

Taro de Tahíche  
35509, TEGUISE  
Tfno. 928 84 31 38  
Fax 928 84 34 63  
LANZAROTE  
Islas Canarias



**Sr. Consejero de Obras Públicas, Transportes y Política Territorial  
Gobierno de Canarias**

**ASUNTO:**  
ALEGACIONES DE LA FCM A LA APROBACIÓN INICIAL DE PLAN  
GENERAL DE ORDENACIÓN DE YAIZA (PGO YAIZA) - SUPLETORIO

José Juan Ramírez Marrero, Presidente de la Fundación César Manrique  
(FCM), con domicilio social en Taro de Tahíche, Teguiise, Lanzarote

### **EXPONE**

Que la Aprobación Inicial del Plan General de Ordenación de Yaiza (PGO Yaiza) – Supletorio, fue acordada mediante Orden del Consejero de Obras Públicas, Transportes y Política Territorial del Gobierno de Canarias, de 28 de septiembre de 2012 (publicada en el BOC de 17 de octubre de 2012), y se fundamenta en un Convenio entre el Ayuntamiento de Yaiza y la Consejería de Obras Públicas, Transporte y Política Territorial para la redacción del citado Plan Supletorio del municipio de Yaiza, suscrito el día 2 de diciembre de 2009, previsto en el apartado 6 de la Disposición Transitoria Tercera de la Ley de Directrices.

Que el presente documento consta de 22 alegaciones, distribuidas en dos grandes apartados:

I De carácter general

II De carácter técnico

Que tras exponer brevemente el devenir de la ordenación territorial y urbanística en el municipio de Yaiza en los últimos 15 años, así como el contexto legal, turístico, global y procesal en el que acontece la Aprobación Inicial del PGO Yaiza-Supletorio, la orientación y el sentido de las presentes Alegaciones se encaminan, fundamentalmente, a cuestionar la capacidad de un Plan General Supletorio para proponer la ordenación que plantea, centrándonos, sobre todo, en lo que concierne a las zonas turísticas con licencias anuladas por los Tribunales, y, en este sentido, a poner en evidencia las contradicciones o incumplimientos que ello conlleva con otras normas y leyes de rango superior a las que obligatoriamente debe adaptarse.

Que, de otro lado, las presentes alegaciones ponen de relieve la existencia de una grave situación de incumplimiento sistemático de las leyes y normas en la zona turística de Yaiza, en especial del PIOT-1991 y su posterior Revisión de 2000, así como la existencia de una insumisión municipal continuada y a gran escala. Pretenden, además, desentrañar el papel que el PGO Yaiza-Supletorio, cruzado con otros cambios legislativos autonómicos, en marcha, trata de jugar para buscar una solución a los establecimientos alojativos con licencias anuladas por los Tribunales de Justicia, y su estrecha relación con algunos Convenios Urbanísticos incorporados al expediente.

Asimismo, la FCM expone el tipo de solución, que a su juicio, debe orientar la acción de las Administraciones Públicas concernidas, y, por último, cuestiona la ausencia de mecanismos de compensación de los establecimientos con licencias anuladas, la ausencia de plazos de adaptación al PGO Yaiza-Supletorio y las lagunas existentes respecto al control y la transparencia en la adaptación de establecimientos turísticos existentes al PGO Yaiza-Supletorio.

A continuación se detalla el índice de estas Alegaciones:

## **Índice:**

Primera.- El marco normativo insular: el PIOT-1991

Segunda.- La 'moratoria turística insular' de 2000 y el origen de la insumisión municipal

Tercera.- Insumisión municipal continuada y a gran escala

Cuarta.- El verdadero problema de fondo que intenta resolver el PGO Yaiza-Supletorio

Quinta.- Legalización mediante cruce de normas y leyes

Sexta.- La contribución de la FCM en la búsqueda de una solución

Séptima.- El PGO Yaiza-Supletorio y su contexto global y turístico

Octava.- El PGO Yaiza-Supletorio y causas penales en curso

Novena.- El PGO Yaiza-Supletorio se excede legalmente como tal Plan Supletorio

Décima.- El PGO Yaiza-Supletorio puede incumplir determinaciones del PIOT-1991 y de la legislación canaria

Décimo Primera.- Respecto a la Disposición Adicional Quinta

Décimo Segunda.- Sobre los Convenios Urbanísticos

Décimo Tercera.- Respecto al Sector Playa Blanca y su Convenio Urbanístico

Décimo Cuarta.- Respecto al Sector Residencial de Puerto Calero 2 y su Convenio Urbanístico

Décimo Quinta.- Respecto al Sector de Equipamientos de Costa Roja y su Convenio Urbanístico

Décimo Sexta.- Respecto al campo de golf y su Convenio Urbanístico

Décimo Séptima.- Respecto al parámetro de la altura, y su cómputo, en las zonas turísticas

Décimo Octava.- Respecto a las zonas verdes y espacios libres de uso o dominio público ocupados por particulares

Décimo Novena.- Respecto al aumento de edificabilidad de una parcela colindante con la parcela "E", código "AB4"

Vigésima.- Ausencia de mecanismos de compensación de los establecimientos con licencias anuladas

Vigésimo Primera.- Ausencia de plazos de adaptación al PGO Yaiza-Supletorio

Vigésimo Segunda.- Respecto al control y la transparencia en la adaptación de establecimientos turísticos existentes al PGO Yaiza-Supletorio

Que, en ejercicio del derecho de participación pública, y en tiempo y forma, se formula escrito de Alegaciones, de acuerdo con las normas en vigor, haciendo uso de la posibilidad legal que establece el período de Alegaciones, con la intención de contribuir a la mejora de la Aprobación Inicial del PGO Yaiza-Supletorio y, de manera más amplia, al interés general del municipio de Yaiza, de Lanzarote y de su ciudadanía.

## **ALEGACIONES**

## DE CARÁCTER GENERAL

### **Primera.- El marco normativo insular: el PIOT-1991**

La razón de ser del vigente Plan Insular de Ordenación del Territorio de Lanzarote (PIOT-1991), aún en vigor, y de su modelo territorial, ha sido y es fijar unos límites máximos de plazas alojativas turísticas, por municipios y núcleos de población turística, estableciendo limitaciones a la intensidad máxima del uso turístico y criterios de distribución del resto de los usos, así como, también, ritmos de implantación de los establecimientos turísticos y novedosos estándares de calidad para la oferta hotelera y extrahotelera. En cuanto a la calidad de la oferta, obligó a que, como mínimo, los nuevos hoteles fueran de cuatro estrellas, y los apartamentos, bungalows y villas, de cuatro llaves, estableciendo unos ratios más exigentes de superficie por plaza tendentes a concretar en la realidad el concepto de cualificación de la oferta alojativa y del destino turístico.

El PIOT de Lanzarote fue el primero aprobado en Canarias y fue pionero al establecer el concepto de capacidad de carga desde el punto de vista territorial, regulando la cantidad y calidad del turismo que quería la isla, estableciendo límites o techos en el número de plazas turísticas, así como ritmos de crecimiento, quedando mandatados los promotores y planificadores a su obligada adaptación. El PGO Yaiza-Supletorio tiene la obligación legal de adaptarse al vigente PIOT-1991, en todos sus términos, a pesar de que éste último se encuentre en fase de revisión.

En Lanzarote no se aprueban nuevos planes parciales con fines turísticos desde el año 1991, año de la entrada en vigor del PIOT. Muy al contrario, se consiguió desactivar viejos planes procedentes del franquismo. Así pues, a partir de 1991 la isla se incorpora a la modernidad urbanística tratando de poner coto a la barbarie especulativa e inmobiliaria, una modernidad de la que, por otro lado, sólo ha quedado exento el municipio de Yaiza, cuyo

planeamiento, de corte preconstitucional, data de 1973. De hecho, el nuevo PGO Yaiza-Supletorio, en tramitación, en principio pretende adaptar y actualizar el anterior, que se fundamentó en la débil cultura urbanística existente en la época y en la apertura del país al exterior, tratando de captar inversión extranjera hacia la pujante industria turística. Una fórmula para atraer capitales del exterior consistió en elaborar planes que generaran enormes expectativas de negocio en las mejores zonas del litoral español, tendencia a la que no escapó el municipio de Yaiza, y que, incomprensiblemente, todavía hoy se mantiene.

Uno de los mayores hallazgos del PIOT-1991 consistió en contemplar la isla como un todo, introduciendo una nueva orientación del desarrollo turístico insular. El Plan anuló cerca de una veintena de planes urbanísticos, desclasificó más de 250.000 plazas turísticas, introdujo medidas para reducir el ritmo de crecimiento, protegió el conjunto del territorio insular... Desde entonces, no sólo no se han aprobado nuevos planes, sino que se ha profundizado en dicha línea de contención del crecimiento, hasta la aprobación, en el año 2000, de la denominada 'moratoria turística insular', recurrida por los Ayuntamientos de Yaiza y Tegui se y anulada posteriormente por los Tribunales. Ésta introdujo una nueva programación del crecimiento turístico, permitiendo la construcción de 10.000 plazas hoteleras hasta 2010. Es decir, el PIOT-1991 vino a corregir los excesos del planeamiento anterior, a la luz de las malas experiencias detectadas en todo el litoral del país.

Por lo tanto, si algo define al PIOT-1991 es su carácter innovador. Su fundamento legal se encuentra en una ley de la Comunidad Autónoma de Canarias, que, en el ejercicio de las competencias exclusivas en materia de ordenación del territorio, creó una figura de ordenación apropiada al fenómeno de la isla como unidad de gobierno, de ámbito supramunicipal.

El PIOT-1991 trató de recuperar la noción de isla como un sistema integrado, aprovechar las oportunidades y capacidades endógenas para reconducir el proceso y conjurar riesgos limitando la posibilidad de transformar inadecuadamente el espacio de todos. Se hacía preciso contener el

desbordamiento de la capacidad de carga de la isla y buscar fórmulas para lograr un desarrollo insular con visión de futuro y en clave de sostenibilidad. Siendo un logro histórico, el PIOT-1991 vino a representar la reacción de una comunidad que, liderada por César Manrique, a mediados de los años 80 del siglo XX, se interrogó sobre su presente y acordó introducir mecanismos de planificación territorial.

Al ofrecer numerosos instrumentos correctores, el PIOT-1991 reorientó el desarrollo insular limitando los riesgos reales que se cernían sobre la isla. No obstante, al poco de su aprobación, se inicia una nueva fase de relanzamiento económico agudizando las tensiones, algunas de ellas posiblemente latentes, que ya habían aflorado en la década anterior y a las que el PIOT-1991, por su propia naturaleza y por no haber sido aplicado en toda su dimensión y profundidad, sólo pudo dar respuestas en el ámbito judicial.

El PIOT-1991, en consecuencia, concreta una línea de identidad histórica inseparable del quehacer de César Manrique, y desarrolla, de forma innovadora, estrategias de contención del crecimiento turístico y de urbanización del suelo tendentes a resolver o limitar los conflictos territoriales, turísticos, energéticos, de equilibrios sociales, económicos, de transporte, de servicios públicos y bienestar existentes en la isla en la década de los 80 del siglo XX y que, lamentablemente, en gran medida tienen plena vigencia.

A pesar del inequívoco mandato del PIOT-1991, el PGO Yaiza-Supletorio desatiende tanto la dinámica propia de la isla en materia de planeamiento como el mandato de las Directrices de Ordenación General y del Turismo del Gobierno de Canarias (2003), y opta por enfoques pretéritos de un planeamiento tradicionalmente limitado a regular el mercado del suelo y la edificación con fines turísticos, en tanto que se desentiende también de cualquier reflexión y actuación estratégica sobre el turismo a medio y largo plazo.

## **Segunda.- La ‘moratoria turística insular’ de 2000 y el origen de la insumisión municipal**

Con el inicio de la tramitación, en 1998, y la posterior aprobación, en el año 2000, de la denominada ‘moratoria turística insular’, que introdujo una nueva programación del crecimiento turístico permitiendo la construcción de 10.000 plazas hoteleras hasta 2010, da comienzo la insumisión municipal en Yaiza, que derivó en un largo y profundo conflicto en los tribunales de justicia, que se ha saldado, por un lado, con la anulación de unas 10.000 licencias turísticas concedidas en aquella etapa en el municipio y, por otro, con la anulación de la “moratoria-2000”. Y éste, ni más ni menos, es el gran problema que trata de resolver el PGO Yaiza-Supletorio, no otro.

Las licencias fraudulentas concedidas en Lanzarote en dicha etapa ascienden a 31, de ellas 23 en el municipio de Yaiza y ocho en el de Teguise. Por las mismas se autorizaron 13.281 plazas turísticas cuyo presupuesto de ejecución ascendió a 270 millones de euros. Ese número de plazas equivale al 17,5% de la oferta alojativa hoy existente en la isla. Al menos once de los hoteles que están en entredicho recibieron subvenciones de la Unión Europea por un importe próximo a los 36’5 millones de euros. Dichos hoteles se acogieron a estas subvenciones reguladas en los llamados Incentivos Económicos Regionales, que son fondos aplicados por la Unión Europea para el fomento del empleo en zonas o sectores en declive, cuando Canarias disfrutaba de la condición de Región Objetivo Uno. Es decir, cuando Canarias se encontraba entre las regiones con una renta inferior a la media europea.

Al tramitarse la llamada ‘moratoria turística insular’ mediante la revisión Parcial de PIOT-1991, en el año 1998, se adoptó la medida cautelar de limitar el otorgamiento de licencias urbanísticas con fines turísticos. No obstante, el Ayuntamiento de Yaiza vulneró sistemáticamente las medidas cautelares, otorgando licencias a pesar de que tenía temporalmente suspendida tal potestad. En lugar de cumplir con su obligación legal de instar la declaración de caducidad de muchas de esas licencias, el Ayuntamiento de Yaiza concedió prórrogas a algunas de ellas, evitando así adaptarse a la nueva y más exigente



normativa territorial y urbanística que se estaba tramitando. Estas licencias son contrarias al ordenamiento, como han dictado los tribunales de justicia en sentencias firmes y no recurribles, y que se encuentran en fase de ejecución.

