



**ALEGACIONES AL CONVENIO ENTRE EL  
AYUNTAMIENTO DE TEGUISE Y ALGOL S.L.**

Mayo 2006

D. José Juan Ramírez Marrero, mayor de edad, en calidad de presidente de la Fundación César Manrique, con domicilio social en Taro de Tahíche, Lanzarote,

## EXPONE

Que con fecha 11 de abril de 2006 fue aprobado por el Pleno del Ayuntamiento de Tegui se el “Convenio entre el Ayuntamiento de Tegui se y la Entidad Mercantil Algol Desarrollo Inmobiliario S.L. para la adaptación de las Determinaciones de Ordenación Vigente en Costa Tegui se al Plan Insular de Ordenación del Territorio de Lanzarote”.

Que dicho Convenio se encuentra sometido a información pública según lo establecido en el artículo 237.1 del Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y Espacios Naturales de Canarias.

Que, en representación de la Fundación César Manrique (FCM), haciendo uso de la posibilidad legal que ofrece el período de información pública, con la intención de contribuir al interés general de Lanzarote y de sus ciudadanos, plantea las siguientes

## ALEGACIONES

I.

Uno de los principios fundacionales de la FCM es promover la conservación de los valores naturales y medioambientales de Lanzarote. A este respecto está comprometida en la defensa de un modelo de desarrollo para la isla que permita compatibilizar el bienestar de la población con la preservación de su patrimonio natural y cultural.

En una isla declarada Reserva de la Biosfera desde 1993, la FCM defiende un modelo de desarrollo que se concrete en el mantenimiento de los equilibrios ambientales y socioculturales del territorio insular, en la diversificación del tejido económico, y en la consolidación de una normativa jurídica que ampare el derecho de la comunidad a regular los límites de las prácticas productivas, en los niveles que considere convenientes para su calidad de vida, y a través de la concertación y de los mecanismos democráticos habituales de representación.

En este marco, que demanda una política de contención del crecimiento y de gestión eficiente del territorio, la FCM entiende que el convenio firmado entre el Ayuntamiento de Tegui se y la entidad mercantil Algol Desarrollo Inmobiliario S.L. se constituye en un potente instrumento de planeamiento urbanístico diferido, al configurar Costa Tegui se como un importante núcleo residencial.

A juicio de la FCM, un convenio que posee una gran capacidad de planeamiento urbanístico de indudable trascendencia para el futuro de la zona, y con alta capacidad para transformar la fisonomía de uno de los tres grandes núcleos turísticos de la isla, no es el instrumento adecuado para promover este tipo de transformaciones urbanísticas sustantivas.

Los planes generales de ordenación urbana municipal, a diferencia de los convenios, que deben reservarse a operaciones urbanísticas de menor envergadura, tienen un carácter reglado y garantista, y ofrecen las posibilidades de publicidad y de participación que requieren operaciones urbanísticas del calado de las planteadas en el Convenio firmado entre el Ayuntamiento de Teguise y Algol S.L.

Desde esta perspectiva, la FCM considera que el instrumento adecuado para amparar la consolidación de Costa Teguise como una ciudad residencial no es el planeamiento derivado de un convenio, sino la definición reglada y participada en el Plan General de Ordenación Urbana de Teguise.

Procesos tan importantes de reclasificación y recalificación de suelo como los propuestos en el Convenio reclaman un marco normativo de mayor alcance que un acuerdo directo entre promotor y Ayuntamiento, para garantizar la transparencia y las garantías democráticas, y el diálogo interinstitucional reglado que reclaman las transformaciones urbanísticas potentes, y asegurar, en este caso, desde un comienzo, la coherencia con el resto del planeamiento insular.

2.

Entre otras cosas, el convenio firmado entre el Ayuntamiento de Teguise y la entidad mercantil Algol Desarrollo Inmobiliario S.L. posibilita la implantación en Costa Teguise de diferentes equipamientos de ocio, parques temáticos, grandes superficies e instalaciones deportivas grandes consumidoras de territorio.

