES, S.L., autorizada por el Notario de Santa Cruz de Tenerife, D. Juan-Antonio Pérez Giralda, el día 13 de octubre de 1999, bajo el núm. 3.086 de su protocolo.

- 2) Escritura de compraventa de la finca de 12.466,37 m² (finca núm. 11.200 de Guía de Isora) a AGUADULCE PRODUCCIONES AGRÍCOLAS Y GANADERAS, S.A.T., autorizada por el Notario de Santa Cruz de Tenerife, D. Juan-Antonio Pérez Giralda, el día 13 de octubre de 1999, bajo el num. 3.087 de su protocolo.
- 3) Escritura de compraventa de la finca de 27.127,17 m² (finca núm. 11.199 de Guía de Isora) a AGUADULCE PRODUCCIONES AGRÍCOLAS Y GANADERAS, S.A.T., autorizada por el Notario de Santa Cruz de Tenerife, D. Juan-Antonio Pérez Giralda, el día 14 de enero de 2000, bajo el núm. 77 de su protocolo.
- 4) Escritura de Agrupación de las tres fincas anteriores en la núm. 6.768, autorizada por el Notario de Santa Cruz de Tenerife, D. Juan-Antonio Pérez Giralda, el día 14 de enero de 2000, bajo el núm. 78 de su protocolo; y la de rectificación de ésta por otra de Agregación de la finca 11.200 a la 6.768, según escritura autorizada por el Notario D. Roberto J. Cutillas Morales, el 13 de abril de 2000, bajo núm. 1.570 de su protocolo.
- 5) Escritura de Agregación de la finca núm. 11.199 a la 6.768, autorizada por el Notario D. Roberto J. Cutillas Morales, el 25 de octubre de 2000, bajo núm. 4.436 de su protocolo.
- 6) Escritura de segregación, compraventa, agregación y constitución de servidumbre de paso, autorizada por el Notario de Adeje-Playa de las Américas, D. Roberto J. Cutillas Morales, el 18 de marzo de 2004, bajo núm. 1.875 de su protocolo.
- 7) Escritura de compraventa de la finca núm. 10.870 de Guía de Isora, a la familia Hernández Acebedo, autorizada por el Notario de Barcelona, Francisco Palop Tordera, el 31 de octubre de 2002, bajo el número 1.616 de su protocolo.

1.2. CONVENIO URBANÍSTICO SOBRE EL ANTIGUO SECTOR AGUADULCE (1999-2000)

La entidad mercantil HOTEL TENERIFE PLAZA, S.A., tras las primeras adquisiciones de suelo y con el fin de desarrollar la actuación hotelera para la que habían sido adquiridos, suscribió un convenio urbanístico con el Ayuntamiento de Guía de Isora, con fecha 21 de diciembre de 1999, sobre el desarrollo del sector (denominado en el planeamiento municipal de entonces como S-14 Aguadulce, que se corresponde con las propiedades de las que era titular dicha empresa en la citada fecha).

Ese convenio fue aprobado por el Pleno del Ayuntamiento el día 30 de diciembre de 1999 y sometido a información pública mediante anuncio publicado en el Boletín Oficial de la Provincia de fecha 23 de febrero de 2000, incorporándose en la Revisión de las Normas Subsidiarias de Planeamiento, instrumento de ordenación del municipio vigente desde agosto de 2001 hasta la Adaptación Básica al TRLOTENC del año 2004, mencionada más adelante.

Uno de los compromisos complementarios adquiridos en ese convenio por la entidad mercantil HOTEL TENERIFE PLAZA, S.A., fue la cesión gratuita al Ayuntamiento de Guía de Isora, como obligación complementaria, de la superficie de su propiedad afectada para la protección del barranco de La Rabona, de unos 20.597 m². La cesión está pendiente de realizarse.

1.3. REVISIÓN DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO (2001)

La mayor parte de los terrenos del actual sector Costa San Juan aparecen ya clasificados como suelo apto para urbanizar con destino turístico (sector T-7 Aguadulce, entre otros) en el documento de Revisión de las Normas Subsidiarias

de Planeamiento de Guía de Isora, aprobado provisionalmente por acuerdo plenario de 13 de abril de 2000; y que fue objeto de aprobación definitiva, condicionada a la subsanación de determinados reparos, por acuerdo de la COTMAC de 24 de noviembre de 2000, tomándose conocimiento del Texto refundido que subsana tales reparos y declarando éstos subsanados en su integridad, mediante acuerdo del mismo órgano adoptado el 2 de julio de 2001 (publicado en el BOC nº 105, de 13 de agosto de 2001).

1.4. INICIO DEL PERÍODO DE SUSPENSIÓN DE NUEVOS DESARROLLOS TURÍSTICOS (2001 - 2003)

Pese a la entrada en vigor de la Revisión de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Guía de Isora, documento en el que se incluyó el convenio urbanístico antes comentado, a partir de enero de 2001 se dictaron por el Gobierno de Canarias una serie de normas tendentes a pautar los ritmos de crecimiento de la oferta turística alojativa en Canarias, lo que fue conocido como "moratoria turística", y que culminó con la Ley 19/2003, por la que se aprobaron las Directrices de Ordenación General y de Ordenación del Turismo de Canarias.

Esto impidió entonces la ejecución de lo previsto en el planeamiento municipal y en el citado convenio urbanístico. Pese a ello, como se aprecia por las fechas de adquisición de otros terrenos colindantes a los adquiridos inicialmente, la empresa promotora de esta Iniciativa continuó invirtiendo y trabajando en la preparación de la actuación turística para la que adquirió los terrenos, ya clasificados como suelo urbanizable con tal destino en fecha anterior a la compra.

1.5. ADAPTACIÓN BÁSICA DEL PLAN GENERAL AL TRLOTENC (2004-2005)

El Plan General de Ordenación de Guía de Isora, documento de Adaptación Básica al Decreto Legislativo 1/2000 por el que se aprueba el Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio y de Espacios Naturales de Canarias (TRLOTENC), obtuvo la aprobación definitiva parcial por sucesivos acuerdos de la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias (COTMAC) adoptados los días 5 de abril y 29 de diciembre de 2004, y 26 de enero y 6 de abril de 2005. Desde el documento objeto del primero de tales acuerdos de aprobación definitiva parcial, se determina la clasificación del sector suelo urbanizable no ordenado Costa San Juan.

Las Normas Urbanísticas Generales y las Normas Urbanísticas de Ordenación Pormenorizada de la Adaptación Básica del PGO al TRLOTENC, aprobada definitivamente de forma parcial el 5 de abril de 2004, fueron publicadas en el Boletín Oficial de la Provincia (BOP) nº 71, de 31 de mayo de 2004.

1.6. APROBACIÓN DEL PLAN TERRITORIAL DE ORDENACIÓN TURÍSTICA DE TENERIFE (2005)

El Plan Territorial Especial de Ordenación Turística Insular (PTEOTI) de Tenerife, aprobado definitivamente de forma parcial por acuerdo de la COTMAC adoptado en sesión celebrada el 6 de abril de 2005 (BOC núm. 168, de 26 de agosto de 2005), incluye entre sus determinaciones la definición de las zonas y áreas turísticas de la Isla, determinando el sector de suelo urbanizable Costa San Juan, en Guía de Isora, como área de ensanche y con destino turístico (Costa San Juan 30), dentro de la zona turística Adeje-Isora.

La Disposición Transitoria Segunda de dicho Plan Territorial antes citado, que

trata sobre "Suspensión de proyectos de urbanización y sistemas de ejecución", establece lo siguiente:

"1.- Hasta la aprobación del planeamiento urbanístico adaptado, se suspenderá la aprobación de los proyectos de urbanización y de los sistemas de ejecución que desarrollen sectores de suelo urbanizable en Áreas con destino Turístico o Mixto."

Esta disposición del planeamiento territorial de ordenación turística de Tenerife supuso que en las áreas con destino turístico del municipio, hasta la aprobación definitiva de la Adaptación plena del Plan General de Ordenación de Guía de Isora al TRLOTENC y a la Ley 19/2003 (instrumento que está adaptado al citado planeamiento territorial), estaba suspendida la aprobación de proyectos de urbanización y — al mencionarse en la citada disposición "sistemas de ejecución que desarrollen el sector" —, también quedaban suspendidos los acuerdos sobre el establecimiento del concreto sistema de ejecución privada y la aprobación de los instrumentos de gestión correspondientes. En cambio, del texto de dicha disposición adicional no se desprende que la suspensión afecte a la tramitación y aprobación de los instrumentos de planeamiento de desarrollo que contienen la ordenación pormenorizada, pues no hace referencia a instrumentos de planeamiento ni a Planes Parciales. Ni tampoco parece impedir la tramitación de Iniciativas de ejecución privada de sectores situados en áreas turísticas, como es el caso del sector Costa San Juan, pues la disposición utiliza exclusivamente el término "aprobación", por lo que no afecta al inicio del procedimiento ni a la instrucción del expediente.

1.7. ADAPTACIÓN PLENA DEL PGO AL TRLOTENC Y A LA LEY 19/2003, en vigor desde julio de 2010.

Mediante acuerdo de la COTMAC de 20 de julio de 2006 se informó favorablemente la solicitud cursada por el Ayuntamiento de Guía de Isora de exoneración de la fase de Avance en la tramitación de la Adaptación Plena del PGO al TRLOTENC y a la Ley 19/2003, por la que se aprueban las Directrices de Ordenación General y las de Ordenación del Turismo de Canarias.

El Pleno del Ayuntamiento, en sesión de fecha 25 de octubre de 2006, acordó aprobar inicialmente dicho instrumento de planeamiento general adaptado plenamente al TRLOTENC y a las Directrices de Ordenación General y de Ordenación del Turismo de Canarias, con el pertinente Informe de Sostenibilidad Ambiental, y someterlos a exposición pública por plazo de 45 días, mediante anuncio publicado en el BOP nº 153, de uno de noviembre de 2006, y en el BOC nº 220, de 13 de noviembre de 2006. Tras este periodo de información pública, se recogieron en el documento los cambios derivados de las alegaciones estimadas y de los informes de las administraciones urbanísticas y sectoriales.

Posteriormente, el Ayuntamiento Pleno acordó aprobar de nuevo el documento y someterlo a otro período de información pública de un mes, por acuerdo adoptado el día 29 de febrero de 2008 (BOP núm. 46, de 5 de marzo de 2008). Este plazo fue sustituido por el de 45 días hábiles por acuerdo plenario de fecha 14 de marzo de 2008.

Con la promulgación del Reglamento de Procedimientos de los instrumentos de ordenación del sistema de planeamiento de Canarias (Decreto 55/2006, de 9 de mayo), se había establecido el plazo máximo de dos años para la tramitación de los Planes Generales de Ordenación. Sin embargo, la COTMAC adoptó un acuerdo con fecha de 12 de mayo de 2008, en virtud del cual se considera jurídicamente viable la ampliación del plazo de tramitación de los Planes

Generales sobre los que no haya recaído el acuerdo de aprobación definitiva en el plazo de dos años señalado en el artículo 2 del Reglamento de Procedimientos de los instrumentos de ordenación del sistema de planeamiento de Canarias, y de acuerdo con lo previsto en el artículo 8 del mismo texto normativo, siempre y cuando esté todavía vigente el plazo inicial de referencia, pudiendo acordarse dicha ampliación por una sola vez y en un máximo del total de su duración, es decir, por un plazo de dos años.

En consecuencia, mediante escrito de 11 de junio de 2008, el Ayuntamiento de Guía de Isora solicitó a la Consejería competente del Gobierno de Canarias la concesión de prórroga, por un plazo de dos años, para tramitar el Plan General de Ordenación del municipio, actualmente en trámite. En contestación a tal solicitud, el uno de septiembre de 2008 se dicta Resolución del Viceconsejero de Ordenación Territorial, acordando ampliar por dos años el plazo máximo de tramitación del Plan General de Ordenación de Guía de Isora.

Con fecha 1 de octubre de 2008, el Pleno del Ayuntamiento de Guía de Isora acordó tomar conocimiento de la Propuesta de Memoria Ambiental del Plan General de Ordenación en su adaptación plena al TRLOTENC y a las Directrices de Ordenación General y del Turismo de Canarias, remitiéndose a la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación Territorial, con registro de entrada de 3 de octubre de 2008, el expediente administrativo del Plan General junto al documento de Propuesta Ambiental, al objeto de que se emitiera acuerdo por parte de COTMAC.

No obstante, el 8 de octubre de 2008 se recibe en el Ayuntamiento de Guía de Isora informe de fecha 29 de septiembre de 2008 emitido por el Servicio de Ordenación Urbanística Occidental de la citada Consejería respecto al contenido y requisitos de la Propuesta de Memoria Ambiental del Plan General de Ordenación. A resultados del mencionado informe se incorporan a la citada

Propuesta de Memoria Ambiental los aspectos derivados de las consideraciones y de las observaciones efectuadas en el mismo.

El Pleno del Ayuntamiento, el Pleno del Ayuntamiento, en sesión celebrada el 10 de noviembre de 2008, acordó tomar conocimiento del Plan General de Ordenación en su adaptación plena al TRLOTENC y a las Directrices de Ordenación General y del Turismo de Canarias, y de la Propuesta de Memoria Ambiental, una vez incorporadas las menciones recogidas en el referido informe.

Remitido nuevamente el Plan General de Ordenación y la Propuesta de Memoria Ambiental, a la Consejería competente, ésta lo elevó a la COTMAC, que en sesión celebrada el día 24 de noviembre de 2008 adoptó el acuerdo de aprobación de la Memoria Ambiental, condicionada a que se incorporen una serie de correcciones, y de informar las cuestiones sustantivas territoriales y urbanísticas del Plan General de Ordenación.

Realizadas las correcciones pertinentes, el Pleno del Ayuntamiento, en sesión extraordinaria de 20 de febrero de 2009, acordó aprobar nuevamente el documento del Plan General de Ordenación de Adaptación plena al TRLOTENC y a las Directrices de Ordenación General y del Turismo de Canarias, como consecuencia de las modificaciones de carácter sustancial introducidas en el documento tras el período de consulta e información pública y a resultas del acuerdo de la COTMAC adoptado en sesión celebrada el día 24 de noviembre de 2008, por el que se aprobó la Memoria Ambiental y el informe sobre las cuestiones sustantivas territoriales y urbanísticas del Plan General, acordándose asimismo someter de nuevo el PGO y la Memoria Ambiental a un período de información pública por el plazo de cuarenta y cinco días, limitando dicha exposición pública a "las determinaciones afectadas por las modificaciones sustanciales en aquellos ámbitos y sectores en los que se han introducido nuevos criterios de ordenación" (...), relacionándolos expresamente en el acuerdo, que

fue publicado en el BOP núm. 37, de 26 de febrero de 2009.

Tras los acuerdos plenarios oportunos sobre el resultado de la anterior información pública y la remisión del expediente y sus documentos a la Consejería competente, la COTMAC acordó en sesión celebrada el día 23 de diciembre de 2009, la aprobación definitiva del Plan General de Ordenación de Guía de Isora, aunque su entrada en vigor estuvo condicionada a la subsanación por parte del Ayuntamiento de una serie de reparos descritos en el propio acuerdo, y que no inciden en la ordenación pormenorizada del Plan Parcial.

Una vez introducidas en el documento las correcciones pertinentes para atender los mencionados reparos, se produjo la aprobación de las mismas por el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el 25 de febrero de 2010, y la consiguiente remisión a la Dirección General de Urbanismo para la toma en consideración de que las subsanaciones realizadas se han efectuado correctamente, lo que se produjo por Resolución del Director General de Urbanismo de fecha 10 de junio de 2010, cuyo anuncio se publicó junto con el acuerdo de aprobación definitiva de 23 de diciembre de 2009, en el BOC nº 119, de 18 de junio de 2010.

En consecuencia, el PGO de Guía de Isora, Adaptación Plena al TRLOTENC y a la Ley 19/2003 por la que se aprueban las Directrices de Ordenación General y de Ordenación del Turismo de Canarias, aprobado definitivamente ya sin condiciones, entró en vigor a los 15 días de la publicación de su normativa en el BOP nº 130, de uno de julio de 2010, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 51.2 del Reglamento de procedimientos de los instrumentos de ordenación de sistema de planeamiento de Canarias.

Este Plan General (Adaptación plena), ya aprobado definitivamente y en vigor, mantiene las determinaciones de ordenación y los parámetros y condiciones para el desarrollo del sector Costa San Juan en los mismos términos que constan en el

planeamiento general anterior al que sustituye. Por tanto, sus determinaciones no alteran en absoluto la ordenación urbanística establecida respecto al sector de suelo urbanizable turístico Costa San Juan.

1.8. INICIATIVA DE EJECUCIÓN PRIVADA y PLAN PARCIAL PRESENTADOS EN MARZO DE 2009, Y NO ADMITIDOS A TRÁMITE (marzo-mayo 2009)

Dándose las circunstancias mencionadas en los apartados anteriores, cuando ya la Adaptación plena del PGO de Guía de Isora había sido informada favorablemente por la COTMAC y aprobada su Memoria Ambiental, y considerando que la suspensión contenida en la Disposición Adicional primera del PTEOTI de Tenerife no afectaba a la tramitación y aprobación del Plan Parcial y a la instrucción del expediente relativo a la Iniciativa de ejecución privada para el establecimiento del sistema de ejecución, por lo argumentado en el antecedente 1.6 anterior, la empresa mayoritaria del sector Costa San Juan decidió iniciar las actuaciones para el desarrollo urbanístico del sector.

En tal sentido, mediante escrito de fecha 16 de marzo de 2009, GESTEIDE, S.L. presentó ante el Ayuntamiento el Plan Parcial del sector COSTA SAN JUAN, con el pertinente Informe de Sostenibilidad Ambiental, y la correspondiente INICIATIVA DE EJECUCION PRIVADA para el establecimiento del SISTEMA DE COMPENSACION, como propietaria mayoritaria del mismo, solicitando la adjudicación de la actividad de gestión y ejecución a la Junta de Compensación a constituir, y la aprobación inicial de los Estatutos y Bases de Actuación propuestos.

La presentación del Plan Parcial y de la Iniciativa se respondió a través de un escrito de fecha 29 de abril de 2009, por el que se notificó el Decreto de la Alcaldía núm. 443/09, de 31 de marzo de 2009, por el que se resuelve "*no admitir*

a trámite la iniciativa presentada por Doña Mercedes Huguet Rovira, en nombre y representación de la entidad mercantil GESTEIDE, S.L. con fecha 16 de marzo de 2009, (...)", en base a la consideraciones contenidas en la propia Resolución, que principalmente son las siguientes:

"Considerando que de conformidad con el apartado segundo de la Disposición Transitoria Segunda de la TRLOTENC, se establece que con posterioridad al 15 de mayo de 2007 no podrá tramitarse planeamiento de desarrollo ni modificaciones del planeamiento general que no haya sido adaptado al presente Texto Refundido, previéndose de forma expresa que la aprobación de cualquier planeamiento de desarrollo, sin la previa adaptación del planeamiento urbanístico en la forma anteriormente indicada será nula de pleno derecho.

