

Lanzarote: **legalidad urbanística**

Efectos de las sentencias que anulan licencias turísticas

Título del Informe: Lanzarote, legalidad urbanística

www.legalidadurbanistica.org

Resumen: Leopoldo Díaz Bethencourt y Myriam Ybot González

Edición: Aquilino Miguélez López y Esteban Gil Páez

Traducción: Stephen Graham

Maquetación y Diseño: Oceanográfica: Divulgación, Educación y Ciencia.

Diseño de Cubierta: Juanje Luzardo, CDIS

Impresión: Imprenta

Depósito legal: GC-320-09

© Copyright de la edición Cabildo de Lanzarote, 2009

Observatorio Reserva de Biosfera Lanzarote

Equipo Redactor del Informe:

Leopoldo Díaz Bethencourt

Jurista y Director de la Oficina del Plan Insular del Cabildo de Lanzarote

Agustín Domingo Acosta Hernández

Letrado del Cabildo Lanzarote en los procesos de disciplina territorial

Esteban Armas Matallana

Técnico de la Oficina del Plan Insular del Cabildo de Lanzarote

Esteban Gil Páez

Arquitecto

Nota a la edición:

El contenido de esta publicación responde a los casos analizados en el sitio web www.legalidadurbanistica.org presentado el 7 de noviembre de 2008 ante el Consejo Reserva de Biosfera Lanzarote. Como anexo 1 de la edición se ha incluido el acta de dicha sesión. El anexo 2 ofrece la solución legislativa elaborada durante 2009 y presentada por la presidenta del Cabildo, Doña Manuela Armas Rodríguez, en la sesión informativa del Consejo Reserva de Biosfera celebrada el jueves 15 de octubre de 2009. El anexo 3 actualiza las sentencias posteriores.

Como separata de esta publicación, y titulada "Requisitos para la Normalización de Establecimientos Turísticos Irregulares. Propuesta Legislativa del Cabildo de Lanzarote", se han editado 500 ejemplares de 20 páginas en igual formato.



Este libro ha sido impreso en un papel que procede de una gestión forestal social y ambientalmente responsable.

Más información: <http://www.fsc-spain.org>

ÍNDICE

<i>Síntesis</i>	Pg. 5
<i>Synthesis</i>	Pg. 11
<i>Síntesis Gráfica/ Graphic Summary</i>	Pg. 16
<i>Introducción</i>	Pg. 23
<i>Antecedentes</i>	Pg. 27
<i>Estado de situación</i>	Pg. 35
<i>El orden jurídico perturbado</i>	Pg. 41
<i>Análisis de casos</i>	Pg. 45
<i>¿Y ahora qué?</i>	Pg. 171
<i>Alternativas de futuro</i>	Pg. 177
<i>Glosario</i>	

Documentos complementarios

*7 noviembre 2008, Acta de sesión del Consejo
Reserva de Biosfera*

Julio 2009, Propuesta Legislativa del Cabildo

Octubre 2009, Nuevas sentencias emitidas

SÍNTESIS DEL INFORME

A partir del año 2000 el Cabildo de Lanzarote recurrió en los tribunales de justicia numerosas licencias urbanísticas de uso turístico otorgadas por los Ayuntamientos de Teguise y Yaiza, al considerar que eran contrarias a las disposiciones del Plan Insular de Ordenación Territorial de Lanzarote. Dichas licencias autorizaron 27 establecimientos turísticos y 11.396 plazas, de las cuales, 8.000 están en funcionamiento.

A fecha actual el Tribunal Superior de Justicia de Canarias ha anulado 37 licencias y diversas prórrogas que corresponden a 22 establecimientos turísticos de los 27 recurridos por el Cabildo. Las camas anuladas representan el 12% del total en funcionamiento y el 3% de los establecimientos existentes. Las sentencias que anulan las licencias urbanísticas dejan a los establecimientos turísticos sin cobertura jurídica.

Atendiendo a su título, el presente trabajo pretende determinar cuáles son los efectos de las sentencias judiciales que anulan las licencias urbanísticas de uso turístico. Conforme al índice, el informe se estructura en los apartados de introducción, antecedentes, estado de situación, el orden jurídico perturbado, análisis de casos, ¿y ahora qué?, y alternativas de futuro.

1. INTRODUCCIÓN

En este apartado se ofrecen los datos generales y turístico/demográficos de la isla a diciembre de 2007, se exponen las características que hacen de Lanzarote una isla especial, se citan las amenazas que se ciernen sobre el territorio insular, se explica el papel institucional que juega el Cabildo y se hace un brevisimo balance de la situación actual en materia de licencias de uso turístico anuladas judicialmente.

2. ANTECEDENTES

Plan Insular de Ordenación de 1991

Al amparo de la Ley Autonómica 1/1987, de 13 de marzo, reguladora de los Planes Insulares de Ordenación, el Cabildo de Lanzarote redacta un nuevo Plan Insular modificando el anterior, de 1973, que propugnaba un desarrollo turístico de masas, permitía el desarrollo de 450.000 plazas y hacia una previsión poblacional de 600.000 habitantes.

El nuevo Plan entra en vigor en junio de 1991 y es el primero que se aprueba en el archipiélago bajo esa legislación autonómica. Se trata de un ambicioso y vanguardista documento que por primera vez contempla la realidad insular de manera integral y sistémica. Tiene carácter vinculante para los demás planes territoriales y urbanísticos de la isla y es de obligado cumplimiento.

El Plan Insular pretende racionalizar el desarrollo turístico e inmobiliario de la isla y limitar su capacidad turística. Con esa finalidad fija el techo alojativo turístico en 110.000 plazas, somete el desarrollo de las edificaciones turísticas a ritmos cuatrienales, anula una decena de planes parciales sin ejecutar y desclasifica 250.000 plazas turísticas. Además, el planificador insular establece otra clase de medidas:

a) Cualificación de la oferta turística: los hoteles y apartamentos han de ser, al menos, de cuatro estrellas y cuatro llaves, respectivamente.

b) Estándares de calidad: superficie mínima de 70 m² construidos por apartamento y 35 m² construidos por plaza, y superficie mínima de 50 m² de parcela por plaza alojativa.

c) Redistribución de la edificabilidad de los suelos turísticos respecto de la totalidad de cada plan parcial: el uso turístico no puede superar el 50% de la edificabilidad de cada plan y los usos residencial y de equipamientos (servicios y dotaciones comercializables) han de alcanzar cada uno, como mínimo, el 25 % de la edificabilidad de cada plan.

Dos años después de la aprobación del Plan Insular, el hecho de que Lanzarote disponga de un instrumento de ordenación integral influye decisivamente en la declaración por la UNESCO de la isla como Reserva de Biosfera.

Revisión del Plan Insular de Ordenación de 2000

El vertiginoso desarrollo turístico provoca a partir de 1997 un amplio e intenso debate social sobre los límites al crecimiento turístico, que desencadena el proceso de revisión del Plan Insular, al plantear una “moratoria” a diez años, a propuesta de la Estrategia Lanzarote en la Biosfera.

El 20 de mayo de 1998 se inicia el procedimiento de Revisión del Plan Insular de Ordenación, con la finalidad de reducir el crecimiento turístico previsto en el Plan Insular de 1991 y cualificar aún más la oferta alojativa turística, al limitarla exclusivamente a la modalidad hotelera.

Mediante el Decreto 95/2000, de 22 de mayo, el Consejo de Gobierno de Canarias aprueba la Revisión del Plan Insular, que establece una nueva programación temporal del crecimiento turístico y residencial (un máximo de 10.707 nuevas plazas para el decenio 2000-2010); excluye los apartamentos como nueva oferta alojativa y la circunscribe a los hoteles de, al menos, cuatro estrellas, y limita la edificación de plazas en cada plan parcial al 25% de las plazas que tuviere asignadas ese plan en el referido decenio 2000-2010.

Suspensión de licencias previa a la Revisión del Plan Insular de 2000 e interposición de recursos judiciales por el Cabildo en defensa de la legalidad territorial y urbanística insular.

Entre 1998, fecha de inicio del procedimiento de Revisión del Plan Insular, y 2000, fecha en que dicha Revisión es aprobada definitivamente por el Gobierno autónomo, el Cabildo adopta acuerdos de suspensión de licencias para asegurar la efectividad de la ordenación futura y en trámite.

A pesar de ello, durante el período de suspensión de licencias, validada por el Tribunal Superior de Justicia de Canarias y por el Tribunal Supremo, comienzan numerosas obras en las zonas turísticas. Esto lleva al Cabildo a efectuar un requerimiento a todos los Ayuntamientos para que comuniquen las licencias de obras concedidas en el referido período de suspensión. Los Ayuntamientos de Yaiza y Tegui se no atendieron el requerimiento del Cabildo, por lo que éste decidió iniciar en 2001 varios procesos judiciales contra esos Ayuntamientos.

El resultado de los pleitos, favorable al Cabildo, obligó a los Ayuntamientos a comunicar al órgano de gobierno insular las licencias otorgadas. Tras recibir estas, la Presidencia del Cabildo, previo informe de los servicios de la Oficina del Plan Insular acerca de su compatibilidad con el planeamiento insular,

acordó su impugnación en vía judicial contencioso-administrativa. De esta manera se institucionalizaba en el Cabildo la interposición de recursos judiciales cuando se observan incumplimientos del Plan Insular de Ordenación en licencias urbanísticas de uso turístico, de suerte que desde 1998 todos los presidentes del Cabildo han impugnado licencias que se hallaban en las circunstancias descritas.