Así viene detallado en la página 18 del texto aprobado, que establece favorecer “la implantación de un gran equipamiento comercial y turístico complementario, entendido, de acuerdo al artículo 2.2.3.5. A.2) de las Normas del Plan Insular, como aquellos edificios, locales e instalaciones destinadas a actividades de ocio y recreo para la población básicamente turística, así como a las grandes superficies comerciales cuyos ámbitos de cobertura o de red de servicio estén constituidos por todo el conjunto insular o cualquier otra agrupación territorial supramunicipal”.

Por poner un solo ejemplo, el convenio señala en la misma página 18 la construcción de “una gran superficie comercial”, de 55.165 m<sup>2</sup>, que “tendrá la consideración de Equipamiento Estructurante Insular (EEI)”.

A juicio de la FCM, este tipo de infraestructuras, con incidencia no sólo municipal sino que afecta al conjunto de la isla (así además aparece reconocido en el convenio), no deben ser planificadas desde el ámbito local, sino que deben responder a una visión integral insular, no sectorial, que las inserte y coordine con el resto equipamientos similares que puedan implantarse en la isla. En este sentido, equipamientos de esta

índole deben ser coordinados desde la máxima institución insular, que es, en última instancia, quien puede garantizar que los diferentes planeamientos municipales no distorsionen la capacidad de carga de la isla en cuanto a grandes infraestructuras y equipamientos.

3.

En la página 16 del convenio, que señala a Costa Teguse como un enclave donde implantar instalaciones “consumidoras de grandes espacios” se cita que, “dado que la totalidad de los referidos espacios dotacionales y equipamientos no tienen cabida en el suelo urbano de Costa Teguse, se impulsará su implantación en suelo rústico que, cumpliendo con las características del suelo rústico de protección territorial, se ubiquen en las proximidades del referido suelo urbano, de acuerdo con las condiciones y requisitos establecidos en el artículo 2.2.3.7 de las Normas del Plan Insular de Ordenación”.

Y continúa en la página 17, que “se ha de acometer un proceso de recalificación urbanística adaptándose a lo establecido en el Plan Insular de Lanzarote tendente a la implantación de equipamientos de carácter privado que potencie el atractivo turístico y residencial de Costa Teguse”.

Asimismo se describe en la página 26 que “El Ayuntamiento de Teguse procederá a redactar y tramitar, hasta su aprobación provisional, el Plan General de Ordenación, adaptado al Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y Espacios Naturales de Canarias y a la Ley 19/2003, de 14 de abril, por el que se aprueban las Directrices de Ordenación General y Directrices de Ordenación del Turismo de Canarias, incorporando entre sus determinaciones que el Campo de Golf de la entidad mercantil Algol Desarrollo Inmobiliario S.L., con una superficie de un millón cuatrocientos setenta y cinco mil trescientos ochenta y ocho metros cuadrados (1.475.388 m<sup>2</sup>) se incluya en el ámbito de ordenación de Costa Teguse. La superficie total del referido Campo de Golf será clasificado como suelo urbano y calificado como equipamiento privado, salvo una superficie de 100.000 m<sup>2</sup> en dos parcelas, que será calificado como uso hotelero y/o equipamiento comercializable deportivo con una edificabilidad total sobre rasante para ambas parcelas del Campo de Golf de 32.000 m<sup>2</sup>.”

