

Alegaciones a la aprobación inicial del Plan general de ordenación supletorio de Yaiza

**Carlos Espino Angulo
Diciembre de 2012**

Índice de contenido

Consideraciones iniciales.....	3
Estado del planeamiento.....	3
La situación actual	4
La ordenación como acto político.....	6
Alegaciones.....	8
El alcance del Plan supletorio.....	8
Plan Parcial Playa Blanca.....	10
La planta irregular	11
Campo de golf de Playa Blanca.....	12
El tratamiento de la planta irregular.....	13
La disposición adicional quinta.....	16
La ausencia de compensaciones.....	17
El tratamiento del Plan parcial Playa Blanca.....	18
El tratamiento de las zonas verdes y el espacio público y el equipamiento.....	20
La consolidación de Cortijo Viejo-Puerto Calero.....	20
Conclusiones.....	21
Una propuesta alternativa.....	22
Consideraciones finales.....	24

Consideraciones iniciales

Estado del planeamiento

Por convenio suscrito entre el Ayuntamiento de Yaiza y la anterior Consejería de medio ambiente y ordenación territorial, actualmente de obras públicas, transportes y política territorial, la Consejería asume la redacción del Plan supletorio del referido municipio, acogiéndose a lo previsto en el apartado 6 de la Disposición transitoria tercera de la Ley de Directrices.

Este convenio trata de dar respuesta a la incapacidad manifiesta del citado ayuntamiento para acometer la adaptación a las Directrices de su planeamiento actual. Un planeamiento que data del año 1973 debiendo ser, si no el único, uno de los pocos planes preconstitucionales que aún mantienen su vigencia.

Esa sorprendente longevidad, nada habitual y probablemente inadecuada para un documento de planeamiento, no debe llevar a engaño. Si bien es cierto que la ordenación de los núcleos del interior se corresponde, al menos formalmente, con tan añejo documento, no sucede así con las zonas turísticas costeras.

Con excepción de Montaña Roja, cuyo planeamiento proviene de la época de Fraga como ministro de Turismo y se desarrolló al amparo de la figura de centro turístico de interés nacional, el resto del planeamiento de las zonas turísticas se llevó a cabo a mediados o finales de los 80 mediante la figura de planes parciales, los cuales ya se corresponden con una ordenación relativamente moderna.

Con posterioridad el PIOT del 91 introdujo nuevos estándares de calidad, tanto en lo que se refiere a la construcción de instalaciones alojativas y residenciales, como en lo relativo a la calidad de las propias zonas turísticas, imponiendo a los planes preexistentes la obligación de adaptarse a esos nuevos requerimientos.

Por último, la revisión del Plan Insular conocida como Moratoria, aprobada en el año 2000 y derogada por cuestiones formales hace escasas fechas, estableció nuevos requisitos relacionados con la calidad e introduce el mecanismo de temporalización en la concesión de licencias. A pesar de la derogación de la Moratoria, el espíritu y casi la literalidad de los contenidos de la misma sigue en

plena vigencia, toda vez que la Ley de Directrices congela el otorgamiento de licencias y establece estándares de calidad en total sintonía con el contenido de la norma derogada.

La situación actual

Se trae a colación este sinóptico resumen de la evolución del planeamiento municipal, insular y autonómico, como cuestión previa de una cierta importancia: Yaiza, y en particular sus zonas turísticas, no ha carecido de planeamiento. Es más, el planeamiento de Yaiza en lo referido a sus zonas turísticas no solo es plenamente vigente desde el punto de vista legal, sino que también lo es desde el punto de vista técnico.

Diferente es que la mayoría de los propietarios de los distintos planes parciales hayan incumplido de manera sistemática y contumaz su obligación de adaptarse al planeamiento, algo achacable únicamente a los promotores de los mismos, no a las administraciones competentes en la planificación.

Por tanto, ha de rechazarse cualquier interpretación de la realidad urbanística de Yaiza que parta de considerar lo construido como fruto de tensiones entre una economía pujante y un territorio carente de ordenación. Yaiza, y sobre todo sus zonas turísticas, han gozado de una ordenación suficiente, de un marco jurídico claro y perfectamente determinado.

Es a la luz de esa consideración a la que hay que examinar el principal problema urbanístico de Yaiza: la indisciplina urbanística, la ilegalidad (que no alegalidad) de una parte significativa de la planta hotelera de Playa Blanca y de un importante número de viviendas.

No se trata de una afirmación banal, una ocurrencia. Los tribunales han dejado sin cobertura legal hasta un total de 19 establecimientos alojativos y 8.306 plazas turísticas, además de algunos centenares de viviendas.

Pero si escandalosa es la cifra de edificaciones ilegales, más escandaloso aún resulta examinar el recorrido jurídico-político que ha llevado a la actual situación.

Tal y como se está constatando en la instrucción de diferentes procedimientos penales que tienen como eje central la concesión de las licencias anuladas, no se trata de “errores” de la administración sureña en la concesión de licencias, ni “diferencias en la interpretación de la norma”. Se trata, pura

y llanamente, de la voluntad concitada de abogados, arquitectos, promotores, técnicos y políticos de eludir el cumplimiento de la ley, creando una apariencia de legalidad.

Una simulación de legalidad que sirvió, incluso, para que los tribunales no consideraran adecuada la adopción de medidas cautelares solicitadas en su día por el Cabildo de Lanzarote, por la apariencia de buen derecho que suponía la expedición de esas licencias fraudulentas. Ha de recordarse ahora cómo en alguna de esas resoluciones, la Sala denegaba la medida cautelar aduciendo que, en todo caso, si la licencia resultaba anulada se podría siempre restablecer la legalidad recurriendo al derribo. Seguramente alguno de esos magistrados, reo de sus propias resoluciones, actuaría hoy de manera diferente a la vista de la magnitud del problema ocasionado.

Y es que debe recordarse, para terminar de caracterizar lo sucedido, que desde que se iniciaron los movimientos de tierras de la práctica totalidad de las edificaciones ilegales, Ayuntamiento y promotores tuvieron traslado de la oposición del Cabildo, hasta el punto de poder oponerse como se decía a la solicitud de medidas cautelares (paralización de las obras).

No se trata, como se ha querido hacer ver, que el Cabildo mirara para otro lado y, al final, con el hotel hecho, el pobre empresario, el pobre alcalde, se encontraran con la papeleta de que el Cabildo impugnara su licencia.