3. ESTADO DE SITUACIÓN

Como se ha señalado anteriormente, el Tribunal Superior de Justicia de Canarias ha anulado hasta ahora las licencias urbanísticas correspondientes a 22 establecimientos turísticos.

Las infracciones cometidas son muchas y variadas: omisión de los informes de compatibilidad con el Plan Insular; autorización de licencias por silencio mediante certificados expedidos por el alcalde sin informe alguno y en contra de la ordenación aplicable; vulneración de la Ley autonómica de Medidas Urgentes, que suspendió y caducó licencias urbanísticas; concesión de licencias en suelos no edificables; otorgamiento de licencias sin informes, técnico y/o jurídico, municipal; prórroga ilegal de viejas licencias concedidas en los años 80, ignorando la aplicación de la normativa aprobada en los últimos 20 años; licencias concedidas el mismo día, o muy próximo, a aquél en que se solicita la licencia con todos los informes municipales desfavorables; ejecución de obras no ajustadas al proyecto que obtuvo autorización sectorial turística previa ni al proyecto objeto de licencia municipal; ineficacia del planeamiento parcial por falta de publicación de sus ordenanzas; licencias otorgadas con infracción de las ordenanzas de los planes parciales (excesos de edificabilidad, ocupación, uso, volúmenes, altura, retranqueos, zonas verdes, espacios libres, etc.); carencia de informe jurídico en todas las licencias otorgadas en Tegui y "mera apariencia de informe" o "informe carente de contenido" en Yaiza; violación de las medidas de suspensión de licencias acordadas en el período 1998-2000 con motivo de la Revisión del Plan Insular; conculcación de los ritmos y techos de construcción establecidos en el Plan Insular de 1991, así como lo establecido en dicho instrumento respecto de estándares, categorías, edificabilidad, equipamientos, etc.

La actitud de defensa activa del Cabildo de la ordenación territorial con la interposición de recursos contencioso-administrativos ha traído consigo un cuerpo de doctrina jurídica sin precedentes que refuerza la posición de los Cabildos Insulares en materia de ordenación territorial y urbanística, y coloca a los Planes Insulares de Ordenación en una posición superior y prevalente.

4. EL ORDEN JURÍDICO PERTURBADO

A la pertinente pregunta de cuáles son los efectos de la anulación judicial de una licencia responde un auto del propio Tribunal Superior de Justicia de Canarias, de fecha 1 de octubre de 2008, que afirma: "la anulación de la licencia conlleva la necesidad de restablecer una realidad alterada y transformada por los actos ejecutados al amparo de la licencia que se declara nula y que, por ello, desaparece del mundo jurídico".

Para ello, los establecimientos turísticos contruidos con licencias anuladas deberán iniciar el trámite de solicitud de licencia municipal y recabar todos los informes que en su momento debieron solicitar, comprobándose que sean favorables y que el proyecto se ajusta a las normas municipales, insulares, regionales y estatales. A la vista del expediente final, el Ayuntamiento decidirá si la nueva licencia se ajusta a la ley y en caso positivo, el establecimiento será legalizado. Esta decisión deberá ser avalada por el Tribunal que dictó la sentencia.

5. ANÁLISIS DE CASOS

Se analiza en este informe la situación de los 22 establecimientos con licencias anuladas, reflejándose cada caso en 22 fichas individualizadas. A las fichas precede un estudio del Plan Parcial en el que se ubica el establecimiento y en qué grado se ajusta o no a la norma (porcentaje de usos turístico, residencial y de equipamiento; número total de plazas según el límite marcado por la moratoria).

Una vez diagnosticada la situación de cada plan parcial, se entra en el análisis de cada establecimiento.

(Véase Síntesis Gráfica)

6. ¿Y AHORA QUÉ?

Si ninguno de los 22 establecimientos turísticos con licencia anulada es conforme con la ordenación aplicable, resulta que ninguno es legalizable. Si esto es así, todos los establecimientos resultan ilegalizables y están abocados, en principio, a su demolición.

Si, por otra parte, se aplicara la ordenación del momento de concesión de la licencia, los establecimientos resultarían igualmente ilegalizables. De los informes emitidos por la Oficina del Plan Insular del Cabildo de Lanzarote y aportados en los procedimientos judiciales sentenciados se concluye que las edificaciones turísticas levantadas son incompatibles con la ordenación vigente en el momento en que la licencia fue concedida.

Si tenemos en cuenta, como ha quedado dicho, que la legalización ordinaria no es viable, procede plantearse si podría ser modificado el marco normativo aplicable para que los establecimientos turísticos afectados pudieran ser regularizados mediante medidas extraordinarias de legalización. Para que pueda abrirse paso un procedimiento extraordinario de legalización con cambios en el planeamiento es necesario que tales modificaciones se fundamenten en una sólida justificación desde el punto de vista de la ordenación insular y en la satisfacción de los intereses generales insulares. En materia territorial y urbanística, el interés general se traduce la neutralización de plazas y suelos turísticos, mejora de los equipamientos complementarios, cualificación de la oferta, ralentización de los desarrollos, etc.

No todo lo indebidamente construido puede tener cabida en una legalización excepcional, dependerá de la naturaleza y grado de incumplimientos en que incurra el establecimiento.

7. ALTERNATIVAS DE FUTURO

Cualquiera que sea el nivel de incumplimientos en que estén incurso, los establecimientos turísticos con licencia anulada que voluntariamente se acojan al procedimiento de legalización excepcional como alternativa de ejecutar las sentencias habrán de satisfacer el interés público insular.

El posible cambio del marco normativo insular no podría tener como finalidad la mera legalización de las ilegalidades cometidas (“legalizar lo ilegal”), sino que debe estar motivado y dirigirse a la consecución de los fines que satisfacen el interés público insular. La introducción de mecanismos de legalización excepcional en la ordenación territorial insular sólo se justifica si con ello se consiguen “menos plazas, de más calidad y con buen equipamiento”.

EXECUTIVE SUMMARY

Since 2000 the Lanzarote Island Council has contested many planning licences for tourist developments granted by the town councils of Tegüise and Yaiza, on the grounds that they are contrary to the Lanzarote Island Land Use Plan. These licences authorised 27 tourist establishments and 11,396 beds, of which 8,000 are now in use.

To date the Canary Islands High Court has revoked 37 licences and various licence extensions corresponding to 22 of the 27 establishments contested by the Island Council. The revoked licences affect 12% of the total beds in use and 3% of all existing establishments. The rulings revoking the corresponding planning licences leave these establishments with no legal cover.

As indicated in its title, this report seeks to determine the effects of court rulings revoking planning licences for tourist developments. Its contents are structured under the headings of Introduction, Background, Current situation, The legal order disturbed, Case studies, And what now? and Future alternatives.

1. INTRODUCTION

This chapter offers general information and data on tourism/demography on the island at December 2007, describes the features that make Lanzarote a special island, outlines the threats affecting the island, explains the institutional role played by the Island Council (Cabildo), and briefly reviews the current situation as regards tourism development licences revoked by the courts.

2. BACKGROUND

Island Land Use Plan of 1991

Pursuant to Regional Law 1/1987 of 13 March regulating island land use plans, the Lanzarote Island Council drew up a new Island Plan amending the old one, dating from 1973, which promoted mass tourism development, allowed the construction of 450,000 bed spaces and made a population forecast of 600,000 inhabitants.

The new Plan came into force in June 1991 and was the first to be adopted in the archipelago under that regional law. It is an ambitious, forward-looking document and the first to take an integral and systematic view of the reality on the island. It must be complied with by all other land-use and development plans on the island and has a binding effect.

The Island Plan seeks to rationalise tourism and property development on the island and to limit tourism capacity. To this end it sets a tourist accommodation ceiling of 110,000 beds, subjects the development of tourist-sector construction to four-year periods, revokes some ten unexecuted specific development plans and declassifies 250,000 tourist beds. The Plan also provides measures of other kinds:

- a) Upgrading of tourism: hotels and apartments must be at least four-star and four-key respectively.
- b) Quality standards: minimum floor area of 70 m² per apartment and 35 m² per bed, and minimum plot area of 50 m² per bed.
- c) Redistributing building ratios on land for tourist development relative to the total area of each specific development plan: tourism uses may not exceed 50% of the buildable area in each plan, and residential

and amenity uses (utilities and commercial facilities) must each account for at least 25% of the buildable area in each plan.

Two years after the adoption of the Island Plan, the fact that Lanzarote had an integral spatial planning instrument was a decisive factor in the island's designation by UNESCO as a Biosphere Reserve.

Revised Island Land Use Plan of 2000

As from 1997 the exponential development of tourism gave rise to a wide-ranging debate in society as to the limits of tourism growth, leading to the Island Plan review process, with a proposed ten-year moratorium advocated by the "Lanzarote in the Biosphere" Strategy.

The procedure for the review of the Island Land Use Plan began on 20 May 1998 with the aim of reducing the growth in tourism envisaged in the 1991 Island Plan and further circumscribing the offering of tourist accommodation by limiting it to hotel facilities.

In Decree 95/2000 of 22 May the Canary Islands Governing Council adopted the Revised Island Plan, providing a new timeline for tourism and residential growth (a maximum of 10,707 new beds for the decade 2000-2010); it rules out new apartments and restricts new accommodation to hotels of at least four stars, and limits bed-space construction in each specific development plan to 25% of the beds pre-assigned to each plan for the decade 2000-2010.

Suspension of licences prior to the Revised Island Plan of 2000 and appeals filed in the courts by the Island Council in defence of land-use and planning legality on the island

Between 1998, when the Island Plan review process began, and 2000, when the Revised Plan was finally adopted by the regional government, the Island Council took steps to suspend licences in order to ensure that the new planning framework would be effective.

