

EXCMO. CABILDO INSULAR DE LANZAROTE

---

AVANCE  
DEL PLAN INSULAR

---

DICTAMEN SOBRE EL  
PLANEAMIENTO URBANISTICO  
EXISTENTE Y FUTURO

6

---

AREA JURIDICA

---

AUIA

1987

# PLAN INSULAR DE LANZAROTE

## AVANCE

### EQUIPO REDACTOR:

#### DIRECCION:

Fernando Prats Palazuelo, Arquitecto.  
Felipe Manchón Contreras, Ingeniero de Caminos.  
A.U.I.A., Arquitectos Urbanistas e Ingenieros Asociados.

#### AREA URBANISTICA.

Fernando Prats, Arquitecto.  
Rosa Espeja, Arquitecto.  
Mario Muelas, Arquitecto.  
Manuel Paredes, Arquitecto.  
Alfredo Villanueva, Arquitecto.

#### AREA DE INFRAESTRUCTURAS Y ABASTECIMIENTO:

Felipe Manchón, Ingeniero de Caminos.  
Tomás Fernandez, Ingeniero de Caminos.  
Rodrigo Giliberto, Economista.  
Pablo Otaola, Ingeniero de Caminos.  
Carlos Cores, Ingeniero de Caminos.

#### AREA DE PAISAJE Y MEDIO FISICO:

Teresa Villarino, Dra. Ingeniero de Montes.  
Domingo Gómez Orea, Dr. Ingeniero Agrónomo.  
Aniela Krzyzaniak, Arquitecta Paisajista.  
Ana Carrasco, Bióloga.  
Francisco Ferrer, Ecólogo.  
Rafael Paredes, Ecólogo.

#### AREA ECONOMICA:

Carmen Díaz, Economista.  
Luis Ciro, Economista.  
Luis M. Jiménez, Economista e Ingeniero Industrial.  
Enrique Viaña, Economista y Prof. Escuela Turismo.

#### AREA DE SOCIEDAD Y TURISMO:

Carlos LLes, Sociólogo.  
Juan Ramón Sanz, Sociólogo experto turismo.  
Vicente Pérez, Sociólogo.  
M<sup>a</sup> Carmen Sánchez, Socióloga.  
Enrique Montoliu, Demógrafo consultor.

#### AREA JURIDICA:

Alfonso Sabán, Abogado.  
Dictamen del Gabinete Jurídico de Eduardo García de Enterría.

---

AREA JURIDICA

---

DICTAMEN SOBRE EL PLANEAMIENTO  
URBANISTICO EXISTENTE Y FUTURO

---

AREA JURIDICA

DICTAMEN SOBRE EL PLANEAMIENTO URBANISTICO EXISTENTE  
Y FUTURO

INDICE

1. INTRODUCCION..... Pag. 01
2. INFORME SOBRE EL PLANEAMIENTO EXISTENTE, LAS EXPECTATIVAS URBANISTICAS MUNICIPALES Y BREVES CONCLUSIONES. (DICIEMBRE 1.986-FEBRERO 1.987) " 03
  - 2.1. El planeamiento vigente y su desarrollo - urbanizador.
  - 2.2. Las expectativas urbanísticas municipales y su repercusión a nivel insular.
  - 2.3. Breves conclusiones
3. DICTAMEN SOBRE CRITERIOS DE ACTUACION EN RELACION AL PLANEAMIENTO EXISTENTE EMITIDO POR D.ALFONSO SABAN. CONSULTOR JURIDICO (FEBRERO 1.987).....Pag.14
4. DICTAMEN EMITIDO POR D. EDUARDO GARCIA ENTERRIA (MAYO 1.987) ..... " 34
5. PROPUESTA DE APLICACION EN EL NUEVO PLAN INSULAR EN RELACION AL PLANEAMIENTO TURISTICO EXISTENTE (JULIO 1.987) .....Pag.108
  - 5.1. Criterios urbanísticos y territoriales de - referencia.
  - 5.2. Aplicación de los criterios jurídico-urbanís- ticos a cada plan turístico y sus resultados en número de camas por núcleos, municipios e isla.
  - 5.3. Cuadro y plano resumen municipal-insular de distribución de camas turísticas por tipos - de suelo.

## 1 - INTRODUCCION

El presente informe, como indica su título, se refiere, al análisis de las condicionantes que, desde el punto de vista jurídico urbanístico, pudieran suponer el planeamiento existente y su desarrollo para el nuevo Plan Insular.

En este Tomo nº 6, se han integrado los distintos estudios realizados (y previstos desde la metodología inicial), para que los criterios jurídicos se articularan de forma concreta con la problemática real del territorio insular lanzaroteño.

Así, los primeros informes realizados entre Octubre y Febrero de 1.987, se orientaron a clarificar cual era la situación del planeamiento existente (no necesariamente vigente) y de las expectativas urbanísticas municipales, -- extrayendo así unas primeras hipótesis sobre la problemática insular (APARTADO 2).

Inmediatamente (Febrero 1.987), El Asesor Jurídico del Equipo redactor del Plan, D. Alfonso Sabán (1), emitió un dictamen sobre los criterios de actuación del Planeamiento -- existente, que se complementó con otro dictamen de D. Eduardo García Enterría en Mayo de 1.987 (APARTADOS 3 y 4).

En base a dichos criterios jurídicos y a los correspondientes de carácter urbanístico y territorial, el Equipo redactor del Plan, estableció una propuesta consecuente con ambos, definiendo la situación de cada plan turístico y su -- resultado a nivel de cada núcleo de población, municipio e isla. (APARTADO 5)

(1) D. Alfonso Sabán se incorporó a finales de Febrero de 1.987 a la Carrera Judicial como Magistrado de lo Contencioso-Administrativo en la Audiencia Territorial de Barcelona, causando baja en el Equipo redactor del Plan.

En todo caso, cabe afirmar que a pesar de que las propues  
tas establecidas han cuidado el recoger todas las realiza  
ciones existentes y el dar el mismo trato homogéneo y equi  
tativo en los distintos núcleos y municipios de la isla, -  
no por ello las soluciones establecidas van a satisfacer a  
todos, dada la enorme desproporción de plazas turísticas -  
pretendidamente cubiertas por planes existentes (que no vi  
gentes) (unas 250.000 camas), o incluidas en las expectati  
vas municipales (que venían a mantener las cifras anterio-  
res).

Por todo ello, no hay que olvidar que el Avance del Plan -  
Insular, se contempla como una propuesta que requiere ser  
concertada entre Cabildo y Ayuntamientos y entre éstos y  
la iniciativa privada a sus distintos niveles: promotores  
turísticos, promotores inmobiliarios, constructores etc.  
etc. Solo así, desde una perspectiva socialmente asumida -  
de las contribuciones que todos han de hacer para raciona-  
lizar el proceso inmobiliario y turístico de la isla, será  
posible afrontar el desafío que supone el nuevo Plan Insu-  
lar.

2.- INFORMES SOBRE EL PLANEAMIENTO EXISTENTE, LAS  
EXPECTATIVAS URBANISTICAS MUNICIPALES Y BREVES  
CONCLUSIONES. (DICIEMBRE 1.986-FEBRERO 1.989)

2.- INFORMES SOBRE EL PLANEAMIENTO EXISTENTE, LAS EXPECTATIVAS URBANISTICAS MUNICIPALES Y BREVES CONCLUSIONES (DICIEMBRE 1.986-FEBRERO 1.987)

2.1. El planeamiento vigente y su desarrollo urbanizador (Ver Anexo B TOMO I)

- El origen de la práctica inexistencia de planificación urbanística a nivel insular tiene su origen en la forma en que quedaron aprobadas las Normas Insulares en 1973:
  - . En primer lugar, sus determinaciones básicas (clasificación del suelo y normas de edificación) sólo tenían carácter provisional hasta la redacción del planeamiento municipal. Este podía redactarse sin tener que asumir ninguna referencia seria a nivel insular.
  - . En segundo lugar, las Normas permitían urbanizar y edificar directamente una gran parte del suelo de la isla, sin más requisito que la redacción de un Plan Parcial y sin que éste tampoco tuviera que enmarcarse en un ámbito planificado municipal o insular.
- En el marco de dichas Normas Insulares y en una mecánica generalizada en la que la ordenación resultante se producía por la suma de planes inconexos, se han asumido dos Planes Generales, en Arrecife (1968) y Yaiza (1973); cinco Delimitaciones de Suelo Urbano (Haria-1974; Teguisse-1975; San Bartolomé y Playa Honda-1974; Tinajo-1975; y Tias y Puerto del Carmen-1974-1984 y 1986); y 31 Planes Parciales con aprobación definitiva (12 en Teguisse; 1 en San Bartolomé; 6 en Arrecife; 1 en Tinajo; 9 en Tias y 4 en Yaiza).

El suelo con planeamiento supone más de 8.000 Ha. y unas 450.000 camas de las que unas 250.000 son de carácter turístico (ver cuadro y plano adjuntos).



PLANEAMIENTO MUNICIPAL Y PARCIAL VIGENTE POR MUNICIPIOS

MUNICIPIO	HAS. CON PLANEAMIENTO	CAPACIDAD CAMAS	ESTIMACION PROVISIONAL DEL % GRADO DE URBANIZACION			
			CONSOLIDADO	URBANIZADO	PARCIALMENTE URBANIZADO	SIN URBANIZAR
HARIA	50	5.000	20	--	—	80
TEGUISE	1,498	126.870	11	5	8	76
S. BARTOLOME	128	12.650	40	--	18	42
ARRECIFE	912	41.692	79	1	10	10
TINAJO	288	28.000	9	-	78	15
TIAS	414	48.996	61	5	26	8
YAIZA	5.204 <sup>(PG)</sup>	140.000 <sup>(PG)</sup>	4	2	2	92
TOTAL ISLA	8.494	453.208	21	3	12	64

- El planeamiento reseñado es operativo y aceptado por las instituciones, a pesar de que en su mayor parte no está adaptado a la nueva Ley del Suelo de 1976; no ha sido revisado para adecuarlo a las cambiantes situaciones de la isla; un tercio del planeamiento parcial aprobado no cuenta con los correspondientes Proyectos de Urbanización; en su gran mayoría no ha cumplido sus plazos de ejecución; y en muchos casos se ha procedido a su modificación como forma indirecta de paliar una caducidad manifiesta.

- Un análisis pormenorizado de la mayoría del planeamiento aprobado desvela que en demasiadas ocasiones, este se utiliza no tanto como instrumento de ejecución de una promoción concreta, cuanto como modo de clasificar grandes cantidades de suelo turístico y acumular así un gran fondo de carácter inmobiliario.

Así, Tegui se cuenta con 12 Planes Parciales con aprobación definitiva entre 1969 y 1973 que suponen unas 120.000 camas turísticas, cuando en 1986 sólo ha desarrollado 4.607 camas; Arrecife aprobaba en 1970 un Plan con 12.000 camas para residentes y turistas y actualmente solo cuenta con 873 camas turísticas; Tinajo aprobaba en 1971, 12.000 camas turísticas en La Santa y hoy solo se han conseguido desarrollar 880 camas; Tias cuenta con 10 Planes aprobados entre 1969 y 1986 con capacidad para más de 45.000 camas turísticas, cuando actualmente se han edificado apenas 20.000 camas; y Yaiza, además de su Plan General de 1969 con capacidad para 190.000 camas, cuenta con cuatro Planes aprobados entre 1974 y 1986 que suponen más de 70.000 camas turísticas, cuando a finales de 1986 éstas no llegaban a las 3.000.

En total, de las más de 250.000 camas turísticas -

- La red eléctrica, base del alumbrado y fuente de energía de depuradoras, potabilizadoras y bombas del agua, tiene su principal punto crítico en las insuficiencias del sistema de suministro insular de UNELCO.

2.2. Las expectativas urbanísticas municipales y su repercusión a nivel insular (Ver anexo C TOMO I)

- Actualmente se está procediendo a la nueva redacción del Planeamiento Municipal en Maria, Tegüise, Arrecife, Tias y está pendiente la revisión del Plan General de Yaiza. Un estudio detallado de las capacidades del planeamiento en marcha, complementado por las menores expectativas de San Bartolomé y Tinajo, permite realizar su superposición y constatar los efectos insulares a que ello conduce (ver plano adjunto).

- Se vuelven a poner en juego más de 9.000 Ha. de suelo cubierto por el nuevo planeamiento y con una capacidad total para más de 450.000 camas, de las que más de 250.000 son de carácter turístico. (Ver cuadro adjunto)

- Estas cifras vienen a confirmar que la intención de dicho planeamiento vuelve a ser el de legitimar las realizaciones efectuadas y todas las expectativas de la gran cantidad de suelo clasificado por el anticuado y poco sólido planeamiento actual.

Efectivamente, conceptualmente el Suelo urbano (SU), el Suelo Urbano Programado (S.U.P.) y el Suelo Apto para la Urbanización (S.A.P.L.U.) no deberían aceptar una dimensión superior al desarrollo real previsible en ocho años (programa del planeamiento). Y sin embargo, las previsiones que se comentan llegan al 250% de unas estimaciones que mantuvieran el ritmo actual durante los próximos dos cuatrienios. Y este ritmo, u otro que se preten-

diera aún mayor produciría impactos trascendentales en el medio, economía y población isleñas.

- En cuanto a la ubicación geográfica de los asentamientos turísticos previstos, se produce una repetición de los existentes en el planeamiento actual con variaciones de nuevas propuestas en el Municipio de Haria (Charco del Palo, Arrieta, Orzola-Malpais de la Corona); fuertes reducciones en la zona de Famara; consolidación de la apertura al turismo en Arrecife; y extensión de la costa a urbanizar hacia el Oeste de Puerto del Carmen de Tias.

- En todo caso, la estructura urbanístico-insular que se obtiene por la vía de la superposición del planeamiento municipal, resulta lógicamente alejada de soluciones racionales: a nivel insular. Entre otros aspectos cabe mencionar:

. En base a que todos los municipios pretenden desarrollar sus propias áreas turísticas, se pretenden urbanizar áreas con pocas condiciones para ello o incluso zonas de gran valor paisajístico o ecológico.

. El sistema previsto de desarrollo por Planes Parciales no contempla sus efectos agregados ni en relación a la estructura urbana, ni en cuanto a las demandas resultantes sobre los sistemas generales insulares: comunicaciones, abastecimiento, infraestructuras, servicios y dotaciones.

. Tampoco existe una visión estratégica sobre la

estructura urbanística insular más aconsejable para alojar a la población inmigrante que en mayor o menor medida y ritmo se va a producir, - ni sobre la dimensión y mejor ubicación del Suelo industrial necesario a nivel insular.

CIFRAS DE LOS TECHOS DE ESPECTATIVAS POR MUNICIPIOS Y SU RESULTADO INSULAR

MUNICIPIOS	Has. AFECTADAS	TOTAL CAMAS NO TURISTICAS	TOTAL CAMAS TURISTICAS	TOTAL CAMAS TURISTICAS Y NO TURISTICAS
HARIA	571	19.925	32.472	52.397
TEGUISE	1.741	51.839	83.743	135.582
S. BARTOLOME	460	39.019	-	39.019
ARRECIFE	615	53.091	12.452	65.543
TINAJO	451	9.483	12.995	22.478
TIAS	1.111	10.843	53.590	64.433
YAIZA	4.172	19.079	66.486	85.565
TOTAL ISLA	9.121	203.279	261.738	465.017

### 2.3. Breves conclusiones

De lo expuesto en los puntos anteriores cabe deducir una serie de conclusiones que de forma sintética se enumeran a continuación,

- Lanzarote requiere ineludiblemente que se proceda a racionalizar su desarrollo turístico-inmobiliario a través de una planificación con visión integral de la isla. De no proceder así, en éste momento, se perderá tal vez la última oportunidad de hacerlo, con las consiguientes repercusiones en la consolidación, rentabilidad y estabilidad a medio plazo del desarrollo insular.
  
- El nuevo Plan Insular ha de conseguir integrar el urbanismo municipal y el insular, planteando la participación de todas las instituciones en la dirección, seguimiento y control del desarrollo territorial de la isla, así como una redistribución equitativa de los beneficios y cargas que pudiera comportar el turismo. Sólo así se podrá atajar una competencia intermunicipal de desastrosas consecuencias a medio plazo para la isla.
  
- El nuevo Plan Insular tiene que partir de la aceptación de la importancia económica del Sector Turístico en Lanzarote y a la vez debe establecer directrices territoriales a su desarrollo para garantizar así su positiva integración en el medio físico, social y cultural de la isla.
  
- La racionalización que se pretende, exige que el -



nuevo Plan Insular:

- . Aporte una visión de la estructura turístico-territorial de la isla.
  - . Estudie las capacidades parciales o globales y los ritmos de crecimiento que pudieran existir como consecuencia de las limitaciones inherentes al hecho insular; a la dimensión y elasticidad de sus recursos; a la capacidad de desarrollo de los sistemas generales infraestructurales; y a evitar el desequilibrio entre oferta-demanda turística.
  - . Establezca unos criterios de clasificación de suelo y de la edificación orientados hacia su efectiva urbanización y construcción con niveles de calidad y no como tapadera de creación de grandes fondos inmobiliarios a medio plazo.
  - . Y prevea unos sistemas de seguimiento y control del proceso y ritmo edificatorio con garantías jurídicas, políticas y de transparencia hacia la opinión pública.
- Lógicamente la racionalización que la redacción del Plan Insular puede suponer, requiere que esta se realice sin introducir nuevas distorsiones a las ya existentes y en este sentido resulta imprescindible posponer nuevas aprobaciones de todo tipo de Planes Parciales y del Planeamiento Municipal en redacción, hasta que se aprueben las directrices insulares.

3.- DICTAMEN SOBRE CRITERIOS DE ACTUACION EN --  
RELACION AL PLANEAMIENTO EXISTENTE EMITIDO  
POR D. ALFONSO SABAN. CONSULTOR JURIDICO --  
(FEBRERO 1.987)

"El único contenido del derecho de propiedad es la suma de atribuciones de disponibilidad que el Derecho positivo autoriza y garantiza al propietario".

Theodor Geigger

Quizás la afirmación transcrita pueda parecer exagerada en un auditorio formado por juristas educados en los más sólidos - principios de las teorías liberales que dieron lugar al entramado jurídico, elogiabile por muchas razones, que se conoce como derecho continental derivado de los Códigos o, - también, napoleónico, en oposición a los principios prácticos informadores del mundo anglosajón. Semejante opinión encontraría su fundamento en el hecho de que el derecho de propiedad, como apéndice del derecho a la libertad individual, es, por su propia naturaleza incuestionable; alcanza tan lejos - como permitan las posibilidades materiales y los humanos mediante su instrumento más poderoso, la ley, no pueden hacer otra cosa que limitarlo en sus extremos y ello por causa de no impedir idéntico derecho para el resto de los individuos. Es evidente que tal mentalidad se encuentra aún profundamente enraizada en numerosos grupos sociales y que no son sino trasunto de la misma los actuales artículos 348 y 350 del Código Civil español.

Sin embargo, en multitud de terrenos de la vida social, sin duda los más amenazados en su equilibrio por la voracidad de los individuos, tal concepción de la propiedad se encuentra profundamente alterada e, incluso, desterrada y ello no ya por el imperio de ideas diferentes a las que produjeran las caricaticas concepciones sino simplemente por la apremiante necesidad de articular las relaciones públicas desde unas bases que faciliten lo que no es sino el objetivo final de todo - derecho, la convivencia de los individuos y grupos que forman los conjunto sociales. Uno de estos terrenos, el que nos ocupa, es el urbanismo, entendido como el proceso de ordena-

ción de los asentamientos físicos de personas y sus bienes.

Desde esta perspectiva, como desde otras muchas, no cabe ya hablar de una propiedad abstracta con límites extraordinarios, sino como, conforme a la acotación que figura en el cabezamiento, de una expresa asignación de facultades que lleva a cabo el derecho positivo en función de los intereses en conflicto, es decir, una perspectiva limitadora de raíz que se enriquece según las circunstancias en proporción a los esfuerzos de quien pretende verse favorecido por dicho enriquecimiento. Es lo que se denomina publicación del urbanismo o, en otras palabras, consagración de la primacía de los intereses generales sobre los privados en el fenómeno urbano. La ley no se limita a acotar el derecho sino que define el propio derecho, le atribuye su contenido.

