



FUNDACIÓN

CÉSAR

MANRIQUE

Taro de Tahíche
35507, TEGUISE
Tfno. 928 84 31 38
Fax 928 84 34 63
LANZAROTE
Islas Canarias
prensa@fcmanrique.org

17/01/13

NOTA DE PRENSA

LA FCM PRESENTA ALEGACIONES A LA APROBACIÓN INICIAL DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE YAIZA (PGO YAIZA) - SUPLETORIO

La Fundación César Manrique (FCM) informa que el pasado mes de diciembre presentó alegaciones a la aprobación inicial del Plan General de Ordenación de Yaiza (PGO Yaiza)-Supletorio.

La orientación y el sentido de las Alegaciones formuladas por la FCM al Plan General de Ordenación de Yaiza Supletorio se encaminan fundamentalmente a cuestionar la figura de un plan supletorio para proponer la ordenación que plantea, sobre todo, en lo que concierne a las zonas turísticas con licencias anuladas por los Tribunales. Asimismo, rechaza los Convenios urbanísticos (promovidos directamente por los propios propietarios de los suelos concernidos), y se discute la utilización de la Disposición Adicional 5ª como instrumento adecuado para legalizar la veintena de licencias anuladas en Playa Blanca. Del mismo modo, las alegaciones de la FCM ponen en evidencia las contradicciones o incumplimientos que todo ello conlleva en relación a otras normas y leyes de rango superior a las que obligatoriamente debe adaptarse dicho Plan.

El PGO Yaiza-Supletorio es, a juicio de la FCM, un ejercicio técnico para legalizar las licencias de los hoteles y apartamentos que hoy por hoy no tienen encaje legal en el planeamiento actual, y viene a reconocer y legitimar el libre albedrío que ha presidido el proceder de muchos promotores durante décadas, en connivencia con los sucesivos gobiernos municipales y su aparato técnico y jurídico, como lo atestiguan las causas penales en curso.

Desde el PIOT de 1991, pasando por la “moratoria turística insular”, hasta la denuncia de las licencias concedidas de forma ilegal en el municipio de Yaiza, ha existido en la isla un contexto generalizado de incumplimiento de leyes dando lugar a situaciones de indisciplina urbanística de ayuntamientos y promotores beneficiados, y de agravios frente a otros empresarios que respetaron los plazos y el ordenamiento jurídico territorial. Unos hechos gravísimos, cuya vinculación con prácticas corruptas ha sido investigada por la Fiscalía, y que poderes de muy distinto signo han procurado minimizar y ocultar. Con ese propósito, estos mismos poderes han intentado construir y difundir un torticero relato paralelo que trata de descalificar a todos los que han participado en la denuncia de estas ilegalidades cometidas en Lanzarote, presentándolos socialmente, *mutatis mutandis*, como los verdaderos enemigos de la Isla, al tiempo que, sin matices, se libera de culpa y bendice a los responsables de lo ocurrido. A dejar testimonio de lo que ha sucedido en los últimos diez años en la lucha por la contención del crecimiento turístico y la especulación en la Isla dedica la FCM la primera parte de sus alegaciones.

La FCM considera que el verdadero problema de fondo que trata de resolver el Plan General de Yaiza-Supletorio es la legalización de las en torno a 10.000 plazas anuladas por los tribunales en Playa Blanca. Y ello es así debido a que a los establecimientos con licencias anuladas por la

justicia no les basta con volver a solicitar al Cabildo de Lanzarote el informe de compatibilidad con el PIOT-1991, porque, además, la mayoría ha cometido infracciones urbanísticas de diversa gravedad que, en la actualidad y con las leyes vigentes, los hace ilegalizables en todo o en parte, según los casos. La magnitud de determinadas irregularidades urbanísticas cometidas se puede extraer de los datos que aporta y confirma el propio Plan General de Yaiza-Supletorio sin necesidad de recurrir a documentos externos. Las cifras del Plan son abrumadoras, basta ver los casos más significativos:

Hotel Papagayo Arena

Tiene un exceso de ocupación de parcela respecto a lo autorizado, de un 14,9%. En lo que concierne a edificabilidad, son 17.120 los m² construidos de más, lo que supone un 65% más de lo permitido.

Hotel Dream Gran Castillo

Tiene un exceso de ocupación de parcela del 2,7% más de lo autorizado. En edificabilidad, son 8.595 los m² construidos es decir, un 49% más de lo autorizado. Por su parte, los *Apartamentos Hotel Dream Gran Castillo*, sobrepasan la edificabilidad autorizada en 2.706 m², superando en un 60% la edificabilidad permitida.

Hotel Son Bou

Tiene un exceso de ocupación de parcela del 18% sobre lo permitido. Excede el límite de edificabilidad en 9.227 m², esto es, se ha construido un 270% más de lo autorizado.

Hotel Princesa Yaiza

Tiene un exceso de ocupación de la parcela del 12%. Sobrepasa la edificabilidad en 10.800 m², un 40% más de lo autorizado.