Even so, during the licence suspension period, validated by the Canary Islands High Court and the Supreme Court, many building projects were begun in tourism areas. This led the Island Council to require all town councils to notify it of all works licences granted during the suspension period. The town councils of Yaiza and Teguise ignored this requirement, and so in 2001 the Island Council decided to bring various legal proceedings against these two town councils.

The outcome of the proceedings, favourable to the Island Council, obliged the town councils to disclose the licences to the higher council. On receiving them the Island Council Cabinet Office, advised by the Island Plan Office as to their compatibility with planning regulations on the island, resolved to contest them in administrative dispute proceedings in the courts. Thus the practice of appealing in the courts against infringements of the Island Plan in licences for tourist developments became institutionalised, and since 1998 all Island Council presidents have contested such licences.

3. CURRENT SITUATION

As mentioned above, the Canary Islands High Court has to date revoked planning licences corresponding to 22 tourism establishments.

The infringements committed are many and various: lack of an Island Plan compatibility report; authorisation of licences on the non-opposition principle by mayoral certificates, without taking official advice and in breach of the applicable regulations; infringement of the regional Law of Urgent Measures, suspending and invalidating planning licences; granting of licences on non-building land; granting of licences with no municipal technical and/or legal reports; illegal extension of old licences granted in the 80s, ignoring the regulations passed in the last 20 years; licences granted on or close to the day of application for the licence, with all municipal reports unfavourable; execution of works not in line with the project that had received regional authorisation for tourism development or the project covered by the municipal licence; inefficacy of specific development plans due to lack of publication of the corresponding by-laws; licences granted in breach of specific development plans (as regards building ratios exceeded, site occupation, land use, volume, height, setback, green areas, open areas, etc.); lack of a legal report on all licences granted in Tegui and a “mere semblance of a report” or “report with no content” in Yaiza; infringement of licence suspension measures applicable in the period 1998-2000 as a result of the Island Plan review; breach of the construction speeds and ceilings established in the 1991 Island Plan, and of the Plan’s provisions regarding standards, categories, building ratios, amenities, etc.

The Island Council’s approach of actively defending its land-use standards via administrative dispute proceedings has given rise to a body of case law that strengthens the position of Island Councils in the field of land-use management and planning and gives Island Land Use Plans higher and dominant status.

4. THE LEGAL ORDER DISTURBED

The vital question of what effects are produced by the judicial revocation of a licence is answered by a ruling of the Canary Islands High Court of 1 October 2008, which states that “the revocation of a licence entails the need to restore a state of affairs disturbed and transformed by the acts performed under the licence which is revoked and, therefore, stripped of legal value.”

This means that tourism establishments built with revoked licences must apply for municipal licences and compile all the reports that should have been requested previously, which must be favourable, and it must be checked that the project complies with municipal, island, regional and national regulations. On the basis of the final dossier, the town council will decide whether the new licence is consistent with the law, and if so the establishment will be legalised. This decision must be validated by the court that revoked the licence.

5. CASE STUDIES

This report analyses the situation of the 22 establishments with revoked licences, setting out each case in 22 individual studies. Before each study there is an analysis of the specific development plan corresponding to the establishment and of the degree to which the establishment is compliant or otherwise (land-use percentages for tourism, housing and amenities; total number of beds relative to the limit set in the moratorium).

After this review of the situation of each specific development plan, a study is made of each individual establishment.

(See Graphic Summary below)

6. AND WHAT NOW?

If none of the 22 tourism establishments with revoked licences complies with the applicable standards, none may be legalised. If this is the case, all the establishments may be outlawed and are in principle liable to be demolished.

Moreover, if we apply the standards in force at the time the licences were granted, the establishments would likewise be outlawed. The reports drawn up by the Lanzarote Council Island Plan Office and submitted in the cases adjudged show that the tourism developments built are also incompatible with the standards applicable when the licences were granted.

Bearing in mind, as we have said, that ordinary legalisation is not possible, it is worth considering whether the applicable regulatory framework may be amended so that the tourism establishments affected may be regularised by extraordinary legalisation measures. For an extraordinary legalisation procedure to be viable, such amendments need to be based on a sound justification as regards island planning standards and meeting the public interest in Lanzarote. In matters of land use and planning, the public interest is served by curbing the growth of tourist beds and land use, improving complementary facilities, upgrading tourism, slowing the pace of development, etc.

Not all the illegal constructions may be covered by an exceptional legalisation process; legalisation will depend on the nature and degree of infringement in each establishment.

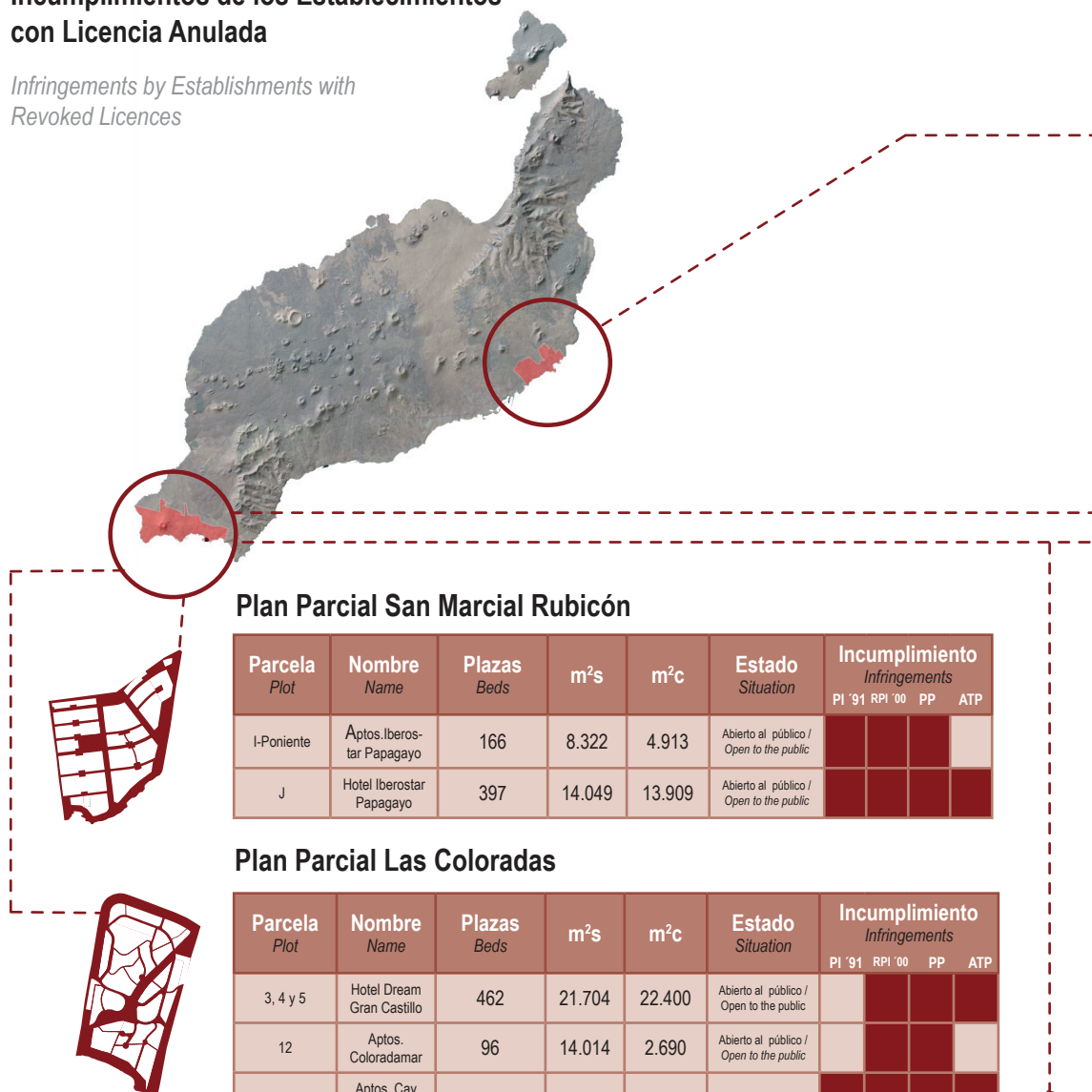
7. FUTURE ALTERNATIVES

Whatever their degree of infringement, tourism establishments with revoked licences that voluntarily take advantage of the extraordinary legalisation process, as an alternative to having the rulings enforced, will have to serve the public interest on the island.

The possible change in the island's regulatory framework should not aim to merely legalise the illegalities committed ("legalising illegality") but should rather be aimed at meeting objectives that serve the public interest in Lanzarote. The introduction of extraordinary legalisation mechanisms in the island's land-use regulations is justified only if it achieves the aim of "fewer beds of higher quality and with good facilities".