No. Se ha tratado de un juego suicida, de una irresponsable ruleta rusa, de una carrera por consumir los hechos y dejarle el problema a las administraciones, parapetándose tras el escudo de la racionalidad económica (¡cómo se van a tirar los hoteles con la enorme inversión que han supuesto!), utilizando al personal de los mismos como escudo humano (ese mismo personal que consideraría milagroso llegar a ser mileurista y firmar contratos que llegaran al año) y arrogándose el papel de establecimientos indispensables para el funcionamiento de la industria turística insular (la mejor planta alojativa, la que cualifica el destino Lanzarote).

Igualmente, los terceros de buena fe, los compradores de viviendas con licencias anuladas, sirven ahora de justificación al desarrollo de un Plan Parcial (el de Playa Blanca) multi-anulado por la Ley de Directrices, por el PIOL, y con varias sentencias judiciales en su contra.

A la ilegalidad de las concretas actuaciones realizadas en las correspondientes parcelas, ha de añadirse un elemento más. La contumacia con la que se ha eludido la obligación de adaptación de los planes parciales al Plan Insular ha permitido que se incumpla de manera descarada con la

existencia de suelo destinados a equipamiento, disminuyendo la calidad del destino y permitiendo una sobreocupación del suelo incompatible con los estándares de calidad, pero permitiendo mayores e indebidas plusvalías a los promotores de los planes, a costa del interés general.

Para mayor escarnio de la legalidad y con un desprecio absoluto a la norma, la estrategia de exprimir el mayor número de beneficios, sin consideración alguna al interés general, se ha complementado con una apropiación generalizada de las zonas verdes y espacios libres.

El propio redactor del plan, en la Memoria de aprobación inicial, describe la situación como una sistemática vulneración de las normas urbanísticas municipales que alcanza en muchos casos dimensiones verdaderamente escandalosas.

La opinión del redactor, por otra parte, no hace sino confirmar algo que las administraciones concernidas conocen perfectamente, tras la difusión de un informe realizado por los técnicos del Cabildo de Lanzarote, cuyo contenido ha sido publicado en el sitio web del Cabildo legalidadurbanistica.org.

El citado estudio demuestra de forma incontestable que los establecimientos con licencia anulada no solo incumplen el Plan insular, motivo inicial de la acción contenciosa, sino que vulneran la normativa del propio plan parcial, del planeamiento municipal y la legislación sectorial canaria.

Sostiene el citado estudio, además, que la inadaptación de los planes parciales ha permitido que se destinara a instalaciones alojativas suelo que debía estar reservado a equipamientos y zonas libres.

Llegados a este punto se hace necesaria una justificación del anterior relato y su inclusión en un documento de alegaciones.

La ordenación como acto político

Los documentos de planeamiento urbanístico, de ordenación territorial, no son tan solo documentos técnicos, sino que constituyen la plasmación de una voluntad política.

Cierto que, como documentos, los planes son elaborados por técnicos y han de someterse a una corrección formal e incardinarse en el marco jurídico de referencia, pero los objetivos del planeamiento son políticos.

La elección de apostar por un desarrollo sostenible o por el “modelo Benidorm” es política. Si la sociedad insular estuviera decidida a vivir y trabajar en un Benidorm II, el planeamiento insular y municipal podría establecer las disposiciones que dieran cobertura a tal deseo.

El responsable político que se escuda tras “decisiones técnicas” o bien miente descaradamente, o su cobardía o incapacidad le llevan a delegar la responsabilidad para la que fue elegido pues con los límites que marca la ley, fruto también de decisiones políticas en el Parlamento, la decisión de establecer los objetivos a conseguir es y ha de ser política.

Por eso resulta de tanta importancia el anterior relato. Porque el documento objeto de las presentes alegaciones ha de dar respuesta a una situación de indisciplina generalizada que ha llevado a la construcción de establecimientos alojativos y viviendas con sus licencias anuladas, a la ocupación de viales, a la apropiación de zonas verdes, a la desaparición de zonas comunes y equipamientos, al incumplimiento de deberes de urbanización, a la edificación de más plantas que las permitidas, a una ocupación mayor que aquella a la que se tiene derecho...y así un extenso catálogo de prácticas irregulares, que ha llevado al redactor del Plan a caracterizar la situación actual como kafkiana.

Ha de insistirse en ello. No se trata de dar respuesta al crecimiento desordenado de un núcleo del interior que, por falta de planeamiento, ha ido creciendo como fruto de las necesidades de los vecinos y vecinas y de la inactividad “cómplice” de su alcalde.

Se trata de responder desde el estado de derecho a una situación de indisciplina generalizada, fruto de la actividad criminal de, al menos, cargos públicos y técnicos que, probablemente, vieron compensada su actividad delictiva con entregas de dinero y bienes o con el uso y disfrute de bienes y servicios, lo cual coloca al final de esas entregas, a los beneficiarios de las licencias.

No son aseveraciones gratuitas. La concesión ilegal de licencias está judicializada en varios procedimientos en los que se ha logrado acreditar el enriquecimiento ilícito del alcalde y se ha localizado algún sobre con dinero en la mesa de algún técnico. Es más, en sus primeras declaraciones, por más que luego se desdijera, al parecer bajo presión, el ex alcalde de Yaiza llega a señalar con nombre y apellidos a algunos de sus “benefactores”.

Dicho con total claridad: el alcalde que concedió las licencias anuladas y algunos de los técnicos que tramitaron los expedientes se han lucrado con la concesión de licencias irregulares. El que, hasta el día de la fecha, no se haya podido determinar con precisión el quién y cuánto, el cómo y el

cuándo de cada uno de esos pagos no hace más que ensombrecer la percepción sobre ese escenario, que el propio redactor califica como sistemática vulneración de las normas urbanísticas municipales que alcanza en muchos casos dimensiones verdaderamente escandalosas

Llegados a este punto cabe preguntarse si la respuesta a esta situación puede ser solo “técnica”. Es más, si la respuesta técnica puede basarse tan solo en el inventario de las ilegalidades cometidas para su inclusión, con todas la bendiciones, en el documento de ordenación al que se alega.

