



**EXCMO. SR. PRESIDENTE
DEL CABILDO INSULAR DE LANZAROTE**

ASUNTO: Informes de compatibilidad a emitir por este Cabildo. Análisis de la situación jurídica.

Por el Excmo. Sr. Presidente de esta Corporación se interesa la emisión de informe jurídico a éste Director Insular de Ordenación Territorial interesando el análisis situación jurídica derivada de los hechos que seguidamente se expondrán, fundamentalmente con relación a los informes de compatibilidad que prevé el Plan Insular de Ordenación Territorial de Lanzarote en vigor y que han de ser emitidos por órgano competente a los fines previstos en su normativa; así como la formulación de las propuestas que se deriven de tal análisis.

Aceptando el encargo recibido, me cumple emitir el siguiente,

INFORME

Antes de entrar en el fondo de lo interesado, conviene tomar en consideración los siguientes,

ANTECEDENTES

I.- Como ya se expresaba en nuestro anterior informe de fecha 11 de octubre actual –documento anexo que identificamos con el número 1- quiere señalarse que a lo largo de los últimos meses se han producido, sucesivamente, una serie de hechos que han motivado la adopción de un criterio de prudencia a la hora de realizar la emisión de los informes de compatibilidad que exponaremos en el presente informe y que, sintéticamente, pueden aducirse los siguientes:

- se ha emitido informe del Secretario General de la Corporación relativo a la determinación del órgano competente sobre los informes de compatibilidad, concluyendo que es el Consejo de Gobierno; cuando, hasta entonces, solo se producía un simple oficio de traslado de los informes técnicos y jurídicos emitidos por los servicios de la Corporación; que ha conllevado, a raíz de aquel, a su vez, que haya



- habido de reconsiderarse el procedimiento para la emisión de los informes de compatibilidad;
- con posterioridad, se emitió un dictamen del Profesor Doctor Don Luciano Parejo Afonso que aborda, entre otras cuestiones, su parecer respecto a la fijación del marco jurídico aplicable a los referidos informes de compatibilidad desde el punto de vista de la cuestionada vigencia de algunas determinaciones del planeamiento insular directamente relacionadas con el objeto de tales informes de compatibilidad; dictamen asumido por el Consejo de Gobierno de esta Corporación, al Consejo de la Reserva de la Biosfera y, dada cuenta del mismo al Cabildo en Pleno, adoptando a tales efectos el acuerdo pertinente, y;
 - además, no podemos olvidar las vicisitudes anulatorias de recientes sentencias, ya firmes, tanto de la Revisión Parcial del Plan Insular de Ordenación Territorial de Lanzarote de 2000, como de la Modificación Número 1 del mismo Plan, con consecuencias, fundamentalmente la primera, especialmente significativas en punto a la programación temporal y el techo máximo de las plazas alojativas y residenciales;
 - del mismo modo, la información que se va obteniendo relativa a la tramitación del Plan General de Ordenación de Yaiza, de carácter supletorio, que tramita el Gobierno de Canarias y que aborda la obsolescencia del planeamiento general y parcial municipal; etc.

En suma, toda una serie de vicisitudes de índole jurídica que requieren que por esta administración se adopte, a la vista de lo expuesto, un criterio prudente y riguroso sobre la fijación del marco jurídico en el que han de realizarse y emitirse tales informes de compatibilidad.

Lejos de estar expectantes o pasivos, se han realizado múltiples gestiones y se han adoptado iniciativas con la finalidad de aclarar, con la mayor celeridad posible, el complejo marco jurídico que se nos presenta a la hora de abordar los informes de compatibilidad, recabando información e informes cuya pertinencia y conclusiones deben, conjuntamente, coadyuvar a sustentar la adopción de las decisiones que en derecho procedan.

En este sentido, igualmente, tanto a los servicios de esta Corporación, como al Gobierno de Canarias, y concretamente, a la hoy denominada Consejería de



Obras Públicas, Transportes y Política Territorial, a la sazón responsable de la tramitación del Plan General de Yaiza, de carácter supletorio, se les han solicitado sendos informes relativos a la exposición y aclaración de una serie de particulares en orden, precisamente, a la determinación del marco jurídico aplicable con base a la información territorial y urbanística acreditable; a los fines, esencialmente, de la emisión de los informes de compatibilidad requeridos por los órganos jurisdiccionales.

Consideramos que, aun cuando quedan todavía por aclarar algunos aspectos de no menor importancia, podemos estar en disposición de que pueda ser emitido un informe, como el presente, lo suficientemente clarificador para que esta Corporación alcance, a la vista de toda la información con la que ha podido contar, las conclusiones pertinentes y pueda adoptar, en su caso, las decisiones que estime oportunas y; consiguientemente, que a la mayor brevedad se dé satisfacción, con todo el rigor y claridad exigibles, a los requerimientos que los Juzgados están realizando a este Cabildo, como de la propia Corporación a fin de despejar, en la medida de lo posible, las dudas razonables que se han generado a la vista de la situación planteada.

II.- Como es sabido, este Cabildo, frente a la proliferación de construcciones en zonas turísticas durante los años de suspensión de licencias (1998 y 2000) acordada por la Revisión Parcial –anulada posteriormente por el Tribunal Supremo– del vigente Plan Insular de Ordenación Territorial de Lanzarote, aprobado por Decreto del Gobierno de Canarias núm. 63/1991, de 9 de abril BOC núms. 80, 81 y 82, respectivamente de fechas 17, 19 y 21 de junio de 1991 (en adelante, PIOL) y como quiera que se detectaron irregularidades en su concesión, ello comportó que el Cabildo, como respuesta activa ante la situación descrita, iniciara sendos procedimientos judiciales ante los Tribunales con la finalidad de impugnar las licencias otorgadas en su día. El resultado de aquellos litigios ha traído como consecuencia la anulación, por sentencia firme, de los actos autorizatorios municipales impugnados por esta Corporación.

III.- Es un hecho no controvertido de que al día de hoy algunas de aquellas sentencias anulatorias se encuentran en proceso de ejecución; como también, que se están tramitando sendos procedimientos iniciados por particulares que pretenden, del mismo modo, la anulación de un número indeterminado de licencias de construcción, cuya constancia nos viene derivada indirectamente, ya que este



Cabildo no es parte en tales procedimientos, de los requerimientos de la emisión de informe de compatibilidad en fase probatoria,.

Constituye así mismo un hecho que las sentencias ya firmes “anulan” las licencias otorgadas, fundamentalmente por defectos de forma y que no entran a conocer de motivos de impugnación de fondo relativos a la conformidad o disconformidad sustantiva de las edificaciones afectadas con la ordenación urbanística aplicable.

Por consiguiente; para llevar a efecto la ejecución de aquellas resoluciones judiciales firmes con la finalidad del restablecimiento de la efectividad del orden jurídico infringido, este se incardina en un procedimiento sujeto a la supervisión del Juzgado correspondiente.

Pues bien, este carácter revisor no es intrascendente a la hora de analizar el problema de la ejecución de las sentencias en materia de disciplina urbanística y, en especial, las referentes a la anulación de licencias. En efecto, si el acto que emitió el Ayuntamiento fue el otorgamiento de una licencia, la sentencia que resuelve sobre la legalidad del acto debería limitarse a anularlo o declarar su nulidad, como así ha ocurrido. Esta declaración impondrá su ejecución y, por lo tanto, el Ayuntamiento, constatada la anulación o la nulidad y que la edificación carece de autorización, habrá de iniciar el expediente de restauración del orden jurídico perturbado contra el propietario, que es el que debe soportar el deber de restablecer la situación asegurando la conformidad de la situación física con la que resulta de la Ley y el Planeamiento urbanístico. Pero, de acuerdo con el modelo legal, en definitiva, se trataría de incoar el expediente que la Ley establece para la tramitación administrativa de las obras sin licencia, que exige un primer requerimiento de legalización, previo al que ordena la demolición, sin pasar directamente de la enervación del título habilitante de la obra a la orden de derribo.

Es decir, si para las obras realizadas sin licencia existe una tramitación administrativa desde que se constata esta circunstancia, para las realizadas al amparo de una licencia ilegal, la consecuencia lógica será tramitar el expediente de legalización con el resultado que se derive de él, que podrá ser la demolición, pero solo tras la tramitación de ese expediente.



Esto es esencial porque la ejecución de la sentencia implicará la tramitación de ese expediente y el Tribunal debe exigir su tramitación en ejecución de su sentencia, pero no parece razonable presuponer ni imponer el resultado cuando no se ha cursado el procedimiento previsto para ello ordenando anticipadamente la demolición

Siendo esto así, han tenido entrada por el Registro General de esta Corporación un importante número de solicitudes para la emisión de informes de compatibilidad del PIOL, como se ha indicado, con relación a sendos procedimientos de tramitación de expedientes relativos tanto respecto de la impugnación de licencias de construcción en zonas turísticas/residenciales, fundamentalmente en el municipio de Yaiza; como con relación a procedimientos de ejecución de Sentencias, afectadas, por consiguiente, unos y otros procedimientos, por las determinaciones del PIOL .

Lo expuesto en apretada síntesis nos conduce a exponer las siguientes,

CONSIDERACIONES

1.- De la intervención del Cabildo en los procedimientos de otorgamiento de licencias.

Hay que partir de la base de que toda licencia urbanística no es más que un acto administrativo de autorización, por cuya virtud se lleva a cabo un control previo de la actuación proyectada por el administrado, verificando si se ajusta o no a las exigencias del interés público tal como han quedado plasmadas en la ordenación vigente, por lo que dada su naturaleza reglada, constituye un acto debido en cuanto que necesariamente debe otorgarse o denegarse según que la actuación pretendida se adapte o no a la ordenación aplicable.