Cabe agregar aquí que, dentro de sus posibilidades, el PIOT-1991 ya se adelantaba a la contención del crecimiento en Lanzarote. En su conjunto, constituyó una medida premonitoria que anticipaba el razonable criterio de no crecer por encima de las pernoctaciones, porque un aumento de las plazas por encima de las pernoctaciones pone en amenaza la viabilidad y el éxito económico de las instalaciones turísticas preexistentes.

Como bien se sabe, la FCM es parte directamente concernida en la mayoría de causas judiciales abiertas contra licencias que vulneran el ordenamiento jurídico territorial de Lanzarote. Junto con el Cabildo Insular, interpuso numerosas demandas contra licencias en suelo turístico en los Ayuntamientos de Yaiza y Teguiise de las que se han derivado en torno a treinta sentencias firmes -todas ellas, sin excepción, favorables a la tesis de la FCM- que anulan dichas licencias, cuya ejecución ha solicitado la Fundación. Además, ha pedido la ejecución de las sentencias obtenidas por el Cabildo Insular en la misma línea.

Los problemas causados por la indisciplina urbanística de ayuntamientos y promotores, que siguieron concediendo licencias y construyendo al margen de las limitaciones establecidas en el PIOT-1991, constituyen un asunto crucial del planeamiento del que el PGO Yaiza-Supletorio parece desentenderse sólo en apariencia, como se verá más adelante en estas Alegaciones. El hecho de que dos millones de metros cuadrados de licencias municipales concedidas irregularmente hayan sido declarados ilegales por los tribunales, con sentencias firmes, es decir, sin posibilidad de apelación, plantea un problema de primer orden que debería afrontarse con transparencia y amplia concertación política y social, y no a través de medidas encubiertas como se pretende. Y ello, por los efectos de erosión democrática y de afección al propio sector que está ocasionando, y porque hacerlo de este modo, antes que contribuir a resolver el problema va a causar nuevas tensiones judiciales y

confrontación social, prolongando el marco de inseguridad jurídica y de resonancia mediática en torno a este grueso y delicado asunto, tanto en el interior como en el exterior de Lanzarote. La FCM considera que, desde el año 2000 hasta ahora, se ha producido una ofensiva en términos regresivos de gestión del territorio, intensificada, de nuevo, en los últimos años, que ha obligado a la institución a reaccionar en defensa de los intereses públicos de la isla.

La importancia del tema no sólo tiene que ver con la indisciplina urbanística, sino con la propia actividad turística, porque las citadas sentencias afectan a un 17,5% del total de la planta alojativa en funcionamiento y la más moderna. Cualquier paso en la revisión del planeamiento municipal de Yaiza en curso que desatienda estas circunstancias a la hora de diagnosticar la realidad sobre la que debe actuar, estará abocado a profundizar o abrir brechas de desencuentro y desafecto. Pero también estará condenando su viabilidad social y su eficiencia, en un momento en que la tasa de paro insular está por encima del 30% poniendo en entredicho el modelo de éxito y bienestar defendido por quienes apostaron por más ladrillo y más plazas alojativas, conduciendo a la sobreoferta actual y causando una pérdida de calidad del destino Lanzarote que hoy pocos discuten.

En la tarea de reorientación de esta dinámica convendría implicarse desde ya replanteando adecuadamente las decisiones y los procedimientos.

### **Tercera.- Insumisión municipal continuada y a gran escala**

Al tramitarse la 'moratoria turística insular', el Ayuntamiento de Yaiza se adhirió abiertamente a las tesis de los promotores turísticos. Este hecho permitió la ejecución de numerosos proyectos turísticos incompatibles con la nueva normativa territorial y urbanística, poniendo en riesgo el modelo de desarrollo insular, que apostaba claramente por la sostenibilidad.

Una característica común a todas las licencias urbanísticas otorgadas en esa etapa por el Ayuntamiento de Yaiza, y luego anuladas por los tribunales de justicia, es que fueron otorgadas sin solicitar el preceptivo y previo informe de compatibilidad con el PIOT-1991, que es la norma de rango supramunicipal que rige para toda la isla en materia de ordenación territorial y urbanística. El argumento esgrimido para no hacerlo fue que el Ayuntamiento, en el ejercicio de su autonomía municipal, no estaba obligado a hacerlo, argumento que ha sido invalidado por los tribunales de justicia.

Por otra parte, muchas de las licencias recurridas por la FCM y el Cabildo de Lanzarote, y todas ellas ganadas en los tribunales, incumplen la Ley de Actividades Clasificadas y carecen de licencia de apertura. Por lo tanto, las licencias fraudulentas que dieron lugar a la construcción de cerca de una veintena de establecimientos turísticos en el municipio hacen que a día de hoy algunos de ellos estén operando sin licencia de apertura.

Merece la pena recordar, a modo de ejemplo, que entre la Aprobación Inicial de la 'moratoria turística insular', el 20 de mayo de 1998, y la publicación de dicho acuerdo en el Boletín Oficial de Canarias, 15 días después, el 5 de junio, se solicitaron 8 licencias urbanísticas (de las recurridas en los Tribunales) en el Ayuntamiento de Yaiza y todas ellas fueron otorgadas. Algunas solicitudes se resolvieron el mismo día. Entre ellas, tres hoteles con más de 600 plazas cada uno. En sólo dos días, se autorizaron más de 2.200 plazas turísticas. Esta información se recoge en el Capítulo XIII del Informe sobre las irregularidades advertidas en la concesión de licencias turísticas, realizado por la Oficina del Plan Insular del Cabildo de Lanzarote y publicado en [www.legalidadurbanistica.org](http://www.legalidadurbanistica.org). A saber:

- 29/05/1998: Hotel parc. 113,114 del P.P. Puerto Calero (E.M. 073/98).*
- 01/06/1998: Hotel parcelas 1 y 2 del P.P. Las Coloradas (E.M. 092/98).*
- 01/06/1998: Hotel parcelas 3 y 4 del P.P. Las Coloradas (E.M. 090/98).*
- 01/06/1998: Aptos. parcela 11 del P.P. Las Coloradas (E.M. 091/98).*
- 01/06/1998: Aptos. parcela 16 del P.P. Las Coloradas (E.M. 093/98).*
- 01/06/1998: Viviendas parcela 17 del P.P. Las Coloradas (E.M. 095/98).*
- 01/06/1998: Hotel parcela H-2 del P.P. Castillo del Águila (E.M. 072/98).*
- 01/06/1998: Hotel parcela B del P.P. Costa Papagayo (E.M. 089/98).*

*-29/05/1998: Se solicita licencia para Hotel parcela B del P.P. Costa Papagayo (E.M. 089/98). La licencia se concede el 01-06-1998. Así pues, en este caso la licencia se solicita un viernes (29-5-98) y se concede el lunes siguiente (1-6-98), habiéndose autorizado en un solo día un enorme proyecto de hotel de 660 plazas turísticas a la mercantil 'Hotelera de Yaiza S.A.'*

*-29/05/1998: Hotel parcelas 1 y 2 del P.P. Las Coloradas (E.M. 092/98). La licencia también se concedió el 01-06-1998. Por tanto, como en el supuesto anterior, la licencia se solicita un viernes (29-5-98) y se concede el lunes siguiente (1-6-98), habiéndose autorizado en un solo día ese enorme proyecto de hotel de 764 plazas a la mercantil Explotaciones Hoteleras Nueva Valencia S.L.*

*-29/05/1998: Hotel parcelas 3 y 4 del P.P. Las Coloradas (E.M. 090/98). La licencia también se concedió el 01-06-1998. Por tanto, la licencia se solicita un viernes (29-5-98) y se concede el lunes siguiente (1-6-98), habiéndose autorizado en un solo día ese enorme proyecto de hotel de 640 plazas a la mercantil 'Las Coloradas S.A.'*

*-29/05/1998: Aptos. parcela 11 del P.P. Las Coloradas (E.M. 091/98). La licencia también se concedió el 01-06-1998. Por tanto, como en los supuestos anteriores, la licencia se solicitó un viernes (29-5-98) y se concedió el lunes siguiente (1-6-98), habiéndose autorizado así 74 plazas de apartamentos a la mercantil 'Las Coloradas S.A.'*

*-29/05/1998: Aptos. parcela 16 del P.P. Las Coloradas (E.M. 093/98). La licencia también se concedió el 01-06-1998. Por tanto, como en los supuestos anteriores, la licencia se solicitó un viernes (29-5-98) y se concedió el lunes siguiente (1-6-98), habiéndose autorizado así 98 plazas de apartamentos a la mercantil 'Papagayo Sun Beach S.I.', que es una entidad perteneciente a 'Las Coloradas S.A.'*

*-01/06/1998: Aptos. parcela 17 del P.P. Las Coloradas (E.M. 095/98). La licencia también se concedió el 01-06-1998. En este caso la licencia se solicitó el lunes 1-6-1998 y se concedió el mismo día en que se solicitó, habiéndose autorizado el proyecto en apenas unas horas expidiendo licencia a la mercantil 'Las Coloradas S.A.'*"

Otro ejemplo tuvo lugar antes de la entrada en vigor de la 'moratoria turística' implantada en toda Canarias por el Gobierno autónomo, que también llevaba aparejada suspensión cautelar del otorgamiento de licencias. En el tiempo previo, se solicitaron en Yaiza 10 licencias y todas ellas se concedieron, a veces en un plazo de escasos días. No reproducimos la relación y remitimos al Capítulo XIII del Informe sobre las irregularidades advertidas en la concesión de licencias turísticas antes citado, y asimismo publicado en [www.legalidadurbanistica.org](http://www.legalidadurbanistica.org)

Además de infracciones de programación, juzgadas, como queda atestiguado en el pormenorizado estudio-diagnóstico que hizo el propio Cabildo en 2008, presentado en la sede del Consejo de la Reserva de la Biosfera, titulado “Lanzarote: legalidad urbanística. Efectos de las sentencias que anulan licencias turísticas”, se producen a la vez infracciones urbanísticas muy graves y otras referidas a los suelos que deberían haberse reservado para equipamientos turísticos complementarios (25% de los planes turísticos, fijado por el PIOT-1991) con el propósito de cualificar la oferta alojativa y que, en diversos casos, han sido ocupados por edificaciones cuyas licencias han sido anuladas por los Tribunales.

La información sobre incumplimientos urbanísticos no juzgados en las sentencias pero que constituyen una causa objetiva hoy en día para la eventual legalización de la mayoría de las plazas anuladas, puede obtenerse en la citada página, en su apartado de Análisis de Casos; pero también puede extraerse de los datos que ofrece el propio PGO Yaiza-Supletorio. Utilizando ahora esta última fuente, de modo que no haya duda de parte, y a título meramente ilustrativo, subrayamos, para dejar constancia de la magnitud de determinadas irregularidades, unos pocos casos muy significativos de las barbaridades urbanísticas cometidas vulnerando las licencias obtenidas en su día y que han impedido hasta hoy su legalización, algo que intenta ahora resolver el PGO de Yaiza-Supletorio:

#### **a. Hotel Papagayo Arena**

Además de incumplir la programación del PIOT-1991 y la Revisión PIOT-2000, en relación con el Plan Parcial, se incumple altura y número de plantas. Tiene un exceso de ocupación de parcela del 35% autorizado al 49.90% finalmente ocupado. En lo que concierne a edificabilidad, son 26.723 los m<sup>2</sup> autorizados frente a los 44.443 construidos. Está levantado, por otra parte, sobre dos parcelas separadas por un vial, cuya agrupación ha sido anulada recientemente por los tribunales, por lo que el hotel se hace inviable.

#### **b. Hotel Dream Gran Castillo**

Además de incumplir la programación del PIOT-1991, en relación con el Plan Parcial, incumple altura y número de plantas. Tiene un exceso de ocupación de parcela del 35% autorizado al 37,70% finalmente ocupado. En lo que concierne a edificabilidad, son 17.517 los m<sup>2</sup> autorizados frente a los 26.112 construidos. Por su parte, los Apartamentos Hotel Dream Gran Castillo, sobrepasan la edificabilidad autorizada: de 4.304 m<sup>2</sup> autorizados a 7.010 construidos.

#### **c. Hotel Son Bou**

Además de incumplir la programación del PIOT-1991, la programación Revisión PIOT-2000, el número de plantas y las alturas (la obra ejecutada tiene un total de cinco plantas, por lo que incumple el número máximo de plantas establecido en el artículo 17 de las ordenanzas del P.P), en relación con el Plan Parcial, excede el límite de edificabilidad cifrado en 3.333 m<sup>2</sup>, en tanto en cuanto se han construido nada más y nada menos que 12.560 m<sup>2</sup>, según los datos que ofrece el propio PGO de Yaiza-Supletorio, o sea, se ha construido cuatro veces más de lo autorizado, con un exceso de edificabilidad de 9.227 m<sup>2</sup>. Además, la ocupación de la parcela, tasada en el 30%, finalmente ha sido del 48%, o asea, un 18% más de lo permitido.

#### **d. Hotel Princesa Yaiza**

Además de incumplir la programación del PIOT-1991, el número de plantas y las alturas, en relación con el P.P., excede la edificabilidad, fijada en 24.667 m<sup>2</sup>, mientras que se han construido 35.467 m<sup>2</sup>, o sea, 10.800 m<sup>2</sup> de más. En lo que concierne a la ocupación de la parcela, cifrada en el 40%, se ha ocupado el 52%, o sea, un 12% más de lo autorizado.

A continuación, se añade un cuadro de elaboración propia a partir de los propios datos ofrecidos por el PGO de Yaiza- Supletorio, en el que pueden comprobarse los datos de ocupación de parcela, superficie edificada...