Incumplimientos de los Establecimientos con Licencia Anulada

Infringements by Establishments with Revoked Licences



Plan Parcial San Marcial Rubicón

Parcela <i>Plot</i>	Nombre <i>Name</i>	Plazas <i>Beds</i>	m ² s	m ² c	Estado <i>Situation</i>	Incumplimiento <i>Infringements</i>				
						PI '91	RPI '00	PP	ATP	
I-Poniente	Aptos. Iberostar Papagayo	166	8.322	4.913	Abierto al público / Open to the public					
J	Hotel Iberostar Papagayo	397	14.049	13.909	Abierto al público / Open to the public					

Plan Parcial Las Coloradas

Parcela <i>Plot</i>	Nombre <i>Name</i>	Plazas <i>Beds</i>	m ² s	m ² c	Estado <i>Situation</i>	Incumplimiento <i>Infringements</i>				
						PI '91	RPI '00	PP	ATP	
3, 4 y 5	Hotel Dream Gran Castillo	462	21.704	22.400	Abierto al público / Open to the public					
12	Aptos. Coloradamar	96	14.014	2.690	Abierto al público / Open to the public					
14	Aptos. Cay Beach Papagayo	150	17.380	4.055	Abierto al público / Open to the public					
16	Aptos. Iberostar La Bocaína	192	18.870	3.585	Abierto al público / Open to the public					
1 y 2	Hotel Papagayo Arena	747	40.085	45.097	Abierto al público / Open to the public					

PI '91= Plan Insular 1991 RPI '00= Revisión Plan Insular 2000
PP= Plan Parcial ATP= Autorización turística previa

PI '91= 1991 Island Plan RPI '00= 2000 Reviewed Island Plan
PP= Specific Development Plan ATP= Preliminary tourism authorisation

Incumple / *Infringing*

No incumple / *Not Infringing*

■ Síntesis gráfica / Graphic Summary

Plan Parcial Costa Teguiise



Parcela <i>Plot</i>	Nombre <i>Name</i>	Plazas <i>Beds</i>	m ² s	m ² c	Estado <i>Situation</i>	Incumplimiento <i>Infringements</i>			
						PI '91	RPI '00	PP	ATP
210		599	43.450	21.000	Obra paralizada / Work Halted				
214	Aptos. Club del Rey	461	50.600	15.558	Obra paralizada / Work Halted				
318-21	Aptos. Lanzarote Paradise	177	5.950	4.184	Abierto al público / Open to the public				
318-22	Club Las Colinas	126	5.041	3.547	Abierto al público / Open to the public				
4.123	Aptos. Ga- león Playa	200	4.780	4.780	Abierto al público / Open to the public				
242-B		934	40.897	20.500	Obra paralizada / Work Halted				
244-F	Hotel Royal Palm Resort	912	70.200	33.100	No Iniciado / Not started				

Plan Parcial Costa Papagayo



Parcela <i>Plot</i>	Nombre <i>Name</i>	Plazas <i>Beds</i>	m ² s	m ² c	Estado <i>Situation</i>	Incumplimiento <i>Infringements</i>			
						PI '91	RPI '00	PP	ATP
B	Hotel Princesa Yaiza	660	34.050	26.429	Abierto al público / Open to the public				
E	Hotel Son Bou	165	9.322	17.319	Abierto al público / Open to the public				

Plan Parcial Montaña Roja



Parcela <i>Plot</i>	Nombre <i>Name</i>	Plazas <i>Beds</i>	m ² s	m ² c	Estado <i>Situation</i>	Incumplimiento <i>Infringements</i>			
						PI '91	RPI '00	PP	ATP
sector 139		434	30.934	21.654	No Iniciado / Not started				
sector 100	Hotel Rubicón Palace	866	10.000	70.000	Abierto al público / Open to the public				
sect. 45 y 46	Hotel Natura Palace	466	46.249	23.328	Abierto al público / Open to the public				
sector 24	Aptos. Río Playa Blanca	482	79.148	10.249	Abierto al público / Open to the public				
sector 56	Club Hotel Playa Blanca	492	51.017	6.632	Abierto al público / Open to the public				

Plan Parcial Castillo del Águila



Parcela <i>Plot</i>	Nombre <i>Name</i>	Plazas <i>Beds</i>	m ² s	m ² c	Estado <i>Situation</i>	Incumplimiento <i>Infringements</i>			
						PI '91	RPI '00	PP	ATP
H-2	Hotel Meliá Volcán	502	30.842	19.312	Abierto al público / Open to the public				

■ Síntesis gráfica / Graphic Summary

Usos establecidos en el Plan Insular en 1991

Uses Set Out in 1991 Island Plan

turístico:
máximo 50%
tourism: maximum 50%



residencial:
mínimo 25%
residential: minimum 25%

equipamiento:
mínimo 25%
amenities: minimum 25%

Hasta 1991
Up to 1991

Hasta 1998
Up to 1998

Hasta 2008
Up to 2008

Las Coloradas



San Marcial Rubicón



Costa Papagayo



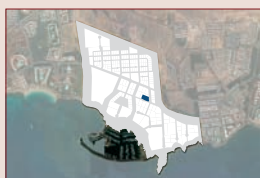
■ Síntesis gráfica / Graphic Summary

Hasta 1991
Up to 1991

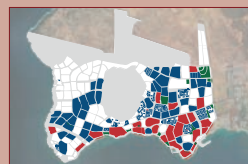
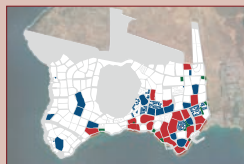
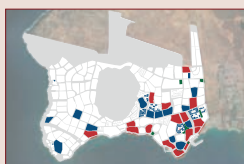
Hasta 1998
Up to 1998

Hasta 2008
Up to 2008

Castillo del Águila



Montaña Roja



Costa Tegui





Art.4.1.3.1 del Plan Insular de Ordenación de Lanzarote, 1991

“Restringir y a la vez enriquecer el desarrollo turístico global de la Isla para adecuarlo a la capacidad de acogida del medio físico ambiental y socio-cultural del sistema insular y para adaptarlo a las demandas del mercado turístico mundial.”

Auto 14-09-2007 JCA-5

“La riqueza como patrimonio de una sociedad determinada no se mide solo por el número de edificios destinados a vivienda que existan en un municipio, sino porque esa edificabilidad se alcance dentro de parámetros razonables de calidad, bienestar colectivo y respeto al medio físico o al entorno urbanístico.”

Las sentencias judiciales contra establecimientos turísticos ilegales son para muchos lanzaroteños y canarios el símbolo que mantiene viva la fe en el principio de igualdad y en una sociedad democrática y justa, en cuya construcción estamos empeñados los demócratas.

La Democracia es un proceso vivo que cada día debemos reafirmar y profundizar con nuestros actos. La ciudadanía necesita ver que el que no juega en buena lid, el que juega con ventaja, no gana siempre.

En los conflictos por causa de desigualdad perdemos todos. Pero cuando tienen una solución favorable a la igualdad, gana la Democracia, la autoestima y la dignidad de los pueblos.

No veo ni deseo un escenario de vencedores y vencidos, sólo una oportunidad para reparar y poner las cosas en su sitio.

*Manuela Armas
Presidenta del Cabildo*

7 noviembre 2008



Introducción

Antecedentes

Estado de situación

El orden jurídico perturbado

Análisis de casos

¿Y ahora qué?

Alternativas de futuro

Glosario (Pág. 187)

Documentos complementarios

En el año 1998, en respuesta a las demandas de la sociedad lanzaroteña, el Cabildo inicia un proceso de reflexión acerca del modelo de crecimiento de la isla, que se considera desbocado, a pesar del recorte que introdujo el Plan Insular de Ordenación del Territorio (PIOT) de 1991.

Para garantizar el resultado de esta actualización del planeamiento se decreta una suspensión de licencias, vigente entre los años 1998 y 2000. Y a continuación se aprueba una revisión del PIOT, que marca ritmos de crecimiento y estándares de calidad, con el fin de evitar la vulgarización y masificación del destino en el mapa turístico mundial.

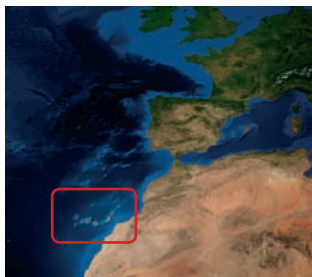
La sospecha de fraude a la ley, ante la proliferación de construcciones en zonas turísticas durante los años de suspensión de licencias, lleva al Cabildo a exigir a los ayuntamientos la comunicación de los permisos y a iniciar pleitos para exigir ante los tribunales el cumplimiento de esta obligación municipal.

Una vez conocidas las licencias, la oficina del PIOT informa de que algunas de ellas son incompatibles con el Plan. El Cabildo adopta entonces una posición de defensa activa de la ordenación insular a través de recursos, firmados por todos los presidentes que han ocupado el cargo desde entonces hasta 2007.

Hasta la fecha, todos los pleitos interpuestos por la primera Corporación han obtenido respuesta favorable de los Tribunales, ratificándose así que el planeamiento insular tiene prevalencia sobre el municipal general y parcial.

Las 22 sentencias firmes dictadas hasta la fecha por el Tribunal Superior de Justicia de Canarias y por el Tribunal Supremo obligan a los ayuntamientos infractores a iniciar expedientes para el restablecimiento de la legalidad, fase en la que en la actualidad nos encontramos.

Lanzarote en cifras



Datos turísticos / demográficos	
Población residente	132.336 habitantes
Turistas (promedio diario)	48.013 personas
Población total	180.349 habitantes y turistas/día
Visitantes extranjeros anuales	1.618.215 turistas/año
Capacidad alojativa turística	64.464 plazas turísticas legales
Densidad territorial	213 habitantes/km ²

Datos generales	
Superficie total	846 km ²
Superficie de espacios naturales	41,6 % (isla + islotes)
Máximo suelo ocupable	8,8 % (isla + islotes)
Superficie cultivada	5 % (isla + islotes)

• Datos a diciembre de 2007

¿Por qué Lanzarote es una isla especial?

