

MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL (T.R.)

LA JAQUITA (ALCALÁ) GUÍA DE ISORA



CONVENIO URBANÍSTICO

ARQUITECTO
JORGE CODERCH FIGUEROA

ABOGADO
FERNANDO SENANTE MASCAREÑO

OCTUBRE
2001



001

MODIFICACIÓN PLAN PARCIAL LA JAQUITA

(ALCALÁ)

GUÍA DE ISORA

Convenio Urbanístico

DILIGENCIA.- Para hacer constar que la presente documentación técnica, sellada, rubrica y foliada del 01 al 42(Convenio Urbanístico), forma parte del expediente "**Plan Parcial La Jaquita**", aprobado definitivamente por el Pleno del Ayuntamiento en sesión de 11 de octubre de 2.001.

En Guía de Isora, a 15 de octubre de 2.001
LA SECRETARIA,

Fdo.: M^a Isabel Santos García.



El Convenio Urbanístico que se anexa fue suscrito en julio de 2001 entre el Ayuntamiento de Guía de Isora y los propietarios de los terrenos.

Posteriormente, el 27 de julio entró en vigor la Ley 6/2001, de 23 de julio, de medidas urgentes en materia de ordenación del territorio y del turismo de Canarias, salvo el apartado 4 e) 2) del artículo 2 que quedaba demorado hasta la entrada en vigor del Reglamento al que hace referencia la Disposición Final segunda.

Esta disposición establecía que se autorizaba al Gobierno, a propuesta conjunta de las consejerías competentes en materia de ordenación del territorio y turismo, para dictar cuantas normas reglamentarias sean precisas para el desarrollo y ejecución de la citada Ley y, en particular, las reguladoras de las condiciones que deben reunir los establecimientos de la modalidad hotelera con categoría de cinco estrellas, para estar comprendidas en el supuesto previsto en el apartado 4 e) 2) del artículo 2.

Habiendo entrado en vigor el Decreto 187/2001, de 3 de octubre, por el que se regulan las condiciones especiales que han de cumplir los hoteles de cinco estrellas para entenderse comprendidos en el supuesto previsto en el artículo 2.4.e).2) de la Ley 6/2001, de 23 de julio y atendiendo a lo establecido en su artículo 2 que regula las condiciones para los establecimientos hoteleros de cinco estrellas, se hace necesario introducir varias modificaciones en la ficha de normativa particular de la manzana A.

En cuanto al número mínimo de aparcamientos se aumentan a 562 plazas. →

Se incorporan nuevas instrucciones para esta manzana, que se concretan en:



- En la parte de esta parcela no ocupada por la edificación deberá destinarse 3 m² por plaza alojativa para zonas deportivas y 15 m² por plaza alojativa con destino a jardines.
- El hotel deberá contar con una oferta complementaria de ocio, debiendo destinarse al menos un 10% de la superficie del suelo, excluido la superficie resultante de la aplicación del anterior parámetro, o un 5% de la edificabilidad a tal oferta.
- Las plazas de aparcamientos deben estar ubicadas en el subsuelo o planta sótano.
- Deberá contar con consigna deportiva a razón de 1 m² cada 10 plazas, con un mínimo de 50 m².
- Los proyectos del hotel deberán cumplir además de lo establecido en la normativa aplicable, con lo establecido en el Decreto 187/2001, de 3 de octubre, por el que se regulan las condiciones especiales que han de cumplir los hoteles de cinco estrellas para entenderse comprendidos en el supuesto previsto en el artículo 2.4.e).2) de la Ley 6/2001, de 23 de julio.



Respecto a la instrucción que se incorpora es la misma para ambas manzanas y se concreta en:

Fdo.: M.ª Isabel Santos García

- La superficie útil mínima por vivienda será de 120 m².

Manzana G: Se incorpora una instrucción para esta manzana que se concreta en:

- La superficie útil mínima por vivienda será de 120 m².



005

Fdo.: M.^a Isabel Santos García

CONVENIO URBANÍSTICO (SECTOR LA JAQUITA)

En Guía de Isora, a de julio de 2001

REUNIDOS

De una parte, **D. PEDRO M. MARTÍN DOMÍNGUEZ**, en su calidad de Alcalde Presidente del Ilustre Ayuntamiento de Guía de Isora, actuando en nombre y representación de la Corporación Municipal que preside y a la que representa.

Y de otra parte: **D. CARMELO PÉREZ ABREU**, vecino del Puerto de la Cruz, con domicilio en Hotel Parque San Antonio, provisto de D.N.I. N° 78.346.929, en nombre y representación como mandatario verbal de la entidad mercantil denominada **SOL MELIÁ, S.A.**, con domicilio social en Gremio Toneleros 42, 07009 Palma de Mallorca, con CIF N° A/28550697 y de la entidad mercantil **PLAYA SALINAS, S.A.**, con domicilio social en la Urbanización Acantilados de Los Gigantes, Barrio de Puerto Santiago. Avenida Marítima 1. Santiago del Teide, con C.I.F. n° A-38043154.

Y de otra parte: **D^a. MARÍA DEL CARMEN EVORA VARGAS**, vecina de Santa Cruz de Tenerife, con domicilio en c/ Enrique Wolfson n° 3 y provista con N.I.F. N° 41.830.320 -J, en nombre y representación y como Administradora única de la Entidad Mercantil **LA JAQUITA, SOCIEDAD LIMITADA**, con domicilio social en Finca La Jaquita, Barrio de Alcalá, Guía de Isora, con C.I.F. B-38.281.366, constituida mediante escritura pública otorgada el día 31 de diciembre de 1991 ante el Notario de Santa Cruz de Tenerife, D. Carlos Sánchez Marcos, bajo el número 3.415 de su





006

protocolo, e inscrita en el Registro Mercantil de esta provincia al Tomo 744, folio 173, Hoja Tf 1.956, inscripción 1ª y habiendo adaptado sus estatutos mediante escritura autorizada por el mismo Notario el día 6 de febrero de 1998 e inscrita en el Registro Mercantil al Tomo 744, folio 181, hoja TF 1960, inscripción 2ª.

Y de otra parte: **D. MANUEL MEDEROS PÉREZ**, vecino de Guía de Isora, con domicilio en Finca La Jaquita, Alcalá y provisto con N.I.F. Nº 41.924.165 H.

Y de otra parte: **Dª MARÍA DEL CARMEN MEDEROS PÉREZ**, vecina de Guía de Isora, con domicilio en Finca La Jaquita, Alcalá y provista con N.I.F. Nº 41.922.323 Q.

Y de otra parte: **Dª MARÍA MERCEDES MEDEROS PÉREZ**, vecina de Guía de Isora, con domicilio en Finca La Jaquita, Alcalá y provista con N.I.F. Nº 42.036.046 G.

Las partes se reconocen capacidad legal suficiente para el otorgamiento del presente CONVENIO URBANISTICO y a tal efecto:

EXPONEN

I.- Que las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Guía de Isora, aprobadas definitivamente en 1992, actualmente en vigor clasifican como Suelo Apto para Urbanizar el Sector La Jaquita (S-6).





II.- Que mediante Orden de la Consejería de Política Territorial y Medio Ambiente de Canarias de fecha 25 de junio de 1997, publicada en el BOCA nº 143 de 5 de noviembre de 1997, se toma conocimiento de la documentación rectificadora del Plan Parcial La Jaquita, Sector S-6, de iniciativa particular, declarando su aprobación definitiva.

III.- Que a los efectos de su gestión, el ámbito del Plan Parcial La Jaquita se dividió en dos unidades de actuación, coincidente con las dos etapas de ejecución establecidas en el mismo. El sistema de actuación previsto para desarrollar ambas unidades de actuación es el sistema de compensación.