	PLANEAMIENTO ACTUAL				REALIDAD			Fichas
	P. actual	P. actual	P. actual	P. actual	actual	actual	actual	
	ocup.	sup.edif.	PP	nº	ocup.	sup.edif.	nº p.	
Hotel	%	m2c	nº p.	plazas	%	m2c	nº plazas	
Riu Playa Blanca	12,90	10.249	2	342	13,00	10.152	1	396
H10 <u>Tinorfa</u> Palace	35,00	20.057	5	398	32,00	33.446	2,3,4	398
Sin nombre	30,00	18.137	1	605	0,00	0	0	605
H. Natura <u>Palace</u>	35,00	23.393	5	466	24,00	29.118	1, 3, 4	466
HI Club Hotel Playa Blanca ( <u>Bung.</u> )	12,90	6.632	2	221	21,00	9.465	1	328
Corbeta	13,00	12.577	2	720	15,80	18.089	1, 2	720
<u>Iberostar Lanzarote Park</u>	35,00	29.355	5	666	30,90	29.772	1, 4	666
<u>Paradise Island</u>	35,00	19.167	2	604	17,40	15.233	1, 2	604
H 10 <u>Rubión Palace</u>	30,00	70.000	5	866	25,00	43.679	1, 2, 4, 5	866
<u>Calimera</u>	30,00	16.668	3	440	31,90	14.220	1, 2	440
Sin nombre	40,00	5.953	2	189	0,00	0	0	189
H. Princesa <u>Yaiza</u>	40,00	24.667	3 (s/t.2)	660	52,00	35.467	1, 3, 4, 5	660
Playa Dorada y ampliación	40,00	30.667	3 (s/t.2)	832	31,8- 41	46.641	<b>1,3 y 1,4</b>	832
H. Son <u>Bou</u> (Hotel-Apartamento)	30,00	3.333	3 (s/t.2)	111	48,00	12.560	1, 2, 4	165
Sun <u>Royal</u> (Hotel-Apartamento)	30,00	7.667	2	400	34,00	10.909	1, 2	400
HI 0 <u>Lanzarote Princess</u>	30,00	18.333	3 (s/t.2)	794	25,30	24.765	1,3,4	794
Sun Tropical Sun Island (Apart)	30,00	20.000	2	791	44,50	31.986	2	828
Sun <u>Park</u> (H-Apart)	30,00	8.833	2	353	30,60	13.857	2	440
<u>Cay Beach</u> Sun (H-Apart)	30,00	7.000	2	318	22,80	8.637	1, 2	318
Sin nombre	35,00	18.857	2	539	0,00	0	0	539
H. <u>Iberostar</u> Papagayo	40,00	13.909	3	280	38,00	15.666	1, 3	397
Sin nombre	30,00	60.740	4	1.440	0,00	0	0	1.440
Gran <u>Meliá</u> Volcán <u>Lanzarote</u>	45,00	19.312	4	502	52,00	20.697	1, 2, 3	502
<u>Rubimar</u> (H-Apart)	35,00	7.568	2	201	28,90	8.064	2	201
H. Papagayo Arenas	35,00	26.723	4	741	49,90	44.443	1, 2, 3	747
H. <u>Dream</u> Gran Castillo	35,00	17.517	4	462	37,70	26.112	1, 3, 4	462
H. <u>Dream</u> G.C (Aptos)	30,00	4.304	2	123	28,40	7.010	2, 3	96
H. Hesperia <u>Lanzarote</u>	45,00	24.552	4	600	28,20	26.130	2,4,5	600

Por lo tanto, 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 creada el PIOT-1991, o su posterior Revisión en el año 2000, sino por la clara insumisión adoptada por el Ayuntamiento de Yaiza, de forma continuada y a gran escala, a la normativa superior, con la firme voluntad municipal de ignorar el PIOT-1991 y la 'moratoria turística insular', y que, incluso, tiene derivaciones en materia penal. Y ello mediante una estrategia organizada, secuenciada y de tipo interinstitucional encaminada,

primero a negar las ilegalidades, y segundo, a resolver el problema de las licencias ilegales sin coste alguno para los infractores.

#### **Cuarta.- El verdadero problema de fondo que intenta resolver el PGO Yaiza-Supletorio**

La FCM comparte la perentoria necesidad que tienen los vecinos de Yaiza, sus núcleos de población y sus actividades económicas y de otro orden de disponer de un planeamiento municipal adaptado a los tiempos actuales, para desarrollar sus vidas con normalidad. No obstante, el verdadero problema de fondo que intenta resolver el PGO Yaiza-Supletorio, además de una forma encubierta, es la legalización de unas 10.000 plazas anuladas por los tribunales en sentencia firme y en fase de ejecución.

Dado que a los establecimientos con licencias anuladas por la justicia no les basta con volver a solicitar al Cabildo Insular el informe de compatibilidad del PIOT-1991, porque la mayoría, además, han cometido infracciones urbanísticas de diversa gravedad que las hace ilegalizables en todo o en parte según casos, la Disposición Adicional Quinta contenida en el documento de Aprobación Inicial del PGO Yaiza-Supletorio viene a allanarles el camino facilitándoles incrementos de edificabilidad y ocupación de parcela. El falso argumento utilizado es que las superficies de las zonas comunes o zona general de los establecimientos hoteleros de 4 y 5 estrellas son muy bajas, por lo que hay que aumentarlas para que los hoteles tengan mayor superficie en estas zonas comunes que dan lugar a una mayor cualificación de su oferta. Además, esta medida se fundamenta en la generalización de los problemas urbanísticos que afectan a los infractores a todo el ámbito turístico de Playa Blanca.

Por otro lado, la medida contenida en la Disposición Adicional Quinta es, a juicio de la FCM, un paso más de otros anteriores encaminados a conseguir la impunidad y el triunfo de los infractores. Por eso, la FCM recuerda que ha



rechazado públicamente, y rechaza hoy, los sucesivos intentos de determinados sectores de desacreditar técnica y políticamente los pasos emprendidos desde 1991 para procurar una gestión ordenada, regulada y contenida del territorio y los flujos turísticos, una aspiración irrenunciable hoy para Lanzarote. Asimismo, rechaza las estrategias empleadas para deslegitimar y poner en cuestión el trabajo de responsables, funcionarios y equipos técnicos y jurídicos que, respondiendo a mandatos democráticos institucionales y conectando con la sensibilidad social histórica de la isla, han trabajado en esa dirección, confrontados, en muchos casos, a intereses particulares y voluntades políticas espurias.

En concreto, es oportuno recordar los reiterados intentos de cuestionar el quehacer de la propia FCM, desacreditar profesionalmente a los redactores del PIOT-1991, desmontar la Oficina del PIOT mediante el nombramiento de un responsable técnico externo apartando a sus responsables históricos de las tareas de control legal mediante decisiones políticas de recusaciones particulares, secundadas por los responsables de la Administración, y querellas sin fundamento a fin de entorpecer la tramitación de otros procesos e impedir a los técnicos informar determinados expedientes.

Todo ello se ha promovido con el propósito de argumentar un “supuesto estado de excepción urbanístico insular” que justificaría los comportamientos de los infractores y, ahora, el empleo de medidas excepcionales para buscarle una salida tanto a los infractores como a los ayuntamientos que han ocasionado el problema, el de Yaiza en este caso, evitando la apariencia de solución ‘ad hoc’ de cara a conseguir la aquiescencia de los Tribunales y de construir un relato ficticio e interesado que le diera la vuelta a la realidad aceptada, invirtiendo los términos de las responsabilidades y culpabilidades. La FCM advierte que esta 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 y del que se debería salir de forma adecuada, y siempre concertada social y políticamente, para lo que siempre podrá contarse con la FCM, en lo que a nuestra institución concierne.

#### **Quinta.- Legalización mediante cruce de normas y leyes**

Como se expresó en el epígrafe anterior, el verdadero problema de fondo que intenta resolver el PGO Yaiza-Supletorio, además de una forma encubierta, es la legalización de unas 10.000 plazas anuladas por los tribunales en sentencia firme y en fase de ejecución.

Los instrumentos habilitados para ello son tanto la relajación de los estándares, menos exigentes que los incluidos en el PIOT-1991 y en los Planes Parciales, como la Disposición Adicional Quinta contenida en el documento de Aprobación Inicial del PGO Yaiza- Supletorio y, según se desprende de los borradores que se han hecho públicos, el cruce de aquella con distintos marcos normativos de ámbito autonómico que han comenzado a tramitarse o que se encuentran en fase de ejecución, como, por ejemplo, el Proyecto de Ley de 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.

Así, la FCM advierte ahora sobre los riesgos de desviación de poder y sus consecuencias, que se derivarían de eludir el cumplimiento de las sentencias judiciales, promoviendo actuaciones contrarias a las finalidades previstas por la norma. La vía por la que parece que han optado la Consejería Obras Públicas, Transportes y Política Territorial del Gobierno de Canarias y el Ayuntamiento de Yaiza es la del planeamiento municipal, y su más que previsible cruce con leyes en fase de tramitación para tratar de hacer compatible la ejecución de las sentencias que afectan a las plazas turísticas ilegales con un proceso de regularización excepcional.

#### **Sexta.- La contribución de la FCM en la búsqueda de una solución**

Como ya se ha expresado, la FCM es parte directamente interesada en el conflicto suscitado por la anulación de más de 13.000 plazas alojativas en toda la isla, unas 10.000 de ellas en el municipio de Yaiza, a instancia de las acciones judiciales emprendidas en su momento por la propia FCM y el Cabildo de Lanzarote.

Lejos de la propuesta encubierta e inaceptable contenida en el documento de Aprobación Inicial del PGO Yaiza-Supletorio, sobre la que más adelante se entrará con detalle, el tipo de solución que propugna la FCM considera procedente tratar de superar, de forma concertada, la actual situación propiciada por las sentencias firmes que anulan miles de plazas alojativas como consecuencia de graves incumplimientos del planeamiento insular y municipal. No obstante, ese proceso no puede afrontarse de cualquier manera, restándole legitimidad al Estado de Derecho ni desatendiendo el interés general ni la ejemplaridad pública. El valor de la ordenación no puede ser puesto en entredicho para reforzar y consolidar los hechos consumados por los infractores. Es imprescindible eludir atajos, desechar de raíz la impunidad y acentuar el sentido disuasorio frente al incumplimiento de la ley para que la solución que finalmente se dé al conflicto tenga una lectura positiva, ejemplarizante, de futuro, y subraye el interés general estratégico insular mediante compensaciones y penalizaciones, siempre adecuada y proporcionadamente, en aquellos casos en que sea posible y en un marco de concertación política y social.

Esos son los valores que la FCM defiende cualquiera que sea la solución técnica que se adopte, es decir, principio de legalidad, principio de legitimidad del PIOT-1991 y defensa de las instituciones democráticas que toman decisiones democráticas en torno al planeamiento.

La preocupación central de la FCM no la constituyen los aspectos formales, la vía por la que se opte para ejecutar las sentencias firmes ya dictadas, sino, en todo caso, el contenido de fondo. O sea, el resarcimiento ponderado a la sociedad por haberse infringido la ley clamorosamente, de modo que constituya una recta y justa ejecución de la sentencia si así lo estiman los tribunales. Esta

posición implica que si, a juicio de la FCM, no se defienden adecuadamente los intereses generales de Lanzarote buscándose una salida justa, proporcional y ejemplar al conflicto, llegado el caso se cuestionará jurídicamente en los incidentes de ejecución de sentencia las vías empleadas, o, de una forma más amplia, las determinaciones del propio PGO Yaiza-Supletorio encaminadas a legalizar los establecimientos alojativos turísticos y los planes parciales con licencias anuladas.

Para la FCM, es claro que cualquier salida “excepcional” que puedan aceptar los Tribunales, en los casos en que fuera posible, deberá apoyarse en una inequívoca y proporcionada compensación -en términos de restitución y penalización- basada en unos criterios claros y en un proceso transparente que contemple y pondere cada caso en su singularidad. Asimismo, al tratarse de casos de naturaleza muy distinta, con infracciones de muy diverso grado, deberán tomarse en consideración las líneas rojas que hubiera que determinar en función de la singular relevancia de determinadas e insoslayables infracciones urbanísticas, juzgadas o no.

Como antes se indicó, además de infracciones de programación, juzgadas, como queda atestiguado en el pormenorizado estudio-diagnóstico que hizo el propio Cabildo en 2008, más arriba citado, se producen infracciones urbanísticas y otras referidas a los suelos que deberían haberse reservado para “equipamientos turísticos complementarios” (25% de los planes turísticos, fijado por el PIOT-1991) con el propósito de cualificar la oferta alojativa y que, en diversos casos han sido ocupados por edificaciones cuyas licencias han sido anuladas por los Tribunales. Estas infracciones, en caso de ser susceptibles de legalización, también deberían compensarse adecuada y ejemplarmente.

La FCM entiende que la ejecución de las sentencias que está promoviendo plantea un importante problema derivado de los incumplimientos territoriales y urbanísticos de los ayuntamientos y promotores concernidos. Del mismo modo, entiende también que la ejecución de las sentencias debería resolverse tan pronto como fuera posible, en las claves comentadas. La FCM considera

también que la resolución de este conflicto está estrechamente ligada al futuro territorial, urbanístico y medioambiental de Lanzarote, que debería organizarse de acuerdo a los límites de su biocapacidad y singularidad paisajística y patrimonial, quedando condicionado por documentos tan relevantes como la Revisión del PIOL y el Plan Territorial Especial de Ordenación del Turismo de la Isla de Lanzarote (PTEOTI), en la actualidad en proceso de formulación.

En la búsqueda de una salida a las licencias turísticas anuladas en el municipio de Yaiza, la FCM siempre ha estado dispuesta a indagar una solución desde el respeto a los principios de justicia y efectividad de las resoluciones judiciales y de coherencia con relación al interés general, territorial y urbanístico de la isla. Así se lo hizo saber al Cabildo de Lanzarote en la mesa de conversaciones a la que fue invitada por el Presidente del Cabildo, en el primer semestre de 2012, mesa que la FCM abandonó poco tiempo después a la vista de la falta de respuesta a sus propuestas.

En este sentido, en dicha mesa la FCM defendió los siguientes principios generales de referencia, que en este documento de alegaciones sigue defendiendo:

1º. Afirmación del imperativo legal evitando la impunidad y actuando con sentido disuasorio frente a conductas ilícitas en el futuro y cuidando la proporcionalidad de las medidas en función de las infracciones

2º. Coherencia con el interés general, territorial y urbanístico de la isla, lo cual se traduce en:

- a. Respeto a la estructura territorial insular básica.
- b. Calidad ambiental y contención del crecimiento urbanístico cifrado con relación al número máximo de plazas de alojamiento y de edificabilidad permitidos por el PIOT-1991, y su relación tanto con parámetros paisajísticos de altura y ocupación del suelo, como con los impactos ambientales inducidos sobre el consumo de recursos y generación de residuos.

- c. Calidad turística en cuanto a categorías mínimas de los establecimientos reglados.
- d. Preservación de los equipamientos turísticos y residenciales previstos (calidad urbanística del espacio turístico).
- e. Una normalización coherente con los principios anteriores tanto a nivel municipal como insular.