- Es una isla volcánica, árida, áspera y bella, con grandes valores naturales
- La adaptación humana ha generado paisajes únicos y una cultura propia
- El turismo estimuló un estilo Arte-Naturaleza que resalta los rasgos insulares
- Lanzarote ha sido pionera en imponer límites al desarrollo turístico
- Las iniciativas de sostenibilidad cuentan con gran apoyo social
- Desde 1998 todos los presidentes insulares han defendido activamente la legalidad territorial
- Diversos agentes sociales mantienen el vínculo entre legalidad y sostenibilidad
- Todo ello hace de Lanzarote una valiosa Reserva de Biosfera

¿Qué amenaza nuestra isla?

- Lanzarote es una isla frágil, con recursos limitados
- La presión humana ha crecido bruscamente con la llegada masiva de personas atraídas por la desenfrenada actividad económica. La población residente se ha duplicado en la última década
- Los problemas sociales, laborales y ambientales han crecido de forma exponencial
- Lanzarote posee dependencia absoluta del exterior en alimentos, energía y agua
- Su economía poco diversificada y la oferta turística masificada ponen en riesgo el modelo económico de la isla
- Los estilos de vida basados en el consumo de recursos, generación de residuos e incumplimiento de la legalidad, resultan cada vez más insostenibles
- Sobre Lanzarote se avecina un futuro incierto con claros indicios de crecimiento a la baja
- Estas amenazas hacen de Lanzarote una Reserva de Biosfera vulnerable

¿Qué papel juega el Cabildo de Lanzarote?

- Como institución que gobierna y administra la isla
- Promueve la elaboración de los instrumentos de ordenación de los recursos naturales, territoriales y urbanísticos
- Define el modelo de organización y utilización del territorio para garantizar su desarrollo sostenible
- Formula el Plan Insular de Ordenación Territorial
- Establece el modelo turístico insular
- Formula el Plan Territorial Especial de Ordenación Turística para adaptar la ordenación turística a los límites y ritmos de crecimiento que fije el Parlamento de Canarias
- Vela por el cumplimiento, desarrollo y ejecución de los instrumentos de ordenación insular

¿Cuál es la situación actual?

- En los últimos años se han concedido numerosas licencias de uso turístico incumpliendo las normas de la ordenación insular
- A partir de 2000, el Cabildo de Lanzarote recurrió en los tribunales de justicia las licencias, otorgadas por los Ayuntamientos de Yaiza y Teguise, que autorizaron 27 establecimientos turísticos con un total de 11.396 plazas de las cuales 8.000 están en funcionamiento
- El Tribunal Superior de Justicia de Canarias ha anulado hasta la fecha 37 licencias y prórrogas correspondientes a 22 establecimientos turísticos
- Las sentencias que anulan licencias dejan a los establecimientos turísticos sin cobertura jurídica alguna
- Las camas anuladas representan un 12 % del total de plazas en funcionamiento y el 3% de los establecimientos existentes

Introducción



Antecedentes

Estado de situación

El orden jurídico perturbado

Análisis de casos

¿Y ahora qué?

Alternativas de futuro

Glosario (Pág. 187)

Documentos complementarios

1973
1987

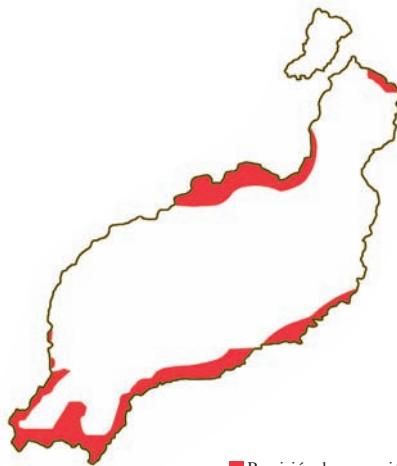
Plan insular de 1973

- Clasificaba 11.641 hectáreas de suelo
- Permitía el desarrollo de, al menos, 450.000 plazas
- Hacía una previsión poblacional de 600.000 habitantes
- Se inspiraba en el modelo turístico de los años 70
- Propugnaba un desarrollo turístico de masas
- En el periodo 1973 - 1987 se aprobaron instrumentos de planeamiento para edificar más de 250.000 camas turísticas

1987

Preparación del nuevo plan insular

- El Cabildo, al amparo de la Ley de Planes Insulares de 1987, promueve un nuevo Plan Insular cuyo avance se aprobó el 5-11-1987
- El nuevo plan insular pretende racionalizar el desarrollo turístico e inmobiliario en la isla y limitar la capacidad turística insular

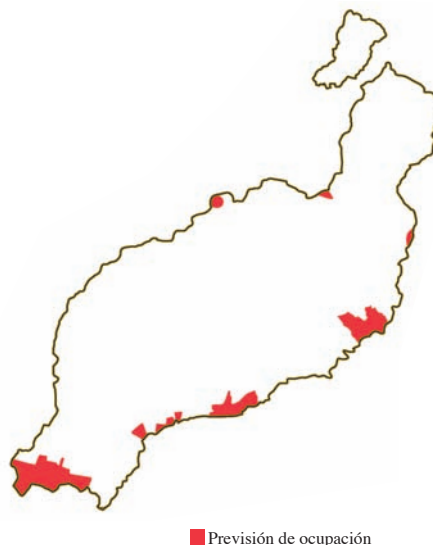


■ Previsión de ocupación

1991

Plan Insular de 1991

- Es el primer Plan Insular de Ordenación que se aprueba en Canarias (Decreto 63/1991, de 9 de abril)
- Fija el techo alojativo turístico en 110.000 plazas
- Somete el desarrollo de las edificaciones turísticas a ritmos cuatrienales
- Impide la aprobación de otra veintena de planes en tramitación
- Desclasifica 250.000 plazas turísticas
- Reclasifica como suelo rústico numerosas zonas por su alto valor ambiental y paisajístico
- Cualifica la oferta alojativa turística:
 - Oferta hotelera: mínimo 4 estrellas
 - Oferta extrahotelera: mínimo 4 llaves
- Redistribuye la edificabilidad de los suelos turísticos respecto a la totalidad del plan parcial:
 - Uso turístico: máximo del 50%
 - Uso residencial: mínimo del 25%
 - Equipamientos: mínimo del 25%
- Establece estándares de calidad:
 - Superficie mínima de 70 m² construidos por apartamento y 35 m² construidos por plaza
 - Superficie mínima de 50 m² de parcela por plaza alojativa
- El Plan Insular tiene carácter vinculante para los demás planes territoriales y urbanísticos de la isla y es de obligado cumplimiento
- *"En Lanzarote no es posible construir indiscriminadamente y sin tener en cuenta las limitaciones al desarrollo de plazas turísticas establecidas en el Plan Insular de Ordenación".*
STSJC 8-6-2007 y 15-6-2007



1993

Reserva de la Biosfera

- El 7-10-1993 la UNESCO declara Lanzarote Reserva de Biosfera por:
 - Sus valores patrimoniales naturales y culturales
 - Su apuesta por un desarrollo planificado y sostenible

1997

El modelo de desarrollo turístico cuestionado

- 1997: Intenso debate social sobre los límites al crecimiento turístico
- 1998: El Consejo de la Reserva de Biosfera aprueba por unanimidad el documento "Lanzarote en la Biosfera. Estrategia hacia el desarrollo sostenible de la isla"
 - Cuenta con el respaldo del Programa Life de la Unión Europea
 - Plantea una moratoria a 10 años que reduzca el desarrollo turístico
 - Desencadena el proceso de revisión del Plan Insular



1998
2000

Moratoria Insular: suspensión de licencias previa a la revisión de 2000

- El 20-5-1998 comienza el proceso de Revisión del Plan Insular
- El Cabildo adopta acuerdos de suspensión de licencias desde 1998 hasta 2000 con la finalidad de asegurar la efectividad de la revisión en tramitación
- Pone en marcha la propuesta de moratoria turística planteada en la "Estrategia Lanzarote en la Biosfera"
- La moratoria tiene como objetivo reducir el crecimiento turístico previsto en el PIOT 1991 y cualificar la oferta alojativa turística limitándola a la hotelera
- La suspensión de licencias acordada durante la tramitación de la Revisión tiene autonomía, efectos propios y plena legalidad, con independencia del resultado del proceso de revisión y fue validada por el TSJC y el TS (STSJC 3-11-2001, STS 7-4-2004 y STS 24-5-2005)

Revisión del PIOT 2000

- Se aprueba por Decreto 95/2000, de 22 de mayo
- Establece una nueva programación temporal para el crecimiento turístico y residencial en zonas turísticas fijando un máximo de 10.707 nuevas plazas turísticas para el decenio 2000-2010
- La nueva oferta alojativa turística debe estar compuesta exclusivamente por hoteles de un mínimo de 4 estrellas
- En los planes parciales no adaptados al Plan Insular sólo se puede edificar un 25% de las plazas asignadas en la programación a cada plan parcial

1998
2009

Construcción a espaldas del PIOT

- Durante la suspensión de licencias se iniciaron numerosas obras en zonas turísticas
- En el año 2000 el Cabildo requirió a todos los ayuntamientos para que comunicaran las licencias de obra concedidas entre 1998 y 2000
- Los Ayuntamientos de Yaiza y Teguise se negaron a la entrega de las licencias
- En 2001 se inició un proceso judicial contra dichos ayuntamientos, que se resolvió a favor del Cabildo en el TSJC y en el TS
- Los Tribunales obligaron a los ayuntamientos a notificar todas las licencias (STSJC 25-1-2005)
- La Oficina del PIOT examinó las licencias comunicadas e informó de las que eran incompatibles con el Plan Insular
- Desde 1998 todos los presidentes del Cabildo han impugnado esas licencias

Introducción

Antecedentes



Estado de situación

El orden jurídico perturbado

Análisis de casos

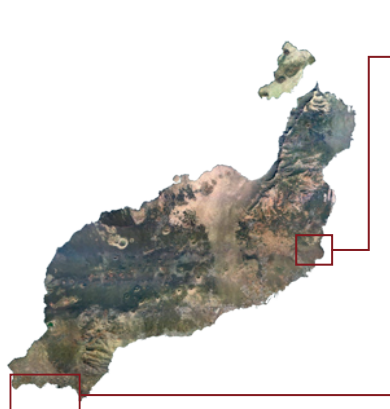
¿Y ahora qué?