Considerando que a tenor de lo dispuesto en la Disposición Transitoria Tercera de la Ley 19/2003, de 14 de abril, por la que se aprueban las Directrices de Ordenación General y de Ordenación del Turismo de Canarias dispone que transcurrido el plazo de adaptación fijado en tres años para los planes generales desde la entrada en vigor la citada Ley, sin que se hubiera producido la aprobación provisional, no se podrá aprobar ni continuar la tramitación de ningún plan territorial ni plan urbanístico de desarrollo de dichos instrumentos, siendo nulos de pleno derecho la aprobación de planes de desarrollo sin previa adaptación del planeamiento en la forma anteriormente indicada.

Considerando que la admisión de la iniciativa presentada conlleva necesariamente la tramitación y obligatoria aprobación inicial del planeamiento de desarrollo según preceptúa el artículo 101 de la TRLOTENC y artículo 70 del Reglamento de Reglamento de Gestión y Ejecución del sistema de planeamiento de Canarias.

Considerando que a la vista de las afirmaciones anteriores no cabe en estos momentos la tramitación y Aprobación del Plan Parcial del Sector, indispensable en este caso para la admisión y tramitación de la iniciativa de ejecución presentada por el propietario mayoritario."

Posteriormente, el 13 de mayo de 2009 entró en vigor la Ley 6/2009, de 6 de mayo, de medidas urgentes en materia de ordenación territorial para la

dinamización sectorial y la ordenación del turismo (publicada en el BOC, nº 89, de 12 de mayo de 2009), en la que se incluyen disposiciones tendentes a agilizar el planeamiento territorial y urbanístico (artículos 9 y siguientes) y se adoptan medidas excepcionales para la sostenibilidad en la modulación del crecimiento de la oferta de establecimientos alojativos turísticos (artículos 16 y siguientes).

Tras la entrada en vigor de la citada Ley 6/2009, se consideró que quedaba aún más claro que era posible iniciar la tramitación del Plan Parcial del Sector Costa San Juan y de la Iniciativa de ejecución privada para el desarrollo del mismo, presentada por GESTEIDE, S.L. en el mes de marzo de 2009, puesto que el artículo 9.1 de dicha Ley 6/2009 modifica el apartado 1 de la Disposición Transitoria Tercera de la Ley 19/2003, de 14 de abril, por la que se aprueban las Directrices de Ordenación General y de Ordenación del Turismo de Canarias, que queda redactado en los siguientes términos:

"1. En tanto se procede a la adaptación plena del planeamiento territorial o urbanístico a las determinaciones del Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias y de la presente ley, podrá iniciarse o continuarse la tramitación de los Planes Territoriales de Ordenación previstos en el artículo 23 del citado Texto Refundido, así como la de los Planes Parciales de Ordenación y de los Planes Especiales de Ordenación, correspondiendo, en todo caso, la competencia para su aprobación definitiva al titular de la consejería competente en materia de Ordenación territorial, previo informe de la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias, en el plazo máximo de cuatro meses desde la entrada del expediente complete en la citada consejería. Los planes, en todo caso, deberán ajustar sus determinaciones al citado Texto Refundido y a la presente ley, así como al planeamiento insular adaptado."

A la vista de esta nueva circunstancia sobrevenida, el 25 de mayo de 2009 se presentó ante el Ayuntamiento un escrito realizando una serie de consideraciones acerca del Decreto denegatorio del trámite de los documentos presentados el 26 de marzo de 2009, y reiterando lo solicitado entonces respecto a la tramitación del

Plan Parcial y de la Iniciativa de ejecución privada.

1.9. ADAPTACIÓN DE LA ORDENACIÓN Y ESTUDIOS ARQUEOLÓGICOS (2009-2010)

Al Plan Parcial de Ordenación presentado en primera instancia en marzo de 2009 y no admitido a trámite, se le introdujeron algunas variaciones en la ordenación para adaptar en lo posible la ubicación de las parcelas de uso residencial a los criterios manifestados por varios propietarios del sector no promotores de la presente Iniciativa, en las reuniones mantenidas con el fin de informarles sobre las actuaciones realizadas.

Por otro lado, tras disponer de los documentos administrativos que aprueban y autorizan, en los plazos estipulados, el Proyecto de Investigación Arqueológica de la estación de grabados rupestres de Aguadulce, emitidos por la Comisión Insular de Patrimonio Histórico de Santa Cruz de Tenerife con fecha de 17 de septiembre de 2009, se procedió a llevar a cabo los trabajos de campo correspondientes, realizados durante la segunda quincena del mes septiembre de 2009 con la Intervención Arqueológica de recogida de materiales de superficie, sondeo y elaboración de calcos de la estación de grabados rupestres de Aguadulce, situados en el interior del sector, cerca de su límite con el Barranco de la Rabona. Una vez ultimada esa labor se elaboró el Anteproyecto para la puesta en valor de la Estación de Grabados Rupestres de Aguadulce (Barranco de La Rabona), en cuya Memoria se exponen las características y los resultados del estudio científico desarrollado sobre el yacimiento arqueológico y se formulan varias propuestas para su adecentamiento y puesta en uso público, con el objeto de integrar este enclave de interés arqueológico como lugar de visita dentro de uno de los establecimientos hoteleros previstos en el sector Costa San Juan.

Este documento, necesario para aprobar la ordenación urbanística, de acuerdo a la legislación canaria sobre Patrimonio Histórico, está incluido en el Plan Parcial como anexo al mismo.

Por otro lado, a la vista de las propuestas de los servicios técnicos del Consejo Insular de Aguas de Tenerife, contenidas en el informe preliminar sobre el sector Costa San Juan, emitido con fecha 15 de octubre de 2009, a requerimiento de GIUR, S.L., como empresa redactora del Proyecto de Urbanización y que participa en la redacción del Plan Parcial, se elaboró un Anexo a incluir en el documento de planeamiento con las oportunas consideraciones acerca de los asuntos tratados en dicho informe, realizándose al propio tiempo una serie de ajustes en lo concerniente a aspectos competencia de dicho organismo público.

1.10. NUEVA NORMATIVA TURÍSTICA Y NUEVA PRESENTACIÓN A TRÁMITE DEL PLAN PARCIAL Y DE LA INICIATIVA DE EJECUCIÓN (marzo - diciembre 2010)

Una vez clarificada la situación, al haberse adoptado por la COTMAC el acuerdo de aprobación definitiva del PGO (Adaptación plena al TRLOTENC y a la Ley 19/2003), con fecha 23 de diciembre de 2009, y realizados los trabajos complementarios descritos en el apartado anterior, se procedió a verificar con los servicios técnicos municipales los aspectos concretos que podían ser susceptibles de mejora o que requerían de adaptaciones puntuales de las determinaciones del planeamiento parcial.

A partir de ello, se elaboraron los documentos (tanto de ordenación como de gestión), en su versión corregida, con el fin de reproducir la solicitud cursada en marzo de 2009, y cuya tramitación se denegó entonces. Esos nuevos ejemplares de unos y otros documentos fueron presentados ante el Ayuntamiento en marzo

de 2010.

Con posterioridad a esa fecha se produjo la esperada entrada en vigor del PGO, una vez publicado en el BOC nº 119, de 18 de junio de 2010, el anuncio del acuerdo de aprobación definitiva y la Resolución del Director General de Urbanismo considerando correctas las subsanaciones realizadas, y pasados 15 días desde la publicación de la normativa del PGO en el BOP nº 130, de uno de julio de 2010.

Además, en el BOC nº 204, de 15 de octubre de 2010, se publicó el Decreto 142/2010, de 4 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de la Actividad Turística de Alojamiento y se modifica el Decreto 10/2001, de 22 de enero, por el que se regulan los estándares turísticos, conteniendo esta normativa los requisitos y condiciones aplicables a los establecimientos hoteleros en la categoría de cinco estrellas gran lujo.

Subsanados los errores materiales detectados y clarificados determinados aspectos del instrumento de ordenación pormenorizada, se preparó una nueva versión de los documentos para la presentación a trámite de los ejemplares correspondientes del Plan Parcial y de la Iniciativa de ejecución, ambos fechados en diciembre de 2010.

1.11. APROBACIÓN INICIAL DEL PLAN PARCIAL Y DE LOS DOCUMENTOS DE LA INICIATIVA, INFORMACIÓN PÚBLICA Y CONSULTAS (enero - octubre 2011)

El documento completo para iniciar la tramitación del desarrollo del sector de Costa San Juan fue entregado en el Ayuntamiento el día de 21 de diciembre de 2010. Esta fecha, por tanto, es la del inicio del expediente, a los efectos

oportunos.

El 4 de enero de 2011, la Junta de Gobierno Local del Ayuntamiento adopta el acuerdo en el que resumidamente resuelve:

- Admitir a trámite la iniciativa de ejecución privada, referida al Sector.
- Aprobar inicialmente los Estatutos y las Bases de Actuación de la Junta de Compensación y someterlos a trámite de información pública y también al correspondiente trámite de audiencia para todos los titulares de derechos de propiedad sobre el suelo y otros bienes inmuebles localizados en el Sector por el plazo de un mes a contar desde su publicación en el BOP (nº 15 de 28 de enero de 2011), la propuesta de iniciativa de ejecución privada así como la documentación integrante de la iniciativa presentada.
- Aprobar inicialmente el Plan Parcial con su ISA, sometiéndolos a información pública y al correspondiente trámite de audiencia para todos los titulares de derechos de propiedad sobre el suelo y otros bienes inmuebles localizados en el Sector por un plazo de cuarenta y cinco días hábiles, a contar desde la publicación en el BOP (nº 15 de 28 de enero de 2011) y en uno de los diarios locales de mayor difusión; realizando también el trámite de consulta a las Administraciones públicas y organismos interesados, por el mismo plazo.

INFORMACIÓN PÚBLICA Y AUDIENCIA A PROPIETARIOS E INTERESADOS

La información pública del Plan Parcial se realizó durante los 45 días hábiles siguientes a partir del 29 de enero de 2011 y la de la Iniciativa de ejecución privada durante un mes a partir de la misma fecha.

Se presentaron durante este periodo 3 escritos de alegaciones, una de ellas manifestando también su adhesión a la iniciativa; y 2 escritos de adhesión a la Iniciativa por parte de propietarios del sector.

Extemporáneamente, en octubre de 2011, fue presentada otra alegación por parte de un grupo de propietarios del sector, y en septiembre anterior, una declaración por parte de una entidad propietaria de terrenos colindantes, en la que expresan su conformidad con el documento.

Todas las alegaciones están referidas a aspectos y localizaciones concretas e individuales, y han sido estudiadas convenientemente, valorando su adecuación a los criterios que para cada aspecto se han establecido y la coherencia y racionalidad de las propuestas con respecto al Modelo de Ordenación y a la ordenación pormenorizada.

Todo lo referente a la información pública, al trámite de audiencia a los interesados y a los trámites de consulta habidos, y al resultado de los mismos, y los efectos y cambios que se producen a partir de los informes emitidos y de las alegaciones estimadas, se trata de forma pormenorizada en la Memoria de la Tramitación y de la Información Pública que se ha elaborado y que se incorpora a los documentos del Plan Parcial.

2. CONTENIDO DOCUMENTAL DE LA INICIATIVA

El artículo 64 del RGEC regula la documentación y el contenido mínimo que deben tener las Iniciativas de ejecución privada para su tramitación, haciendo referencia su primer apartado a los requisitos documentales comunes y el tercero a los documentos específicos en el supuesto de que la iniciativa proponga el sistema de compensación.

En cumplimiento de la aludida regulación reglamentaria, la presente Iniciativa de ejecución privada del sector Costa San Juan, consta de los siguientes contenidos documentales:

- **Escrito de solicitud** de tramitación de la Iniciativa de ejecución privada
- **Memoria Justificativa** del documento de Iniciativa de ejecución privada
- **Anexo documental** sobre la identificación de la empresa promotora, la representación que ostenta quien interviene en su nombre, los títulos de propiedad de las fincas titularidad de la misma, Certificaciones registrales de titularidad y cargas de las fincas aportadas propiedad de la empresa promotora, documento acreditativo del pago del impuesto de bienes inmuebles sobre las mismas, títulos de propiedad de otros propietarios no promotores y referencias catastrales de las fincas incluidas en el sector.
- **Propuesta de Estatutos** de la Junta y **Bases de Actuación**

Estos documentos se presentan de la siguiente manera: el escrito de solicitud tiene adjunto un volumen que contiene tres tomos: uno correspondiente al Anexo documental y las certificaciones registrales; otro con la Memoria justificativa y un tercero con la Propuesta de Estatutos y Bases.

Además, dado que el sector se determina en el Plan General de Guía de Isora como suelo urbanizable con la categoría de "no ordenado", la Iniciativa de ejecución privada se presenta acompañada de:

- **Plan Parcial de Ordenación** del sector Costa San Juan
- **Informe de Sostenibilidad Ambiental** del Plan Parcial Costa San Juan
- **Anteproyecto de Urbanización** del sector Costa San Juan

El Informe de Sostenibilidad Ambiental se ha elaborado con el contenido señalado en el Documento de Referencia para elaborar los informes de Sostenibilidad Ambiental de los Instrumentos Urbanísticos de desarrollo, aprobado definitivamente por acuerdo de la COTMAC de 20 de diciembre de 2006 (publicado en el BOC núm. 31, de 12 de febrero de 2007), y atendiendo a lo contenido en el Reglamento sobre el contenido ambiental de los instrumentos de planeamiento de Canarias, aprobado por Decreto 35/1995.

Junto a los documentos relacionados anteriormente, también se aportarán los siguientes documentos complementarios:

- **Proyecto de prospección arqueológica** en el sector Costa San Juan, debidamente autorizado por la Dirección General de Patrimonio, habida cuenta de que en la ficha del sector incluida en el Plan General se indica que el Plan Parcial debe resolver las consecuencias y correspondientes medidas correctoras derivadas del ámbito de protección cautelar del patrimonio arqueológico reflejado en el Plan General; y a partir de tales trabajos, el **Anteproyecto para la puesta en valor de la Estación de Grabados Rupestres de Agudulce (Barranco de La Rabona)**.
- **Estudio de evaluación paisajística de la actuación**, con el objetivo de encontrar la mejor integración de la actuación con el entorno del litoral y del dominio público marítimo terrestre, con el núcleo residencial de Playa San Juan y con el espacio agrícola del entorno.

3. CARACTERÍSTICAS BÁSICAS DEL SECTOR

3.1. SITUACIÓN Y ÁMBITO TERRITORIAL

El ámbito o unidad de referencia de la actuación urbanística de gestión y ejecución encomendada a la Junta de Compensación está constituido por el sector de suelo urbanizable Costa San Juan, según la delimitación del mismo contenida en el Plan Parcial correspondiente, que proviene de la realizada en el Plan General de Ordenación de Guía de Isora. Dicho ámbito está situado al Este del núcleo urbano de Playa San Juan y tiene forma irregular, estando delimitado en conjunto: al Oeste por el barranco de San Juan y carretera TF-47 Armeñime – Puerto Santiago; al Este linda con finca propiedad de Aguadulce, Producciones Agrícolas y Ganaderas, S.A.T., con fincas agrícolas de otros propietarios y con suelo cedido al Ayuntamiento de Guía de Isora, situado entre el camino existente en ese lindero y el barranco de La Rabona; al Sur, con ese mismo suelo junto al barranco de La Rabona y con el dominio público marítimo terrestre; y al Norte, con finca propiedad de Aguadulce, Producciones Agrícolas y Ganaderas, S.A.T., con resto de la finca agrícola del Sr. Hernández Silva, con fincas agrícolas de otros propietarios y con carretera TF-47 Armeñime – Puerto Santiago.

Con respecto a la delimitación del sector descrita en el apartado anterior, se advierte de las siguientes circunstancias: en el extremo Oeste del mismo se incluye una superficie de suelo situada al oeste del barranco de San Juan, enmarcada entre éste y la carretera TF-47 Armeñime – Puerto Santiago, en la curva existente antes del acceso al núcleo urbano de Playa San Juan, porción que se une al conjunto principal del suelo del sector a través de un espacio de conexión perteneciente al dominio público del cauce del barranco de San Juan; el sector tiene también acceso a la citada carretera a través de una finca que se corresponde con el camino que conecta la finca principal del sector con el citado

sistema viario; y en parte del espacio situado en el límite sur del sector, colindante con la playa, se ha ejecutado parte del paseo marítimo existente, sobre suelo cedido al Ayuntamiento mediante convenio o adquirido por éste de forma onerosa.



3.2. DETERMINACIONES DEL PGO VIGENTE

Las condiciones urbanísticas determinadas por el Plan General de Ordenación vigente para el sector COSTA SAN JUAN se contienen en la ficha correspondiente que se adjunta:

Plan General de Ordenación. Adaptación a las Directrices de Ordenación General y del Turismo.
 Guía de Isora. 2010 Fichero de Ámbitos Urbanísticos

**SECTOR DE SUELO URBANIZABLE
 NO ORDENADO**

SECTOR	COSTA SAN JUAN		
USO CARACTERÍSTICO	TURÍSTICO		
SUPERFICIE TOTAL	SUPERFICIE DOMINIO PÚBLICO	SUPERFICIE DOMINIO PRIVADO	
267.130 m ² s	m ² s	267.130 m ² s	
USOS ESPECÍFICOS	Hotel ≥ 4 estrellas y Residencial Unifamiliar.		
TIPOLOGÍAS ADMITIDAS	Abierta y Ciudad Jardín		
DENSIDAD	60 Plz/Ha	Nº MÁXIMO DE PLAZAS	1.602 Plazas
COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD	0,26 m ² c/m ² s	SUPERFICIE EDIFICABLE MÁXIMA	69.453 m ² c
APROVECHAMIENTO MEDIO	0,55 UdA/m ² s	APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO	146.921 UdA
DOTACIONES PÚBLICAS (superficies mínimas de cesión gratuita)		SISTEMA GENERAL ADSCRITO (superficies mínimas de cesión gratuita)	
ESPACIOS LIBRES	≥ 20.836 m ² s		
OTRAS DOTACIONES	≥ m ² s		
TOTAL	≥ 20.836 m ² s	TOTAL	m ² s
EQUIPAMIENTOS (superficies mínimas)		TITULARIDAD	
	≥ 13.891 m ² s	Privada	
TOTAL	≥ 13.891 m ² s		
SISTEMA DE EJECUCIÓN	PRIVADA		
PLAZOS	<p>- Un año desde que se levante la suspensión de construcción de nuevos establecimientos turísticos no encuadrables en lo dispuesto en la Disposición Transitoria Segunda punto 3 de la Ley 19/2003 para presentar el Plan Parcial y la elección del sistema de ejecución privada.</p> <p>- Plazos de ejecución de la urbanización y de solicitud de licencia (a contar desde la aprobación definitiva del Plan Parcial):</p> <p>a) 2 años para solicitar licencia de edificación para 500 plazas alojativas en establecimientos hoteleros de 4 estrellas como mínimo.</p> <p>b) 4 y 6 años respectivamente para solicitar licencia de edificación para 500 y 594 plazas alojativas en establecimientos hoteleros de 5 estrellas.</p> <p>c) 4 años para finalizar las obras de urbanización.</p> <p>- Los plazos señalados en el apartado anterior quedarán suspendidos por el mismo tiempo en que se disponga, por los actos o disposiciones habilitados para ello, la suspensión para la tramitación, aprobación o vigencia de instrumentos de planeamiento, de gestión y ejecución</p>		

Plan General de Ordenación. Adaptación a las Directrices de Ordenación General y del Turismo.
Guía de Isora. 2010 Fichero de Ámbitos Urbanísticos

SECTOR DE SUELO URBANIZABLE NO ORDENADO

urbanística, de autorizaciones previas o de licencias edificatorias que afectaren, en su caso, al sector.