La respuesta ha de ser que no. No basta con decisiones meramente técnicas. Cualquier decisión con respecto a la ordenación no sólo ha de dar respuestas técnicas, o dicho de otra manera, las decisiones técnicas han de surgir tras las imprescindibles decisiones políticas.

Por supuesto que esas decisiones políticas han de ser adoptadas en primera instancia por el órgano político que dirige la formulación del Plan, en este caso la Consejería de Obras Públicas, Transportes y Política Territorial, lo cual no excluye la negociación de tales criterios con el Ayuntamiento de Yaiza o el Cabildo de Lanzarote. Pero también es cierto que está prevista la participación pública en el desarrollo de los planes y fruto precisamente de tal derecho se formulan las presentes

Alegaciones

El alcance del Plan supletorio

Las presentes alegaciones se formulan a la aprobación inicial del Plan general de ordenación supletorio de Yaiza. Como su denominación indica, y como ya se ha explicado anteriormente, se trata de un instrumento tramitado según lo previsto en el apartado 6 de la disposición transitoria tercera de la Ley 19/2003, de 14 de abril, por la que se aprueban las Directrices de ordenación general y las directrices de ordenación del turismo de Canarias.

Tal disposición establece que: *“Transcurridos los plazos máximos de adaptación a las Directrices de Ordenación General de los Planes Generales de Ordenación sin que ésta se hubiera efectuado, o cuando se hubiera producido la caducidad del plazo establecido para proceder a la redacción de la citada adaptación y, en su caso, de la prórroga otorgada al efecto, la consejería competente en materia de ordenación territorial, de oficio, o a instancia del ayuntamiento afectado o del cabildo*

insular respectivo, y tras el informe de la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias, y en su caso, previo requerimiento motivado a la Administración local correspondiente, para que en el plazo de un mes inicie la tramitación, y presente un plan en el que se contemplen las previsiones y compromisos para su finalización, podrá directamente proceder a la tramitación y aprobación del contenido estructural del Plan General de Ordenación, así como 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. Igualmente se procederá a esta tramitación en el supuesto de incumplimiento de los compromisos en la programación aportada.

Este plan general así aprobado tendrá carácter supletorio hasta la entrada en vigor del nuevo planeamiento general plenamente adaptado, promovido por el ayuntamiento”.

De la redacción del precepto transcrito, que da soporte a la tramitación del plan supletorio objeto de estas alegaciones, se deducen algunas limitaciones consustanciales al citado instrumento.

El primero y más evidente, es que el Plan del 73 continúa en vigor, toda vez que el actual plan *“tendrá carácter supletorio hasta la entrada en vigor del nuevo planeamiento general plenamente adaptado, promovido por el ayuntamiento”.*

Es decir, que tan solo sustituye al anterior, ha de insistirse en la vigencia del mismo, en aquellos aspectos en los que introdujera cambios para adaptarse a las Directrices. Conviene no olvidar que la norma que da soporte a este nuevo instrumento nace en virtud de una transitoria de las directrices con la finalidad de garantizar que el planeamiento municipal preexistente se adapte a la nueva norma autonómica.

Destaca la norma la vocación transitoria de los planes supletorios, al establecer de forma palmaria e indiscutible que su vigencia perdurará *”hasta la entrada en vigor del nuevo planeamiento general plenamente adaptado, promovido por el ayuntamiento”.*

Precisamente porque se trata de un plan sin ambición de permanencia y dirigido a garantizar que se produzca la adaptación a las Directrices, el contenido del mismo queda expresamente limitado al enunciado que la referida disposición transitoria realiza, referido a la capacidad de la Consejería, que dice que ésta *“...podrá directamente proceder a la tramitación y aprobación del contenido*

estructural del Plan General de Ordenación, así como 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.”

Nos encontramos ante un mecanismo de carácter excepcional que en ningún caso pretende abrogar las competencias (y obligaciones) municipales en cuanto a la ordenación y planificación de su territorio, sino el garantizar que las disposiciones contenidas en las Directrices encuentran reflejo en lo dispuesto por el Plan general.

Precisamente por ello el legislador acota de una manera claramente restrictiva el contenido del instrumento supletorio.

En ese sentido el único contenido que puede entenderse como obligatorio, una vez que se ha decidido acometer el plan supletorio, es el correspondiente al contenido estructural del Plan general de ordenación.

En cuanto a la ordenación pormenorizada sólo cabrá en el caso 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.

Resulta obligado, y enormemente satisfactorio, reconocer la coherencia interna de la disposición: ante la dejación o la imposibilidad del ayuntamiento, la administración autonómica actúa en el sentido de garantizar la adecuación del planeamiento municipal a las directrices y para ello es suficiente con aprobar el contenido estructural del Plan general, toda vez que con ello se garantiza la adecuación a las Directrices.

No obstante, y con buen criterio, deja como contenido facultativo la potestad de ordenar pormenorizadamente aquellos elementos que en cierta medida no son objeto de esa decisión política a la que nos hemos referido. Es decir, con independencia de la capacidad política de decidir sobre la planificación, el ayuntamiento ha de poner a disposición de sus vecinos y vecinas los imprescindibles sistemas generales, las dotaciones y servicios públicos y el suelo destinado a viviendas de protección pública.

Por otra parte, y en aras a garantizar la función pública del suelo como generadora de oportunidades, la mencionada transitoria establece como contenido facultativo la ordenación pormenorizada orientada a la consecución de suelo industrial y a la mejora de la industria turística.

A modo de conclusión en este punto, no ofrece la menor duda el hecho de que el plan supletorio, por su naturaleza, tiene claramente tasado su contenido, puesto que en ningún caso la administración autonómica hace suyas las competencias municipales con carácter general, sino tan solo la sustituye en aquellos aspectos que garanticen su adecuación a la legislación autonómica.

Constituye por tanto el primer elemento formal alegado la circunstancia de que el Plan general de ordenación supletorio de Yaiza excede los objetivos que legalmente le son atribuibles, disponiendo sobre cuestiones propias del Ayuntamiento, sin amparo en disposición legal alguna que de cobertura a las normas que contiene y que no pueden considerarse incluidas en modo alguno en ese contenido facultativo que establece la norma.