Operan en el municipio de Yaiza en torno a una veintena de establecimientos turísticos en situación de ilegalidad ocasionada no por una falsa inseguridad jurídica sino por la clara insumisión adoptada por el Ayuntamiento de Yaiza, de forma continuada y a gran escala. Para su resolución, desde hace tiempo, se ha urdido una estrategia organizada, secuenciada y diversificada, de carácter interinstitucional, encaminada, primero, a negar o minimizar las ilegalidades, y segundo, a resolver el problema de las licencias ilegales sin coste alguno para los infractores, en un proceso concatenado de decisiones en diversos ámbitos (administrativo, técnico, de planeamiento y legislativo).

La Disposición Adicional Quinta contenida en el documento de Aprobación Inicial del PGO Yaiza-Supletorio viene a allanarles el camino facilitando incrementos de edificabilidad y ocupación de parcela. Una medida que, a juicio de la FCM, es un paso más de otros anteriores encaminados a conseguir la impunidad y el triunfo de los infractores. En este sentido, la FCM advierte que ésta es una estrategia perniciosa que distorsiona la realidad y contribuye a generar mayores dificultades y confrontación, lo cual no es deseable ni responsable habida cuenta del panorama tan comprometido en que nos encontramos, en el que se impone una salida adecuada, concertada social y políticamente.

Del mismo modo, el PGO Yaiza-Supletorio recurre a un instrumento, la Disposición Adicional 5^a, que no se observa en el Índice de las Normas Urbanísticas del propio Plan, lo que parece indicar que no figuraba en la redacción inmediatamente anterior al documento aprobado inicialmente y sometido a información pública. Por sorprendente y escandaloso que pueda resultar, con el uso de esta Disposición, los establecimientos alojativos con licencias anuladas reciben, por las buenas, un 50% de regalo en edificabilidad. Sin duda, puede interpretarse directamente (porque, de hecho, ese es su efecto), que la Disposición Adicional (pensada en origen para otros propósitos) lo que pretende en realidad es posibilitar la legalización, “ex post” y “ad hoc”, de situaciones de hecho ilegales y/o fuera de ordenación. De aplicarse, por tanto, a los establecimientos hoteleros con licencias anuladas, sin más, se estaría generando una gran inseguridad jurídica dado el estado de los procedimientos judiciales respectivos, y estaríamos ante una clara desviación de poder, según los servicios jurídicos que asesoran a la

FCM. Se quebraría, asimismo, el principio de igualdad y equidistribución, en relación con los establecimientos que desde un principio se ajustaron a las leyes. Por otro lado, en términos jurídicamente urbanísticos, resulta una decisión muy controvertida la mera posibilidad de que se pudieran acoger a esta Disposición Adicional Quinta los establecimientos hoteleros existentes que arrastren una situación de fuera de ordenación. Además de un eventual fraude de ley (dotaciones y cesiones, en suelo urbanizable, por debajo de los estándares), la Disposición Adicional Quinta aplicada a las licencias anuladas, implica incrementar aún más la densidad, la capacidad de carga y la huella ecológica de las actuales urbanizaciones turísticas de Lanzarote. El PGO Yaiza-Supletorio puede así mismo incumplir determinaciones del PIOT-1991, actualmente en vigor, y de la legislación canaria, respecto a nueva capacidad alojativa en Lanzarote, pues, entre plazas turísticas y residenciales, excede el techo total del PIOT-1991.

La FCM es favorable a una salida razonable a este conflicto, en lo que a su posición en el asunto concierne, pero el proceso no puede afrontarse de cualquier manera, restándole legitimidad al Estado de Derecho ni desatendiendo la ejemplaridad pública ni el interés general. Es decir, resulta imprescindible rechazar la impunidad y eludir atajos y habría de afrontarse estableciendo criterios de compensación, que repongan el principio de justicia, tengan sentido disuasorio y respondan al principio de proporcionalidad, según el grado de las infracciones cometidas. De igual modo, la resolución de este conflicto no debe desvincularse del futuro territorial, urbanístico y medioambiental de Lanzarote. Sin embargo, se ha optado por un planeamiento excepcional, que parece inspirarse, además, en el cruce programado de normas y leyes regionales en curso como son el Proyecto de Ley sobre Renovación y Cualificación Turística de Canarias o el Anteproyecto de Ley de Armonización y Simplificación en materia de Protección del Territorio y de los Recursos Naturales.

En lo que concierne a los Convenios Urbanísticos incorporados a la Aprobación Inicial del PGO Yaiza-Supletorio —redactados por los promotores particulares y remitidos a la Consejería de Política Territorial responsable del PGO Yaiza-Supletorio para su consideración—, a juicio de la FCM, muchas de las estipulaciones justificatorias tienen objeciones legales suficientes como para considerarlas nulas de pleno derecho. Además, dichos Convenios no están firmados por todas las partes intervinientes, ni tampoco obran los informes técnicos y jurídicos preceptivos, ni se justifica que concurran intereses públicos, sino de exclusivo beneficio y favor al promotor. En este sentido, las alegaciones de la FCM objetan los Convenios incluidos en el PGO Yaiza-Supletorio.