Como expresa, por otras en igual sentido, la Sentencia de 23 de abril de 1992, del Tribunal Supremo, Sala 3ª, sec. 5ª, (rec. 5386/1990), *“La licencia municipal, cuya naturaleza jurídica ha sido precisada con toda claridad por la Jurisdicción como acto de control preventivo, no es constitutiva, sino meramente declarativa de un derecho preexistente del administrado ya atribuido por él ordenamiento urbanístico y por el Derecho civil, que no transfiere facultades, sino que remociona límites, por lo que su otorgamiento o denegación se ha de efectuar*



dentro de la más estricta legalidad, pues la Administración no es libre para decidir si otorga o no la licencia, esto es, que el contenido del acto ha de ser por entero reglado. La Administración ha de actuar vinculada a los dictados de las normas y de los planes operantes en cada caso.”

Hemos de hacer, en este sentido, necesaria invocación del vigente Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias, aprobado por Decreto Legislativo 1/2000, de 8 de mayo (en adelante, TR-LOTENC), que define los actos sujetos a licencia urbanística en el artículo 166.1 expresando que, *“Están sujetos a previa licencia urbanística, sin perjuicio de las demás autorizaciones que sean procedentes con arreglo a la legislación sectorial aplicable, los actos de construcción y edificación y de uso del suelo y, en particular: .../...”*; enumerando seguidamente, de forma expresa y en párrafos separados de la a), a la v), los supuestos tasados de actuaciones sujetas a un acto administrativo de policía, o lo que es lo mismo, del otorgamiento o denegación de la licencia por la administración competente, el Ayuntamiento.

En efecto, toda la serie de *actos de construcción y edificación y de uso del suelo* referidos en el citado precepto están sujetos al control de la administración competente, quien ha de velar por el cumplimiento de la legislación aplicable, y que, en el caso que nos ocupa, necesita de la actuación de otras administraciones, como ocurre con éste Cabildo para que, de acuerdo con lo previsto en el PIOL vigente, tales licencias puedan ser otorgadas, o en su defecto, denegadas, conforme a la legislación aplicable.

Así, y por lo que respecta a la actuación del Cabildo en el procedimiento del otorgamiento de tales licencias, el fundamento de su intervención lo encontramos en el artículo 6.1.2.1, A.3 del vigente PIOL, al expresar que, *<<En tanto no se adapte el planeamiento municipal y parcial, la concesión de licencias, incluidas las de apertura, exigirá un informe previo del cabildo sobre compatibilidad con el Plan Insular, a emitir en el plazo de un mes, entendiéndose favorable transcurrido dicho plazo. ...>>*

Dado que resulta incontrovertido, desde el punto de vista de la doctrina de autores y una consolidada jurisprudencia, que los instrumentos de planeamiento territorial, urbanístico, e incluso los de desarrollo de aquel, ostentan la naturaleza jurídica de las disposiciones de carácter general o reglamentario; se puede concluir



que, todo acto de construcción cuya autorización este sujeta al otorgamiento de una licencia ha de actuar vinculado a los dictados de las normas y de los planes operantes en cada caso que, como en el que nos ocupa, que además de otros trámites de carácter preceptivo, exige que en aquellos supuestos previstos en el artículo 6.1.2.1, A.3 del vigente PIOL se emita el informe de compatibilidad, al menos, como veremos más adelante, con carácter preceptivo y previo al acto del otorgamiento o, en su caso, denegación de la licencia solicitada.

Más adelante, en un apartado específico del presente informe abordaremos la situación del planeamiento de desarrollo del municipio de Yaiza e indicaremos específicamente qué ámbitos o sectores del planeamiento están sujetos a la emisión de informe de compatibilidad como consecuencia de su adaptación, o no, al PIOL vigente.

2.- De la naturaleza jurídica del informe de compatibilidad.

Hemos de expresar que no resulta pacífica la determinación de la naturaleza jurídica del informe de compatibilidad previsto por el Plan Insular; así, en el informe del Secretario General de esta Corporación de fecha 21 de diciembre de 2010 – documento anexo que identificamos con el número 2- indica que *<<se trata de un mecanismo de interpretación de sus determinaciones, dada la proliferación de conceptos jurídicos indeterminados a largo de todo su texto, pero sólo y en los casos y supuestos previstos expresamente; pero, fundamentalmente, porque los usos, proyectos o actuaciones deben ser objeto de una interpretación que se adecúe los principios del Plan Insular o si responde a la realidad a la que se refiere el Plan, y esta constituye la labor asignada al referido informe; esto es, teleológicamente, el ejercicio de la potestad de controlar si lo proyectado se ajusta a las determinaciones del Plan y en concreto, el proyecto sometido a su consideración; y todo ello, sin perjuicio de otras autorizaciones sectoriales o municipales que preceptivamente deban obtenerse por el solicitante a los fines de poder materializarlo.*

Consecuentemente, el “informe de compatibilidad” participa de una doble naturaleza jurídica, la de control de legalidad –adecuación a los principios, disposiciones y determinaciones de carácter reglado, cuando así estuviera previsto por el Plan Insular- y, la materialización de la técnica administrativa de policía, esto es, la utilización de la potestad normativa mediante la cual se ordena la actividad de



los particulares o de otras administraciones públicas o de los entes dependientes de aquellas, mediante la autorización de tales usos, proyectos o actuaciones objeto de su consideración, en tanto que respondan, efectivamente a la legalidad –léase, no se contradicen con el control de legalidad al que se le somete- y, sobre todo, en aquellos supuestos – con cierto grado de discrecionalidad- en los que ha de valorarse fundamentada y ponderadamente la “excepcionalidad” de lo pretendido.>>

Por su parte, el Profesor Parejo Afonso, en el dictamen encargado por esta Corporación al equipo redactor del PIOL y Plan Territorial Especial de Ordenación Turística Insular (PTEOTI) –que anexamos como documento número 3-, y del que expondremos más adelante sus conclusiones con mayor profusión, llega a plantear en sus conclusiones las consideraciones al hilo del planteamiento del aparente carácter vinculante del informe de compatibilidad, aunque sin cuestionar por ello la necesidad de informe mismo, así, <<1º. *La imposibilidad jurídica del establecimiento en lo sucesivo del informe insular previo de compatibilidad (en cuanto instrumento de mero control de legalidad del ejercicio municipal de una competencia legalmente propia) debe conducir, caso de que se desee la persistencia de algún mecanismo de supervisión que opere caso a caso y de manera más efectiva que el genérico de comunicación de los acuerdos locales, a la previsión de un informe insular previo preceptivo (no vinculante) atendido a los intereses supramunicipales tutelados por el planeamiento insular.*

2º. El aseguramiento del respeto de la legalidad en sede municipal se organizaría por la vía de la posibilidad de reacción (en términos de impugnación en sede contencioso-administrativa) sobre la base del tempestivo y completo conocimiento de la actuación municipal obtenido en tal trámite (entendiendo que este proporcionaría al Cabildo la condición de interesado en el procedimiento concreto y al que, por tanto, habría de ser notificada la correspondiente resolución municipal)>>

En cualquier caso, y salvo prescripción legal en contrario, como quiera que el vigente PIOL hace descansar en el informe de compatibilidad una suerte de control de las determinaciones del planeamiento insular en los actos de ejecución edificatoria de aquellos planes generales y de desarrollo no adaptados al mismo, además de aquellos otros supuestos que expresamente prevé; y aunque la discusión sobre su naturaleza puede resultar enriquecedora dialécticamente, sin perjuicio de que la acotación de su contenido -que haremos en el momento oportuno en el presente informe- no cabe discusión acerca de la naturaleza, vinculante o no, del ‘informe de compatibilidad’ dado que viene determinada, al día de hoy, por lo



establecido en la Disposición Adicional Segunda de la Ley 6/2009, de 6 de mayo, de medidas urgentes en materia de ordenación territorial para la dinamización sectorial y la ordenación del turismo (en adelante LMU'09), que expresa lo siguiente: *“Segunda.- 1. Los **informes urbanísticos que deban emitir los cabildos en aquellos supuestos donde el planeamiento municipal no se encuentre adaptado al Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio y de Espacios Naturales Protegidos, a las Directrices Generales de Ordenación o a los Planes Insulares, o no se haya aprobado el preceptivo Plan Territorial Especial de Ordenación Turística Insular, y cuyo contenido debe determinar la compatibilidad de un determinado proyecto con el Plan Insular de Ordenación, sólo tendrán carácter vinculante respecto de la comprobación de tal adecuación con las determinaciones necesarias y facultativas del Plan Insular de Ordenación reguladas en los artículos 18 y 19 del Texto Refundido aprobado por Decreto Legislativo 1/2000, de 8 de mayo, y siempre que dicho Plan Insular se encuentre adaptado al mismo, así como a la Ley 19/2003, de 14 de abril, por la que se aprueban las Directrices de Ordenación General y las Directrices de Ordenación del Turismo de Canarias.**”*

Por consiguiente, y visto que el PIOL no se encuentra adaptado a las citadas leyes, aunque se encuentra en tramitación la Revisión del mismo y; de igual forma, no existe en el mundo jurídico el Plan Territorial Especial de Ordenación Turística Insular, que también se encuentra en trámite; el informe de compatibilidad exigido por el vigente PIOL comprenderá a todas aquellas actuaciones sujetas a licencia, incluso las de apertura, referida a aquellos planes generales o de desarrollo que, no habiéndose adaptado al planeamiento territorial de ordenación se ven compelidos a obtenerlo con carácter preceptivo y previo al otorgamiento de las licencias; aunque, como se comprueba, no tendrá carácter vinculante, tal y como deduce de lo preceptuado en la citada Disposición Adicional Segunda de la LMU'09.