En España la óptica innovadora del derecho de propiedad que comentamos fue instaurada en este terreno por la Ley del Suelo de 12 de Mayo de 1.956, prueba evidente de su finalidad técnica, en el sentido de alumbrar soluciones a un problema concreto, y no política, como hubiera sido una inspiración ideológica que pocas personas pueden suponer en aquellas fechas. A partir de esta Ley, de la que su reforma de 1.975 - y su refundición en el texto de 1.976 no son sino perfeccionamientos por muy estimables que algunos de estos nos puedan parecer, la utilización del suelo únicamente comprende, ab initio, la función agraria y aún ésta con ciertas limitaciones. Cualquier obra atribución habría de derivarse, necesariamente, de un dictado del derecho positivo principalmente a través de la propia Ley o de su instrumento de remisión, el Plan Urbanístico.

A pocos se les ocultan los decepcionantes efectos que sobre la realidad física ha tenido la aplicación de la Ley mencionada. Sin embargo, los conocedores de la materia difícilmente imputarían tales deficiencias al instrumento utilizado o a la mentalidad de quien lo inspirase; lo que sucede, sencillamente, es que la eficacia de una norma jurídica se halla en proporción a la fuerza de los sectores sociales que la producen y apoyan, principalmente si ponemos esta fuerza en -

relación con la de los que tienen que sufrir sus efectos por verse forzados a ceder en sus privilegios. En aquel caso es evidente que existía una absoluta desproporción de fuerzas en favor de los últimos por lo que la Ley careció casi de otra virtualidad práctica que la de suponer un precedente transcendental que instruiría y ejercitaría a las personas encargadas de su administración tanto en el sector público, funcionarios, como privado, empresas y profesionales.

No obstante, esta visión transcendental del proceso urbanístico no necesita en la actualidad acudir a los precedentes para demostrar su relevancia jurídica. En España el legislador constitucional le ha otorgado la primacía que le corresponde a través de los artículos 33 y 47 de la Constitución. En aquél, tras reconocer el derecho a la propiedad privada, se señala:

"La función social de estos derechos, delimitará su contenido, de acuerdo con las leyes".

Por su parte, el artículo 47, aplicando este principio a la materia que nos ocupa, manifiesta:

" Todos los españoles tienen derecho de disfrutar de una vivienda digna y adecuada. Los poderes públicos promoverán las condiciones necesarias y establecerán las normas pertinentes para hacer efectivo este derecho, regulando la utilización del suelo de acuerdo con el interés general para impedir la especulación.

La comunidad participará en las plusvalías que genere la acción urbanística de los entes públicos".

En suma, el texto constitucional establece un sistema de diáfana claridad: el contenido del derecho de propiedad viene delimitado por su función social; este principio aplicado al suelo trae como consecuencia que su utilización se muestre conforme con el interés general y ello con la fina-

lidad de impedir la especulación. Por último, toda acción urbanística de los entes públicos legitima a la comunidad para participar en las plusvalías generadas por esa acción.

Se diseña, de esta forma, el cuadro teórico que enmarca la intervención administrativa en el fenómeno urbanístico. La Administración interviene como agente que debe ser del interés general. En esa función su tarea consiste en asegurar la primacía de ese interés frente a los particulares con quien pueda hallarse en conflicto y, además, asegurar la participación de la comunidad en las plusvalías urbanísticas. Por encima de todo ello, una finalidad básica y preeminente evitar la especulación, es decir, evitar la apropiación de riqueza que para los propietarios de suelo se produce, simplemente, por el fenómeno urbanizador general. El otorgar una calificación jurídica es el paso previo al inmediato deber de urbanizar que, a su vez, precede inmediatamente al de edificar. Este proceso ha de ser ininterrumpido y las plusvalías que a lo largo del mismo se produzcan, compartidas. El particular solo tiene derecho a su cuota de participación. El resto de sus pretendidos derechos se producen al margen del expreso mandato constitucional con las lógicas consecuencias de ilegitimidad y el no menos lógico deber de impedirlos a través de los mecanismo jurídicos procedentes.

Este es, en conclusión, el sentido que tiene la intervención pública en el ámbito urbanístico lejos, como pudiera suceder en otros campos, de suprimir, o mejor suplantarse, iniciativas privadas mediante la actuación pública, con el supuesto fin de mejorar aquellas. Aquí se trata de salvaguardar un interés general que no es otro que el de los restantes ciudadanos de un espacio determinado cuando se ven afectados por la actuación de uno de ellos en su propio beneficio.

Pues bien, en los sucesivos apartados de este informe se examinarán teóricamente los supuestos de intervención que se plantean en la ordenación urbanística para articular esa hipotética intervención. Es evidente que no se trata de medidas de opción única; son las que estimamos más adecuadas

a los fines pretendidos sin descartar la existencia de cualquier otra que diferentes reflexiones alumbren. Sin embargo, ya desde ahora debemos poner de relieve que todas esas medidas no consisten sino en llevar a términos de eficacia los preceptos constitucionales transcritos. Cualquier duda sobre varios caminos posibles o sutilezas sobre derechos afectados, tan sensibles casi siempre, ha de despejarse en razón a los principios expuestos: la Constitución ordena la primacía del interés general, obliga a compartir las plusvalías y proscribe la especulación; el derecho positivo aplicable necesariamente ha de respetar estos mandatos so pena de nulidad y cuando sus dictados ofrezcan distintas alternativas de interpretación deberá optarse por la que mayor conformidad muestre por dichos mandatos.

Partiendo de las bases expuestas en las líneas precedentes podemos ya introducirnos en el específico campo del informe, la ordenación de la Isla de Lanzarote. Vamos a tratar en este apartado de alcanzar una definición jurídica, lo más precisa posible, de cuál sea el interés general necesitado de protección que imponga una intervención administrativa mediante los instrumentos que luego se expondrán, en la actual ordenación urbanística en la isla mencionada.

La primera línea argumental y eje básico de la exposición será el límite de capacidad del espacio de referencia. Ahora bien esto supone acudir a presupuestos técnicos que al momento de redactar este informe no se encuentran delimitados en sus últimos extremos. Por ello nos referiremos a ellos en hipótesis, aunque partiendo del hecho cierto de su existencia, cuestión fuera de duda a estas alturas de la investigación. En cualquier caso, los datos que figuren en su día como definitivos serán el soporte técnico de las siguientes alegaciones que permanecen así condicionadas a su engarce con aquellos.

Es evidente que el interés primario de cualquier comunidad es su supervivencia. Aún dentro de éste podemos distinguir entre una supervivencia social o comunal que estaría formada, a partir de la biológica, por todos los elementos que otorgan a esa comunidad conciencia de serlo: sus fuentes de riqueza, su específico ámbito físico, sus raíces culturales primarias todo eso, junto a las personas, forman una comunidad y la garantía de su permanencia constituye el primer objetivo de los que componen eso que a primera vista parece tan etéreo y se denomina interés general. En el caso de Lanzarote, aunque no sea éste el ámbito específico del presente informe, es necesario resaltar que todos esos elementos son, por específicos y singulares, perfectamente identificables.

Pués bien, la supervivencia como comunidad de la isla impone un límite en el número de sus asentamientos. Paisaje, recursos energéticos, posibilidades de transportes, capacidad, --



monumental, movimientos internos, alteraciones culturales son todos juntos, elementos que conducen a una cifra de capacidad máxima que constituirá el interés general básico por el que velar pues a partir de ella correrá riesgo el valor superior de la comunidad, su supervivencia como tal.

Junto a ello tenemos otro parámetro que, aunque secundario, debe también ser tenido en cuenta para cifrar el interés comunitario. Lanzarote tiene unos recursos económicos singulares entre los que destaca, por su importancia, el de ser punto de destino del ocio de otras comunidades que allí acuden en función de unos atractivos concretos que atribuyen a la isla un preciso valor de mercado, del que viven no pocos de sus habitantes. Ahora bien, mantener ese recurso comunitario impone también un límite en la acogida puesto que los valores de atracción están ligados a la conservación de un equilibrio natural de todos los elementos concurrentes. En estas circunstancias la alteración del techo de capacidad de la isla atenta gravemente al interés general que para todos sus habitantes supone su posición preeminente en el mercado turístico, interés que no por ser secundario con respecto al anterior deja de reunir los caracteres de jurídicamente protegible.

Por todo ello el estudio técnico del que derive la fijación de una cifra de capacidad se convierte así en el presupuesto ineludible de toda consideración posterior. En la medida en que ese estudio contenga determinaciones que no admitan respuesta, por ser ciertas, sus términos gozarán de los caracteres de valor superior del ordenamiento al que todos los demás deben subordinarse y que, por tanto, legitima todas las actuaciones que conduzcan a otorgar eficacia a esa primacía.

Frente al hecho cierto de esa teórica cifra de capacidad máxima nos encontraremos con el no menos cierto de unas iniciativas privadas que, por circunstancias históricas y de todo tipo, se han traducido en actos de aprobación por entidades públicas y que han formalizado unos supuestos derechos al establecimiento efectivo sobre el suelo de la isla, en sucesivos periodos acumulativos. Son las clasificaciones de suelo existentes, que no quiere decir vigentes. A pesar de las in-

determinaciones que todavía debemos afrontar, no es aventurado afirmar que los resultados finales de ambos parámetros - arrojarán un resultado que vendrá a significar que la capacidad prevista de esta forma superará en varias veces la que - podemos denominar límite máximo tolerable. Dicho en otras palabras, los intereses privados acumulados imponen un resultado varias veces superior al que exige el interés general determinado técnicamente. Se hace pues necesario acudir con prontitud a restablecer la situación de equilibrio, por primacía del interés general, que se demuestra perdida por la contradicción expuesta, y que exigen los preceptos constitucionales.

Ahora bien, ese exceso de capacidad, ¿qué traducción tiene en la órbita jurídica?, ¿se trata de derechos protegibles?.

Es obvio que se impone una respuesta negativa. Aun dentro de una consideración por el momento abstracta, le primera calificación que esas expectativas tienen es la de situaciones antijurídicas que no merecen ni tan siquiera la calificación de derecho. Es obvio que ninguna legitimidad cabe atribuir a lo que resulta contrario a la supervivencia comunitaria por correcto que pueda parecer su revestimiento formal. Su nivel de ilegitimidad es incluso más acentuado que la simple especulación. Esta supone la apropiación indebida de unas plusvalías; aquélla atenta contra la propia ordenación del espacio. Son situaciones anticonstitucionales que deben ser descalificadas por principio. De otra parte, ninguna alegación cabe pretendiendo que puedan ser indemnizables. Desde una óptica abstracta, ¿cómo puede pensarse que una comunidad deba indemnizar la supresión de algo que atenta contra ella misma?.

El problema surge, sin embargo, cuando intentamos reconducir estos principios al terreno de la realidad. Es evidente que resulta de todo punto difícil la asignación de esa espúrea capacidad a titularidades y situaciones concretas. En unos supuestos saltarán a la vista, caso de clasificaciones de suelo muy antiguas que nunca recibieron ni mínima ejecución; en otros es mucho más complicado, como el de los planes con ejecución en teórica vigencia aunque la misma sea imposible o --

perjudicial.

No obstante, ya desde este momento hemos de dejar establecido que, dado el hecho de que en la actualidad la capacidad no se ha agotado y que, por tanto, en todos los ámbitos se ~~preverá~~ su desarrollo hasta alcanzar el techo máximo, todas aquellas cifras de capacidad que se revisen se refieren a situaciones que, en principio, no son protegibles o indemnizables en tanto en cuanto no exista un acto concreto de reconocimiento expreso del derecho, es decir, una licencia ya sea ésta para urbanizar o ya sea para construir pues, por las razones expuestas, en ningún caso vendrá justificada una intervención sobre bienes existentes, edificios u obras de urbanización ya ejecutadas.

En síntesis, si se establece un límite de capacidad como contenido del interés general comunitario y se constata la existencia de unas capacidades previstas por intereses particulares que están en grave contradicción con aquél, resulta de todo punto ineludible una intervención del poder público que restablezca su primacía sin que, en principio, deba apreciarse la existencia de daño alguno que deba ser indemnizado pues no se puede considerar como tal la supresión de unos efectos antisociales condenados constitucionalmente. Esa intervención se debe llevar a efecto de conformidad con los principios y técnicas a que seguidamente nos referimos.

A-Los instrumentos jurídicos a emplear frente a un problema concreto no son realidades abstractas que configuran una relación desde sus comienzos. La vida social da origen a intereses que se plasman en situaciones fácticas que, a su vez, condicionan las posibles reformas de esas situaciones. En el urbanismo rara vez se parte de cero; lo normal es exactamente lo contrario, es decir, que la fuerza de los hechos ejerza una presión difícilmente resistible por los deseos de reforma. En el caso de Lanzarote el condicionamiento de la realidad es de tal magnitud que se parte de una situación tan llamativa como es la descrita en los párrafos precedentes. - Ahora, no obstante, vamos a centrarnos exclusivamente en los condicionantes jurídicos, tanto en su aspecto de la realidad impuesta como de alternativa escogida.

La realidad impuesta consiste en el sistema jurídico urbanístico que rige la isla. Se trata del Plan Insular, aprobado por Resolución del Ministerio de la vivienda, de 29 de noviembre de 1.973. Este Plan posee una naturaleza compleja y sumamente condicionante pues sus efectos no se limitan al carácter de Plan Provincial sino que asume también el de Norma Subsidiaria del Planeamiento con la correspondiente clasificación de suelo y normativa de edificación. No obstante lo más grave no es que haya ejercido esas funciones con unos criterios tan rechazablemente generosos, que son el origen de la mayoría de los problemas actuales, sino que, por ende, asumió todo el planteamiento precedente en todo lo que a clasificaciones se refería, convirtiendo así a la mayor parte de las superficies utilizables de la isla en suelo urbano a desarrollar por planes parciales. La iniciativa privada y cierta lenidad en su control y aprobación hicieron el resto hasta llegar a los numerosos planes existentes con criterios de desarrollo completamente incompatibles con el interés general más primario, la propia supervivencia. Esa es sin duda la primera realidad que nos condiciona, la vigencia del Plan Insular de 1.973 y su gran esfera de actuación, realidad que si bien nos obliga a utilizar con sumo cuidado las técnicas que tiendan a su corrección no debe tampoco impedirnos tener

en todo momento presente que es una realidad jurídicamente rechazable por haber creado unicamente expectativas ilegítimas, ante las cuales la comunidad está constitucionalmente habilitada para defenderse sin que a esta defensa se puedan oponer unos mal llamados derechos que no tienen otra función que la extracción de hipotéticas plusvalías sin más razón - que las declaraciones formales. Por ello, tanto el Plan Insular como sus planes de desarrollo, o los previos que aquel asume serán minuciosamente analizados y respetados en la medida en que sean conformes al interés general. Más allá no recibirán otro tratamiento que el de la subordinación a éste. El límite a esta consideración vendrá constituido por las actividades privadas generadoras de procesos urbanos pues estas se respetarán asumiéndolas e integrándolas en la nueva ordenación como equitativa retribución a quienes aportaron esfuerzos al proceso de ordenación que, por ello, tienen un legítimo derecho a obtener los beneficios del mismo.

A idénticas conclusiones debe llegarse cuando el impulsor del proceso no es la iniciativa privada o cuando ésta se cobija bajo el supuesto amparo de lo público y se producen esas sorprendentes figuras del urbanismo que son las Delimitaciones de Suelo Urbano que existen en Lanzarote. Llama poderosamente la atención la sinrazón de estas D.S.U. principalmente - cuando en su confección se apartan de la guía que supone el catastro y aplican las mediciones permitidas por el Plan Insular, consiguiendo así una condición formal del suelo urbano, a través de la cual se producen ilegítimas expectativas, cuya conexión con la realidad no es otra que la fantasía. Es evidente que merecen idéntico tratamiento a los factores condicionantes ya examinados.

Por otra parte nos encontramos con otro elemento inmutable a la hora de enjuiciar los posibles instrumentos útiles para articular la intervención necesaria. Nos referimos al cauce jurídico formal que emplearemos, decisión previa y adoptada que es el previsto en, hasta ahora, un proyecto de Ley que se encuentra pendiente unicamente de promulgación por el - Presidente del Gobierno Autónomo y que se refiere a los Planes

Insulares de Ordenación. Ahora bien, un Plan Insular de los que contempla el texto legal no es en absoluto similar, en sus posibilidades, al existente pues tal y como están concebidos se trata de un ampliado Plan Provincial. Por lo que nos afecta el Plan Insular permite la adopción de determinaciones -- y directrices que serán utilizadas, alternativamente, en función de los supuestos de intervención que lo permitan y tal y como lo prevé el texto legal.

B.- Examinaremos a continuación los distintos supuestos que se plantean en la isla de Lanzarote y cuáles son las posibles intervenciones en cada uno de ellos, analizando también sus consecuencias indemnizatoria de conformidad con los principios constitucionales expuestos al comienzo de este informe y del artículo 87 de la Ley del suelo que, recordemos, es anterior a la Constitución española por lo que únicamente serán válidas sus interpretaciones que se muestren acordes con la misma.

1.- Delimitaciones del suelo urbano.

Las correcciones que se pretendan imponer a los D.S.U. sobre clasificación de suelo urbano han de apoyarse, materialmente, en la inexistencia de las condiciones descritas en el artículo 78 de la ley del suelo y formalmente, han de ser articuladas en directrices que se dicten de conformidad con el artículo 30 f) de la ley de Planes Insulares por tratarse de áreas innecesarias para el desarrollo urbano, Ya veremos después el valor jurídico y eficacia material de tales directrices. En cualquier caso, las revisiones de estas delimitaciones que vendrían impuestas por las directrices significarían, apoyadas por los informes técnicos de limitación de capacidad, nuevos criterios de planeamiento que al recaer sobre terrenos no programados ni en curso de ejecución no confieren en absoluto derecho a indemnización, siempre y cuando la nueva clasificación como rústico no recaiga sobre terrenos que materialmente tengan otro carácter.

2.- Planes no ejecutados, con el plazo de ejecución agotado, o sin plazo de ejecución.

Se contempla aquí el caso de aquellos planes parciales o

especiales, previos a la vigente ley del suelo, que nunca recibieron ninguna ejecución y que carecían de plan de etapas o de aquellos otros que, sin haber recibido tampoco ejecución alguna, agotaron ya su plazo de ejecución.

Supone el caso máximo de ilegitimidad urbanística y sus determinaciones no puede ni tan siquiera decirse que amparasen derechos por muy deteriorados que éstos pudieran considerarse; son, como ya hemos dicho, expectativas contrarias al interés general que no deben recibir el menor tratamiento de protección o conservación. La intervención en las mismas puede y debe hacerse de la manera más contundente. Por nuestra parte entendemos, además, que, dado el tenor del artículo 5,3 del Real Decreto de 2 de Junio de 1977, los Planes sin período de ejecución contaban con un límite máximo de quince meses para finalizar sus obras de urbanización por lo que, al haber transcurrido este plazo, ambos casos son perfectamente asimilables. En estas circunstancias es obvio que su desclasificación como suelo de reserva urbana o urbanizable para ser simplemente lo que nunca dejaron de ser, esto es, rústico, no cuenta con posibilidad indemnizatoria alguna.

En cuanto al medio para efectuarlo entendemos que debe hacerse directamente por el Plan Insular mediante las determinaciones previstas en el artículo 4º de su ley reguladora pues este --- suelo no puede, y ya es mucho, merecer otra clasificación que la de apto para la urbanización o urbanizable no programado. Repetimos que la posición de sus beneficiarios ha ido más allá del fenómeno especulativo para situarse plenamente de espaldas a la legalidad urbanística; estos Planes no son sino documentos históricos para cuya desaparición a efectos jurídicos basta la simple mención en cualquier norma de planteamiento. A nuestro entender su aplicación resultaría ilegal aún sin haberse hecho esta mención.

### 3.- Planes con el plazo de ejecución agotado

Es el caso de aquellos planes que agotaron sus previsiones o que, sin haberlas agotado, han visto finalizar los plazos de ejecución establecidos.

El primer caso no plantea mayores problemas: el suelo es urbano y funciona como tal. La única intervención que en ellos se puede tener es la de evitar que se introduzcan modificaciones o innovaciones de planeamiento que produzcan aumentos de densidades para lo que, con independencia de las previsiones legales existentes, convendría introducir una directriz específica al amparo de lo establecido en el artículo 5i) de la ley de Planes Insulares.