- Serán de aplicación, en todo caso, las determinaciones del artículo 4.5.4.4 del PTOTT.

INSTRUCCIONES, DETERMINACIONES Y MEDIDAS CORRECTORAS AMBIENTALES:

- El Plan Parcial deberá resolver:

A. La ordenación de este ámbito según un modelo de desarrollo por ampliación del núcleo de Playa San Juan, que responda a las características ambientales de su localización y, en particular, a las topográficas, incluyendo el deslinde de dominio público hidráulico.

B. La accesibilidad a la zona central actual quedará garantizada con la vía que se señala con carácter indicativo en los planos de ordenación. La posición y características de los enlaces de dicha vía con la TF-6.237 quedarán condicionadas al informe del Cabildo Insular.

C. Deberán aprovecharse los suelos con potencialidad ubicados en la superficie del sector en las áreas ajardinadas, para el aprovechamiento de la vegetación natural. Para ello, deben contemplarse las medidas de conservación necesarias para que en el transito temporal de traslado, estos suelos no pierdan sus propiedades. El resto de suelos excedentes y con capacidad agrológica productiva se deberán aprovechar para su reutilización en otras explotaciones.

D. Asimismo deberán controlarse los posibles vertidos al mar que puedan afectar a la contaminación de las aguas.

E. La zona de la "Costa acantilada" deberá preservarse situando allí la mayor parte de los espacios libres. Se recomienda la utilización de especies vegetales autóctonas.

F. Las consecuencias y las correspondientes medidas correctoras derivadas de la protección del patrimonio arqueológico existente se concretan en:

- Respecto al conjunto de bienes patrimoniales que se localizan en la unidad, sería conveniente previo desarrollo de la futura ordenación de la parcela, la realización de una prospección sistemática que permita determinar con mayor precisión no sólo el número sino la correcta ubicación espacial de los diferentes yacimientos recogidos en el actual inventario y que se encuentran dentro de sus límites.

- El Plan Parcial que ordene pormenorizadamente el sector debe garantizar la conservación in situ del yacimiento arqueológico presente dentro del sector. Este objetivo podrá lograrse bien asignando un espacio libre al yacimiento, o bien, incluyendo dentro de los jardines de la parcela hotelera y poniéndolos en valor para su disfrute público. En cualquier caso, no puede ser removido de su lugar por su consideración de BIC, conforme a lo establecido por la Ley de Patrimonio de Canarias.

G. Se deberá solicitar previamente informe al Consejo Insular de Aguas sobre el carácter de los cauces existentes y, en su caso las condiciones exigibles para su encauzamiento y alternativas posibles.

- Con carácter previo al Plan Parcial deberá presentarse propuesta de delimitación de las superficies privadas en relación al cauce del barranco reflejado en los planos de ordenación. Esta propuesta deberá ser informada favorablemente por el Consejo Insular de Aguas. El tratamiento de dicho cauce que se proponga por el Plan Parcial, (mantenimiento de sus características actuales como espacio libre de protección, encauzamiento o canalización del mismo) en función de las características actuales, tanto funcionales como ambientales y de las determinaciones del planeamiento hidrológico insular deberá ser informado igualmente con carácter preceptivo por el Consejo Insular de Aguas. Los parámetros de edificabilidad, densidad y aprovechamiento se aplicarán exclusivamente sobre la superficie de dominio privado, excluyendo el dominio público del cauce.

- La propuesta de ordenación del sector queda condicionada al informe del Consejo Insular de Aguas en relación al abastecimiento de aguas y tratamiento de aguas residuales. Una vez aprobado serán de aplicación las determinaciones del Plan Especial del Ciclo del Agua.

H. La ordenación pormenorizada del sector deberá cumplir con lo dispuesto en el Plan Territorial Especial de Ordenación Turística Insular de Tenerife.

- De acuerdo con las determinaciones del P.T.O.T.T., la capacidad máxima recomendada de cada uno de los

Plan General de Ordenación. Adaptación a las Directrices de Ordenación General y del Turismo.
Guía de Isora. 2010 Fichero de Ámbitos Urbanísticos

SECTOR DE SUELO URBANIZABLE NO ORDENADO

establecimientos turísticos será de 500 plazas.

- Se considera compatible el desarrollo de complejos turísticos, según definición y determinaciones del P.T.O.T.T.

- La oferta turística complementaria preferente será la de salud, descanso y deportes según definiciones del P.T.O.T.T.

- Como usos secundarios y compatibles, a desarrollar en parcelas específicas, se consideran los siguientes:

- El uso residencial se considera compatible en un máximo del 10% de la capacidad total. El uso será el de residencial unifamiliar y se desarrollará mediante la tipología de Ciudad Jardín Aislada con una parcela mínima de 500 m² y una superficie construida mínima por vivienda de 150 m². Se considera que cada una de las viviendas se corresponde con 3 plazas alajativas, a los efectos de su cuantificación en el número máximo de plazas.

- Usos recreativos en espacios edificadas en todas sus categorías y esparcimiento en complejo recreativo.

- Comercial en las categorías de Pequeño Comercio y Galería Comercial.

- Hostelería en todas las categorías salvo Gran Restaurante.

- El conjunto de los usos terciarios reseñados no podrá superar el 3% de la superficie edificable máxima.

I. Las edificaciones de uso turístico hotelero tendrán una altura máxima de tres (3) plantas, admitiéndose cuatro (4) plantas en un 25% de la superficie ocupada por la edificación. En la parcela de equipamiento privado y en las residenciales la altura máxima será de dos (2) plantas.

J. La ordenación pormenorizada incorporará el Proyecto del Paseo Marítimo peatonal de Playa San Juan, aprobado por el Pleno del Ayuntamiento el 26 de mayo de 1999 y por la Dirección General de Costas el 27 de julio de 1999.

K. Será de cesión gratuita, como obligación complementaria, la superficie afectada para la protección del barranco de Rabona, de unos 20.597 m².

L. Este sector podrá desarrollarse mediante unidades de actuación que se correspondan con los ámbitos referidos en los Convenios Urbanísticos suscritos con los respectivos propietarios e incluidos en el documento de aprobación provisional de la Revisión de las Normas Subsidiarias. Para ello, en el Plano de Ordenación correspondiente se reflejan a título indicativo los citados ámbitos. Debe considerarse que la nueva ordenación y el desarrollo del sector ha de atender, en lo posible, a los acuerdos contenidos en los citados Convenios Urbanísticos, en todo aquello que no contradiga la legislación urbanística, las Directrices de Ordenación del Turismo, el Plan Territorial Especial del Turismo de Tenerife y este Plan General.

M. La conexión viaria con la zona del Núcleo de Playa San Juan se podrá realizar ocupando la zona ajardinada del área de suelo urbano Playa San Juan 2, debiéndose en cualquier caso aumentar en igual cuantía la superficie de espacios libres del nuevo sector.

N. El Plan Parcial deberá contener las medidas de seguimiento ambiental establecidas en la Memoria Ambiental.

O. Será de aplicación el Reglamento de Carreteras en relación a servidumbre de protección, afección y líneas de edificación. La forma, dimensión y posición de la rotonda de acceso al sector tiene carácter indicativo. El Plan Parcial habrá de establecer y ejecutar el enlace con la carretera general según las directrices que establezca el Servicio de Carreteras del Cabildo Insular.

Aplicación de la Ley de Costas:

- Los usos en las servidumbres de protección de tránsito y de acceso al mar, estarán a lo dispuesto en los artículos 23 a 28, ambos inclusive de la Ley de Costas y a las correspondientes disposiciones reglamentarias.

- En la zona de influencia se aplicará el artículo 30 de la Ley de Costas.

- Las instalaciones de tratamiento de aguas residuales al artículo 44.6 de la Ley de Costas.

- Las instalaciones y construcciones existentes en dominio público y servidumbre de protección, a lo establecido en las Disposiciones Transitorias Tercera y Cuarta de la Ley de Costas y su modificación por la Ley 53/2002, de 30 de diciembre.

- Los usos o actuaciones que se proyecten en zona de dominio público precisarán previo otorgamiento de la autorización o concesión prevista en la Ley de Costas.

- El litoral es un territorio singular y escaso, muy requerido para el emplazamiento de múltiples usos e instalaciones; por ello se deberá ordenar cuidadosamente la organización multifuncional del espacio, haciendo compatibles los usos públicos y privados con la salvaguarda de los recursos naturales y paisajísticos y culturales, debiendo cumplir

Plan General de Ordenación. Adaptación a las Directrices de Ordenación General y del Turismo.
Guía de Isora. 2010 Fichero de Ámbitos Urbanísticos

**SECTOR DE SUELO URBANIZABLE
NO ORDENADO**

en cualquier caso lo dispuesto en la Ley de Costas y su reglamento.

- Planos de Ordenación Pormenorizada: OP-6.1 y OP-6.2

4. DESCRIPCIÓN SUSCINTA DEL ESTADO ACTUAL DE LOS TERRENOS

4.1. CARACTERIZACIÓN TERRITORIAL

El ámbito del sector de suelo urbanizable no ordenado Costa de San Juan ocupa una franja de territorio situada al este del núcleo de Playa San Juan, situada entre los barrancos de San Juan o del Valo y de La Rabona, que se caracteriza por ser un relieve con lomas, delimitadas por barrancos y una pendiente suave que suele alcanzar en torno al 7%. Las rampas de pendiente media descienden en dirección Oeste hasta alcanzar el mar, pero este descenso no es progresivo, ya que existe una plataforma superior, levemente inclinada hacia el mar.

El ámbito delimitado como suelo urbanizable abarca una superficie de terreno de 267.130 m². Pese a que se trata de un entorno netamente costero y vinculado al antiguo núcleo de pescadores que dio origen al asentamiento de Playa de San Juan, buena parte de la parcela se ubica sobre la cima de un pequeño cantil costero en cuya base se desarrolla una pequeña playa de callados. Coincidiendo con su extremo noroeste, el acantilado da paso a la actual playa, recientemente acondicionada, y al nuevo Paseo Marítimo de Playa de San Juan.

Los procesos erosivos han cobrado gran relevancia, y junto a la actividad antrópica mediante las transformaciones producidas por la implantación de la actividad agrícola, han ido configurando el relieve y la topografía actual del territorio del sector.

El estado actual de los terrenos incluidos en el sector Costa San Juan es producto de las distintas actividades humanas que se han desarrollado sobre el mismo, principalmente la actividad agrícola.

La transformación hace medio siglo de muchas zonas del ámbito en tierras de cultivos para productos agrícolas de exportación provocó la desaparición de gran parte de la vegetación y fauna naturales, modificando profundamente tanto la orografía del terreno como el paisaje. Únicamente aquellos cantiles, barrancos y vaguadas de difícil aprovechamiento han quedado sin alterar, llegando a nuestros días como islotes de vegetación natural dentro de un medio antropizado, y en todo caso, sometido a las secuelas de un proceso de ocupación agrícola en recesión. Pues el abandono de la actividad agrícola, a lo largo de las últimas décadas, en la mayor parte del suelo del ámbito antes cultivado ha provocado el deterioro del medio, dejando tras de sí un paisaje profundamente modificado y actualmente estéril, al menos en una parte.

En el Informe de Sostenibilidad Ambiental se realiza una descripción pormenorizada de las características ecológicas actuales de los terrenos incluidos en el sector.



4.2. LA ACTIVIDAD AGRÍCOLA

En la parte norte y este del sector existen una serie de fincas de uso agrícola con invernaderos dispersos, en un perímetro con traza paralela a la carretera insular TF-47.

Los terrenos que conforman el sector tienen acceso precisamente por esa carretera insular, a través de una de las fincas de origen incluidas en el mismo y que coincide aproximadamente con el actual camino de acceso a la finca Aguadulce, situada en la parte central y en la zona este del sector, donde existen una serie de bancales con cubrición.

Las áreas de cultivo pero actualmente sin explotación ocupan la mayor parte del ámbito del sector, siendo las targeas y material de riego el vestigio de un pasado reciente donde el cultivo del tomate y hortaliza bajo invernadero prevalecía en la zona.

En la actualidad, únicamente persisten en el ámbito de estudio tres unidades parcelarias en explotación: una plantación de plátanos a cielo abierto en la parcela llana contigua a playa San Juan, situada entre el barranco de San Juan o de Valos y la plataforma elevada antes citada (precisamente en esta superficie cultivada es donde el Plan Parcial prevé la creación de un Parque Urbano); una segunda explotación conformada por cuatro invernaderos dedicados a geranios en el límite Sur del sector; y una serie de bancales y zonas de cultivos bajo malla (plataneras u hortalizas) ubicados al Este y en la zona centro del sector.

Asociadas al uso eminentemente agrícola que predomina en el ámbito hay que destacar dos infraestructuras que sobresalen en su parte noroeste: un conjunto de viviendas, aún en uso, construidas hace medio siglo y destinadas a servir de residencia de los propios trabajadores que atendían las fincas; y una nave de

aproximadamente 1.000 m² que hace la función de almacén y punto de empaquetado de la producción platanera que albergan las fincas contiguas.

En general, los caminos que comunican unos y otras fincas son pistas sin pavimentar en la mayoría de los casos y de trazado irregular al objeto de ganar desarrollo y disminuir las pendientes.



Vista de las viviendas donde residen aún las familias de asalariados que trabajan en las fincas de plátanos









4.3. INFRAESTRUCTURAS E INSTALACIONES EXISTENTES

En la franja litoral del entorno del Plan Parcial existen pozos de excelente rendimiento, dispuestos en una línea más o menos paralela a la costa y distante de ella unos 2-3 Km., lo que atenúa los efectos de la intrusión marina. El caudal total bombeado en 1985 (unos 170 l/s) puede mantenerse sin problemas, aunque existe riesgo de que el aumento de la demanda que se registra en esta vertiente de la isla induzca a intensificar las extracciones, lo que podría repercutir en la calidad del agua.

En concreto, en el ámbito del sector Costa San Juan cabe destacar las siguientes infraestructuras hidráulicas:

A.- Un embalse en su extremo noreste, construido mediante la impermeabilización del propio lecho del afluente sobre el que se asienta, de forma que pudiera cumplir una doble función: la de recoger agua proveniente de la escorrentía de lluvia y la de servir de almacenamiento de aguas de galerías transportadas mediante canales.

B.- Una charca circular en la cota 39 m.s.n.m., cerca del anterior embalse, en estado actual de abandono.

C.- Una galería (Aguadulce) en el extremo sureste del sector, actualmente en explotación.

Respecto a la hidrología superficial, el Plan Hidrológico Insular (PHI) establece en su memoria informativa una serie de cauces principales, incluyendo en esta categoría los que desembocando en el mar se inician en el punto de mayor cota. Los terrenos incluidos en el sector Costa San Juan están localizados en el interfluvio entre la cuenca del Barranco de San Juano de Valos, resultado de la confluencia de los barrancos de Rodrigo y de Tejina, y la del Barranco de La

Rabona, ésta última de menor entidad.

La situación de abandono de la mayor parte del suelo del sector antes cultivado provoca su paulatina colonización mayoritariamente por matorrales y herbazales de sustitución. Aunque se conservan algunas pequeñas zonas donde predomina la vegetación potencial que en su día ocupó todo el territorio, el tabaibal dulce.

4.4. ELEMENTO DE INTERÉS ARQUEOLÓGICO

El municipio de Guía de Isora cuenta en la actualidad con varios inventarios arqueológicos, siendo el más reciente el realizado en el año 2007 por un equipo de arqueólogos de la Universidad de La Laguna. Misma cronología comparte la realización del Inventario Etnográfico del municipio, elaborado por la corporación municipal. De su consulta se desprende la ausencia de yacimientos arqueológicos y etnográficos en la zona objeto de actuación.

No obstante, a instancias del promotor y de los técnicos del Cabildo Insular se procedió a la realización de una nueva prospección sin sondeo de la superficie afectada por la realización del Plan. Para tal fin se solicitó a la Dirección General de Cooperación y Patrimonio del Gobierno de Canarias la correspondiente autorización según lo dispuesto en la Ley 4/1999 de 25 de marzo, de Patrimonio Histórico de Canarias, así como a las consideraciones recogidas en el Reglamento sobre intervenciones arqueológicas de la Comunidad Autónoma de Canarias (Decreto 262/2003, de 23 de septiembre).

Como resultado de los trabajos de prospección se pudo localizar una estación de grabados rupestres en el extremo noreste del ámbito de actuación, coincidiendo con la margen derecha de la desembocadura del barranco de La Rabona, límite territorial y natural del plan.

Los grabados se ubican sobre un afloramiento traquibasáltico perteneciente a las series inferiores de El Cedro, es decir, perteneciente a la Serie II (Plioceno-Pleistoceno superior) bastante deteriorado.

El paisaje natural en el que se localiza la estación se encuentra profundamente transformado debido a la presencia de bancales que desde la cima del acantilado van ascendiendo hasta sus cotas más elevadas, lugar en el que se emplazan los invernaderos.

La estación está compuesta por un total de 13 paneles distribuidos en diferentes piedras localizadas en el extremo suroeste del afloramiento, con excepción de un único panel ubicado en la parte frontal del roquedo. En general, buena parte de la superficie del afloramiento presenta un importante deterioro debido a las propias condiciones de deterioro del sustrato y, fundamentalmente, a la extracción continuada de piedras, lo que explica la abundancia de piedra, lascas y bloques repartidos tanto en la parte superior del afloramiento como en sus laterales.

La técnica empleada para la ejecución de los grabados consiste en la mayoría de los casos en la incisión continua, aunque también en algunos paneles se aprecia la realización de picados y rayados. Entre los motivos representados predominan las formas rectilíneas, consistentes básicamente en la sucesión de trazos verticales y horizontales que se entrecruzan en determinados puntos, aunque también se han representado formas geométricas y lobuladas.