3º. Inclusión de medidas restitutorias o de compensación alternativa para normalizar las licencias de los establecimientos sancionados:

- a. Constitución de una compensación general básica de carácter económico, que de forma proporcionada, afectaría a todos los sancionados por las sentencias como contrapartida a las ventajas comparativas obtenidas con relación a los promotores que cumplieron con sus obligaciones legales.
- b. Restitución de la ordenación urbanística de aplicación por el planeamiento vigente y, en caso de que no sea posible, y siempre que no se refiera a cuestiones relacionadas con la estructura territorial básica, posibilidad de realizar una “compensación equivalente” o una “compensación sustitutiva” de carácter económico, que pasarían a un fondo insular.

En este marco, las Administraciones Públicas concernidas encontrarán en la FCM la interlocución que necesitan para buscar una adecuada y justa salida a esta situación. Todo ello sometido al criterio y las decisiones de los Tribunales de Justicia.

### **Séptima.- El PGO Yaiza-Supletorio y su contexto global y turístico**

El desafío actual del modelo turístico lanzaroteño, que asimismo compromete a Yaiza, no es sólo no clasificar más suelo que en el PIOT-1991, sino regular razonablemente la intensidad de uso del suelo que queda, determinando qué y cómo se hace de acuerdo a lógicas de sostenibilidad y al metabolismo insular. Aquí el PGO Yaiza-Supletorio resulta claramente insuficiente porque no aborda

todo lo relacionado con los impactos derivados de las actividades turísticas y residenciales.

Vivimos en un contexto internacional de grandes incertidumbres y de severa crisis económica que dibuja un profundo cambio estructural (cambio climático, energía, flujos turísticos, transporte...), y en una circunstancia local compleja (desempleo agudizado, sobreoferta de plazas alojativas, estancamiento de la gestión sostenible de los recursos, amenaza de implantación de oferta de ocio complementaria susceptible de generar impactos no deseados sobre el territorio, debilidad y descrédito de las instituciones públicas, corrupción...). Ante este horizonte, la FCM considera necesario reivindicar y reafirmar la cultura territorial propia de Lanzarote, basada, desde la labor de César Manrique y el marco del PIOT-1991 y su posterior Revisión, en el establecimiento de límites y capacidades de carga así como en ordenaciones y regulaciones pioneras, fundamentadas en una concepción integral del territorio insular.

El turismo y su cadena de valor se verán afectados por ese cambio de época sistémico en el que nos hallamos inmersos, a decir de los especialistas. Tras la crisis, nuestra industria turística no debería continuar alimentada por la dinámica de mayor construcción de plazas alojativas, mayor carga ambiental, menor impacto económico y menor rentabilidad, que ha sido la tónica de la última década. Máxime cuando más allá de los elementos inducidos por los acontecimientos sobrevenidos en el Norte de África, las pernoctaciones están estabilizadas. Una reflexión sobre la necesidad de reconsiderar el modelo turístico en destinos maduros como el nuestro no debería posponerse, contemplando, entre otras cosas, la revalorización integral, urbanística y ecológica del sistema insular y la opción de trabajar sin un crecimiento de nuevas plazas turísticas a medio plazo e, incluso, reduciendo paulatinamente el parque alojativo actual para hacerlo más eficiente y recuperar la excelencia que tuvo en otros tiempos la isla como destino, condición indispensable para salvaguardar la economía turística hacia el futuro. Así mismo, la dependencia extrema del exterior así como los grandes consumos de agua y energía que

requiere la industria turística provocan que la vulnerabilidad se convierta en la principal característica de riesgo de nuestro sistema de producción y de vida.

Por otro lado, el PGO Yaiza-Supletorio parece responder a la visión continuista instalada en la Administración local y en amplios sectores empresariales, una visión desarrollista y patrimonialista del territorio, entendiéndolo como exclusivo soporte de actividades económicas, y que parece haberse acentuado en el marco de la actual crisis. Se oyen así voces crecientes que claman por una desregulación territorial que vuelva a poner en marcha el incontrolado crecimiento inmobiliario que está en la raíz de la actual contracción económica nacional y regional. Un clima este, alentado por el corto alcance de miras, que se contrapone a la conciencia ciudadana de defensa de la singularidad de los valores insulares, y a voces autorizadas que, desde ámbitos turísticos, advierten sobre las debilidades del modelo turístico y la consiguiente necesidad de reducir las cargas ecológicas.

No hay duda de que una de las fortalezas diferenciales de Lanzarote reside en la excelencia de sus paisajes naturales, fortaleza que habría que potenciar aún más a través de una ambiciosa estrategia para convertir a la isla en un referente eco-ambiental. En esa línea, adquieren especial importancia los compromisos con relación al cambio climático, al ciclo del carbono y la apuesta por las energías renovables.

Por otra parte, el PGO Yaiza-Supletorio no aborda el reposicionamiento estratégico del municipio en el nuevo contexto global, y tampoco en el turístico.

En una reciente declaración del Consejo Español de Turismo sobre el Plan Turismo Litoral del siglo XXI se alude a la conveniencia de revisar el modelo turístico español adecuándolo a la capacidad de huella ecológica de los territorios, corrigiendo, entre otras cosas, el sobreuso del litoral. La planificación del territorio no puede ignorar la cultura de los límites.

Los problemas del turismo en España no proceden exclusivamente de los impactos de la crisis actual. De hecho, los llamados destinos de “sol y playa”,



como es Yaiza, muestran profundos déficits que se reflejan en su evolución durante la última década. Entre 2000 y 2008, el turismo ha perdido más de un punto de participación en el tejido productivo español, pasando del 11,6% que representaba en 2000 al 10,5% con que concluyó 2008. Por otro lado, para el mismo período, el total del gasto realizado en España por el conjunto de la demanda turística y medido en términos reales, se ha venido reduciendo a ritmos del -0,9% anual. El conjunto de la citada caída del gasto turístico se concentra en las comunidades autónomas del Mediterráneo y las islas de Baleares y Canarias, que pierden en el citado período pre-crisis, 2001-2008, dos mil quinientos millones de euros (a un ritmo del -1,4% anual) en gasto turístico. Estos datos evidencian que el sector turístico español ya venía mostrando síntomas de falta de competitividad durante los años de bonanza.

En Lanzarote, el gasto turístico medio total también registra una tendencia descendente. La evolución del gasto, en términos constantes, en destino por turista y día ha caído un 24,32% entre 2000 y 2011, es decir, ha descendido una cuarta parte, según el Centro de Datos del Cabildo Insular de Lanzarote. Además, no ha dejado de descender la afluencia turística, la ocupación (83,4% en 2001, frente al 73,9% en el primer semestre de 2012) y la estancia media (11 días en 2001, frente a 8,62 en 2011); el gasto turístico en el destino se situó en 2009 en los niveles de 2001. De hecho, antes del estallido de la crisis ya se apreciaba con claridad que el modelo turístico seguido en la isla había tocado techo, siendo preciso reformularlo en profundidad.

La Aprobación Inicial del PGO Yaiza-Supletorio, renuncia a retomar y actualizar las políticas de contención urbanizadora que se vienen aplicando desde hace más de treinta años en la isla. Como también rehúye enunciar con claridad los conflictos que acarrearán, para darles soluciones a la vez consensuadas, duraderas y acordes con el modelo turístico propuesto. No sólo se omite el cálculo de capacidades y el establecimiento de límites, sino que se orilla cualquier propuesta sobre estándares constructivos y mecanismos -tipologías y densidades- que favorezcan la calidad y contribuyan a ahorrar en el consumo de suelo. En esta línea, elude, desde luego, cualquier reflexión o propuesta sobre la conveniencia, incluso, de redefinir el turismo municipal con menos

plazas alojativas de las existentes en la actualidad, esto es, decreciendo en oferta de cara a su recualificación y a corregir la sobreoferta actual.

El turismo ha de renovarse a fondo en clave de diferenciación y excelencia, asumiendo el final del ciclo expansivo y su fragilidad con relación a las transformaciones de calado que se esperan en el transporte aéreo.

Por todo ello, Lanzarote y Yaiza, tienen que abordar de frente la redefinición de un futuro que será diferente. El pasado no volverá y el presente está cuajado de desafíos que ya anuncian el cambio de época. Se cierra un ciclo de crecimiento turístico/inmobiliario y poblacional que ha generado un alto impacto ambiental y se abre otro nuevo, en el que habrá que primar la diversificación y un redimensionamiento socioeconómico que, a su vez, necesita y posibilita impulsar una seria revalorización ambiental de la isla, siendo ineludibles para ello las medidas de control de la ocupación del suelo.

La opción por trabajar sin un crecimiento de nuevas plazas alojativas a medio plazo e, incluso, reduciendo paulatinamente el parque alojativo actual aprovechando la rehabilitación de los establecimientos antiguos, supondría además una mayor eficiencia en la utilización de la oferta ya construida (mayor ocupación) y una menor carga ambiental, cada vez más percibida como un atributo de la oferta por parte de los turistas de mayor capacidad de gasto. El reto es complejo y costoso, pero enormemente rentable, por ser el turismo uno de los pocos sectores de especialización de la economía española que debería tener garantizada la demanda futura en la consolidada sociedad del ocio.

### **Octava.- El PGO Yaiza-Supletorio y causas penales en curso**

El PGO Yaiza-Supletorio se limita a intentar resolver, sobre plano, el desgobierno a que ha estado sometida la zona turística de Playa Blanca en los últimos 40 años, y a reconocer o dar carta de legalidad al libre albedrío que ha presidido el proceder de muchos promotores durante décadas, no se olvide, en

connivencia con los sucesivos gobiernos municipales y su aparato técnico y jurídico, como lo atestiguan las numerosas causas penales en curso.

Sin ánimo de ser exhaustivos, la parcela del Plan Parcial Costa Roja fue, en 2008, el detonante de la llamada 'Operación Unión', tronco central de un gran dispositivo judicial de lucha contra la corrupción en la isla que se ha ramificado en otras operaciones que, en conjunto, arrojan momentáneamente más de un centenar de imputados, entre los que se encuentran políticos, funcionarios y empresarios.

La supuesta trama de Costa Roja, una de las piezas separadas dentro del sumario de 'Unión', es la segunda causa penal relacionada con esos terrenos abierta en los juzgados de Arrecife. La primera de ellas se debe a unas acciones judiciales emprendidas en 2007, las cuales supusieron las imputaciones por un presunto delito de prevaricación del ex alcalde de Yaiza, el secretario de la Corporación y el jefe de la Oficina Técnica. El proyecto de ejecución lo paralizó la Justicia en 2007. El auto constata que el proyecto preveía una edificabilidad cuatro veces superior a la permitida, que el suelo no era apto para uso residencial, que el suelo era urbanizable no sectorizado y, por lo tanto, no era urbano, y, por último, que no contaba con Plan Parcial que lo desarrollara. Por otro lado, el Ayuntamiento no recibía ni un solo metro cuadrado para usos colectivos como equipamientos, viales, plazas o zonas verdes, como establece la ley, permitiendo a la promotora el aprovechamiento lucrativo del 100% de la parcela.

El segundo proceso penal de Costa Roja, que dio pie a la 'Operación Unión' y cuyas investigaciones empezaron en 2008, hacen referencia a un intento de soborno para que se retirara la denuncia penal y desbloqueara la urbanización de Costa Roja. Se denunció este supuesto soborno, cuyas conversaciones grabó la Guardia Civil, y marcaron el inicio de la 'Operación Unión'. Más tarde, la misma Operación se ramificó hacia el Sector Puerto Calero 2.

Asimismo, también se investiga judicialmente la existencia de una supuesta trama para la concesión de licencias urbanísticas ilegales en el municipio.

Estas acciones penales en curso, además de algunas otras investigadas y/o juzgadas en primera instancia, no se deberían pasar por alto por parte del PGO Yaiza-Supletorio a la hora de proponer soluciones que afectan directamente a terrenos implicados en estas causas, ya que expresan la existencia de una preocupante situación de corrupción que pudiera viciar el resultado final del proceso.

## II DE CARÁCTER TÉCNICO

### **Novena.- El PGO Yaiza-Supletorio se excede legalmente como tal Plan Supletorio**

El PGO Yaiza-Supletorio, en su actual formulación, se excede legalmente en sus previsiones y determinaciones, como tal Plan Supletorio

El apartado 6, de la Disposición Transitoria Tercera, de la Ley de Directrices, en la redacción dada por la Ley 6/2009, de 6 de mayo, de Medidas Urgentes en materia de Ordenación Territorial para la dinamización sectorial y la ordenación del turismo, crea la figura del Plan General Supletorio. Esta figura se justifica por el incumplimiento de los plazos máximos de adaptación de los Planes Generales de Ordenación a las Directrices de Ordenación General, y con un contenido y alcance limitado a la ordenación estructural y a la ordenación pormenorizada que resulte necesaria para implantar los sistemas generales, las dotaciones y servicios públicos, la implantación y ejecución de las viviendas de protección pública, la creación y ordenación de suelo industrial, la mejora de

la calidad alojativa turística o la implantación de sus equipamientos complementarios.

Es decir, la figura del Plan General Supletorio está conformada legalmente como un Plan General de carácter limitado, en su alcance temporal (hasta la aprobación del Plan General) y en su contenido, pudiendo acometer sólo la ordenación estructural y aquella “ordenación pormenorizada” que, de forma motivada y justificada, resulte necesaria para los fines tasados en la propia Ley.

Y resulta obvio decirlo, *que no comprometa la futura ordenación del Plan General*, (y, en su caso, que resulte coherente con las Directrices, con el PIOT-1991 vigente y con el Plan Insular de Ordenación de Lanzarote en fase de formulación, y con el Plan General de Yaiza, si estuviera en algún grado de formulación inicial).

