

BORRADOR DEL ACUERDO

I.- Mediante acuerdo de la Comisión de Urbanismo y Medio Ambiente de Canarias de 28 y 29 de abril de 1998, se aprobó definitivamente la modificación del Plan Parcial Castillo del Águila, promovido por la respectiva Junta de Compensación, en el término municipal de Yaiza, para su adaptación al Plan Insular de Ordenación de Lanzarote (Decreto 63/1991, de 9 de abril).

II.- Con posterioridad a la aprobación definitiva de la Adaptación del Plan Parcial Castillo del Águila al Plan Insular de Ordenación de Lanzarote, la mercantil YUDAYA S.A. presentó ante el Ayuntamiento de Yaiza el 13-6-1998 proyecto de obras redactado de conformidad con el planeamiento adaptado para la edificación de un conjunto turístico alojativo integrado por los siguientes elementos:

a) Hotel de 4 estrellas y 300 habitaciones con 599 plazas alojativas en la Parcela H-1.

b) Hotel-Apartamentos de 3 estrellas y 91 unidades con 202 plazas alojativas en la Parcela PM, denominado "poblado mariner".

c) Complejo de apartamentos turísticos de 3 llaves y 39 unidades con 153 plazas en las Parcelas A1 a A6.

d) Complejo de apartamentos turísticos de 4 llaves y 9 unidades con 36 plazas en la Parcela A-9.

Para dicho conjunto turístico interesó dicha entidad la correspondiente licencia urbanística que se tramitó en el Ayuntamiento citado con el número de expediente 108/98, el cual concluyó con el Decreto de concesión de licencia de fecha 10-11-1998.

Por su parte, la Administración Autonómica concedió autorización sectorial previa del art.24 de la Ley 7/1995 al Hotel señalado en el precedente apartado "a" mediante resolución de fecha 4-8-1998, y, asimismo, mediante resolución de fecha 23-11-1998 al Hotel-apartamentos señalado en el apartado "b", habiéndose concedido la citada autorización al complejo de apartamentos referido en el apartado "d" mediante resolución de fecha 5-11-1998 y al

conjunto de apartamentos indicado en el apartado "c" en fecha 9-11-1998.

III.- Conforme al dictamen técnico de la Oficina del Plan Insular, de fecha 23-2-1999, el Cabildo de Lanzarote informó favorablemente la modificación nº2 del Plan Parcial Castillo del Aguila, cuya finalidad, acorde con los principios y postulados de la Revisión del Plan Insular que se encontraba en tramitación (moratoria insular), era potenciar la oferta turística hotelera en detrimento de la de apartamentos (eliminando las plazas correspondientes a esta última tipología para transformarlas en hoteleras, tal como postulaba la revisión del PIOT en tramitación), a cuyo fin mediante dicha segunda modificación, en lo esencial, se amplió la parcela hotelera señalada como H-1 que ahora se extiende al suelo de las parcelas A1 a A6 y asume las edificabilidades asignadas a estas últimas y la de parte de la parcela PM, todo ello sin variar edificabilidad total y número de plazas turísticas del plan parcial.

La aprobación definitiva de la citada segunda modificación del Plan Parcial fue informada favorablemente por la CUMAC en la misma fecha en que lo hizo la Oficina del PIOT, el 23-2-1999, quedando desde entonces su aprobación definitiva pendiente del informe del Consejo Consultivo (toda vez que en la misma también se afectaba a viales y zonas verdes), requisito y trámite éste que, sin embargo, fue suprimido por la Ley 9/1999, de 13 de mayo (art.46.5), atribuyendo la aprobación definitiva, sin más trámite, a la COTMAC, la cual ratificó en fecha 12-3-2001 su anterior acuerdo de 23-2-1999 favorable a la aprobación definitiva.

IV.- En atención al contenido y objetivos de esta segunda modificación del Plan Parcial, la mercantil YUDAYA S.A. reformuló el conjunto turístico que había proyectado inicialmente (integrado por 189 plazas extrahoteleras de 3 y 4 llaves y 801 plazas hoteleras, 202 de ellas de 3 estrellas) para eliminar del mismo la totalidad de la oferta alojativa extrahotelera y subir la categoría de la totalidad de las plazas hoteleras a 4 estrellas, quedando conformado el conjunto promovido por YUDAYA S.A. por:

a) Un Hotel de 4 estrellas con capacidad para 862 plazas en la nueva parcela H-1.

b) Y un Hotel-apartamentos de 4 estrellas con 83 plazas en la parcela PM.