Asumiendo la dificultad que siempre implica en este tipo de manifestaciones determinar la adscripción cultural de las mismas, en este caso resulta evidente la división entre grabados cuya filiación podría determinarse como claramente histórica y otras que podríamos clasificar como netamente aborígenes. Evidentemente, esta división no está exenta de problemas y se corre el riesgo de establecer cronologías erróneas sustentadas en analogías comparativas, temáticas representadas, técnicas utilizadas. En el caso de las manifestaciones

representadas en la estación, hay un determinado tipo de grabados cuya ejecución y motivos representados podrían clasificarse como históricas, entendiendo como tal aquellas manifestaciones realizadas por poblaciones no aborígenes. Resulta obvio afirmar que nos movemos en un espectro temporal bastante amplio, generalmente confuso y de difícil de precisión, pues para la arqueología aún continua siendo un problema definir la adscripción cultural de las manifestaciones rupestres, pese a numerosos intentos y trabajos. Por lo tanto, y partiendo de este reconocimiento previo, en el conjunto de los 13 paneles existen paneles cuyas incisiones podrían clasificarse como de factura aborígen, otras elaboradas en época histórica y en algunos casos, se observa la reutilización de los paneles en distintos momentos, registrándose por tanto la superposición de motivos y trazos.

4.5. OTROS ELEMENTOS DE INTERÉS CULTURAL

Como resultado de las labores de prospección realizadas para la redacción del Informe de Sostenibilidad Ambiental se han identificado un total de tres elementos de interés etnográficos, de los cuales sólo uno de ellos se encuentra dentro de los límites del sector (pozo de tirador 1). No obstante, y atendiendo a criterios de proximidad con el área de estudio se ha optado por incluir en este trabajo a los restantes elementos de interés etnográficos localizados (pozo de tirador 2 y horno de cal).

Señalar también la existencia de un antiguo embarcadero localizado a los pies del acantilado y por lo tanto fuera de los límites del sector. Su mención responde exclusivamente a la necesidad de contextualizar social y territorialmente las diferentes manifestaciones culturales de los elementos identificados como partes integrantes de una misma realidad social y económica.



Imagen del antiguo embarcadero que posiblemente fuese utilizado para dar salida a la producción agrícola de la zona. Hoy se encuentra en estado ruinoso.

5. ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD Y PORCENTAJES DE TITULARIDADES

Para la elaboración de esta Iniciativa se ha analizado la estructura de la propiedad, utilizando para ello un plano topográfico, y la información contenida en las notas simples informativas emitidas por el Registro de la Propiedad y en las referencias catastrales descriptivas y gráficas, así como por la información obtenida de los propietarios de fincas de origen incluidas en el sector delimitado. Además, se ha contado con el informe emitido por el Consejo Insular de Aguas sobre los cauces públicos de barrancos.

Los terrenos que conforman el sector miden un total de 267.130 m², de los cuales 214 m² son dominio público de cauce de barranco. El resto de los terrenos son titularidad de las personas físicas o jurídicas que se relacionan en el cuadro incluido en el siguiente apartado.

En el Anexo documental correspondiente se aportan los títulos y las certificaciones registrales correspondientes a las fincas de origen propiedad de la empresa promotora de la presente Iniciativa, así como copia de los títulos de propiedad de otros propietarios.

5.1 RELACIÓN DE PROPIETARIOS Y CUOTAS DE PARTICIPACIÓN

El cuadro que se aporta en la página siguiente refleja la relación de propietarios con indicación de la superficie de la que son titulares y la cuota de participación que representan sobre la superficie total del sector, computado como se ha dicho anteriormente.

RELACIÓN DE PARCELAS Y TITULARES DEL SECTOR						
NUMERACIÓN DE PARCELA		PROPIETARIO	SUPERFICIE DE SUELO (m ² s)			PORCENTAJE (%)
s./ Plan Parcial	s./ Catastro		s./ Registro	s./ Catastro	s./ Cartografía	
1	21869-01	Gesteide S.L.		17.903	17.935	
2	22840-01			14.913	14.979	
3	24828-05			101.028	101.461	
4	24828-02			27.478	28.525	
5	24828-06			12.886	12.947	
6	25848-01			10.328	10.483	
7	24828-03			4.514	3.153	
Total Gesteide S.A.				189.050	189.482	70,9893
8	20882-02	D. Francisco Cairós Alonso y Hermanos Cairós Grillo (Proindiviso por mitades)		2.123	2.134	
9	20882-01			1.852	1.765	
Total D. Francisco Cairós				3.975	3.899	1,4608
10	20887-01(en parte)	Ayuntamiento		232	232	
11	21869-03 (en parte)			1.512	1.512	1.512
Total Ayuntamiento				1.744	1.744	0,6534
12	21869-23-01 (edificación) 21869-23-02 (edificación)	D. Pedro Antonio Hernández González y Hermanos Hernández Ruiz (Proindiviso por mitades)		2.461	5.828	
Total D. Pedro A. Hernández González y Hermanos Hernández Ruiz			0	2.461	5.828	2,1833
13	21869-03 (en parte)	D. Pedro Antonio Hernández González		21.865	20.564	
14	24828-02			767	691	
15	21869-19 (edificación)				75	745
	21869-18 (edificación)				39	
	21869-17 (edificación)				44	
	21869-16 (edificación)				41	
	21869-15 (edificación)				35	
	21869-14 (edificación)				84	
	21869-13 (edificación)				73	
	21869-12 (edificación)				46	
	21869-11 (edificación)				55	
	21869-10 (edificación)				57	
21869-09 (edificación)				46		
21869-08 (edificación)				87		
21869-07 (edificación)			49			
21869-30 (edificación)			48			
16	21869-06 (edificación)			52	228	
	21869-22 (edificación)			61		
	21869-27 (edificación)			63		
Total D. Pedro Antonio Hernández González			767	23.587	22.227	8,3274
17	21869-25 (edificación)	Hermanos Hernández Ruiz		503	556	
	21869-28 (edificación)			227		
18	21869-24 (edificación)			102	256	
	21869-29 (edificación)			161		
19	21869-02		26.677	24.550		
Total Hermanos Hernández Ruiz			767	27.670	25.362	9,5019
20	38019A009009040000PM (en parte)	D. Pedro B. Hernández Domínguez		174	174	
Total Sr. x				174	174	0,0652
21	24828-01	D. Gerardo Hernández Silva		9.082	9.186	
Total Sr. Hernández Silva				9.082	9.186	3,4415
22	24828-07	UNDECK S.L.		4.720	4.425	
Total UNDECK S.L.				4.720	4.425	1,6577
23	24828-08	D. Dieter Ahlers Schmidt		4.699	4.590	
Total D. Dieter Ahlers Schmidt				4.699	4.590	1,7197
TOTAL SECTOR PROPIEDAD PRIVADA				268.995	266.916	100,0000
24		Barranco DPH	214	214	214	
TOTAL SECTOR PROPIEDAD PÚBLICA			214	214	214	-
TOTAL SECTOR				269.209	267.130	-

El cauce público del barranco de San Juan o de Valos incluido en el sector a efectos de conectar los terrenos situados al oeste del cauce, tienen una superficie de 214 m², de conformidad con el Informe del Consejo Insular de Aguas que se acompaña al Plan Parcial.

5.2 DESCRIPCIÓN DE LAS PROPIEDADES DE GESTEIDE, S.L.

Las fincas incluidas en el sector Costa San Juan que son propiedad de GESTEIDE, S.L. (Unipersonal), le fueron adjudicadas a través de escritura pública de reducción de capital social de la mercantil HOTEL TENERIFE PLAZA, S.A., de fecha 27 de febrero de 2008, por la que se adjudican al socio de ésta, la entidad mercantil GESTEIDE, S.L. (Unipersonal), las fincas registrales de Guía de Isora número 6.768 (en la que se habían agrupado varias fincas) y número 10.870, cuyas descripciones y datos se aportan a continuación.

A) **TROZO DE TERRENO**, en el término municipal de GUÍA DE ISORA, pago de **PLAYA DE SAN JUAN**, donde dicen **AGUADULCE**, que tiene una extensión superficial de CIENTO SETENTA Y SIETE MIL TRESCIENTOS OCHENTA Y SIETE METROS CON CINCUENTA Y CUATRO DECIMETROS CUADRADOS, y que linda: Norte, D. Antonio Meneses¹ Hernández, Don Eduardo Mesa y otros; Sur, con barranquillo del Charco del Guirre; Este, en parte, con terrenos propiedad de la compañía mercantil "Aguadulce, Producciones agrícolas y ganaderas, SAT, y, en parte, carretera general; y al oeste, en parte, con el mar y, en parte, con Don Antonio Trujillo. Linda, además, por todos sus puntos cardinales con vivienda propiedad de Dona Undine Henriette Strobel Ahlers, y con finca propiedad de Don Dieter Ahlers Schmidt.

TITULO.- El que resulta de las siguientes escrituras:

- 1) La correspondiente a la compraventa de la parcela de 130.000 m² (finca núm. 6768 de Guía de Isora), a la mercantil Jardín de las Hespérides, autorizada por el Notario de Santa Cruz de Tenerife, D. Juan-Antonio Pérez Giralda, el 13 de octubre de 1999, bajo el núm. 3.086 de su protocolo.
- 2) La correspondiente a la compraventa de la parcela de 12.466,37 m² (finca núm. 11.200 de Guía de Isora) a Aguadulce Producciones Agrícolas y Ganaderas, SAT, autorizada por el Notario de Santa Cruz de Tenerife, D. Juan-Antonio Pérez Giralda, el 13 de octubre de 1999, bajo el núm. 3.087 de su protocolo.
- 3) La correspondiente a la compraventa de la parcela de 27.127,17 m² (finca num. 11.199 de Guía de Isora) a Aguadulce Producciones Agrícolas y Ganaderas, SAT, autorizada por el Notario de Santa Cruz de Tenerife, D. Juan-Antonio Pérez Giralda, el 14 de enero de 2000, bajo el núm. 77 de su protocolo.
- 4) La de Agrupación de las tres fincas anteriores en la núm. 6.768, autorizada por el Notario de Santa Cruz de Tenerife, D. Juan-Antonio Pérez Giralda, el día 14 de enero de 2000, bajo el num. 78 de su protocolo; y la de rectificación de ésta por otra de Agregación de la finca 11.200 a la 6.768, según escritura autorizada por el Notario D. Roberto J. Cutillas Morales, el 13 de abril de 2000, bajo núm. 1.570 de su protocolo.
- 5) La de Agregación de la finca num. 11.199 a la 6.768, autorizada por el Notario D. Roberto J. Cutillas Morales, el 25 de octubre de 2000, bajo núm. 4.436 de su protocolo.
- 6) La de segregación, compraventa, agregación y constitución de servidumbre de paso, autorizada por el Notario de Adeje-Playa de las Américas, D. Roberto J. Cutillas Morales, el 18 de marzo de 2004, bajo núm. 1.875 de su

protocolo.

INSCRIPCIÓN: Consta inscrita en el Registro de la Propiedad de Adeje, al Tomo 1557, folio 94, libro 133 de Guía de Isora, Finca número 6768, inscripción 11ª .

CARGAS.- Libre de cargas.

B) TROZO DE TERRENO de la finca denominada MORRO DE LA PLAYA O SECUESTRO, en Guía de Isora, con una superficie de tres hectáreas, cuarenta y un áreas y. noventa y un centiáreas, equivalentes a TREINTA Y CUATRO MIL CIENTO NOVENTA Y UN METROS CUADRADOS (34.191 metros cuadrados); con cuanto le es anexo, accesorio y perteneciente y que linda: al norte, con finca también segregada de la misma matriz, adjudicada a Don José Hernández González y pista de acceso; al sur, Don Ulrico Ahlers; Naciente, Don Pedro Machado; y poniente, en línea de cien metros con el mar, cueva, y horno de herederos de Antonio Hernández.

TITULO.- La finca descrita pertenecía a la sociedad por compraventa mediante escritura autorizada por el Notario de Barcelona, Francisco Palop Tordera, el 31 de octubre de 2002 y número 1616 de su protocolo. -

CARGAS.- Libre de cargas.

INSCRIPCION: Consta inscrita en el Registro de la Propiedad de Adeje, al Tomo 1524, Libro 127 de Guia, al Folio 57, Finca número 10.870, inscripción 2ª.

5.3 AJUSTES DE SUPERFICIE SEGÚN ÚLTIMAS MEDICIONES

Las mediciones efectuadas recientemente establecen las superficies reales propiedad de los distintos titulares, que no siempre coinciden de las que constan

en los títulos inscritos en el Registro de la Propiedad. Las diferencias entre la superficie real y registral será objeto de un apartado específico del instrumento de gestión a elaborar, que se titulará "Ajustes de Superficie según últimas mediciones". Tales circunstancias deberán corregirse a través del Proyecto de Compensación, al ser título suficiente para realizar las operaciones de modificación pertinentes en este caso, según establece el artículo 8 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, por el que se aprueban las normas complementarias al Reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria sobre Inscripción en el Registro de la Propiedad de actos de naturaleza urbanística.

También se hace referencia en el citado precepto que el Proyecto de Compensación es título suficiente para realizar las rectificaciones de la extensión superficial, lo que se producirá en su momento tras la aprobación e inscripción registral del mismo.

6. RELACIÓN INDIVIDUALIZADA DE PROPIETARIOS E INTERESADOS

6.1. RELACIÓN INDIVIDUALIZADA DE PROPIETARIOS DEL SECTOR

PROPIETARIOS E INTERESADOS	Direcciones
1 GESTEIDE, S.L. (Unipersonal	Avda. 25 de julio, núm. 46 38004 Santa Cruz de Tenerife
2 D. Francisco Cairós Alonso y Hermanos Francisco y Generosa Cairós Grillo (proindiviso por mitades)	Avenida de Oriente, 21 Ruigómez 38435 El Tanque
3 Ayuntamiento Guía de Isora	Plaza Ayuntamiento, 4 38680 Guía de Isora
4 D. Pedro A. Hernández González y Hermanos Hernández Ruiz (proindiviso por mitades)	(las respectivas direcciones de cada uno de los copropietarios, se citan a continuación)
5 D. Pedro A. Hernández González	Calle de Arriba, 17 38680 Guía de Isora
6 Alejandro, Paula y Gustavo Adolfo Hernández Ruiz	- Avda. Francisco La Roche, 7 38001 Santa Cruz de Tenerife - Calle de Abajo, 34 38680 Guía de Isora
7 Pedro B. Hernández Domínguez	Pendiente de obtener dirección
8 Sr. Hernández Silva	Finca Agrícola Playa San Juan – Piedra Hincada Guía de Isora
9 UNDECK, S.L.	Finca Aguadulce Playa San Juan Guía de Isora
10 D. Dieter Ahlers Schmidt	Finca Aguadulce Playa San Juan Guía de Isora
Consejo Insular de Aguas de Tenerife	Leoncio Rodríguez, 7 38004 Santa Cruz de Tenerife

No se tiene constancia de que existan otros derechos o bienes sobre las fincas incluidas en el sector cuyos titulares deban ser tenidos en cuenta como interesados a los efectos de la tramitación de esta Iniciativa.

6.2. RELACIÓN DE PROPIETARIOS COLINDANTES DEL SECTOR

Sin perjuicio de lo expresado en el párrafo anterior, en el procedimiento de aprobación del Plan Parcial se exige trámite de audiencia a los propietarios de terrenos colindantes con el sector. Por ello, se relacionan a continuación los titulares y el número catastral de las parcelas colindantes al sector en la siguiente tabla:

RELACIÓN PARCELAS Y TITULARES COLINDANTES		
NUMERACIÓN DE PARCELA		TITULAR
s./ Plan Parcial	s./ Catastro	
A	2088701CS2128N0001HK	Ayuntamiento
B	38019A00900904 en parte	D.Pedro Hernández Domínguez
C	38019A00900002 en parte	D.Gerardo Hernández Silva
D	38019A00900893 en parte	Gesteide S.L.
E	38019A00900004	Agua Dulce Producciones Agrícola y Ganadera SAT 6032
F	38019A00900004	
G	38019A00900821	Gesteide S.L.

De los propietarios de terrenos colindantes sólo la entidad Aguadulce producciones agrícolas y ganaderas SAT no es a su vez titular de terrenos incluidos en el sector. Dicha sociedad ha presentado escrito con registro de entrada en el Ayuntamiento de fecha 29-09-2011, que consta en el expediente administrativo, declarando conocer el Plan Parcial y la Iniciativa en tramitación, y no tener objeción alguna a los mismos, con lo que se debe considerar cumplimentado el trámite de audiencia a propietarios de suelo colindante al sector exigido en el procedimiento de tramitación del Plan Parcial.

7. SÍNTESIS DESCRIPTIVA DE LA ORDENACIÓN DEL PLAN PARCIAL

El presente Plan Parcial tiene por objeto la ordenación de los terrenos correspondientes al Sector de Suelo urbanizable sectorizado no ordenado turístico "Costa San Juan" del Plan General de Ordenación de Guía de Isora.

Se redacta conforme a lo establecido en el mencionado Plan General y en el Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio y de Espacios Naturales de Canarias, aprobado por Decreto Legislativo 1/2000 y modificado en varias ocasiones (en adelante, TRLOTENC), en su Reglamento de Gestión y Ejecución del sistema de planeamiento, aprobado por Decreto 183/2004 (en adelante, RGEC), en las Directrices de Ordenación General y de Ordenación del Turismo de Canarias, aprobadas por Ley 19/2003, así como en el Reglamento de Planeamiento de 1978, aplicable con carácter supletorio, y en el resto de la normativa de ordenación territorial y urbanística vigente, la legislación sectorial aplicable y el planeamiento insular y territorial, en especial el Plan Territorial Especial de Ordenación Turística Insular de Tenerife.

Debe señalarse que la formulación del presente Plan Parcial cumple al propio tiempo con el planeamiento general anterior (Adaptación Básica del PGO al Decreto Legislativo 1/2000 y al TRLOTENC, que obtuvo la aprobación definitiva parcial por sucesivos acuerdos de la COTMAC adoptados los días 5 de abril y 29 de diciembre de 2004, y 26 de enero y 6 de abril de 2005), y con el Plan General actualmente vigente desde el pasado mes de julio de 2010 (Adaptación Plena al citado TRLOTENC y a las Directrices aprobadas por Ley 19/2003), documento que fue objeto de aprobación definitiva de la COTMAC de fecha 23 de diciembre de 2009, y que entró en vigor tras la publicación de su normativa en el BOP núm. 130, Anexo, de uno de julio de 2010 (ver apartado 1.7 anterior); pues entre uno y

otro instrumento no existen variaciones respecto a las determinaciones aplicables al sector "Costa San Juan", que hayan requerido un nuevo planteamiento de la ordenación pormenorizada recogida en la versión del Plan Parcial presentada con anterioridad (en marzo de 2009).