Ello no puede ser de otra manera, pues el Plan General Supletorio se configura en la legislación canaria como una ordenación urbanística de excepción y provisional, justificada en la perentoria necesidad de adaptación al nuevo modelo territorial y turístico implantado en la Ley de Directrices, sí o sí, que, además, quiebra el sistema competencial y de procedimiento normalizado de aprobación de los planes generales, detrayéndose trámites sustantivos del contenido democrático de participación (en el presente caso, ausencia de Avance y Aprobación Provisional). El Diario de Sesiones de la Comisión General de Cabildos Insulares, de 17 de noviembre de 2008, Núm. 5/14, recoge lo siguiente:

*“... solo en materias estructurantes y en el desarrollo de la ordenación pormenorizada en aquellos casos que sea necesario para la vivienda pública, para los colegios, para los servicios públicos como la sanidad, la educación o los servicios sociales....Esto es lo que dice supletoriedad; en modo alguno, recuperar o avocarse competencias de los Ayuntamientos...”*

Un Plan General de Ordenación Supletorio tiene el contenido estructural que para los Planes Generales de Ordenación prevé el artículo 32.2.A) del Texto Refundido-Decreto Legislativo 1/2000, pero no así el contenido de ordenación pormenorizada completo previsto en el artículo 32.2.B) del citado texto legal.

A nuestro juicio este PGO Yaiza-Supletorio no está habilitado para “establecer en términos suficientemente precisos las determinaciones que desarrollen la ordenación estructural que permita la legitimación de las actividades de ejecución”; ni para “ordenar de forma completa y precisa el suelo urbano y el suelo urbanizable ordenado”; ni “dividir el suelo urbano y urbanizable en ámbitos y sectores determinando las normas de aplicación en cada uno de ellos”; ni “organizar la gestión y la programación de la ejecución pública del plan”, salvo que resulte necesaria para los fines y objetivos, tasados, que se recogen en el citado apartado 6, de la Disposición Transitoria Tercera, de la Ley de Directrices, lo que ni se motiva ni se justifica en su documentación (Memoria).

El presente PGO Yaiza-Supletorio, al formularse, en su tenor literal y en sus determinaciones, como si fuera el Plan General de Ordenación ordinario quiebra el principio de legalidad, el principio de jerarquía y el principio de especialización de los Planes.

Hay, sin duda en el presente PGO Yaiza-Supletorio un exceso que sobrepasa la perspectiva limitada, temporal y provisional de este Plan, y que condiciona, de forma irreversible, la formulación de un futuro Plan General de Ordenación de Yaiza, al incorporar en sus determinaciones:

- La ordenación pormenorizada de áreas de ordenación de suelo urbano residencial (Yaiza, Uga y Playa Blanca-casco) y de infraestructura portuaria (Marina Rubicón y Puerto Deportivo-Puerto Calero).
- Nuevos sectores de suelo urbanizable ordenado, con uso residencial Montaña Roja R1 y Montaña Roja R2).
- Nuevos sectores de suelo urbanizable ordenado turístico (Montaña Roja T1, Montaña Roja T2, Costa de Papagayo, Castillo del Águila y Las Coloradas, San Marcial del Rubicón, Puerto Calero y Cortijo Viejo), en los que se sustituye una ordenación pormenorizada de Planes Parciales, vigentes y en ejecución, por nuevos criterios de ordenación, directamente ejecutables, permitiendo, además, un incremento de la

edificabilidad a los establecimientos turísticos existentes (Disposición Adicional Quinta), sin suficiente justificación de la mejora de la calidad turística o en la implantación de sus equipamientos complementarios.

- Un nuevo sector de suelo urbanizable ordenado de equipamiento recreativo (Montaña Roja E1).
- Un nuevo sector de suelo urbanizable ordenado residencial-turístico (ámbito del extinguido Plan Parcial de Playa Blanca).
- Dos nuevos sectores de suelo urbanizable no ordenado, con uso residencial (Montaña Roja R3 y Puerto Calero 2).
- Un nuevo sector de suelo urbanizable no ordenado turístico (Montaña Roja T3).
- Un nuevo sector de suelo urbanizable no ordenado de equipamientos (Costa Roja).
- Tres unidades de actuación en asentamientos rurales (Las Breñas Norte, Las Breñas Centro y Las Breñas Sur).

Tiene todo el sentido jurídico que, aunque se diesen circunstancias especiales (incumplimiento de plazos de adaptación) que justifiquen la formulación de una ordenación urbanística a través de un Plan General Supletorio, sea exigible un especial cuidado en la adecuada justificación de su utilización, pues no deja de eludirse la vía ordinaria de revisión del planeamiento general, con todas sus perspectivas y garantías.

El reproche contenido en la presente alegación se puede contextualizar con algunos antecedentes recientes respecto a la búsqueda, por algunas Administraciones insulares concernidas, de soluciones a través de ordenaciones singulares y excepcionales de situaciones urbanísticas declaradas ilegales o sin cobertura en el planeamiento. Véase el Informe de Luciano Parejo, vía que fue elevada como posible propuesta por parte del Cabildo Insular de Lanzarote, presentado ante el Pleno del Consejo de la Reserva de la Biosfera en 2010:

*"Ante la grave situación por la probable inejecución de las sentencias por la falta de marco jurídico de referencia que lo permita , y hasta tanto se apruebe definitivamente el PIOT y el PTEOT, se propone y recomienda la*

*suspensión del PIOT por parte del Consejo de Gobierno de la comunidad autónoma a instancia del Cabildo Insular (art. 47 TRLOT ), y simultánea aprobación de normas sustantivas de ordenación aplicables transitoriamente en sustitución de las suspendidas, como fórmula más adecuada para que sea factible la ejecución inmediata de las sentencias objeto de estudio, mediante procedimiento que habrá de ser necesariamente validado por los jueces (...) sin perjuicio de las compensaciones a que como consecuencia de los distintos incumplimientos, haya lugar por parte de los distintos promotores".*

Es decir, podemos estar ante la misma finalidad, con distinta técnica, utilizando en lugar del art. 47 del TRLOT, la vía abierta, de forma excepcional por la Ley 6/2009, de los Planes Generales Supletorios, que no son otra cosa que “normas sustantivas de ordenación aplicables transitoriamente” para acometer procesos de regularización generalizada de situaciones ilegales o fuera de ordenación, en satisfacción exclusiva de intereses particulares.

Parece que el planificador, al formular este PGO Yaiza-Supletorio, aunase, junto al bienintencionado objetivo de resolver exigencias de ordenación derivadas del nuevo marco de ordenación de las Directrices, la necesidad de tener una ordenación básica municipal adaptada al Texto Refundido-Decreto Legislativo 1/2000, y resolver las carencias y las demandas sociales más perentorias del municipio, bloqueadas por la obsolescencia del vigente Plan General. Pero, con ello, abre una gran puerta bien para intentar legalizar una gran variedad y panoplia de situaciones ilegales (varias incursas en procedimientos judiciales) obligadas al restablecimiento de la legalidad, fuera de ordenación, o simplemente situaciones de hecho, algunas de ellas vehiculadas a través de Convenios Urbanísticos “de planeamiento y gestión” promovidos directamente por los propios propietarios de los suelos concernidos, sin la justificación y ponderación de los intereses públicos en juego. Ello puede generar una gran inseguridad jurídica al poderse incurrir en desviación de poder y fraude de Ley, y, obviamente, el ejercicio de las potestades tasadas de planeamiento son revisables.



### **Décima.- El PGO Yaiza-Supletorio puede incumplir determinaciones del PIOT-1991 y de la legislación canaria**

El presente PGO Yaiza-Supletorio puede incumplir determinaciones del PIOT-1991, actualmente en vigor, respecto a los techos alojativos, y de la legislación canaria, respecto a nueva capacidad alojativa en Lanzarote.

El único planeamiento insular hoy vigente en Lanzarote es el PIOT-1991, aprobado definitivamente por el Decreto 63/1991, de 9 de abril (BOC números 80, 81 y 82 de 17, 19 y 21 de junio; y BOE número 75, de 27 de marzo de 1992), de vigencia indefinida, al haber desaparecido del derecho el Decreto 95/2000, de 22 de mayo, hasta la aprobación de un nuevo Plan Insular de Ordenación Territorial, eso sí con todas las determinaciones, de aplicación directa, derivadas de la legislación y ordenación urbanística, territorial y sectorial, posterior sobrevenidas.

El modelo territorial del PIOT-1991 descansa en dos pilares: La “Estructura Territorial Insular” y los “Sistemas Generales Insulares”.

La “Estructura Territorial Insular” está integrada por “el medio físico”, el sistema articulado de “núcleos de población” (en los que se incluyen los “núcleos turísticos”), y un sistema de distribución de los “usos del suelo” (residencial, Turístico, etc.), manteniendo, en el caso del municipio de Yaiza, la delimitación y los aprovechamientos globales de los Planes Parciales existentes, no extintos, de los núcleos turísticos (salvo en el caso del Plan de Montaña Roja), reconvirtiendo la edificabilidad global asignada de los Planes, pero limitando la edificabilidad, en alojamiento turístico, al 50%, con su correspondiente techo de plazas alojativas turísticas, asignado un 25% de la edificabilidad a equipamiento (privado) y el otro 25% a residencial, dentro de un concepto amplio de zona turística, que incluye tanto la oferta alojativa turística como la primera vivienda, todo ello con la finalidad de limitar la capacidad de carga y la sostenibilidad insular (art. 4.1.3.6).

A su vez, el PIOT-1991 fija estándares de calidad turística (art. 3.3.2.3), respecto a categorías mínimas (hoteleros y extrahoteleros), y estándares de suelo y de superficie construida, por plaza, para los extrahoteleros, con el objetivo de garantizar la calidad de la oferta turística, que, en todo caso, se han de considerar como “mínimas”.

Pues bien, de acuerdo con dicha premisa, habría un techo de edificabilidad turística máxima y de plazas alojativas de uso turístico, en cada uno de los ámbitos hoy denominados por el PGO Yaiza-Supletorio, “sectores de suelo urbanizable ordenado” de Costa Papagayo, S. Marcial del Rubicón, Castillo del Águila, Las Coloradas, Cortijo Viejo y Puerto Calero, que no pueden superarse.

Por ello sorprende que en los correspondientes ficheros de los citados ámbitos urbanísticos del PGO Yaiza-Supletorio, coincidentes con las zonas turísticas topadas por las determinaciones del vigente PIOT-1991, se contemple como determinación del “número de plazas alojativas turísticas” asignadas a cada parcela hotelera las actualmente existentes (coincidencia de los datos del cuadro de la pág. 51 de la Memoria de Ordenación con las plazas alojativas contempladas en los Ficheros), sin ninguna motivación o justificación, y que tanto a escala de parcela (por exceso de edificabilidad ejecutada en contra del PIOT-1991 y del propio Plan Parcial, del que traería causa la licencia, en algunos casos), como a escala del ámbito, desbordan el citado techo de uso turístico y del número de plazas máximas asignadas. Véanse los Cuadros anexos, entre las páginas 50 y 51, de la MEMORIA DE ORDENACIÓN (situación actual y con relación al planeamiento actual de todos los establecimientos hoteleros y apartamentos, en todos los parámetros urbanísticos y turísticos relevantes), así como el correspondiente Fichero de los ámbitos urbanísticos.

En el presente PGO Yaiza-Supletorio se prevén 25.722 plazas turísticas y 21.178 plazas residenciales. Entre plazas turísticas y residenciales excede el techo total del PIOT-1991:

- Costa Papagayo sobrepasa el techo de plazas turísticas establecido en el PIOT-1991: 4.768 frente a 3.216. Dice la Memoria (página 134) que reduce 69 plazas turísticas de 4.837 ya materializadas, estableciendo una previsión de 4.768, pero esta cifra supera en 1.621 el techo de 3.216 plazas turísticas del PIOT-1991.
- Castillo del Águila sobrepasa el techo de plazas turísticas establecido en el PIOT-1991: 2.960 frente a 2.547 (aunque disminuye el techo de plazas residenciales, 642 frente a 1.274, no compensa las 413 plazas turísticas de más).
- En San Marcial del Rubicón y en Puerto Calero disminuye el techo de plazas turísticas establecido en el PIOT-1991, aunque aumenta el techo de plazas residenciales.

También sorprende la posible aplicación a esos sectores turísticos, topados por el PIOT-1991 vigente, en cuanto a su edificabilidad turística y número de plazas alojativas turísticas, la Disposición Adicional 5ª, a la que nos referiremos en sí misma en la siguiente alegación, al permitir “in genere” incrementar la edificabilidad (del uso turístico) establecida en los correspondientes ficheros de los ámbitos urbanísticos (eso sí, sin aumentar el número de plazas), cuya suma agregada podría desbordar la edificabilidad del uso turístico permitido, en cada ámbito.

Por otra parte, no lo olvidemos, la Ley 19/2003, de Directrices, limita la nueva capacidad alojativa de Lanzarote (DT 1, 2, b), 3 y 4; D 54, a), y la Ley 6/2009, de Medidas Urgentes, además de restringir nuevas clasificaciones en Lanzarote (art. 12), y exigir la autorización previa también en el caso de Lanzarote, limita, en todo caso, las autorizaciones previas (art. 16).

#### **Décimo Primera.- Respecto a la Disposición Adicional Quinta**

La Disposición Adicional Quinta, en su párrafo tercero, dice textualmente:

*“3. La obtención de esa mayor edificabilidad estará sujeta, en concepto de recuperación de plusvalías y con carácter previo o simultáneo al otorgamiento de la preceptiva licencia urbanística, al abono al Ayuntamiento de Yaiza del 15% del aprovechamiento urbanístico derivado del incremento de edificabilidad aplicable a la parcela de que se trate.”*

Los establecimientos alojativos con licencias anuladas reciben un 50% de regalo en edificabilidad, sin medidas de ejemplaridad algunas. Y ello porque al abono al Ayuntamiento de Yaiza del 15% del aprovechamiento urbanístico derivado del incremento de edificabilidad aplicable a la parcela de que se trate no puede entenderse como una supuesta “compensación”, ya que se trata de una medida prevista en la ley.

Esta Disposición no se observa en el Índice de las Normas Urbanísticas, lo que parece indicar que no figuraba en la redacción inmediatamente anterior al documento aprobado inicialmente y sometido a información pública.

La Memoria de Ordenación, en su pág. 54, dentro del Epígrafe “C) Criterios de Ordenación Pormenorizada del Uso Turístico y Régimen de los “Establecimientos Existentes” que recoge esta Disposición, permite a los establecimientos hoteleros existentes, de 4\* o 5\*, incrementar la edificabilidad asignada por la ficha en su parcela, en un 50%, sin aumento del número de plazas asignada en la ficha, para destinarla a “zonas comunes”, sin que suponga una ocupación superior al 40% de la parcela (salvo que en la correspondiente ficha esté establecida una ocupación mayor).