IV.- Que con fecha 16 de Marzo de 1999, Dº Jens Peter Fulda, en representación de Playa Salinas, S.A., presentó ante el Ayuntamiento el correspondiente proyecto de Estatutos y Bases de Actuación de la Junta de Compensación de la Unidad de Ejecución 1 del Plan Parcial La Jaquita, conforme a la unidad delimitada en el mismo, sin que hasta la fecha se haya producido su aprobación.

V.- La Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias en sesión celebrada el 2 de julio de 2001 adoptó el acuerdo de Tomar Conocimiento del Texto Refundido de la Revisión de las Normas Subsidiarias de Planeamiento del municipio de Guía de Isora, declarando subsanados los reparos señalados en su integridad por la Comisión en el acuerdo de aprobación definitiva adoptado el 24 de noviembre de 2000.

La Revisión de las Normas Subsidiarias consideran este sector como suelo urbanizable ordenado, según lo previsto en el plan parcial vigente y las matizaciones introducidas en la correspondiente ficha del sector, manteniendo el uso característico mixto Residencial Turístico y la ordenación prevista en dicho instrumento de planeamiento parcial.



VI.- Que mediante Decreto de la Alcaldía nº 793/00 de fecha 13 de diciembre de 2000 se acordó aprobar inicialmente la modificación del Plan Parcial La Jaquita, de iniciativa privada, a instancias de la Entidad Mercantil Sol Melia, S.A., sometiéndose a información pública por plazo de un mes, y publicándose en el Boletín Oficial de Canarias nº 167 de 25 de diciembre de 2000. *Fdo.: M.ª Isabel Santos García*

VII.- Que mediante Decreto de la Alcaldía nº 401/2001 de fecha 28 de mayo de 2001 se acordó aprobar provisionalmente la modificación del Plan Parcial La Jaquita.

VII.- Que dentro del ámbito del Plan Parcial se encuentran las siguientes fincas:

- La entidad mercantil **SOL MELIÁ, SOCIEDAD ANÓNIMA**, es dueña en pleno dominio de la siguiente finca:

- **DESCRIPCIÓN:** Rústica; trozo de terreno donde dicen La Jaquita, del término municipal de Guía de Isora que mide dos hectáreas, dos áreas, treinta y siete centiáreas y según reciente medición VEINTE MIL CIENTO NUEVE METROS CON SETENTA DECÍMETROS CUADRADOS (20.109,70 m²), Linda: al Norte, con D. Félix y D. Manuel Reyes Martín; Sur, D. Manuel Mederos Díaz; al Este, Pista de Alcalá al Puerto de Santiago y Oeste, el Mar, separado por la servidumbre de la zona marítima terrestre. Tiene una entrada común desde la Pista, para esta finca y la colindante por el Sur. En ella existen las siguientes construcciones: a) Un estanque con capacidad actual de dos mil quinientos metros cúbicos, que ocupa una superficie de NOVECIENTOS CUARENTA Y CINCO METROS CUADRADOS (945,00 M²) y b) Un salón de empaquetado de frutos con superficie de CIENTO VEINTICINCO METROS CUADRADOS (125,00 M²)



009

La Secretaría,

Fdo.: M.^a Isabel Santos García

TÍTULO: Escritura Pública de compraventa otorgada en Santa Cruz de Tenerife, el día 22 de marzo de 2000, ante el Notario D. Bernardo Saro Calamita, bajo el número 1.129 de su protocolo.

INSCRIPCIÓN REGISTRAL: al Folio 171 del Tomo 1.557 del Archivo, Libro 41, Finca 3.264 de Guía de Isora, Inscripción 5ª.

CARGAS: Libre de cargas.

- **LA COMPAÑÍA MERCANTIL PLAYA SALINAS, S.A.,** es dueña en pleno dominio de las siguientes fincas:

- **DESCRIPCIÓN:** Trozo de Tierra, erial, dentro del cual enclava una casa terrera y garaje, con unas dependencias unidas a la misma y unas salinas, sito en el término municipal de Guía de Isora, en el barrio de Alcalá, al punto que nombran La Jaquita. Según el título mide dos hectáreas, sesenta y dos áreas y cuarenta centiáreas, pero su cabida real, recientemente comprobada, es de cinco hectáreas, sesenta y cuatro áreas y noventa y nueve centiáreas. Linda: Norte, barranco de La Jaquita; Sur, terrenos que fueron de D. José Benito Hernández Pérez; Este, pista a Santiago del Teide; y Oeste, el mar.

Según reciente medición realizada para la elaboración del documento de Modificación del Plan Parcial La Jaquita la superficie de esta finca es de CINCUENTA Y SIETE MIL CIENTO SESENTA Y NUEVE METROS CON TREINTA DECÍMETROS CUADRADOS (57.169, 30 m²).

TÍTULO: Escritura Pública de Compraventa otorgada en Los Acantilados de Los Gigantes, el día 29 de diciembre de 1983, ante el Notario D. Clemente Esteban Beltrán, bajo el número 2.222 de su protocolo.





010

INSCRIPCIÓN REGISTRAL: Libro 36 de Guía de Isora, Folio 144, Finca 2.273, Inscripción 1ª.

Fdo.: M.^a Isabel Santos García

CARGAS: Libre de cargas.

- **DESCRIPCIÓN:** Rústica, trozo de terreno en el término municipal de Guía de Isora, en donde dicen "LA JAQUITA", que mide cincuenta y dos áreas con cincuenta y ocho centiáreas, pero que, según reciente medición pericial, tiene una superficie, dentro de los mismos linderos, de sesenta y tres áreas y treinta y cinco centiáreas. Linda: Norte, D. José León Delgado y D. Conrado Rodríguez López; Este, D. Conrado Rodríguez López; Sur, D. Miguel Mederos Díaz; y Oeste, camino.

Según reciente medición realizada para la elaboración del documento de Modificación del Plan Parcial La Jaquita la superficie de esta finca es de SIETE MIL CINCUENTA Y DOS METROS CON TREINTA DECÍMETROS CUADRADOS (7.052,30 m²).

TÍTULO: Escritura Pública de Compraventa otorgada en Granadilla de Abona, el día 21 de abril de 1988, ante el Notario D. Roberto Cutillas Morales, bajo el número 1.050 de su protocolo.

INSCRIPCIÓN REGISTRAL: Pendiente de inscripción. Para su búsqueda se cita la finca número 3.399, Folio 42 del Libro 41 de Guía de Isora.

CARGAS: Libre de cargas.





014

- **D. MANUEL MEDEROS PÉREZ**, es dueño en pleno dominio de la siguiente finca:

Fdo.: M.^a Isabel Santos García

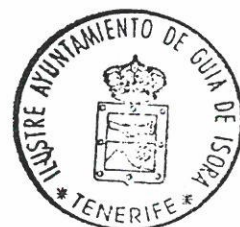
- **DESCRIPCIÓN:** Rústica, terreno de erial en el pago de Alcalá, en La Jaquita o Abade del termino municipal de Guía de Isora, que según el título y la inscripción registral tiene una superficie de dos áreas, dieciocho centiáreas y cincuenta decímetros cuadrados, y según medición pericial, tiene una superficie comprendida dentro de los mismos linderos de dos mil ochocientos ocho metros cuadrados (2.808 m²), existiendo una diferencia de cabida de dos mil quinientos ochenta y nueve metros con cincuenta decímetros cuadrados (2.589,50 m²). Linda actualmente: Norte, con D^a. Carmen Evora Vargas; Sur, la finca antes descrita; Este, la nueve carretera de Playa San Juan a Playa Santiago; y Oeste, D. Luis Vargas Álvarez. Sobre esta finca existen industrias, en funcionamiento, destinadas a la fabricación de hielo y estación de servicios.

