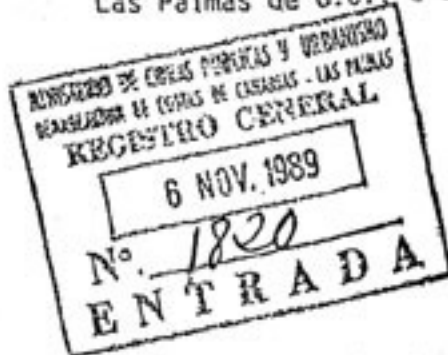


Las Palmas de G.C. a 3 de Noviembre de 1.989.



GOBIERNO DE CANARIAS
CONSEJERÍA DE POLÍTICA TERRITORIAL



Sr. Jefe de la Demarcación de Costas.
Edificio Junta de Puertos, 4ª izqda.
CIUDAD.-

En relación con su escrito de fecha 13 de Octubre pasado, - en donde se insta de la Consejería de Política Territorial, se tomen las medidas para revisar, si procede, el "Plan Parcial Las Coloradas", al estar afectado por la disposición transitoria 3ª de la Ley de Costas, esta Dirección General de Urbanismo emite el siguiente informe:

1º.- La disposición transitoria 3ª de la Ley 22/1.988, de 28 de Julio, de Costas, dice que "Los Planes Parciales aprobados definitivamente con posterioridad al 1 de Enero de 1.988 y antes de la entrada en vigor de esta Ley, que resulten contrarios a lo previsto en ella, serán revisados para adaptarlos a sus disposiciones siempre que no se dé lugar a indemnización de acuerdo con la legislación urbanística".

En primer lugar habría que dilucidar cuando se produce ese supuesto de hecho de dicho precepto, es decir cuando se provoca la consecuencia jurídica indemnizatoria.

En ese sentido, parece que está claro que, para que proceda la indemnización, sería necesario la existencia de una lesión en los bienes o derechos de los administrados. (artº. 106.2 de la Constitución).

Habría por tanto que determinar, en que momento surgen derechos, urbanísticamente hablando, que sean susceptibles de sufrir esa lesión. Se adquieren esos derechos cuando el propietario, cumpliendo sus deberes, ha hecho posible incorporar al derecho de propiedad, con





tenidos urbanísticos que no están en la naturaleza de los terrenos, - como son los aprovechamientos urbanísticos y también las expectativas de urbanizar y edificar (incluida la franja de servidumbre de protección) derivadas de la aprobación del Plan Parcial.

Por tanto, para que dé lugar a indemnización la revisión de los Planes Parciales afectados por la disposición transitoria 3ª, es necesario que, confiando en la subsistencia de la ordenación urbanística, los propietarios y promotores hayan desarrollado actividades y gastos que devengan inútiles por virtud de la revisión.

2ª.- Don José Suárez Falcón, en nombre y representación de la -- Compañía Mercantil "Papagayo Beach, S.A.", presentó escrito en estas Dependencias, en el que relaciona cada una de las actuaciones llevadas a cabo desde la aprobación definitiva del Plan Parcial.

De todas ellas, esta Dirección General, considera que son susceptibles de ser indemnizadas y por tanto que se encuentran en el supuesto señalado anteriormente, las siguientes actuaciones:

- La venta de parcelas y en especial la parcela nº 2, en primera línea de playa, a la Compañía "Hotel Bengantín, S.A.".
- El contrato de adjudicación de obras del proyecto de urbanización con la Empresa "Pérez Moreno, S.A.", así como el pago de certificaciones por importe de 199.596.134.- M.
- El contrato para la ejecución de la obra eléctrica de la urbanización con la Empresa "Antonio González Rodríguez", así como el pago de certificaciones por importe de 6.449.749.-M.





3º.- Don Enrique Caparros García, en representación de "Hotel - Bergantín, S.A.", también ha presentado escrito en la Consejería de Política Territorial, como propietario de la parcela nº 2, manifestando que su proyecto de Hotel de Cuatro Estrellas, cuyos honorarios ascendieron a 23.821.620.- €, tiene licencia del Ayuntamiento de Yaiza.

Por todo ello y siempre que se acredite fehacientemente -- que se han realizado las actuaciones descritas anteriormente, esta Dirección General considera que se ha patrimonializado parte de los derechos emanados de la aprobación definitiva del Plan Parcial y, -- por tanto, no sería revisable el Plan Parcial "Las Coloradas", tal -- como estipula la Disposición Transitoria 3ª.2.b), ya que daría lugar a indemnización de acuerdo con la legislación urbanística.

En relación con la preocupación de esa Demarcación de Costas por una accesibilidad pública plenamente garantizada, sin ocupaciones residenciales, he de manifestar que la Comisión de Urbanismo-Medio Ambiente de Canarias, en Sesiones de 30 de Marzo y 26 de Julio de 1.987, manifestó la misma preocupación, planteando reparos a la configuración del sector no se adaptara a las exigencias previstas en el Plan General de Yaiza, consistentes en que su estructura urbana se integrara en zonas paralelas a la costa con una conformación discontinua de la edificación, de forma tal que se crearan zonas verdes intermedias de acceso al mar, de uso público y comunitario, y a que, se desvirtuara el aprovechamiento de la playa al quedar practicamente cerrada por las parcelas hoteleras; reparos que -- fueron subsanados con anterioridad a la aprobación definitiva, al r-





GOBIERNO DE CANARIAS
CONSEJERIA DE POLÍTICA TERRITORIAL

crear en un frente de 400 m., dos zonas verdes intermedias y un peatonal de acceso al mar, y una vía rodada de penetración que conduzca directamente al paseo peatonal público de 30 m. de ancho.

EL DIRECTOR GENERAL DE URBANISMO,



[Handwritten signature]
D. Francisco Montedeoca Santana,