7.1. CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD

Además de la justificación legal del desarrollo urbanístico del sector dentro de la programación del Plan General, tras su entrada en vigor y de conformidad con los derechos reconocidos a los propietarios del suelo para instar el desarrollo de la ordenación pormenorizada del suelo urbanizable sectorizado no ordenado (artículo 70.1 del TRLOTENC) existen otras razones que explican la conveniencia y oportunidad del presente Plan Parcial:

- a) Fomentar las posibilidades singulares de diferenciación que ofrece Playa San Juan en relación a otras zonas turísticas y, a su vez, las condiciones de compatibilidad y complementariedad con ellas.
- b) Completar la ordenación del núcleo de Playa San Juan hacia el sur, por donde quedará definitivamente delimitado el desarrollo debido a la presencia del Barranco de La Rabona.
- c) Contribuir a mejorar el sistema de espacios libres públicos de Playa San Juan, que se verá incrementado considerablemente al destinarse en el sector una superficie de suelo mayor de la exigida por la Ley para estos usos, buena parte de ella ubicada junto al área residencial y a la playa recientemente acondicionada, lo que al propio significará una mejora en las condiciones de utilización de la misma.
- d) Garantizar la creación de una oferta de Formación Profesional en

Restauración y Alojamiento, inexistente hoy en la zona, al plantearse ambos establecimientos hoteleros como Hotel-Escuela, para un número de alumnos no inferior al 10% de las plazas alojativas.

- e) Garantizar la creación de empleo para la zona, como consecuencia de la implantación de dos hoteles (vinculada a la suscripción con el Servicio Canario de Empleo de los respectivos convenios de Formación y Empleo, en el marco de la Estrategia de Empleo de Canarias, en el que se asume la obligación de reservar un mínimo del 60% de los puestos de trabajo que componen las plantillas para el personal formado y seleccionado en base al expresado convenio), además de un centro de talasoterapia y una zona destinada al pequeño comercio y a la restauración y hostelería.
- f) Ayudar a resolver los actuales problemas de accesibilidad al área residencial de Playa San Juan, a través de la ejecución de una nueva rotonda.

7.2. CRITERIOS DE ORDENACIÓN

La ordenación del conjunto del sector en el Plan Parcial se ha diseñado con arreglo a las determinaciones del Plan General, en concreto a lo expresado en los Planos de Ordenación y a las instrucciones de la Ficha Urbanística del sector, en la cual se determinan expresamente las condiciones para la admisión de categorías específicas de usos turísticos y de los usos compatibles, así como las tipologías edificatorias admitidas y los parámetros de densidad y número máximo de plazas alojativas, edificabilidad y aprovechamiento urbanístico medio. Además, también se establecen otras condiciones sobre los productos turísticos concretos que pueden desarrollarse y las determinaciones e instrucciones para establecer la ordenación pormenorizada. Además se han aplicado las determinaciones

contenidas en la legislación turística y en su desarrollo reglamentario, así como en el planeamiento territorial, sobre las condiciones y parámetros mínimos de los establecimientos turísticos.

Todo ello, basado en los siguientes criterios de ordenación:

1. Se ha planteado un modelo de desarrollo para la ordenación de este sector basado en la ampliación del núcleo de Playa San Juan, respondiendo a las características ambientales de su localización y, en particular, a las topográficas e incluyendo el Barranco de San Juan o del Valo como elemento natural exterior al sector, que ha de mantenerse para el correcto cumplimiento de su función principal y como elemento de tránsito, a través de puentes, entre el núcleo residencial actual de Playa San Juan y esta nueva zona de crecimiento destinada principalmente al turismo.
2. Se concreta el carácter turístico del sector mediante la implantación de dos establecimientos turísticos de alojamiento en la modalidad hotelera con la máxima categoría, de 600 y 500 camas, más un equipamiento destinado a actividades complementarias de uso recreativo (ocio y esparcimiento), cuyas edificaciones se sitúan en las zonas más altas del sector, con el objeto de cumplir con las determinaciones sobre servidumbres de la Ley de Costas y para conseguir las mejores perspectivas y vistas sobre el mar, la isla de La Gomera, el pueblo y puerto de Playa San Juan.
3. Se ha tendido a producir un tejido urbano con características formalmente diversas, con jardines, plazas y calles de tamaños y formas variadas.
4. Mediante la implantación en el Plan Parcial del nuevo paseo peatonal marítimo, como itinerario principal de recorrido peatonal y de bicicletas de la urbanización, se ha evitado la formación de masas continuas de alojamientos, al estar éste concebido como un mirador continuo hacia el

pueblo de Playa San Juan, hacia su puerto pesquero, hacia el mar y, por ende, hacia la isla de la Gomera.

5. Se han ordenado las áreas destinadas a uso turístico definiendo como elementos principales de la estructura del sector las piezas urbanas destinadas a equipamiento y espacios libres públicos y los viales conectores entre las zonas destinadas a alojamiento y las de equipamiento y de éstas entre sí, de acuerdo con la organización prevista para el ocio de los visitantes. Las actividades que pueden generar una mayor afluencia de visitantes o tráfico de vehículos, en este caso, la zona comercial y de hostelería, ha sido localizada dando frente a la vía principal de la urbanización (Vía 1).
6. Se ha ordenado cuidadosamente la organización funcional del litoral, haciendo compatibles los usos públicos y privados con la salvaguarda de los recursos naturales y paisajísticos y culturales, cumpliéndose, en cualquier caso, lo dispuesto en la Ley de Costas y su reglamento, especialmente su accesibilidad, tanto rodada como peatonal.
7. Dada la situación del sector en cuanto a su contigüidad con el mar se ha considerado la influencia de éste en la ordenación del sector como dotación general de ocio asociable al uso turístico, objetivo cuya consecución queda garantizada mediante los tres aspectos principales siguientes:
 - a) La disposición del nuevo sendero litoral previsto en la ordenación del Plan Parcial posibilita el acceso cómodo a la playa y a las diferentes calas existentes en el litoral.
 - b) El equipamiento basará su oferta turística complementaria preferente en el uso recreativo destinado a la salud y descanso con el uso del

agua salada del mar para piscinas y tratamientos de talasoterapia.

- c) Los establecimientos hoteleros podrán ofrecer como actividades complementarias relacionadas aquellas que puedan desarrollarse en la playa y en el muelle pesquero, tales como submarinismo, pesca, esquí acuático, excursiones por mar, motonáutica, vela, etc.
8. Se han cuidado las condiciones de borde con el suelo urbano y con el suelo rústico, asegurando la unidad paisajística con ellos y la continuidad de itinerarios, evitando los bordes rectilíneos no adaptados a la topografía, utilizando los espacios libres como elementos de transición. Con relación al suelo rústico adyacente se han arbitrado las medidas necesarias para lograr una zona de transición que asegure la armonización paisajística, utilizando los medios más adecuados en cada caso, como la delimitación de espacios libres públicos, la utilización de cortinas vegetales y retranqueos de la edificación.
9. Los criterios de ordenación de las parcelas privadas se instrumentan en este Plan Parcial desde la regulación de los usos admisibles y sus condiciones de compatibilidad, sus intensidades de uso y las directrices para la elaboración de los programas y líneas de actuación que se proponen en las parcelas hoteleras y de equipamiento.
10. Se ha diseñado un sistema de zonas de estancia jerarquizadas, distribuidas y diseñadas de tal forma que ofrezcan una óptima accesibilidad. Los distintos tipos de zonas de estancia se han configurado y dimensionado de tal forma que se favorezcan las relaciones vecinales y se satisfagan las necesidades de suelo para desarrollar un conjunto diverso y óptimo de actividades de esparcimiento al aire libre.
11. Se ha diseñado un sistema jerarquizado de trama viaria que garantiza la

adecuada movilidad, la óptima accesibilidad peatonal y la continuidad de itinerarios.

A partir de los criterios anteriormente expuestos y una vez analizadas las alternativas de planeamiento elaboradas durante la redacción del Plan Parcial, se optó por elegir la alternativa 3 para desarrollar a partir de ella la ordenación pormenorizada.

Esta alternativa elegida presenta las siguientes características:

1. En la alternativa elegida (alternativa 3 de las presentadas en el Plan Parcial) se plantean dos establecimientos turísticos alojativos convencionales (hoteles), con un total de 1.100 plazas alojativas y una superficie total de ambas parcelas de 111.270 m²s y una superficie edificable en conjunto de 43.819 m²c.
2. El equipamiento turístico complementario se sitúa entre las dos parcelas hoteleras, delimitado superiormente una vía de acceso que circunda las dos parcelas residenciales existentes y, lateralmente, por accesos peatonales al nuevo paseo del litoral. En esta situación, el equipamiento posee unas vistas inmejorables sobre el mar, la Isla de La Gomera y el puerto y núcleo de Playa San Juan. La vía de acceso al equipamiento se plantea de un sólo carril y da acceso además a los peatonales que conectan con el nuevo paseo del litoral.
3. La zona residencial al sur y el hotel ubicado en su entorno cuentan con una isla de aparcamientos, con circulación rodada a su alrededor y con vegetación ubicada de forma lineal en paralelo a las plazas de aparcamiento. El número de viviendas resultantes de la ordenación es de 33 y la superficie edificable de uso residencial es de 8.680 m²c.

4. Se crea una nueva zona de aparcamientos entre el parque urbano y el Barranco San Juan o del Valo para sustituir los actualmente existentes en el cauce de dicho barranco. Se sitúa, por lo tanto, el parque urbano en el lugar más cercano posible al pueblo de Playa San Juan, como zona de esparcimiento junto a la playa. En su interior se prevé la ubicación de dos parcelas para uso de hostelería, y en el espacio libre público se crearán espacios para la práctica deportiva, juegos de niños, etc. Este será el parque urbano de mayor superficie del entorno, el Parque que necesita Playa San Juan.
5. Se propone la creación de tres parcelas para restaurantes y cafeterías incrustadas en el frente hacia la playa del parque urbano allí situado, con el fin de permitir una actividad de estos servicios con terrazas con acceso desde el paseo marítimo.
6. El nuevo sendero del litoral tiene un trazado suavizado su recorrido respecto a las restantes alternativas de ordenación planteadas en el Plan Parcial. Entre las parcelas hoteleras y la del equipamiento se crean pasos peatonales que enlazan con la red viaria, permitiendo el paso desde el interior hacia la costa.
7. El viario varía con respecto a las otras alternativas en la zona de la residencia norte, desplazando el eje de la vía principal hacia el límite del sector y en la zona de residencia sur, creando una isla de aparcamientos con circulación perimetral y un nuevo viario perimetral a las parcelas residenciales existentes, para acceder al equipamiento y a los pasos peatonales que comunican con el paseo.

7.3. LA ACTIVIDAD TURÍSTICA PROPUESTA

La empresa GESTEIDE, S.L. (Unipersonal), como propietaria mayoritaria del sector Costa San Juan, ha decidido iniciar las actuaciones para el desarrollo del citado sector turístico, ante las circunstancias que concurren respecto a la ordenación contemplada en los instrumentos de ordenación vigentes desde el año 2005 (Adaptación básica del Plan General y Plan Territorial Especial de Ordenación Turística Insular de Tenerife), y a la vista del mantenimiento de tales determinaciones urbanísticas por parte del vigente documento de Adaptación plena del Plan General de Ordenación, habiéndose emitido informes sobre el mismo por la COTMAC y por el Cabildo Insular de Tenerife, en los que no se realiza indicación alguna contraria a tales determinaciones del planeamiento municipal, coincidentes además con lo establecido en el planeamiento territorial de ordenación turística de la Isla.

En tal sentido, GESTEIDE, S.L. (Unipersonal) encargó la redacción de los instrumentos, documentos y proyectos necesarios para iniciar los procedimientos para dotar al sector del correspondiente instrumento de planeamiento y los documentos e instrumentos de gestión pertinentes, para así posibilitar la solicitud en su momento de aprobación de la propuesta concreta de la actuación turística a realizar y la autorización previa de las plazas alojativas previstas, reducidas con respecto a las admitidas por el PGO y por el PTEOIT de Tenerife, ya que en vez de 1.600 plazas se plantean en el Plan Parcial 1.100 plazas hoteleras y 96 plazas residenciales.

La actuación turística se concreta en dos establecimientos hoteleros, con categoría de 5 estrellas gran lujo, salvo que la legislación admita autorizar una categoría inferior, debiendo en todo caso cumplirse con la categoría mínima de cuatro estrellas establecida en el PGO vigente. Uno de los hoteles será de 600 plazas y el otro de 500 plazas, que acogerán un centro de Formación Profesional

de Ciclo medio y superior en Restauración y Alojamiento, complementados con un importante equipamiento recreativo y de ocio y salud, planteándose la actuación con los criterios de alta calidad, y de diversificación y complementariedad de la oferta, contemplados en las Directrices de Ordenación del Turismo de Canarias y en el PTEOTI de Tenerife.

Se localizan ambas parcelas hoteleras en primera línea, a ambos lados del equipamiento turístico complementario, con la plena garantía de vistas hacia el mar, la isla de La Gomera y el pueblo de Playa San Juan. Las dos parcelas hoteleras tienen en conjunto una superficie de suelo total de 111.270 m²s, que representa el 41,65% del suelo del sector. La edificabilidad máxima total de ambas parcelas hoteleras es de 43.754 m²c, lo que representa el 74,87 % de la superficie edificable total Plan Parcial.

7.4. EQUIPAMIENTO TURÍSTICO COMPLEMENTARIO

Entre las posibles alternativas sobre el carácter y la función del EQUIPAMIENTO TURÍSTICO COMPLEMENTARIO a la actividad alojativa de los dos establecimientos hoteleros previstos en el sector, se propone la implantación de un importante CENTRO DE TALASOTERAPIA (baños con agua de mar calentada), que pueda incluir también instalaciones para prestar servicios especializados de masajes, Medicina antienvjecimiento (antiaging) y Medicina dermoestética.

La Talasoterapia es un método terapéutico que se basa en la utilización del medio marino (agua de mar, algas y otras sustancias extraídas del mar) como agente terapéutico. Además de combatir el estrés, la talasoterapia es altamente recomendable para aliviar y prevenir todo tipo de dolencias relacionadas con el reumatismo, la artritis y los problemas óseos o musculares. Por eso, los centros

de talasoterapia suelen tener vinculados servicios de control médico, así como al propio tiempo, instalaciones y servicios adecuados para el relax, el esparcimiento y el entretenimiento, tanto individual como en compañía. Esto lo convierte en un lugar de ocio alternativo y de recreo sano.

Esta propuesta se basa principalmente en las siguientes razones:

- El equipamiento se enmarca dentro del concepto de Turismo y Salud, cumpliendo así con lo previsto para el área en el Plan Territorial Especial de Ordenación Turística Insular de Tenerife.
- El equipamiento cumple al propio tiempo con las características propias de un centro recreativo y de ocio, gracias a la doble función que aporta este tipo de instalaciones, como lugar de salud a través de medios naturales y como lugar de entretenimiento.
- En la Isla no existe actualmente ninguna instalación que cumpla verdaderamente con el concepto de Talasoterapia, lo que supone que este equipamiento sería pionero en la Isla, ofertando servicios innovadores de demanda amplia y emergente.
- El lugar presenta unas condiciones idóneas para tal instalación, dada su cercanía al mar.

Otra alternativa posible es la instalación de un CENTRO DEPORTIVO, complementario a las actividades que puedan ofrecer los hoteles, para deportes de raqueta, gimnasios, etc., debido a la localización estratégica de la parcelas entre las dos hoteleras, con la posibilidad de acceso directo con ellas.

La superficie de suelo de esta parcela de equipamiento es de 16.877 m²s y tiene asignada una edificabilidad máxima de 2.500 m²c, que representa el 4,28 % de la edificabilidad máxima asignada al sector por el Plan Parcial.

7.5. EQUIPAMIENTO DEPORTIVO

El Plan Parcial delimita una parcela para equipamiento de uso deportivo, con una superficie de suelo de 5.530 m²s y una edificabilidad máxima de 2.821 m²c, que representa el 4,83 % de la edificabilidad máxima asignada al sector por el Plan Parcial. Está situada sobre los parques urbanos, con vistas hacia los mismos, hacia el mar, el núcleo de Playa San Juan y los hoteles.

En esta parcela la edificación se debe disponer aisladamente, respetando los retranqueos correspondientes, creando las condiciones idóneas para la ubicación de las canchas deportivas y la piscina en el espacio libre de la misma y, a su vez, delimitando zonas ajardinadas para la plantación de la vegetación exigida en las Normas Urbanísticas.

7.6. PARCELAS EXCLUSIVAS DE HOSTELERÍA Y RESTAURACIÓN

El Plan Parcial delimita tres parcelas para el uso exclusivo de Restauración-Hostelería, situadas todas ellas en relación con los parques urbanos, dando frente a la playa, y su destino será la instalación de restaurantes o cafeterías, que dispondrán de zonas de terrazas para la colocación del mobiliario correspondiente para el desarrollo de estos usos al aire libre.

En conjunto, estas tres parcelas tienen una superficie de suelo total de 900 m²s y una edificabilidad máxima global de 300 m²c, que representa el 0,51 % de la edificabilidad máxima asignada al sector por el Plan Parcial, dando cumplimiento así a lo dispuesto en la Ficha del sector, en virtud de la cual el conjunto de los usos terciarios no podrá superar el 3% de la superficie edificable máxima.

7.7. PARCELAS DE USO RESIDENCIAL

El Plan Parcial, de acuerdo con lo que establece la Ficha Urbanística del PGO, sólo admite la categoría unifamiliar para el uso residencial, para lo cual delimita 33 parcelas, dos de ellas ya existentes y edificadas, con una superficie total en conjunto de 23.282 m²s y con una edificabilidad total máxima para uso residencial de 9.064 m²c, que representa el 15,51 % de la edificabilidad máxima asignada al sector por el Plan Parcial.

La tipología prevista para estas edificaciones residenciales unifamiliares es la que establece la Ficha Urbanística del Plan Parcial, es decir, la de Ciudad Jardín Aislada Grado 1, con una superficie mínima de parcela de 500 m²s y retranqueo de 5 m al viario y 3 m en al resto de los linderos.

Las dos parcelas ya edificadas mantienen su superficie de suelo actual, aunque podrán subdividirse de acuerdo a lo previsto en el Plan Parcial, en virtud de acuerdo habido entre los propietarios.

7.8. DOTACIÓN DE APARCAMIENTOS

Además de los aparcamientos propios de cada parcela, en la cuantía exigible según el uso de que se trate, el Plan Parcial incorpora un total de 199 plazas junto a las calzadas del viario, más 2 de autobuses, además de dos zonas de aparcamientos de 83 plazas cada una. En total, suponen 367 plazas de aparcamientos situadas fuera de las parcelas.