Según reciente medición realizada para la elaboración del documento de Modificación del Plan Parcial La Jaquita la superficie de esta finca es de TRES MIL DOSCIENTOS OCHENTA Y SIETE METROS CUADRADOS (3.287 m²).

TÍTULO: Escritura pública de renuncia de derechos y protocolización de partición de herencia otorgada en Granadilla de Abona, el día 12 de junio de 1980 ante el Notario D Lucas Raya Medina bajo el número 1.054 de su protocolo.

INSCRIPCIÓN REGISTRAL: al Folio 178 del Libro 43 de Guía de Isora, Tomo 262, Finca 2.432, Inscripción 4^a.

CARGAS: No constan.





Secretaría,

012

Fdo: M.^a Isael Santos García

- **D. MANUEL, D^a MARÍA DEL CARMEN Y D^a MARÍA MERCEDES MEDEROS PÉREZ**, son dueños por terceras e iguales partes indivisas entre ellos de la siguiente finca:

- **DESCRIPCIÓN:** Rústica, trozo de terreno donde dicen La Jaquita o Abade, término municipal de Guía de Isora, a hortalizas y erial, que mide según título y la inscripción que se dirán: tres hectáreas, ochenta y cuatro áreas y noventa y dos centiáreas, y según reciente medición pericial, tiene una superficie comprendida dentro de los mismos linderos de: cuatro hectáreas, nueve áreas y setenta y tres centiáreas, existiendo una diferencia de veinticuatro áreas y ochenta y una centiáreas. Linda actualmente: Norte, D. Benito Hernández Pérez, D. Luis Álvarez Vargas y D^a. Carmen Evora Vargas; Sur, D^a Carmen Evora Vargas, D. Alberto Plasencia; Este, D^a Carmen Evora Vargas y Oeste, Mar. Contiene un estanque para recogida de para riego, con capacidad para dos mil quinientos metros cúbicos y está atravesada en dirección Norte-Sur, por la antigua pista del Cabildo Insular, y la nueva carretera de Playa de San Juan a Alcalá y Santiago.

TÍTULO: Escritura pública de renuncia de derechos y protocolización de partición de herencia otorgada en Granadilla de Abona, el día 12 de junio de 1980 ante el Notario D Lucas Raya Medina bajo el número 1.054 de su protocolo.

INSCRIPCIÓN REGISTRAL: Tomo 262 del Libro 43 de Guía de Isora, Folio 16, Finca 3.714, Inscripción 2^a.

CARGAS: No constan.



Que con fecha 23 de enero de 2001 la Comisión de Gobierno del Ayuntamiento de Guía de Isora acordó autorizar de la anterior finca la segregación de la parte de la finca incluida en el ámbito del Plan Parcial cuya descripción es:

- **DESCRIPCIÓN:** Trozo de terreno donde dicen La Jaquita o Abade, término municipal de Guía de Isora, a hortalizas y erial, con una superficie de TREINTA Y CUATRO MIL NOVECIENTOS VEINTIOCHO METROS CUADRADOS (34.928 m²). Linda actualmente, al Norte, en parte con finca propiedad de la entidad mercantil Sol Melia, S.A., en parte con finca propiedad de la entidad mercantil Playa Salinas, S.A. y en parte con parte de la finca propiedad de D. Manuel Mederos Pérez; al Sur, con finca propiedad de la entidad mercantil La Jaquita, S.L.; al Este con la carretera C-822; y Oeste, con el mar.

INSCRIPCIÓN REGISTRAL: Pendiente de su inscripción.

- Que la Entidad Mercantil **LA JAQUITA, SOCIEDAD LIMITADA**, es dueña en pleno dominio de las siguientes fincas:

- **DESCRIPCIÓN:** Rústica, trozo de terreno a erial, donde dicen "LAS TOSQUILLAS", "CORRAL DE LAS TOSQUITAS" y "LOS CHORRILLOS", término municipal de Guía de Isora, que mide tres hectáreas, cuarenta y siete áreas y cincuenta y siete centiáreas. Según reciente medición realizada para la elaboración del documento de Modificación del Plan Parcial La Jaquita la superficie de esta finca es de TREINTA Y UNA MIL CIENTO CUARENTA METROS CON NOVENTA DECÍMETROS CUADRADOS (31.140,90 m²). Linda: Al Poniente, con el Mar, zona marítimo-terrestre, y en pequeña parte, con la finca matriz, en línea recta de diecinueve metros; al Norte, con pista de D. Adolfo León y terrenos de D. Miguel, conocido por D. Manuel Mederos; al Naciente, con la nueva pista o camino vecinal de Alcalá a Puerto de Santiago, del Excelentísimo



La Secretaría,

Fdo.: M. Isabel Santos García

Cabildo Insular de Tenerife; y al Sur, con pista particular de la finca matriz que, en dirección Naciente-Poniente, conduce a la factoría de "ÁLVARO RODRÍGUEZ LÓPEZ, SOCIEDAD ANÓNIMA", cuya pista la separa de terrenos de Norberto Plasencia Trujillo y de la finca principal de que se segrega, lindando también, por el Sur, en pequeña parte, con la finca matriz, en línea recta de veintitrés metros. La parte del lindero del Poniente de dicha porción que confina con la finca matriz, de diecinueve metros de longitud, es perpendicular a la pared del Norte de la factoría de Álvaro Rodríguez López, Sociedad Anónima, distando el pie de su prolongación hasta la pared del Norte de dicha factoría, seis metros, en línea recta de la pared del frente o Poniente de la misma, formando dicho lindero del Poniente de la misma, formando dicho lindero del poniente con la parte del lindero del Sur que también confina con la finca matriz en línea de veintitrés metros, un ángulo recto. Esta finca se halla situada hacia el Norte y Poniente de la finca matriz y está atravesada en dirección Norte Sur, por la antigua Pista de Alcalá a Playa de Santiago, dividiéndola en dos porciones. Dicha finca tiene derecho a utilizar para el servicio de la misma, la pista particular de la finca matriz, de donde procede de seis metros de anchura que la atraviesa en dirección Naciente-Poniente, y que delimita el trozo de terreno segregado por el Sur, desde el lindero del Naciente, o sea desde el camino vecinal de Alcalá a Puerto de Santiago, del Excelentísimo Cabildo Insular de Tenerife, hasta llegar a la pared posterior o del Naciente, de la Factoría de Álvaro Rodríguez López, S.A., sin entorpecer el servicio de dicha pista a la Entidad vendedora.

TÍTULO: Escritura pública otorgada el día 31 de diciembre de 1991 ante el Notario de Santa Cruz de Tenerife, D. Carlos Sánchez Marcos, bajo el número 3.415 de su protocolo.

INSCRIPCIÓN REGISTRAL: Al Tomo 1.316, Libro 89 de Guía de Isora, folio 148, finca 3.836-N, inscripción 3ª.

CARGAS: No constan.





015

La Secretaría,



Santos García

- **DESCRIPCIÓN:** Terreno sito en el lugar conocido por La Jaquita, en el término municipal de Guía de Isora, a plátanos, que mide veintiocho mil ciento noventa y cuatro metros cuadrados (28.194 m²). Linda: Norte, con resto de la Finca La Jaquita, de la cual se segrega; al Sur, Sol Meliá, S.A.; al Oeste, con camino vecinal de Puerto Santiago a Alcalá y Sol Meliá, S.A.; y al Este, con carretera TF 6.237.

TÍTULO: Escritura pública otorgada el día 31 de diciembre de 1991 ante el Notario de Santa Cruz de Tenerife, D. Carlos Sánchez Marcos, bajo el número 3.415 de su protocolo y segregación autorizada por la Comisión de Gobierno del Ayuntamiento de Guía de Isora en sesión celebrada el día 3 de mayo de 2001.

INSCRIPCIÓN REGISTRAL: Al Tomo 1.316, Libro 89 de Guía de Isora, folio 142, finca 2.286-N, inscripción 5ª.

