

CRONOLOGÍA DEL PLAN PARCIAL PLAYA BLANCA

1.- El denominado "Plan Parcial Playa Blanca" fue tramitado por sus promotores (Promotora Costa Papagayo S.A., Xinxol S.A, Construcciones Mardo S.A. y Proyecto Pimarza S.L.) el año 1989 a fin de urbanizar y edificar una superficie superior al millón de metros cuadrados de suelo para su destino a usos turísticos (95% del total). El Ayuntamiento de Yaiza lo aprobó provisionalmente ese mismo año elevándolo a la entonces CUMAC para su aprobación definitiva, pero la CUMAC suspendió su aprobación mediante acuerdo de 29-6-1989 (BOC 31-7-1989) por entender que iba en contra del Plan Insular de Lanzarote que en ese momento estaba en fase de aprobación inicial.

2.- Los promotores recurrieron ante el Tribunal Superior de Justicia de Canarias el acuerdo de la CUMAC que había suspendido la aprobación del Plan Parcial Playa Blanca, pero dicho Tribunal desestimó el recurso en Sentencia de 27-6-1991 (Recurso nº674/1.989).

El Plan Insular de Lanzarote se aprobó por Decreto 63/1991, de 9 de abril, y entre los planes parciales existentes en Lanzarote no se incluyó, lógicamente, el Plan Parcial Playa Blanca, porque su aprobación definitiva no se había producida.

3.- Contra la Sentencia del TSJC los promotores del Plan Parcial Playa Blanca formularon recurso de apelación ante el Tribunal Supremo (nº 8476/1991) que fue estimado mediante Sentencia de 19-7-1996, en la que se declara que dicho Plan Parcial quedó aprobado por silencio desde el 29-6-1989.

4.- Cuatro años después de la declaración de aprobación por silencio del Plan Parcial se dictó el Decreto 95/2000, de 22 de mayo, por el que se aprobó la Revisión Parcial del Plan Insular de Lanzarote, en la cual se recoge el Plan Parcial Playa Blanca entre los aprobados en la isla (en lógica consecuencia con la Sentencia del TS de 1996) y se establecieron una serie de condiciones para el desarrollo de dicho Plan Parcial a las cuales tenían que adaptarse sus promotores si querían llevar a efecto el desarrollo edificatorio en dicho plan parcial.

En efecto, la Revisión del PIOT aprobada por Decreto 95/2000, condicionó el eventual desarrollo del Plan Parcial Playa Blanca a que sus promotores modificasen dicho plan a fin de cambiar todos los usos turísticos que aquel tenía previsto desarrollar y sustituirlos por usos exclusivamente residenciales, incorporando las correspondientes dotaciones y reservas de suelo requeridas para ello.

Así se recoge en el artículo 6.1.2.1, A5) de la Revisión del PIOT: *"los propietarios, promotores o Juntas de Compensación de los Planes Parciales o Especiales afectados por el Plan Insular deberán adaptar dicho planeamiento a las determinaciones derivadas del Plan Insular y de su Revisión, sometiéndolo a aprobación en la forma legalmente establecida, dentro del plazo máximo de seis meses"*.

La revisión del PIOT aprobada por Decreto 95/2000 no cambió la edificabilidad ni los usos turísticos del Plan Parcial Playa Blanca a residencial (un PIOT no puede cambiar un plan parcial) sino que condicionó el desarrollo de ese plan parcial a que sus promotores cambiaran dichos usos e incorporaran las previsiones correspondientes para su desarrollo como residencial, a cuyo fina debían promover la correspondiente modificación del Plan Parical para llevarla a efecto, cosa que no hicieron.

5.- Pero los promotores del Plan Parcial Playa Blanca incumplieron sus deberes urbanísticos y en lugar de iniciar una modificación de su Plan Parcial para adaptarlo a las condiciones establecidas en la Revisión del Plan Insular (para lo cual disponían de 6 meses, plazo que finalizaba el 24-11-2000) optaron por impugnar la Revisión del PIOT (que les obligaba a cambiar los usos turísticos a residenciales si querían desarrollar el plan parcial) insistiendo en defender los usos turísticos que contemplaba dicho Plan Parcial porque los consideraban más lucrativos.

Dicho recurso lo interpusieron los promotores del Plan Parcial Playa Blanca (Promotora Costa Papagayo S.A., Xinxol S.A, Construcciones Mardo S.A. y Proyecto Pimarza S.L.) contra el Decreto 95/2000, de aprobación de la Revisión del PIOT, ante la Sala de lo Contencioso Administrativo del

Tribunal Superior de Justicia de Canarias y se tramitó con el número 1115/2000 y en el mismo aquéllos defendían su rechazo a la "supresión del uso turístico" en el plan parcial y su disconformidad con "la sustitución de plazas de uso turístico por plazas de uso residencial" (tal y como consta en los fundamentos de la Sentencia).