7.9. LOS ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS

El Plan Parcial delimita una serie de espacios libres públicos distribuidos en el ámbito del sector de forma coherente y funcional, a partir de los criterios de ordenación antes enunciados. En concreto, determina la ubicación de dos parques urbanos, dos plazas, varias áreas ajardinadas, varios espacios libres de protección y las áreas libres ajardinadas vinculadas al viario rodado y peatonal. En conjunto, los espacios libres públicos tienen una superficie total de 62.431 m²

Su localización se debe al criterio de organización y distribución de los usos en el Plan Parcial, creando un conjunto principal, que alberga la mayoría de los espacios libres delimitados, formado principalmente por los parques urbanos, las dos plazas y dos de las áreas ajardinadas.

7.10. CUADRO DE CARACTERÍSTICAS DE LA ORDENACIÓN

Se reproduce a continuación el Cuadro de Características y parámetros de las parcelas contenido en la Memoria de Ordenación del Plan Parcial.

8.- JUSTIFICACIÓN DE LA PROPUESTA DEL SISTEMA DE COMPENSACIÓN

Esta propuesta para la ejecución privada del sector de suelo urbanizable no ordenado Costa San Juan mediante el Sistema de Compensación se fundamenta en la regulación contenida en el RGEC sobre la legitimación para presentar iniciativas de ejecución privada y las reglas para admitirlas a trámite, y se presenta dentro del plazo fijado al respecto en el PGO de Guía de Isora; todo ello a partir de las circunstancias que concurren en los terrenos de titularidad privada incluidos en el sector, al ser la mayoría de ellos propiedad de la empresa que promueve la presente iniciativa (un 71% de la superficie total del sector).

El sector es una única unidad de referencia para la gestión urbanística

El conjunto del sector debe conformar en si mismo una única unidad de actuación a los efectos de su gestión urbanística, en virtud de lo dispuesto en el apartado 1 del artículo 2.1.2 y en el apartado 1 del artículo 2.1.3 de la Normativa de Ordenación Pormenorizada del PGO.

Por lo tanto, en el Plan Parcial sector Costa San Juan no se producen otras delimitaciones de unidades referencia para la gestión urbanística, tomándose el sector delimitado por el PGO como una sola y única unidad de gestión en si mismo, en aplicación del artículo 21.1 y 2,b) del RGEC.

Superficie del sector computable para fijar los porcentajes de participación

Como ya se mencionó en el apartado anterior correspondiente, del análisis de la documentación anteriormente referida, se desprende que el sector "Costa San Juan" cuenta con una superficie real total de 267.130 m², de los cuales un total de 266.916 m² son de titularidad privada, una vez deducida la superficie de cauce público de barranco de 214 m², definida a partir del contenido del informe emitido por el Consejo Insular de Aguas de Tenerife, que se acompaña en el Plan Parcial.

Por tanto, aplicando el artículo 58.3 del RGEC, la superficie del sector computable para determinar los porcentajes de titularidad de cada propietario es la ya citada de 266.916 m².

Legitimación de la entidad promotora y representación de más del 50%

Como ya se ha justificado suficientemente en el apartado 3 anterior de esta Memoria justificativa, la entidad promotora de esta iniciativa de ejecución privada del sector Costa San Juan, es decir, GESTEIDE, S.L. es dueña en pleno dominio de un conjunto de fincas incluidas en el sector que representan el 71% de la superficie total computable del mismo.

Por tanto, en primer lugar se invoca la legitimación para presentar iniciativas regulada en el artículo 58.1, a) y 62.1, b) del RGEC; respecto a los propietarios de suelo incluido en el sector y, específicamente, respecto a la propuesta de establecimiento del sistema de compensación. Y en segundo lugar, se debe mencionar expresamente que en este caso se está ante el supuesto regulado en el artículo 63.2, b) del RGEC, es decir, que la iniciativa viene suscrita por propietario que representa más del 50% de la totalidad de la superficie computable del sector, y por tanto no pueden admitirse alternativas a dicha iniciativa sin perjuicio de que el resto de los propietarios puedan adherirse a la misma o presentar reparos a su contenido, según dispone el artículo 66.3 del RGEC.

Obligación de proponer en la iniciativa el sistema de compensación

De las normas reglamentarias aplicables según las circunstancias que concurren en el sector Costa San Juan, y el alcance de las iniciativas de ejecución privada, los sujetos legitimados para presentarlas y sus condicionantes (artículos 58 a 61 del RGEC), y especialmente las reglas de tramitación de tales iniciativas y de admisibilidad de las posibles alternativas a ellas (en concreto, artículos 62, 63, 66,

70 y 83 del RGEC), se puede concluir que la entidad que promueve la presente iniciativa debe necesariamente proponer el sistema de compensación, entre los de ejecución privada legalmente establecidos.

9.- VIABILIDAD ECONÓMICA Y GARANTÍAS

El objeto del estudio económico de este documento es realizar una primera aproximación a las previsiones de costes del desarrollo urbanístico del sector, asegurando la realización de las previsiones de la ordenación urbanística, justificando que la distribución de cargas y beneficios sea viable y se ajuste a las determinaciones establecidas por la normativa urbanística y la situación del mercado inmobiliario.

El contenido del estudio económico responde a las determinaciones del Reglamento Gestión y Ejecución del Sistema de Planeamiento de Canarias (RGEC), sobre la definición y cuantificación de los gastos de gestión y ejecución (art. 39 del RGEC); y lo que se dispone para el propio contenido de este documento como una previsión sobre la viabilidad económica de la actuación urbanística a desarrollar.

Por tanto, el estudio económico se realiza obteniendo una estimación del coste total de la gestión y ejecución de la urbanización, en donde se incorporan todos aquellos gastos relativos a la gestión urbanística y a la ejecución de la urbanización; y posteriormente se realiza una estimación del valor de venta de las parcelas resultantes de la ordenación pormenorizada completa. Para de esta forma, realizando el balance final de gastos totales potenciales e ingresos potenciales, analizar la viabilidad económica del desarrollo del sector.

9.1. RELACIÓN DE LAS ACTUACIONES PREVISTAS

Las actuaciones previstas que se cursan a raíz de la presentación de la iniciativa para establecer el sistema de ejecución privada son relativas a la gestión

urbanística y a la propia ejecución de las obras de urbanización.

Con respecto a la gestión urbanística, el procedimiento establecido reglamentariamente consta de los siguientes documentos a cumplimentar:

- La propia iniciativa para establecer el sistema de ejecución privada
- En el caso de ser necesario, propuesta de Convenio urbanístico
- Constitución de la Junta de Compensación, los Estatutos y las Bases de Actuación
- El Proyecto de Compensación
- Instrumento de Ordenación Pormenorizada completa: Plan Parcial
- Informe de Sostenibilidad Ambiental y Memoria Ambiental
- Proyecto de Urbanización

Por su parte, relativo a la ejecución de las obras de urbanización (se incluye la dirección de obras) se refieren a:

- Explanación, pavimentación, señalización y jardinería
- Redes de abastecimiento de agua, riego e hidrantes contra incendios.
- Red de alcantarillado.
- Redes de distribución de energía eléctrica y alumbrado público.
- Otras redes: de comunicación
- Obras especiales: desviaciones de redes existentes.

9.2. CRITERIOS PARA LA EVALUACIÓN ECONÓMICA

La evaluación económica que se realiza tiene un carácter provisional estando sujeta a variaciones a lo largo de las posteriores fases de desarrollo. Por tanto, a modo orientativo se realiza una estimación de la participación en términos

porcentuales de cada concepto dentro el gasto total.

Para la evaluación económica de los costes de la gestión urbanística se ha utilizado un criterio bastante general y flexible, teniendo en cuenta la dificultad de obtener este dato de forma más precisa.

La evaluación de los costes de ejecución de la urbanización se ha diferenciado entre las obras de urbanización de viales y las obras de urbanización de los espacios libres.

En el caso concreto de las obras de urbanización de viales, las partidas consideradas en la formación del precio unitario por m² son las siguientes:

- Demoliciones y explanación (9%)
- Pavimentación rodada (35%)
- Pavimentación peatonal (20%)
- Redes de abastecimiento de aguas e hidrantes (4%)
- Red de alcantarillado (4%)
- Redes de energía eléctrica y alumbrado público (14%)
- Redes de telefonía y otras (2%)
- Mobiliario urbano, señalización y ajardinamiento (12%)

En el caso de las obras de las obras de urbanización de los espacios libres, las partidas consideradas en la formación del precio unitario por m² son las siguientes:

- Demoliciones y explanaciones (12%)
- Contención de tierras (20%)
- Pavimentación (25%)
- Redes de instalaciones (15%)
- Jardinería (16%)
- Varios (12%)

Para la distribución de los gastos de urbanización se atenderá a lo estipulado en

las Bases de Actuación de la Junta de Compensación., según lo establecido en el TRLOTENC y el Reglamento de Gestión.

9.3. EVALUACIÓN ECONÓMICA

La evaluación concreta de los costes de ejecución del Plan Parcial se especifica en detalle a continuación en los siguientes subapartados:

9.3.1. Valor de los terrenos

El valor de los terrenos habrá de ser calculado de forma precisa en el Proyecto de Compensación. Dicho valor incluirá, además del propio del suelo, el de las plantaciones, instalaciones y construcciones incluidas en el sector y afectadas por el Plan Parcial. Aún así, en este apartado se realiza una valoración estimativa de los terrenos, incluyendo los conceptos mencionados, con el objeto de poder ser integrada en el presente Estudio Económico.

9.3.1.1. Valor del suelo

El valor del terreno se ha calculado a partir de los precios de mercado en la zona, valoraciones recientes efectuadas sobre algunas de las fincas del sector y de los precios que se han aplicado para la expropiaciones recientes realizadas en este municipio para la ejecución de la prolongación del Anillo Insular, a partir de las cuales se puede establecer un precio medio de 45 €/m²s.

Por lo tanto, el valor del suelo del sector es de:

$$267.130 \text{ m}^2\text{s} \times 45 \text{ €/m}^2\text{s} = 12.020.850 \text{ €}$$

9.3.1.2. Valor de las construcciones

El valor de las construcciones afectadas, que han de ser demolidas, se ha calculado, realizando una medición superficial de las mismas y aplicando un precio unitario de construcción, extraído de las Bases del Colegio de Arquitectos y un coeficiente reductor, en función de la antigüedad y del estado en que se encuentran.

- Superficie edificada afectada = 5.230 m²c
- Valor de la construcción según Bases colegiales = 611,77 €/m²c x 0,68 = 416,00 €/m²c
- Coeficiente reductor para edificaciones de 25 años de antigüedad y estado medio de conservación = 0,50

Valor de las construcciones = 5.230 m²c x 416,00 €/m²c x 0,50 = 1.087.840 €

9.3.1.3. Valor de los depósitos de almacenamiento de agua

El valor de los depósitos de almacenamiento de agua para riego que son tres y que han de ser demolidos, se ha calculado, realizando una medición superficial de los mismos y aplicando un precio unitario de construcción, considerando 4 metros de profundidad, y un coeficiente reductor, en función de la antigüedad y del estado en que se encuentran.

- Superficie edificada afectada = 2.352 m²c
- Valor de la construcción de depósito de 4 m de profundidad = 170 €/m²c
- Coeficiente reductor para depósitos de estado bueno de conservación = 1,00

Valor de los depósitos = 2.352 m²c x 170 €/m²c x 1,00 = 399.840 €

9.3.1.4. Valor de las huertas zorribadas

El valor de las huertas zorribadas existentes y que han de ser demolidas, se ha calculado, realizando una medición superficial de las mismas y aplicando un precio unitario de zorriba, extraído de fuentes verbales en la zona y un coeficiente reductor, en función de la antigüedad y del estado en que se encuentran.

- Superficie de huertas zorribadas afectada = 74.120 m²s
- Valor de la huerta zorribada = 14,65 €/m²s

Valor de las huertas zorribadas = 74.120 m²s x 14,65 €/m²s = 1.085.858 €

9.3.1.5. Valor de los invernaderos

El valor de los invernaderos existentes destinados todos ellos para el cultivo de flores y que han de ser demolidos, se ha calculado, realizando una medición superficial de los mismos y aplicando un precio unitario de invernadero, extraído de fuentes verbales en la zona y un coeficiente reductor, en función del estado en que se encuentran.

- Superficie de invernadero afectada = 18.890 m²s
- Coste de construcción de invernadero= 8,00 €/m²s
- Coeficiente reductor para invernaderos de estado medio de conservación = 0,50

Valor de los invernaderos = 18.890 m²s x 8,00 €/m²s x 0,50 = 75.560 €

9.3.1.6. Valor de las plantaciones

Las plantaciones existentes y que han de ser arrancadas son todas de plátanos. El valor de las mismas se ha calculado, realizando una medición superficial de las huertas plantadas y aplicando un precio por kg de producción en un marco de plantación de 1 plantón cada 5 m²s.

- Superficie plantada afectada = 25.113 m²s
- Producción: 30 kg / 5 m²s
- Precio de la producción del Kg. de plátano: 6 €/ kg

Valor de las plantaciones = 25.113 m²s x 30 kg / 5 m²s x 6 €/ kg = 904.068 €

9.3.1.7. Valor de los terrenos

CUADRO RESUMEN DEL VALOR DE LOS TERRENOS Y DE SUS ELEMENTOS	
Concepto	Euros
Suelo	12.020.850
Construcciones	1.087.840
Depósitos de almacenamiento de agua de riego	399.840
Huertas zorribadas	1.085.858
Invernaderos	75.560
Plantaciones	904.068
Total valor de los terrenos y elementos existentes	15.574.016

9.3.2. Coste de la Urbanización

COSTE DE LA URBANIZACIÓN			
CAP. 1	VÍAS RODADAS Y PEATONALES		Euros
-FORMACIÓN EXPLANADA			3.389.951,41
	Demoliciones y reposiciones	400.162,17	
	Movimiento de tierras	1.194.913,95	
	Muros y cerramientos	1.584.841,47	
	Estructuras	210.033,82	
-CANALIZACIONES			2.206.531,31
	PLUVIALES	386.000,25	
	RESIDUALES	960.180,97	
	ABASTECIMIENTO Y CONTRAINCENDIO	376.089,47	
	RIEGO	484.260,62	

-INSTALACIONES ELÉCTRICAS		1.120.800,00
	MEDIA TENSIÓN	184.030,00
	CENTROS DE TRANSFORMACIÓN	93.000,00
	BAJA TENSIÓN	303.180,00
	ALUMBRADO PÚBLICO	385.410,00
	TELECOMUNICACIONES	155.180,00
-PAVIMENTACIÓN		2.032.225,02
	Calzada	579.765,93
	Aceras en viales	951.843,77
	Aceras en peatonales	500.615,32
-SEÑALIZACIÓN		14.134,82
	Señalización horizontal	7.492,02
	Señalización vertical	6.642,80
-VARIOS		127.670,69
TOTAL CAPÍTULO 1		8.891.313,16
CAP. 2 PARQUES URBANOS - PARCELAS Nº 38 y 39		
-MOVIMIENTOS DE TIERRA GENERAL		50.000,00
-TRATAMIENTOS GENERALES		166.630,00
	Muros	30.000,00
	Pavimentos	84.000,00
	Drenaje	26.785,00
	Sanearamiento	25.845,00
-UNIDADES CONSTRUCTIVAS		198.000,00
	Estanque	18.000,00
	Cancha de deportes	50.000,00
	Jardín infantil	100.000,00
	Canchas de petanca	12.000,00
	Recinto para perros	18.000,00
-SEÑALIZACIÓN		1.500,00
-MOBILIARIO URBANO		54.000,00
-CONTROL DE CALIDAD		4.378,00
-JARDINERÍA, FONTANERÍA Y RIEGO		100.000,00
-INSTALACIONES GENERALES		110.000,00
TOTAL CAPÍTULO 2		684.508,00
CAP. 3 PLAZA - PARCELA Nº 40		
-MOVIMIENTOS DE TIERRA GENERAL		13.500,00
-TRATAMIENTOS GENERALES		86.024,00
	Muros	19.500,00

	Pavimentos	42.000,00	
	Drenaje	22.424,00	
	Saneamiento	2.100,00	
-SEÑALIZACIÓN			550,00
-MOBILIARIO URBANO			12.500,00
-CONTROL DE CALIDAD			839,00
-ANEXO 1 : JARDINERÍA, FONTANERÍA Y RIEGO			15.000,00
-ANEXO 2: INSTALACIONES GENERALES			9.500,00
TOTAL CAPÍTULO 3			137.913,00
CAP. 4 PLAZA - PARCELA N° 41			
-MOVIMIENTOS DE TIERRA GENERAL			5.600,00
-TRATAMIENTOS GENERALES			34.400,00
	Muros	12.500,00	
	Pavimentos	17.500,00	
	Drenaje	2.500,00	
	Saneamiento	1.900,00	
-SEÑALIZACIÓN			550,00
-MOBILIARIO URBANO			10.000,00
-CONTROL DE CALIDAD			406,00
-JARDINERÍA, FONTANERÍA Y RIEGO			13.000,00
-INSTALACIONES GENERALES			9.500,00
TOTAL CAPÍTULO 4			73.456,00
CAP. 5 ÁREAS AJARDINADAS/PLAZAS - PARCELAS N° 42 - 61			
42	Área Ajardinada (juego - niños)	1.366	m ² 128.000,00
43	Área Ajardinada	2.427	m ² 97.076,00
44	Área Ajardinada (juego + niños)	1.342	m ² 75.000,00
45	Área Ajardinada	2.364	m ² 59.110,00
46	Área Ajardinada	2.699	m ² 67.468,00
47	Área Ajardinada	414	m ² 10.341,00
48	Área Ajardinada	696	m ² 17.403,00
49	Área Ajardinada	520	m ² 20.784,00
50	Área Ajardinada	458	m ² 18.303,00
51	Plaza	683	m ² 80.000,00
52	Área Ajardinada	1.932	m ² 28.985,00
53	Área Ajardinada	1.818	m ² 27.268,00
54	Área Ajardinada	158	m ² 6.305,00
55	Área Ajardinada	394	m ² 15.778,00

56	Área Ajardinada	794	m ²	19.844,00
57	Área Ajardinada	793	m ²	19.825,00
58	Área Ajardinada	366	m ²	9.160,00
59	Área Ajardinada	596	m ²	14.890,00
60	Área Ajardinada	343	m ²	8.570,00
61	Área Ajardinada	622	m ²	9.334,00
TOTAL CAPÍTULO 5				733.444,00
CAP. 6 ESPACIOS LIBRES DE PROTECCIÓN - PARCELAS Nº 62 - 71				
62	Espacio Libre de Protección	998	m ²	5.988,00
63	Espacio Libre de Protección	1.136	m ²	6.816,00
64	Espacio Libre de Protección	5.536	m ²	33.217,00
65	Espacio Libre de Protección	329	m ²	1.975,00
66	Espacio Libre de Protección	157	m ²	945,00
67	Espacio Libre de Protección	2.806	m ²	16.834,00
68	Espacio Libre de Protección	849	m ²	5.092,00
69	Espacio Libre de Protección	77	m ²	459,00
70	Espacio Libre de Protección	1.118	m ²	6.711,00
71	Espacio Libre de Protección	369	m ²	2.215,00
TOTAL CAPÍTULO 6				80.251,00
CAP. 7 ÁREAS LIBRES AJARDINADAS VIARIO RODADO				
	Áreas libres ajardinadas viario rodado	14.246	m ²	494.900,00
TOTAL CAPÍTULO 7				494.900,00
CAP. 8 ÁREAS LIBRES AJARDINADAS VIARIO PEATONAL				
	Áreas libres ajardinadas viario peatonal	3.569	m ²	117.390,00
TOTAL CAPÍTULO 8				117.390,00
CAP. 9 ACTUACIONES EXTERNAS AL SECTOR				
	Parte de la rotonda de Playa San Juan			100.305,91
	Obra de paso sobre Bco. del Valo - Aparcamientos			158.212,67
	Adaptación Cruce Piedra Hincada			162.360,03
	Recuperación paisajística Bco. La Rabona	1.725	m ²	10.350,00
	Rehabilitación y puesta en valor de dos pozos de tirador	2	ud.	15.000,00
TOTAL CAPÍTULO 9				446.228,61

CAP. 10 SEGURIDAD Y SALUD	
-SEGURIDAD Y SALUD	172.015,00
TOTAL CAPÍTULO 10	172.015,00
PRESUPUESTO DE EJECUCIÓN MATERIAL	
16% Gastos Generales	1.893.027,12
6% Beneficio Industrial	709.885,17
PRESUPUESTO DE EJECUCIÓN CONTRATA	14.434.331,80
5% IGIC	1.010.403,23
PRESUPUESTO DE LICITACIÓN	15.444.735,03
El coste de la urbanización del viario, peatonales y espacios libres del sector asciende a la cantidad de: 15.444.735,03 Euros.	