3.- Del procedimiento del informe de compatibilidad y su contenido (aproximación a su objeto).

A.- Del procedimiento del informe de compatibilidad

Visto en el apartado anterior el objeto, finalidad y carácter del informe de compatibilidad en el procedimiento de otorgamiento de licencias, hemos de determinar, en primer lugar, cuál es el órgano competente para resolver sobre el



informe de compatibilidad, para luego, abordar su procedimiento y, finalmente, más adelante, exponer los límites del contenido sustantivo del repetido informe.

A.1.- Órgano competente.

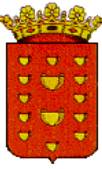
Como quiera que se suscitó una controversia sobre la determinación del órgano competente a instancia de un particular en el mes de noviembre de 2010, en el que aportó la Sentencia de fecha 12 de Marzo de 1999, dictada por la Sala de lo Contencioso-Administrativo de Tribunal Superior de Justicia de Canarias, ello motivó que por la Presidencia del Cabildo se interesara emisión de informe al Secretario General de la Corporación sobre tal particular.

Hay que indicar que la citada resolución judicial resolvió que el órgano competente, en aquel momento, era la Presidencia del Cabildo, toda vez que así se deducía de la legislación local entonces aplicable.

No obstante lo anterior, el Secretario General de la Corporación emitió, con fecha 21 de diciembre de 2010, informe relativo a dicha cuestión del que ya hemos hecho referencia, en el que venía a concluir que el órgano competente para resolver el informe de compatibilidad es el Consejo de Gobierno, y no la Presidencia del Cabildo, por mor de la plena integración del Cabildo, a partir de 2007, en el régimen jurídico derivado del Título X de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local (modificada por la Ley 57/2003).

De lo anterior cabe deducir sin ambages, que todos los informes de compatibilidad que hubieran de ser emitidos desde que aquella Sentencia adquirió firmeza, tuvieron que ser refrendados, a modo de resolución o acuerdo del Presidente, hasta el año 2007; momento a partir del cual, la competencia está atribuida al Consejo de Gobierno, siendo éste un acto de trámite no susceptible de recurso, salvo lo dispuesto en el artículo 107 de la vigente Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.

A.2.- Procedimiento.



Resuelto este particular podemos avanzar entonces que a los fines de la tramitación administrativa del informe de compatibilidad habría de seguirse el siguiente iter procedimental:

1º.- Entrada por Registro General de la Corporación de la solicitud de informe de compatibilidad.

La solicitud habrá de venir acompañada de aquellos documentos imprescindibles para la elaboración de los informes técnico y jurídico pertinentes; fundamentalmente, el proyecto de planeamiento general o de desarrollo correspondiente debidamente diligenciados; el proyecto constructivo o de actividad, sujetos a emisión de dicho informe, de conformidad con las determinaciones del PIOL en vigor que le resulten de aplicación al caso singular de que se trate.

La fecha de entrada de la solicitud en el Registro General determinará el inicio del cómputo del plazo de un mes para resolver el expediente, salvo que concurren las causas de suspensión que se señalan en el siguiente apartado.

2º.- Incoación de expediente. La incoación se hará mediante informe-propuesta de resolución, designando instructor del procedimiento.

Con carácter previo a dar curso al expediente; en el caso de que del análisis de la documentación presentada se concluya que aquélla resulta insuficiente, en el informe-propuesta de resolución se advertirá de los defectos de que adolece la solicitud, especificando los antecedentes imprescindibles para poder dar curso al procedimiento y; se propondrá, simultáneamente, la suspensión del plazo para resolver a fin de que se confiera plazo al interesado, de acuerdo con la legislación aplicable, para que proceda a subsanar las deficiencias detectadas; todo ello, con la advertencia de que, en su defecto, se procederá al archivo de la solicitud.

La resolución de incoación del expediente se comunicará al interesado de legal forma.

3º.- Verificado lo anterior, se procederá a elaboración por los servicios de esta Corporación de informe técnico y jurídico de acuerdo con lo previsto en los arts. 172 y siguientes del Real Decreto 2568/1986, de 28 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de Organización, Funcionamiento y Régimen Jurídico de las Entidades Locales y, demás legislación aplicable.

4º.- Cumplimentados los informes técnicos y jurídicos pertinentes, elaboración por el instructor de propuesta de resolución al Consejo de Gobierno.



5º.- Adoptado acuerdo por el Consejo de Gobierno, se procederá a la notificación en legal forma al interesado y, en su caso, archivo del expediente.

B.- Del contenido del informe de compatibilidad (aproximación a su objeto)

Por lo que se refiere al contenido de los informes de compatibilidad, expresa el informe del Director de la Oficina del Plan Insular, de fecha 20 de julio de 2011, que anexamos como documento número 4, lo siguiente, << *De conformidad con lo dispuesto en el artículo 6.1.2.1, A.3 del Plan Insular de Ordenación Territorial de Lanzarote, aprobado por Decreto del Gobierno de Canarias 63/1991, de 9 de abril (publicado en el Boletín Oficial de Canarias de fechas 17,19 Y 21 de junio), en los expedientes de concesión de licencias, incluidas las de apertura, es exigible informe previo del Cabildo sobre compatibilidad con el Plan Insular, a emitir en el plazo de un mes, en tanto no se adapte el planeamiento municipal y parcial, sin que puedan concederse licencias si se hubieran otorgado para más del 50% de la capacidad edificatoria de alojamiento turístico asignada por el Plan Insular al Plan Parcial en el cuatrienio correspondiente. Los planes parciales afectados, excepto Castillo del Águila, Las Coloradas y Cortijo Viejo, no están adaptados al Plan Insular.*

A los efectos de realizar tales informes en la Oficina del Plan Insular del Área de Política Territorial del Cabildo se analiza técnica y jurídicamente si los concretos proyectos de obras sometidos a licencia y remitidos por los Ayuntamientos cumplen las determinaciones urbanístico-turísticas del Plan Insular, establecidas fundamentalmente en sus artículos 4.1.3.6 (edificabilidad, número de plazas y programación turística y residencial de cada uno de planes parciales/especiales afectados por el Plan Insular), 3.3.1.4 (desarrollos residenciales en las zonas turísticas), 3.3.2.1 a 3.3.2.5 (el alojamiento turístico). >>

La cuestión que presenta mayor incidencia sobre el contenido de los informes de compatibilidad surge de los efectos temporales establecidos en el artículo 4.1.2.2. *Criterios generales para la delimitación del suelo de los núcleos de población turísticos y sus condiciones de programación*, del vigente PIOL. Y, entre otros contenidos; A) *Criterios básicos*, cuando en el párrafo c.3) expresa textualmente que, <<*Las edificabilidades turísticas y de residencia estable que el Plan Insular reconoce pero no incluye en su programación cuatrienal hasta el año 2002, serán programadas por el Planeamiento municipal correspondiente para su*



desarrollo a partir de aquella fecha, sin que puedan superarse en cada municipio los ritmos planteados por el Plan Insular en su último cuatrienio 1998-2002. >>

En este punto es en el que, como se ha indicado, surge una nueva controversia, razón que aconsejó hacer encargo al equipo redactor del PIOL y del PTEOTI, para que dictaminara sobre tal eventualidad además de otras cuestiones análogas que tienen gran incidencia sobre el planeamiento en trámite; y que, a tal fin, propusiera, en su caso, las soluciones que desde el marco jurídico aplicable dieran respuesta a la problemática planteada.

Tal y como se deduce del dictamen del Profesor Don Luciano Parejo Afonso; éste considera que las previsiones temporales del crecimiento edificatorio previsto por el PIOL han caducado por razones intrínsecas a la propia norma que los establece.

Así, con apoyo en lo dispuesto en la doctrina del Tribunal Constitucional que invoca, y concretamente en el artículo 4.2 del Código Civil, y la doctrina de autores que analiza el citado precepto; el Profesor Parejo Afonso, concluye como primer argumento la caducidad de las disposiciones temporales establecidas en el PIOL con base a que, *<<... con carácter general, cuando la referencia a las circunstancias de que se viene hablando es concreta, tales circunstancias integran la ratio legis, de modo que cesante ratione legis cesat lex ipsa.>>*

Abundando en ello, sigue argumentando que, *<<En Derecho Administrativo es más frecuente que en ninguna otra rama del Derecho, por razones obvias, el fenómeno de las Leyes o normas temporales o de ámbito temporal. Y éstas, como señala M. Vaquer Caballería (La eficacia territorial y temporal de las normas, Ed. Tirant lo Blanch, Valencia 2010, pág. 44), "... son aquéllas cuya vigencia expira automáticamente por el acaecimiento de un hecho futuro pero cierto o por el transcurso de un plazo, sin necesidad de acto alguno de contrario imperio, es decir, de declaración o producción de tales efectos extintivos, porque tienen acotada su vigencia por imperio de la disposición que la prescribe o de otra previa o de superior rango".*

Aplicadas a la programación (así como a las disposiciones transitorias, en cuanto modalidad éstas –precisamente la más típica- de normas temporales o de ámbito temporal) del Plan Insular de Lanzarote de 1991, las consideraciones precedentes llevan derechamente a la conclusión de que la referencia a períodos



temporales concretos (que expiraron en 2000) y expresamente prefijados y, en todo caso, a un horizonte temporal final (2002), con simultánea remisión –para el tiempo ulterior- a las determinaciones del planeamiento urbanístico general municipal, integran la verdadera ratio legis de las concretas determinaciones de programación (siendo desde luego claro que no suponen en modo alguno la mera ocasión del dictado del instrumento de planeamiento). Tales determinaciones, así puede decirse a la vista de su formulación, integran un caso prototípico de normas de ámbito temporal, en la terminología empleada por el Código civil. De donde se sigue que:

