



**DOCUMENTO. IV**  
**COORDINACION DEL PLANEAMIENTO**



MEMORIA  
de fecha **29 NOV 1973**





#### IV. COORDINACION DEL PLANEAMIENTO

##### 1.- Introducción

El artículo 8º apartado d) de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana establece que los Planes Provinciales comprenderán: "d) Coordinación del Plan Provincial con los Planes Generales de la capital y de las poblaciones que tengan relevantes problemas de este orden".

Es evidente, que todo el territorio insular plantea importantes problemas de ordenación, y que tal como aparece en el anterior documento, la condición para que se mantenga el equilibrio como objetivo básico del planeamiento (condición necesaria aunque no suficiente) es que exista una estrecha correlación positiva y una elevada coherencia entre todos los niveles y jerarquías a los que puede desarrollarse la planificación física y económica dentro del ámbito insular.

Gravitando la totalidad de la isla sobre la capital insular (Arrecife), la ruptura de esta tendencia a la concentración excesiva de población y recursos en una localización concreta, en perjuicio del resto del territorio, solo puede venir determinada por la acción simultánea y coordinada para el desarrollo de la estructura urbana insular (ver documento anterior III).

El Plan General de Ordenación de Arrecife se halla aprobado y vigente desde 1968, por lo que a tenor de lo establecido en el Artículo 38 de la Ley del Suelo proceda acometer su primera revisión quinquenal dentro del presente año, debiendo adaptarse por tanto a las previsiones contenidas en el Plan Insular de Ordenación.

No existen otros Planes Generales aprobados y vigentes, ya que el único que se encuentra en trámite de aprobación inicial de la corporación afectada es el del municipio de Yaiza, lo que ha permitido que los objetivos y decisiones de planeamiento se hayan definido de forma

coordinada en la misma fase de elaboración de los planes.

2.- Coordinación con el Plan General de Arrecife

Encontrándose en fase de revisión el Plan General de Arrecife, debe procederse a su adaptación al contenido del Plan Insular dada la naturaleza comprensiva de éste y la importancia que para la isla tienen los fenómenos urbanísticos generados a partir de la capital insular.

No corresponde al Plan Insular hacer balance de los resultados de la aplicación del Plan General de Arrecife en su primera etapa, ni medir las consecuencias de la aplicación del programa de actuación contenido en el Plan, pero sí interesa hacer hincapié en dos aspectos de suma importancia, que habrán de traducirse necesariamente en modificaciones del programa de actuación para las etapas posteriores; éstos son:

- Las previsiones sobre preparación de suelo urbanizado en Arrecife
- El crecimiento de la población urbana

Es obvio que en una situación social como la de la isla de Lanzarote, el único núcleo urbano que está en este momento en condiciones de ofrecer servicios mínimamente aceptables es Arrecife, si de acuerdo con el Plan Insular, no se acomete una labor de equipamiento de las cabeceras comarcales propuestas en la Estructura Urbana Insular y en este sentido, el Plan de Arrecife ignora el resto del territorio al pretender en su programa de actuación incrementar la población del núcleo en 23.000 habitantes a lo largo del periodo de vigencia del Plan, cifra que no guarda la menor relación con la distribución que el Plan Insular hace de la residencia y el empleo de la población de Lanzarote (ver documento anterior III sobre Estructura Urbana Insular). Respecto de la preparación del suelo urbanizado la experiencia del primer periodo de vigencia del Plan General parece indicar que se ha producido un fuerte fenómeno especulativo en las zonas calificadas para el desarrollo de Planes Parciales, y que al elevarse exageradamente el precio del suelo, la demanda se ha desplazado hacia los márgenes del mercado plani-



MINISTERIO DE VIVIENDA  
29 NOV 1973

ficado corriéndose el riesgo innecesario de un desarrollo urbano de Arrecife y su zona de reserva urbana artificialmente y con una elevada dispersión, lo que provocaría un encarecimiento de todos los servicios urbanos y un sacrificio financiero que tendría que soportar el resto de la isla.



Por otra parte, las soluciones propuestas por el Plan General que implican la creación de elementos estructurales fijos son precisamente las que no se han acometido, en especial la solución de los accesos tanto a Puerto y Aeropuerto, como el cinturón de circunvalación y la zona de reserva urbana para uso industrial cuestiones todas ellas, que de no acometerse en la 2ª etapa con carácter prioritario pueden verse muy comprometidas por la dinámica expansiva del mercado de suelo para residencia. Igualmente puede hablarse de la infraestructura urbanística mínima de la que carece el casco urbano de la capital.