El segundo caso es más complejo. Evidentemente la desclasificación del suelo no urbanizado no dará lugar a indemnización por haberse agotado el plazo, tal y como dispone el artículo 87,2 de la ley del Suelo. Sin embargo, en este caso el suelo no puede encajar en las categorías del art.4º antes examinadas sino que ha sido clasificado como suelo urbano. Por ello la eventual desclasificación o alternación de condiciones urbanísticas precisa para su realización de una modificación del planteamiento municipal del que traen causa y que sea a su vez consecuencia de una directriz al respecto.

#### 4.- Planes en curso de ejecución con plazos en vigor.

Suponen, sin duda, el caso de más difícil tratamiento. En principio, nos hallamos ante legítimos derechos urbanísticos en pleno ejercicio que cuentan con la protección formal que los otorga el artículo 87,2 de la ley del Suelo y que, también en principio, hace corresponder a la intervención con el principio indemnizatorio.

Sin embargo, una disección jurídica de los supuestos junto con una aplicación sistemática del ordenamiento permitirá, a nuestro entender, establecer ciertas matizaciones dentro de los principios expuestos.

Digamos de partida que el artículo 87,2 es un precepto cuya finalidad es la equidad y la seguridad jurídica, principios respetables y respetados por el ordenamiento constitucional. Ahora bien, como ya dijimos, este mismo nivel normativo superior impone la primacía del interés general sobre el particular, -



obliga a compartir las plusvalías y proscribire la especulación. Veamos seguidamente cómo se pueden conjugar todos estos factores a efectos de alcanzar una detallada, razonable y válida constitucionalmente interpretación del artículo 87,2 y de todos los efectos que dicho precepto produce sobre los supuestos planteados.

En principio, en estos casos, es necesario extremar el rigor a la hora de establecer el presupuesto básico de cualquier intervención. Es necesario que no pueda albergarse duda alguna sobre la incompatibilidad de la ordenación urbanística de los planes afectados y de la ordenación estimada como interés general de ineludible observancia. Por ello, en los casos de pequeñas diferencias o de planes de ámbito reducido debe pretenderse una intervención de menor entidad y, si es posible, limitar las correcciones a exigir todas las cesiones permitidas y no efectuadas.

Así las cosas resulta conveniente dividir los supuestos planteados en dos categorías, que exigen un tratamiento separado: aquellos planes que tienen ya consumido un período de ejecución que permite establecer un proceso, bien por ritmo de urbanización o por etapas cumplidas o cualquier otro baremo y aquellos otros que, por su reciente aprobación, no permiten un tratamiento de este tipo ya que su curso de ejecución se halla prácticamente intacto.

a) En el primero de los casos, nos encontramos con ordenaciones que clasifican una cantidad de suelo absolutamente desproporcionada a los parámetros convenientes para la isla y que han realizado obras de urbanización muy inferiores al suelo calificado. Sin embargo, como los planes están todavía en curso de ejecución, los terrenos no urbanizados se ven favorecidos por un gran factor especulativo pues, en apariencia, son terrenos inatacables en virtud del art. 87.2, tantas veces citado, de la Ley del suelo. Por nuestra parte entendemos que conjugado el citado artículo y los principios constitucionales que hemos expuesto y que son de preferente aplicación, la intervención en estos casos puede encauzarse a través de los siguientes métodos:

19) Con el fin de que la comunidad participe en las plusvalías generadas debe regularse, con criterios del máximo rigor las cesiones que debieran haberse producido en todo el sector incluso con efectos retroactivos y ello aun cuando diera lugar a fenómenos reparcelatorios. Para ello se articularía una directriz sobre modificación del planeamiento afectado.

29) En los supuestos de planes con etapas determinadas técnicamente se considerarán éstas como compartimentos estancos de tal forma que la finalización temporal de cada una de ellas impida su continuidad e impidiéndose la aprobación de nuevos proyectos de urbanización. El terreno no urbanizado al finalizar cada etapa será desclasificado mediante directriz de modificación del planeamiento de origen. Esta será la única vía de impedir que las urbanizaciones parciales generen especulaciones sobre los terrenos no urbanizados.

39) En el caso de plazos inacabados, sin divisiones por etapas determinadas técnicamente, y siempre que se haya consumido más de la mitad de dicho plazo, podrá desclasificarse el aprovechamiento que exceda al que corresponda por ejecutar el mismo ritmo de urbanización que hasta ese momento se hubiese realizado.

En todos estos supuestos no corresponde indemnización alguna pues se estima que los destinatarios del plan han acreditado una actuación urbanizadora que supone el límite de su capacidad, por encima de la cual no existen sino aprovechamientos abusivos prueba de la especulación, que no son protegibles jurídicamente ya que la inatacabilidad preconizada en el art. 87 sólo se produce si las circunstancias allí descritas no chocan con los preceptos constitucionales.

Fuera de los casos descritos la intervención en estos Planes deberá ser indemnizada con, incluso, un lucro cesante evaluado conforme al valor de los aprovechamientos disminuidos, esto es, el máximo indemnizable en los procesos urbanísticos.

b) En segundo lugar tenemos el caso de Planes recientemente aprobados que, por ello, no cuentan con una trayectoria suficiente para establecer parámetros de comportamiento urbanizador.

Son casos en que la intervención no indemnizable ha de limitarse a expresar el máximo rigor en las cesiones legalmente exigibles y, si para ello fuera necesario, se introducirán las directrices que se precisen para modificar la ordenación de partida.

Al margen de las imputables a cesiones, cualquier otra intervención entrará de lleno en el supuesto contemplado en el art. 87,2 de la Ley del Suelo. Ahora bien, esta afirmación también precisa ser matizada.

Las indemnizaciones a satisfacer no pueden tampoco estimarse en su cuantía con independencia de los principios constitucionales puestos éstos en relación con el proceso urbanizador. Es evidente que la cuota que una Comunidad debe satisfacer por un terreno incluido en un sector de elevada urbanización debe ser alta pues gran parte de su valor lo ha recibido la virtud del esfuerzo urbanizador colindante. Ahora bien, en el caso de terrenos sin urbanizar, por muy legítimas que sean las expectativas y muy firmes los derechos a llevarlas a cabo, la mayor parte de su valor se debe al fenómeno jurídico de su calificación y su inclusión en un determinado proyecto, fenómeno en el que la propia comunidad tiene la mayor responsabilidad. En consecuencia esa comunidad, en aplicación del principio de participación en plusvalías, ha de recibir una gran parte del valor por ella creado o, lo que es lo mismo, se ve compelida a menores indemnizaciones. Estas, además de los gastos efectuados, deben únicamente comprender la proporción del aprovechamiento que corresponda al periodo consumido.

c) Las directrices que propugnen la desclasificación de suelo - deben ser redactadas con el máximo detalle posible indicando a las entidades afectadas la obligación que se les impone y el plazo de su cumplimiento. El control de dicho cumplimiento debe radicar en un órgano o comisión interna del Cabildo. A tal fin el Plan Insular deberá contener en sus especificaciones la necesidad de que cualquier Plan confeccionado bajo su vigencia cuente con un informe de propio Cabildo en el que, junto a los aspectos que se consideran precisos, conste específicamente el grado de conformidad del citado Plan con las directrices de planeamiento previstas en el referido Plan Insular.

Por último, conviene hacer referencia a una técnica de intervención cuya procedencia vendrá determinada por conveniencias específicas. Se trata de la anulación de derechos individuales declarados, ya sean estos licencias o calificaciones específicas y ello aún cuando nada quepa oponer a su conformidad con el ordenamiento, esto es, expropiaciones de derechos concretos. Es obvio que nada cabe decir en general sobre la aplicación de esta técnica si bien es de advertir que en algún caso su coste podría ser fácilmente determinado por haber sido fijado judicialmente para sus propietarios, supuesto en el que se encuentra la urbanización incluida en el Plan de Playa Grande.

Un aspecto de singular importancia en el planeamiento es el que se refiere al control de su eficacia mediante la implantación de los sistemas administrativos que se requieran. Especial relevancia tienen estos aspectos en el período de consolidación de las determinaciones del Plan, como hemos analizado para el caso de las directrices.

No obstante ese celo debe igualmente ser preconizado con respecto a la política de licencias. El Plan Insular es una necesidad supramunicipal nacida del hecho de que en la isla de Lanzarote cualquier fenómeno urbanístico tiene una repercusión indirecta sobre todo su territorio; por eso su control debe también ser global y tal efecto nadie mejor que el Cabildo Insular para llevarlo a cabo pues allí se encuentran representados todos los intereses municipales. Además, el principal factor de control lo constituye en muchas ocasiones la transparencia de información por lo que si en el Cabildo han de examinarse los procesos urbanísticos es evidente que unos intereses ocultos e ilegítimos habrán perdido, desde el comienzo, su primera batalla.

En virtud de ello deberá preverse la obligación de informar al Cabildo de cualquier actuación urbanística tendente a declarar derechos individuales y aquél deberá ejercer sus legítimas acciones impugnatorias contra los que incumplan la legalidad y ello con independencia del preceptivo informe sobre Planes en tramitación al que líneas atrás nos hemos referido.

Por otra parte y hasta tanto el Plan Insular se encuentre en vigor se cuidará por los organismos autonómicos responsables que la aprobación de planes de ordenación sea conforme con las previsiones del avance del citado Plan a efectos de no favorecer los movimientos especulativos que la presentación de dicho avance pueda provocar.

Los aspectos jurídicos del Plan contienen otras posibilidades que se extenderían a un amplísimo abanico de parcelas como los Ordenantes de edificación, ritmos convenientes de edificación, usos del espacio, etc... etc...

Entendemos que no procede extenderse en todos estos aspectos pues de una forma u otra se encuentran entre las distintas posibilidades normativas que contempla el artículo 3º de la Ley reguladora de los Planes Insulares.

Unicamente debemos señalar que cuando estas intervenciones comporten límites al ejercicio de libertades aquellas deberán encontrar justificación en el estudio objeto del documento técnico en que todo el Plan consiste, convirtiéndose éste en la fundamentación que, una vez aprobada, sea la máxima expresión del interés general habilitador de cualquier intervención urbanística. Una vez efectuado ese entronque conceptual los intereses afectados habrá de ceder al mismo tal y como hasta este momento hemos venido exponiendo.

Madrid, 17 de Febrero de 1.987



D. ALFONSO SABAN  
Consultor Jurídico.

4.- DICTAMEN EMITIDO POR D. EDUARDO GARCIA  
ENTERRIA (MAYO 1.987)

Dictamen emitido a requerimiento de "Arquitectos Urbanistas Ingenieros Asociados", AUIA, sobre diversos particulares del Proyecto del Plan Insular de Lanzarote.

Mayo de 1986



Sumario

	<u>Págs.</u>
ANTECEDENTES. . . . .	3
DICTAMEN. . . . .	6
I.- Sobre la vigencia de las normas básicas . . . . .	6
A.- Precisiones previas . . . . .	6
B.- Las Normas Complementarias y Subsidiarias de 1970 . . . . .	7
C.- El llamado Plan Insular de 1973 . . . . .	9
D.- Significado de la Ley de 2 de mayo de -- 1975 de Reforma de la Ley del Suelo . . . . .	12
E.- La Ley 1/1987 de 13 de marzo de la Comuni- dad Autónoma de Canarias, reguladora de -- los Planes Insulares de Ordenación. . . . .	15
F.- El Proyecto de Ley de la Comunidad Autóno- ma de Canarias sobre suelo rústico. . . . .	16
II.- Sobre el contenido y límites del futuro Plan Insular . . . . .	18
A.- El contenido de los Planes Insulares en -- la Ley de la Comunidad Autónoma 1/1987 de 13 de marzo . . . . .	18
a.- Consideraciones generales . . . . .	18
b.- El contenido típico y necesario de -- los Planes Insulares. . . . .	20
c.- Síntesis de las determinaciones que -- deben contener necesariamente los Pla- nes Insulares . . . . .	22
d.- El caso especial del suelo rústico. . . . .	23
e.- Otras determinaciones sobre clasifica- ción del suelo. . . . .	26
f.- Determinaciones vinculantes y no vin- culantes. . . . .	28
g.- Determinaciones sobre desarrollo y -- programación. . . . .	29

h) Cauces de adaptación y revisión del planeamiento vigente. . . . .	30
III.- Revisión y modificación del planeamiento en vigor. Umbral máximo o de derechos -- afectados que deben respetarse . . . . .	32
A.- Puntualizaciones previas . . . . .	32
B.- La modificación del planeamiento en vigor derivada de las determinaciones del propio Plan Insular. . . . .	33
C.- La revisión o modificación derivada de los Planes Generales o Normas Subsidiarias Municipales que en lo sucesivo se aprueben. . . . .	35
a.- Indicación general. . . . .	35
b.- Suelo con planeamiento cuyo plazo de ejecución ha sido ya agotado. . . . .	35
c.- Suelo con planeamiento cuyo plazo de ejecución no se ha agotado. . . . .	37
d.- La modificación o revisión sobre el suelo urbano . . . . .	38
a'. La clasificación de suelo urbano como un imperativo legal . . . . .	39
b'. Consecuencias de la modificación en la ordenación del suelo urbano. . . . .	40
D.- Recapitulación. . . . .	42
IV.- Valoración jurídica del planeamiento que se realice al amparo de la Ley de Zonas y Centros de interés turístico de 28 de diciembre de 1963. . . . .	43
A.- Aclaración previa. . . . .	44
B.- Sobre la naturaleza jurídica de los Planes aprobados al amparo de la citada Ley de 28 de diciembre de 1963. . . . .	44
C.- Indicaciones sobre tramitación de los Planes de Ordenación de Centros de Interés Turístico . . . . .	48

V.- Control, modificación y revisión del Plan Insular. . . . .	53
A.- Sobre medios jurídicos de control. . . . .	54
B.- Sobre aspectos técnicos del seguimiento del Plan. . . . .	58
C.- Sobre órganos de control de carácter insular. . . . .	59
VI.- Sobre la conversión de suelo rústico en urbanizable. . . . .	60
VII.- Sobre ciertas intervenciones administrativas para la protección de elementos naturales. . . . .	63
VIII.- Sobre la posibilidad de aprobar ordenanzas de urbanización y edificación para toda la isla . . . . .	65
CONCLUSIONES. . . . .	68

Por el estudio técnico denominado "Arquitectos Urbanistas Ingenieros Asociados", AUIA, a quien se ha encomendado por el Cabildo Insular de Lanzarote la redacción del Plan Insular, se requiere a este Letrado para que sobre los extremos que se precisarán emita dictamen teniendo en cuenta los siguientes

#### A N T E C E D E N T E S

Primero.- Por resolución del Ministerio de la Vivienda de 30 de julio de 1970 se aprobaron unas Normas Complementarias y Subsidiarias de planeamiento para la isla de Lanzarote.

Segundo.- Por resolución del propio Departamento ministerial de 29 de noviembre de 1973 lo que se ha venido en llamar Plan Insular de Lanzarote, en parte con el carácter de Plan Provincial, en parte con el carácter de Normas Complementarias y Subsidiarias de Planeamiento, según la calificación dada por la resolución aprobatoria citada.

Tercero.- Según resulta de la documentación facilitada, los Municipios de Arrecife y Yaiza tienen aprobado Plan General de

EDUARDO GARCIA DE ENTERRIA.

Ordenación Urbana, en fechas 28 de noviembre de 1968 y 31 de marzo de 1979, respectivamente, municipios que, a su vez, tienen aprobados diversos Planes Parciales.

Otros Municipios tienen aprobados la delimitación de su suelo urbano, Planes Parciales y otros llamados Planes Especiales, en diversas fechas anteriores y posteriores a la vigencia de la nueva Ley del Suelo de 1975.

En esta situación, interesa que se dictamine sobre los siguientes extremos:

1ª Vigencia de las normas básicas.

2ª Competencias del futuro Plan Insular. Límites de su alcance. Facultades de clasificación de suelo con especial consideración al cauce de adaptación y revisión del planeamiento vigente (en suelo urbanizable programado y suelo urbano ¿por vía de directriz?. ¿Es posible mediante directriz establecer derechos de desarrollo y programación en base a datos históricos previos (ritmo de crecimiento para evitar especulación y desfase con infraestructura)?.

3ª Posibilidad de revisar el planeamiento en vigor que no haya sido ejecutado. En especial, el planeamiento de los municipios de Yaiza y Tias y el Plan Especial de Rio Tinto en el municipio de Teguisse, y todos aquellos Planes que bajo el título de "modificaciones" han intentado prolongar su vigencia.

4ª Valoración jurídica del planeamiento que se realice al amparo de la Ley de Zonas y Centros de Interés Turístico, de 28 de diciembre de 1963.

5ª Umbral máximo de derechos afectados que se deben respetar para el planeamiento a nivel insular, municipal y parcial.

6ª Indicaciones sobre mecanismos eficaces de control, modificación y revisión del propio Plan, con sugerencias de plazos y opinión sobre establecimiento de una Comisión Insular de Urbanismo.

7ª ¿Podría el suelo rústico, utilizando algunas de sus calificaciones, pasar a suelo urbanizable por modificación o revisión del Plan que a su vez lo prevea?

8ª Posibilidad de intervenir en el tráfico, extracciones de lavas y arenas.

9ª Ordenanzas de urbanización y edificación para toda la isla (agua, luz, potabilización, saneamiento).

Aceptando este requerimiento, el Letrado que suscribe tiene el honor de formular el siguiente

#### D I C T A M E N

##### I

#### SOBRE LA VIGENCIA DE LAS NORMAS BASICAS.

##### A.- Precisiones previas.-

No se indica en la Nota sobre petición del presente dictamen qué se entiende por "normas básicas". Pueden considerarse como tales aquellas normas de planeamiento que afectan a toda la isla de Lanzarote. Por tanto, quedan excluidas de ese carácter los Planes Generales de Ordenación Urbana que hayan sido aprobados definitivamente hasta este momento, así co

mo los Planes Parciales y Proyectos de delimitación del suelo urbano. No obstante, algunos de los problemas sobre la vigencia de los Planes o Normas de ámbito territorial inferior al insular serán examinados con motivo de otros temas consultados.

Según los datos y documentos facilitados a este Letrado, han sido aprobados como instrumentos de ordenación urbanística insular, primero, las "Normas Complementarias y subsidiarias de planeamiento para la Isla de Lanzarote", por Orden del Ministerio de la Vivienda de 30 de julio de 1970 (B.O.E. de 10 de noviembre de 1970); y después, en virtud de Resolución del Ministerio de la Vivienda de 29 de noviembre de 1973, el llamado Plan Provincial (en cuanto a algunas de sus determinaciones) y Normas Complementarias y Subsidiarias de Planeamiento (en cuanto a otras de sus determinaciones).

Un proyecto de Revisión de este último instrumento de ordenación, que fue preparado en el año 1979, no llegó a recibir, al parecer, su aprobación.

B.- Las Normas Complementarias y Subsidiarias de 1970.-



La vigencia de las Normas Complementarias y Subsidiarias de Planeamiento de 1970 pueden considerarse, con todo rigor -- que se ha agotado. Su propio artículo 3º ya establecía que tendrían carácter "transitorio hasta la aprobación del Plan Insular de Lanzarote". Y añadía explícitamente que: "Por tanto, el período de vigencia de estas normas cesará automáticamente con la puesta en vigor del Plan Insular o, a nivel de términos municipales, cuando -- sean aprobados definitivamente sus Planes de ordenación urbana".

En consecuencia, una vez aprobado el Plan Insular en 1973, cesó la vigencia de aquellas Normas. Debe observarse que, según los cuadros que figuran en el Plano facilitado a este Letrado, titulado "Estado del planeamiento vigente y en trámite municipal y parcial en Lanzarote", no fue aprobado entre 1970 y 1973 ningún -- Plan General Municipal. Por ello la segunda causa de agotamiento de la vigencia de las Normas previstas, "a nivel, de términos municipales" (aprobación definitiva de sus Planes Generales), no llegó -- a tener aplicación.

Las Normas de 1970 agotaron, pues, su vigencia, de -- acuerdo con sus propias previsiones. Por si ello fuera poco, el -- punto 3º de la Resolución del Ministerio de la Vivienda de 29 de no

viembre de 1973 declaró expresamente derogadas las Normas Complementarias y Subsidiarias aprobadas en 30 de julio de 1970.

C.- El llamado Plan Insular de 1973.-

El Plan de 1973 ofrece una naturaleza compleja, que es preciso destacar a efectos de establecer conclusiones sobre su vigencia.

De acuerdo con la propia calificación que recibió -- en la resolución ministerial que lo aprobó, el referido Plan tiene, para algunas de sus determinaciones, el carácter de Plan Provincial, y para otras, el de Normas Subsidiarias de Planeamiento.