A juicio de la FCM, estas determinaciones persiguen justificar la reclasificación a suelo urbano de 1.475.388 m<sup>2</sup> de suelo actualmente clasificado como suelo rústico de protección territorial. Una pretensión que no es aceptable por cuanto rompe con la lógica insular de contención del crecimiento urbanístico y supone un cambio de rumbo en la dirección (seguida durante los últimos quince años en Lanzarote) de avanzar en las políticas de desclasificación de suelo y de limitar las posibilidades, presentes y futuras, de expansión urbanística. La propuesta de reclasificar de rústico a urbano 1.475.388 m<sup>2</sup>, aunque venga revestida en el convenio bajo una calificación de “equipamiento privado” (salvo los 100.000 m<sup>2</sup> destinados a uso hotelero), supone una colonización injustificada de una gran cantidad de suelo rústico, y posibilita futuras intervenciones urbanísticas en ese suelo. Una determinación que choca frontalmente no sólo con la tendencia normativa insular de los últimos años, sino también con el

sentir mayoritario de la población de la isla que propugna una limitación efectiva y real del crecimiento urbanístico en Lanzarote.

4.

En la página 17 del convenio se señala como objetivo del convenio favorecer “La consolidación de un espacio urbano con identidad residencial. La ordenación urbanística que conviene al interés general exige que una importante superficie de parcelas netas propiedad de la entidad mercantil Algol Desarrollo Inmobiliario S.L., que están calificadas en el vigente planeamiento de uso turístico, adquieran la calificación urbanística de residencial, dotacional, sistema general o equipamiento, teniendo en cuenta que el propio Plan Insular de Ordenación prevé, en Costa Teguisse dos sectores de planeamiento, uno turístico y otro residencial, de modo que las nuevas plazas hoteleras programadas deberán ejecutarse en parcelas situadas dentro del área delimitada por la Avenida de las Palmeras y el Litoral”.

Cabe reseñar en este punto que, en la actual situación de crisis de sobreoferta alojativa turística, no es al interés general al que conviene la recalificación masiva de parcelas de turísticas a residenciales, sino al interés particular de los promotores urbanísticos, que vislumbran mejores expectativas de negocio en el área residencial que en la turística. Decisiones de este tipo no debieran seguir los dictados del mercado, máxime teniendo en cuenta que, hoy por hoy, podría ser una garantía preservar cupos de plazas turísticas, de difícil salida en un espacio saturado, en tanto que transferirlas a uso residencial significa volcarlas directamente al preocupante mercado de segunda residencia.

En este sentido, la FCM quiere hacer manifiesta su preocupación por el desarrollo excesivo de zonas residenciales en núcleos turísticos. Son bien conocidas en la industria turística las reflexiones lanzadas desde el propio sector que alertan de los riesgos que supone la introducción de importantes bolsas de suelo residencial en un núcleo turístico, ya que distorsionan y devalúan el destino y lo hacen menos atractivo para el turista, mezclando usos, funciones y servicios (turísticos y residenciales) de dudosa eficiencia económica y social.

A juicio de la FCM, a tenor de los datos reflejados en el Convenio sobre la nueva identidad residencial que adquiriría Costa Teguisse, esta posibilidad podría darse en este núcleo turístico, perdiendo capacidad competitiva respecto a otros destinos de la isla, y agravando la débil posición de la zona frente a otras con mayores atractivos.

5.

En la página 26 aparece, como compromiso asumido por el Ayuntamiento de Teguisse, el siguiente:

“3º. No suspender los procesos de otorgamiento de licencias en las parcelas propiedad de la entidad mercantil Algol Desarrollo Inmobiliario S.L.

Salvo para aquellas parcelas cuya alteración de la calificación urbanística haya sido acordada expresamente por la entidad mercantil Algol Desarrollo Inmobiliario S.L., el

Ayuntamiento de Teguire, hasta transcurridos diez años desde la entrada en vigor de la aprobación del documento de adaptación de las determinaciones de la ordenación vigente en Costa Teguire al Plan Insular de Ordenación del Territorio de Lanzarote, no podrá suspender los procedimientos de otorgamiento de licencias en las parcelas que siendo propiedad de la entidad mercantil Algol Desarrollo Inmobiliario S.L. sean calificadas como residencial o comercial con ocasión de la alteración de los instrumentos de ordenación urbanística que afecten a Costa Teguire”.

A juicio de la FCM, esta excepcionalidad supone de hecho una transgresión a las competencias urbanísticas de instancias administrativas superiores que son las llamadas a regular los ritmos de crecimiento a escala insular y regional.