6.- En esta situación transcurrió casi un año y medio de tiempo en el que los promotores del Plan Parcial no solo no promovieron la modificación de su Plan Parcial para adaptarlo al PIOT y cambiar los usos turísticos a residenciales e incorporar las dotaciones y reservas de suelo que este último exige (incumpliendo el deber de adaptación que sobre los mismos recaía) sino que seguían defendiendo el mantenimiento del uso netamente turístico que contenía su plan parcial ante los Tribunales, tuvo lugar la entrada en vigor de la Ley 6/2001, de 23 de julio, de Medidas Urgentes en Materia de Ordenación del Territorio y del Turismo de Canarias, que cuya Disposición Adicional 2ª (que declaró extinguidos los planes parciales que tuvieran usos turísticos que no estuvieran desarrollados en ese momento) afectó al Plan Parcial Playa Blanca porque, al haber incumplido sus obligaciones los promotores, el Plan Parcial Playa Blanca seguía siendo un planeamiento turístico que no se había modificado para cambiar dichos usos a residenciales ya que sus promotores rechazaban abiertamente dicho cambio y optaron por defender el uso turístico del Plan Parcial.

(En el colmo de la contradicción, la Sentencia que en 11-2-2005 se dictó en el recurso que los promotores del plan parcial interpusieron contra la revisión del PIOT anuló el artículo de dicha revisión que obligaba a cambiar el uso turístico a residencial, por lo que todavía es más evidente el contenido turístico del Plan Parcial).

7.- En esta situación es cuando los promotores del Plan Parcial Playa Blanca pretenden iniciar su desarrollo en el año 2002, presentando ante el Ayuntamiento los Estatutos y las Bases de Actuación para constituir la Junta de Compensación del Plan Parcial (integrada por los propietarios de suelo dentro del plan), los cuales fueron

aprobados inicialmente mediante acuerdo plenario extraordinario del Ayuntamiento de Yaiza de 22-2-2002, el cual fue recurrido por el Gobierno de Canarias ante el Tribunal Superior de Justicia (Recurso nº2600/2003) por entender que no era posible comenzar a desarrollar el citado plan parcial por haberse visto afectado el mismo por la Ley 6/2001.

(En el citado recurso se dictó reciente Sentencia de 2-2-2008 en la que se anula el acuerdo municipal de aprobación inicial de la puesta en marcha del Plan Parcial porque se confirma que el Plan Parcial se vio afectado por la Ley 6/2001 que declaró extinguida la eficacia de los planes parciales con contenido turístico no desarrollados a su entrada en vigor, situación que el Tribunal ratifica que se daba en este caso porque los promotores no habían iniciado modificación del plan para cambiar los usos turísticos a residenciales cuando se aprobó la Ley 6/2001).

8.- En esta situación, con la puesta en marcha del Plan Parcial recurrida judicialmente por el Gobierno de Canarias, es cuando mediante Decreto de 11-12-2003 el Alcalde de Yaiza autoriza el Proyecto de Urbanización del Plan Parcial para iniciar las obras de transformación de dicho suelo.

El conocimiento de que se había autorizado el proyecto de urbanización por el Ayuntamiento de Yaiza hizo que entre los meses de febrero y marzo de 2004 multitud de agentes sociales (partidos políticos, asociaciones ecologistas, movimientos cívicos, Fundación César Manrique) presentasen numerosos recursos/escritos a dicha corporación municipal advirtiendo la ilegalidad de la urbanización e interesando su paralización.

El entonces Presidente del Cabildo de Lanzarote, Mario Pérez Hernández (CC), también remitió al Ayuntamiento el 23-3-2004 requerimiento de anulación de la autorización que había concedido al proyecto de urbanización insistiendo en la ilegalidad que se cometía con el desarrollo de dicho plan parcial, apercibiendo al Ayuntamiento que si no se atendía el requerimiento se interpondría recurso judicial contra su actuación.

9.- Todos esos escritos advirtiendo la ilegalidad del desarrollo del Plan Parcial e instando su paralización y anulación fueron comunicados por el Ayuntamiento a los

promotores del plan, los cuales presentaron alegaciones ante el Ayuntamiento en fecha 29-4-2004 limitándose a aportar un informe jurídico firmado en fecha 26-4-2004 por el abogado Ignacio Díaz de Aguilar Cantero, en el que, con toda rotundidad, se concluía que "no queda duda alguna de la absoluta vigencia del Plan Parcial Playa Blanca y de la diligencia desplegada por sus promotores en el cumplimiento de sus deberes urbanísticos, por lo que el Ayuntamiento de Yaiza ha actuado correctamente al aprobar el proyecto de urbanización".