Tienen este último carácter las determinaciones que "califican" el suelo de todo el territorio de la Isla (Título Primero), así como las llamadas "normas de edificación" (título Segundo). Unas y otras determinaciones, sobre todo las primeras, son propias de los Planes Generales. Las normas sobre "calificación" de suelo, más que enunciar principios abstractos de ordenación del suelo, clasifican concretamente el territorio en los distintos tipos de suelo, según su utilización urbanística, en este sentido, -- cumplen una función similar a la zonificación de los Planes Genera-

les Municipales. Las normas de edificación representan un papel -- análogo al de las Ordenanzas de edificación propias también de los Planes Generales. De ahí que se les atribuya a ambos tipos de determinaciones el carácter propio de las Normas Subsidiarias y que tengan aplicación hasta tanto se aprueben sucesivamente los correspondientes Planes Generales en los respectivos municipios.

A las demás determinaciones del Plan de 1973 se les atribuyó -como se ha dicho- el carácter de Plan Provincial, además de conferirles otras funciones que luego se señalarán. No resulta muy precisa dicha calificación de Plan Provincial en la legislación urbanística de la época, bajo la vigencia de la Ley de Ordenación y Uso del Suelo de 12 de mayo de 1956. En todo caso, parece poder afirmarse que se trataba de Planes que fundamentalmente orientaban el planeamiento futuro municipal y que venían a determinar la estructura orgánica del territorio que constituía su ámbito; pero que no incluían una clasificación concreta del suelo. A esta -- idea parece responder el Plan de 1973, salvo en cuanto a las determinaciones a las que se les dió el carácter de Normas Subsidiarias del Planeamiento municipal.

Bajo esta inicial consideración, pueden entenderse - las propias Normas del Plan de 1973, especialmente sus artículos - 2° y 3°, que establecen los principios generales de su aplicación.

El Plan Provincial, en su función de orienta-- dor del planeamiento futuro, se aplica en todos los Municipios que carezcan de Plan General y obliga a doptar a sus determinaciones - el contenido de los Planes Generales vigentes, llegado el momento de su revisión. Además, se atribuye al Plan de 1973 una función -- específica para aquellos Municipios que tuvieran ya aprobado Plan General: quedarán afectados a sus determinaciones en los términos que el propio Plan Provincial señala.

En conclusión, pues, no es fácil establecer, con - - precisión, los límites de aplicación del referido Plan de 1973, -- contemplado en la totalidad de su contenido; pero podían conside-- rarse fundadas sobre estos extremos las siguientes conclusiones:

1<sup>a</sup> La clasificación del suelo, para aquellos Munici-- pios que carezcan de Plan General, viene determinada por el Plan - de 1973, en cuanto que cumple una función propia de Plan General - para dichos Municipios.

2<sup>a</sup> Para los Municipios que careciesen de Plan General, pueden llevarse a cabo actuaciones urbanísticas al amparo de las determinaciones del referido Plan de 1973, y particularmente de las que hacen referencia a la clasificación de suelo. Por tanto, podían aprobarse instrumentos subordinados de planeamiento -- (particularmente, Planes Parciales) para dichos Municipios, en -- aquellos suelos que por su clasificación pudieran ser objeto de urbanización.

3<sup>a</sup> Una vez que se aprobase el Plan General para el respectivo Municipio, la clasificación de suelo y las normas sobre edificación vendrían determinadas por el propio Plan General, dejando de tener vigencia las determinaciones establecidas al respecto por el Plan de 1973.

4<sup>a</sup> Las demás determinaciones del Plan de 1973 siempre serían de aplicación y habrían de tenerse en cuenta en la aprobación de nuevos Planes Generales o en la revisión de los existentes.

D.- Significado de la Ley de 2 de mayo de 1975 de Reforma de la Ley del Suelo.-

La aprobación de la Ley de Reforma de 2 de mayo de 1975 y del posterior Texto Refundido de 9 de abril de 1976 no supuso la abrogación de todos los instrumentos de planeamiento anteriormente existentes. Por el contrario, la Ley dispuso la conservación de la ordenación urbanística anterior -otra cosa hubiera sido crear la nada urbanística-, si bien obligó a la Administración a adaptar a la nueva Ley al contenido de los Planes anteriormente existentes.

Si, pese a la extinción de los plazos legalmente consignados a tal efecto y el de las prórrogas establecidas posteriormente, no se hubiera llevado a cabo dicha adaptación, no por ello podría considerarse caducada la vigencia del planeamiento urbanístico anterior. Y si pese a las posteriores medidas introducidas por el Real Decreto Ley de 16 de octubre de 1981, tendentes a facilitar la adaptación, tampoco se hubieran llevado a cabo, tampoco podría entenderse sin más caducada la vigencia del planeamiento anterior.

No obstante, ciertos preceptos de la Ley de 2 de mayo de 1975 así como el Real Decreto Ley de 1981, pueden considerarse -y así lo ha hecho la doctrina más autorizada y la jurisprudencia más reiterada- de aplicación directa, de modo que su conteni-

do prevalece sobre lo que pueda resultar del planeamiento anterior. Especialmente ha de destacarse en este sentido la nueva definición del suelo urbano; concepto en el que la nota formal de tener aprobado un Plan Parcial no determina por sí mismo el carácter de tal. El suelo urbano se constituye en la nueva Ley como un concepto material (que habrá de tener su reflejo en los distintos instrumentos de ordenación), definido por la circunstancia de su urbanización o de estar incluido en áreas consolidadas por la edificación. Ello obliga a la Administración a determinar si, pese a calificaciones anteriores de índole puramente formal, un determinado terreno tiene o no el carácter de suelo urbano, a efectos de establecer su régimen jurídico (especialmente en punto a dotaciones y a cesiones obligatorias) y los instrumentos de planeamiento aptos para su desarrollo.

Por otra parte, la conservación de la ordenación urbanística anterior a la Ley de Reforma no excluye la procedencia de aplicar los preceptos de la nueva legislación que definen el contenido de los derechos y deberes de los propietarios de suelo, según los distintos tipos en que se clasifique, ni tampoco excluye la aplicación de los sistemas y procedimientos de ejecución del planeamiento previstos en la nueva Ley; a reserva de algunas situaciones transitorias, salvadas por la propia Ley, a las que, más adelante, habrá ocasión de referirse.

Por tanto, en el tema que ahora nos ocupa, puede señalarse que con la nueva Ley de Reforma de 1975 no se extinguió la vigencia de la ordenación establecida en el Plan de 1973. En particular, debe destacarse que: 1º) Se mantuvieron las clasificaciones de suelo establecidas en dicho Plan, excepto en aquellas definiciones de suelo urbano que no coincidieran con el nuevo concepto de suelo urbano de la Ley de 1975; y 2º) En base a las determinaciones del Plan de 1973, especialmente en su consideración de Normas Subsidiarias (títulos Primero y Séptimo), pudieron seguirse llevando a cabo actuaciones urbanísticas; en particular, pudieron seguirse aprobando Planes Parciales, como, en efecto, ocurrió.

E.- La Ley 1/1987 de 13 de marzo de la Comunidad Autónoma de Canarias, reguladora de los Planes Insulares de Ordenación.-

La muy reciente Ley 1/1987 de la Comunidad Autónoma de Canarias no ha modificado la conclusión que hasta el momento se ha establecido sobre subsistencia de la ordenación básica de planeamiento.



Los Planes Insulares, cuya formación se prevé, tienen -en los términos que se señalarán- ciertos efectos de aplicación inmediata y obligan a revisar los Planes Generales para acomodarlos a sus determinaciones.

Pero la Ley tampoco -como es lógico- determinó la pérdida de vigencia de la ordenación hasta el momento existente. Se conserva en los términos que se han señalado.

F.- El Proyecto de Ley de la Comunidad Autónoma de Canarias sobre suelo rústico.-

El Proyecto de Ley autonómica sobre suelo rústico publicado en el Boletín Oficial del Parlamento de Canarias en 22 de octubre de 1986, no se limita a regular el suelo que aparece bajo esa denominación, sino que afecta también a los demás tipos de suelo en su artículo tercero (urbano, urbanizable y rústico); somete al régimen del suelo rústico, en su Disposición Final Primera - número 1, a los terrenos en que el planeamiento actual tengan la condición de suelo urbanizable no programado o de suelo apto para la urbanización de Normas Subsidiarias; ordena adaptar los instrumentos de planeamiento que estuvieran aprobados a los términos de la Ley; y deroga cuantas normas de igual o inferior rango estén en

contradicción con las disposiciones de dicha Ley.

Las consecuencias de este texto legal -cuando se - - apruebe y entre en vigor, dato que no ha sido facilitado a este - Letrado- serán ciertamente importantes y plantearán graves problemas de interpretación derivados de su propio texto, entre otros, porque no cabe deducir, a ciencia cierta, si sigue admitiéndose, dentro del suelo urbanizable, la distinción entre suelo programado y suelo no programado, con la diferencia de instrumentos de -- planeamiento que requieren cada uno de estos dos tipos de suelo.

Parece que la interpretación más correcta es la de - considerar que en todo aquéllo que significa delimitación del suelo rústico (artículos 3º y 4º) y régimen jurídico del mismo (artículos 5 a 12) habrán de aplicarse los preceptos del nuevo texto - legal; manteniendo en lo demás, y especialmente en lo que se refiere a los instrumentos de planeamiento aptos para desarrollar - la ordenación de cada tipo de suelo, el régimen establecido en la Ley del Suelo; salvo en lo que atañe al contenido del suelo no programado y de las zonas aptas para ser urbanizadas de las Normas - Subsidiarias, en que será de aplicación lo establecido en la reseñada Disposición Transitoria.

Con estas salvedades y modificaciones, cabe concluir que el régimen de planeamiento de la Isla de Lanzarote sigue siendo el establecido en el tantas veces aludido Plan de 1973, en su doble carácter de Plan Provincial y de Normas Subsidiarias de Planeamiento.

## II

### SOBRE EL CONTENIDO Y LIMITES DEL FUTURO PLAN INSULAR.

A.- El contenido de los Planes Insulares en la Ley de la Comunidad Autónoma 1/1987 de 13 de marzo.

a.- Consideraciones generales.-

La reciente Ley autonómica sobre Planes Insulares, - publicada el 6 de abril de 1987 en el Boletín Oficial del Estado, ha establecido con toda claridad cuál es el contenido y significado de los Planes Insulares, despejando toda duda sobre el particular.

Los Planes Insulares cumplen, en primer término, la función de la Ley del Suelo atribuye a los Planes Directores Territoriales de Coordinación, pero con las adaptaciones precisas - al ámbito insular -normalmente más reducido que el de estos Pla-

nes Directores- y con ciertas matizaciones respecto de su contenido. En este sentido, puede decirse que los Planes Insulares no se corresponden con los Planes supramunicipales ni con los Planes de conjunto ni con las Normas Provinciales de Planeamiento, instrumentos de ordenación previstos en la legislación común del suelo. -- Tienen, en principio, el contenido y carácter de los aludidos Planes Directores, con las matizaciones oportunas.

Pero la Ley autonómica ha otorgado, además, a los -- Planes Insulares una función que no la tienen atribuida los Planes Directores Territoriales de Coordinación en la legislación general: la posibilidad de clasificar directamente el suelo rústico, -- sin necesidad de un instrumento de planeamiento general municipal (Plan General o Normas Subsidiarias), e incluso la posibilidad de reclasificar este suelo a expensas de otros suelos, que más adelante se precisarán.

Así, pues, los Planes Insulares se configuran en la -- Ley autonómica con un contenido típico y necesario, similar al de los Planes Directores Territoriales (contenido establecido en el -- artículo 3º de la Ley), y con un contenido atípico y opcional o facultativo, propio, en realidad, de los instrumentos de planeamiento municipal (contenido previsto en el artículo 4º de la Ley).

Hay que añadir, para cerrar esta reflexión general, - desde otro punto de vista, que las determinaciones sobre clasificación de suelo (rústico), si bien tienen carácter opcional, adquieren carácter vinculante si se formulan en el Plan Insular; mientras que las determinaciones que configuran el contenido necesario y típico de los Planes Insulares tienen, unas, carácter vinculante (las medidas limitativas y las de protección) y, otras, carácter no vinculante o de simple directriz.

b.- El contenido típico y necesario de los Planes Insulares.

El artículo 3º de la Ley autonómica establece con toda claridad cuál debe ser el contenido de los Planes Insulares. La expresión de futuro imperativo "contendrán", que utiliza dicho artículo, da a entender que se trata de un contenido necesario de todo Plan Insular. Sin embargo, el propio artículo, apartado i), configura como optativas o facultativas la inclusión de la determinación expresada en ese lugar. Con esta excepción, puede considerarse que todo Plan Insular debe contener esas determinaciones.

Plantéase, no obstante, la cuestión de si, además de dicho contenido, pueden los Planes Insulares albergar a otras determinaciones. Ya se ha señalado que el artículo 4º prevé como facultativa la posibilidad de clasificar y reclasificar suelo rústico. Pero hecha esta precisión, debe preguntarse si los Planes Insulares pueden establecer otras determinaciones distintas de las previstas en la Ley.

La respuesta parece ser necesariamente negativa. El ordenamiento jurídico urbanístico general, en el que deben insertarse, al menos por ahora, las leyes autonómicas, atribuye a cada uno de los diferentes instrumentos de ordenación, un contenido -- propio: un contenido mínimo y necesario, por una parte; pero, a su vez, un contenido propio, que no puede exceder de sus límites legales y que, por supuesto, no puede intercambiarse con el de -- otras figuras de planeamiento o ejecución. Cada instrumento de ordenación cumple una función determinada. Si se trata de Planes de carácter superior, sus determinaciones habrán de limitarse a lo -- que establece la Ley. Serán los instrumentos subordinados de planeamiento lo que, dentro de los límites que a cada uno les impone la Ley, desarrollarán los preceptos y determinaciones de los planes superiores. Pero ni éstos pueden contener determinaciones propias de aquéllos, ni los instrumentos subordinados de ordenación

pueden entrar a regular materias o aspectos reservados a los que tengan carácter jerárquicamente superior.

c.- Síntesis de las determinaciones que deben contener necesariamente los Planes Insulares.-

De acuerdo con lo establecido en el artículo 3° de la Ley autonómica, todo Plan Insular habrá de contener cuatro tipos de determinaciones: 1°) Esquema de distribución geográfica de usos y actividades a que debe destinarse prioritariamente el suelo; 2°) Delimitación de áreas y medidas de protección y de prohibición, con objeto de defender y o mejorar determinados territorios con especiales características; el medio ambiente natural o urbano, el litoral; los espacios simplemente excluidos del desarrollo urbano, y el patrimonio histórico artístico, arquitectónico y cultura; 3°) Señalamiento y localización de las grandes infraestructuras y equipamientos; y 4°) Programación de las acciones.

De este conjunto de determinaciones conviene precisar, de acuerdo con lo que se ha expuesto con carácter general, que la primera de las determinaciones enunciadas (distribución geográfica de usos y actividades) no puede identificarse con la

determinación propia de clasificación y calificación del suelo, - que es propia y exclusiva del Planeamiento municipal (a salvo de la excepción que se comentará más adelante sobre el suelo rústico).

De ahí que dicha distribución de usos y actividades no puede hacerse más que en forma de "esquema" y con una buena -- dosis, si procede, de flexibilidad, ya que puede señalarse tal -- distribución de usos con "carácter principal o secundario", "ex-- cluyente o alternativo" (artículo 3º a). El Plan Insular debe de-- tenerse en ese nivel. Descender a una concreta clasificación del suelo de todos y cada uno de los Municipios comprendidos en su -- ámbito sería invadir la competencia reservada al planeamiento mu-- nicipal. Con más razón puede decirse, no ya de la clasificación - del suelo, sino de la concreta calificación de todas y cada una - de las parcelas que integran el territorio.

d.- El caso especial del suelo rústico.-

Como se ha dicho, el artículo 4º de la Ley autonómi-- ca 1/1987 faculta expresamente al Plan Insular para clasificar -- y reclasificar suelo rústico.



Observemos, en primer término, que la denominación - de "suelo rústico" (distinta de la que para ese objeto utiliza la legislación común del suelo) guarda correspondencia con la prevista en el Proyecto de Ley autonómica sobre este tipo de suelo, al que ya se ha hecho alusión.

La Ley 1/1987 atribuye, pues, a los Planes Insulares la posibilidad de establecer una determinación urbanística que, - en el régimen común, es propia de los Planes Generales o de las - Normas Subsidiarias de Planeamiento municipal. El Plan Insular - puede clasificar y reclasificar suelo rústico, pues, en los siguientes términos:

- Puede clasificar suelo rústico en aquellos Municipios que carecieran de Planes Generales Municipales o de Normas Subsidiarias de Planeamiento.

- Pueden reclasificar como suelo rústico suelo que ya estuviera clasificado como suelo urbanizable no programado o como suelo apto para la urbanización, de acuerdo con Planes Generales o Normas Subsidiarias de Planeamiento.

- No puede, en cambio, clasificarse o reclasificarse

como suelo rústico:

1ª.- El suelo urbano, ya se derive su condición de - la existencia de un Plan General, Norma Subsidiaria Municipal de Planeamiento o Proyecto de delimitación de suelo urbano, ya tenga dicha condición por ministerio de la Ley, por concurrir las circunstancias de hecho exigidas en la Ley (existencia de servicios urbanísticos o situación en áreas consolidadas por la edificación, en la proporción señalada legalmente), y

2ª.- El suelo urbanizable programado, clasificado - así por un Plan General.

Se plantea, no obstante, la duda sobre el suelo apto para la urbanización, así clasificado por una Norma Subsidiaria - de Planeamiento, que tenga aprobado definitivamente Plan Parcial. En tal caso, a juicio de este Letrado, debe equipararse su situación a la del suelo programado: la existencia de un Plan Parcial sobre este tipo de suelo supone un grado más de consolidación del proceso urbanístico que la mera clasificación como suelo urbanizable programado en un Plan General. De ahí que deba entenderse también como un límite a la facultad de reclasificar suelo rústico -

por los Planes Insulares la previa existencia de un Plan Parcial - aprobado para suelo apto para su urbanización definido en una Norma Subsidiaria de Planeamiento.

e.- Otras determinaciones sobre clasificación del suelo.-

No obstante lo señalado en los apartados procedentes, cabe preguntarse si, con carácter no vinculante sino de simple directriz, pueden los Planes Insulares establecer algunas otras determinaciones sobre clasificación de suelo.

Indudablemente que de la Ley Autonómica 1/1987, así como del Proyecto de Ley autonómico sobre suelo rústico, no puede deducirse esta ampliación del contenido de los Planes Insulares - y que de dichos textos se sigue reservando la potestad de clasificar el suelo al planeamiento municipal, en todo lo que no esté expresamente previsto en la legislación autonómica.

Ahora bien, debe tenerse presente que en la legislación común se prevé y regula una figura de planeamiento con la que tiene el Plan Insular ciertas similitudes. Se trata de las -

llamadas Normas Subsidiarias de Planeamiento de ámbito provincial reguladas en el artículo 90 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico de 23 de junio de 1978. Dichas Normas no tienen atribuida la facultad de clasificar suelo, pero sí pueden establecer criterios que permitan a los Ayuntamientos delimitar el suelo urbano - (art. 90.d) del Reglamento citado).

Así, pues, con el carácter de determinación no vinculante, sino de mera directriz, podría el Plan Insular, al igual que lo hacen las Normas de ámbito provincial, establecer criterios para la delimitación del suelo urbano en los instrumentos posteriores de planeamiento municipal correspondientes.

No parece, sin embargo, que dicha posibilidad pueda extenderse más allá de ese contenido y que pueda alcanzar al señalamiento de criterios para fijar el suelo urbanizable programado. Sin embargo, de modo indirecto, la extensión de este tipo de suelo puede resultar afectada por los criterios que sobre la coordinación de los distintos sectores de la actividad económica pueden establecer con carácter no vinculante los Planes Insulares, según resulta de lo previsto en el art. 3<sup>a</sup> i) de la citada Ley autonómica 1/1987.

f.- Determinaciones vinculantes y no vinculantes.-

Se ha hecho constante alusión a esta distinción entre las determinaciones de los Planes Insulares. La Ley 1/1987 señala expresamente en su artículo 5<sup>º</sup> 2 cuáles de las determinaciones de los Planes Insulares tienen carácter vinculante y cuáles el valor de mera directriz. El propio artículo 5<sup>º</sup> ordena, además, que dicha distinción se formule expresamente en los Planes Insulares.