Por ejemplo, en las alegaciones de la FCM se critica severamente al Convenio del Sector Playa Blanca, un Plan extinguido, sin existencia jurídica alguna. Desde el punto de vista territorial, urbanístico, turístico y medioambiental, es del todo rechazable y considera un despropósito la reclasificación y ordenación propuesta por sus impactos en la isla y en la zona turística de Playa Blanca. Resulta inaudito que para resolver el problema creado con la existencia de 400 viviendas ilegales, además de su legalización, se proponga construir más de 1.000 nuevas viviendas y, como premio al promotor, conceder 40.000 m² de superficie hotelera, con sus correspondientes plazas alojativas, además de 5.000 m²c destinados a equipamiento privado.

Respecto al Sector de Equipamientos de Costa Roja y su Convenio Urbanístico, se reclasifican más de 440.000 m². En el convenio se plantea la recalificación de estos terrenos, a juicio de la FCM, vulnerando la legalidad y cambiando un criterio plasmado en el planeamiento municipal vigente, de 1973, luego recogido por el PIOT-1991, en vigor. Además, resulta inexplicable que se pretenda desarrollar un Plan Parcial completo que, por otro lado, de facto vendría ya a consolidar la impunidad, habida cuenta de que sobre estos terrenos pesan dos causas penales en tramitación con imputaciones y graves indicios de fraude.

Con relación al nuevo campo de golf programado y su Convenio Urbanístico, la FCM muestra su rechazo a que, a través del PGO Yaiza-Supletorio, se pretenda la implantación, en una

parcela de 546.766 m², de un equipamiento cuyo destino específico es el de campo de golf, contraviniendo el PIOT-1991, cuando, por otro lado, ya existen previsiones de este tipo de dotación en Playa Blanca.

Entre otras diversas consideraciones, las alegaciones de la FCM hacen referencia también a la ausencia de plazos expresos de adaptación al PGO Yaiza-Supletorio y a la ausencia de mecanismos de compensación de los establecimientos con licencias anuladas. Además, aluden a las zonas verdes y espacios libres de uso o dominio público ocupados por particulares. A este respecto, en el municipio de Yaiza existen numerosas zonas verdes y espacios libres, de titularidad pública, ocupados por particulares, sin título habilitante suficiente, desarrollándose usos y actividades que desvirtúan el uso principal a que destinaba el planeamiento urbanístico vigente. Algunos de esos espacios libres son reconvertidos por el PGO Yaiza-Supletorio, en su ordenación pormenorizada, como suelo de equipamiento deportivo, lo que consolidaría el uso ilegal y anómalo que existe actualmente.

Un caso significativo de lo expuesto son los 10.000 m² de Kikoland Family Park, una zona de ocio del Hotel Princesa Yaiza, que se encuentra localizada en zona verde de titularidad pública. Este tipo de situaciones, a juicio de la FCM, deberían ser corregidas restituyendo el suelo al municipio y pagando una multa ejemplar, como en las demás situaciones de ocupación. Este es uno de los muchos ejemplos escandalosos de usurpación de zonas verdes públicas con fines privados en la zona de Playa Blanca, a las que, incomprensiblemente, el PGO Yaiza-Supletorio pretende dar cobertura. Así, lo que antes aparecía como zona verde en el anterior Plan General, ahora, en el Plan Supletorio, figura como suelo destinado a equipamientos deportivos, dando cabida a lo que, en flagrante ilegalidad y confundiendo lo público con lo privado, se construyó en su día al margen del planeamiento, en zona verde, y también al margen de la titularidad del suelo, pues la parcela pertenece en realidad al Ayuntamiento. En total, en ese Plan General se eliminan casi 100.000 m² de zonas verdes, que deberían haber sido parques públicos. Si se puede impedir este reiterado trato de favor a los mismos beneficiarios, se procurará hacer ahora por la vía de las alegaciones y en el futuro, si procede, en los tribunales de Justicia. Y si no prosperan esas iniciativas judiciales, al menos que la opinión pública conozca qué es lo que está ocurriendo con este Plan Supletorio, la magnitud del despropósito, a pesar de la ingeniería técnica, y sin que medie una actuación sancionadora de las Administraciones contra los infractores.

Por último, las alegaciones de la FCM critican el sistema de control propuesto para la adaptación al PGO Yaiza-Supletorio de los establecimientos turísticos existentes. En este sentido, en el Plan Supletorio se determina que del mecanismo de control de las adaptaciones se ocupe la Oficina Técnica del Ayuntamiento y sus servicios jurídicos. Esta salida resulta inaceptable, a juicio de la FCM, pues algunos de los técnicos municipales más significados en relación con la tramitación urbanística se encuentran encausados en procedimientos penales en curso por supuestas irregularidades cometidas, precisamente, en asuntos de ordenación territorial y urbanística, según los informes de Fiscalía, en casos relacionados con la concesión de licencias como las que vendría a legalizar el Plan Supletorio.

Gabinete de Prensa