Alternativas de futuro

Glosario (Pág. 187)

Documentos complementarios

El TSJC ha anulado hasta el momento las licencias correspondientes a 22 establecimientos turísticos, que representan un 12% del total de la oferta alojativa en funcionamiento en la Isla. La siguiente tabla desglosa los recursos, sentencias y licencias por municipios y planes parciales:



Municipio de Teguise

PLAN PARCIAL	Recursos tramitados	Plazas recurridas	Sentencias anulatorias	Plazas anuladas
Costa Teguise	8	3.787	7	3.380

Municipio de Yaiza

PLAN PARCIAL	Recursos tramitados	Plazas recurridas	Sentencias anulatorias	Plazas anuladas
Costa Papagayo	4	1.892	2	825
Montaña Roja	5	2.740	5	2.740
Las Coloradas	7	1.912	5	1.647
Castillo del Águila	1	502	1	502
San Marcial del Rubicón	2	563	2	563
TOTAL	27	11.396	22	9.657

De cada uno de los establecimientos anulados se ha elaborado una ficha en la que se analiza la situación en que actualmente se encuentran, así como la de los planes parciales en que se emplazan.

Requisitos para conceder licencias a complejos turísticos

- El Ayuntamiento debe garantizar que el proyecto:
 - respeta la moratoria insular (periodo de suspensión de licencias)
 - respeta la moratoria turística regional (Ley 6/2001 y Ley 19/2003)
 - cumple con el plan parcial y, en su caso, con el Plan General Municipal
 - cuenta con informes jurídico y técnico que justifiquen su adecuación a la normativa aplicable

- cumple con el PIOT 1991 en programación y estándares
- cumple la revisión PIOT 2000
- dispone de informe de compatibilidad con el PIOT
- dispone de autorización turística previa
- respeta la legislación vigente estatal y regional

Infracciones cometidas en la concesión de las licencias anuladas

- Omisión de informes de compatibilidad con el PIOT que debían solicitar los ayuntamientos al Cabildo. Todos los informes emitidos en sede judicial sobre la compatibilidad de los proyectos de obras con el PIOT son negativos. El TSJC tiene declarado que las licencias concedidas sin dicho informe son nulas (22 establecimientos)
- Autorización de “licencias por silencio” mediante certificados expedidos por el alcalde sin informe alguno y en contra de la ordenación aplicable
- Violación de la Ley de Medidas Urgentes de 23 de julio de 2001 que suspendió y caducó licencias urbanísticas
- Concesión de licencias en suelos no edificables. Se otorgaban licencias en terrenos que no tenían la condición de urbanos y sin estudio de detalle ni proyecto de urbanización
- Otorgamiento de licencias sin informe municipal alguno, ni técnico ni jurídico
- Prórroga ilegal de viejas licencias (“licencias en cartera”), concedidas en los años 80, eludiendo el cumplimiento de la normativa aprobada en los últimos 20 años

- Licencias concedidas en un solo día con todos los informes municipales desfavorables. El mismo día que se presenta la solicitud en el Ayuntamiento, se otorga la licencia. Cuatro días después, se publicaba la suspensión de licencias con motivo de la revisión del PIOT
- Obras ejecutadas que no se corresponden con el proyecto que obtuvo la autorización previa de turismo y tampoco concuerdan con el proyecto al que se concedió la licencia municipal
- Licencias concedidas en el periodo de suspensión de licencias de la moratoria insular (1998 - 2000) acordado por el Cabildo durante la Revisión del Plan Insular
- Concesión de licencias con planes parciales ineficaces por falta de publicación de sus ordenanzas. La posterior publicación de las ordenanzas no subsana ni convalida las licencias anuladas por este motivo (SSTSJC 15-6-2007 y 18-7-2007)
- Licencias otorgadas con incumplimiento del PIOT 1991: Ritmos y techos de construcción, estándares, categorías, edificabilidad, equipamientos, etc.
- Licencias con infracción de las ordenanzas de los propios planes parciales: excesos de edificabilidad, ocupación, usos, volúmenes, altura, retranqueos, zonas verdes, espacios libres, etc.
- En Tegui, todas las licencias fueron concedidas sin informe jurídico y con una “mera apariencia de informe” o “informe carente de contenido” en Yaiza
- Otorgamiento de licencias con informes técnicos municipales negativos
- Concesión de licencias sin las autorizaciones e informes previos necesarios

Lo que se ha conseguido

- El Cabildo ha adoptado una actitud de defensa activa de la ordenación territorial insular:
 - Ha recurrido las licencias que autorizan 27 establecimientos turísticos y 11.396 camas incompatibles con el PIOT
 - Se han dictado 42 resoluciones y 24 sentencias, todas ellas a favor del Cabildo de Lanzarote, en todas las instancias judiciales (Juzgados de lo Contencioso, Tribunal Superior de Justicia y Tribunal Supremo)
- Los tribunales han sentado un cuerpo de doctrina jurídica sin precedentes, que refuerza a los cabildos en materia de ordenación territorial y urbanística y coloca a los planes insulares de ordenación en una posición superior y prevalente:
 - Desde la entrada en vigor del PIOT, los demás planes han de adaptarse al mismo y no pueden continuar su ejecución a espaldas de éste
 - Las normas del Plan Insular son superiores y vinculantes
 - Las licencias otorgadas sin informe de compatibilidad con el PIOT son nulas
 - *“En Lanzarote no es posible construir indiscriminadamente y sin tener en cuenta las limitaciones al desarrollo de plazas turísticas establecidas en el PIOT.” (STSJC 15-6-2007)*

Efectos de la anulación de las licencias

- Declarada la nulidad de una licencia, quedan sin cobertura jurídica el proyecto autorizado por aquella y los actos de los que traiga causa (SSTSJC 3-12-2007 y 15-1-2008)
- Dicho de otro modo: "...cuando una licencia de obras se anula, sea por uno u otro motivo, la consecuencia inmediata es que lo edificado queda sin cobertura y lo inmediatamente procedente –en principio– es la demolición." (STSJC 2-6-2008)
 - **Si la obra no ha comenzado**, el proyecto no puede ser ejecutado
 - **Si la edificación se ha ejecutado**, se producen "las consecuencias jurídico materiales derivadas de dicha anulación, entre ellas, la del restablecimiento del orden jurídico perturbado mediante la demolición, si es preciso. Será en ejecución de sentencia donde, en cumplimiento íntegro del fallo, el Ayuntamiento deba adoptar todas las medidas para restablecer la realidad alterada derivada de las obras amparadas por la licencia anulada y proceder, en su caso, a la demolición..." (SSTSJC 3-12-2007 y 30-6-2008 entre otras)

Introducción

Antecedentes

Estado de situación



El orden jurídico perturbado

Análisis de casos

¿Y ahora qué?

Alternativas de futuro

Glosario (Pág. 187)

Documentos complementarios

¿Y ahora qué?

- “La anulación de la licencia conlleva la necesidad de restablecer una realidad alterada y transformada por los actos ejecutados al amparo de la licencia que se declara nula y que, por ello, desaparece del mundo jurídico” (ATSJC 1-10-2008)
 - Si las obras no han comenzado, los proyectos no pueden ser ejecutados
 - Si las edificaciones se han realizado, ha de restablecerse el orden jurídico perturbado.

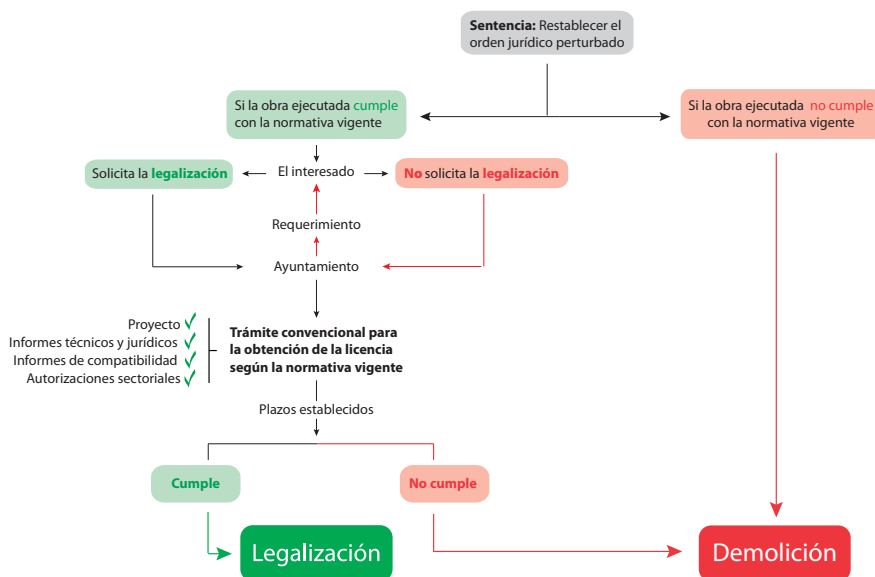
¿Cómo se restablece el orden jurídico perturbado cuando se anula la licencia que permitió la construcción de una edificación?