La distinción está realizada en la Ley fundamentalmente desde la perspectiva de los sujetos o destinatarios obligados.

Cuando son sus destinatarios los propietarios de suelo, las determinaciones tienen el carácter de vinculantes. Y en este sentido lo son las determinaciones sobre clasificación y re-clasificación de suelo rústico, ya examinadas, y todas las medidas que supongan protección, con sus correspondientes efectos limitativos y prohibitivos. Son también vinculantes -aunque la interpretación de este precepto puede ofrecer ciertas oscuridades- las determinaciones que impongan concretas y delimitadas clasificaciones urbanísticas" de interés supramunicipal.

Sin embargo, cuando los destinatarios de las determinaciones del Plan Insular son las Administraciones Públicas, tales determinaciones tienen el carácter de meras directrices; no son de aplicación directa e inmediata; pero habrán de tenerse en cuenta en la redacción de los correspondientes y ulteriores instrumentos de planeamiento.

g.- Determinaciones sobre desarrollo y programación.

Las precisiones anteriores pueden ya perfilar el contenido y alcance del Plan Insular. Se pregunta, no obstante, si es posible establecer en el mismo techos de desarrollo y programación, si bien sea con carácter de simple directriz.

Parece posible contestar afirmativamente a esta cuestión, a la luz de lo dispuesto en el artículo 3º i) de la Ley Autonómica 1/87 que literalmente establece que: "Asimismo estos Planes podrán establecer, con carácter indicativo, las directrices de coordinación de política territorial sobre mejora y desarrollo agrario, pesquero, industrial, turístico y restantes sectores de la actividad económica". Y, por su parte, el art. 6.1 a) de la propia Ley también señala que en la Información básica habrán de

recogerse todos los aspectos que "puedan condicionar o determinar la estructuración del territorio". Y en el apartado b) del mismo artículo y número se ordena también que la Memoria fije los "criterios y objetivos de la estructuración del territorio, en función de la información básica verificada y de los estudios realizados".

Si bien en ninguno de dichos preceptos se configura expresamente como determinación del Plan la de fijar directrices de crecimiento, sin embargo, del contenido de todos ellos y, particularmente del último, sí que cabe deducir la posibilidad de fijar "criterios de estructuración del territorio"; criterios que, fundamentalmente, habrán de tener en cuenta techos de desarrollo o crecimiento.

En otro caso la estructura propuesta quedaría desarticulada y no guardaría relación alguna con la realidad económica o demográfica.

Así, pues, con el carácter de directriz, no vinculante, el Plan Insular puede establecer "techos de desarrollo" que condicionen, a su vez, la estructuración del territorio.

h) Cauces de adaptación y revisión del planeamiento vigente.-

La Ley Autonómica 1/1987, al igual que lo hizo la legislación común para los Planes Directores Territoriales de Coor-dinación (art. 12.1.c) y 4) del Reglamento de Planeamiento Urbanístico), establece en su artículo 6<sup>a</sup>, número 1,e) y número 4, que el Plan Insular determinará los instrumentos de planificación que requiera el desarrollo de sus previsiones y los plazos en que hayan de redactarse dichos instrumentos de planeamiento.

Por tanto, mediante la aprobación de dichos instrumentos, y especialmente de los Planes Generales o de las Normas -Subsidiarias Municipales correspondientes, habrán de llevarse a -cabo la revisión y adaptación del planeamiento vigente y, de modo particular, la nueva clasificación del suelo que proceda.

Sin embargo, la clasificación y reclasificación del suelo rústico puede hacerse directa e inmediatamente por el Plan Insular; determinación que no necesariamente ha de acogerse en el Plan Insular; pero que si se incluye tendrá, como se ha dicho, carácter vinculante.

Serán, pues, en los instrumentos municipales de Planeamiento -Plan General o Normas Subsidiarias- en donde habrán de



plantearse todos los problemas jurídicos que se deriven de una nueva clasificación del suelo y en donde hayan de fijarse los límites o las potestades de planeamiento y el contenido de los derechos de los propietarios. Temas todos ellos que serán examinados en el siguiente apartado III.

### III

REVISION Y MODIFICACION DEL PLANEAMIENTO EN VIGOR. UMBRAL MAXIMO O DE DERECHOS AFECTADOS QUE DEBEN RESPETARSE.

#### A.- Puntualizaciones previas.-

Planteáse bajo este epígrafe, agrupados temáticamente todos los problemas que puedan derivarse de la revisión o modificación del planeamiento, tanto determinada por el propio Plan Insular, en los términos que precisaremos, como por los sucesivos Planes Generales o Normas Subsidiarias Municipales que se aprueben en desarrollo del Plan Insular.

De modo particular, se examinarán los límites a las potestades de revisión y modificación y el problema de los derechos de los particulares afectados por la revisión o modificación.

B.- La modificación del planeamiento en vigor deriva de las determinaciones del propio Plan Insular.-

Repetidamente se ha señalado la posibilidad de que el propio Plan Insular "reclasifique" suelo rústico, según lo prevenido en la Ley autonómica 1/87, lo que quiere decir que es una nueva determinación sobre clasificación de suelo establecida en Plan General o Norma Subsidiaria Municipal anterior.

Más arriba se han fijado los límites de esta llamada "reclasificación"; límites que ahora deben tenerse en cuenta. No puede llevarse a cabo dicha reclasificación en suelo urbano, ni en suelo urbanizable programado. Y tampoco podría alcanzar la reclasificación a terrenos clasificados por una Norma Subsidiaria, Municipal como urbanizables que tuviesen aprobados Plan Parcial. Estos son los límites que en cuanto a clasificación del suelo impone la Ley a los Planes Insulares. Ello no quiere decir, sin embargo, que la modificación de la clasificación de suelo no pueda ser operada por otros instrumentos de planeamiento, a los que se aludirá inmediatamente.

Dentro de los límites que la Ley impone al Plan Insular, no parece, al menos inicialmente, que puedan oponerse dere--

chos adquiridos por el planeamiento. Según se examinará en seguida, la Administración puede revisar o modificar el planeamiento, sin otras limitaciones que la de respetar lo que, "per se", es suelo urbano y de indemnizar las consecuencias dañosas o perjudiciales que pueda significar una revisión o modificación del planeamiento producida antes de cumplirse el plazo previsto en el Plan Parcial o Especial para su ejecución (art. 87.2 de la Ley del Suelo). Eventualmente -y derivado del principio general de responsabilidad patrimonial de la Administración Pública- pueden determinarse otras consecuencias indemnizables; pero ello no sería un efecto inmediato del cambio de planeamiento, sino de un funcionamiento de los servicios públicos que hayan podido originar una efectiva e individualizada lesión patrimonial.

Teniendo en cuenta, pues, el tipo de suelo sobre el que puede operarse la reclasificación del suelo rústico por el Plan Insular -suelos que por su condición urbanística no cabe suponer que estén sometidos a un plazo de ejecución-, no procede plantear siquiera el problema de la aplicación de una indemnización derivada de modificación o revisión anticipada del planeamiento. En este punto no parece, al menos inicialmente, que el Plan Insular encuentre obstáculos jurídicos o económicos para

proceder a la reclasificación de suelo rústico, en los términos -  
previstos en la Ley autonómica 1/1987.

C.- La revisión o modificación derivada de los Pla--  
nes Generales o Normas Subsidiarias Municipales que en lo sucesi-  
vo se aprueben.-

a.- Indicación general.-

La revisión o modificación del planeamiento existen-  
te producido por un Plan General o Norma Subsidiaria Municipal -  
puede actuar sobre situaciones urbanísticas muy diversas. Fundamen-  
talmente, ha de tomarse en cuenta si el planeamiento anterior, es  
to es, el todavía vigente, ha agotado o no el plazo previsto para  
su ejecución y, en este último caso, habrá de examinarse si está  
o no en curso de ejecución.

También, habrá de tenerse en consideración si el sue-  
lo sobre el que se opera tiene o no la condición de suelo urbano.  
De ahí que sea preciso examinar, separadamente, aunque con la ine-  
ludible generalidad y abstracción, las distintas situaciones.

b.- Suelo con planeamiento cuyo plazo de ejecución -  
ha sido ya agotado.-

El Plan Parcial, o, en su caso, el Plan Especial (normalmente mal llamado Plan Especial, pues en realidad por su contenido sería un verdadero Plan Parcial) pueden establecer plazos para la ejecución de sus previsiones.

En tal caso, si el plazo ya se ha agotado sin que se hayan ejecutado las determinaciones del Plan, la Administración podrá libremente modificar las calificaciones concretas de los terrenos incluidos en dicho Plan, e incluso cambiar su clasificación urbanística, sin que puedan derivarse consecuencias económicas para la Administración. Sin embargo, si la causa de inejecución de tales determinaciones es imputable a la Administración urbanística, ésta -sin perder la potestad de modificar o revisar el planeamiento- habrá de responder del perjuicio económico que para los interesados suponga el cambio de ordenación (clasificación del suelo menos favorable, contenido económico del aprovechamiento en términos de menor rentabilidad y demás daños o perjuicios concretos que se deriven de dicha alteración).

Así resulta del artículo 87, nº 2 de la vigente Ley - del Suelo, Texto Refundido de 9 de abril de 1976.

c.- Suelo con planeamiento cuyo plazo de ejecución -  
no se ha agotado.-

Si el plazo de ejecución, así no se ha agotado, el supuesto es el mismo que en los casos de inejecución por causa imputable a la Administración Urbanística. Esta sigue manteniendo la potestad de revisar o modificar el planeamiento, pero responde de las consecuencias económicas que dicha alteración supongan para los afectados; conforme establece el citado artículo 87, nº 2 de la Ley del Suelo.

En estos casos es indiferente, a los efectos de la aplicación del citado artículo 87, nº 2, que el planeamiento esté o no en curso de ejecución.

Aunque, en ocasiones mal interpretada, la Ley de Reforma de 2 de mayo de 1975, cuando se refiere al problema de los Planes en curso de ejecución, lo hizo, en su Disposición Transitoria Tercera, con objeto de que, ante el cambio de legislación (no del planeamiento, derivado de la nueva ley), se respetase la situación en la que se encontraban a la entrada en vigor de aquella Ley (mayo de 1975) determinados Planes Parciales y se siguiera -

aplicando íntegramente para los que estuvieren "en curso de ejecución" la normativa de la vieja Ley del Suelo de 12 de mayo de 1956, tanto en cuanto al contenido de derechos y deberes de los propietarios como en cuanto a los sistemas de ejecución.

Pero de dicha Disposición Transitoria no cabe deducir consecuencia alguna que obligue a respetar necesariamente la situación de los planes parciales que estén en curso de ejecución, cuando lo que se modifica o revisa es el planeamiento. La Administración urbanística sigue teniendo para dichos Planes la potestad de alterar su contenido. Lo que ocurre es que por tratarse precisamente de Planes que, al estar ejecutándose pueden revelar que no se ha agotado el plazo de ejecución, habrá lugar a las consecuencias indemnizatorias, posiblemente más onerosas, que si se tratase de Planes que, sin haber agotado su plazo de ejecución, ésta no se hubiese iniciado.

d.- La modificación o revisión sobre el suelo urbano.

El suelo urbano presenta ante una eventual revisión o modificación de planeamiento características singulares. Es preciso, aquí, diferenciar entre lo que es clasificación de suelo y lo que es alteración de la ordenación, sin dejar de ser suelo urbano.

a'.- La clasificación de suelo urbano como un imperativo legal.-

De acuerdo con el concepto de suelo urbano, que ya hubo ocasión de aludir, el carácter de suelo urbano se tiene por la concurrencia de determinadas circunstancias de hecho (urbanización o consolidación de la edificación) que el planeamiento debe necesariamente respetar.

Así se ha entendido por diversas Sentencias del Tribunal Supremo, de las que destacamos las siguientes:

Sentencia de 28 de diciembre de 1983 (Aranzadi 6859).

"que la inclusión o no por el Plan, en el caso de autos en las Normas Subsidiarias impugnadas, de unos terrenos como suelo urbano, queda fuera de la esfera voluntarista de la Administración, es decir, que ésta se ha de limitar en este punto a constatar la realidad física para declarar "suelo urbano" al que según la Ley reúne los caracteres necesarios para ello, sin que sea admisible la tesis de que para que los terrenos merezcan dicha calificación han de reunir tales requisitos y "además" que el Plan o Normas los incluyan con ese carácter en su regulación porque según el espíritu y la letra del citado art. 78, el Plan los ha de incluir necesariamente con la referida calificación "por contar" con los elementos que el precepto enumera, y sin que, por supuesto, haya de concurrir también el requisito de consolidación por la edificación que expresa, -- pues se trata de exigencias alternativas y no conjuntivas como demuestra la disyuntiva "o por estar comprendidos...".



La misma doctrina en las Sentencias de 29 de febrero de 1984 (Aranzadi nº 2447, 14 marzo de 1984 (Aranzadi nº 1752). En la primera de ellas se declara:

"que con arreglo a lo dispuesto en el art. 78 del vigente Texto Refundido de la Ley del Suelo, los terrenos en que concurrían las circunstancias físicas que en dicho precepto se especifican, deben ser calificados imperativamente como suelo urbano".

En la segunda se dice rotundamente que:

"La calificación de suelo urbano constituye un imperativo legal que no queda libre al arbitrio del planificador, sino que debe ser definida en función de la realidad de los hechos".

b'.- Consecuencias de la modificación en la ordenación del suelo urbano.-

El Plan, sin embargo, respetando la condición urbana del suelo, puede introducir cambios en su ordenación que afecten al uso y edificabilidad de las parcelas: ¿Cuáles son las potestades y los límites de la Administración en estos casos?

La Administración urbanística tiene, también, en estos supuestos la potestad de modificar la ordenación. Cabe pregunt

tarse si en algún supuesto ha de indemnizarse, por aplicación del artículo 87.2 de la Ley del Suelo si como consecuencia de la alte ración de la ordenación resulta perjuicio para los afectados.

En primer término, debe reiterarse, ahora con mayor claridad, la posibilidad de aplicación del instituto general de la responsabilidad patrimonial de la Administración, si se dan los supuestos de hecho previstos en el art. 121 y siguientes de la Ley de Expropiación Forzosa.

Por otra parte, aunque el suelo urbano tenga, en principio, condición intemporal, puede que el Plan haya establecido plazos para su ejecución en todas o en parte de sus zonas. En tales casos no habrá inconveniente en aplicar lo dispuesto en el artículo 87.2 si el cambio de planeamiento se produce antes de haberse cumplido los plazos previstos en el Plan de que se trata, sea Plan de Reforma Interior, sea el propio Plan General o Norma Subsidiaria Municipal.

Estos serán, pues, los límites al ejercicio de las potestades de planeamiento y los derechos correspondientes de los afectados.

D.- Recapitulación.-

Todas las situaciones de planeamiento en la Isla de Lanzarote y, en particular las que se citan (planeamiento de los términos municipales de Yaiza y de Tías, aquel en Plan General, - éste con Proyecto de delimitación de suelo urbano; planeamiento - especial del Río Tinto) pueden reconducirse a los supuestos examinados en los apartados precedentes.

El suelo urbano, que lo sea verdaderamente, no puede ser "reclasificado", aunque sí modificada o revisada su ordenación, sin perjuicio de las consecuencias indemnizatorias que puedan derivarse si dicha alteración se produce antes de concluir los plazos que, en su caso, se hubiesen establecido para la ejecución de las determinaciones en ese suelo.

El suelo urbanizable no programado puede ser reclasificado como rústico, al igual que el suelo urbanizable previsto - en Normas Subsidiarias Municipales, tanto por el Plan Insular como por los futuros Planes Generales o Normas Subsidiarias de Planeamiento, sin que de dicha alteración puedan derivarse consecuencias indemnizatorias.

El suelo urbanizable programado o, en general, el -suelo con planeamiento parcial, no puede ser "reclasificado" como rústico. Los sucesivos Planes Generales o Normas Subsidiarias Municipales pueden alterar la ordenación del suelo urbanizable programado o del suelo que tengan aprobado Plan Parcial, pero si dicha alteración se produce antes de que se agoten los plazos previstos para la ejecución de sus determinaciones en los respectivos instrumentos de ordenación habrá lugar a las consecuencias indemnizatorias ya examinadas.

Así, pues, sin perjuicio de considerar subsistente -el planeamiento actual -el agotamiento de los plazos no significa la caducidad de sus determinaciones-, la Administración urbanística puede introducir alteraciones en el planeamiento, a través de los instrumentos de ordenación que se han señalado y con las consecuencias que en orden a la posibilidad de indemnización también se han indicado.

#### IV

VALORACION JURIDICA DEL PLANEAMIENTO QUE SE REALICE AL AMPARO DE LA LEY DE ZONAS Y CENTROS DE INTERES TURISTICO DE 28 DE DICIEMBRE DE 1963.

A.- Aclaración previa.-

De la documentación facilitada a este Letrado no se deriva la existencia de Zona o Centro de Interés Turístico alguno que haya sido aprobado para la Isla de Lanzarote. Por tanto, las indicaciones que se hacen a continuación han de referirse -tal como puntualiza la consulta- a eventuales Planes que se aprueben en el futuro al amparo de la citada Ley de Zonas y Centros de Interés Turístico de 28 de diciembre de 1963.

Las indicaciones sucesivas van dirigidas, por una parte, a establecer jurídicamente la naturaleza de tales instrumentos de ordenación y, por otra, a señalar algunas particularidades de procedimiento.

B.- Sobre la naturaleza jurídica de los Planes aprobados al amparo de la citada Ley de 28 de diciembre de 1963.-

Algunos autores han calificado a los referidos Planes de Ordenación como "Planes especiales" (Entrena Cuesta. R.: "Dictamen sobre aplicabilidad de los artículos 32 y 42 de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana de 12 de mayo de 1956 en la tramitación de los Planes de Ordenación Urbana de Centros de Interés Turístico Nacional", Revista de Derecho Urbanístico núm. 13, mayo-junio 1969, págs. 751 y ss), y "Dictamen acerca de los artículos 11 de la Ley de 28 de diciembre de 1983 y 43

de su Reglamento en cuanto prescriben la adecuación de los Planes de Ordenación Urbana de los Centros de Interés Turístico Nacional a los Planes Urbanísticos ya aprobados que afectan al sector en que se proyecte establecerlos". Revista citada, núm. 16, Enero-Febrero 1970).

Congruentemente con esta caracterización, se ha considerado que los Planes de ordenación de los Centros de Interés Turístico no quedan sometidos, en cuanto a su tramitación, a las prescripciones de la Ley del Suelo, que se entiende derogada, o mejor sustituida, para estos supuestos por los preceptos de la legislación especial de Centros y Zonas de Interés Turístico Nacional. Por otra parte, la alusión, más que remisión, a la Ley del Suelo hecha por la referida legislación especial, se ha entendido en el sentido de que a la hora de redactar el Plan de Ordenación del Centro de que se trate habrán de tomarse en consideración las líneas esenciales del Plan General, pero sin que necesariamente haya de observarse de forma plena el contenido del Plan General.

Otros autores conceptúan a los Planes de ordenación de los Centros de Interés Turístico Nacional como verdaderos Planes Parciales, señalando que en su contenido se identifica con el que la Ley del Suelo (de 12 de mayo de 1956) establecía para éstos últimos y que su tramitación debe ajustarse a lo establecido en esa Ley. Esta es, en síntesis, la opinión de A. Ortega García ("Aplicación de la Ley del Suelo a la tramitación de Planes de Ordenación Urbana de Centros Turísticos", Re-

vista de Derecho Urbanístico núm. 16, enero-febrero 1970, págs. 67 y sigts.), que, en buen medida, es compartida por A. Carceller Fernández, ("El Plan de ordenación urbana de los Centros de Interés Turístico Nacional", Revista citada núm. 28, mayo-junio 1972), si bien su posición no aparece formulada con la misma rotundidad que la expuesta por el autor anteriormente citado.

A juicio de este Letrado, los Planes de ordenación de Centros de Interés Turístico cumplen, por razón de su contenido de fondo, una función equivalente a la de los Planes Parciales; sin perjuicio de que, su tramitación, mientras otra cosa no se establezca expresamente, ofrezca particularidades importantes que haya que respetar.