- *Desaparecida la ratio legis por transcurso del tiempo para el que el planificador mismo dispuso el contenido de las normas programáticas que estableció, es decir, rigieran éstas (estuvieran vigentes, tuvieran fuerza de obligar o fueran de obligado cumplimiento), ha expirado automáticamente, sin necesidad de declaración, prescripción o acto alguno al efecto, su vigencia.*
- *O, por atenerse al Derecho positivo y, por tanto, dicho en los términos del artículo 4.2 del Código civil: las normas de programación del Plan Insular antes transcritas no son aplicables (no pueden aplicarse) a momento, es decir, tiempo (el posterior a los períodos por ellas considerados y, en todo caso, más allá del horizonte de 2002) distinto del expresamente previsto en ellas.*

De donde se sigue con toda naturalidad que las normas de programación del planeamiento insular comentadas no son utilizables a los efectos del control de legalidad de la edificación (con cualquier uso, incluido desde luego el turístico) y, menos aún, por el mecanismo (absolutamente carente de base jurídica, pues hace de la Administración meramente aplicativa una Administración normadora actuante con incompetencia manifiesta y al margen totalmente del procedimiento legalmente establecido para ello) de la extrapolación –del ritmo de crecimiento y mediante cálculos nuevos- de sus previsiones más allá de su horizonte temporal. Tanto más cuanto que la regla tónica de las fichas a que se refiere el artículo 4.1.3.6 del Plan Insular de 1991 impone en todo caso que sea precisa y únicamente el planeamiento municipal correspondiente el que distribuya, después del año 2000, la programación interanual, sin proceder a incremento alguno.>>

De todo lo anterior cabe deducir entonces que, resulta evidente la caducidad de la programación temporal establecida en las disposiciones citadas del PIOL, toda vez que la anulación de la Revisión Parcial del PIOL de 2000 –en tanto que extendía aquella programación por un plazo superior a la del PIOL de 1991, tampoco resulta operativa, ya que está fuera del mundo jurídico- y que, en todo caso, es el



techo máximo establecido en cada una de fichas correspondientes a cada uno de los planes que figuran en las mismas el que no puede ser sobrepasado mientras el PIOL en vigor no sea revisado; más aún cuando, como expresa el Profesor Parejo en su dictamen: <<No puede dejar de observarse, finalmente, que la norma consignada en las fichas a que se refiere el artículo 4.1.3.6 del Plan Insular de 1991 debe considerarse a todos los efectos, por su propio contenido y en tanto que equivalente a la prevista en el artículo 1.1.1.3.c), una norma de carácter directivo de las previstas en el artículo 15.4.b) del Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio y de Espacios Naturales de Canarias. Y en cuanto tal, una norma que debe ser guía de la actuación de la Administración.>>

Pero, del mismo modo, hemos de entender que la fijación del techo máximo establecido en el PIOL como referencia a la hora de emitir los informes de compatibilidad se trata de una solución transitoria o provisional en tanto no se procede conforme se propone al final de este informe, justamente, para superar la actual situación.

Una vez realizada la aproximación al objeto del contenido del informe de compatibilidad, hemos de analizar el planeamiento aplicable, a fin de determinar, finalmente, los límites a los que ha de ceñirse el informe de compatibilidad a resultados del escenario descrito.

4.- De la situación del planeamiento territorial, urbanístico y de desarrollo.

A.- El Plan Insular de Ordenación Territorial de Lanzarote.

El vigente Plan Insular de Lanzarote fue aprobado por Decreto núm. 63/1991, de 9 de abril (BOC de 17.06.1991).

El vigente PIOL fue objeto de sendas alteraciones; una, por Decreto núm. 95/2000, de 22 de mayo, por el que se aprobó definitivamente la Revisión Parcial del PIOL, que afectó fundamentalmente a los Títulos II y IV, cuyo objetivo principal fue la reducción del ritmo de crecimiento turístico y residencial, y la cualificación de la oferta de alojamiento turístico. Y, posteriormente, por Decreto 176/2004, de 13 de diciembre, en relación a las “determinaciones referentes a ordenación de actividades



extractivas, sistemas generales insulares, turismo rural y cuantificación de plazas turísticas, etc.”

Hay que señalar que ambas alteraciones del PIOL han sido objeto de declaración de nulidad de pleno derecho por los Tribunales; la segunda, recientemente, por sendas Sentencias del Tribunal Supremo, de fecha 26 de mayo de 2011, recaídas en los recursos de casación núms. 4754/2007 y 5215/2007, que resuelven desestimar los recursos de casación interpuestos contra las Sentencias, respectivamente, de fecha 04 y 15 de junio de 2007, del Tribunal Superior de Justicia de Canarias dictadas en los recursos contencioso-administrativos núms. 44/2005 y 47/2005.

Por otra parte, además, el Decreto 63/1991, de 9 de abril, que aprobó definitivamente el PIOL'91, ya fue anulado parcialmente por Sentencia del Tribunal Supremo de fecha 16 de julio de 2002, en todas aquellas determinaciones que no formaban parte de la Aprobación Provisional. El Decreto 89/2003, de 12 de mayo, dispuso publicar en el Boletín Oficial de Canarias, la Sentencia del Tribunal Supremo de 16 de julio de 2002, dictada por la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Supremo (sección 5ª), en el recurso de casación nº 5896/98, dimanante del recurso contencioso-administrativo nº 638/91 y acumulados, sobre el Decreto 63/1991, de 9 de abril, que aprobó definitivamente el Plan Insular de Ordenación del Territorio de Lanzarote y, en consecuencia, *“Hacer públicas las determinaciones del Plan Insular de Ordenación Territorial de Lanzarote, aprobado definitivamente por Decreto 63/1991, de 9 de abril, afectadas por el cumplimiento de la citada Sentencia del Tribunal Supremo en los términos expuestos, en el sentido de modificar la normativa recogida en el anexo I del citado Decreto suprimiendo las modificaciones introducidas en el acto de aprobación definitiva, y que se detallan en el anexo del presente Decreto.”*

Por consiguiente, el PIOL en vigor lo constituye el texto aprobado por Decreto núm. 63/1991, de 9 de abril (BOC de 17.06.1991) esto es, las normas publicadas en los BOC núms. 80, 81 y 82 de fechas, respectivamente, 17, 18 y 19 de junio de 1991, del que hay que excluir lo dispuesto en el Anexo del Decreto 89/2003, de 12 de mayo.

B.- El planeamiento de desarrollo del municipio de Yaiza.



Una vez fijado el marco jurídico del planeamiento insular, hemos de determinar el de los instrumentos de desarrollo, concretamente, el del municipio de Yaiza que es objeto de las determinaciones del PIOL en vigor y, cuyo conocimiento, por tanto, resulta relevante a los fines de la elaboración de los repetidos informes de compatibilidad.

A tal fin, y como consecuencia de sendas reuniones que 17 y 18 de mayo actual, en sede de la hoy denominada Consejería de Obras Públicas, Transportes y Política Territorial, con su personal directivo, técnico y jurídico, equipo redactor del Plan General de Ordenación de Yaiza, de carácter supletorio, que se tramita en esa Consejería; los promotores y técnicos de los Planes Parciales del municipio que vienen a desarrollar el vigente Plan General de Ordenación y, en las que estuvo igualmente presente este Cabildo; por la Presidencia de este Cabildo se solicitó informe expresando que, no se oculta la compleja situación jurídico-urbanística en la que se encuentran todos y cada uno de aquellos Planes Parciales, como tampoco la evidente e imperiosa necesidad de su incorporación al Plan General en trámite a la vista de la situación de los mismos, puesta en evidencia tanto por el equipo redactor del Plan General, como por los técnicos de esa Consejería y los propios promotores.

Transcribimos literalmente aquella solicitud de informe, que acompañamos como anexo número 5, a fin de que sirva de introducción a lo que luego se dirá, pues la respuesta de la Consejería, se materializa mediante informe del Director General de Ordenación Territorial, de fecha 11 de octubre de 2011, que tuvo lugar mediante su entrada en el Registro General de la Corporación el pasado 24 de octubre, el cual anexamos, asimismo, como documento número 6.

<<En efecto, se puso de manifiesto que cada uno de tales Planes Parciales posee una singular problemática, sin perjuicio de que, de forma general, por una causa o por otra, adolecen de importantes defectos; ya sean de forma, de contenido, indefinición e imprecisión en la determinación de la efectiva ejecución de sus determinaciones, toda vez que no se ha verificado técnicamente la plena ejecución de aquellas; incluso, en algún supuesto, la imposibilidad de determinar cuál sea la normativa y determinaciones realmente aprobadas y si éstas están o no en vigor.

En suma, sin perjuicio de que lo expresado sea una visión genérica de los defectos que padecen aquellos instrumentos de desarrollo urbanístico; la situación objetiva resultante exige que se fije de forma definitiva un imprescindible marco de



seguridad jurídica, el cual sólo puede venir establecido desde el planeamiento general y, con más razón y motivo, a propósito de la tramitación del Plan General de Ordenación de Yaiza, de carácter supletorio, en curso.

Vista la situación descrita, se plantea a este Cabildo una situación no menos compleja ya que convergen, precisamente con lo señalado, diversas actuaciones que preceptivamente debe llevar a cabo; esto es, cumplimentar y evacuar conforme a la legalidad vigente los requerimientos judiciales incardinados en el marco de los procesos de la ejecución de diversas sentencias, que requieren que por parte del Cabildo, para la sustanciación de tales procedimientos de ejecución judicial, se emitan los preceptivos informes de compatibilidad previstos en el PIOL vigente.