Dicha Disposición se motiva en los siguientes términos:

*“Las zonas comunes o zona general de los establecimientos hoteleros están reguladas según el cuadro del anexo del Decreto 142/2010, de 4 de octubre, donde se establece para los hoteles de 4 y 5 estrellas una superficie de 1,75 y 2 m<sup>2</sup>c por plaza respectivamente. Esta dotación es muy baja y con el fin que los hoteles tengan mayor superficie en estas zonas comunes (salones, centro de conferencia, restaurantes, gimnasio, spa, instalaciones deportivas, mini club...), que dan lugar a una mayor cualificación”.*

*.../...*

*“Similar criterio se establece en el borrador del Proyecto de Ley de Renovación y Recualificación Turística de Canarias, aunque no de igual contenido, ya que en el supuesto de este Plan General se ha de destinar el incremento exclusivamente a zonas comunes y por encima de los mínimos establecidos, sin que se pueda aumentar el número de plazas establecidas.”*

Esta disposición no tiene cobertura en los supuestos previstos en los artículos 12 y siguientes, de la Ley 6/2009, de Medidas Urgentes (incremento de plazas alojativas en proyectos determinados), aunque parece inspirarse en previsiones establecidas en el Proyecto de Ley sobre Renovación y Modernización turística.

Ya nos hemos referido con anterioridad en este documento de Alegaciones a esta Disposición Adicional Quinta, cuando hemos hecho referencia a los límites de ordenación del Plan Supletorio, y que ahora rechazamos de plano también por los siguientes motivos, sustantivos y técnico-jurídicos:

- a. La motivación explícita de la propia Disposición, que no deja de ser pintoresca, se fundamenta en que la dotación para zonas comunes prevista en el cuadro del anexo 2º (art. 13,2) del Decreto 142/2010, 1,75 y 2 m<sup>2</sup>/plaza, “*es muy baja*”, cuando es una norma de general aplicación, dictada por el Gobierno de Canaria recientemente (que es el mismo Gobierno que formula y aprueba este Plan Supletorio) y que puede modificar en cualquier momento, sin necesidad de ir a derogaciones singulares vía planeamiento.
- b. Que esta justificación entra en contradicción con lo previsto en el epígrafe anterior, “C2)”, que precisamente exime a los establecimientos turísticos existentes del cumplimiento de las previsiones contenidas en el art. 13.2. Por otra parte, conforme a la Disposición Transitoria Segunda del citado Decreto 142/2010, los establecimientos existentes a su

entrada en vigor están eximidos del cumplimiento de las citadas previsiones, (...tantas exenciones del cumplimiento del art. 13.2. no respaldan precisamente el juicio del PGO Yaiza-Supletorio sobre el bajo nivel de aquellas exigencias reglamentarias en m<sup>2</sup> de zonas comunes).

c. La medida que, con el alcance apropiado como incentivo, sería propia de un “Plan de Modernización, Mejora e incremento de la Competitividad” (vinculado a futuros proyectos de renovación), más que de este Plan supletorio, carece en todo caso de justificación suficiente en el Plan Supletorio, en su actual formulación, en contraste con la realidad existente y que justifique los términos establecidos en la Disposición Adicional Quinta:

- El porcentaje del 50% sin motivar (balance económico del coste/beneficio) es arbitrario y puede ser desproporcionado (enriquecimiento injusto).
- El reconocimiento, sin más, a “todos” los establecimientos existentes, de forma incondicionada, y con carácter general, no se justifica en sí mismo.
- Al no establecerse plazo alguno para acogerse al incentivo, se deja, de forma injustificada, vacía de contenido la razón de su implantación.

d. Dados los antecedentes y el punto del que se parte antes de la formulación del presente Plan Supletorio, de un gran número de establecimientos hoteleros existentes, de 4\* y 5\*, con licencias anuladas por los Tribunales, y/o con manifiestos incumplimientos graves respecto a la ordenación urbanística, insular, general y parcial, vigentes, a escala de parcela, en términos de edificabilidad y número de plazas alojativas (además de ocupación, altura y estándares turísticos), pendientes de restauración de la legalidad

urbanística conculcada, puede interpretarse que esta Disposición lo que pretende realmente es posibilitar la legalización, “ex post” y “ad hoc”, de situaciones de hecho ilegales y/o fuera de ordenación, sin más. Estaríamos así ante una clara desviación de poder. De aplicarse la Disposición Adicional Quinta a los establecimientos hoteleros con licencias anuladas, sin más, se estaría generando una gran inseguridad jurídica dado el estado de los procedimientos judiciales respectivos.

- e. Evidentemente no es jurídicamente indiferente, en los ámbitos de los suelos urbanizables, extender la virtualidad de esta Disposición Adicional para los establecimientos turísticos existentes que son conformes con la ordenación urbanística, y que no han desbordado los límites de edificabilidad, ocupación, número de plazas y estándares, y que han equidistribuido sus derechos con sus cargas y cesiones, al resto de establecimientos hoteleros, cualesquiera que fuera su situación, conforme al planeamiento aplicable y su ejecución sistemática. Estaríamos quebrando el principio de igualdad y equidistribución. Y ello sin que dejemos de sostener que puede ser muy controvertido, en términos jurídicamente urbanísticos, 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, o que incurrieran en dicha situación de conformidad con el propio Plan General Supletorio (nos remitimos al régimen jurídico de “fuera de ordenación” de la legislación estatal supletoria y del TR DL 1/2000).
- f. La previsión de esta Disposición Adicional, permitiendo el incremento del 50% de la edificabilidad en las parcelas hoteleras de uso turístico, en los suelos urbanizable

ordenados, sin previsiones complementarias y contrapartidas en cuanto a nuevos suelos incorporados al ámbito y/o el *incremento proporcional de servicios y dotaciones e infraestructuras acordes con el resultado final* (garantizar el equilibrio entre el incremento de edificabilidad turística y los espacios y equipamientos), además de un posible fraude de ley (dotaciones y cesiones, en suelo urbanizable, por debajo de los estándares), implica incrementar aún más la densidad, la capacidad de carga y la huella ecológica de las actuales urbanizaciones turísticas de Lanzarote con un crecimiento potencial, aún relevante, en plazas turísticas y residenciales.

#### **Décimo Segunda.- Sobre los Convenios Urbanísticos**

Aunque más adelante nos referimos a cada Convenio Urbanístico incorporado al documento de Aprobación Inicial del PGO Yaiza-Supletorio, la FCM manifiesta que las operaciones urbanísticas señaladas en los epígrafes sobre Puerto Calero 2, Sector Playa Blanca, equipamientos en Costa Roja, campo de golf en Playa Blanca, y aumento de edificabilidad de la parcela colindante al Hotel Son Bou, son objeto de convenios urbanísticos de los llamados “de planeamiento”. Estos persiguen lograr una modificación futura de la ordenación existente y sólo podrán ser preparatorios de las resoluciones procedentes, conforme señala el artículo 236.3.b del Texto Refundido-Decreto legislativo 1/2000.

En los citados convenios, más allá de los intentos auto justificatorios de sus estipulaciones (redactados por los promotores particulares y remitidos a la Consejería autonómica promotora del PGO Yaiza-Supletorio para su consideración), no parece que concurren intereses públicos que justifiquen la decisión del planificador, sino el exclusivo interés de cumplir con un Convenio que favorece al promotor. En estos casos, la potestad de planeamiento no sirve



con objetividad los intereses generales, sino que favorece los de los particulares y queda tal potestad, por tanto, vacía de contenido.

Las objeciones legales anteriormente expuestas al abordar las operaciones urbanísticas antes citadas convierten en nulas de pleno derecho, de conformidad con lo previsto en el artículo 236.5 del Texto Refundido-Decreto Legislativo 1/2000, muchas de las estipulaciones de los convenios urbanísticos suscritos por infringir o defraudar *“objetivamente en cualquier forma las normas imperativas legales o reglamentarias, incluidas las del planeamiento de ordenación, especialmente las relativas al régimen urbanístico objetivo del suelo y del subjetivo de los propietarios de éste”*. El urbanismo concertado mediante convenio no tiene por qué ser ilícito, pero siempre que se atenga al interés general y público que ha de guiar el ejercicio por la Administración pública de la potestad de planeamiento.

Por otro lado, los convenios urbanísticos sometidos a información pública junto con el PGO Yaiza-Supletorio en que se insertan no están firmados por todas las partes intervinientes, es decir, no están suscritos, por lo que, de acuerdo con lo estipulado en el artículo 237.1 del Texto Refundido-Decreto Legislativo 1/2000, no pueden ser sometidos al trámite de información pública de dicho Plan General, pues la suscripción de los convenios es condición necesaria para su sometimiento a información pública. Tampoco obran en el expediente los correspondientes informes técnicos y jurídicos de los convenios urbanísticos que se someten a información pública, y que servirían de fundamentación técnico-jurídica de la postura de la Administración urbanística autora del Plan General.

Por último, llama la atención la cláusula quinta del convenio urbanístico para la incorporación del equipamiento deportivo de campo de golf en Playa Blanca. Bajo el epígrafe de seguridad jurídica se establece que la actuación de campo de golf *“será autorizada”* mediante calificación territorial. Esta imperativa cláusula pugna con el artículo 236.5, segundo párrafo, del Texto Refundido - Decreto Legislativo 1/2000, el cual establece que las estipulaciones de los convenios urbanísticos de planeamiento vinculan a las partes para la iniciativa

y tramitación del procedimiento de aprobación del planeamiento correspondiente, pero en ningún caso vinculan o condicionan el ejercicio por la Administración pública de la potestad de planeamiento o de aprobación del pertinente instrumento de ordenación.

### **Décimo Tercera.- Respecto al Sector Playa Blanca y su Convenio Urbanístico**

El Plan Parcial Playa Blanca es un viejo caballo de batalla en la lucha para que las leyes regionales se ejecutaran en lo referente a la extinción de los planes parciales no adaptados al PIOT-1991.

En 2008, y a instancias del recurso interpuesto por la FCM, los Tribunales de Justicia anularon el proyecto de urbanización del Plan Parcial Playa Blanca, de 1.800 viviendas y en torno a 4.500 plazas residenciales. Cabe recordar que ese fue el primer pronunciamiento de los tribunales sobre la eventual ilegalidad del Plan Parcial Playa Blanca, al que luego se han sumado diversas sentencias en procedimientos impulsados por el Cabildo de Lanzarote.

El proyecto de urbanización se anuló por dos razones fundamentales. Una formal, ya que el Ayuntamiento de Yaiza publicó extemporáneamente las normas urbanísticas del Plan Parcial; y otra de fondo, ya que, según estima el fallo, el Plan Parcial quedó extinguido por la aplicación de la Ley 19/2003, de Directrices de Ordenación General y del Turismo de Canarias, e implícitamente al citar la Disposición Adicional cuarta, por la Ley 6/2001, de Medidas Urgentes.

Una posterior sentencia, firme, desestimó el recurso de los promotores del Plan Parcial Playa Blanca a instancias de la FCM, cuya consecuencia ha sido que la anulación del proyecto de urbanización conlleva que desaparezca del mundo jurídico con todas las consecuencias que conlleva tal declaración, siendo el restablecimiento de la realidad alterada y transformada la consecuencia de tal declaración de nulidad. Es decir, anulado el proyecto de urbanización la

consecuencia será el restablecimiento en el plano jurídico y material de esa realidad alterada en cualquiera de sus formas.

Con estos fallos judiciales se ha paralizado la construcción de 1.400 viviendas y se han congelado medio millón de metros cuadrados de suelo en Playa Blanca. Además, se han anulado las 400 viviendas ya construidas en el Plan Parcial. Cabe recordar que la FCM se dirigió al Ayuntamiento de Yaiza en el año 2004, antes de emprender acciones legales, advirtiéndole de las presuntas irregularidades en que incurría dicho proyecto, por lo que desde un primer momento tanto el consistorio como los promotores del Plan Parcial tuvieron conocimiento del riesgo que asumían al seguir adelante con la ejecución del Plan. Un riesgo que podrá afectar en el futuro a aquellos terceros que hayan adquirido viviendas incluidas en el Plan Parcial, que no fueron advertidos en su día por los promotores de que existía un proceso legal en marcha que podía conllevar la anulación de las promociones.

La incorporación tardía (una vez evacuado el Avance y el Informe de Sostenibilidad Ambiental en la anterior fase de tramitación del PGO Yaiza) en este Plan General Supletorio de estos suelos (suelos rústicos de protección territorial, en virtud de la Ley 19/2003), como suelos urbanizables ordenados en su totalidad, reordenando en algunos aspectos el Plan Parcial extinguido por la Ley 6/2001 (Sentencia del TSJC, de 1 de abril de 2009), en los mismos términos literales propuestos, sin más, en un Convenio Urbanístico, de mayo de 2012, formulado unilateralmente por sus promotores, que han ido realizando de forma antijurídica una continuada actividad de transformación de esos suelos y de edificación, sin cobertura en un planeamiento eficaz, en contra de la ley, tratando de ir a hechos consumados, procedimientos judiciales en curso y pendientes de restauración de la legalidad urbanística, y motivado únicamente en la Memoria del PGO Yaiza-Supletorio por la “*situación anómala de adquirentes de viviendas edificadas*”, es un disparate jurídico y un exponente evidente de la pretensión de privatización de la función pública urbanística, y de avocación privada de las potestades publico-urbanísticas de las Administraciones competentes concernidas. El Convenio Urbanístico da por supuesta la clasificación del Sector como urbanizable, y acompaña una nueva

ordenación pormenorizada que el PGO Yaiza-Supletorio, sin más, incorpora como “Sector Suelo Urbanizable Ordenado de Playa Blanca”, y formula un proyecto de equidistribución que las Administraciones se comprometen “a tramitar, informar y aprobar”, y que también incorpora la ficha del Plan en sus determinaciones (Fichero de Ámbitos Urbanísticos).

No deja de sorprender que en el expositivo 6 de la propuesta de Convenio, formulada y suscrita hasta ahora por los promotores y propietarios con intereses en el ámbito de Playa Blanca, aludan, como motivo justificativo de su propuesta, a las reclamaciones formuladas por ellos mismos por supuesta responsabilidad patrimonial contra las Administraciones concernidas, como si su propuesta de planeamiento fuese el resultado de una “transacción extrajudicial” de los procesos pendientes, al margen de su ponderación, de los intereses públicos en juego y del ordenamiento jurídico urbanístico vigente.