En efecto, las determinaciones que debe contener los Planes de Ordenación urbana de los Centros de Interés Turístico - según el artículo 12 n<sup>o</sup> 2 de la citada Ley de 28 de diciembre de 1963, son prácticamente idénticas a las que deben expresar los Planes Parciales de ordenación, regulados en el artículo 10, núm. 1 de la Ley del Suelo de 12 de mayo de 1956. Y esta equiparación de contenidos, con algunas modificaciones fundamentalmente diri-

gidas a expresar los porcentajes de suelo destinados a dotaciones urbanísticas, sigue manteniéndose también en la actualidad, en el texto refundido de 1976 (art. 13, núm. 2) que recoge la reforma de la Ley del Suelo realizada en 1975.

Entre los Planes de Ordenación de los Centros de Interés Turístico y los Planes Parciales de la Ley del Suelo existe, pues, similitud de contenidos e identidad de funciones. Unos y otros deben desarrollar pormenorizadamente las determinaciones genéricas del Plan General de Ordenación Urbana Municipal, ajustándose a la clasificación del suelo establecida por éste. El Plan Parcial se configura en la Ley del Suelo -y así se destaca particularmente después de la reforma de 1975- como un instrumento de ordenación subordinado al Plan General, de modo tal que las determinaciones de éste no pueden ser vulneradas o desvirtuadas por las propias del Plan Parcial.

Esta misma proposición puede predicarse de los Planes de Ordenación de los Centros de Interés Turístico. Sus determinaciones urbanísticas deben acomodarse a las establecidas por el Plan General, especialmente en cuanto a la clasificación del



suelo que desarrollan.

Del mismo modo habrá que entender que las determinaciones que sean vinculantes del Plan Insular serán de aplicación a la hora de formular y aprobar un Plan de ordenación de un Centro de Interés Turístico Nacional.

C.- Indicaciones sobre tramitación de los Planes de Ordenación de Centros de Interés Turístico.-

Por lo que respecta a la tramitación de los Planes de Ordenación de los Centros de Interés Turístico, pueden entenderse, en tanto no se produzca una expresa modificación legislativa, que se mantienen las particularidades de procedimiento establecidas en su Ley reguladora, sin que en este aspecto se vea afectada por la Ley de Reforma de 2 de mayo de 1975.

En efecto, por una parte, tanto la disposición final tercera de la citada Ley de 2 de mayo de 1975 como la disposición transitoria quinta núm. 4 de la propia Ley, declaran con toda ro-

tundidad la subsistencia de los preceptos de la legislación especial de Centros y Zonas de Interés Turístico Nacional.

La primera de dichas disposiciones ordena adaptar - las normas de contenido urbanístico de dicha Ley a las de la Ley del Suelo, "continuando vigente en todos sus términos aquélla, en tanto el indicado texto refundido (de la Ley de Centros y Zonas - de interés jurídico nacional) sea aprobado", texto refundido aun no aprobado hasta este momento.

La disposición quinta, núm. 4, abordó más concretamente el tema de la tramitación de los Planes relativos a Zonas o Centros de Interés Turístico que se produzcan mientras no se apruebe el texto refundido al que antes se ha hecho mención. La referida disposición distingue claramente entre la tramitación y el contenido; la primera, para someterla, sin restricciones ni condicionamientos, a su especial legislación ("que se tramiten al amparo de su legislación específica"); el segundo, para ajustarlo a las determinaciones de los Planes previstos en la presente Ley (del Suelo), sin perjuicio de las especialidades que hayan de contener con arreglo a su finalidad.

Por otra parte, el mantenimiento del especial procedimiento para la aprobación de estos Planes de ordenación está justificado, siempre que se cumplan los dos trámites que este Letrado considera esenciales: la intervención municipal y la sumisión del proyecto de Plan a información pública. Ambos trámites deben exigirse para todo Plan cuyo objeto sea la ordenación de un determinado ámbito territorial.

Estas indicaciones vienen a coincidir con las propuestas por el Profesor Gómez Ferrer, en su artículo "La planificación urbana de los centros de interés turístico nacional y la reforma de la Ley del Suelo", (Revista Española de Derecho Administrativo núm. 10, 1976, págs. 451-468). Señala dicho autor la procedencia de que el Reglamento de la Ley de Centros y Zonas de Interés Turístico haya de interpretarse "en forma tal que permita armonizarlo con los preceptos de las Leyes de Centros y del Suelo"; de modo que intervenga el Municipio en la tramitación del Plan y preste su aprobación, solución que, a su vez, -sigue diciendo- ha propugnado el Consejo de Estado en su dictamen de 15 de junio de 1972 (expediente número 37.808). No se precisa, sin embargo, por este au-

tor cuáles deben ser los términos en que se produzca tal intervención municipal; ni si ésta debe realizarse, al igual - que en la Ley del Suelo, en forma de aprobaciones sucesivas, inicial y provisional, con el período intermedio de información pública. Puede considerarse, pues, válido el esquema de tramitación que por nuestra parte se propone.

Por su parte, de la jurisprudencia que se ha producido respecto de este problema puede inferirse conclusión similar.

Pueden tomarse en consideración las siguientes Sentencias:

- La Sentencia de 28 de enero de 1975 (Aranzadi 583) no entra en el tema específico de la intervención municipal - en el procedimiento de revisión de los Planes de ordenación - de los Centros de Interés Turístico y se limita a declarar - que el Consejo de Ministros es competente para acordar su revisión.

- La Sentencia de 30 de noviembre de 1976 (Aranzadi 5471) contiene una doctrina más expresa sobre la exigencia de la intervención municipal y sobre el modo de ser cumplimentada. Declara, en efecto, que es preciso que el Plan de Ordenación sea sometido a información pública por el Ayuntamiento y que éste emita, después de dicho trámite, el informe oportuno. Este último informe viene a realizar las funciones de la aprobación "provisional" de todo Plan de Ordenación urbana. Las denominadas "colaboraciones" de otros Departamentos ministeriales a las que alude el artículo 46 del Reglamento de la Ley de Centros y Zonas de Interés Turístico no excluyen, según la Sentencia, la intervención municipal, que deberá expresarse a través de la emisión de los "informes oportunos".

- La Sentencia de 11 de octubre de 1982 (Aranzadi - 5758), sin hacerse cuestión del tema, parte de que en la modificación del Plan de Ordenación del Centro de Interés Turístico de que trata hubo aprobación inicial y provisional por el Ayuntamiento.

- Y la Sentencia de 27 de noviembre de 1982 (Aranzadi 7344) anula el acuerdo que aprobó la revisión del Plan de

ordenación urbana del Centro de Interés Turístico por entender que no se ha producido la aprobación inicial y provisional por el Ayuntamiento.

De las Sentencias que se han reseñado cabe deducir, a juicio de este Letrado, dos conclusiones: una, que el trámite de información pública resulta obligado; y otra, que la intervención municipal puede manifestarse o expresarse bajo diversas formas, que envuelven, en realidad, el mismo contenido, ya adopte la denominación de aprobación provisional, - ya aparezca bajo la consideración de "informe", expresión que es la adoptada por el Reglamento aludido de la Ley de Centros y Zonas de Interés Turístico Nacional.

V

#### CONTROL, MODIFICACION Y REVISION DEL PLAN INSULAR

Dos aspectos deben diferenciarse en punto a control, modificación y revisión: el aspecto jurídico, o lo que es lo

mismo, los medios que el ordenamiento jurídico establece para la observancia de las determinaciones del Plan Insular, tanto por los administrados como por las distintas Administraciones Públicas; y el aspecto técnico orientado a adecuar o corregir las determinaciones del Plan a una realidad en permanente mutación.

A.- Sobre medios jurídicos de control.

En cuanto a los medios jurídicos de control, modificación y revisión del Plan Insular, debe subrayarse que el Plan no es un instrumento jurídico idóneo para establecer ni potestades de oficio de control sobre las actuaciones de la Administración ni medios jurídicos de impugnación, ni procedimientos administrativos para su modificación o revisión. El ordenamiento jurídico reserva a las disposiciones generales, establecidas con rango de ley o de reglamento, ya en la legislación común, ya en la autonómica, la función de crear el marco normativo en el que se haya de elaborar, modificar, revisar el Plan y dejar sin efecto, por vía del ejercicio de potestades de anulación de oficio, o por vía de recurso, los ac

tos y demás disposiciones adoptadas por la Administración urbanística, así como imponer las medidas de restauración del orden urbanístico eventualmente vulnerado.

Los procedimientos jurídicos de revisión y modificación del Plan Insular son los propios de toda revisión y modificación de los Planes de ordenación urbana, con las especialidades derivadas de la Ley autonómica 1/1987. Así resulta de la Disposición Final Tercera de la citada Ley y, en todo caso, de la aplicación, en lo no previsto en ella, de la legislación común, constituida por la Ley del Suelo y su Reglamento de Planeamiento Urbanístico, siempre que no sean incompatibles estos preceptos con los de la legislación autonómica. Pero el Plan Insular -reiteramos- no puede crear sus propios procedimientos jurídicos de revisión y modificación.

En cuanto al control jurídico de las actuaciones en desarrollo del Plan, podemos decir, "mutatis mutandis" lo mismo. Es en la legislación general -en este caso la legislación común- en donde deben encontrarse los medios jurídicos para el control de la ejecución del Plan. En este sentido, pueden formularse las siguientes consideraciones.



1ª.- La adecuación al Plan Insular de los Planes Generales o Normas Subsidiarias Municipales de Planeamiento que se aprueben en lo sucesivo habrá de apreciarse por los órga--nos que, según la legislación común o la autonómica, tengan -competencia para la aprobación de los respectivos Planes Generales o Normas Subsidiarias. Es en el momento de la aprobación definitiva y de los informes que se emitan después de las -aprobaciones inicial y provisional por el Municipio cuando la Administración urbanística competente -el Cabildo Insular tendrá siempre alguna intervención en esa fase- debe apreciar si el planeamiento general propuesto se ajusta a las determina--ciones del Plan Insular, con objeto de aprobar, denegar o se--ñalar las rectificaciones que procedan.

2ª.- La adecuación a las determinaciones vinculan--tes del Plan Insular de los demás instrumentos subordinados -de planeamiento (Planes Parciales y Especiales), cuando no se refieran a Municipios superiores a 50.000 habitantes, como es el caso general en la Isla, al menos de momento, también ha--brá de realizarse por la Administración urbanística competen--te para la aprobación definitiva en los mismos términos que -se han señalado para el planeamiento general.

3<sup>a</sup>.- El control sobre los demás actos de ejecución del planeamiento propios de la competencia municipal se puede realizar mediante el ejercicio de las potestades de suspensión y revisión de oficio, e interposición de los recursos pertinentes. Pero debe tenerse en cuenta que las facultades de suspensión y revisión de oficio que la Ley del Suelo reconocía a la Administración estatal (y después a la Autonómica) deben considerarse modificadas, y en buena parte suprimidas, como consecuencia de la nueva Ley 7/1985 de Bases de Régimen Local (artículo 66, especialmente), que reduce las facultades de suspensión (dentro de un procedimiento judicial) a los supuestos de extralimitación de competencias locales o de menoscabo o interferencia en la competencia del Estado o Comunidades Autónomas. Por tanto, para combatir los actos o resoluciones municipales contrarios al planeamiento insular habrá de acudir-se a los recursos administrativos o judiciales pertinentes. Todo ello, claro está, sin perjuicio de la posibilidad, que siempre ha de reconocerse al Cabildo Insular, de formular indicaciones o requerimientos (art. 65 de la misma Ley de Bases) a los Municipios interesados sobre la inadecuación a las determinaciones del Plan Insular.

B.- Sobre aspectos técnicos del seguimiento del --  
Plan.

Por lo que respecta a los aspectos técnicos del seguimiento del Plan Insular, se trata de una materia que, en sus especificaciones concretas, excede de la posibilidad de una valoración hecha sólo desde un punto de vista jurídico.

Sí debe recordarse que la Ley autonómica 1/87 ordena expresamente que el Plan Insular contenga el "Sistema de seguimiento del Plan, estableciendo los límites de validez de sus determinaciones y los mecanismos de alerta que permitan detectar la necesidad de su modificación o revisión".

Señalar, en particular, los posibles y eficaces mecanismos de alerta queda fuera -como decimos- de una valoración jurídica; pero a título indicativo podrían tomarse en cuenta los siguientes:

- Inadecuación a la realidad de los datos recogidos en la Memoria del Plan como información básica, y por tanto de los criterios y objetivos propuestos en el Plan.

ERRA

- Exceso o saturación de la demanda prevista o modificación cuantitativa o cualitativa del contenido de la mis

---

- Graves demoras en la ejecución de las infraestructuras previstas en el Plan Insular.

- Demoras en la tramitación de los instrumentos de desarrollo del Plan Insular (Planes Generales y Normas Subsidiarias).

- Grave estado de incumplimiento, de hecho, de las obligaciones del Plan Insular y sin haberse ejercitado en su momento oportuno los medios de control jurídico que se han establecido.

C.- Sobre órganos de control de carácter insular.

Para llevar a cabo tareas relativas a la observancia jurídica del Plan y a la procedencia de introducir modificaciones o revisiones cabe que puede crearse por el Cabildo Insular a estos efectos un órgano especial, con o sin personalidad jurídica. La Ley básica de Régimen Local 7/1985 de 2 de julio, se remite en punto a régimen organizativo y de funcio-

namiento de las Entidades locales al Reglamento orgánico específico de cada Entidad (instrumento previsto en el art. 5.A - de dicha Ley). La creación de un órgano de esta naturaleza es, pues, perfectamente posible dentro de nuestro ordenamiento jurídico.

Pero debe advertirse que las funciones de tal órgano no pueden alterar el orden de competencias ni los procedimientos previstos en otras leyes, particularmente, en lo que aquí interesa, en la Ley del Suelo y en la Ley autonómica 1/87 tantas veces aludida. Las funciones del órgano en cuestión serán, pues, de mera gestión -sin interferir la competencia municipal- y sobre todo de estudio y propuesta, en favor de los órganos que tengan encomendadas funciones de intervención (a título de informe) o de decisión en los procedimientos correspondientes. Sería, pues, a juicio de este Letrado un órgano - interno del Cabildo Insular, si bien por su especialización y dedicación a estas tareas podría cobrar una importancia decisiva en el desarrollo del Plan Insular.

## VI

SOBRE LA CONVERSION DEL SUELO RUSTICO EN URBANIZABLE

Se consulta, en particular, si puede "el suelo rústico, utilizando algunas de sus edificaciones, pasar a suelo urbanizable por modificación o revisión del Plan, que a su vez así lo prevea"; la conversión de la condición jurídica del suelo pasando de rústico a urbanizable se prevería expresa en el propio Plan.

En la legislación común -Ley del Suelo, Reglamento de Planeamiento y Reglamento de Gestión urbanística- tal posibilidad está expresamente vedada. Es el Plan el que atribuye la clasificación del suelo. El suelo llamado en el Derecho común "no urbanizable" debe conservar dicha condición. De ahí la exclusión de su urbanización y la prohibición de parcelaciones urbanísticas y las drásticas restricciones a su edificabilidad. Sólo en virtud de la revisión del Plan -el Plan General o la Norma Subsidiaria Municipal de Planeamiento, únicos instrumentos idóneos para clasificar suelo- puede un terreno dejar de tener la condición de suelo rústico y pasar a la de urbanizable. A diferencia de lo que ocurre en el suelo urbanizable, que, por su propia y necesaria dinámica, está llamado a convertirse en suelo urbano (art. 78.b) de la Ley), el suelo rústico ha de mantenerse en esa su condición, en tanto no se lleve a cabo una revisión del planeamiento general.

Este esquema es también aplicable a las Islas Canarias, incluso teniendo en cuenta las previsiones del Proyecto de Ley autonómica sobre suelo rústico.

En dicho Proyecto se distinguen en su artículo 8º diversas categorías de suelo rústico y se establece en su artículo 9º el régimen jurídico o aprovechamiento posible en suelo rústico. La regulación es paralela a la del Derecho común, con la que guarda verdadera analogía.

No obstante, debe destacarse una específica categoría de suelo rústico -la prevista en el apartado e) del artículo 8º- constituida por los "asentamientos rurales", o entidades de población con mayor o menor grado de dispersión, cuyo origen y desarrollo aparecen directamente vinculados a actividades agrícolas, ganaderas, forestales o extractivas, pero que por su grado de colmatación y características no justifica su clasificación y tratamiento como suelo urbano.

Dichos "asentamientos rurales", por expresa previsión de la Ley autonómica, tienen, pues, la condición de suelo rústico y en relación con ellos dispone la Ley que el planeamiento municipal -no el insular- señalará "las dotaciones

y servicios mínimos y condiciones de edificabilidad"; sin que, a pesar de ello, pierdan su condición de suelo rústico. Por expresa disposición legal, dichos terrenos no son ni adquieren la condición de suelo urbano, aun cuando se implanten tales dotaciones y servicios mínimos. Con menor razón puede entenderse que adquieran la condición de suelo urbanizable. Podrían convertirse, en su caso, en suelo urbano, si expresamente la Ley autonómica no excluyese esta posibilidad. No cabe, en cambio, entender que se transformen en suelo urbanizable por la previsión e implantación de tales dotaciones y servicios.

En conclusión, cree este Letrado que el suelo rústico sólo puede adquirir la condición de suelo urbanizable mediante su oportuna clasificación en ese sentido por el Plan General Municipal o Norma Subsidiaria Municipal de planteamiento.

## VII

SOBRE CIERTAS INTERVENCIONES ADMINISTRATIVAS PARA LA PROTECCION DE ELEMENTOS NATURALES.

Se consulta, asimismo, sobre la "posibilidad de intervenir en el tráfico (no jeeps), extracciones de lavas y arenas", mediante la inclusión de las oportunas determinaciones en el Plan Insular.



No parece que exista dificultad alguna, a juicio de este Letrado, para incluir en el Plan Insular al amparo de lo prevenido en sus artículos 3º, c) y d) y 6º, nº 3, de la Ley autonómica 1/1987, medidas de protección, y limitaciones y prohibiciones con objeto de proteger la calidad de vida o defender las características naturales del territorio y que dichas medidas se expresen en la habitual forma de "normas" para la aplicación de tales determinaciones y se señalen áreas de protección a tal efecto.

Se trata de determinaciones que la Ley autonómica habilita a incluir en el Plan Insular y que tienen además carácter vinculante, esto es, de aplicación inmediata, general y directa, que obliga por igual a los administrados y a la Administración, según se establece de modo expreso en el art. 5º, nº 1 y 2 de la Ley Autonómica 1/1987.

Ello no excluye, obviamente, la posibilidad de eventuales conflictos con otras Administraciones distintas de la urbanística que ostenten competencias sobre la materia; conflictos que habrá que resolver, en cada caso, atendiendo a las circunstancias concurrentes, pero que, en principio, no impiden anticipadamente la inclusión en el Plan Insular con -

RIA

cter de determinaciones vinculantes las medidas de proo  
y las prohibiciones a las que se hace mención.

## VIII

LA . SIBILIDAD DE APROBAR ORDENANZAS DE URBANIZACION Y  
ACION PARA TODA LA ISLA.

Las ordenanzas de edificación y urbanización consu  
en ciertamente materia propia del planeamiento municipal.

Son los Planes Generales Municipales los que estan  
n, entre sus determinaciones y documentos, la "reglameno  
n detallada del uso pormenorizado, volumen y condiciones  
nir -sanitarias de los terrenos y construcciones, así coo  
as características estéticas de la ordenación, de la edifio  
n y de su entorno" (art. 12.2.1.f) de la Ley del Suelo y  
40.2 del Reglamento de Planeamiento), así como las caraco  
ísticas de galerías y redes de abastecimiento de agua, alo  
tarillado, energía eléctrica y demás servicios (art. 12.2.1  
de la Ley del Suelo y art. 29.1.i) del citado Reglamento).  
Los instrumentos de planeamiento expresan tales determinao  
nes en las "Normas urbanísticas" correspondientes (art. 12.3  
y 37.3 de la Ley y Reglamento citados, respectivamente).

Por otra parte, son las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipales que, en su caso, establecen análogas determinaciones (artículo 92, e); artículo 93,1, e) y artículo 97,4 especialmente del Reglamento de Planeamiento).

Son, finalmente, los Planes Parciales, dentro de su ámbito material y territorial, los que a su vez establecen las determinaciones propias sobre urbanización y edificación (artículo 45.1. g) artículo 53 y artículo 57.4 del citado Reglamento de Planeamiento).