CARGAS: No constan.

Se anexa al presente convenio el plano catastral en el que se reflejan las anteriores propiedades

VII.- Que la estructura de la propiedad del ámbito del sector, descrita en el expositivo anterior, ha dificultado el desarrollo de las dos unidades de actuación previstas en el planeamiento vigente, resultando más apropiada la ejecución del sector a través de un único ámbito de gestión.

VIII.- Que, además, los particulares comparecientes consideran conveniente realizar una serie de modificaciones puntuales de la ordenación actualmente vigente, con el fin de mejorar su funcionalidad y permitir una más óptima implantación de los usos previstos.





La Secretaría,

016

En consecuencia, de conformidad con todo lo anterior, el AYUNTAMIENTO DE GUÍA DE ISORA y los comparecientes suscriben el presente CONVENIO URBANÍSTICO en base a las siguientes

Fdo.: M.^a Isabel Santos García

ESTIPULACIONES:

PRIMERA.- El Ayuntamiento de Guía de Isora y las empresas y particulares comparecientes manifiestan su conformidad expresa con la nueva ordenación propuesta para la Modificación puntual del Plan Parcial La Jaquita, según planos de propuesta de ordenación y el cuadro de parámetros urbanísticos anexos al presente convenio y la descripción de las principales modificaciones que se realiza en la estipulación siguiente. Todo ello con el fin de posibilitar la cualificación del uso turístico hotelero según los criterios propuestos en la Revisión de las Normas Subsidiarias, aprobadas definitivamente y condicionadas a la subsanación de una serie de reparos que no afectan al Plan Parcial vigente de La Jaquita y que no impiden la modificación que se propone en este Convenio.

SEGUNDA.- Las modificaciones puntuales propuestas con respecto a la ordenación establecida en el Plan Parcial vigente, pueden sintetizarse de la siguiente manera:

A) Sobre el ámbito:

El ámbito del Sector tiene en realidad una superficie total, según reciente medición, de 183.725,40 m², de los cuales 181.566,90 m² son de titularidad privada y 2.158,50 m² son de dominio público, no generando aprovechamiento urbanístico. La diferencia de superficie con respecto a la recogida en el vigente Plan Parcial de 191.817 m², resulta de la realización de un levantamiento topográfico en el que se utilizó un soporte



cartográfico más preciso y de un sistema digital de medición de mayor exactitud.



Secretaría.

Fdo.: M.^a Isabel Santos García

B) Sobre la superficie edificable total

Al reducirse la superficie de dominio privado del ámbito del sector y mantenerse el mismo coeficiente de edificabilidad ($0,35\text{m}^2\text{c}/\text{m}^2\text{s}$), se produce una reducción de la superficie total edificable de un 5,64% aproximadamente (de 67.136 a 63.551,90 m^2).

C) Sobre los Usos:

La ordenación contenida en el Plan Parcial vigente destina tres parcelas para uso turístico hotelero de cuatro estrellas, una de ellas localizadas con frente a la carretera general, determinando así la construcción de tres establecimientos diferentes (y permitiendo que dos de ellos pueden ser Hotel-Apartamentos). Sin embargo, se considera más adecuado para alcanzar una mayor calidad del proyecto turístico a implantar en el sector, la concentración del uso turístico hotelero en una única parcela destinada exclusivamente a Hotel de cinco estrellas, tal y como se refleja en el plano anexo al presente convenio. Al propio tiempo, el número máximo de plazas alojativas turísticas se reduce a 1.296.

Con respecto al uso residencial, se propone una reordenación de las parcelas con tal destino, de forma que se permita optimizar y cualificar las viviendas a construir en el sector, reduciéndose a la mitad el número máximo de ellas (de 122 a 87) al establecerse que el uso residencial estará referido a viviendas unifamiliares y deberá desarrollarse con la tipología de Ciudad Jardín 3, siendo compatible la tipología de la Ciudad Jardín 1. La manzana situada al norte del Sector manzana G, se deberá desarrollar en la tipología de Ciudad Jardín 1, esta manzana se adjudicará a D^a María del Carmen y D^a María Mercedes Mederos Pérez.





018

La modificación propuesta también reubica ligeramente la posición y forma de las parcelas destinadas a uso terciario comercial. Se mantiene en cambio con ligeros retoques la parcela en la que se ubica la estación de servicio y la fábrica de hielo, con una superficie de 5.042 m² y una superficie edificable máxima de 2.000 m²c. destinada a uso de infraestructuras (estación de servicio) y a los usos compatibles de comercio y hostelería, además de admitirse el mantenimiento del uso de industria ligera de la actual fábrica de hielo existente, aunque deben modificarse sus fachadas para integrarlas en el conjunto de la edificación que se realice. Esta parcela se adjudicará a D. Manuel Mederos Pérez, persona o Sociedad que lo represente o sustituya, dando su conformidad todos los firmantes de este Convenio y así se hará constar en el Convenio Urbanístico de Gestión Concertada y se materializará en el momento de la reparcelación urbanística y posterior adjudicación.

D) Sobre la densidad máxima

Lo expresado anteriormente produce una reducción del 10,94% del número máximo de plazas turísticas y habitantes (de 1.824 en el Plan Parcial vigente a 1.644 en la modificación propuesta).

En cambio, con respecto a la densidad máxima de habitantes y plazas turísticas, la nueva propuesta supone una reducción global del 6,26 % aproximadamente, sobre la establecida en el Plan Parcial vigente, al haberse reducido la superficie del ámbito del sector. Referida por usos, la densidad resultante de la modificación propuesta es de 70,50 plazas turísticas/Ha y de 4,73 viviendas/Ha.



Fdo.: M.^a Isabel Santos García

E) Sobre la Red viaria:

La red viaria se estructura a través de tres ejes perpendiculares y un eje transversal, además del sistema general del paseo peatonal marítimo que discurre de forma paralela a la costa y cuya superficie se mantiene aunque se propone eliminar la rambla interior determinada en el planeamiento vigente.

En el límite Norte del ámbito, se crea un acceso rodado hasta el paseo marítimo que mejora sustancialmente la accesibilidad a la costa respecto a la ordenación contenida en el Plan Parcial vigente.

En dicho Plan Parcial, las manzanas colindantes con el suelo urbano se apoyaban prácticamente en la calle existente, sólo planteándose la creación de la correspondiente acera y, por tanto, sin producirse una ampliación del ancho del citado viario. En cambio, en la nueva ordenación se propone crear una gran Avenida ensanchando la citada calle a través del suelo colindante incluido en el ámbito del sector, pasándose de los actuales 10 metros previstos en el planeamiento a una sección de vía de 30 metros, lo que permitirá duplicar los carriles para el tráfico rodado y aumentar el ancho de las aceras, ayudando así a resolver los problemas de accesibilidad y movilidad en esa zona del núcleo de Alcalá y mejorando en general las condiciones del mismo.

Con ello, además, se consigue aumentar sustancialmente la capacidad de aparcamientos en la red viaria; aunque en conjunto las modificaciones planteadas suponen una disminución de la superficie total destinada a la red viaria (aproximadamente unos 10.281 m² menos).

En general, la ordenación propuesta permitirá crear circuitos de tráfico más funcionales y mejor interrelacionados con la rotonda de acceso en la carretera general.



020

F) Sobre los Espacios libres, dotaciones y equipamientos.

Secretaría,

Dado el uso mayoritariamente turístico de la actuación se considera que la modificación puntual que se plantea debe atender a la aplicación de los estándares previstos en la legislación vigente para tal uso (50 m²s/100 m²c de espacios libres, dotaciones y equipamientos). En realidad, la ordenación propuesta supera incluso la aplicación de dicho estándar, al prever unos 59,00 m² de suelo para espacios libres, dotaciones y equipamientos por cada 100 m² construidos.