A modo meramente enunciativo pueden señalarse los siguientes casos:

Plan Parcial Playa Blanca

Ha sido establecida judicialmente la extinción del mismo, por tanto su consideración como suelo urbano significaría en la práctica que el plan supletorio se atribuye facultades para la ordenación pormenorizada de dicho suelo. Tal circunstancia no entraría en los supuestos de sistemas generales, equipamientos, dotaciones, suelo para vivienda protegida, suelo industrial o cualificación de la oferta turística.

Hasta tal punto se ha procedido a una ordenación pormenorizada, que introduce incluso una parcela hotelera en el conjunto residencial. Parcela que no existía como tal en el plan parcial extinguido, apareciendo ex-novo, en franca contradicción con el principio de segregación de usos turísticos y residenciales que recoge la legislación autonómica.

El plan supletorio da cabida, entre otros y como documento incorporado, a una propuesta de convenio urbanístico presentada por Ignacio González Alonso, en su calidad de presidente de la junta rectora de la entidad urbanística de conservación del plan parcial playa blanca, así como de otros documentos anexos.

De manera adicional a la alegación referida a la incapacidad del plan supletorio para establecer la ordenación pormenorizada del extinto plan parcial Playa Blanca, ha de alegarse como duda razonable la existencia al día de la fecha de la entidad urbanística que pretende conveniar, toda vez que no resulta razonable entender la persistencia de la misma al decaer la consideración del suelo que permitió su nacimiento.

La planta irregular

Como ya se señaló, el plan supletorio puede contener disposiciones que supongan una ordenación pormenorizada en el caso de que vengan referidas a “la mejora de la calidad alojativa turística o la implantación de sus equipamientos complementarios”, un concepto ciertamente amplio, pero que ha de entenderse que no constituye patente de corso para todo aquello que se localice en suelo turístico.

Resulta obligatorio interrogarse por lo que significa “mejora de la calidad alojativa turística”. En ausencia de cualquier elemento normativo, bajo el paraguas de la mejora de la calidad alojativa turística cabría todo, pero en Canarias el concepto de calidad alojativa turística y sus consecuencias a la hora de materializarlas, no constituye un mero enunciado teórico o indefinido. Al contrario, el legislador autonómico considerando fundamental la actividad turística se ha preocupado de definir estándares de calidad, perfectamente normalizados en función de la categoría del establecimiento.

En ese sentido cabe preguntarse si disposiciones tales como la que permite que las recepciones disfruten de una mayor altura se corresponden con una mejora objetiva de la calidad alojativa turística o, más bien, responden a la necesidad de dar cobertura a recepciones con mayor altura que la permitida.

Igual pregunta, y respuesta, habrá de hacerse con respecto a las disposiciones que autorizan más plantas que las previstas o que incrementan la volumetría o la ocupación de la parcela.

Ha de insistirse en que no cabe entender el concepto de “calidad turística” como cualquier cosa que se le ocurra al equipo redactor y que a su juicio suponga una mayor calidad, algo siempre subjetivo, sino a la luz de lo dispuesto por las leyes sectoriales referidas al turismo en Canarias, sector en el que se insiste en que hay una abundante y más que suficiente legislación que determina los parámetros de calidad.

Precisamente, el texto fundamental en la definición del modelo turístico son las recogidas en la ya citada Ley de directrices de ordenación general y las directrices de ordenación del turismo en Canarias y el mandato atribuido al plan supletorio consiste precisamente en la adaptación del vigente plan general de Yaiza al referido texto legal.

En ausencia de referencias claras a tales textos normativos, y su supeditación a los mismos, ha de entenderse que las disposiciones referidas pudieran ser entendidas como un ejercicio de mera arbitrariedad.

Más aún cuando, como se ha venido sosteniendo, el plan supletorio no es en modo alguno un instrumento con capacidad plena. Tal y como establece la norma que da cobertura al plan supletorio, éste nace para garantizar la adecuación del planeamiento municipal suplido (que no sustituido) al ordenamiento autonómico, por lo que su capacidad de ordenar pormenorizadamente *la mejora de la calidad alojativa turística o la implantación de sus equipamientos complementarios*, habrá de ser entendida como limitada, máxime cuando existe legislación sectorial que define perfectamente los parámetros concretos en que se materializa el indefinido concepto de “calidad alojativa turística”.

Señalar, además, que es el Gobierno de Canarias en última instancia el promotor de este plan supletorio por lo que tendría que saberse si es su intención trasladar los nuevos estándares de calidad aplicados en Playa Blanca al resto de zonas turísticas del archipiélago, porque en caso contrario cabría suponer que tales estándares no son tales, sino una solución ad hoc, un planeamiento a la medida de los infractores.

Campo de golf de Playa Blanca

La decisión de situar no un campo de golf en Playa Blanca, sino el campo de golf solicitado por Juan Francisco Rosa Marrero, el segundo previsto en la zona, goza de un nivel de detalle que no parece tampoco adecuarse al limitado y tasado alcance del plan supletorio.

Pudiera aceptarse que en uso de la facultad, esta sí inherente al plan supletorio, de definir la estructura territorial del municipio, se optara por la creación de una zona de transición que bordeara el perímetro del suelo urbano de Playa Blanca, destinada a la implantación de equipamiento complementario.

Pudiera aceptarse que las concretas actuaciones a desarrollar en esa zona de transición, en la medida

que constituyen o puedan constituir la implantación de grandes equipamientos de ocio complementario, se sometieran al planeamiento insular pues resultan determinantes para la definición del modelo turístico insular.

Pero no ha sido así. No se actúa desde lo general hacia lo particular sino que en uso de esa facultad de determinar qué constituye *la mejora de la calidad alojativa turística o la implantación de sus equipamientos complementarios*, se decide que el campo de golf de Juan Francisco Rosa Marrero es indispensable para Yaiza.

El tratamiento de la planta irregular

La jurisprudencia ha dejado sentado el principio de que es nula la planificación cuyo objetivo consiste en la legalización de lo que deviene ilegal en virtud del planeamiento preexistente. Dicho con toda claridad, los poderes públicos no puede pervertir el uso de sus facultades en planeamiento para consagrar y enmendar ilegalidades previas.

Formulado en positivo se diría que el planificador ha de ejercer sus competencias en beneficio del interés general. Por ello nada dispone, pero dispone todo, el Plan supletorio con respecto al caso de los hoteles ilegales.

Nada dispone porque no existe apartado alguno que, tras explicar el alcance del problema, establezca un sistema transparente, justo y equilibrado para su solución. Sin embargo si contiene disposiciones “a la medida” del problema.