Por otra parte, queremos dejar constancia de que la causa fundamental de la extinción o caducidad del antiguo Plan Parcial Playa Blanca fue la inactividad de esos propietarios y promotores, desde 10 de julio de 1996, fecha de la publicación de la Sentencia del TS que reconoce la aprobación del Plan Parcial, hasta el 27 de julio de 2001 (entrada en vigor de la Ley 6/2001, seguida de la Disposición Adicional 4ª de la Ley 19/2003). Hay que hacer mención, asimismo, al hecho de que, conociéndose esa situación jurídica y los procesos sucesivos de formulación, revisión y adaptación del Plan Insular de Ordenación Lanzarote, se procediese a transformar parte de los suelos -que ya eran indiscutiblemente “rústicos de protección territorial”- (inicio de obras de urbanización, en diciembre de 2003 e inicio de la construcción de viviendas, en 2008), con la finalidad de consolidar supuestos derechos adquiridos.

Nos remitimos, por lo demás, a lo previsto en los artículos 236 a 239 del Texto Refundido-Decreto Legislativo 1/2000: *los Convenios Urbanísticos de planeamiento son sólo actos preparatorios de las resoluciones procedentes, no vinculan a las Administraciones en el ejercicio de sus potestades de planeamiento, han de atenerse al interés general y público que prima sobre los intereses particulares, y son nulas de pleno derecho aquellas de sus estipulaciones que contravengan, infrinjan o defrauden objetivamente en*

*cualquier forma las normas imperativas legales o reglamentarias, incluidas las del planeamiento de ordenación, especialmente las relativas al régimen urbanístico objetivo del suelo y del subjetivo de los propietarios de éste.*

Sustantivamente, además, desde el punto de vista territorial, urbanístico, turístico y medioambiental, es rechazable esta reclasificación y ordenación propuesta de plano, por sus impactos en la isla y en la zona turística de Playa Blanca, no evaluados ni ponderados, ni justificados en sede de este Plan (tal como requieren las Directrices de Ordenación General 58.2. b y 67), sin evaluar o ponderar, en su caso, otras soluciones o alternativas de alcance restringido y limitado a las viviendas actualmente ocupadas, cuando estamos hablando de urbanizar todo un nuevo sector residencial-turístico, de indudable valor territorial, contiguo y sin solución de continuidad con los núcleos turísticos costeros de Castillo del Águila y Costa Papagayo, con una superficie de 1.153.607 m<sup>2</sup>, con 165.092,34 m<sup>2</sup>c (con capacidad para 1.474 viviendas -más del doble de las construidas a la fecha- 40.000 m<sup>2</sup> de superficie hotelera, con sus correspondientes plazas alojativas nuevas, y 5.000 m<sup>2</sup>c destinados a equipamiento privado).

Por otra parte, está en vigor la prohibición de nuevas reclasificaciones o sectorizaciones para uso turístico en Lanzarote (entendemos comprendido el ámbito desclasificado del extinto Plan Parcial turístico de Playa Blanca y ahora reordenado a un uso mixto, "residencial-turístico") contemplada en el art.12 de la Ley 6/2009, ("*suelo urbanizado sectorizado con destino turístico*").

Esta consideración del uso mixto turístico-residencial en los núcleos turísticos en relación con las limitaciones impuestas a la ocupación territorial de la actividad turística, tiene su reflejo en la legislación reciente (Ley 6/2001 y Ley 19/2003, entre otras) y viene corroborada por los Planes Parciales vigentes de los núcleos turísticos de Lanzarote, en el que se ubica el ámbito de este nuevo sector de suelo urbanizable de Playa Blanca, y por las modificaciones propuestas para el resto de los sectores urbanizables por el propio PGO Yaiza-Supletorio dándoles a todos ellos un carácter mixto residencial-turístico, al contemplarse en sus ámbitos usos turísticos y residenciales.

No hay que olvidar, además, que existe una determinación más restrictiva del planeamiento insular, que mantiene su eficacia, pues el PIOT-1991 clasifica este suelo como *suelo rústico residual*.

El suelo del Plan Parcial Playa Blanca ha quedado clasificado como urbanizable no sectorizado, una categoría muy restrictiva, que precisa de la intervención del Cabildo, mediante el nuevo PIOL en tramitación, a la hora de decidir el uso que se pueda dar a ese suelo, al considerarse de valor estratégico. Al estar en vigor del PIOT-1991, el Plan parcial Playa Blanca debe adaptarse plenamente a aquél, por el que no pueden atenderse por el PGO Yaiza-Supletorio las peticiones de sus promotores ni, mucho menos, “regalárseles” nuevas promociones de tipo hotelero, como se plantea. De ahí, el rechazo de la FCM a la reclasificación como suelo urbanizable, y a la ordenación pormenorizada, del llamado Sector Playa Blanca, que recoge el PGO Yaiza-Supletorio.

#### **Décimo Cuarta.- Respecto al Sector Residencial de Puerto Calero 2 y su Convenio Urbanístico**

El Sector Residencial de Puerto Calero 2 se reclasifica de suelo rústico de protección territorial a suelo urbanizable sectorizado no ordenado, a desarrollar mediante planeamiento parcial, 85.489 m<sup>2</sup> de suelo urbanizable de uso residencial. No obstante esa calificación, al estar el sector vinculado a las urbanizaciones turísticas existentes de Puerto Calero, pues su finalidad es mejorar y cualificar el espacio urbano, las dotaciones y los equipamientos de esas urbanizaciones turísticas, la FCM entiende que realmente se está clasificando y sectorizando un nuevo suelo turístico, cosa que impide el artículo 12 de la Ley 6/2009, de Medidas Urgentes.

La Directriz 58.2.b) de Ordenación General de Canarias (Ley 19/2003, de 14 de abril), a los efectos de la mejor protección de los valores y actitudes del suelo rústico y cuando se reclasifique suelo rústico a urbanizable, exige al planeamiento justificación suficiente y precisa del interés general y la pérdida

de los valores que justificaron la clasificación, y no hay razones que justifiquen esta clasificación y sectorización de nuevo suelo para construir un nuevo núcleo de 62 viviendas y 127 habitantes, pues en Puerto Calero y Cortijo Viejo resta aún suelo residencial.

Además, en esta franja de suelo se han desarrollado procesos edificatorios en contra de la ordenación urbanística vigente, con supuestas licencias ilegales, y, en algunos casos, incursos en procesos judiciales (Sumario del Caso Unión), cuya aparente pretensión de legalización o legitimación, a través de este PGO Yaiza-Supletorio y de una propuesta de Convenio Urbanístico suscrito por los propietarios de suelo, podría incurrir en fraude de ley.

Nos remitimos, por lo demás, como en anteriores alegaciones, a lo previsto en los artículos 236 a 239 del Texto Refundido-Decreto Legislativo 1/2000:

*“Los Convenios Urbanísticos de planeamiento son sólo actos preparatorios de las resoluciones procedentes, no vinculan a las Administraciones en el ejercicio de sus potestades de planeamiento, han de atenerse al interés general y público que prima sobre los intereses particulares, y son nulas de pleno derecho aquellas de sus estipulaciones que contravengan, infrinjan o defrauden objetivamente en cualquier forma las normas imperativas legales o reglamentarias, incluidas las del planeamiento de ordenación, especialmente las relativas al régimen urbanístico objetivo del suelo y del subjetivo de los propietarios de éste”.*

#### **Décimo Quinta.- Respecto al Sector de Equipamientos de Costa Roja y su Convenio Urbanístico**

Se reclasifican, de suelo rústico de protección territorial a suelo urbanizable sectorizado no ordenado, a desarrollar mediante planeamiento parcial 440.295 m<sup>2</sup> para usos complementarios (equipamientos, sanitario-deportivo, terciario y recreativo), del uso turístico de Playa Blanca. Esta sectorización forma parte también de un Convenio Urbanístico promovido por los propietarios del suelo.

Al igual que en otros supuestos que afectan a reclasificaciones en los ámbitos de los núcleos turísticos a los que nos referimos en estas alegaciones, estos

suelos no se clasifican para suelo turístico, en sentido estricto, pero quedan vinculados al servicio del uso turístico principal de las distintas urbanizaciones de la zona turística de Playa Blanca, por lo que entendemos que, realmente, se está clasificando un nuevo suelo turístico, cosa que impide el artículo 12 de la Ley 6/2009, de Medidas Urgentes.

Por otra parte, como se cita en el punto anterior, la Directriz 58.2.b) de Ordenación General de Canarias (Ley 19/2003, de 14 de abril), a los efectos de la mejor protección de los valores y actitudes del suelo rústico y cuando se reclasifique suelo rústico a urbanizable, exige al planeamiento justificación suficiente y precisa del interés general y la pérdida de los valores que justificaron la clasificación, cosa que no se hace en la documentación del presente PGO Yaiza-Supletorio.

No se puede desconocer que estos suelos, ahora reclasificados, aparecen relacionados con un proceso penal (la llamada "Operación Unión", vinculada supuestamente a una trama de corrupción). Y tampoco se puede desconocer que, sobre los mismos suelos, se otorgó una licencia urbanística a la entidad Costa Roja S.L para construir 1.012 viviendas, 220 locales comerciales y 2.559 plazas de garaje (Decreto del Alcalde de Yaiza, de 5 de diciembre de 2006), que está impugnada por la Administración Insular ante los Tribunales, licencia actualmente suspendida en sus efectos (Auto del Juzgado de lo Contencioso-Administrativo nº 5 de Las Palmas de Gran Canaria, de 14 de septiembre de 2007).

Con dichos antecedentes nos remitimos, como en anteriores alegaciones, a lo previsto en los artículos 236 a 239 del Texto Refundido-Decreto Legislativo 1/2000.

El PGO Yaiza-Supletorio propone aprovechamiento económico para esta pieza de suelo, que, otra parte, no se corresponde con las necesidades de la zona turística de Playa Blanca, por sobredimensionadas. En el nuevo planeamiento se plantea la recalificación de estos terrenos de suelo rústico de protección territorial, que impediría la construcción, a suelo urbanizable residencial. Con la



nueva ordenación propuesta, esta bolsa de suelo se destina a usos complementarios en equipamientos, uso sanitario-deportivo y usos considerados compatibles de carácter terciario y recreativo. Por lo tanto, vulnerando la legalidad, se cambia 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, consolida la impunidad, en la medida en que sobre estos terrenos pesan dos causas penales en tramitación.

### **Décimo Sexta.- Respecto al campo de golf y su Convenio Urbanístico**

Se pretende a través del PGO Yaiza-Supletorio la implantación en una parcela de 546.766 m<sup>2</sup>, situada al norte del sector de suelo urbanizable de Costa de Papagayo, de un equipamiento deportivo, incluido en un suelo rústico de protección económica (en concreto, suelo rústico de protección de infraestructuras y equipamientos), cuyo específico destino es un campo de golf, según el Convenio Urbanístico que forma parte del documento de Aprobación Inicial del PGO Yaiza-Supletorio.

Esta previsión contraviene el PIOT-1991, vigente, que clasifica ese suelo como suelo rústico residual. Y mientras el planeamiento insular no cumpla el mandato establecido tanto en la Directriz 124.2, de las Directrices de Ordenación General (que estén establecidas las condiciones de su implantación, de gran impacto territorial por la extensión de suelo que ocupan y previsión de localizaciones), y en la Directriz 14.6, de las Directrices de Ordenación del Turismo de Canarias (exigencias de calidad y de integración urbana y paisajística, y de garantías de su viabilidad económica), la localización expresa de este campo de golf, por el planeamiento municipal, sin más, contraviene dicha ordenación territorial

Además, el PTEOTI, en trámite, no contempla campos de golf en parcelas concretas, sino en las zonas denominadas ARE (Áreas de Recualificación

ambiental con potencial paisajístico estratégico), siempre que dispongan de *agua reciclada*.

Nos remitimos, por lo demás, como en anteriores alegaciones, a lo previsto en los artículos 236 a 239 del Texto Refundido-Decreto Legislativo 1/2000.

Además la asignación directa y singular, por este PGO Yaiza-Supletorio, de una localización de un campo de golf en los terrenos previstos en el Convenio Urbanístico, a través de una mera iniciativa particular, dada la restricción del número de implantación de este tipo de equipamientos, entre otras razones por los limitados recursos acuíferos, contraviene el principio de transparencia, igualdad y concurrencia.

Desde otra perspectiva, en España existen más de 400 campos de golf. Se calcula que las necesidades de riego de un campo de golf de 18 hoyos medio (40-50 hectáreas) superan los 500.000 m<sup>3</sup> anuales, el equivalente al consumo doméstico de más de 10.000 personas en la isla durante un año. Sólo por ello, el negocio del golf es insostenible en una isla como Lanzarote, en la que el agua que se produce resulta muy cara, tanto económica como medioambientalmente. La mayor parte del agua potable en la isla se produce mediante desalación aplicando intensivamente combustibles fósiles. En 2011, se produjeron en la isla 23.734.678 m<sup>3</sup> de agua, alcanzando el consumo los 12.825.253 m<sup>3</sup>, mientras que la producción de agua reciclada sólo alcanzó el 7%.

En un territorio donde los recursos hídricos son tan limitados y donde los esfuerzos debieran encaminarse hacia el ahorro de agua, no parece admisible que se despilfarren en el golf unos caudales que son vitales para garantizar las demandas domésticas o agrícolas. Además, no hay ninguna obligación legal de regar los campos de golf con aguas depuradas.

Los campos de golf, además, son grandes consumidores de territorio. Como en zonas urbanizadas es imposible conseguir tanta cantidad de terreno, se ocupan terrenos no urbanizables, que se privatizan, una tendencia a la que no escapa

la propuesta del PGO Yaiza-Supletorio, a pesar de que el golf que contempla en el municipio no lleva aparejado la construcción de viviendas.

Por tanto, los impactos ambientales de los campos de golf no sólo están vinculados al consumo de agua, puesto que también se consume territorio, se urbaniza y se transforma el medio rural y natural, se desfigura el paisaje, etc. Un campo de golf es, por definición, un ambiente ajardinado, donde se ha modificado el relieve y se ha eliminado la vegetación natural. Y que se mantiene contra natura con un riego intensivo y con la aplicación de ingentes cantidades de biocidas químicos destinados a exterminar toda forma de vida natural, especialmente la subterránea, que pueda interferir con el golf. El resultado es un ambiente totalmente artificializado.