Fdo.: M.^a Isabel Santos García

En cuanto a los espacios libres públicos se propone aumentar su superficie de 23.133 a 23.257,80 m² (lo que significa unos 36,70 m²s/100 m²c), superando así el estándar al que obliga el Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias.

En cuanto a las dotaciones públicas y equipamientos, se ha planteado la opción de mantener como dotación pública (suelo de cesión obligatoria) la parcela dotacional colindante con el suelo urbano y el paseo peatonal del litoral, con el fin de que sirva al propio tiempo para cubrir en parte el déficit de dotaciones públicas existente en el núcleo de Alcalá, destinándose en principio tal parcela a equipamiento deportivo y recreativo (piscinas municipales).

Ante la reducción del uso residencial, se elimina el equipamiento docente y el equipamiento cultural previsto, al no ser exigible su existencia en la nueva legislación urbanística canaria.

A continuación se incorporan las fichas de normativa particular de las manzanas y un cuadro comparativo entre el plan parcial vigente y la modificación del plan parcial.



FICHA DE NORMATIVA PARTICULAR



021

MANZANA O PARCELA	A
--------------------------	----------

Fdo.: M.^a Isabel Santos García

USO CARACTERÍSTICO:	TURÍSTICO
USOS ESPECÍFICOS:	Hotelero (Hotel 5 *)
USOS COMPATIBLES:	Según Normas Urbanísticas
NÚMERO MÁXIMO DE PLAZAS ALOJATIVAS:	1.296 pz.

TIPOLOGÍA	Abierta
SUPERFICIE	78.284 m ² s
PARCELA MÍNIMA	78.284 m ² s
COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD	0,6357 m ² c/m ² s
SUPERFICIE EDIFICABLE MÁXIMA	49.768 m ² c
OCUPACIÓN MÁXIMA	40 %
RETRANQUEO FRONTAL	5 m.
RETRANQUEO LINDEROS	- m.
USO RETRANQUEO FRONTAL	Jardín
ALTURA MÁXIMA: NÚMERO DE PLANTAS	4 pl. (1)
ALTURA MÁXIMA: EN METROS	13,60 m.
NÚMERO MÍNIMO DE APARCAMIENTOS	432 pz.

INSTRUCCIONES Y DETERMINACIONES:

(1) El número máximo de plantas con frente a la calle A, será de 3.

- Esta parcela, junto con la F, conforman una única unidad de explotación.
- En la parcela se habrá de ubicar una planta desaladora de acuerdo con lo establecido en la Memoria de Ordenación y un depósito de 700 m³.
- 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 se regulan por el artículo 44-6 de la Ley de Costas.
- El proyecto del hotel deberá contemplar el diseño de un acceso peatonal dentro de la parcela hotelera que conecte la calle A con el paseo marítimo, al objeto de cumplimentar las condiciones establecidas en el artículo 28 de la vigente Ley de Costas. Este acceso que podrá ser subterráneo, mantendrá unas dimensiones mínimas de 3 metros de ancho y 2,75 metros de altura. A los efectos de disminuir su trazado subterráneo, señalado de manera indicativa en este Plan Parcial, el acceso podrá efectuarse a través de las zonas de aparcamiento, peatonales o áreas libres de la parcela hotelera, siempre y cuando se garantice el uso público del mismo, así como el trazado y ubicación precisos a las características constructivas y morfológicas del futuro hotel.



FICHA DE NORMATIVA PARTICULAR



Secretaría

022

MANZANA O PARCELA	Fdo.: M. ^a Isabel Santos García B
--------------------------	---

USO CARACTERÍSTICO:	RESIDENCIAL
USOS ESPECÍFICOS:	Residencial Unifamiliar
USOS COMPATIBLES:	Según Normas Urbanísticas
NÚMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS:	32 vdas.

TIPOLOGÍA	Ciudad Jardín Agrupada
SUPERFICIE	5.970 m ² s
PARCELA MÍNIMA	1.000 m ² s
COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD	0,5626 m ² c/m ² s
SUPERFICIE EDIFICABLE MÁXIMA	3.359,01 m ² c
OCUPACIÓN MÁXIMA	40 %
RETRANQUEO FRONTAL	5 m.
RETRANQUEO LINDEROS	3 m.
USO RETRANQUEO FRONTAL	Jardín
ALTURA MÁXIMA: NÚMERO DE PLANTAS	2 pl.
ALTURA MÁXIMA: EN METROS	6,50 m.
NÚMERO MÍNIMO DE APARCAMIENTOS	32 pz.

INSTRUCCIONES Y DETERMINACIONES:

- Será preceptivo redactar un Proyecto de Parcelación, en el supuesto de segregación de parcelas, que se habrá de complementar con un Estudio de Detalle que refleje la ordenación resultante. Toda parcela tendrá frente a vía pública de acceso rodado, sin que en ningún caso se pueda considerar como acceso rodado la vía de servicio y rotonda de la carretera general. El número de accesos a los aparcamientos de las parcelas será el mínimo indispensable, con el fin de evitar el fraccionamiento de las aceras y la inutilización de los aparcamientos previstos en la red viaria.
- Asimismo, en los anteriores documentos se podrán establecer parcelas de CJ1 y CJ3, cumpliendo con los parámetros establecidos para cada una de ellas en las Normas Urbanísticas. Los coeficientes de edificabilidad máxima serán de 0,50 m²c/m²s para CJ1 y de 0,75 m²c/m²s para CJ3, sin que en ningún caso se pueda derivar una superficie edificable superior a la establecida para el conjunto de la manzana.



FICHA DE NORMATIVA PARTICULAR



Secretaría,

023

MANZANA O PARCELA

C

Fdo.: M.^a Isabel Santos García

USO CARACTERÍSTICO:	RESIDENCIAL
USOS ESPECÍFICOS:	Residencial Unifamiliar
USOS COMPATIBLES:	Según Normas Urbanísticas
NÚMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS:	53 vdas.

TIPOLOGÍA	Ciudad Jardín Agrupada
SUPERFICIE	9.664 m ² s
PARCELA MÍNIMA	1.000 m ² s
COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD	0,5626 m ² c/m ² s
SUPERFICIE EDIFICABLE MÁXIMA	5.437 m ² c
OCUPACIÓN MÁXIMA	40 %
RETRANQUEO FRONTAL	5 m.
RETRANQUEO LINDEROS	3 m.
USO RETRANQUEO FRONTAL	Jardín
ALTURA MÁXIMA: NÚMERO DE PLANTAS	2 pl.
ALTURA MÁXIMA: EN METROS	6,50 m.
NÚMERO MÍNIMO DE APARCAMIENTOS	53 pz.

INSTRUCCIONES Y DETERMINACIONES:

- Será preceptivo redactar un Proyecto de Parcelación, en el supuesto de segregación de parcelas, que se habrá de complementar con un Estudio de Detalle que refleje la ordenación resultante. Toda parcela tendrá frente a vía pública de acceso rodado, sin que en ningún caso se pueda considerar como acceso rodado la vía de servicio y rotonda de la carretera general. El número de accesos a los aparcamientos de las parcelas será el mínimo indispensable, con el fin de evitar el fraccionamiento de las aceras y la inutilización de los aparcamientos previstos en la red viaria.
- Así mismo, en los anteriores documentos se podrán establecer parcelas de CJ1 y CJ3, cumpliendo con los parámetros establecidos para cada una de ellas en las Normas Urbanísticas. Los coeficientes de edificabilidad máxima serán de 0,50 m²c/m²s para CJ1 y de 0,75 m²c/m² para CJ3, sin que en ningún caso se pueda derivar una superficie edificable superior a la establecida para el conjunto de la manzana.