Es, pues, esta materia de ordenación de la urbanización y edificación la más típica del planeamiento municipal en ambos niveles, general y parcial. No es materia, pues, por su naturaleza, del Plan Insular. En la Ley autonómica 1/1987 tampoco se habilita a incluir estas determinaciones como propias del Plan Insular.

Sin embargo, al amparo de la legislación común (art. 89.1.d) del Reglamento de Planeamiento), cabe la posibilidad de aprobar, con carácter complementario del planeamiento, determina-

ciones sobre "edificación" o sobre "obras de urbanización", siempre que se lleve a cabo con el carácter de Norma Complementaria de Planeamiento y de acuerdo con el procedimiento establecido para su aprobación.

Del mismo modo, con carácter "orientativo" para la redacción de Normas Subsidiarias Municipales (art. 90. a) del Reglamento de Planeamiento), cabe aprobar alguna Norma Subsidiaria de ámbito provisional relativo a condiciones de la edificación y/o de la urbanización (artículo 90. e) del Reglamento citado). Debe recordarse, a tal efecto, que, pese a su nombre, tales Normas no se extienden necesariamente a toda una provincia, sino que puede limitarse a algunos "términos municipales", los "que constituyan su ámbito de aplicación" (art. 90.b) del Reglamento). Con ese carácter orientativo y bajo esa forma pueden ser aprobadas Normas Subsidiarias de ámbito provincial. Su aplicación directa e inmediata es, sin embargo, discutible, dados los términos expresos de la Ley y la interpretación sistemática que resulta del texto legal, en el que se prevén y regulan expresamente con carácter separado de aquéllas las Normas Subsidiarias Municipales de Planeamiento, que son las de aplicación directa en su función de instrumentos alternativos al Plan General de ordenación urbana. Las llamadas Normas de ámbito Provincial tienen solo un carácter

orientativo.

En méritos de lo expuesto, pueden formularse las siguientes

#### C O N C L U S I O N E S

Primera.- Con el carácter que se indica en el cuerpo del dictamen, debe considerarse vigente el llamado Plan Insular de 1973 aprobado por resolución del Ministerio de la Vivienda de 29 de noviembre de 1973.

Segunda.- Las competencias y contenido del futuro Plan Insular vienen señaladas con toda precisión en la Ley Autonómica 1/1987 de 13 de marzo reguladora de los Planes Insulares. Con carácter preceptivo han de establecer necesariamente la distribución geográfica de usos y actividades, la delimitación de áreas y señalamiento de limitaciones y prohibiciones con fines de protección, las infraestructuras básicas y la programación de las acciones. Con carácter optativo pueden clasificar suelo rústico y reclasificar como tal el suelo urbanizable no programado y el suelo apto para la urbanización, sin que pueda hacerse tal reclasificación

NTERRIA

suelo urbano, para el suelo programado y para aquél que -  
robado ya un Plan Parcial.

- Fuera de las facultades de clasificación con respecto -  
rústico, los Planes Insulares no pueden contener determi  
s re clasificación de suelo, que es función propia de -  
nes Generales o de las Normas Subsidiarias de Planeamiento  
al, instrumentos de ordenación en los que habrá de plantear  
antenimiento o la alteración de la clasificación de suelo  
hora existente.

Con carácter orientativo, el Plan Insular puede esta  
criterios para la delimitación del suelo urbano.

Y de modo indirecto la clasificación del suelo urba-  
e programado puede resultar asimismo afectada por los crite  
rientativos que el Plan Insular contenga en cuanto a infraes  
ras y ritmos de crecimiento previsto, en sus determinaciones  
erios y objetivos generales.

.- La revisión del planeamiento municipal sólo puede operar  
través de la revisión de los respectivos Planes Generales o

### Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal.

La Administración urbanística tiene potestad para revisar o modificar el planeamiento, cualquiera que sea su grado de ejecución. Pero si la modificación o revisión se produce antes de cumplirse el plazo previsto para la ejecución de los respectivos planes de ordenación, habrá lugar a indemnizar a los interesados de los daños derivados de tal alteración así como del perjuicio - que signifique la nueva ordenación con respecto a la anterior - en punto a aprovechamiento económico del suelo.

Quinta.- Los planes de ordenación que se aprueben al amparo de la Ley de Zonas y Centros de Interés Turístico de 1963 tienen el carácter de planes parciales y han de quedar sometidos a las determinaciones del planeamiento superior (Planes Generales o Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal, así como Plan Insular), - sin perjuicio de las particularidades de procedimiento que se expresan en el cuerpo del dictamen.

Sexta.- El control jurídico de la aplicación del Plan Insular se realiza fundamentalmente mediante el ejercicio de las potestades de inspección, suspensión y revisión de oficio que la Ley atribuye a las Autoridades municipales. Debe tenerse en cuenta que en -

la nueva Ley de Régimen local se ha reducido a casos singulares - las potestades de suspensión (y de revisión) por la Administración del Estado o Comunidades Autónomas de los actos de las corporaciones municipales.

El Plan Insular debe introducir mecanismos de alerta que determinen la procedencia de su revisión, de acuerdo con lo ordenado por la Ley 1/1987, algunos de cuyos supuestos se enuncian en el cuerpo del dictamen.

Es posible crear un órgano de gestión, estudio y propuesta por el Cabildo Insular, de acuerdo con lo previsto en la legislación local, a efectos del seguimiento y control del Plan Insular; si bien sus competencias no podrán alterar el orden de competencias ni los procedimientos establecidos en la legislación común e insular del suelo.

Séptima.- La posibilidad de que pueda convertirse el suelo rústico en suelo urbanizable sin una expresa revisión de la clasificación establecida en el planeamiento municipal no parece posible, ni siquiera en los términos en que se configura el suelo rústico, para alguna de sus categorías, en el Proyecto de Ley ordenadora de la materia.

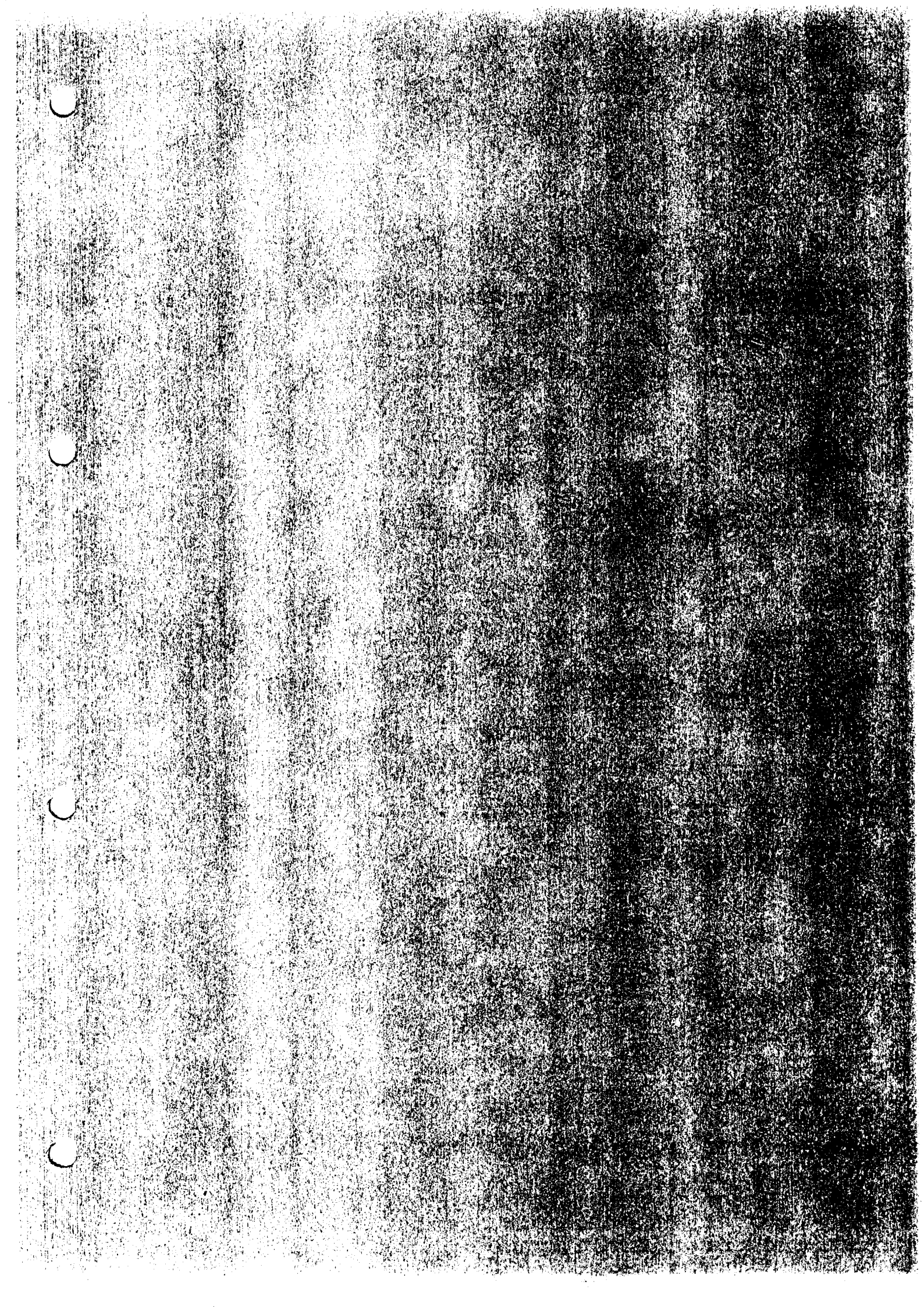


Octava.- El Plan Insular puede establecer limitaciones o prohibiciones, a fin de impedir las extracciones de lavas y arenas, y puede establecer medidas de protección a tal efecto, sin perjuicio de la competencia propia de otros órganos de la Administración.

Novena.- En los términos que se indican en el cuerpo del dictamen, pueden aprobarse Normas Subsidiarias de las llamadas de ámbito provincial con objeto de establecer ordenanzas reguladoras de la urbanización y edificación, que tendrá carácter orientativo para la redacción de las futuras Normas Subsidiarias Municipales de Planeamiento.

Asimismo, puede aprobarse, alguna Norma Complementaria de Planeamiento para completar aspectos de la regulación de edificación y urbanización establecidos en el planeamiento municipal.

Tal es mi dictamen, que someto gustoso a cualquier otra opinión mejor fundada en Derecho y que doy y firmo en Madrid a siete de Mayo de mil novecientos ochenta y siete.



5.- PROPUESTA DE APLICACION EN EL NUEVO  
PLAN INSULAR EN RELACION AL PLANEA-  
MIENTO TURISTICO EXISTENTE (JULIO 1.987)

5. PROPUESTA DE APLICACION EN EL NUEVO PLAN INSULAR EN RELACION AL PLANEAMIENTO TURISTICO EXISTENTE (JULIO 1.987)

5.1.- Criterios urbanísticos y territoriales de referencia

- . Este punto se refiere exclusivamente al sector turístico, por ser este área determinante y crítica de la situación insular.

5.1.1.- Criterios básicos: la ubicación, los ritmos y los techos del crecimiento turístico.

- . Los conceptos básicos se han obtenido de integrar las siguientes premisas:

A) El ritmo y los techos del crecimiento turístico

- . Se ha determinado un ritmo máximo de edificación turística, durante un periodo de tiempo que se estima en dos cuatrienios, aceptando así los periodos temporales del planeamiento urbanístico. Además dicho ritmo se ha articulado con una aproximación a techos finales a fin de siglo compatibles con el sistema insular.
- . La idea es que la clasificación del suelo edificable (urbano y urbanizable) no debe exceder la capacidad de su desarrollo en dos cuatrienios 1.987-1.991 y 1.991-1.995 y que lo recomendable es no clasificar inicialmente más "bolsas de expectativas" que no hacen sino hipotecar y distorsionar un desarrollo territorial y urbanístico racional.

. En esta línea se plantea la revisión de esta política de clasificación de suelo a nivel del P. Insular en 1.991 y a nivel municipal en 1.992 de forma que en dichas fechas se pueda reevaluar adecuadamente el futuro urbanístico y territorial de la isla, volviendo a establecer entonces las clasificaciones de suelo correspondientes para los siguientes cuatriennios de 1.995-1.999 y 1.999-2.004.

. El ritmo propuesto se deriva de asumir el actual (6.000 camas/año aprox.); de analizar sus posibilidades de desaceleración - sin crisis; de estimar las cifras medias de producción anual en un periodo de ocho años; de contrastar sus cifras resultantes con el análisis jurídico del planeamiento; y de estimar sus tendencias inducidas a final de siglo. El resultado que se propone en cifra en:

- 44.000 nuevas camas en ocho años, lo que supone un total de 80.000 camas en 1.995.
- Una cifra de producción media de 5.500 camas/año de 1.987 a 1.995.
- Una desaceleración controlada que va de - 6.000 camas en 1.987 a 4.000 en 1.995 -- (Ver cuadro adjunto).

AÑO	CAMAS TOTALES	Δ PLAZAS AÑO	Δ ANUAL	% OCUPAC.	TURISTAS AÑO	Δ % ANUAL	TURISTAS MEDIOS DIARIOS
1.987	36.000	6.000	20%	70%	550.000	17%	23.100
1.988	42.167	6.167	17,1%	69,2%	643.500	17%	27.027
1.989	48.381	6.214	14,7%	69%	743.787	15,6%	31.239
1.990	54.524	6.143	12,7%	69%	845.291	13,6%	35.502
1.991	60.476	5.952	10,9%	69%	944.643	11,8%	39.660
1.992	66.119	5.643	9,3%	69%	1.039.887	10,1%	43.675
1.993	71.333	5.214	7,9%	69%	1.129.070	8,6%	47.421
1.994	76.000	4.667	6,5%	69%	1.210.235	7,2%	50.829
1.995	80.000	4.000	5,3%	69%	1.281.429	5,9%	53.820

- Una tendencia que podría llevar a alcanzar un techo final de unas 90.000 camas a final de siglo.

. Lógicamente estas propuestas conducen a una fuerte reducción del suelo clasificado y de su edificación en los próximos ocho años.

B) Distribución insular del desarrollo turístico según los criterios básicos establecidos.

. Ello quiere decir aceptar la correspondiente distribución territorial del turismo y su tipología concentrada, frente a desarrollos dispersos o "a saltos" producto de la ejecución "plan a plan". Ello ha llevado a delimitar, en cada caso, las áreas máximas ocupables por los desarrollos turísticos en cada zona, y que lógicamente incorporan las ya existentes y en proceso de urbanización. (Ver plano adjunto).

C) Un criterio homogéneo y equitativo en la distribución de los derechos edificatorios

- . Dicho criterio que se ha aplicado uniformemente en toda la isla ha combinado tres factores:

C.1 Incorporación para el desarrollo turístico en los dos cuatrienios, prioritariamente del suelo sobre el que existe inversión

- . Sólo se ha recurrido al suelo no desarrollado por requerimientos de "remates" o "terminaciones" de las delimitaciones básicas antes comentadas. Para ello se ha realizado un laborioso trabajo de campo que ha permitido calificar el suelo en las siguientes categorías: Suelo consolidado (ocupado o sin ocupar); suelo urbanizado; suelo parcialmente urbanizado y suelo sin urbanizar (ver anexo D sobre situación actual en el Tomo 1.B)

C.2 Aplicación de una máxima edificabilidad de referencia en camas por hectárea homogénea en la isla para los distintos tipos de suelo (1)

- . Los índices máximos de referencia han sido:

- Suelo consolidado 75 camas/Ha.:
- Suelo urbanizado 60 camas/Ha.
- Suelo parcialmente urbanizado 50 camas/Ha.

(1) Por máxima se entiende que sólo se reduce la edificabilidad del planeamiento correspondiente si excede de dicho índice, manteniéndose en caso contrario.

- Suelo sin urbanizar 50 camas/Ha. (excepto en ciertas zonas en que su carácter de cierre necesariamente esponjado, ha permitido aplicar 30 camas/Ha. (área - Norte de Pto. del Carmen).

### C.3 Posibilitar unas edificabilidades finales racionales

. El doble carácter máximo del ámbito que se delimita en cada caso y de la densidad en número de camas turísticas por Ha., viene determinado por la necesidad de reducir y homogeneizar unas cifras globales a nivel insular en un periodo de ocho años. Sin embargo ello no quiere decir que la edificabilidad por Ha. no pueda y deba ser mayor en base a la combinación de los siguientes factores:

- Que el planeamiento municipal o parcial reduzca más las áreas urbanizables pero manteniendo siempre una visión integrada del conjunto. En este sentido cabría reservar suelo en dichas delimitaciones para ubicar las aproximadamente 10,000 camas que se prevee se puedan desarrollar en el periodo 1.995-2.000.
- La yuxtaposición de otro tipo de actividades privadas rentables que han tenido hasta la fecha escaso desarrollo en Lanzarote; comercio, restauración, servicios, centros deportivos y de ocio, etc.etc.
- Además de lo anterior, hay que tener en cuenta que los desarrollos urbanizadores habrán de establecer en el futuro la ce-



si3n del 10% de la edificabilidad (no -- computada en cifras anteriores) (1) y -- del suelo para las dotaciones y parques p3blicos correspondientes.

- Con la combinaci3n de dichos factores se puede articular una rica gama de posibilidades edificatorias, viables econ3micamente y siempre dentro de la baja densidad y altura que caracteriza la actual fisonomía turístico-urbanística en Lanzarote. La edificabilidad total (camas + otras instalaciones turísticas, servicios etc.) podría - respetar así la de los planes iniciales sin superar índices entre 0,75 m3/m2 y 1 m3/m2.

. La aplicaci3n de dichos factores conduce en un resumen insular a los siguientes datos: (Ver desarrollo detallado en los cuadros y plano siguientes)

GRADO DE DESARROLLO ACTUAL DEL SUELO	HA.	% TOTAL	Nº DE CAMAS 1.995	DENSIDAD MEDIA CAMAS/HA.
Suelo Consolidado	504	40%	41.119	82 c/Ha.
Suelo Urbanizado	155	12%	8.952	58 c/Ha.
Suelo parc. urbanizado	177	14%	8.586	49 c/Ha.
Suelo sin urbanizar	447	34%	21.017	47 c/Ha.
TOTAL SUELO PROGRAMADO	1.283	100%	79.674	62 c/Ha.

(1) Este suelo no deberá destinarse para aumentar el parque de camas turísticas y debería utilizarse en políticas específicas dirigidas a paliar el problema de la vivienda que se prevé.

D) La reducción de suelo y de camas que se propone

- . Hay que destacar que las 1.283 Ha. programadas a 8 años, significan importantísimas reducciones en relación a las 250.000 camas -- turísticas que tienen o han tenido, intentos de planeamientos en los últimos años; o en relación a las 6.522 Ha. (y 260.000 camas - turísticas) que el nuevo planeamiento en - redacción podría suponer. Hay que decir, - además, que en esas 1.283 Ha. está incluido prácticamente todo el suelo consolidado y - sobre el que se han producido inversiones.

5.2.- APLICACION DE LOS CRITERIOS JURIDICO-  
URBANISTICOS A CADA PLAN TURISTICO Y  
SUS RESULTADOS EN NUMERO DE CAMAS POR  
NUCLEOS, MUNICIPIOS E ISLA.









MUNICIPIO  
DE  
TIAS

OBSERVACIONES: LA CARRETERA INTERIOR EN PROYECTO DE PUERTO DEL CARMEN SE SITUA MAS PROXIMA AL AREA CONSOLIDADA ACTUALMENTE LA AMPLIACION DEL P.P. MATA GORDA NO SE CONSIGNA NI SIQUIERA COMO EXPECTATIVA POR SER UN CLARO OBSTACULO AL DESARROLLO DEL AEROPUERTO.