Como quiera que, por lo que alcanza a conocer este Cabildo – fundamentalmente en aquellos supuestos en los que ha sido parte de algunos procedimientos- en muchas sentencias cuya ejecución se pretende no se adoptan en cada caso en el fallo criterios materiales a los fines de la ejecución de la resolución judicial firme y, el informe de compatibilidad que se requiere a este Cabildo ha de referirse a la conformidad de los actos de ejecución del planeamiento que pudieran legitimar, o no, el acto edificatorio cuestionado y; consiguientemente, al control de la adecuación de aquellos actos de aplicación de los techos alojativos (turísticos y residenciales) fijados en el planeamiento insular vigente; se colige que hay que estudiar y conocer el ámbito completo para poder descender al caso concreto, lo que a la vista de lo expuesto con relación a los planes de desarrollo del Plan General de Yaiza en revisión, no puede suceder.

Además de lo anterior, se ha detectado también una situación añadida a propósito de la fijación de los techos alojativos turísticos y residenciales establecidos por el vigente PIOL; y ello, a raíz del dictamen emitido por el Profesor Doctor Don Luciano Parejo Afonso, encargado por esta Presidencia al equipo redactor de los planes territoriales PIOT-L, objeto de revisión en trámite y PTEOTI-L, también en trámite, que fue emitido con fecha veinticinco de marzo del presente año. Sus conclusiones fueron presentadas ante el Consejo de la Reserva de la Biosfera el pasado veintiocho de marzo; y fueron objeto de ratificación sus conclusiones mediante acuerdo adoptado por el Consejo de Gobierno Insular, en sesión ordinaria celebrada el día 5 de mayo de 2011 y posterior Pleno de la Corporación en sesión de 5 de mayo de 2011. Adjuntamos como Anexo al presente escrito, debidamente



compulsados, tanto el dictamen íntegro, como los acuerdos del Consejo de Gobierno Insular y Pleno de la Corporación, a los efectos oportunos.

En síntesis, el referido informe del Profesor Parejo concluye de forma literal lo siguiente:

“1.- El dato de que los fallos de las Sentencias de cuya ejecución se trata o bien descansan en la no vigencia de normas municipales urbanísticas por falta de publicación o bien se limitan a anular, siempre por motivos formales, sea la aprobación de proyectos de urbanización, sea licencias de edificación, deja margen suficiente para articular una respuesta adecuada que comporte la ejecución debida (en términos de desaparición del mundo jurídico de los actos anulados y restablecimiento de la legalidad infringida); respuesta, que –con motivo de la revisión del planeamiento de ordenación territorial insular- ha de reposar sobre las bases expuestas en este informe y producirse dando cuenta de su desarrollo al órgano u órganos judiciales competentes para conocer de la ejecución (a los efectos de su supervisión y control por dicho órgano u órganos).

2.- En la fórmula que se articule para la ejecución de las Sentencias, así como, desde luego, también en la revisión de la ordenación territorial insular debe partirse de: a) la improcedencia de la previsión del actual informe insular de compatibilidad y su sustitución, todo lo más, por un informe insular preceptivo y no vinculante sobre cuestiones de legalidad y carácter supramunicipal; b) la no vigencia actual de las previsiones temporales del Plan Insular vigente de 1991.

3.- En la fórmula a utilizar para el saneamiento de la actual situación:

3.1. Se desaconseja de todo punto el recurso a la iniciativa legislativa para que se tramite y apruebe como Ley el texto que se ha elaborado por encargo del Cabildo Insular.

3.2. De entre las dos opciones que se ofrecen (medida suspensiva de actos urbanísticos ejecutivos del planeamiento con ocasión del procedimiento de aprobación del nuevo Plan Insular y suspensión gubernamental de la vigencia de los planes –insular y municipales- implicados en la situación a sanear con simultánea aprobación de unas normas transitorias) parece preferible –en una ponderación de conjunto de sus respectivas ventajas y desventajas- la segunda, por más que ambas sean factibles.



Las razones decisivas para la preterición de la primera opción son dos: a) imposibilidad de que la medida de suspensión con ocasión de la tramitación del nuevo Plan Insular afecte a la vigencia de los Planes municipales de los términos de Yaiza y Teguiise (con lo que la ejecución de las Sentencias solo puede conducir a la aplicación de dicho planeamiento municipal, lo que no otorgaría margen de maniobra alguna por lo que hace al restablecimiento de la legalidad); y b) limitación temporal de la medida y la incertidumbre que sobre el ritmo del procedimiento de aprobación del Plan Insular arroja el próximo período electoral local.

El factor que aconseja preferir la segunda opción radica en que permite i) colmar transitoriamente el vacío en punto a la programación de los techos de uso turístico (con el dictado de una norma al respecto); y ii) suspender igualmente (en lo que sea necesario) el planeamiento municipal y la sustitución transitoria de las normas suspendidas con otras que –teniendo en cuenta los estudios efectuados para el Plan Insular– configuren en lo necesario el escenario normativo en el que deba moverse la acción de ejecución de las Sentencias.

4.- De optarse por la segunda de las alternativas expuestas en la conclusión anterior, debería adoptarse, a la mayor brevedad posible, un acuerdo plenario del Cabildo Insular en el que se fije el modo en que la Corporación entiende que se debe proceder para la ejecución de las Sentencias; acuerdo, cuyas bases serían las siguientes:

–Propuesta formal al Gobierno de Canarias de adopción de Decreto de i) suspensión –en lo estrictamente necesario– de la vigencia del Plan Insular de Ordenación vigente (las concretas normas de éste que impidan o dificulten el expedito ajuste de la realidad a la legalidad) y del planeamiento general de los Municipios de Yaiza y Teguiise (en los ámbitos, delimitados al efecto, en los que se sitúen las obras y edificaciones afectadas por las Sentencias a ejecutar y que tengan las dimensiones y características adecuadas y suficientes para la resolución de los problemas que plantee el ajuste a la legalidad de las referidas obras y edificaciones; y ii) correlativa aprobación de las normas provisionales (sustitutivas, hasta la aprobación definitiva del nuevo Plan Insular, de las del actual objeto de suspensión, así como ordenadoras de los ámbitos objeto de la suspensión referida al planeamiento general municipal). Como es natural, la propuesta debería incluir el texto de dichas normas provisionales.



- Organización del proceso de ejecución de las Sentencias en sede administrativa:

a) *Requerimiento-propuesta a los Ayuntamientos de Yaiza y Teguiise, en tanto que titulares de la obligación de cumplimiento de las Sentencias, para que, en las condiciones que, en su caso, puedan acordarse en las conversaciones a llevar a cabo al efecto, adopten sendos acuerdos plenarios (con el quórum exigido por el artículo 47.2, h) LrBRL) de transferencia al Cabildo Insular –a título de delegación y en todo lo necesario al efecto- de la función consistente en el cumplimiento de las Sentencias referidas a obras y establecimientos sitos en el correspondiente término municipal.*

b) *Previsión de la incoación, a partir de la efectividad de la transferencia de funciones a que se refiere el punto anterior, de la incoación y tramitación por el Cabildo Insular, en ejercicio de las competencias delegadas o transferidas, de los pertinentes procedimientos de restablecimiento de la legalidad (requerimiento de legalización y posterior adopción del acuerdo que proceda en cuanto a ésta: legalización total o parcial y, en su caso, demolición total o parcial), que en todo caso deberán resolverse de acuerdo con las normas provisionales aprobadas por el Gobierno de Canarias.*

c) *Comunicación del acuerdo a que se viene haciendo referencia, así como de todos y cada uno de los pasos ulteriores, al órgano u órganos judiciales competentes (en particular y en todo caso al Presidente de la Sala de lo Contencioso-Administrativo de Las Palmas de Gran Canaria del Tribunal Superior de Canarias) a los efectos del respeto de la competencia decisoria última judicial sobre los términos de la ejecución y, por tanto, para la supervisión de la actuación administrativa.”*

Al hilo de las conclusiones del referido dictamen cabe inferir que aun cuando el techo máximo asignado por el planeamiento insular se considere aplicable, prescindiendo de la temporalidad ya caducada, no es posible determinar conforme a las determinaciones del planeamiento general y de desarrollo correspondiente la conformidad o no de sus determinaciones con relación al PIOL vigente.

Sin perjuicio de cual sea la decisión que sea adoptada finalmente por el Pleno de la actual Corporación en orden a solventar conforme a derecho la problemática puesta de manifiesto en el referido dictamen con relación al planeamiento insular en vigor, lo cierto es que, conjuntamente con lo indicado con relación la situación del propio planeamiento general del municipio de Yaiza y, consiguientemente, la de su



planeamiento de desarrollo, cualquier decisión que se adoptara acerca de los informes de compatibilidad interesados en los citados procedimientos de ejecución judicial adolecerían de un marco de legalidad de referencia y consecuentemente podrían incurrir en arbitrariedad.

En efecto, cabe inferir que antes de entrar a valorar que si lo que resulta objeto de solicitud de informe de compatibilidad respeta o no el PIOL; como quiera que el PIOL tiene que pergeñar toda la cadena del planeamiento; no existe, a la vista de lo señalado, al menos por el momento, constancia objetiva de que tales planes, no sólo hayan completado plenamente su ejecución de conformidad con la legalidad aplicable, así también que se encuentren adaptados igualmente a la misma; pero es que, además, habría que determinar en cada caso su adecuación y adaptación al PIOL vigente.

Por tanto, y a la vista de lo expuesto, podemos concluir que, en ningún caso, en el procedimiento al que han de ser sometidos las actuaciones objeto del informe de compatibilidad con el PIOL se podrían aplicar criterios de legalidad, toda vez que no existen elementos objetivos que informen, precisamente, de la adecuación a aquél de los Planes Parciales que nos ocupan, para poder resolver desde ésta sede administrativa la conformidad o disconformidad con las determinaciones del PIOL vigente y, culminar, de ese modo, el procedimiento de ejecución judicial en cuyo curso han de encontrarse incardinados.