024

FICHA DE NORMATIVA PARTICULAR

La Secretaría,

MANZANA O PARCELA	D <i>Fdo.: M.ª Isabel Santos García</i>
--------------------------	---

USO CARACTERÍSTICO:	TERCIARIO
USOS ESPECÍFICOS:	Comercial (Galería Comercial)
USOS COMPATIBLES:	Hostelería, Oficinas

TIPOLOGÍA	Abierta
SUPERFICIE	2.103 m²s
PARCELA MÍNIMA	2.103 m²s
COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD	1,00 m²c/m²s
SUPERFICIE EDIFICABLE MÁXIMA	2.103 m²c
OCUPACIÓN MÁXIMA	100 % (1)
RETRANQUEO FRONTAL	5 m.
RETRANQUEO LINDEROS	- m.
USO RETRANQUEO FRONTAL	Jardín y acera
ALTURA MÁXIMA: NÚMERO DE PLANTAS	2 pl.
ALTURA MÁXIMA: EN METROS	7,40 m.
NÚMERO MÍNIMO DE APARCAMIENTOS	63 pz.

INSTRUCCIONES Y DETERMINACIONES:

- (1) Se permite que los sótanos ocupen el 100 % de la parcela. La ocupación para la planta baja y superior será la resultante de aplicar el retranqueo de 5 m.





025

FICHA DE NORMATIVA PARTICULAR

La Secretaría,

MANZANA O PARCELAFdo.: M.^a **E** Isabel Santos García

USO CARACTERÍSTICO:	INFRAESTRUCTURAS
USOS ESPECÍFICOS:	Estación de servicio
USOS COMPATIBLES:	Hostelería, Comercial e Industrial (1)

TIPOLOGÍA	Abierta
SUPERFICIE	5.042 m ² s
PARCELA MÍNIMA	5.042 m ² s
COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD	0,3966 m ² c/m ² s
SUPERFICIE EDIFICABLE MÁXIMA	2.000 m ² c
OCUPACIÓN MÁXIMA	50 %
RETRANQUEO FRONTAL	5 m. (2)
RETRANQUEO LINDEROS	- m.
USO RETRANQUEO FRONTAL	Libre -
ALTURA MÁXIMA: NÚMERO DE PLANTAS	2 pl.
ALTURA MÁXIMA: EN METROS	7,40 m.
NÚMERO MÍNIMO DE APARCAMIENTOS	30 pz.

INSTRUCCIONES Y DETERMINACIONES:

- (1) Se permite mantener la actual fábrica de hielo, debiéndose modificar sus fachadas para integrarlas en el conjunto de la edificación que se realice. Como tal uso industrial, la normativa de aplicación será la establecida en las Normas Urbanísticas de planeamiento general.
- (2) Salvo marquesina de la estación de servicios
 - Las condiciones complementarias para el desarrollo de la estación de servicios serán las derivadas de la legislación sectorial de aplicación.



FICHA DE NORMATIVA PARTICULAR

Fdo.: M.^a Isabel Santos García

MANZANA O PARCELA	F
--------------------------	----------

USO CARACTERÍSTICO:	RECREATIVO
USOS ESPECÍFICOS:	Esparcimiento en espacio edificado
USOS COMPATIBLES:	Hostelería

TIPOLOGÍA	Abierta
SUPERFICIE	7.893 m ² s
PARCELA MÍNIMA	7.893 m ² s
COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD	0,1121 m ² c/m ² s
SUPERFICIE EDIFICABLE MÁXIMA	885 m ² c
OCUPACIÓN MÁXIMA	12,52% (1)
RETRANQUEO FRONTAL	5 m.
RETRANQUEO LINDEROS	3 m.
USO RETRANQUEO FRONTAL	Jardín
ALTURA MÁXIMA: NÚMERO DE PLANTAS	1 pl.
ALTURA MÁXIMA: EN METROS	4,00 m.
NÚMERO MÍNIMO DE APARCAMIENTOS	18 pz.

INSTRUCCIONES Y DETERMINACIONES:

(1) En sótano se admite un 20%.

Esta parcela junto con la parcela A conforma una única unidad de explotación.

FICHA DE NORMATIVA PARTICULAR

Fdo.: M.^e Isabel Santos García

MANZANA O PARCELA	G
-------------------	---

USO CARACTERÍSTICO:	RESIDENCIAL
USOS ESPECÍFICOS:	Residencial Unifamiliar
USOS COMPATIBLES:	Según Normas Urbanísticas
NÚMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS:	2 vdas.

TIPOLOGÍA	Ciudad Jardín 1
SUPERFICIE	1.043 m ² s
PARCELA MÍNIMA	400 m ² s
COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD	0,30 m ² c/m ² s
SUPERFICIE EDIFICABLE MÁXIMA	313 m ² c
OCUPACIÓN MÁXIMA	30 %
RETRANQUEO FRONTAL	3 m.
RETRANQUEO LINDEROS	3 m.
USO RETRANQUEO FRONTAL	Jardín
ALTURA MÁXIMA: NÚMERO DE PLANTAS	2 pl.
ALTURA MÁXIMA: EN METROS	6,50 m.
NÚMERO MÍNIMO DE APARCAMIENTOS	2 pz.

INSTRUCCIONES Y DETERMINACIONES:

- Toda parcela tendrá frente a vía pública de acceso rodado, sin que en ningún caso se pueda considerar como acceso rodado la vía de servicio y rotonda de la carretera general. El número de accesos a los aparcamientos de las parcelas será el mínimo indispensable, con el fin de evitar el fraccionamiento de las aceras y la inutilización de los aparcamientos previstos en la red viaria.

FICHA DE NORMATIVA PARTICULAR



028

La Secretaría,

MANZANA O PARCELA

H
Fdo. M.ª Isabel Santos García

USO CARACTERÍSTICO:	DOTACIÓN
USOS ESPECÍFICOS:	Deportivo (1)
USOS COMPATIBLES:	Otras Dotaciones

TIPOLOGÍA	Abierta
SUPERFICIE	6.348 m ² s
PARCELA MÍNIMA	6.348 m ² s
COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD	0,10 m ² c/m ² s
SUPERFICIE EDIFICABLE MÁXIMA	634 m ² c
OCUPACIÓN MÁXIMA	10 %
RETRANQUEO FRONTAL	5 m.
RETRANQUEO LINDEROS	- m.
USO RETRANQUEO FRONTAL	Jardín
ALTURA MÁXIMA: NÚMERO DE PLANTAS	2 pl.
ALTURA MÁXIMA: EN METROS	7,40 m.
NÚMERO MÍNIMO DE APARCAMIENTOS	14 pz.

INSTRUCCIONES Y DETERMINACIONES:

(1) Destinado principalmente al deporte de la natación

- 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 se regulan por el artículo 44-6 de la Ley de Costas.





FICHA DE NORMATIVA PARTICULAR

MANZANA O PARCELA	I,J,K
--------------------------	--------------

Fdo.: M.^a Isabel Santos García

USO CARACTERÍSTICO:	DOTACIÓN
USOS ESPECÍFICOS:	Espacio Libre Público (Parque Urbano)
USOS COMPATIBLES:	Según Normas Urbanísticas

SUPERFICIE	23.258 m ² s
------------	-------------------------

INSTRUCCIONES Y DETERMINACIONES:

- El Proyecto de Urbanización deberá estudiar en conjunto estas tres parcelas y el peatonal costero, pudiendo reajustar los límites de los mismos.
- Se deberán desarrollar las actividades que se establecen en las Normas Urbanísticas. Se deberá respetar la vegetación de porte existente, integrándola en la ordenación.
- 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 se regulan por el artículo 44-6 de la Ley de Costas.