9.3.3 Honorarios técnicos

HONORARIOS TÉCNICOS	
HONORARIOS DE GESTIÓN Y ASESORÍA JURÍDICA	IMPORTE (€)
Documento de iniciativa del establecimiento del sistema de ejecución privada y Estatutos y Bases de Actuación de la Junta de Compensación, Constitución de la Junta de Compensación y Proyecto de Compensación	166.000
Asesoría jurídica continua de la Junta de Compensación	60.000
Redacción del Plan Parcial de Ordenación	305.000
Informe de Sostenibilidad Ambiental y Memoria de Contenido Ambiental	34.000
Estudio de Riesgos Naturales	16.000
Intervención arqueológica de estudio y proyecto de puesta en valor del yacimiento de grabados rupestres	13.000
Aplicación 3D	10.000
Proyecto de la Urbanización	350.000
Dirección de obras de la urbanización	583.000
TOTAL HONORARIOS TÉCNICOS (incluido IGIC)	1.537.000

9.3.4 Coste total de la actuación

COSTE TOTAL DE LA ACTUACIÓN	
COSTES	IMPORTE (€)
Valor de los terrenos	15.574.016,00
Costes de la urbanización	15.444.735,03
Honorarios Técnicos	1.537.000,00
Otros Gastos*	778.700,80
Gastos de financiación **	1.090.181,12
Costes de gestión y promoción***	778.700,80
COSTE TOTAL	35.203.333,75

* Gastos de Licencias, impuestos, Notario y registro. Se estima que ascienden a 5% de los costes de urbanización.

**Gastos de Financiación de la urbanización y de las garantías. Se estima que asciende al 7% de los costes de urbanización.

***Costes de gestión y promoción. Se estima que asciende al 5% de los costes de urbanización.

9.3.5 Repercusión de coste total

Repercusión del coste total sobre el m² del suelo del sector:

$$R_{ss} = 35.203.333,75 \text{ €} / 267.130 \text{ m}^2 = 131,78 \text{ €} / \text{m}^2\text{s}$$

Repercusión del coste total sobre el m² del total del suelo de parcelas de uso lucrativo:

$$R_{pl} = 35.203.333,75 \text{ €} / 157.859 \text{ m}^2\text{s} = 223,00 \text{ €} / \text{m}^2\text{s}$$

Repercusión del coste total sobre el aprovechamiento lucrativo neto del sector:

Teniendo en cuenta el 10% de cesión obligatoria:

$$Ral = 35.203.333,75 \text{ €} / (124.589,40 \text{ uda} - 14.692 \text{ uda}) = 320,33 \text{ €} / \text{uda}$$

Repercusión del coste de la urbanización sobre la edificabilidad neta del sector:

Resulta de dividir los gastos de urbanización totales entre los metros cuadrados construidos totales que se pueden desarrollar, de lo cual resulta:

$$Rgu = 15.444.735,03 \text{ €} / 58.439 \text{ m}^2\text{c} = 264,29 \text{ €} / \text{m}^2\text{c}$$

9.4 GARANTÍAS PARA EL CUMPLIMIENTO DE LAS OBLIGACIONES URBANÍSTICAS

Se garantiza el cumplimiento de las obligaciones urbanísticas mediante la constitución en el momento oportuno de una garantía mínima de un 15 por ciento del valor del importe total previsto para las obras de urbanización; para responder del cumplimiento de los compromisos y de las obligaciones urbanísticas, incluidas las que derivan del desarrollo del sistema de compensación que se propone, todo ello de conformidad con el artículo 83.4 del RGEC. Además, se cumplimentarán las garantías complementarias exigidas por la legislación sectorial canaria en materia de ordenación del turismo.

Por otra parte, el propio proceso reparcelatorio y la consecuente creación de las parcelas resultantes y su carga registral son garantía para el cumplimiento de las obligaciones urbanísticas, correspondiéndose el conjunto de las cargas urbanísticas registrales al coste total de gastos de gestión y ejecución.

10. PROPUESTA DE PLAZOS DE GESTIÓN Y EJECUCIÓN

El desarrollo de la actuación de gestión y ejecución del Plan Parcial del sector Costa San Juan se realizará de acuerdo a lo establecido en el Reglamento de gestión y ejecución del sistema de planeamiento de Canarias, en el Título segundo de las Normas de Ordenación Pormenorizada del Plan General y en la ficha de ordenación correspondiente, determinándose los plazos máximos siguientes para cada uno de los hitos que se expresan:

- a) Presentación conjunta del Proyecto de Compensación y del Proyecto de Urbanización (para la ejecución completa de la urbanización)

Plazo: 6 meses desde la aprobación definitiva del Plan Parcial o desde la constitución de la Junta de Compensación, en su caso, aplicándose como fecha de inicio del cómputo del plazo la que antes se produzca, sin que pueda superarse en ningún caso el plazo máximo establecido al respecto en las Normas de ordenación pormenorizada del Plan General.

- b) Cumplimiento de la cesión de las parcelas dotacionales y de las lucrativas que correspondan al Ayuntamiento y la distribución equitativa de los beneficios y cargas derivados del planeamiento, con la inscripción registral del instrumento de gestión que corresponda.

Plazo: 2 años contados desde la notificación del acuerdo estableciendo el sistema concreto de ejecución privada.

- c) Ejecución material completa de las obras de urbanización incluidas en el Proyecto de Urbanización, de forma que pueda producirse la recepción de las mismas.

Plazo: 2 años desde el inicio de las obras, que deberá producirse dentro

del año siguiente a la aprobación definitiva del Proyecto de Urbanización, sin que al propio tiempo la terminación de dichas obras pueda exceder del plazo de cuatro (4) años desde la aprobación definitiva del Plan Parcial.

- d) Solicitar licencia de edificación de las parcelas lucrativas de uso hotelero y de equipamiento resultantes de la ordenación del sector.

Plazo: 2 años para solicitar la licencia de edificación de la parcela hotelera de mayor superficie y de la parcela destinada a equipamiento, y 4 años para solicitar la licencia de edificación de la segunda parcela hotelera, contados en ambos casos desde la aprobación definitiva del Plan Parcial.

- e) Solicitar licencia de edificación de las parcelas lucrativas de uso residencial resultantes de la ordenación del sector.

Plazo: 4 años contados desde la notificación del acuerdo que establezca el sistema concreto de ejecución privada y adjudique la actividad de gestión y ejecución correspondiente.

- f) Para iniciar y terminar las obras de edificación.

Plazo: un año y 2 años, respectivamente, desde la fecha de concesión de la licencia.

De acuerdo al apartado 3 del artículo 2.2.7 de las Ordenanzas Municipales de Urbanización y Edificación, dichos plazos podrán ser prorrogado una sola vez y por un plazo no superior a los inicialmente acordados previa solicitud expresa formulada antes de la conclusión de los plazos previstos para el comienzo o para la finalización de las obras, siempre que los actos de la licencia urbanística sean conformes en el momento del otorgamiento de la prórroga con la ordenación de los recursos naturales, territorial y urbanística.

En su caso, los plazos señalados en las letras c) y b) anteriores quedarán

suspendidos por el mismo tiempo en que se suspenda —por los actos o disposiciones habilitados para ello—, la aprobación de instrumentos de gestión y proyectos de urbanización, de autorizaciones previas o de licencias edificatorias, que afectaren, en su caso, al sector.

En todo caso serán de aplicación las determinaciones del artículo 4.5.4.4 del Plan Territorial de Ordenación Turística Insular de Tenerife.

Las obras de urbanización a realizar son las contempladas en la Memoria y en el Estudio Económico-Financiero del Plan Parcial, que son descritas en el Anteproyecto de Urbanización presentado conjuntamente, y que se detallarán oportunamente en el Proyecto de Urbanización.

Santa Cruz de Tenerife, Julio de 2013

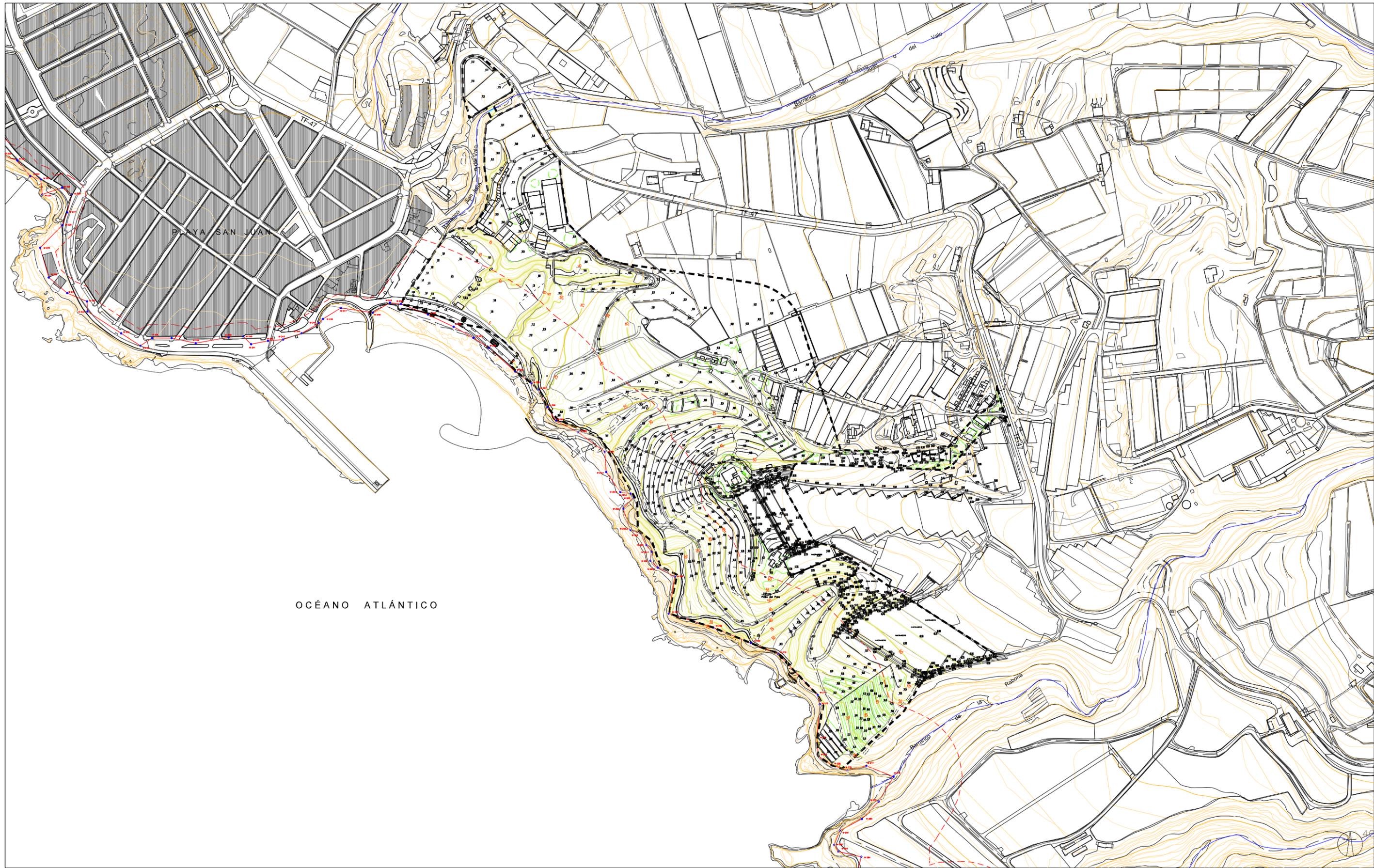
A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Fernando Senante Mascareño', written over a horizontal line.

F. SENANTE URBANISMO, S.L.

Fernando Senante Mascareño

Abogado

11. PLANIMETRÍA



OCÉANO ATLÁNTICO

- LIMITE PLAN PARCIAL COSTA SAN JUAN
- LIMITE DE LAS ACTUACIONES DE URBANIZACION EXTERNAS AL SECTOR
- - - EJE DE CAUCE DE BARRANCO
- COSTAS**
- DESLINDE MARITIMO TERRESTRE
- SERVIDUMBRE DE PROTECCIÓN
- Curvas de nivel
- 10 Cota de altimetría
- 31,74 Rasantes

PALERM & TABARES DE NAVA S.L.P.
ARQUITECTOS

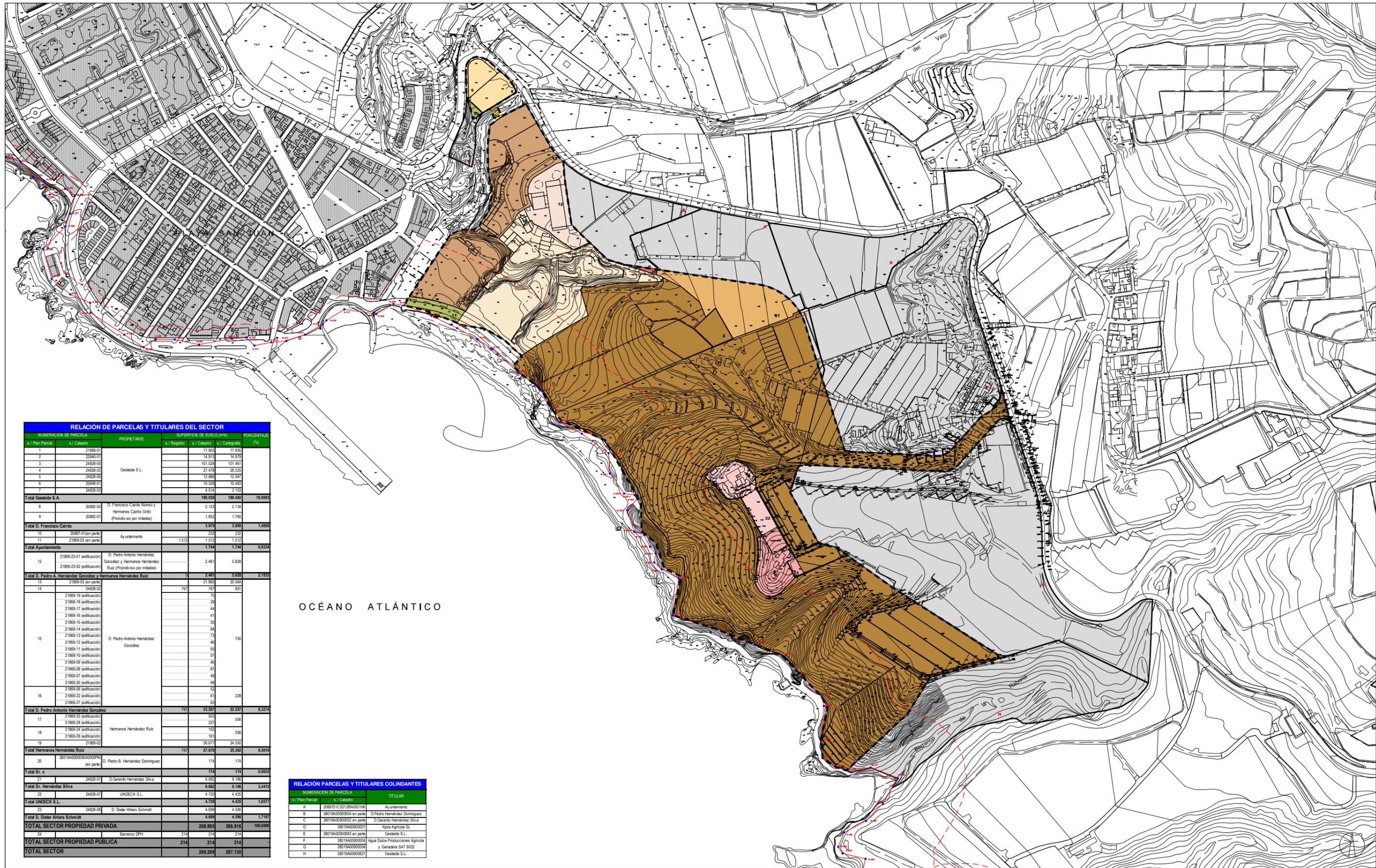


COLABORAN
URBANISMO Y GESTIÓN
Especialidad Urbanística



PROPIEDAD
GESTEIDE, S. L.
JULIO 2013

PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DOCUMENTO DE APROBACIÓN INICIAL SECTOR DE SUELO URBANIZABLE NO ORDENADO TURÍSTICO "COSTA SAN JUAN" Guía de Isora (Tenerife)	
ESCALA 1:5000	INFORMACIÓN URBANÍSTICA
REFERENCIA 238	DELIMITACIÓN Y TOPOGRAFÍA
	IU-1