Procede, en consecuencia, que estén enervados todos los planes parciales del municipio que nos ocupa y, que deben adaptarse tanto a la legislación vigente y aplicable como al propio PIOL.

En efecto, los planes parciales no están adaptados, no se conoce el cumplimiento o incumplimiento de las exigencias de aquellos a la hora de cumplir con la legalidad; y por consiguiente, no sabemos si reúnen las condiciones objetivas y jurídicamente viables para legitimar la edificación de acuerdo con el planeamiento insular en vigor.

Por tanto, y a la vista de todo lo expuesto, no hay criterio de legalidad aplicable que permita emitir los correspondientes informes de compatibilidad de las actuaciones pretendidas o en curso de ejecución de sentencia con el PIOL.



Con base a todo lo expuesto se interesa la emisión de informe comprensivo de los siguientes particulares a los fines de adjuntar el mismo al de éste Cabildo para la posterior remisión a los Juzgados y Tribunales competentes en la ejecución de las sentencias:

1.- Con relación a los siguientes planes de desarrollo del PGO de Yaiza:

- *Plan Especial de Ordenación de Montaña Roja,*
- *Plan Parcial Las Coloradas,*
- *Plan Especial de San Marcial del Rubicón,*
- *Plan Parcial de Playa Blanca,*
- *Plan Parcial Costa Papagayo,*
- *Plan Especial de Ordenación de Castillo del Águila,*
- *Plan Especial de Ordenación de Cortijo Viejo,*
- *Plan Especial de Ordenación de Puerto Calero.*

a) *Vigencia, identificando las publicaciones oficiales en las que se hayan publicitado los actos de aprobación de los mismos y los de su normativa, así como de las modificaciones posteriores, si las hubiere.*

b) *Grado de ejecución de sus determinaciones (urbanización y edificación).*

c) *Edificabilidad ejecutada. Número de unidades ejecutadas.*

d) *Tipologías y usos previstos, así como los efectivamente ejecutados.*

e) *Cumplimiento de estándares urbanísticos (Ocupación de parcela – coeficientes de ocupación, separaciones, etc.)(Grado de cumplimiento de reservas de suelo y su efectiva ejecución destinadas a dotaciones y equipamientos; porcentajes de las mismas realmente ejecutadas)*

f) *Régimen de usos y porcentajes previstos y los aplicados realmente.*

2.- *A la vista de la información derivada de lo expresado en el apartado anterior; exposición de las patologías detectadas y propuestas de solución desde el planeamiento en trámite.*

3.- *Plazo aproximado para la culminación del expediente de Revisión del PGO de Yaiza que se tramita en esa Consejería.>>*

Sin perjuicio del contenido del informe del Director General de Ordenación Territorial, de fecha 11 de octubre, que resulta ilustrativo en muchos aspectos, hemos de valorar que en el mismo no se dan respuesta a todos los particulares objeto de consulta, como tampoco resulta determinante en algunos aspectos que del



mismo podrían deducirse, pero que, en cualquier caso, pone de relieve la compleja situación jurídica a la que se enfrenta tanto el municipio de Yaiza, como la Consejería que está tramitando el Plan General de Ordenación, de carácter supletorio, y lógicamente, éste Cabildo y el resto de las administraciones que participan o deben ejercer las competencias que legalmente tienen conferidas en su tramitación, al tiempo de las consecuencias que de la situación que se describe en el mismo.

Mediante unos cuadros ilustrativos, que seguidamente se acompañan se comprobará que fue evacuado lo interesado en el apartado relativo a la <<a)Vigencia, identificando las publicaciones oficiales en las que se hayan publicitado los actos de aprobación de los mismos y los de su normativa, así como de las modificaciones posteriores, si las hubiere.>>



INFORMACION DEL PLANEAMIENTO DE DESARROLLO DEL MUNICIPIO DE YAIZA SEGÚN INFORME DE FECHA 11.10.2011 DEL DIRECTOR GENERAL DE ORDENACION TERRITORIAL (CONSEJERIA DE OBRAS PÚBLICAS, TRANSPORTES Y POLITICA TERRITORIAL)							
DENOMINACION	F. APROBACIÓN	ORGANO A. D.	PUBLICACION	PLANOS/ORDENANZAS DILIGENCIADOS	ADAPTACION PIOL?/ORG./FECHA AP.	ADAP. PIOL PUBLICACION	PLANOS/DILIGENCIADOS ADAP. PIOL
P. O. U. MONTAÑA ROJA	O.M. 16.03.1977 Plan de Promoción Turística	MINISTERIO COMERCIO Y TURISMO	BOE Nº 102, 29.04.1977; BOP 28.05.1977	NO	NO (1)	-	-
P. O. U. MONTAÑA ROJA	R.D. 2148/1979, del 06.07 Decl. Centro Interés Turístico Nacional Y APROBACION POU	MINISTERIO COMERCIO Y TURISMO	BOE Nº 217, 10.09.1979; BOP 12.11.2004	NO	NO (1)	-	-
P. P. LAS COLORADAS	04.01.1988	CUMAC	BOC Nº 51, 26.04.2000 BOP 24.01.2005 BOP 13.07.2011	SI (APROBACION INICIAL, PROVISIONAL Y DEFINITIVA)	SI COTMAC 25.01.2000	BOC nº 51, 26.04.2000	SI (DILIGENCIA DE 25.01.2000)
P. P. SAN MARCIAL DEL RUBICÓN	Proy. Urbaniz. 01.12.1966?	C.P. URB.	BOC nº 117 07.09.1987	NO (SOLO APROB. INICIAL Y PROVISIONAL)	NO	-	-
- REVISION P.P. SAN MARCIAL DEL RUBICÓN	13.07.1987	C.P. URB. (CUMAC Tx.Refund. 07.11.1987)	(Tx.Refund. BOC 15.02.1988) BOP 06.12.2004	NO	NO	-	-
P. P. PLAYA BLANCA (*)	STS 19.07.1996	CUMAC	BOP nº 54, 05.05.2004 (2)	NO	NO	-	-
P. P. COSTA PAPAGAYO y PROY. URBANIZ.	27.04.1976	C.P. URB.	BOP Nº 27 28.02.2005	NO	NO	-	-
- MOD. P.P. C .PAPAGAYO	13.11.1984	C.P. URB.	BOP Nº 27 28.02.2005	NO	NO	-	-
P. E. O. CASTILLO DEL AGUILA	17.11.1987 Tx. Refund. 29.01.1988	CUMAC	BOC nº 58 09.05.1988 Tx. Refund. BOC nº 56 06.05.1988 BOP nº 85, 16.07.2004	SI (Tx.Ref. Aprob. Definitiva 17.11.1987)	SI	BOP 16.07.2004	SI, Adapt. PIOL Aprob. Def. 28.04.1998

Continuación del cuadro anterior:



- M.P. Nº1 P. E. O. CASTILLO DEL AGUILA	8 y 9.06.1999	CUMAC	NO BOC BOP nº 85, 16.07.2004	SI; M.P. Nº 1 Aprob. Def (09.06.1999)	-	-	-
M.P. Nº2 P. E. O. CASTILLO DEL AGUILA	12.03.2001	COTMAC	NO BOC	-	-	-	-
P.E.O. CORTIJO VIEJO	30.03.1974	C.P. URB.	BOP 18.04.1974?	Doc. Original parcialmente diligenciado,;	SI/CUMAC 30.06.1988;	BOC Nº 133 21.10.1998 BOP nº 96 29.07.2005	Aprob. Definitiva adaptación PIOL, solo constan cinco planos diligenciados.
P.E.O. PUERTO CALERO	13.09.1986	CUMAC	BOC nº 121, 08.10.1986	SI (Dilig. Aprob. Definitiva 04.01.1988)	NO	-	-
- M. (Ampliación) del P. P PUERTO CALERO	04.01.1988 23.02.1988	CUMAC	BOC 41; 01.04.1988 Tx. Refund BOC 54; 29.04.1988 BOP 96; 29.07.2005	SI (Dilig. Aprob. Definitiva 04.01.1988)	-	-	-

Los anteriores cuadros nos sirven de contraste con la información deducida del Informe del Director de la Oficina del Plan Insular ya citado.