FICHA DE NORMATIVA PARTICULAR



030

MANZANA O PARCELA

Fdo.: M.^a Isabel Santos García

USO CARACTERÍSTICO:

INFRAESTRUCTURAS

USOS ESPECÍFICOS:

Viaria (Peatonal)

USOS COMPATIBLES:

Según Normas Urbanísticas

SUPERFICIE

13.424 m²s

INSTRUCCIONES Y DETERMINACIONES:

- El Proyecto de Urbanización deberá estudiar como un conjunto la parcela de Parque Urbano y el peatonal costero (M), pudiendo reajustar los límites de los mismos. Se deberán desarrollar las actividades que se establecen en las Normas Urbanísticas. Se deberá respetar la vegetación de porte existente, integrándola en la ordenación.
- 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 se regulan por el artículo 44-6 de la Ley de Costas.
- Para su desarrollo se deberá cumplir lo dispuesto en las Normas Urbanísticas





031

FICHA DE NORMATIVA PARTICULAR

MANZANA O PARCELA	M
--------------------------	----------

Fdo.: M.^a Isabel Santos García

USO CARACTERÍSTICO:	INFRAESTRUCTURAS
USOS ESPECÍFICOS:	Red Viaria (Calles Urbanas y peatonales)
USOS COMPATIBLES:	Según Normas Urbanísticas

SUPERFICIE	30.696 m ² s
------------	-------------------------

INSTRUCCIONES Y DETERMINACIONES:

- 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.





Rdo.: M.^a Isabel Santos García

TERCERA.- Los propietarios comparecientes se comprometen a desarrollar la nueva ordenación planteada, y la gestión y ejecución del sector de suelo urbanizable La Jaquita, de conformidad con lo expresado en las anteriores estipulaciones y en los acuerdos que se consignan en ésta y en las siguientes estipulaciones del presente Convenio.

Por su parte, el Ayuntamiento de Guía de Isora se compromete a tramitar con la mayor urgencia posible tanto la citada Modificación puntual del Plan Parcial como el resto de los proyectos e instrumentos de gestión necesarios para el desarrollo del sector, siempre y cuando los documentos que se presenten cumplan con lo determinado legalmente y con lo expresado en el presente Convenio.

CUARTA.- La modificación puntual que se formule establecerá la ejecución del sector mediante un sistema de ejecución privada. Según la legislación urbanística aplicable, al ser iniciativa de todos los propietarios incluidos en el ámbito del Sector, se determinará el sistema de Concierto según el procedimiento legal y en virtud de lo establecido en los artículos 102.2 c) y 103 del Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias,

Por tanto, la distribución equitativa del aprovechamiento urbanístico y la adjudicación proporcional de las parcelas resultantes conforme al cuadro de parámetros urbanísticos anexos se formalizará a través del instrumento de gestión urbanística pertinente (Convenio urbanístico de Gestión Concertada), determinándose en éste que la parcela con una superficie de 5.042 m² y una superficie edificable máxima de 2.000 m²c. destinada a uso de infraestructuras (estación de servicio y fábrica de hielo) y a los usos compatibles de comercio y hostelería se adjudicará a D. Manuel Mederos Pérez, comprometiéndose los particulares comparecientes a desarrollar los trámites pertinentes del sistema de

La Secretaría,



054

Concierto señalados en los artículos 107 a 109 del Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias, constituyendo al efecto una Entidad Urbanística de Gestión.

Correspondiendo a las parcelas propiedad de D. Manuel Mederos Pérez, el 100 por 100 del aprovechamiento urbanístico asignable a las mismas y destinadas a infraestructura, (estación de servicio y fábrica de hielo), asumiendo las mercantiles Sol Meliá S.A., y Playa Salinas S.A., el 10% de aprovechamiento municipal que les correspondiera, tanto se materialice en dinero como en terrenos.

QUINTA.- El aprovechamiento de las dos parcelas, ubicadas en la manzana G, a adjudicar a D^a María del Carmen y D^a María Mercedes Mederos Pérez se deberá detraer del correspondiente a Sol Meliá, S.A., y será del 100 por 100, correspondiendo también a Sol Meliá, S.A., en su caso la cesión obligatoria del 10% del aprovechamiento urbanístico de estas parcelas. Su uso será residencial, tipología ciudad jardín 1, con una superficie cada una de ellas de 521,5 m², lo que hace un total de 1.043 m², y con una superficie edificable cada una de ellas de 156,50 m² siendo a cargo de Sol Meliá, S.A., las demás cargas urbanísticas que pesen sobre dichas parcelas, de conformidad con lo dispuesto en el Decreto Legislativo 1/2000, de 8 de mayo por el que se aprueba el Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias.

SEXTA.- Los plazos para el desarrollo de este sector a los que se comprometen los propietarios comparecientes y que deberán quedar establecidos en el documento de modificación que se tramite, son los que se establecen a continuación:





En Secretaría. 35

Fdo.: M.^a Isabel Santos García

- 2 meses desde la aprobación definitiva de la Modificación puntual del Plan Parcial para la presentación del Proyecto de Urbanización y del Convenio de Gestión Conciliada.

- 2 años desde la aprobación del Proyecto de Urbanización para la ejecución de las obras de urbanización, que se realizarán en una sola etapa, y para la cesión del suelo destinado a espacios libres y dotaciones públicas.

- 3 meses desde la aprobación del Proyecto de Urbanización para la solicitud de licencia del Proyecto del Hotel y del equipamiento recreativo privado de Sol Meliá, S.A.

- 4 años desde la aprobación del Proyecto de Urbanización para la solicitud de licencias de edificación del resto de las parcelas.

Las obras de urbanización y edificación podrán realizarse de forma simultánea, quedando condicionada la licencia de primera ocupación del Hotel y del equipamiento privado, propiedad de Sol Meliá, S.A., a la finalización total de las obras de urbanización, contenidas en el ámbito del Sector e inscripción y recepción por parte del Ayuntamiento de Guía de Isora de las obras de urbanización.

La ejecución y puesta en funcionamiento del equipamiento privado, propiedad de Sol Meliá, S.A., será obligación de esta sociedad, y sus licencias de primera ocupación y de apertura estarán vinculadas a las de las instalaciones hoteleras.

Durante la tramitación de la modificación del Plan Parcial y de la ejecución del mismo tanto la fábrica de hielo como la Estación de Servicios y anexos continuarán funcionando.





036

SÉPTIMA.- La entidad mercantil Sol Meliá, S.A., se obliga a adelantar íntegramente todos los gastos de urbanización y gestión del sector, incluidos los honorarios del documento de Modificación del Plan Parcial, del Proyecto de Urbanización y del instrumento y documentos de gestión; todo ello sin perjuicio de la pertinente cuenta de liquidación provisional entre propietarios que deberá contener el Convenio de Gestión Concertada.

El Proyecto de Urbanización incluirá el peatonal del litoral y el parque urbano junto al mismo, corriendo por cuenta de los propietarios las obras de ejecución de los mismos.

La entidad mercantil Sol Meliá, S.A., también se obliga al mantenimiento del citado espacio libre de Parque Urbano y al peatonal del litoral.

A D. Manuel Mederos Pérez le corresponde abonar, en concepto de repercusión de gastos de urbanización del sector, por la parcela que se le adjudique de 5.042 m², la cantidad de 18.525.081 pesetas, correspondiendo a la entidad mercantil Sol Meliá, S.A. el abono del resto de los gastos de urbanización definitivos que resulten en función del aprovechamiento asignado a la parcela.

OCTAVA.- La Entidad Urbanística de Gestión que se constituya asumirá la conservación de la urbanización realizada, con las excepciones siguientes:

- La conservación del viario de acceso al Sector y al núcleo de Alcalá será a cargo del Ayuntamiento.