Algunos expertos indican que los turistas que juegan al golf gastan de 4 a 6 veces más dinero que los no jugadores, dato que hace referencia sólo a los turistas hoteleros. Es decir, parece un buen negocio desde la perspectiva económica y en el ámbito privado, pero no en el ambiental y público. Se trata, por lo tanto, de un modelo insostenible, con unos beneficios que de ninguna forma compensan el consumo desmesurado de recursos (por ejemplo, un turista de golf gasta entre 10 y 15 veces más agua por día de estancia que un no jugador).

Nos encontramos, por lo tanto, ante campos de golf nominados o adjudicados de antemano, al situarse en unas determinadas parcelas, cerrando la posibilidad teórica a otros operadores por pujar por dicha instalación, puja en cuya decisión final debieran primar la minimización de los costes ambientales y los impactos territoriales, puesto que el ordenamiento prevé la transparencia, por lo que debe suscitarse la información pública por si existe una oferta alternativa y concurrente. Finalmente, en la misma zona turística de Playa Blanca, concretamente en Montaña Roja, está previsto desde 1991 un campo de golf que aún no se ha ejecutado, y tampoco parece muy aconsejable concentrar dos en una misma zona turística.

La FCM se opone, por lo tanto, a este tipo de instalaciones porque alteran las singularidades paisajísticas de la isla, consumen territorio y agua de una forma desproporcionada en relación con su insignificante impacto sobre el gasto global en el destino, generan costes ambientales elevados e irreversibles y vulneran el PIOT-1991 y las leyes antes citadas.

#### **Décimo Séptima.- Respecto al parámetro de la altura, y su cómputo, en las zonas turísticas**

El PGO Yaiza-Supletorio establece, con carácter general cuatro plantas de altura, lo que entra en contradicción con la previsión de la Revisión del Plan Insular de Ordenación de Lanzarote, en trámite, que es de tres plantas, por lo que parece más razonable seguir el criterio del Plan Insular.

Hay que tener en cuenta, por otra parte, que los establecimientos hoteleros construidos debieron cumplir la ordenación general y parcial vigente, que le era y le son, todavía, de aplicación en cuando a alturas, y que esta nueva determinación de las 4 alturas, junto con la redacción contenida en el número 5 del artículo 4.3.7., de las Normas Urbanísticas de Ordenación Pormenorizada, permitiría eludir el cumplimiento de aquellas determinaciones a los establecimientos turísticos ya construidos, pero con licencia anulada, en procesos judiciales de restablecimiento de la legalidad urbanística, no acomodados a aquellas determinaciones, lo que podrá interpretarse, en su aplicación, como un fraude de ley.

#### **Décimo Octava.- Respecto a las zonas verdes y espacios libres de uso o dominio público ocupados por particulares**

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, contraviniendo la legislación de Bienes, de Régimen Local, el art. 84 de la Ley 33/2003 de Patrimonio de las

Administración Pública, la legislación del Suelo en materia de zonas verdes y una consolidada jurisprudencia del Tribunal Supremo, que se refiere a la intangibilidad de las zonas verdes como límite al “ius variandi” del planificador urbanístico (STS de 13 de junio de 2011: “... porque las zonas verdes siempre han tenido un régimen jurídico propio y peculiar, que introducía una serie de garantías tendentes al mantenimiento e intangibilidad de estas zonas, e impidiendo que fueran borradas del dibujo urbanístico de la ciudad, sin la concurrencia de poderosas razones de interés general...”; STS 21 de febrero de 1997, STS 24 de marzo de 2009, STSE 30 de octubre de 2007, y STS 26 de julio de 2006).

La referida sentencia del TS, de 13 de junio de 2011, consagra el principio de no regresión (o cláusula “stand still”) en relación con el suelo verde urbano (zonas verdes), lo que significa “no regresar”, frente a la potestad del planificador urbanístico, a una calificación como la de las zonas verdes dirigida a la protección y conservación de un suelo urbano frágil y escaso. Al referirse a este principio de no regresión calificadora de las zonas verdes, el Consejo de Estado ha dicho que *“la superficie de zona verde en un municipio se configura como un mínimo sin retorno, a modo de cláusula ‘stand still’ propia del derecho comunitario, que debe respetar la Administración. Sólo es dable minorar dicha superficie cuando existe un interés público especialmente prevalente, acreditado y general; no cabe cuando dicho interés es particular o privado, por gran relevancia total que tenga”*.

Sin embargo lo anterior, 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 se puede cotejar en la Web del Hotel Princesa Yaiza, cuya licencia ha sido anulada por los Tribunales, donde se revela que Kikoland Family Park es *“un paraíso con 10.000 m<sup>2</sup> de ilusiones para familias y niños. Consta de áreas de juego, zonas deportivas (con pistas de tenis, pádel, fútbol, baloncesto y voley playa), piscinas, Baby-Club,*

*Anfiteatro, Mini-Clubes y un Junior Club para adolescentes, donde cada uno encontrará espacio para la recreación adecuada a su edad. Además ofrece un variado programa de espectáculos musicales y shows según temporada, así como cenas temáticas para familias en temporada alta, y un Snack-Bar que les permitirá a los padres tomar un descanso mientras los pequeños sonríen junto a Kiko, la mascota del hotel”.*

El problema es que Kikoland Family Park se encuentra localizado en zona verde, que, a juicio de la FCM, debe ser corregida 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, y al que, incomprensiblemente, el PGO Yaiza-Supletorio da cobertura. Lo que aparecía como zona verde en el anterior Plan General, ahora figura como suelo destinado a equipamientos deportivos, dando así cabida a lo que, a flagrante ilegalidad, se construyó en su día al margen del planeamiento, y también al margen de la titularidad del suelo, ya que la parcela pertenece en realidad al Ayuntamiento.

En total, en ese Plan General se eliminan casi 100.000 metros cuadrados de zonas verdes, que deberían haber sido parques públicos. Ahora, pasan a tener uso de equipamiento deportivo y recreativo, un hecho al que se opone la FCM, máxime cuando, en su día, el interventor del Ayuntamiento advirtió que había *“reales indicios delictivos contra la ordenación del territorio”*, por lo que entendía que debían dilucidarse con *“los correspondientes expedientes urbanísticos sancionadores y de reposición de la legalidad urbanística alterada”*. Recordamos que ello no basta con cambiar la calificación del uso del suelo, ya que se sigue tratando de parcelas públicas.

La FCM reclama la restitución de todos los suelos públicos y zonas verdes ocupadas con fines privados en la zona turística de Playa Blanca, y el pago de multas ejemplarizantes por la ilegal ocupación durante largos años.

### **Décimo Novena.- Respecto al aumento de edificabilidad de una parcela colindante con la parcela “E”, código “AB4”**

Respecto al aumento de edificabilidad de una parcela colindante con la parcela “E”, código “AB4”, del sector de suelo urbanizable ordenado (actual Hotel Son Bou), que pasa de 500 m<sup>2</sup>c a 15.000 m<sup>2</sup>c, aproximadamente, en virtud del presente PGO Yaiza-Supletorio, dicho incremento de edificabilidad tiene como antecedente la firma de un Convenio Urbanístico con el propietario del suelo por el cual se le reconoce ese incremento a cambio de una cesión de 3.014 m<sup>2</sup> de terrenos al Ayuntamiento de Yaiza.

Sin perjuicio del análisis de legalidad sustantiva de ese Convenio Urbanístico y de su justificación desde el punto de vista del interés general y del equilibrio de sus prestaciones (plusvalías reconocidas) que podrá hacerse, es evidente que, desde el punto de vista de las potestades de planeamiento en la formulación del presente PGO Yaiza-Supletorio ha de justificarse el interés general y la conveniencia y oportunidad de ésta actuación (Directriz 49.2.a de Ordenación General, de la Ley 19/2003).

### **Vigésima.- Ausencia de mecanismos de compensación de los establecimientos con licencias anuladas**

El PGO Yaiza-Supletorio no contempla mecanismos de compensación por parte de los establecimientos turísticos existentes con licencias anuladas, y contraviene actualmente los parámetros territoriales, urbanísticos y turísticos que le son de aplicación.

Si se contrastan los parámetros reales de la mayor parte de los establecimientos hoteleros existentes, con licencias anuladas por los Tribunales, se observa que una parte de ellos, a la luz de la ordenación urbanística que les hubiera necesariamente legitimado, han incumplido e incumplen, desde el inicio de actividad, de forma manifiesta y grave, parámetros de edificabilidad, ocupación de parcela, número de plazas

alojativas, altura y número de plantas, en su caso, retranqueos y estándares turísticos, que requieren un restablecimiento de la legalidad urbanística, en el marco del Estado de Derecho, sin perjuicio de las responsabilidades y medidas ejemplarizantes a que hubiera lugar.

No obstante lo anterior, si cupiese la posibilidad jurídica de que algunos de dichos establecimientos, actualmente ilegales y/o fuera de ordenación, pudieran adaptarse a una ordenación futura, con determinaciones formuladas en base exclusivamente a criterios de interés general y al margen de aquellas situaciones particularizadas, respetándose el Estado de Derecho y la garantía constitucional de la ejecución de sentencias judiciales y de los procesos judiciales en curso, no cabe duda que dicha eventual adaptación o legalización de dichos establecimientos deberá excluir cualquier beneficio económico de sus promotores que trajese su causa en aquellas infracciones, e incorporar el deber inexcusable de acomodarse a la ordenación que sea de general aplicación a su correspondiente ámbito, garantizadas la calidad y sostenibilidad, sin tratamientos singularizados, y, así mismo, el deber de realizar aquellas aportaciones suplementarias o cesiones de suelo, y/o sus equivalentes económicos, compensaciones o renunciaciones de derechos, que se correspondan con la eventual patrimonialización urbanística de sus establecimientos que resulte factible en la nueva ordenación, en un plazo máximo, y garantizándose, en todo caso, el principio de equidistribución de beneficios (plusvalías) y cargas.

Dichas cesiones y/o compensaciones económicas podrían incorporarse a la normativa de ordenación general con las técnicas urbanísticas adecuadas para su instrumentación, y tiene su razón de ser y justificación al margen de la recuperación de plusvalías a que se refiere la Disposición Adicional Quinta del PGO Yaiza-Supletorio, que, sin entrar aquí en su valoración, derivarían, en su caso, de la obtención futura de una mayor edificabilidad con la finalidad de acometerse proyectos de renovación edificatoria.



### **Vigésimo Primera.- Ausencia de plazos de adaptación al PGO Yaiza-Supletorio**

Se observa una ausencia de plazos máximos para adaptarse a las determinaciones de ordenación del PGO Yaiza-Supletorio, más allá de los plazos generales contemplados en las normas pormenorizadas respecto a la ejecución y gestión sistemática del planeamiento, que, en el caso de los establecimientos existentes con licencias anuladas por los Tribunales, puede traer como consecuencia un fraude al carácter ejecutivo del nuevo Plan y a situaciones de fuera de ordenación y de inseguridad jurídica.

Asimismo existe ausencia de plazos máximos para aquellos establecimientos hoteleros que puedan acogerse a la Disposición Adicional Quinta, lo que resulta incongruente con su finalidad.

### **Vigésimo Segunda.- Respecto al control y la transparencia en la adaptación de establecimientos turísticos existentes al PGO Yaiza-Supletorio**

Desde el Ayuntamiento de Yaiza se ha propuesto que del mecanismo de control de las adaptaciones se ocupe la Oficina Técnica del Ayuntamiento y sus servicios jurídicos, cuyos técnicos más representativos se encuentran encausados en procedimientos penales en trámite por supuestas ilegalidades cometidas, precisamente, en asuntos de ordenación territorial y urbanística. Es decir, el Ayuntamiento de Yaiza propone que los técnicos que no detectaron las ilegalidades urbanísticas, ni hicieron nada por restituir la legalidad una vez puestas de manifiesto las mismas, y que, además se encuentran encausados penalmente por estos mismos hechos, se ocupen ahora de verificar los procesos de regularización. La FCM rechaza frontalmente una solución de este tipo.

Si la previsión del incremento de edificabilidad de hasta un 50% de la máxima permitida que se propone por el planificador se pretende aplicar indistintamente

a los establecimientos turísticos con licencia, y a los que desde hace años no tienen licencia porque han sido anuladas por los Tribunales de Justicia, nos parece que estamos ante una “solución” censurable. Y ello, por mucho que se pretenda justificar semejante “dispensa” general en la constatación de un incumplimiento generalizado de las normas urbanísticas derivado de una irresponsable actuación de los gestores municipales, los cuales durante años hicieron una absoluta dejación de sus funciones de policía y disciplina urbanística, tolerando toda clase de vulneraciones de las ordenanzas municipales con edificaciones que incumplen manifiestamente la normativa urbanística de los propios planes parciales (excesos de edificabilidad y de ocupación de parcela, apropiación de zonas verdes y espacios libres, ocupación de viales, excesos de altura, etc.). De esta situación de incumplimiento generalizado se hace eco la propia Memoria del documento de Aprobación Inicial del PGO Yaiza-Supletorio, y a ella se ha referido públicamente el propio redactor de dicho Plan, describiéndola como una sistemática vulneración de las normas urbanísticas municipales que alcanza en muchos casos dimensiones verdaderamente escandalosas.

Este tema, dada la experiencia pasada, es fundamental. Con relación a los “Planes de Modernización...” Incluidos en el “Proyecto de Ley de Renovación...” (Artículo 8) todo apunta a que su desarrollo podría abordarse por un Consorcio Urbanístico o similar con las administraciones públicas concernidas. Y este es un tema muy importante en el caso del PGO Yaiza-Supletorio. Por ello, si se estableciesen marcos y procedimientos de adaptación de los establecimientos turísticos existentes al nuevo PGO Yaiza-Supletorio, habría que garantizarse, en todo caso, la transparencia y publicidad de los procedimientos, la supervisión de las Administraciones insulares concernidas, la participación pública y un régimen de incompatibilidades en supuestos en los que estuviera en riesgo la imparcialidad e independencia de los intervinientes en aquellos.

Taro de Tahíche, Lanzarote, a 17 de diciembre de 2012