- El restablecimiento del orden jurídico perturbado en los establecimientos turísticos contruidos con licencias anuladas requiere verificar si lo edificado se ajusta a la normativa vigente (art.177 TRLOT y ENC):
 - 1 - Si cumple: legalización de la edificación
 - 2 - Si no cumple: reposición a su estado originario de la realidad física alterada (demolición)
- Por tanto, una vez anulada la licencia:
 - el interesado debe solicitar la legalización de la edificación al Ayuntamiento
 - el Ayuntamiento está obligado a ejecutar la sentencia, requiriendo al interesado que solicite la legalización de la edificación si éste no la hubiera instado ya

El expediente de legalización se tramita de forma análoga al de obtención de una licencia debiendo contar con:

- proyecto correspondiente a la obra realizada
- informes técnicos y jurídicos favorables de los servicios municipales
- informe favorable de compatibilidad con el Plan Insular
- autorizaciones sectoriales que resulten exigibles

El Ayuntamiento resolverá, finalmente, si el establecimiento con licencia anulada puede obtener una nueva licencia por ajustarse a la ordenación vigente, y, en tal caso, ser legalizado. La resolución del Ayuntamiento está sometida al control del tribunal que dictó la sentencia y que podrá fiscalizarla en ejecución de la misma. El expediente de legalización ha de tramitarse en los plazos establecidos al efecto. Su tramitación no puede demorarse indefinidamente porque si aquella no se insta o no se resuelve en los plazos establecidos procedería adoptar las medidas de reposición de la realidad alterada por la obra –demolición- (art.179. TRLOTyENC).



Introducción

Antecedentes

Estado de situación

El orden jurídico perturbado



Análisis de casos

¿Y ahora qué?

Alternativas de futuro

Glosario (Pág. 187)

Documentos complementarios

El análisis de la situación de los 22 establecimientos con licencias anuladas se refleja mediante fichas en las que también se examinan los planes en que se encuentran.

Fuentes consultadas

La elaboración de este trabajo ha requerido examinar multitud de documentos, principalmente los siguientes:

- Todos los proyectos de obras (básicos, ejecución, reformados, estado final de obras, etc.)
- Todos los expedientes municipales de concesión de licencias y prórrogas
- Todos los dictámenes periciales sobre proyectos/obras
- Ordenanzas del Plan Insular y su Revisión
- Ordenanzas y Memorias de los Planes Parciales y Estudios de Detalle
- Acuerdos de la CUMAC sobre aprobación de planes
- Cumplimiento del proyecto de urbanización del sector
- Proyectos que obtuvieron Autorizaciones Previas de Turismo y su correspondencia con las licencias otorgadas.
- Licencias notificadas al Cabildo por los Ayuntamientos de Yaiza y Tegui en cumplimiento de las resoluciones del Tribunal Superior de Justicia, correspondientes a las otorgadas a proyectos turísticos en ambos municipios entre 1991 y 2006.
- Todas las sentencias dictadas en los procedimientos seguidos contra las licencias anuladas
- Cartografía y orto imágenes de todos los planes parciales entre 1991 y 2008
- Servicio WMS del Catastro y Registro de la Propiedad

Observaciones sobre metodología

La adecuación a la legalidad vigente de los establecimientos turísticos con licencia anulada se ha realizado considerando que la edificación realizada se corresponde con los proyectos a los que se concedió la licencia ilegalmente, si bien en algunos casos se dispone de información sobre la obra ejecutada por haberse acordado en los procesos judiciales la realización de pruebas periciales relativas a la misma.

Cuando se detecta la existencia de una edificación sin que conste la licencia de la misma se ha computado la edificabilidad que el Plan Parcial atribuye a la parcela en que se encuentra y el número de plazas que consta en Ordenación Turística, pero se desconoce su grado de cumplimiento real.

Para determinar el grado de cumplimiento del PIOT se han considerado como usos de “equipamientos” todos los usos no alojativos, lo cual no es real, porque incluiría usos de industria, almacén, etc, que no se corresponde con equipamientos.

Cuando en el apartado de “Otros incumplimientos” se hace referencia a las autorizaciones turísticas previas otorgadas al establecimiento y se marca dicho apartado en la tabla-resumen de incumplimientos es porque se han observado discordancias entre el proyecto autorizado por Turismo y la obra ejecutada, sin que ello implique necesariamente una infracción sectorial.

análisis del Plan Parcial



Plan Parcial Las Coloradas

- Municipio: **Yaiza**

Información general del Plan

- Fecha de aprobación: 04-01-1988
- Superficie: 616.000 m²
- Edificabilidad: 123.791 m²
- Plazas turísticas: 1.752

licencias recurridas

- N° de licencias recurridas: 7
- N° de plazas: 1.912
- Edificabilidad: 84.907 m² construidos

estado actual

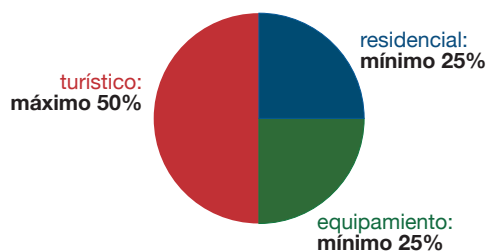
- No adaptado al PIOT 2000
- 5 licencias anuladas



- Suelo no edificable
- Parcela no desarrollada

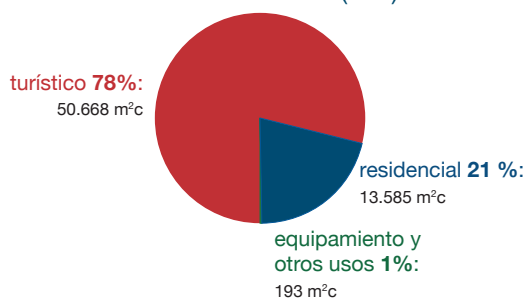


usos establecidos PIOT 91



- Suelo no edificable
- Parcela no desarrollada
- uso turístico (1.475 plazas)
- uso residencial
- equipamiento y otros usos

usos respecto a lo edificado hasta 1998
en m² construidos (m²c)

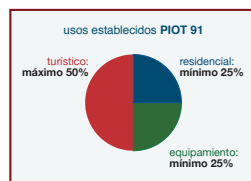


superficie por usos

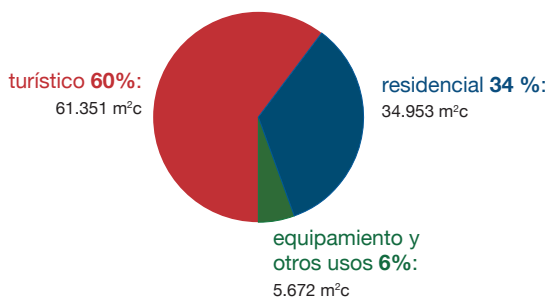


superficie por usos

- Suelo no edificable
- Parcela no desarrollada
- uso turístico (1.912 plazas)
- uso residencial
- equipamiento y otros usos



usos respecto a lo edificado hasta 2008

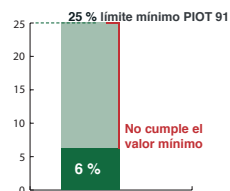
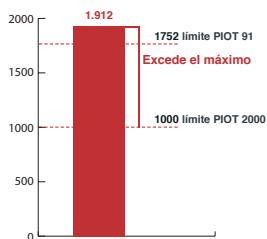


superficie por usos

- Suelo no edificable
- Parcela no desarrollada
- uso turístico
- uso residencial
- equipamiento y otros usos

Plazas **construidas**
de uso turístico

Porcentaje de superficie **construida**
destinada a equipamientos y otros usos





■ Licencias recurridas

Excede el máximo turístico hasta 2010 de la Revisión PIOT 2000

Excede el techo turístico total del Plan Parcial

Incumple el mínimo de equipamientos del PIOT

El plan ha tenido **excesivo desarrollo turístico** con un **déficit de equipamientos** complementarios

7 licencias recurridas por el Cabildo
5 anuladas por el TSJC

análisis de **licencias**



Hotel **Papagayo Arena**



■ Ficha técnica

Plan Parcial: Las Coloradas **Parcela:** 1 y 2
Categoría: 4 Estrellas (Aut Pr 5*) **Nº plazas:** 747 **Nº unidades:** 534 (233 Indiv.)
m² parcela: 40.085 **m² construidos:** 45.097
Titular licencia: Explotaciones Hoteleras Nueva Valencia, **Estado ejecución:** Abierto al público que transfiere la licencia a Papagayo Arena S.L.
Propietario: Papagayo Arena S.L. **Explotador:** Papagayo Arena S.L.
Acto recurrido: Licencia de 01-06-98 proyecto básico de hotel 5*, para 495 ud. y 764 plazas. Licencia de 11-08-00 proyecto de ejecución, para 534 ud. y 747 plazas.

■ Sentencia

Órgano: TSJC **Nº recurso:** 1624/2000
Fecha: 18-07-07

Motivos de anulación

Ineficacia del planeamiento por falta de publicación.

(La sentencia también declara que la publicación en 2.005 del P.P. no subsana ni convalida la licencia).
 Omisión del informe jurídico municipal (el emitido en el expediente es "vago e impreciso" y en realidad no es más que una mera apariencia de informe que no puede considerarse como tal).

Vulneración del acuerdo de suspensión de licencias de 14-01-99 (aprobación inicial de la Revisión del Plan Insular de 2000).