Tanto es así que en la Memoria informativa del Plan territorial especial de ordenación de turismo insular de Lanzarote, que actualmente tramita el Cabildo Insular, se señala en su página 124 que: *“El Plan General Supletorio pretende ser la base para resolver la situación de inseguridad jurídica creada en el municipio de Yaiza como consecuencia de las irregularidades (objeto de sentencias judiciales en varios casos) durante ejecución de los Planes Parciales de desarrollo del Plan General de 1973, incorporándolos según su situación física y jurídica a un modelo territorial ajustado al marco normativo vigente”*.

Tal afirmación no surge de una ocurrencia, ni de una suposición del redactor del PETEOTI de Lanzarote, sino del conocimiento que posee el redactor, a través de las reuniones de coordinación que, como es de público conocimiento, se han mantenido entre ambos equipos y con representación

política de las instituciones con competencias en ordenación: Ayuntamiento, Cabildo y Consejería de política territorial.

Hay que dejar claro, a estas alturas y en evitación de malos entendidos, que tal pretensión no es objeto de crítica ni alegación alguna. Al contrario, el Ayuntamiento de Yaiza viene obligado por ley a restablecer la legalidad conculcada por la ejecución de los proyectos que se ampararon en las licencias ilegalmente concedidas.

Tal obligación, el restablecimiento del orden jurídico perturbado, no implica necesariamente la demolición de lo edificado, aunque esa puede ser la consecuencia en caso de que, previamente, no se logre la legalización de las obras cuya licencia se ha anulado.

Cierto es que los datos que se conocen sobre las edificaciones ilegales hacen pensar que la legalización de las mismas resulta de extrema dificultad, dado el nivel de incumplimientos acreditado.

Abundando en lo expresado con anterioridad sobre el informe publicado en legalidadurbanistica.org, el estudio deja patente que el problema no está tan solo en que las licencias concedidas devinieran ilegales, sino que la ejecución de las edificaciones en gran número de casos difirió enormemente de lo proyectado y autorizado ilegalmente, pareciendo que en algunos casos la legalización resultará totalmente inviable por el nivel de grosería con el que se ha conculcado no solo el PIOT, sino la propia normativa del plan parcial en cuestión o las disposiciones contenidas en la Ley de turismo.

Hasta tal punto es así que prácticamente ningún promotor ha incoado al día de hoy el oportuno expediente de legalización, habiendo sido superado con creces el plazo legal del que disponían para ello, con consecuencias que habrán de ser sustanciadas en el ámbito judicial.

Ante tal panorama solo se abren dos opciones para cumplir con la obligación de restaurar el orden jurídico perturbado: la demolición o la legalización a posteriori, con las dificultades que luego se señalarán.

Es aquí donde entra de nuevo algo ya mencionado con anterioridad: la voluntad política que ha de impregnar el plan. El equipo técnico ha de recibir instrucciones claras sobre cuál es la, en principio, legítima aspiración de la autoridad política: demoler o cambiar el planeamiento para poder legalizar.

Se insiste en que tal decisión se sitúa en el ámbito del órgano político, que es quien único está legitimado para ello en un estado de derecho.

Por más que repugne la consideración de que una sociedad se vea abocada a tomar decisiones que afectan a su planificación impuestas por la fuerza de los hechos consumados, no cabe dudar de que en las actuales circunstancias económicas la opción de prescindir de casi una decena de miles de camas, con el costo aparejado de despidos en las plantillas y el puro coste de las demoliciones, resulta inviable.

Ha de pensarse, por tanto, en la necesidad de realizar cambios normativos que permitan la legalización de, al menos, parte de la planta ilegal. Sin embargo, tal pretensión, formulada en estos limitados términos, chocaría frontalmente con la mencionada doctrina de que resulta imposible ordenar para legalizar.

Esa aparente contradicción se revela como superable cuando la posibilidad de legalización resulta sobrevenida por cambios en la planificación que obedecen a lógicas de carácter general, que son consecuencia de intentar satisfacer el interés general y no el de unos pocos.

En ese sentido, el equipo redactor del Plan supletorio ha tratado de aportar soluciones que formalmente parezcan no ser disposiciones ad hoc, considerándose en estas alegaciones, con el mayor de los respetos por el trabajo técnico, que tal intento ha resultado estéril.

Esta afirmación pudiera ser tachada de subjetiva, por lo que se tratará de acompañarla con algunos argumentos que son los que, en definitiva, fuerzan esa consideración de no ajustadas al interés general o no destinadas a tener carácter general.

Pudiera comenzarse con la disposición que establece la posibilidad de tener dos plantas de sótano. En la actualidad, con la mayor parte de las parcelas hoteleras construidas, tan solo el Princesa Yaiza dispone de dos plantas de sótano. Por más que se pretenda considerar tal norma como de carácter general, solo es de aplicación a una concreta instalación hotelera.

Hasta tal punto se ha tenido que planificar a medida, que ha tenido que proponerse una Disposición adicional, la sexta, que recoge que la altura en metros establecida para cada parcela en la ficha de ordenación pormenorizada podrá incrementarse en 3,50 metros en las zonas de recepción. Esta sorprendente innovación en cuanto a definir estándares de calidad no parece desde luego ser una

norma pensada con carácter general. Al contrario, parecería una decisión fruto de la voluntad de dar cabida a algunas de las irregularidades contenidas en “el catálogo de ilegalidades” con el que se ha trabajado.

La disposición adicional quinta

Esta disposición merece que se le trate de manera singularizada, pues resulta paradigmática del espíritu que ha impregnado la redacción del plan supletorio.

Establece el plan que *“Las zonas comunes o zona general de los establecimientos hoteleros están reguladas y se establece para los hoteles de 4 y 5 estrellas una superficie de 1,75 y 2 m² 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 se establece lo siguiente en la Disposición Adicional Quinta:*

1. Las parcelas en la que se sitúen establecimientos turísticos hoteleros con 4 o más estrellas, incluyendo los que resulten de procesos de renovación con aumento de categoría, podrán incrementar la edificabilidad establecida en el correspondiente fichero de ámbitos urbanísticos, en un 50% de la prevista para la parcela en cuestión, siempre que dicho incremento esté destinado a zonas comunes aumentando las superficies mínimas exigidas en la reglamentación turística, sin que en ningún caso se pueda aumentar el número de plazas establecido.