De este modo, con único apoyo jurídico en dicho informe, el Ayuntamiento (que carece de letrados) decidió seguir adelante con el desarrollo del Plan Parcial Playa Blanca, haciendo caso omiso de las advertencias de ilegalidad del Cabildo y el propio Gobierno de Canarias (que un año antes había recurrido la aprobación de los estatutos y bases de actuación de la Junta de Compensación).

Y a la vista de la negativa municipal a dejar sin efecto y paralizar el desarrollo del Plan Parcial, el entonces Presidente del Cabildo interpuso recurso jurisdiccional contra el Ayuntamiento y los promotores del Plan Parcial, lo que se llevó a efecto mediante Resolución 2375/2004, de 21 de junio.

10.- Y en esta situación, con todos los actos de desarrollo del Plan Parcial recurridos por el Cabildo y el Gobierno es cuando los promotores, a partir de 2004 empiezan a solicitar licencia para autorizar proyectos de obras en el plan parcial, las cuales concede el alcalde de Yaiza en los años 2004 a 2007, autorizando la edificación de unas 948 viviendas (de las 1850 que tenían previsto desarrollar):

Fecha/Lic.	Proyecto	Parcela	Promotor
16-06-2004	20 viv	R-13-B	Xinxol S.A.
12-11-2004	37 viv	R-09-A	José Ramón Olaberria
12-11-2004	55 viv	R-11-AB	Promot Costa Papagayo S.A.
15-11-2004	26 viv	H-1-C	Construcciones Mardo S.A.
19-11-2004	29 viv	R-10-C	Proyecto Primarza S.L.

(Este primer grupo de licencias otorgadas en el año 2004 se concedió aplicando el proyecto de urbanización con base en un informe del Secretario del Ayuntamiento y del Jefe de la Oficina Técnica, sin que ni siquiera se hubiera aprobado el Proyecto de Compensación, lo que no tuvo lugar hasta el 12-12-2004)

02-06-2005	38 viv	R-15-AB	Luna de Oro S.L.
20-08-2005	34 viv	R-9-B	José Ramon Olaberría y ..
30-08-2005	24 viv	R-13-C	E.I. Agueri S.L. y otros
30-08-2005	74 viv	H-1-AB	Promot Costa Papagayo S.A.
02-09-2005	49 viv	R-8-A	Proyecto Primarza S.L.
05-09-2005	56 viv	R-8-C	Villas Blancas Lanzarote SL.
07-09-2005	38 viv	R-21	Luna de Oro S.L.
16-09-2005	42 viv	R-22	E.I. Agueri S.L. y otros
04-11-2005	56 viv	R-10-AB	E.I. Agueri S.L. y otros
22-11-2005	10 viv	R-17-A	Marivista Lanzarote S.L.
21-12-2005	55 viv	R-7-AB	Promot Costa Papagayo S.A.
28-12-2005	21 viv	R-8-B	Proyecto Primarza S.L.
13-01-2006	48 viv	R-20-AD	Promoción Vista Rubicón S.L.
21-01-2006	40 viv	R-5-B	E.I. Agueri S.L.
26-01-2006	44 viv	R-12-B	E.I. Agueri S.L. y otros
09-03-2006	26 viv	H-1-D	Construcciones Mardo S.A.
13-03-2006	39 viv	R-13-A	Gex Hipotecaria S.A.
05-05-2006	19 viv	R-4-B	Finis Malurum S.L.
29-05-2006	68 viv	R-14-CD	Playa Blanca Cinco S.L.

(Todas estas licencias se concedieron sin que tampoco se hubieran finalizado las obras de urbanización -las cuales no se concluyeron hasta junio de 2006).

Dichas licencias no se comunicaron al Cabildo por el Ayuntamiento hasta el mes de junio de 2006, y no todas, sino solo las que el ayuntamiento quiso remitir (seguramente porque sabía que todas serían impugnadas). Todas ellas fueron recurridas por la entonces presidenta del Cabildo, Inés Rojas de León (CC), mediante Resolución 4197/2006, de 6 de octubre. Posteriormente, con el cese de José Francisco Reyes Rodríguez (PNL) como Alcalde de Yaiza, se comunicaron al Cabildo las demás licencias otorgadas en ese plan parcial (siete), que fueron impugnadas durante la Presidencia de Manuela Armas Rodríguez (PSOE).