Lo que hace un total de 945 plazas turísticas exclusivamente hoteleras (disminuyendo así en 45 plazas las totales previstas inicialmente para todo el conjunto y desapareciendo los dos proyectos de apartamentos); proyecto reformado éste que fue autorizado por el Ayuntamiento de Yaiza mediante decreto de 28 de mayo de 1.999, autorizando el proyecto de ejecución el 5-9-2000.

V.- El Ayuntamiento de Yaiza no notificó la concesión de ninguna de las antedichas licencias municipales al Cabildo de Lanzarote, ni tampoco contestó los expresos requerimientos de información que le fueron remitidos por el Cabildo interesando comunicación de los actos que amparasen el inicio de los trabajos constructivos que a finales del año 2.000 fueron detectados por el Cabildo lanzaroteño en las citadas parcelas del Plan Parcial Castillo del Aguila, de ahí que el Cabildo de Lanzarote al tener conocimiento de las concedidas el 28-5-1999 y 5-9-2000 autorizando las edificaciones turísticas indicadas acordara impugnar dicha licencia en atención a las razones expuestas en el informe emitido por la Oficina del Plan Insular de Ordenación de Lanzarote de 15-11-2000, en el que se señalaban cuatro motivos que justificarían la interposición del recurso: a) Omisión del informe de compatibilidad con el PIOT en la concesión de la licencia; b) Vulneración del acuerdo de suspensión del otorgamiento de licencias de 14-1-1999; c) Incumplimiento de la obligación de notificar la licencia al Cabildo; y d) Incompatibilidad de la licencia con el planeamiento insular por exceder las plazas en ella autorizada de las programadas para dicho ámbito.

VI.- Al día de la fecha el Hotel de 4 estrellas y 862 plazas en la parcela H-1 no ha sido ejecutado y el Hotel-apartamentos de 4 estrellas denominado "Poblado Marinero" en la parcela PM del meritado Plan Parcial se encuentra terminado y en explotación, habiendo solicitado autorización de apertura turística en fecha 7 de octubre de 2.004 para 83 plazas con una categoría de 4 estrellas, en concordancia con el proyecto reformado que fue reformulado el 28-5-1999 para su adecuación a los postulados de la segunda modificación del Plan Parcial que a su vez lo fue para concordar con los principios de la Revisión del PIOT entonces en tramitación, aprobada por Decreto 95/2000, en la que, como pilares

básicos de la misma, se establece que "toda la nueva oferta alojativa turística será exclusivamente hotelera con una categoría mínima de 4 estrellas" (art.3.3.3.4, A1 y A2 del PIOT Revisado) limitando a un "máximo de mil nuevas plazas turísticas" el total de las plazas -exclusivamente hoteleras- que podrían ejecutarse en el concreto ámbito del Plan Parcial Castillo del Águila en el decenio 2000-2010 (art.4.1.3.6, ficha 6, del PIOT Revisado).

VII.- De cuanto ha sido expuesto resulta que, al día de la fecha, el motivo de incompatibilidad con el planeamiento insular de los proyectos de obras que fueron autorizados en los actos recurridos en el procedimiento ordinario 1765/2000 quedaría referido únicamente a la programación de plazas turísticas establecida en la Revisión del PIOT para dicho plan parcial, porque tras la segunda modificación del plan parcial y la reformulación del conjunto turístico proyectado en 1.998 los complejos turísticos promovidos por la mercantil YUDAYA S.A. son exclusivamente hoteleros con categoría, en ambos casos, de 4 estrellas, ajustándose los mismos a las determinaciones del PIOT en vigor tanto en tipología como en categoría.

A ello se suma el hecho de que el Plan Parcial Castillo del Águila se adaptó al Plan Insular de Lanzarote en 1.998 siendo objeto de posterior modificación (1999) para eliminar en las parcelas titularidad de YUDAYA S.A. la oferta alojativa extrahotelera y permitir en las mismas oferta exclusivamente hotelera con un mínimo de 4 estrellas, lo cual concuerda plenamente con la revisión del PIOT hoy en vigor; habiéndose ratificado la aprobación definitiva de dicha segunda modificación del plan parcial mediante acuerdo de la COTMAC de 12-3-2001.