REFERENCIA DE PLANEAMIENTO.	A R E A .	CAMAS EXISTEN.	CAMAS PROPUEST.	CAMAS TOTALES	H <sub>as.</sub>	CAMAS/H <sub>a</sub>	TIDO DE SUELO	OBSERVACIONES
(DS) D.S.U. ZONAS 2/3/5 175 H <sub>a</sub> x 152 c/H <sub>a</sub> = 26.784 c. (PV)	D.S.U. PUERTO DEL CARMEN (T-A3-E)	13.694			130*	130*	CONSOL. OCUP.	* INCLUYE 5.200 CAMAS NO TURISTICAS.
			650		"	5	CONSOL. EXP.	
			1750		55	50	SIN URBAN.	
		13.694	2.400	16.094	165	98*		
(DS) D.S.U.- PEOT 29 H <sub>a</sub> x 96 c/H <sub>a</sub> 2.768 c. (PV)	PEOT. PLAYA BLANCA (T-A4-E)							* INCLUYE 300 CAMAS NO TURISTICAS
		2.468	-	2.468	29*	96*	CONSOL. OCUP.	
(PP) P.P. COSTA LUZ MODIFICACION 54 H <sub>a</sub> x 89 c/H <sub>a</sub> = 2.980 c. (PV)	P.P. COSTA LUZ (T-A5-E)	2.235			25	89	CONSOL. OCUP.	
			300		5	60	URBANIZADO	
			200		4	50	SIN URBAN.	
		2.235	500	2735	34	80		
(PP) LOS CASERONES 10 H <sub>a</sub> x 58 c/H <sub>a</sub> 583 c/H <sub>a</sub> (PV)	P.P. LOS CASERONES (T-A6-E)	-	58		1	58	URBANIZADO	
		-	250		5	50	SIN URBAN.	
		-	308	308	6	51		
(PP) PEOT. PLAYA DE LOS POCILLOS. MOD. 15 H <sub>a</sub> x 164 c/H <sub>a</sub> = 2.500 c. (PV)	PEOT. PLAYA DE LOS POCILLOS (T-A7-E)	-	120		2	60	URBANIZADO	
		-	650		13	50	SIN URBAN.	
		-	770	770	15	51		
(PP) PEOT. PLAYA DE LOS POCILLOS-COSTAMAR 13 H <sub>a</sub> x 93 c/H <sub>a</sub> = 1200 c. (PV)	PEOT. PLAYA DE LOS POCILLOS - COSTAMAR (T-A8-E)	900	-		10	93	CONSOL. OCUP.	
			60		1	60	URBANIZADO	
			50		1	50	SIN URBAN.	
		900	110	1010	12	84		
(PP) PEOT POCILLOS ESTE-LANZAROSA 13 H <sub>a</sub> x 79 c/H <sub>a</sub> = 1039 c. (PV)	PEOT POCILLOS ESTE-LANZAROSA (T-A9-E)	400			5	79	CONSOL. OCUP.	
			360		6	60	URBANIZADO	
			100		2	50	SIN URBAN.	
		400	460	860	13	66		
(PP) PEOT PLAYA GRANDE 12 H <sub>a</sub> x 90 c/H <sub>a</sub> = 1088 (PV)	PLAYA GRANDE (T-A10-E)							URBANIZACION ABANDONADA
		1088	-	1088	12	90	CONSOL. OCUP.	
(PP) PEOT MATA GORDA. 43 H <sub>a</sub> x 90 c/H <sub>a</sub> = 3.838 c. (PV)	PEOT MATA GORDA. (T-A11-E)	1727			19	90	CONSOL. OCUP.	
			780		13	60	URBANIZADO	
			500		10	50	SIN URBAN.	
		1727	1280	3007	42	72		
(PP) AMP. POCILLOS ESTE 9 H <sub>a</sub> x 86 c/H <sub>a</sub> = 777 c. (T)	AMP. POCILLOS ESTE (T-A12-R)		450	450	9	50	SIN URBAN.	
(PP) P.P. MATA GORDA N 21 H <sub>a</sub> x 96 c/H <sub>a</sub> = 1392 c. (T)	MATA GORDA NORTE (T-A13-R)		75	75	1,5	50	SIN URBAN.	
(NS) SAPLU EXTERIOR 401 H <sub>a</sub> x 18 c/H <sub>a</sub> = 7.082 c. (E)	SAPLU EXTERIOR (T-A15-R)		2150	2150	71	30	SIN URBAN.	
775 H <sub>a</sub> x 67 c/H <sub>a</sub> = 52.031 c.	TOTAL TIAS	32512	8.503	31.015	410	76		

P.P. = PLAN PARCIAL  
P.G. = PLAN GENERAL

D.S.U. = DELIMITACION DE SUELO URBANO  
N.S. = NORMAS SUBSIDIARIAS  
T = ENTORNO E = EXPECTATIVAS.

P.V. = PLANEAMIENTO VIGENTE

119



MUNICIPIO  
DE  
YAIZA

OBSERVACIONES: HAY PLAN GENERAL DE ORDENACION APROBADO. DON  
DE NO HAY PLAN PARCIAL APROBADO SE HA HECHO REFERENCIA AL  
PLANEAMIENTO PARCIAL EN TRAMITE SI LO HABIA O AL PLAN  
GENERAL.

REFERENCIA DE PLANEAMIENTO.	A R E A .	CAMAS EXISTEN.	CAMAS PROPUEST.	CAMAS TOTALES	Hab.	CAMAS/ Ha	TIPO DE SUELO	OBSERVACIONES
(PG) PLAN GENERAL 21Ha x 112c/Ha = 2344c. (PV)	PLAYA BLANCA-CASCO (NT-A <sub>1</sub> -E)	301			21*	30	CONSOL. OCUP.	* 50% TURISTICO
			487		"	75	CONSOL. EXP.	
		301	487	788	21	75		
(PG) PLAN GENERAL 60Ha x 55c/Ha = 3.300c. (PV)	AMPLIACION CASCO (T-A <sub>2</sub> -R)	-	500	500	10	50	SIN URBAN.	
CENTRO DE INTE RES TURISTICO MON TAÑA ROJA. (PP) 1.195Ha x 51c/Ha = 61.620c. (PV)	MONTAÑA ROJA (T-A <sub>3</sub> -R)	2600			71	37	CONSOL. OCUP.	* SE REDUCEN 1076Ha x 51c/Ha = 55.458c a 80Ha EN SUELO SIN UR BANIZAR
			1.097		"	51	CONSOL. EXP.	
			1.232		24	51	URBANIZADO	
			1.232		24	51	PARC. URBAN.	
			4.080		80*	51	SIN URBAN.	
(PP) COSTA DE PAPAGAYO 129Ha x 54c/Ha = 6.902c. (PV)	COSTA DE PAPAGAYO (T-A <sub>4</sub> -R)	831			3	277*	CONSOL. OCUP.	* HOTEL LANZA ROTE PRINCES
			1242		23	54	URBANIZADO	
			1.404		26	54	PARC. URBAN.	
		831	2.646	3.477	52	67		
(PP) CASTILLO AGUILA 81Ha x 72c/Ha = 5.801c (E)	P.P. CASTILLO DEL AGUILA (T-A <sub>5</sub> -R)		1500	1500	30	50	SIN URBAN.	CASTILLO DE LAS COLORADAS
(PP) S. MARCIAL DEL RUBICON 26Ha x 68c/Ha = 1.772c. (PV)	MARCIAL DEL RUBICON (T-A <sub>6</sub> -R)	25			1	25	CONSOL. OCUP.	
			50		"	75	CONSOL. EXP.	
			350		7	50	PARC. URBAN.	
			350		7	50	SIN URBAN.	
		35	750	775	15	52		
(PP) LAS COLORADAS 70Ha x 67c/Ha = 4.713c. (E)	P.P. LAS COLORA DAS (T-A <sub>7</sub> -R)	-	900	900	18	50	SIN URBAN.	
1582Ha x 55c/Ha = 86.453c	PLAYA BLANCA							
	TOTAL	3757	14.424	18181	345	53		
(PG) PLAN GENERAL 12Ha x 99c/Ha = 1.188c. (PV)	PLAYA QUEMADA (NT-A <sub>1</sub> -E)	240			12	20	CONSOL. OCUP.	
			660		"	75	CONSOL. EXP.	
		TOTAL	240	660	900	12	75	
(PP) PUERTO CALERO 31Ha x 65c/Ha = 1990c. (PV)	P.P. PUERTO CALERO (T-A <sub>2</sub> -R)		1550		31	50	SIN URBAN	
		TOTAL	-	1550	1550	31	50	
1625Ha x 55c/Ha = 89.630c	TOTAL YAIZA	3997	16.634	20.631	388	53		

P.P. = PLAN PARCIAL D.S.U. = DELIMITACION DE SUELO URBANO P.V. = PLANEAMIENTO VIGENTE  
P.G. = PLAN GENERAL N.S. = NORMAS SUBSIDIARIAS T = EN TRAMITE E = EXPECTATIVAS. 20

OBSERVACIONES : SE CONSIDERA EXISTENTE LO QUE ESTA CONSTRUIDO, AUNQUE TODAVIA NO ESTE EN SERVICIO.

AREA	CAMAS EXISTEN.	CAMAS PROPUEST.	CAMAS TOTALES	Has	CAMAS/Ha	OBSERVACIONES: (P.V.) PLANEAMIENTO VIGENTE (E) EXPECTATIVAS
HARIA	125	1.184	1.309	22	60	(P.V.) (E) $380 \text{ Ha} \times 76 \text{ c/Ha} = 29.027 \text{ c.}$
TEGUISE	6.374	14.784	21.158	372	57	(P.V.) $801 \text{ Ha} \times 86 \text{ c/Ha} = 69.293 \text{ c.}$ (E) $23 \text{ Ha} \times 100 \text{ c/Ha} = 2317 \text{ c.}$
ARRECIFE	873	2.300	3.173	52	61	(P.V.) $56 \text{ Ha} \times 150 \text{ c/Ha} = 5.225 \text{ c.}$ (E) $17 \text{ Ha} \times 214 \text{ c/Ha} = 3.638 \text{ c.}$
TINAJO	888	1.500	2.388	39	61	(P.V.) $128 \text{ Ha} \times 94 \text{ c/Ha} = 12.000 \text{ c.}$ (E)
TIAS	22.512	8.503	31.015	410	76	(P.V.) $344 \text{ Ha} \times 124 \text{ c/Ha} = 42.780 \text{ c.}$ (E) $431 \text{ Ha} \times 21 \text{ c/Ha} = 9.251 \text{ c.}$
YAIZA	3997	16.634	20.631	388	53	(P.V.) $1.474 \text{ Ha} \times 54 \text{ c/Ha} = 79.116 \text{ c.}$ (E) $151 \text{ Ha} \times 70 \text{ c/Ha} = 10.574 \text{ c.}$
TOTAL ISLA	34.769	44.905	79.674	1283	62	(P.V.) $2782 \text{ Ha} \times 76 \text{ c.} = 208.412 \text{ c.}$ (E) $1002 \text{ Ha} \times 55 \text{ c/Ha} = 54.747 \text{ c.}$

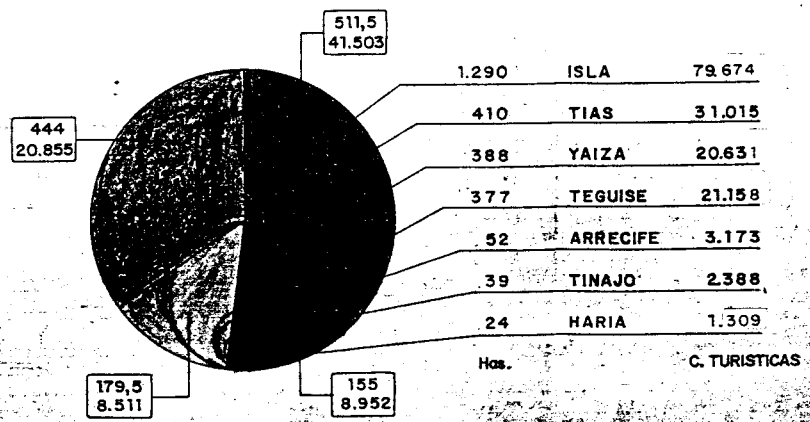
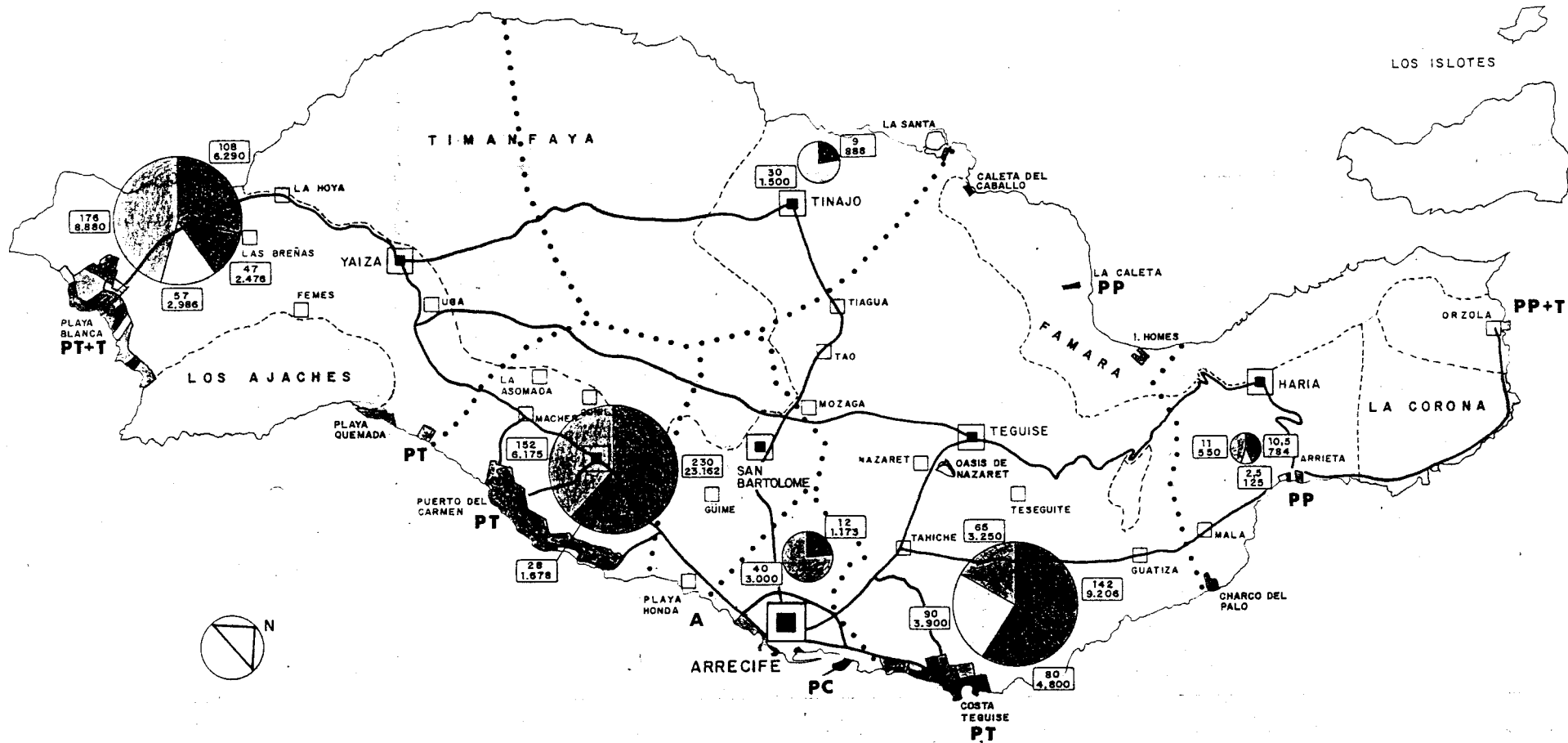
D.S.U. = DELIMITACION DE SUELO URBANO PV. = PLANEAMIENTO VIGENTE  
 N.S. = NORMAS SUBSIDIARIAS T = EN TRAMITE E = EXPECTATIVAS.

5.3.- CUADRO Y PLANO RESUMEN MUNICIPAL-  
INSULAR DE DISTRIBUCION DE CAMAS  
TURISTICAS POR TIPOS DE SUELO.

OBSERVACIONES : EN ARRECIFE Y TIAS SE SUPERAN LAS 75 c/Ha EN SUELO CONSOLIDADO. EN OASIS DE NAZARET SE HA CONSIDERADO 20 c/Ha POR SER DEL INTERIOR (S.N.U.)

REFERENCIA DE PLANEAMIENTO	MUNICIPIO	CAMAS TOTALES	Has	CAMAS/Ha	TIPO DE SUELO	OBSERVACIONES
EXPECTATIVAS : (N.S. EN TRAMITE)  380 Ha x 76 c/Ha = 29.087 c.	HARIA	125	8	16	CONSOL. OCUP.	
		472	"	≤ 75	CONSOL. EXP.	
		-	-	-	URBANIZADO	
		-	-	-	PARC. URBAN.	
		712	14	50	SIN URBAN.	
		1309	22	60	TOTAL	
PLANEAMIENTO VIGENTE Y EXPECTATIVAS (P.P. + EXP)  824 Ha x 87 c/Ha = 71.610 c.	TEGUISE	6.374	137	46	CONSOL. OCUP.*	65 c/Ha PORQUE EN FAMILIA SE HA MANTENIDO MENOS DE 75 c/Ha  ** 45 c/Ha : OASIS DE NAZARET A 30 c/Ha.
		2.634		≤ 75*	CONSOL. EXP.	
		4.800	80	60	URBANIZADO	
		4.100	90	≤ 50**	PARC. URBAN.	
		3.250	65	50	SIN URBAN.	
		21.158	372	57	TOTAL	
PLANEAMIENTO VIGENTE Y EXPECTATIVAS. (P.G. + EXP)  52 Ha x 170 c/Ha = 8.861 c.	ARRECIFE	873	6	150	CONSOL. OCUP.*	* ISLOTE DEL FRANCIS CON 50 c/Ha
		300	6	≤ 75*	CONSOL. EXP.	
		-	-	-	URBANIZADO	
		-	-	-	PARC. URBAN.	
		2.000	40	50	SIN URBAN.	
		3.173	52	61	TOTAL	
PLANEAMIENTO VIGENTE (P.P.)  128 Ha x 94 c/Ha = 12.000 c.	TINAJO	888	9	94	CONSOL. OCUP.	
		-	-	-	CONSOL. EXP.	
		-	-	-	URBANIZADO	
		1.500	30	50	PARC. URBAN.	
		-	-	-	SIN URBAN.	
		2.388	39	61	TOTAL	
PLANEAMIENTO VIGENTE Y EXPECTATIVAS. (D.S.U. + EXP)  775 Ha x 67 c/Ha = 52.051 c.	TIAS	22.512	230*	113	CONSOL. OCUP.*	* INCLUYE 3.500 CAMAS NO TURISTICAS.  ** SE APLICA 5 c/Ha SOBRE 150 Ha DE SUELO EN D.S.U.
		650	**	775	CONSOL. EXP.	
		1.678	28	60	URBANIZADO	
		-	-	-	PARC. URBAN.	
		6.175	152	40	SIN URBAN.	
		31.015	410	76	TOTAL*	
PLANEAMIENTO VIGENTE Y EXPECTATIVAS (P.G. + EXP)  1.625 Ha x 55 c/Ha = 89.630 c.	YAIZA	3.997	108	40	CONSOL. OCUP.*	* 66 c/Ha : SE CONSERVA LA DENSIDAD DE MONTEÑA ROJA  ** 53 c/Ha : SE CONSERVA LA DE LOS P.P.
		2.294	"	≤ 75*	CONSOL. EXP.	
		2.474	47	60**	URBANIZADO	
		2.986	57	50	PARC. URBAN.	
		8.880	176	50	SIN URBAN.	
		20.631	388	53	TOTAL	
PLANEAMIENTO VIGENTE Y EXPECTATIVAS.  3.784 Ha x 69 c/Ha = 263.159 c.	TOTAL ISLA	34.769	498*	70	CONSOL. OCUP.*	* INCLUYE 3.500 CAMAS NO TURISTICAS.
		6.350	" + 6	83	CONSOL. EXP.	
		8.952	155	58	URBANIZADO	
		8.586	177	49	PARC. URBAN.	
		21.017	447	47	SIN URBAN.	
		79.674	1283	62	TOTAL*	

P.P. = PLAN PARCIAL N.S. = NORMAS SUBSIDIARIAS D.S.U



- CONSOLIDADO : OCUPADO + EXPECTATIVAS.
- URBANIZADO.
- PARCIALMENTE URBANIZADO.
- SIN URBANIZAR.
- Has. DE SUELO.  
Nº. DE CAMAS TURISTICAS
- A** AEROPUERTO
- PC** PUERTO COMERCIAL
- PT+T** PUERTO TURISTICO+ TRASBORDADOR
- PT** PUERTO TURISTICO
- PP** PUERTO PEQUEÑO

**ESCENARIO PROPUESTO : DELIMITACION DE SUELO Y DISTRIBUCION DE CAMAS TURISTICAS POR NUCLEOS Y MUNICIPIOS.**