Durante la Presidencia de Manuela Armas se han solicitado Medidas Cautelares en todos los recursos interpuestos. Todos los Juzgados de lo Contencioso Administrativo de Las Palmas de Gran Canaria han acordado la suspensión de todas las licencias recurridas y la anotación de los recursos en los Registros de la Propiedad, habiéndose dictado Auto de Medidas Cautelares en la práctica totalidad de los casos:

Fecha/Lic.	Proyecto	Parcela	Auto Medidas Cautelares
------------	----------	---------	-------------------------

12-11-2004	37 viv	R-09-A	22-10-2008	PO 266/08	JCA 3
19-11-2004	29 viv	R-10-C	27-04-2009	PO 559/06	JCA 2
02-06-2005	38 viv	R-15-AB	02-01-2008	PO 756/06	JCA 4
20-08-2005	34 viv	R-9-B	08-11-2007	PO 559/06	JCA 3
30-08-2005	24 viv	R-13-C	08-01-2009	PO 159/06	JCA 5
30-08-2005	74 viv	H-1-AB	22-07-2008	PO 560/06	JCA 2
02-09-2005	49 viv	R-8-A	26-11-2008	PO 559/06	JCA 1
05-09-2005	56 viv	R-8-C	21-11-2008	PO 277/08	JCA 4
07-09-2005	38 viv	R-21	19-10-2007	PO 158/06	JCA 5
16-09-2005	42 viv	R-22	13-06-2008	PO 560/06	JCA 3
04-11-2005	56 viv	R-10-AB	01-09-2008	PO 757/06	JCA 4
22-11-2005	10 viv	R-17-A	20-06-2008	PO 493/06	JCA 5
21-12-2005	55 viv	R-7-AB	17-04-2009	PO 759/06	JCA 4
28-12-2005	21 viv	R-8-B	22-07-2008	PO 562/06	JCA 2
21-01-2006	40 viv	R-5-B	23-04-2009	PO 358/07	JCA 3
26-01-2006	44 viv	R-12-B	27-11-2008	PO 274/08	JCA 5
09-03-2006	26 viv	H-1-D	02-02-2009	PO 267/08	JCA 2
05-05-2006	19 viv	R-4-B	29-04-2009	PO 125/09	JCA 6
29-05-2006	68 viv	R-14-CD	05-11-2008	PO 269/08	JCA 1
12-11-2004	55 viv	R-11-A	23-06-2009	PO 268/09	JCA 6
Y		Y			
30-01-2006		R-11-B			

12.- Los recursos que se han interpuesto por el Cabildo contra los actos de desarrollo del Plan Parcial Playa Blanca lo fueron porque se trataba de obras realizadas en un suelo que carece de plan parcial que lo ordene, siendo un desarrollo edificatorio realizado fuera de los planes parciales existentes en la isla. Se trata de un supuesto análogo al caso objeto del recurso interpuesto por el Cabildo contra el proyecto de 1.012 viviendas, 220 locales comerciales y 2.590 plazas de garaje en la parcela de Costa Roja, la cual carecía de instrumento de ordenación apto para permitir su desarrollo. En este último caso nunca se ha aprobado el plan parcial necesario para poder edificar en ese suelo y en el caso del Plan Parcial Playa Blanca el plan que se aprobó en 1989 quedó extinguido por la Ley en el año 2001, siendo que desde entonces el suelo en cuestión carece de plan parcial que permita su edificación. En resumen: lo que se defiende en ambos casos por el Cabildo es que no se desarrollen nuevas edificaciones fuera de los planes parciales existentes en la isla.

13.- Mediante sentencia de 1 de abril de 2009 la Sección Segunda de la Sala de lo Contencioso Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Canarias ha estimado el recurso nº 329/04 interpuesto por el Cabildo de Lanzarote

"contra el Decreto del Alcalde de Yaiza, de 11 de diciembre de 2003, de aprobación definitiva del Proyecto de Urbanización del Plan Parcial Playa Blanca, así como contra el Decreto de 3 de mayo de 2004, que desestimó el requerimiento de anulación del anterior Decreto". Asimismo, la Sala estima "el recurso contencioso administrativo interpuesto (también por el Cabildo) contra la resolución del Ayuntamiento de 27 de abril de 2004, que ordenó la publicación de la normativa urbanística del Plan Parcial Playa Blanca, aprobado por silencio, con declaración de nulidad de los actos recurridos por no ser conformes a derecho, y con reconocimiento del derecho del Cabildo al restablecimiento de la realidad alterada y transformada por la ejecución del proyecto de urbanización declarado nulo"

junio 2009