VIII.- A los efectos correspondientes, YUDAYA S.A. hace constar que sigue ostentando la titularidad y libre disposición de todas las parcelas del Plan Parcial Castillo del Águila en que se proyectaron las edificaciones turísticas autorizadas en los actos municipales recurridos en el recurso 1765/2000 seguido ante la Sección Segunda de la Sala de lo Contencioso Administrativo del TSJC, así como la de las licencias impugnadas en dichos autos, manifestando que ni aquellas ni éstas han sido objeto de transmisión a terceros ni de ningún negocio jurídico que limite la plena disposición de YUDAYA S.A. sobre las mismas.

IX.- A la vista de cuanto ha sido expuesto es deseo de YUDAYA S.A. y del Cabildo de Lanzarote alcanzar un acuerdo que permita concluir el litigio judicial que se sigue por la corporación insular contra los actos municipales que autorizaron los proyectos referidos y regularizar la situación de los complejos proyectados garantizando en todo momento la observancia de las determinaciones del Plan Insular, a cuyo fin las partes firmantes de este documento:

A C U E R D A N

Primero.- La mercantil YUDAYA S.A. libre y voluntariamente asume en este acto la expresa obligación de no realizar, iniciar, continuar o ampliar ninguna clase de edificación turística en el ámbito del Plan Parcial Castillo del Aguila, antes del uno de enero del año dos mil once (1-1-2011), y, en particular, no ejecutar el hotel de 862 plazas proyectado en la parcela H-1, ni realizar modificación alguna que suponga aumento de capacidad o minoración de categoría del hotel-apartamentos de 83 plazas realizado en la parcela PM, cuyos proyectos de obras fueron autorizados mediante la actuación administrativa municipal recurrida en el procedimiento ordinario nº1765/2000 seguido ante la Sección Segunda de la Sala de lo Contencioso Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Canarias con sede en Las Palmas. En consecuencia, las obras se iniciarán en cualquier caso después de la señalada fecha (1-1-2011).

Segundo.- La mercantil YUDAYA S.L. también se obliga a reducir de las plazas hoteleras pendientes de ejecución en la parcela H-1 (tal como ha quedado tras la modificación nº2 del Plan Parcial Castillo del Aguila) un mínimo de 36 plazas, a cuyo fin la mercantil YUDAYA S.L. asume la expresa y voluntaria obligación de introducir las modificaciones que resulten necesarias en el proyecto técnico correspondiente para que el hotel de 4 estrellas previsto en la parcela H-1 del citado plan parcial reduzca al menos en 36 plazas las 862 previstas en el proyecto que fue autorizado en los actos recurridos en el procedimiento ordinario 1765/2000, limitándose la capacidad de dicho hotel a un máximo de 826 plazas.

Tercero.- Como consecuencia de los dos anteriores acuerdos, la capacidad turístico-alojativa total del conjunto de las parcelas titularidad de YUDAYA S.A. en el ámbito del Plan

Parcial Castillo del Aguila a que se refieren los proyectos autorizados en los actos recurridos en el Procedimiento Ordinario 1765/2000 seguido ante la Sección Segunda de la Sala de lo Contencioso Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Canarias, queda reducida a un máximo de 909, de las cuales 826 corresponden al hotel de 4 estrellas previsto en la parcela H-1 y 83 al actual hotel-apartamentos de 4 estrellas existente en la parcela PM, lo cual acepta YUDAYA S.A. de forma expresa con renuncia a cualquier otra cantidad superior.

Asimismo, YUDAYA S.A. promoverá el cambio de uso de las dos únicas parcelas de su titularidad en el ámbito del Plan Parcial Castillo del Aguila que tienen asignado un uso turístico y que no fueron contempladas en ninguno de los proyectos objeto de los actos recurridos en el procedimiento que ha sido repetidamente señalado (parcelas A-32 y A-33 con 24 y 23 plazas turísticas respectivamente) a fin de que se asigne a dichas parcelas un uso comercial o terciario acorde con la zona en que se encuentran.