RELACION DE PARCELAS Y TITULARES DEL SECTOR					
Nº Plan Parcial	Nº Catastro	PROPIETARIO	SUPERFICIE DE SUELO (m²)		PORCENTAJE (%)
			s/ Registro	s/ Catastro	
1	21869-01	Gesteide S.L.	17.903	17.903	
2	24529-01		14.370	14.370	
3	24529-02		101.020	101.461	
4	24529-03		27.476	28.523	
5	24529-04		12.886	12.947	
6	25848-01		10.328	10.481	
7	24529-05		4.514	5.151	
Total Gesteide S.A.			189.890	189.482	70.9893
8	20882-02	D. Francisco Carde Alonso y Hermanos Carde Grillo (Prorindiso por mitades)	2.123	2.134	
9	20882-01		1.802	1.765	
Total D. Francisco Carde			3.375	3.899	1.4688
10	20587-21(en parte)	Ayuntamiento	232	232	
11	21869-03 (en parte)		1.512	1.512	
Total Ayuntamiento			1.744	1.744	0.6534
12	21869-23-01 (edificación)	D. Pedro Antonio Hernández González y Hermanos Hernández Ruiz (Prorindiso por mitades)	2.461	5.828	
13	21869-23-02 (edificación)		2.461	5.828	
Total D. Pedro A. Hernández González y Hermanos Hernández Ruiz			2.461	5.828	2.1833
14	21869-03 (en parte)	D. Pedro Antonio Hernández González	21.865	20.561	
15	24529-02		707	697	
16	21869-19 (edificación)		74	74	
17	21869-18 (edificación)		39	39	
18	21869-17 (edificación)		44	41	
19	21869-16 (edificación)		35	35	
20	21869-15 (edificación)		84	84	
21	21869-14 (edificación)		73	74	
22	21869-13 (edificación)		46	46	
23	21869-12 (edificación)		58	58	
24	21869-11 (edificación)		57	57	
25	21869-10 (edificación)	46	46		
26	21869-09 (edificación)	87	87		
27	21869-08 (edificación)	48	48		
28	21869-07 (edificación)	81	81		
29	21869-06 (edificación)	81	81		
30	21869-05 (edificación)	83	83		
Total D. Pedro Antonio Hernández González			707	23.387	8.3274
31	21869-25 (edificación)	Hermanos Hernández Ruiz	503	598	
32	21869-26 (edificación)		227	227	
33	21869-24 (edificación)		102	258	
34	21869-23 (edificación)		161	24.553	
Total Hermanos Hernández Ruiz			793	28.582	9.5919
35	38019A0000000004 (en parte)	D. Pedro B. Hernández Domínguez	174	174	
36	38019A0000000004 (en parte)		174	174	
Total Sr. x			174	174	0.6652
37	24529-01	D. Gerardo Hernández Silva	9.382	9.188	
Total Sr. Hernández Silva			9.382	9.188	3.4415
38	24529-01	UNDECK S.L.	4.720	4.423	
Total UNDECK S.L.			4.720	4.423	1.6377
39	24529-06	D. Dieter Ahlers Schmidt	4.699	4.590	
Total D. Dieter Ahlers Schmidt			4.699	4.590	1.7197
TOTAL SECTOR PROPIEDAD PRIVADA			268.995	266.916	100.0000
40	Barranco DPH		214	214	
TOTAL SECTOR PROPIEDAD PUBLICA			214	214	214
TOTAL SECTOR			269.209	267.130	

RELACION PARCELAS Y TITULARES COLINDANTES		
Nº Plan Parcial	Nº Catastro	TITULAR
A	2088701C52128N00014R	Ayuntamiento
B	38019A0000000004 en parte	D. Pedro Hernández Domínguez
C	38019A0000000002 en parte	D. Gerardo Hernández Silva
D	38019A0000000001	Agua Agrícola S.L.
E	38019A0000000003 en parte	Gesteide S.L.
F	38019A0000000004	Agua Dulce Producciones Agrícolas y Ganadera SAT 6032
G	38019A0000000004	
H	38019A0000000001	Gesteide S.L.

- - - LIMITE PLAN PARCIAL COSTA SAN JUAN
 - - - LIMITE DE LAS ACTUACIONES DE URBANIZACIÓN EXTERNAS AL SECTOR
 - - - EJE DE CAUCE DE BARRANCO
COSTAS
 - - - DESLINDE MARÍTIMO TERRESTRE
 - - - SERVIDUMBRE DE PROTECCIÓN
 - - - Alineación cambio parcela catastral

PALERM & TABARES DE NAVA S.L.P.
ARQUITECTOS

COLABORAN

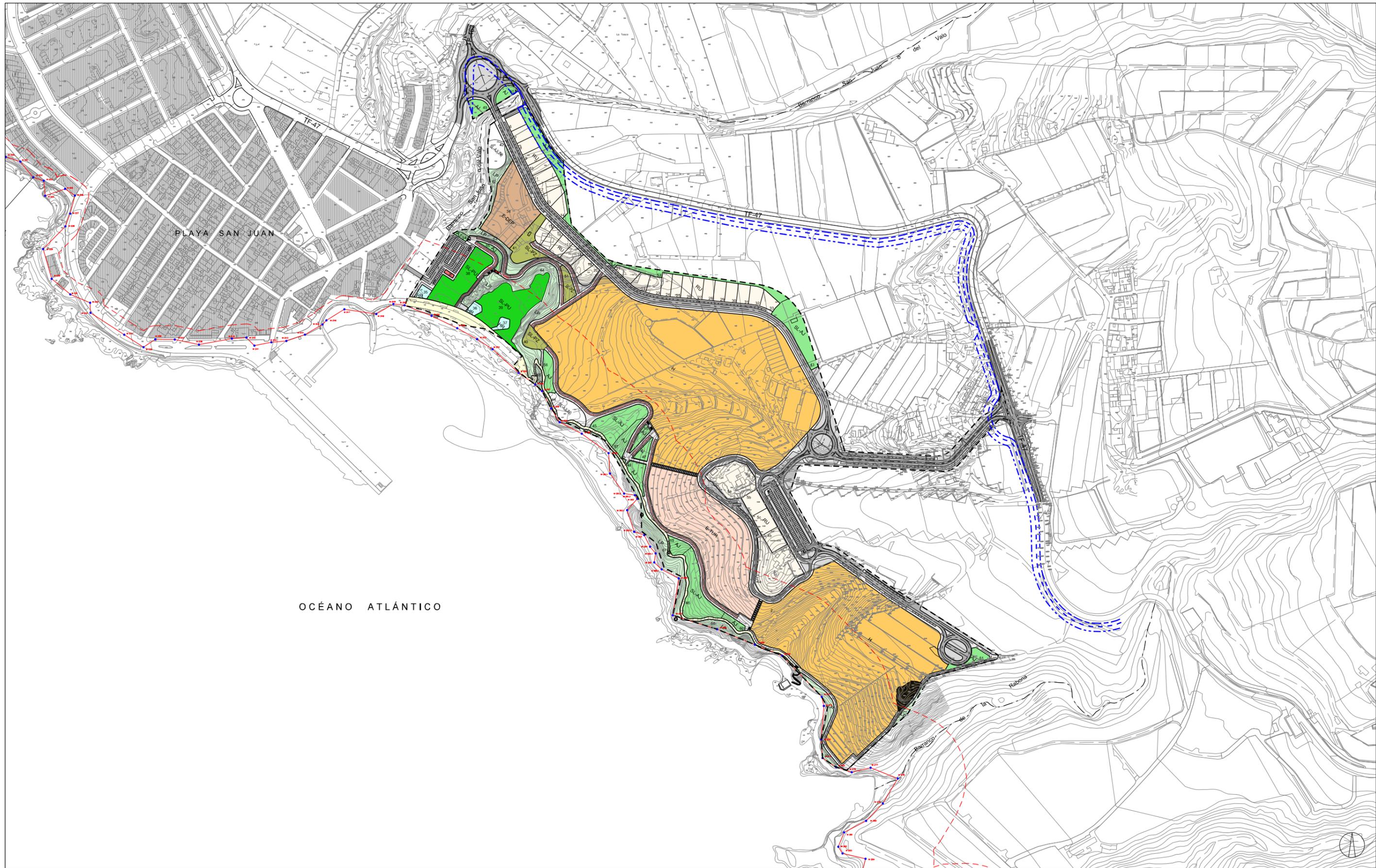



PROPIEDAD
GESTEIDE, S. L.
JULIO 2013

PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN
DOCUMENTO DE APROBACIÓN INICIAL

SECTOR DE SUELO URBANIZABLE NO ORDENADO TURÍSTICO "COSTA SAN JUAN"
Guía de Isora (Tenerife)

ESCALA	1:5000	INFORMACIÓN URBANÍSTICA	IU-4
REFERENCIA	238		



OCEANO ATLANTICO

<p>--- LIMITE PLAN PARCIAL COSTA SAN JUAN</p> <p>--- LIMITE DE LAS ACTUACIONES DE URBANIZACION EXTERNAS AL SECTOR</p> <p>- - - EJE DE CAUCE DE BARRANCO</p> <p>COSTAS</p> <p>--- DESLINDE MARITIMO TERRESTRE</p> <p>--- SERVIDUMBRE DE PROTECCION</p> <p>CARRETERAS</p> <p>--- LINEA LIMITE DOMINIO PUBLICO SEGUN P.G.O.</p> <p>--- ALINEACION OFICIAL DE CERRAMIENTO (CARRETER)</p> <p>--- LINEA LIMITE DE EDIFICACION SEGUN P.G.O.</p> <p>ALINEACIONES</p> <p>--- Alineacion</p> <p>--- Linea de cambio de uso</p>	<p>USOS</p> <p>RESIDENCIAL</p> <p>[RU] Residencial Unifamiliar</p> <p>TURISTICO</p> <p>[H] Hotelero</p> <p>TERCIARIO</p> <p>[HR] Hosteleria</p> <p>EQUIPAMIENTO</p> <p>[E-TUR] Turístico</p> <p>[E-DEP] Deportivo</p>	<p>ESPACIOS LIBRES</p> <p>[PU] Parque Urbano</p> <p>[PZ] Plaza</p> <p>[AJ] Areas Ajarcinadas</p> <p>[ASL-AJ] Areas Ajarcinadas Juego de niños</p> <p>[LP] Espacio Libre de Protección</p>	<p>SISTEMA DE TRANSPORTE</p> <p>[] Calzada de Vialto</p> <p>[] Itinerario Peatonal</p> <p>[] Via Peatonal Existente</p> <p>[] Area Ajarcinada Itinerario Peatonal</p> <p>[] Area Ajarcinadas de Vialto</p> <p>[] Carril Bicicletas</p>	<p>INFRAESTRUCTURAS</p> <p>[IF] Depuradora</p> <p>PATRIMONIO HISTORICO</p> <p>[] Yacimiento Arqueologico (Estacion de Grabados Rupestres)</p> <p>[] Pozo de Tirador</p>
---	--	--	---	---

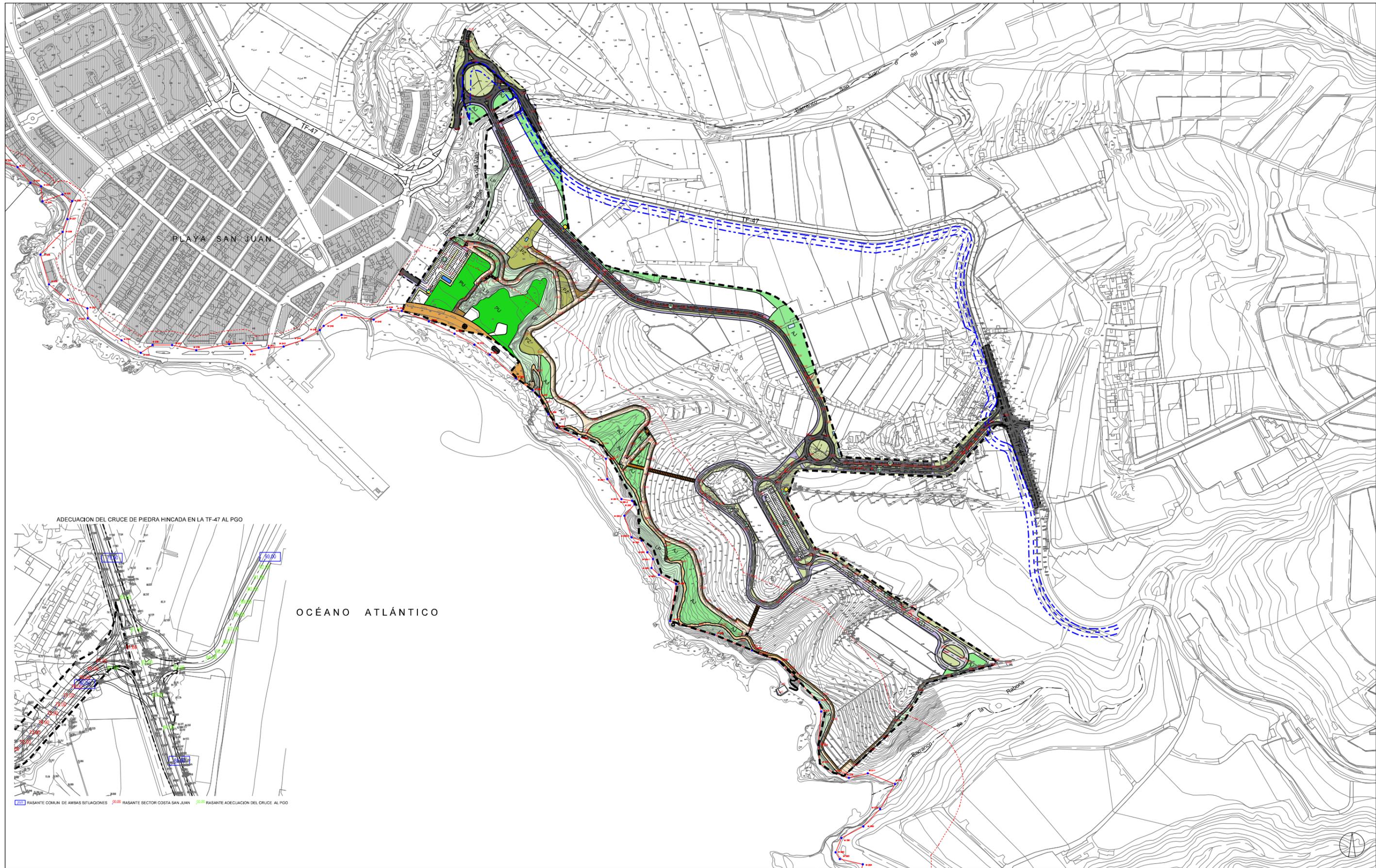
PALERM & TABARES DE NAVA S.L.P.
ARQUITECTOS

COLABORAN

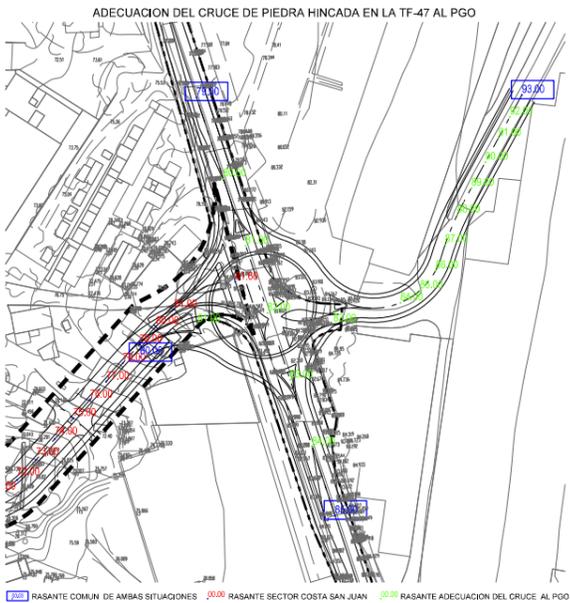



PROPIEDAD
GESTEIDE, S. L.
JULIO 2013

<p>PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DOCUMENTO DE APROBACIÓN INICIAL</p> <p>SECTOR DE SUELO URBANIZABLE NO ORDENADO TURISTICO "COSTA SAN JUAN" Guía de Isora (Tenerife)</p>		
ESCALA	ORDENACIÓN URBANISTICA	
1:5000		
REFERENCIA	USOS	OU-2
238		



OCÉANO ATLÁNTICO



00.00 RASANTE COMUN DE AMBAS SITUACIONES 00.00 RASANTE SECTOR COSTA SAN JUAN 00.00 RASANTE ADECUACION DEL CRUCE AL PGO

<ul style="list-style-type: none"> --- LIMITE PLAN PARCIAL COSTA SAN JUAN --- LIMITE DE LAS ACTUACIONES DE URBANIZACION EXTERNAS AL SECTOR --- EJE DE CAUCE DE BARRANCO <p>COSTAS</p> <ul style="list-style-type: none"> --- DESLINDE MARITIMO TERRESTRE --- SERVIDUMBRE DE PROTECCION <p>CARRETERAS</p> <ul style="list-style-type: none"> --- LINEA LIMITE DOMINIO PUBLICO SEGUN P.G.O. --- ALINEACION OFICIAL DE CERRAMIENTO (CARRETERAS) --- LINEA LIMITE DE EDIFICACION SEGUN P.G.O. <p>ALINEACIONES</p> <ul style="list-style-type: none"> --- Alineacion --- Linea de cambio de uso 	<p>ESPACIOS LIBRES</p> <ul style="list-style-type: none"> PU Parque Urbano PZ Plaza AJ Areas A Jardinadas LP Espacio Libre de Protección 	<p>SISTEMA DE TRANSPORTE</p> <p>VIARIO RODADO</p> <ul style="list-style-type: none"> Calzada de la via 1 Calzada de la via 2 Calzada de la via 3 Calzada de la via 4 Aceras Areas ajardinadas de viario Playa de Aparcamientos <p>VIARIO PEATONAL</p> <ul style="list-style-type: none"> Sendero del Litoral Paseo de la Costa existente Paseo Maritimo de la Playa existente Peatonal Areas ajardinadas de Peatonal Numero aparcamientos 347.69 Rasante 	<p>INFRAESTRUCTURA</p> <ul style="list-style-type: none"> Depuradora y estacion de bombeo Estacion transformadora Deposito de riego <p>RECOJIDA SELECTIVA DE RESIDUOS</p> <ul style="list-style-type: none"> Vidrio Residuos organicos Papel Envases
---	---	---	---

PALERM & TABARES DE NAVA S.L.P.
ARQUITECTOS

COLABORAN




PROPIEDAD
GESTEIDE, S. L.
JULIO 2013

<p>PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DOCUMENTO DE APROBACIÓN INICIAL</p> <p>SECTOR DE SUELO URBANIZABLE NO ORDENADO TURISTICO "COSTA SAN JUAN" Guía de Isora (Tenerife)</p>		
ORDENACIÓN URBANÍSTICA		OU-4.1
URBANIZACIÓN		
ESCALA 1:5000	PLANTA GENERAL	
REFERENCIA 238		

Diligencia.- Para hacer constar que el presente soporte digital se corresponde con el documento de Plan Parcial de Ordenación e iniciativa de ejecución privada para el establecimiento del sistema de ejecución del sector urbanizable turístico "Costa San Juan", aprobado definitivamente por Acuerdo Plenario en sesión ordinaria celebrada el día 11 de octubre de 2013.

En Guía de Isora a a 14 de octubre de 2013.

El Secretario Acctal,

Román Calvo de Mora