Recibido por el Sr. Secretario General el día 2 de NOVIEMBRE de 1973

Por todo ello y teniendo en cuenta que el municipio de Arrecife cuenta con numerosos instrumentos legales para el desarrollo de la acción urbanizadora y la ordenación, la revisión del Plan General debe acometerse sobre la base de una total adaptación del mismo a los objetivos del Plan Insular, y en particular su programa de actuación debe basarse en los siguientes criterios:

- 1) Mantenimiento de la zona de reserva urbana prevista, para el desarrollo de Planes Parciales
- 2) Rectificación de las cifras de crecimiento de la población adaptándose a las provisiones del Plan Insular en lo relativo a residencia y empleo y en consecuencia:
- 3) Rectificación de las cifras sobre preparación de suelo urbano y viviendas, remodelando las zonas de reserva urbana respecto de las cuales existiera Plan Parcial aprobado, y adaptando la formación de nuevos Planes Parciales a esta exigencia.
- 4) Creación de los elementos estructurales indispensables para el funcionamiento de Arrecife como ca

becera insular; en especial:

- a) Cinturón de circunvalación y solución de accesos
  - b) Zona de reserva urbana de uso industrial
  - c) Desarrollo de la infraestructura portuaria
- 5) Creación del patrimonio municipal del suelo y control de la especulación a través de la aplicación de plusvalías y del registro público de solares.
  - 6) Aumento de los recursos financieros municipales, a través de contribuciones especiales.

Sólo a partir de las anteriores condiciones, puede iniciarse un desarrollo coordinado de la acción urbanística en todo el territorio insular.

### 3.- Coordinación con el Plan General de Yaiza 1973

Como ya se anticipó en la introducción de este documento, el Plan General de Yaiza se encuentra en fase de tramitación, ya que sólo cuenta con la aprobación inicial del municipio. Dado que su formación se acometió contemporáneamente con el Plan Insular, ambos equipos técnicos han podido discutir ampliamente los criterios de ordenación sustentados, habiéndose llegado a un acuerdo general de principios respecto de las funciones y campos que ambos niveles deben cubrir. Dicho acuerdo se concreta en los siguientes puntos:

- 1) Mantenimiento de la estructura urbana propuesta por el Plan Insular para el área comarcal Yaiza-Uga, tanto en zonificación, localización de los núcleos, infraestructura y calificación del suelo.
- 2) Coincidencia a ambos niveles del planeamiento del programa para el desarrollo de Planes Parciales, régimen del suelo y realización de las Obras, tanto por lo que se refiere a la normativa de uso y volumen edificable, como a la estructura urbana propuesta para el desarrollo de Planes Parciales en zonas de reserva urbana.
- 3) Aceptación por el Plan Insular del sistema de calificación del suelo de reserva urbana para usos

turístico, propuesto por el Plan General de Yaiza en términos de volumen edificable y división de zonas.

En los anexos correspondientes a la normativa (documento V) y a la Estructura Insular (documento III) pueden estudiarse en detalle estos aspectos.



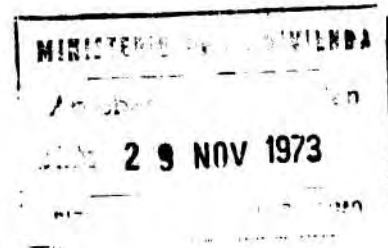
#### 4.- Coordinación con el resto de los municipios insulares

En función de la Estructura Urbana que el Plan propone a nivel insular, (documento III), y en consecuencia con el contenido de la Normativa (documento V), el planeamiento a nivel inferior puede estructurarse en dos jerarquías: Planes Comarcales y Planes Parciales. Por otra parte el documento "Informe Previo" del Plan de Ordenación del Territorio de la Región Canaria del III Plan de Desarrollo Económico y Social establece:

"El enfoque comarcal deberá sustituir totalmente al enfoque municipal en la redacción de los Planes Generales a partir de 1973 fecha en que se conocerá la comarcalización recomendada por el Plan Regional y los Planes Insulares" (1).

En la medida en que el Plan Insular define la estructura comarcal de la isla, esta exigencia aparece cubierta con anticipación.

La coherencia interna de todo el sistema de ordenación propuesto implica que, con independencia del hecho de que pueda accederse directamente al planeamiento parcial, en particular en las zonas de reserva urbana para usos turísticos, debe acometerse a la mayor brevedad la formación de los planes comarcales propuestos en función de la estructura urbana insular, y a la constitución de los órganos de gestión urbanística comarcal adecuados.



(1) Página 145, punto 35.