INFORMACION DEL PLANEAMIENTO DE DESARROLLO DEL MUNICIPIO DE YAIZA SEGÚN INFORME DE FECHA 20.07.2011 DE LA OFICINA DEL PLAN INSULAR							
DENOMINACION	F. APROBACIÓN	ORGANO A. D.	PUBLICACION BOP	PLANOS/ORDENANZAS DILIGENCIADOS	ADAPTACION PIOL?/ORG./FECHA AP.	ADAP. PIOL PUBLICACION BOP	PLANOS/DILIGENCIADOS ADAP. PIOL
P. E.O. MONTANA ROJA	06.07.1979	Cº. MINISTROS	12.11.2004	NO	NO (1)	-	-
P. P. LAS COLORADAS	04.01.1988	C. P. URB.	24.01.2005	NO	SI COTMAC 25.01.2000	24.01.2005	NO
P. P. SAN MARCIAL DEL RUBICÓN	01.12.1996	C. P. URB.	06.12.2004	NO	NO	-	-
- REVISION P.P. SAN MARCIAL DEL RUBICÓN	13.07.1987	C. P. URB.	06.12.2004	NO	NO	-	-
P. P. PLAYA BLANCA	-	-	-	-	-	-	-
P. P. COSTA PAPAGAYO	26.04.1976	C. P. URB.	28.02.2005	NO	NO	-	-
- MOD. P.P. C .PAPAGAYO	13.11.1984	C. P. URB	28.02.2005	NO	NO	-	-
P. E. O. CASTILLO DEL AGUILA	17.11.1987	C. P. URB.	16.07.2004	NO	SI C.P. URB. 28.04.1998	16.07.2004	NO
- M.P. Nº1 P. E. O. CASTILLO DEL AGUILA	08.06.1994	CUMAC	16.07.2004	NO	-	-	-
M.P. Nº2 P. E. O. CASTILLO DEL AGUILA	12.03.2001	COTMAC	16.07.2004	NO	-	-	-
P.E.O. CORTIJO VIEJO	20.03.1974	C. P. URB.	29.07.2005	NO	SI CUMAC 30.06.1998	29.07.2005	NO
P.E.O. PUERTO CALERO	30.09.1986	C. P. URB.	29.07.2005	NO	NO	-	-
- M. (Ampliación) del P. P PUERTO CALERO	04.01.0988	CUMAC	29.07.2005	NO	-	-	-

A fin de evitar reiteraciones innecesarias, toda vez que coincidimos con lo expuesto en el referido informe del Director General de Ordenación del Territorio, fundamentalmente en lo planteado en el apartado IX, el cual damos íntegramente por reproducido, esencialmente en el sentido de la vigencia de los planes en cuestión y las conclusiones acerca de la situación jurídica en que se encuentran; podemos deducir de los cuadros-resumen precedentes que la mayor parte de los planes objeto de ambos informes, si bien, aunque tardíamente en muchos casos, han publicado sus respectivas normas urbanísticas, lo cierto es que no se dispone



de planos diligenciados, salvo los que se indican expresamente; esto es, una minoría que, además, ya están adaptados al PIOL en vigor.

En este punto, conviene transcribir textualmente lo expresado en el informe del Director General de Ordenación del Territorio –pagina 16- así; *<<De acuerdo con lo expuesto, podemos afirmar que en tanto el Plan de ordenación, aprobado definitivamente y correctamente publicado, no haya sido modificado o revisado, no haya sido extinguido en cuanto a su eficacia por Ley y no haya sido afectado por una sentencia firme que lo anule, goza del principio de vigencia indefinida.*

Ahora bien, a efectos de clarificar el régimen jurídico aplicable en los ámbitos del planeamiento de desarrollo que nos ocupa, la falta de adaptación al Plan Insular ha generado una evidente inseguridad jurídica, que se acrecienta además con la falta de publicación, publicación defectuosa o incluso tardía de su normativa en los boletines correspondientes y con la tenencia de un documento que, en muchos de los casos, resulta insuficiente toda vez que no se encuentra debidamente diligenciado, y es que la diligencia, como acto que da testimonio de la aprobación recibida, es el medio a través del cual se deja constancia del documento definitivamente aprobado. La importancia de este requisito queda reflejada en la legislación vigente, sobre todo en el Reglamento de Procedimientos; así, en el artículo 31.1 d), en relación con la exposición pública del documento, en el artículo 39.2 y 3. en la fase de aprobación provisional del documento, en el artículo 44.2, para la subsanación de deficiencias, en el artículo 50.2, para la publicación del acuerdo de aprobación definitiva, entre otros. >>

Aun en el remoto supuesto de que pudiera alegarse que el *Reglamento de Procedimientos de los instrumentos de ordenación del sistema, aprobado por Decreto número 55/2006, de 9 de mayo*, es posterior a la aprobación de los citados instrumentos de desarrollo y, consiguientemente la obligación de diligenciar los documentos integrantes de cada uno de ellos -tanto de texto como gráficos- se constituye con posterioridad a la aprobación de aquellos; en ningún caso cabría admitir, ni sería una excusa en la que pudiera sustentarse quien pretendiera ampararse en tal distancia temporal; pues este mecanismo de garantía de autenticidad e integridad y publicidad de los diferentes instrumentos de ordenación y de desarrollo ya venía establecido en el Reglamento de Planeamiento para el desarrollo y aplicación de la Ley sobre régimen del Suelo y Ordenación Urbana, aprobado por Real Decreto 2159/1978, de 23 de junio, a lo largo de sus

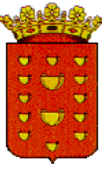


disposiciones –arts. 128, 131 y 133, 138, 140 y 164 (publicidad de los planes)-vigente al tiempo de la aprobación de aquellos instrumentos de desarrollo a los que hemos hecho referencia, como aplicable al día de hoy (aunque de modo supletorio en virtud de la Disposición Décima del TR-LOTENC), *“En tanto se desarrollan disposiciones reglamentarias en materia de planeamiento y gestión, serán de aplicación supletoria, en todo lo que no contradiga lo dispuesto en este Texto Refundido, los Reglamentos estatales de Planeamiento y de Gestión Urbanística.”*

Por tanto, al día de hoy, y salvo prueba en contrario, no se dispone de documentos de los planes que nos ocupan debidamente diligenciados que nos puedan ofrecer garantía de autenticidad e integridad de lo que fuera objeto de aprobación en su día, salvo en los casos identificados en verde en los dos primeros cuadros: P.P. Las Coloradas, P.E.O. Castillo del Aguila, P.E.O. Cortijo Viejo –este último parcialmente diligenciada su aprobación definitiva y de la aprobación definitiva de su adaptación al PIOL, de la que solo constan cinco planos diligenciados- y, el P.E.O. Puerto Calero –su aprobación definitiva, y la modificación de la Ampliación- aunque en este caso no consta que esté adaptado al PIOL, todos ellos, según se manifiesta, en los archivos de la referida Consejería del Gobierno de Canarias.

Por su parte, y por lo que se refiere al Cabildo, se pone de manifiesto que no consta en su Archivo ninguno de los planes indicados debidamente diligenciados.

La diligenciación de tales planos a posteriori sin las debidas garantías queda sujeta a limitaciones e impedimentos, toda vez que como expresa la Sentencia de TS, Sala 3ª, de lo Contencioso-Administrativo, 16 de Enero de 1989, en un supuesto de Diligenciamiento de planos de transcripción a distinta escala, en su F.J. Cuarto, *<< Como se dice en la sentencia, con el nuevo plano se han operado alteraciones, de una cierta importancia, en el ámbito de la zona industrial en relación con la situación contemplada en la documentación y planos del Plan General, sin seguirse los trámites legales establecidos (en concreto, art. 49.1 de la Ley; art. 38.2 del Reglamento de Gestión y preceptos concordantes) por lo que la declaración de nulidad que la sentencia contiene, es plenamente acorde con el Ordenamiento Jurídico, aparte de ser una conclusión congruente con el resultado que debe atribuirse a la prueba practicada y sin que, en el ejercicio de la facultad de apreciación que es propia de la Sala de Instancia, se haya incurrido en error, ni tampoco se hayan rebasado los límites que se derivan de la aplicación de las reglas de la sana crítica (Sentencias de 15 de marzo de 1978, 19 de abril de 1984, 22 de*



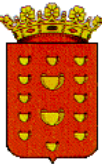
julio de 1985, 30 de noviembre y 28 de diciembre de 1987, 23 de septiembre y 23 de diciembre de 1988, etc.).>>

Esto es, 'mutatis mutandis', que la diligenciación de los planos, no ya en supuestos de escala distinta como el que cita la sentencia, sino cuando como ocurre en el caso que nos ocupa, que no se puede acreditar –salvo prueba en contrario- si quiera que los que pudieran existir coinciden con el acto de aprobación de los respectivos planes o a qué fase de su tramitación corresponden, conlleva a que, como se expresa en el referido informe <<... *la falta de adaptación al Plan Insular ha generado una evidente inseguridad jurídica...*>>. Véase que la única planimetría diligenciada coincide con los planes adaptados al PIOL, y no en todos los casos de forma completa, por lo que sería, en cualquier caso desde el nuevo Plan General de Ordenación, de carácter supletorio, del municipio de Yaiza, siempre dentro de los límites establecidos en la LMU, donde se pueda plantear una solución a ello.

Por tanto, para alcanzar la certeza jurídica de la planimetría de los planes que nos ocupan ha de seguirse para ello el procedimiento de tramitación de los planes previsto legal y reglamentariamente en el ordenamiento jurídico regional (aprobación inicial, trámite de información pública, aprobación provisional –que no es requisito en los planes supletorios- y aprobación definitiva, publicación oficial de los acuerdos de aquella y de la normativa, así como diligencia de la planimetría correspondiente en cada uno de los hitos procedimentales que se han citado, pero, fundamentalmente y de forma imprescindible, en lo que resulte objeto de aprobación definitiva) y; es sólo entonces, cuando se diera tal certidumbre, cuando tendrían efecto de carácter normativo y podrían ofrecer una seguridad jurídica que ahora no brindan; y por consiguiente, que los informes que se tuvieran que emitir por las administraciones llamadas a tal función pudieran tener acreditada objetivamente la evidencia de que el sustento factico-normativo en el que tuvieran que motivarse resulta indubitado.

5.- Del contenido sustantivo del informe de compatibilidad. Límites.

Lo expresado hasta el momento no es más que la constatación objetiva de una realidad jurídica altamente compleja, lo que no empece para que desde nuestro ordenamiento jurídico se puedan establecer medidas o adoptar decisiones suficientemente motivadas que permitan superar las dificultades de una situación



que afecta gravemente al devenir de una sociedad, necesitada, por lo demás, de un marco de seguridad jurídica que al día de hoy se evidencia precario.