2. A los efectos previstos en el apartado anterior, la ocupación establecida en la respectiva parcela podrá aumentar en un 50% de la establecida en el correspondiente fichero de ámbitos urbanísticos, sin que, en ningún caso, suponga una ocupación superior al 40% de la parcela, salvo que en la correspondiente ficha esté establecida una ocupación mayor.

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.”

En primer lugar, bajo la aparente racionalidad con que se justifica el contenido de la norma, subyace un ejercicio de mera arbitrariedad.

Reconoce el redactor que *“Las zonas comunes o zona general de los establecimientos hoteleros están reguladas y se establece para los hoteles de 4 y 5 estrellas una superficie de 1,75 y 2 m² por plaza respectivamente.”*

Has de señalarse que cuando se dice que están reguladas, se refiere a la legislación sectorial canaria, no a un acuerdo de la patronal hotelera, ni a una decisión del propietario del establecimiento. Pues bien, sin justificación alguna, el redactor decide que *“Esta dotación es muy baja”*, para a continuación proceder a la concesión de un 50% adicional de volumetría.

Sin referencia, como mínimo, a estudio alguno de organismo acreditado que señale la insuficiencia de la norma canaria, el redactor decide que la norma es insuficiente, colocándose por encima de los técnicos de la consejería que promovió la ordenación turística y del Parlamento de Canarias que la aprobó.

Pero es que, además, lo dispuesto por la norma tiene carácter de mínimo exigible. El promotor tuvo la oportunidad de renunciar a parte de las unidades alojativas y destinar el volumen no utilizado por las habitaciones a zonas comunes, optando por mantener la superficie de las mismas en esos estándares de la legislación canaria.

Es más, sin necesidad alguna de nuevas normas, queda a criterio de la propiedad el solicitar licencia para transformar habitaciones en zonas comunes, si su clientela se lo demandara.

Pero si resulta difícilmente aceptable que el mero enunciado de *“Esta dotación es muy baja”* sirva como justificación para el incremento de la volumetría y la ocupación en un 50%, lo que si es cierto es que los incrementos en volumen y ocupación chocan frontalmente con el principio aceptado pacíficamente de que una menor ocupación del suelo y una menor altura sí suponen calidad turística.

Habría que dejar para el análisis pormenorizado y referido a cada uno de los establecimientos el establecer en qué medida cumplirían los estándares de metros libres por plaza alojativa que sí establece la legislación sectorial.

La ausencia de compensaciones

Sin ningún género de dudas, las medidas comentadas anteriormente tienen un objetivo fundamental:

facilitar la legalización de las construcciones cuyas licencias han sido anuladas por los tribunales, tal y como reconocía el texto recogido en la Memoria del PTEOTI al señalar que *“El Plan General Supletorio pretende ser la base para resolver la situación de inseguridad jurídica creada en el municipio de Yaiza ...”*

Como se ha venido sosteniendo, tal objetivo solo podría encontrar cobertura jurídica en tanto en cuanto los cambios normativos produzcan una satisfacción del interés general.

Podría convenirse que ese principio de carácter genérico adquiere aún más relevancia cuando las modificaciones en el planeamiento derivan de la necesidad (aceptada como objetivo político del plan) de crear un marco jurídico que posibilite la adaptación a una ordenación sobrevenida, toda vez que la adaptación a la existente en el momento es de imposible cumplimiento.

Formulado con total claridad, si la colectividad ha de modificar aquello que consideró adecuado a la hora de ordenar y en consecuencia el infractor obtiene la legalización de lo ilegal, lo lógico es que compense a esa misma colectividad.

De ninguna manera puede aceptarse que el pago del 15% de aprovechamiento, mecanismo previsto por el plan, se considere como mecanismo compensatorio suficiente. Al fin y al cabo viene a ser casi la contribución que soportaría cualquier promotor que actuara dentro de la legalidad.

Por otra parte, ha de considerarse que los promotores afectados han venido disfrutando durante algo más de una decena de años, de plusvalías irregularmente obtenidas.

Además, el mantener una compensación, claramente insuficiente, y ligada al aprovechamiento, desaparece el efecto de sanción económica, contribuyendo aún más a extender la idea de que resulta rentable infringir la norma.

Resulta imposible imaginar a una APMUN dependiente del gobierno continuando con los expedientes sancionadores de pequeñas construcciones, de primeras viviendas, mientras que la indisciplina generalizada que se ha producido en Playa Blanca queda solventada sin mayor coste para los infractores.

El tratamiento del Plan parcial Playa Blanca

El caso del Plan parcial Playa Blanca reviste una especial gravedad.

Ha sido objeto de recursos impulsados por la Fundación César Manrique, por el Cabildo de Lanzarote y por el propio Gobierno de Canarias. Todos ellos han finalizado con pronunciamientos judiciales adversos al mismo.

Además, han sido objeto de recurso, con resultado adverso para los promotores al menos en cuanto a las medidas cautelares adoptadas por los juzgados, las licencias de construcción solicitadas.

A lo largo de esa extenuante batalla jurídica la estrategia de sus promotores ha sido la de camina y revienta. Camina y vete vendiendo (y cobrando) y revienta la ordenación parapetado tras el escudo humano de los compradores, considerados con carácter general terceros de buena fe.

Esa consideración, la de terceros de buena fe, le ha sido concedida de manera generalizada a todos los compradores sin excepción, cuando han sido públicos y notorios, con grandes titulares de prensa, todos los pasos que han ido dando las diferentes administraciones tratando de frenar la consolidación del mismo.

Compradores-promotores y compradores finales han tenido elementos de sobra para conocer la amenaza que se cernía sobre las promociones que a día de hoy se han levantado.

Consta un gran número de compraventas precisamente en el momento álgido de la batalla judicial, aprovechando un periodo de gracia concedido por el Cabildo en la aplicación de las cautelares antes citadas.

Constan anuncios en prensa de una entidad financiera que vende las viviendas afectadas a bajo precio, con el compromiso del comprador de no reclamar puesto que se da por enterado de las circunstancias que afectan al objeto de su compra.

Consta el “papel estelar” desempeñado por algunos abogados que vendían conociendo perfectamente los procedimientos, puesto que estaban personados en los mismos.