Una cláusula como ésta rompe la lógica jerárquica de los instrumentos de planeamiento urbanístico y no cabe en un acuerdo puntual entre un promotor y un Ayuntamiento.

6.

En la página 19 se recogen los compromisos que asume Algol S.L., siendo el primero de ellos “ceder gratuitamente al Ayuntamiento 135.800 m<sup>2</sup> para ser destinados a uso dotacional”, y señala asimismo en la página 21 que “la cesión de los referidos 135.800 m<sup>2</sup> se entenderá efectuada desde el momento de la entrada en vigor de la adaptación de las determinaciones de la ordenación vigente en Costa Teguire al Plan Insular de Ordenación del Territorio de Lanzarote”.

La FCM entiende que, *strictu sensu*, no cabe hablar de “cesión gratuita” de 135.800 m<sup>2</sup> al Ayuntamiento de Teguire por parte de Algol S.L., sino que dicha cesión responde a las contrapartidas otorgadas por el consistorio a la entidad mercantil recogidas en el convenio en forma de reclasificaciones urbanísticas, aumento de edificabilidad y cambios de uso en condiciones extraordinariamente beneficiosas para la entidad mercantil.

Una cesión, además, que está condicionada a la adaptación del planeamiento de Costa Teguire al Plan Insular de Ordenación del Territorio; y que no es definitiva, puesto que Algol S.L. podría recuperar los terrenos haciendo efectivo el derecho de reversión contenido en el Convenio.

7.

En la página 27 se detalla el compromiso del Ayuntamiento de Teguire, que hace referencia al derecho de Reversión. Dice así:

“Si antes de transcurridos veinte años, computados a partir de la materialización efectiva de las contraprestaciones derivadas del presente Convenio Urbanístico, en virtud de modificación o revisión del planeamiento o por cualquier otra circunstancia, se alterara el uso dotacional de parte o todo de los 135.800 m<sup>2</sup> cedidos al

Ayuntamiento de Teguire de forma que pierda su carácter dotacional, la entidad mercantil Algol Desarrollo Inmobiliario S.L. podrá ejercitar el derecho de reversión de la parte cuya desafección se haya efectuado con la simple acreditación del hecho producido. En caso de que, en este plazo, no se hubiera ejecutado el dotacional, Algol Desarrollo Inmobiliario S.L. podrá prorrogar el plazo hasta un total de 10 años adicionales en las mismas condiciones. Si transcurrido el primer plazo, o en su caso, el adicional de la prórroga concedida no se hubiera ejecutado, Algol Desarrollo Inmobiliario S.L. podrá reclamar la reversión de las parcelas sobre las que no se hubieran construido dotaciones”.

También en la página 27, dentro de los compromisos del Ayuntamiento de Teguire, se cita el siguiente:

“7°. Derecho de preferencia en las concesiones y autorizaciones administrativas.

Las partes acuerdan que, siempre que lo permita la legislación vigente, en el ámbito de 135.800 m<sup>2</sup> cedidos gratuitamente, la entidad Algol Desarrollo Inmobiliario S.L. podrá ejercitar el derecho de preferencia, en las mismas condiciones que la oferta más favorable, a las concesiones o autorizaciones dentro del plazo de quince días desde que le fuera notificada la pertinente resolución. Dicho derecho de preferencia podrá ser transmitido a terceros”.

La FCM entiende que las estrictas condiciones impuestas por Algol S.L. son abusivas, y que van en perjuicio de los intereses públicos llamados a defender por el Ayuntamiento de Teguire. En este sentido, la cesión de los terrenos por parte de Algol S.L., entendida como una contrapartida a las concesiones que hace el consistorio a la entidad mercantil, no puede tener, a juicio de la FCM, condicionantes que perjudiquen tan claramente los intereses municipales, pues menoscaban la capacidad del Ayuntamiento de Teguire para hacer uso de esos terrenos cedidos.