037

- La conservación del resto de la urbanización, incluidos el parque urbano costero y el Paseo del Litoral será a cargo de la entidad mercantil Sol Meliá, S.A., exonerando tanto de dicha conservación como del pago de cuotas para atender a las mismas al resto de los propietarios

NOVENA.- Para garantizar el cumplimiento de todo lo anterior, los particulares comparecientes, en proporción a su participación en el sector, deberán entregar al Ayuntamiento de Guía de Isora, previamente a la aprobación definitiva de la Modificación puntual del Plan Parcial, aval bancario de los costos totales y reales para la ejecución de la actuación urbanística, según establece el artículo 19 del Decreto 10/2001, de 22 de enero, por el que se regulan los estándares turísticos; sin perjuicio de la afección de las parcelas resultantes privadas al cumplimiento de las obligaciones urbanísticas derivadas del planeamiento y del Convenio Urbanístico de Gestión Concertada.

Si por causa de alguna legislación sobrevenida se tuviera que paralizar el desarrollo urbanístico de sector, el Ayuntamiento devolverá el aval bancario presentado, obligándose los comparecientes a presentarlo nuevamente una vez se pueda desarrollar el sector.

DÉCIMA.- El Ayuntamiento de Guía de Isora se compromete a archivar el expediente administrativo relativo al proyecto de Estatutos y Bases de Actuación de la Junta de Compensación de la Unidad de Ejecución 1, presentados por la entidad mercantil Playa Salinas S.A.



Fdo.: M.^a Isabel Santos

UNDÉCIMA.- Las entidades mercantiles Sol Meliá, S.A. y La Jaquita, S.L. se obligan a abonar al Ayuntamiento de Guía de Isora la cuantía económica sustitutiva del 10% del aprovechamiento correspondiente a la Administración municipal, sin deducir de la misma gastos de urbanización, y según la valoración que finalmente se establezca, realizada según el valor de mercado.

Dicha valoración económica deberá fijarse en el plazo de un mes a partir de la firma del presente convenio, estableciéndose igualmente los plazos para su abono por parte de las entidades mercantiles.

DUODÉCIMA.- NATURALEZA ADMINISTRATIVA

El presente Convenio Urbanístico tiene naturaleza administrativa, por lo que deberá ser interpretado en el sentido más favorable a los intereses públicos municipales, dentro del marco legal aplicable. En todo caso, los actos de interpretación y/o ejecución del mismo quedan sometidos a la jurisdicción contencioso-administrativa.

Y en prueba de conformidad, firman por sextuplicado ejemplar el presente CONVENIO URBANISTICO, en el lugar y fecha indicado en el encabezamiento.



fdo. D. Pedro Martín Domínguez



La Secretaría,



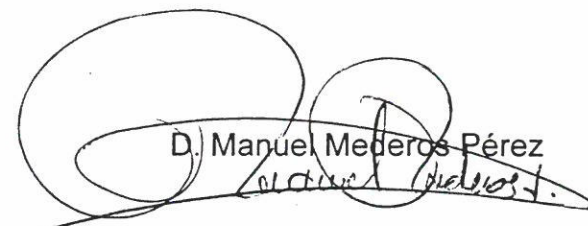
Fdo.: M.^a Isabel Santos García



039


D. Carmelo Pérez Abreu

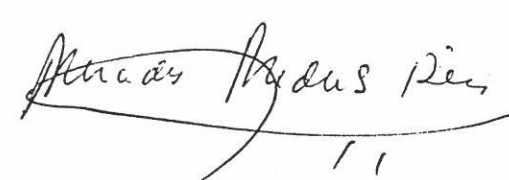

D^a. María Del Carmen Evora Vargas


D. Manuel Mederos Pérez

D^a María Del Carmen Mederos Pérez

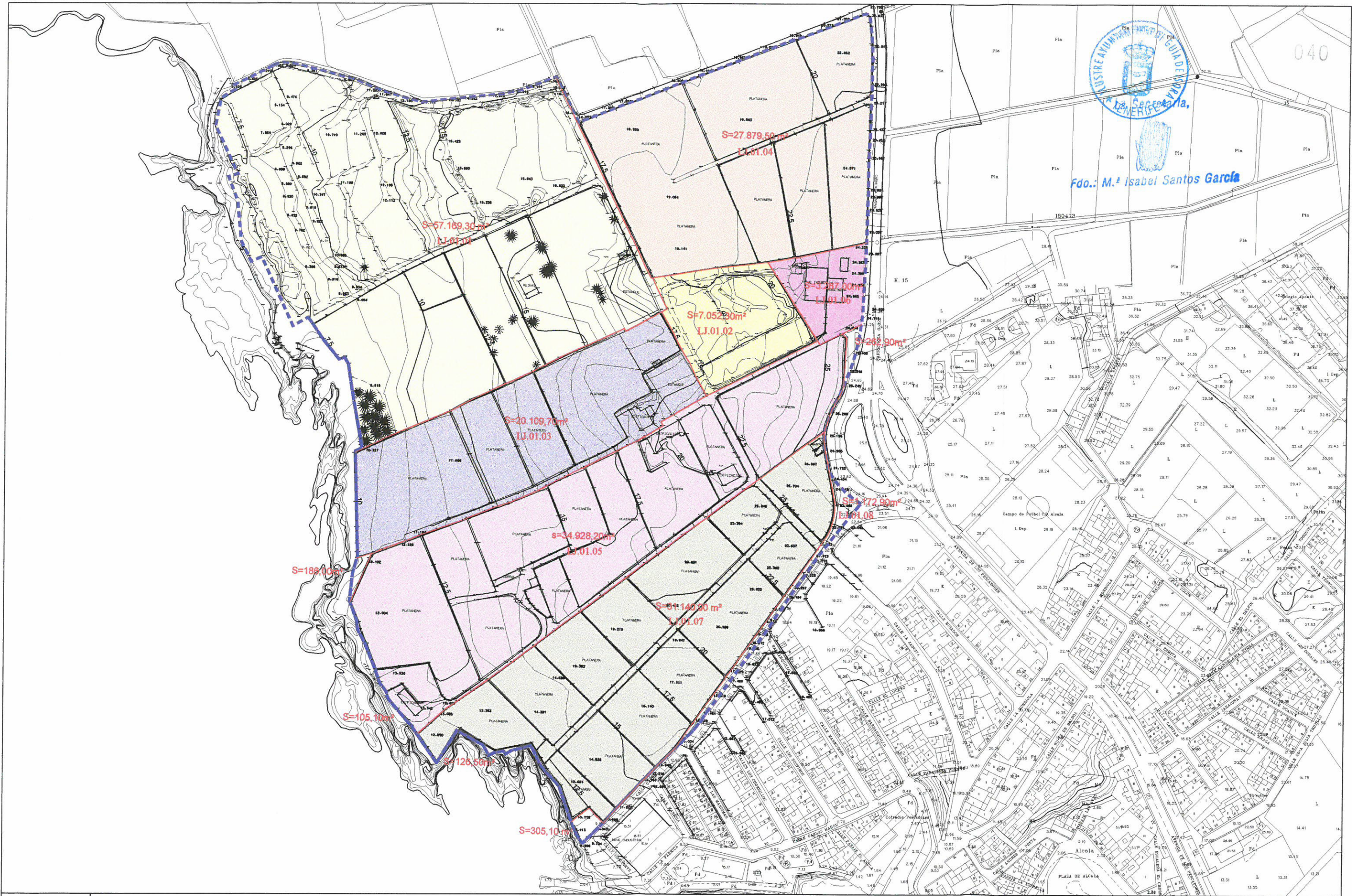


D^a María Mercedes Mederos Pérez



DOY FE.- M^a Auxiliadora Pérez Martín, SECRETARIA ACCIDENTAL del
AYUNTAMIENTO DE GUÍA DE ISORA.





MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL
LA JAQUITA (T.R.)
(ALCALÁ)

GUÍA DE ISORA
(INFORMACIÓN)