Desde luego que las soluciones más sólidas que permitan superar esta situación han de venir desde el planeamiento territorial y general, pero la eficiencia de sus resultados depende de largos y también complejos procesos que si bien culminarán en algún momento -ya que se encuentran iniciados- no ofrecen una solución ágil para despejar el panorama descrito, salvo en los contados casos como los indicados más arriba.

A la vista de la situación descrita hemos de considerar, pues, en primer lugar que el informe de compatibilidad ha de emitirse en cualquier caso y dentro de los supuestos previstos expresamente en el PIOL, pero distinguiendo entre la ordenación del Plan Insular y la ordenación urbanística municipal -la pertinente encada caso- para señalar que el objeto del informe de compatibilidad solo puede abordar como objeto exclusivo la valoración jurídica de la conformidad de los términos proyectados para el acto o la actividad de que se trate -proyecto de plan; proyecto de acto constructivo, etc.- con las determinaciones del planeamiento insular.

Ahora bien, cabe señalar que salvo en los supuestos previstos expresamente en el TR-LOTENC para las diferentes categorías de suelo rústico y, en los supuestos y con las condiciones previstas en los artículos 71 Régimen jurídico del suelo urbanizable ordenado; 72 Régimen jurídico del suelo urbano no consolidado; y, 73 Régimen jurídico del suelo urbano consolidado, puesto todo ello en relación con el artículo 166 del mismo texto legal, cabe la actividad constructiva, sujeta a licencia y con las prevenciones establecidas en cada caso por las disposiciones citadas; de esta suerte, que queda fuera del objeto del informe insular el ajuste o no del acto o la actividad proyectados a la ordenación urbanística municipal y, en consecuencia, toda la problemática relativa a la vigencia efectiva de dicha ordenación, que en cualquier caso es de responsabilidad municipal, por razón de las competencias que legalmente tiene conferidas.

Es, en efecto, cierto que esta última ordenación no puede soslayarse en la medida en que el planeamiento insular se remita a la misma o requiera para su aplicación de la existencia de prescripciones propias de la ordenación urbanística municipal y que el Ayuntamiento ha de clarificar, como condición previa, que el



El asunto objeto de informe de compatibilidad encaja en algunas de las condiciones previstas en las disposiciones citadas del Texto Refundido, sin que por ello deba pronunciarse a priori sobre la idoneidad singular de lo interesado con el planeamiento general o de desarrollo cuya ejecución se pretende.

Por ello insistimos, ciertamente, dada la división competencial entre los intereses de carácter supramunicipal que le vienen conferidos al PIOL - en tanto instrumento de ordenación territorial - frente a las que legalmente tienen conferidos los municipios con referencia al planeamiento general y de desarrollo y de sus actos de ejecución; que el informe de compatibilidad no debería entrar en consideraciones de la exclusiva competencia municipal, pues siguiendo precisamente esta línea divisoria competencial, el informe debería concluir que el pronunciamiento municipal sobre el objeto del procedimiento de que se trate, debe respetar, para su legalidad en términos de compatibilidad con el PIOL, las consideraciones efectuadas en el propio informe de compatibilidad, quedando pues en la esfera municipal la decisión final del otorgamiento o denegación de las licencias; y todo ello, sin perjuicio de la obligación de comunicación al Cabildo del acuerdo de otorgamiento de las licencias, a los efectos oportunos.

Por tanto, y para estos supuestos en los que se pone de manifiesto la precaria situación descrita, la fórmula a adoptar que se propone es la siguiente, siempre que lo sometido a informe no se refiera a algunos de los edificios-establecimientos con Sentencia firme pendiente de ejecución, sobre los que indicaremos más adelante nuestra propuesta:

- Dado que el PIOL requiere la adaptación como requisito o presupuesto para la viabilidad de cualquier actuación y, en ausencia de ésta es cuando entra en juego la aplicación lo establecido en el artículo 6.1.2.1, A.3 del vigente PIOL, y que por tanto al no verificarse ésta, se exige la emisión del correspondiente informe de compatibilidad; en el informe que se emita a tales efectos se deberá adjuntar la parte correspondiente del citado informe del Director General Territorial de Ordenación para indicar que no se cumple, en su caso, el requisito de la adaptación y el informe debe ser, en consecuencia, negativo sin más, por obstar la situación normativa existente puesta arriba de manifiesto a la viabilidad misma de lo proyectado, salvo que se acredite suficientemente que los datos arriba indicados en los cuadros resumen y, más extensamente en los informes que se citan, incurren en error u omisión.



Esta misma solución debe aplicarse en caso de que no conste la publicación del planeamiento de desarrollo municipal o su contenido verdadero -por falta de diligenciación de su documentación- utilizando para ello igualmente la información contenida en el informe del Director General Territorial de Ordenación; reiteramos, salvo prueba en contrario.

- En otro caso, es decir, existiendo ordenación urbanística vigente -de conformidad con el informe del Director General Territorial de Ordenación -, procede la aplicación de ésta -en lo pertinente- y la del PIOL.

En este sentido podemos considerar que puede resultar pertinente la limitación del número de camas, con la indicación en el informe de que tal limitación debe considerarse -desde un punto de vista estricto- no vigente -por transcurso del tiempo previsto para su vigencia-, pero que en virtud del principio 'favor acti'- debe entenderse materialmente prorrogada en su límite máximo, provisionalmente, en tanto no se establezca determinación que la sustituya, y a los solos efectos de no impedir el ejercicio de derechos, pero al mismo tiempo salvaguardar al propio tiempo el interés general, obrando, en consecuencia, en el informe insular. Cabe recordar e insistir en este punto el carácter de que las normas cuya limitación temporal se cuestiona solo cabe entenderlas como límites máximos y que se trata de <<... una norma de carácter directivo de las previstas en el artículo 15.4.b)>> del TR-LOTENC, puesto ello en relación con lo establecido en el artículo 18 del mismo texto legal.

Cuando el informe insular deba referirse a edificaciones o establecimientos respecto de los que haya recaído Sentencia firme pendiente de ejecución, el informe de compatibilidad debe limitarse a señalar que cualquier actuación debe inscribirse en el contexto de la ejecución de la Sentencia que proceda, pues sin tal ejecución previa no es posible jurídicamente realizar actuación alguna, toda vez que deben aclararse con carácter previo la deficiente situación de precariedad en la que se encuentra la información objetiva sobre los instrumentos de desarrollo de cuya constancia fehaciente adolece este Cabildo, como así mismo se ha puesto de manifiesto.

Esto es, la exposición de los datos objetivos que constan exclusivamente en los archivos del Cabildo con relación al ámbito singular sobre el que se interesa informe, así como las determinaciones que resultan de aplicación al mismo desde el



PIOL, todo ello sin perjuicio de las determinaciones que resultaran de aplicación por el planeamiento general y de desarrollo en el que se incardine el supuesto sometido a consideración, con expresa indicación, así mismo, que la aplicación de las determinaciones del Plan Insular quedan, en cualquier caso, condicionadas al efectivo contraste de aquellas con las del planeamiento general y de desarrollo aplicables, haciendo igualmente la expresa advertencia de que no cabe la instrucción de procedimiento y la adopción de acuerdo municipal alguno que no sean (procedimiento o acto) los dirigidos al cumplimiento de la obligación legal, bajo la supervisión del órgano judicial competente, de ejecución de la correspondiente Sentencia, y con advertencia de la posible ilegalidad de cuantos otros actos de instrucción o de fondo puedan adoptarse por el Municipio.

A la vista de todo lo anterior expuesto, cabe hacer las siguientes,

CONCLUSIONES

1.- Procede la emisión del informe de compatibilidad previsto en el artículo 6.1.2.1, A.3 del vigente PIOL, con carácter preceptivo, pero no vinculante y previo al acto del otorgamiento o, en su caso, denegación de licencias.

2.- Como quiera que el vigente PIOL hace descansar en el informe de compatibilidad una suerte de control de las determinaciones del planeamiento insular en los actos de ejecución edificatoria de aquellos planes generales y de desarrollo no adaptados al mismo, y de acuerdo con lo expresado en el apartado 2 de las Consideraciones del presente informe, se sugiere la asunción del procedimiento propuesto para su tramitación allí expuesto.

3.- Con relación a lo planteado y desarrollado respecto de la situación del planeamiento territorial, general y de desarrollo, la falta de diligenciación casi generalizada, excepto los casos señalados, cabe deducir que genera una situación de inseguridad jurídica a la que sólo el planeamiento en trámite puede dar una respuesta eficaz y sólida y; en este sentido, se propone la adopción de cuantas iniciativas y actuaciones se consideren oportunas en orden al impulso de su tramitación.

4.- Se propone, salvo mejor criterio en derecho, abordar la solución del contenido de los informes de compatibilidad de acuerdo con los criterios del alcance



del mismo expuestos en el apartado 5 del presente informe, siempre con la prevención, advertencias y condicionantes que se derivan de la situación jurídica global y particular de todos y cada uno de los instrumentos de ordenación y de desarrollo que se han expuesto.

5.- Se propone solicitar formalmente a la Consejería de Obras Públicas, Transportes y Política Territorial la remisión de una copia compulsada de todos aquellos instrumentos de ordenación y de desarrollo relacionados en el informe del Director General de Ordenación Territorial, de cuya constancia fehaciente obra en sus archivos, para su incorporación al Archivo de esta Corporación a los efectos oportunos.

6.- Si así lo considera la Presidencia del Cabildo, se propone someter a la consideración del Consejo de Gobierno el presente informe para que adopte, si así lo estimara oportuno, el acuerdo que estime pertinente.

Este es mi informe, que, someto a cualquier otra opinión mejor fundada en Derecho, que doy y firmo en Arrecife a, 3 de noviembre de 2011.

EL DIRECTOR INSULAR DE ORDENACIÓN TERRITORIAL

Rafael Martín González