8.

En la página 25 del convenio, en el apartado k), se determina lo siguiente:

“Si de acuerdo a las determinaciones de los instrumentos de ordenación territorial, el planeamiento urbanístico estableciera límites de crecimiento de plazas alojativas en el ámbito de “La Maleza de Tahiche, Cortijo el Majo. Llanos del Charco, Costa Teguire”, la entidad mercantil Algol Desarrollo Inmobiliario S.L. participará en la distribución anual de las referidas plazas en función del porcentaje que represente la superficie las parcelas de su propiedad respecto del total de parcelas lucrativas sin edificar que se localice en el referido ámbito. Algol Desarrollo Inmobiliario S.L. se reserva el derecho de aceptar, en su caso, la proporción temporal de camas presentadas por el Ayuntamiento de Teguire en el documento de adaptación en los términos previstos en el último párrafo del apartado 1° de la estipulación segunda”.

La FCM considera que esta cláusula, además de vulnerar el principio de igualdad que debe imperar entre la administración y los administrados, hipoteca futuras decisiones que deba tomar el Ayuntamiento o el planeamiento insular. Acuerdos de este tipo limitan la libertad a la hora de planear en el futuro en función de criterios territoriales, ambientales, etc.

9.

En la página 23 del convenio, en el apartado B) referente a las parcelas calificadas de comercial (centro comercial gran superficie), se cita lo siguiente:

“Con base a las determinaciones del Plan Insular de Ordenación del Territorio, en relación con la implantación de un gran centro comercial en Costa Teguse, la parcela 206, de 69.200 m<sup>2</sup>, de uso hotelero en la ordenación vigente será calificada como equipamiento comercializable (centro comercial-gran superficie), pasando de una edificabilidad de 19.000 m<sup>2</sup> a una edificabilidad máxima comercial de 55.165 m<sup>2</sup> sobre rasante en dos plantas como máximo, permitiéndose adicionalmente hasta dos sótanos y un semisótano. Usos compatibles con el centro comercial-gran superficie son: oficinas, ocio, asistencial y similares”.

La FCM entiende que el sensible incremento de edificabilidad propuesto para la parcela es desproporcionado, y que la implantación de una gran superficie comercial, que tiene un carácter estructurante, y por tanto una gran influencia sobre el resto de la isla, sólo debieran ser desarrolladas desde el planeamiento insular y desde una óptica distributiva en relación con el conjunto de la isla.

10.

#### A MODO DE CONCLUSIONES

Del análisis del conjunto del Convenio se desprende que, en todo momento, la posición de ventaja la asume, muy claramente, la promotora Algol Desarrollo Inmobiliario S.L. frente al Ayuntamiento de Teguse.

Por un lado, los compromisos de Algol Desarrollo Inmobiliario S.L. son la cesión condicionada y reversible de 135.800 m<sup>2</sup> al Ayuntamiento de Teguse para dotaciones, y el acatamiento, como no podía ser de otra manera, de lo dispuesto en la adaptación de las determinaciones de la ordenación vigente en Costa Teguse al PIOT.

Por su parte, los compromisos más visibles del Ayuntamiento de Teguse son los siguientes:

- Recalificar a residencial la práctica totalidad de las plazas estipuladas hasta ahora como turísticas.
- Recalificar una parcela de hotelera a comercial, aumentando su edificabilidad de 19.000 m<sup>2</sup> a 55.165 m<sup>2</sup>.
- Reclassificar 1.475.388 m<sup>2</sup> de suelo rústico de protección territorial directamente a suelo urbano.



- Devolver los terrenos cedidos por Algol S.L. si los destina a uso distinto del dotacional.

- Ceder la preferencia a Algol S.L. en el caso de otorgamiento de concesiones o autorizaciones sobre los terrenos cedidos por Algol S.L. Derecho que, además, Algol S.L. podrá transmitir a terceros.