Consta la proximidad política de alguno de los promotores al ex alcalde de Yaiza que otorgó las licencias.

La respuesta dada, sin embargo, por el Plan supletorio consiste no solo en reconocer la actual situación como irreversible, sino en “premiar” a los infractores colocando en su suelo la posibilidad de edificar un nuevo hotel, lo que contraviene la segregación de usos que la legislación autonómica establece.

Y todo ello al socaire de los terceros de buena fe.

Conciso y claro: no cabe considerar el caso Playa Blanca más que como una monumental estafa y no corresponde a la administración el consagrar los resultados de la misma.

Distinto sería en caso de que la administración pusiera los medios para que los afectados de buena fe persiguieran penalmente a los responsables para exigirles su resarcimiento.

Distinto sería que, tras el oportuno cribado, se buscara una solución para aquellos afectados de buena fe acreditada que hubieran adquirido su primera vivienda y vieran ahora quebrado su proyecto vital por las prácticas delictivas de los promotores del Plan parcial.

Lo que no resulta de recibo es que la administración se erija ahora en garante de las inversiones privadas, salvo que pretenda hacerlo también con los afectados por las preferentes de las Cajas Canarias, por ejemplo.

Para ir finalizando este punto, destacar la enorme contradicción que se produce entre los objetivos marcados por las Directrices y el Plan supletorio cuya legalidad dimana del anterior texto.

Efectivamente: el Plan parcial Playa Blanca se extingue en virtud de la aplicación de lo dispuesto por las directrices y, paradójicamente, es el Plan supletorio el que lo resucita cuando su obligación sería trasladar al planeamiento lo dispuesto por esa norma de rango superior.

El tratamiento de las zonas verdes y el espacio público y el equipamiento

Playa Blanca presenta una insoportable carencia de espacios libres de uso público y zonas verdes.

Esta debilidad de la zona no ha sido fruto del crecimiento desordenado por la ausencia de planificación, o la inadecuación de la misma, sino de la apropiación que de los espacios verdes y libres han realizado terceros que los utilizan privativamente como equipamiento complementario

para los clientes hoteleros.

Igualmente, las previsiones del Plan Insular en cuanto a suelo destinado para equipamientos han sido obviadas por la vía de la inadaptación al citado Plan.

La respuesta a ambas cuestiones dada por el plan supletorio consiste en otorgar carta de naturaleza a lo recogido al respecto en el “catálogo de ilegalidades”, recogiendo que *“dada la extrema singularidad del proceso de gestión que se ha producido en este ámbito, se mantienen los usos desarrollados en aquellas parcelas de zonas verdes del plan parcial, tales como deportivos y recreativos”*.

Parece totalmente incompatible tal disposición con el encargo realizado por las Directrices de que el plan supletorio cuando le encarga aquella ordenación pormenorizada tendente a *“la mejora de la calidad alojativa turística o la implantación de sus equipamientos complementarios”*.

La consolidación de Cortijo Viejo-Puerto Calero

Lanzarote no es ajena a una realidad dominante en Canarias: los altos niveles de indisciplina urbanística. A lo largo de estos últimos meses son cuatro las órdenes de demolición cursadas por la APMUN en Lanzarote e innumerables los expedientes que en la actualidad se tramitan. Y eso después de dos “amnistías” urbanísticas emanadas del Parlamento de Canarias.

Por otra parte, existen núcleos consolidados como Las Vírgenes, Los Ancones, el diseminado de Los Cocoteros, que responden a la escasez y de suelo, y a su alto precio, en épocas de crecimiento poblacional, sin que hasta el momento se hayan visto reconocidos por los diferentes instrumentos de ordenación en los que, en buena lógica, debieran ser incluidos.

Tal vez por ello repugna tanto el tratamiento recibido por el conjunto de viviendas en el que se asienta la de la pareja Alexia de Grecia y Carlos Morales, el cual es sobradamente conocido no solo por el principesco enlace que protagonizó, sino por su papel en la conocida como Operación Unión.

¿También adquirente de buena fe? Parece difícil de creer, dado que Carlos Morales es de profesión arquitecto.

Al igual que en el caso de Playa Blanca la labor de planificación queda resumida a la de

catalogación de lo preexistente, por más que haya sido edificado en contra de la ley.

Su posible consideración como viviendas de protección pública o su papel como elemento de mejora de calidad turística no merece la pena ser contemplado.

Conclusiones

Tal y como se ha venido sosteniendo a lo largo de las presentes alegaciones el Plan de ordenación general supletorio de Yaiza adolece de un vicio que probablemente pudiera constituir causa de anulación del mismo total o parcial, y es que se excede sobradamente de la encomienda que la Ley de Directrices le otorga.

Por otra parte contiene normas que, bajo la apariencia de disposiciones de carácter general, están orientadas únicamente a dejar sin efecto las sentencias de nulidad de licencias que se han producido en Playa Blanca.

Resulta de enorme interés volver a lo que se expuso anteriormente en el sentido de que la Memoria del PETEOTI afirma que *“El Plan General Supletorio pretende ser la base para resolver la situación de inseguridad jurídica creada en el municipio de Yaiza como consecuencia de las irregularidades (objeto de sentencias judiciales en varios casos) durante ejecución de los Planes Parciales de desarrollo del Plan General de 1973, incorporándolos según su situación física y jurídica a un modelo territorial ajustado al marco normativo vigente”*.

Reconociendo como apropiado y en absoluto perverso tal interés, algo que se ha sostenido anteriormente, reafirmar el convencimiento de que la técnica elegida, tal vez por falta de claridad en las indispensables instrucciones políticas, no es la correcta.

Paradójicamente la inseguridad jurídica pudiera derivarse de la entrada en vigor del Plan supletorio objeto de alegaciones.

Resulta imposible compartir la afirmación de que en la actualidad se ha creado una inseguridad jurídica en Yaiza. Al contrario, en este momento lo que sobra es certeza jurídica: certeza de que las licencias han desaparecido del mundo jurídico y de que hay que restablecer el orden jurídico perturbado con la concesión de las mismas y la materialización de las obras para las que se solicitaron.

Al contrario, esa situación de total certeza jurídica pudiera verse transformada en lo contrario por el intento inadecuado en el método de solventar la actual situación de indisciplina urbanística.