Por todo lo cual, el número total de plazas turísticas titularidad de la mercantil YUDAYA S.L. en el ámbito del Plan Parcial Castillo del Aguila queda reducido en, al menos, 83 plazas, pasando de las 992 que actualmente se contemplan en el parcelario del meritado instrumento de planeamiento a las 909 que se derivan del presente acuerdo.

Cuarto.- Las condiciones a los futuros desarrollos urbanísticos que se establecen en los dos anteriores apartados de este acuerdo deberán inscribirse en el registro de la propiedad en el asiento correspondiente a las parcelas afectadas, de conformidad con lo dispuesto en el Real Decreto 1093/1997, de 4 julio; y, asimismo, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 21.2 de la Ley 6/1998, de 13 de abril, YUDAYA S.L. asume la expresa obligación de hacer constar expresamente en cualquier documento que suscriba con terceros relativo a cualquiera de las parcelas afectadas por este acuerdo las condiciones singulares y globales establecidas para su desarrollo urbanístico-turístico en este documento.

Quinto.- El Cabildo Insular de Lanzarote se obliga en este acto a desistir con carácter inmediato del recurso que en su día interpuso contra los actos municipales que autorizaron los proyectos señalados en los precedentes apartados de este

documento, dando las instrucciones correspondientes a sus servicios jurídicos para que dentro de los tres días siguientes a la suscripción de este acuerdo hagan efectivo el desistimiento ante la Sala de lo Contencioso Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Canarias que conoce del recurso contencioso administrativo nº1765/2000 (desistimiento que se hará extensivo al recurso de casación que se sigue ante la Sala Tercera del Tribunal Supremo contra la denegación de las medidas cautelares que fueron solicitadas por el Cabildo de Lanzarote en el indicado procedimiento principal), renunciando a proseguir las acciones judiciales y administrativas contra las licencias que fueron impugnadas en dicho procedimiento.

Sexto.- El Cabildo Insular de Lanzarote facilitará a YUDAYA S.L. las actuaciones que pudieran resultar necesarias en el ámbito de sus competencias urbanístico-turísticas para el cumplimiento de lo acordado en este documento, en particular para el desarrollo de las plazas turísticas a que se refiere este acuerdo en los plazos, condiciones y cantidades en el mismo indicados, esto es, para la apertura turística y regularización de la explotación del Hotel-apartamentos construido sobre la parcela PM en el plazo más inmediato posible a la fecha presente, y para el inicio de las obras del proyecto de hotel autorizado en la parcela H-1 reduciendo su capacidad alojativa a 826 plazas a partir del 1 de enero de 2.011.

A los efectos de lo dispuesto en el apartado 3 de la Disposición Transitoria Quinta de la Ley 19/2003, de 14 de abril, el desarrollo del proyecto de hotel de 4 estrellas previsto en la parcela H-1 en los plazos, condiciones y demás requisitos fijados en el presente documento se considera ajustado al modelo turístico insular.

Séptimo.- Todos los gastos derivados de la inscripción de este documento en cualesquiera registros u organismo así como los eventuales tributos, exacciones o gravámenes que sobre el mismo pudieran recaer serán de la exclusiva cuenta de YUDAYA S.A., la cual también asume la expresa obligación de abonar, a la firma de este acto, el íntegro importe de los honorarios profesionales devengados por la representación procesal del Cabildo de Lanzarote (procurador, letrado y perito) en el procedimiento ordinario nº1765/2000 de la Sección Segunda de la Sala de lo Contencioso Administrativo del TSJC (pleito principal y

pieza separada de medidas cautelares) y en el recurso de casación 6677/2003 seguido ante la Sección Quinta de la Sala Tercera del Tribunal Supremo contra el auto que concluyó la pieza de suspensión en la instancia, haciéndose cargo dicha mercantil del abono de las costas judiciales de las dos partes demandadas en el hipotético supuesto de que a su pago viniera obligado el Cabildo de Lanzarote en la resolución que se dicte en ambas instancias (P.O. 1765/2000 y Recurso casación 6677/2002) como consecuencia del desistimiento que formulará la representación del Cabildo en ambos procedimientos en cumplimiento de lo acordado en este documento.

Arrecife de Lanzarote, a veintidós de marzo de dos mil seis.