De todo ello cabe concluir la deficiente defensa del interés general efectuada por el Ayuntamiento de Teguire en la negociación del Convenio con Algol Desarrollo Inmobiliario S.L., y las condiciones desfavorables para los intereses del municipio que se desprenden del análisis del texto.

El Convenio presentado permite, al margen de las determinaciones del planeamiento insular, y fuera del ámbito reglado del Plan General, la creación de una gran ciudad residencial en Costa Teguire, con los riesgos que ello conlleva para el futuro del núcleo turístico, y sin emanar del planeamiento general, que debería prever y ordenar los equipamientos y servicios públicos necesarios para una entidad urbana de esta naturaleza, garantizando así la calidad de vida de los ciudadanos.

Tratándose de un proyecto de estas dimensiones y características, sería deseable que los promotores contribuyeran de un modo decidido a la implantación de dotaciones y equipamientos comunitarios, no sólo con la cesión condicionada de los terrenos que plantea el Convenio, sino yendo más allá e implicándose en la edificación de los mismos.

Por todo ello, la FCM

SOLICITA

La suspensión del acuerdo municipal y la retirada del convenio,

1. Por no resultar favorable al interés general
2. Por plantearse contra las lógicas de contención del crecimiento y ordenación territorial que intenta implantarse en la isla desde el planeamiento insular
3. Por consolidar a medio plazo un gran núcleo residencial en una zona turística, que además no emana del planeamiento general sino que invierte el proceso, partiendo de la iniciativa privada y dejando determinadas responsabilidades públicas en manos del Ayuntamiento.
4. Porque la consolidación de un gran núcleo urbano en Costa Teguire (extremo Este de la conurbación Puerto del Carmen-Costa Teguire) significará en un corto espacio de tiempo una distorsión en la red viaria de la conurbación, intensificando los flujos de tráfico y de mercancías sin que haya ninguna previsión al respecto.

5. Porque se opta por una fórmula escasamente garantista de un convenio para establecer determinaciones urbanísticas y turísticas de gran envergadura frente a los instrumentos propios del planeamiento y ordenación previstos para estas operaciones.
6. Porque el convenio contiene decisiones sobre grandes equipamientos comerciales y de oferta turística complementaria, con incidencia en el conjunto de la isla, que debería ser ordenado desde el ámbito del planeamiento insular y no desde el municipal, y por lo tanto mucho menos desde el ámbito sectorial de un convenio.
7. Por la inaceptable reclasificación de 1.475.388 m<sup>2</sup> que pasan de rústico de protección territorial a urbano, rompiendo las dinámicas de control de los consumos de suelo.
8. Por las numerosas y diversas recalificaciones y cambios de uso que se producen amparadas antes en el interés particular de los promotores que en las necesidades del municipio.
9. Porque Costa Teguisse es un núcleo turístico que atraviesa dificultades y necesita encarar un proceso de renovación y rehabilitación, que no aparece recogido en el convenio y que, por el contrario, puede avanzar en buena medida condicionado por la incidencia que esta operación tendrá sobre el área. El proceso de renovación turística que reclama Costa Teguisse, debe provenir de la concertación y la amplia participación de los operadores turísticos del área, a través de su implicación en el diagnóstico, evaluación y propuestas de alternativas, junto con las Administraciones públicas.
10. Porque el Ayuntamiento adquiere obligaciones con respecto a los promotores excesivas y condicionadas por la naturaleza del convenio.
11. Porque los contenidos del convenio exceden a la capacidad normativa del Ayuntamiento, y sólo podría tener validez desde la perspectiva de una integración en el Plan General y en el Plan Insular de Ordenación del Territorio de Lanzarote.
12. Porque el ámbito de una negociación de este tipo pasa por la desclasificación de camas e incluso de suelo, de modo que se profundice en la lógica de la contención del crecimiento y de levantar las hipotecas de futuro con las plazas que quedarán libres a partir de 2010.

Taro de Tahíche, a 16 de mayo de 2006