Señalar también que la ya repetida concesión de licencias ilegales está sometida a escrutinio judicial en el ámbito penal. Pudiera producirse la paradoja de que al tiempo que las administraciones con competencias para ello se consagran a la legalización de determinados complejos hoteleros, en el ámbito judicial se avanzara en la consideración de que tales licencias constituyen el producto de un cohecho.

Una propuesta alternativa

Se reconocía desde el inicio de este documento la bondad y la procedencia de establecer como uno de los objetivos del plan objeto de estas alegaciones el dar una salida transparente, justa y equilibrada a la actual situación de indisciplina urbanística.

La elección de tales calificativos responde al convencimiento de que la mejor solución será aquella que permita a la ciudadanía conocer perfectamente en que medida se han adoptado disposiciones orientadas específicamente a permitir la legalización total o parcial de al menos algunas de las edificaciones ilegales. Transparencia.

Una solución de extrema fortaleza por su exquisito respeto a la norma, que no contribuya, ahora sí, a crear inseguridad jurídica. Justicia.

Una solución que coloque en el lugar que le corresponden los intereses generales, los de la sociedad insular, y no los de los generales que han tenido mando en plaza. Equilibrio.

Esa solución existe.

Tiene sus primeros antecedentes en el convenio formalizado entre el Cabildo de Lanzarote y la mercantil Yudaya. Dicho convenio sentó el principio de legalidad a cambio de camas. Un principio que resultaba aplicable, y fue sometido a contraste judicial, porque en ausencia de sentencia quedaba al arbitrio de las partes el satisfacer lo que el Cabildo consideraba interés general: la supresión de camas y la dilación de su ejecución más allá del marco temporal establecido por la Moratoria.

Insistimos en que tal convenio superó el contraste judicial realizado por la Sala, con informe de Fiscalía, al contrario que otros casos en los que el Cabildo se limitó a desistir de las acciones judiciales.

Posteriormente, y a la vista de los pronunciamientos judiciales y del cabal conocimiento del nivel de las irregularidades, el Cabildo, bajo presidencia socialista, trató de impulsar una iniciativa legislativa que de manera transparente, justa y equilibrada, creara un marco que permitiera la legalización total o parcial de alguna de las edificaciones ilegales.

Esta iniciativa partía de concretar en la práctica el difuso concepto de interés general. Siendo el documento clave en tal aspiración el PIOT, éste establece como objetivos generales la reducción del número de camas, la mayor cualificación de las mismas y la mejora del entorno turístico.

Estando en vigor tal documento pareciera aventurado tratar de fijar como interés general otros objetivos, cuando la exposición de motivos del citado instrumento deja bien claros los mismos.

Partiendo de esa consideración concreta del interés general, la iniciativa legislativa posteriormente abortada establecía mecanismos de compensación en virtud de los cuales el infractor había de compensar el interés general para poder beneficiarse de cambios normativos que permitieran la legalización de su establecimiento.

Cabe discutir el importe de las compensaciones, al fin y al cabo constituye una decisión política y no técnica como algunos se empeñan en señalar, como cabe discutir la redacción concreta de algún artículo. Parece sin embargo imposible discutir que esa es la vía por la cual puede acometerse el imprescindible proceso de regularización que Playa Blanca necesita.

Resulta indispensable, por tanto, la promulgación de una ley que ampare y de cobertura a las necesarias modificaciones del planeamiento vigente.

Entre tanto, la aprobación de un Plan supletorio que se limite a los objetivos marcados por las Directrices permitiría realizar a posteriori las necesarias modificaciones del Plan general de Yaiza, pues el Ayuntamiento recuperaría todas sus facultades de planeamiento, una vez que su máximo instrumento de ordenación se encuentre adaptado a las Directrices.

Señalar por último, que la mencionada iniciativa legislativa daría cobertura legal a la situación actual de la planta alojativa con licencias anuladas. Constituye un ejercicio de irresponsabilidad,

que dura demasiado en el tiempo, que el Ayuntamiento tolere la prestación de servicios turísticos (alojamiento, restauración, ocio) en instalaciones que carecen de título habilitante para ejercer cualquier actividad.

Gobierno de Canarias y Cabildo de Lanzarote, por otra parte, comparten responsabilidades en inspección turística y el Cabildo las tiene plenas en el control de actividades clasificadas. Comienza a ser suicida la ignorancia interesada en la que pretenden mantenerse con respecto a que más de diez mil camas están operando, con los riesgos que ello conlleva, sin cobertura legal alguna. Hasta la ficción de “el tema está judicializado” se ha terminado una vez que los tribunales se han pronunciado.

Consideraciones finales

No queda más remedio que terminar con una serie de consideraciones que no tienen acomodo lógico en la estructura precedente.

En primer lugar, manifestar de manera expresa el respeto por el trabajo realizado por el equipo redactor. Respeto que se hace extensivo a los técnicos de las administraciones implicadas y a sus responsables políticos. Ello no se contradice en absoluto con el juicio que pueda merecer el resultado, juicio que por otra parte se entiende no sea compartido.

Manifestar, también, el convencimiento de que posiblemente la inadecuación del instrumento objeto de alegaciones provenga de la falta de instrucciones políticas nítidas y valientes: el objetivo es restaurar la legalidad, compensar a la sociedad insular por el daño causado y garantizar el respeto por la norma.

Tal vez tales instrucciones hubieran inducido al redactor a reconocer tal circunstancia en el documento y, adecuándose a las mismas, proponer de manera clara medidas tendentes a solucionar el problema, más que estar escondiéndose tras la supuesta formulación de normas de carácter general que resultan no ser tales.

Señalar de forma expresa que el respeto que a priori se le debe al trabajo realizado y a las motivaciones que lo han orientado, no supone en ningún caso la conformidad con el resultado ni la renuncia a judicializar en los ámbitos que pudieran corresponder el documento si resultara aprobado

definitivamente y siguiera conteniendo las medidas objeto de las presentes alegaciones.

Por último, compartir el profundo convencimiento de que la ordenación territorial ha de legitimarse ante la ciudadanía para obtener el respeto de la misma. Una ordenación que consagre las actividades delictivas de un puñado de especuladores, un reducido grupo de políticos y unos pocos técnicos, tan sólo logrará el repudio de los ciudadanos y las ciudadanas de Lanzarote y, probablemente, el de los órganos judiciales.