■ Adecuación de la obra a la normativa aplicable

	PIOT 91	Revisión 2000	Plan Parcial	Autorización Turística
Hotel Papagayo Arena				

■ incumplimientos

■ Análisis de adecuación de la obra a la normativa aplicable

PLAN INSULAR

- Incumple programación PIOT 91 (informes Oficina Plan Insular de 26-12-05 y ampliación de 18-05-06). El número máximo de plazas a ejecutar en el período 1996-2000 era de 292, incluido el 25% no ejecutado en el cuatrienio anterior, del cual sólo podía ejecutarse un 50% por tratarse de un P.P. no adaptado (146 plazas). La licencia de 01-06-98 que autoriza el hotel de 747 plazas supera por sí sola la programación total aplicable del P.P. (292 plazas) y cuadruplica el límite del 50% (146) que operaba como máximo admisible por tratarse de un P.P. no adaptado.
- Incumple programación REVISIÓN PIOT 2000 (informe Oficina Plan Insular de 26-12-05 y ampliación de 18-05-06). Para el decenio 2000-2010 se fijó un máximo de 1.000 plazas en este P.P., del cual sólo podía desarrollarse el 25% (250), por tratarse de un plan no adaptado. La licencia de 01-06-98 que autoriza el hotel de 747 plazas supera por sí sola el máximo permitido (250).
- El mismo día en que se concedió esta licencia (01-06-98) el Ayuntamiento autorizó proyectos en este P.P. que suman un total de 1.256 plazas.
- Incumple artículos 3.1.1.2.4.C.5.B, 5.6.2.2 y 5.6.2.3 del Plan Insular sobre adecuación de la edificación a la topografía del lugar y arquitectura de Lanzarote (informes Oficina Plan Insular de 26-12-05 y ampliación de 18-05-06, e informe perito judicial de 16-05-06).

PLAN PARCIAL

- Incumple altura y número de plantas (Art 57, 67 y 26 del P.P.).
- Incumple condiciones de edificabilidad de los art. 57, 60 y 67 del P.P. El hotel autorizado supera notablemente la edificabilidad permitida.
- Invade vial peatonal previsto entre parcelas 1 y 2 (informe Oficina Plan Insular de 10-01-06). Dicha infracción es muy grave porque la existencia de dicho vial peatonal entre las parcelas 1 y 2 condicionó, en su día, la aprobación definitiva del P.P. Las Coloradas, la cual había sido denegada por acuerdos

■ Análisis de adecuación de la obra a la normativa aplicable

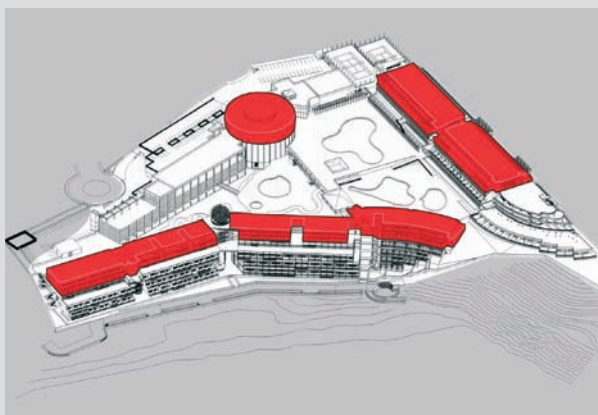
de la CUMAC de 30-03-87 y 26-06-87, entre otros motivos fundamentales, por no haber previsto la existencia de un paso entre ambas parcelas, que se incorporó finalmente en la aprobación definitiva de 04-01-88.

- La importancia del vial peatonal de acceso al mar previsto entre las parcelas 1 y 2 volvió a ponerse de manifiesto cuando el 13-10-89 la Dirección General de Costas instó la revisión del P.P. a fin de determinar si había quedado afectado por la D. T. 3ª de la Ley 22/88, de Costas. En dicha solicitud se vuelve a recalcar la importancia de los accesos a la playa de Las Coloradas y la preocupación de la Demarcación de Costas “por una accesibilidad pública plenamente garantizada a la playa”, a lo que contestó la Dirección General de Urbanismo del Gobierno de Canarias mediante escrito de 06-11-89 recordando que la CUMAC, en sesiones de 26-03-87 y 30-06-87, manifestó la misma preocupación, al plantear reparos a la aprobación del P.P. y exigir que se previeran zonas paralelas a la costa con edificación discontinua, así como “que se crearan zonas verdes intermedias de acceso al mar, de uso público y comunitario”, para evitar que se desvirtuara el aprovechamiento de la playa, pues quedaría prácticamente cerrada por las parcelas hoteleras. Los mencionados reparos fueron subsanados en la aprobación definitiva con la creación en el frente de 400 metros de dos zonas verdes intermedias, un peatonal de acceso al mar y una vía rodada de penetración que conduce directamente al paseo peatonal de 30 metros de ancho.
- Incumple retranqueos a linderos. El art. 67 del P.P. L. C. establece que “la edificación se retranqueará con respecto a los límites de la parcela una distancia no menor que la altura de la edificación en cada punto”. En el presente caso la edificación debió retranquearse en la parcela 1 la distancia necesaria (tantos metros de retranqueo como de altura tenga la edificación en cada punto) respecto al lindero de la citada parcela con el espacio natural, así como la correspondiente distancia respecto del vial peatonal de acceso al mar -zona verde de 5 metros de ancho- que separa la parcela 1 de la parcela 2 (en el P.P. Las Coloradas la parcela 1 no linda con la parcela 2 sino que linda con el vial peatonal que la separa de aquella, tal como consta en los planos de ordenación del P.P. unidos al dictamen del perito judicial y en los remitidos por la COTMAC). En la parcela 2 la edificación debió haberse retranqueado,

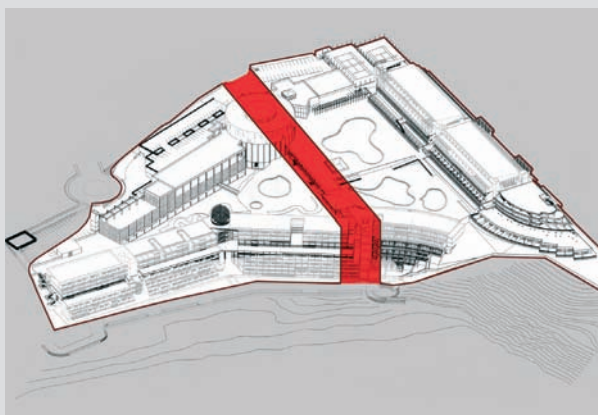
■ Análisis de adecuación de la obra a la normativa aplicable

al este, la distancia necesaria respecto del vial peatonal previsto en el plan parcial que la separa de la parcela 1, y al oeste, respecto de la zona verde que la separa de la parcela 3 colindante con ella. Los siguientes gráficos permiten observar la diferencia entre lo ejecutado y lo que exigía el P.P.:

■ Incumple altura y número de plantas



- Invade vial peatonal previsto entre parcelas 1 y 2.



■ vial peatonal ocupado

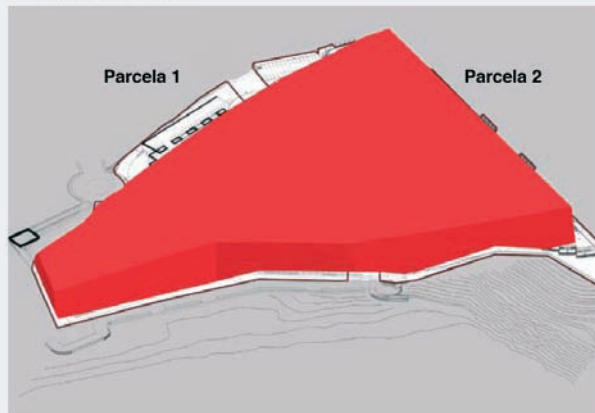
■ Análisis de adecuación de la obra a la normativa aplicable

- Proyecto acorde a la legalidad (aproximación)



➡ retranqueos establecidos por tratarse de dos parcelas

- Proyecto actual



- Omite la existencia del vial de acceso
- Considera una sola parcela
- Construye más de lo permitido
- Incumple los retranqueos establecidos para dos parcelas separadas

■ Análisis de adecuación de la obra a la normativa aplicable

OTROS INCUMPLIMIENTOS

- Vulneración de las normas de aplicación directa (art. 138.b del TRLS 1992, 73 del TRLS 76 y 92.2 RP 78)
- En el informe de la Oficina del Plan Insular de 18-05-06 y en el informe del perito judicial de 16-05-06 se señala que el hotel ejecutado supone un gran impacto visual y constituye una enorme pantalla de hormigón que desfigura por completo la playa existente
- En el apartado 11º de las conclusiones del mencionado informe pericial se concluye que la edificación autorizada vulnera las normas de aplicación directa (art.138.b TRLS 1992) porque el hotel en cuestión forma “una pantalla arquitectónica mediante la acumulación de grandes volúmenes junto al Monumento Natural de Los Ajaches, que producen en su conjunto un fuerte impacto visual desde el mar, desde el paseo marítimo y desde los espacios naturales protegidos, resultando que las edificaciones ejecutadas limitan y empobrecen el campo visual para contemplar las bellezas naturales, produciendo la ruptura de la armonía del paisaje y la desfiguración de las perspectivas de las playas y desde los espacios naturales protegidos, debido a la propia masa de las edificaciones ejecutadas sobre la cala de Las Coloradas, que han modificado totalmente la topografía originaria, impactando de forma contundente en el paisaje en total contradicción con las características orgánicas, discretas e integradoras, propias de la arquitectura lanzaroteña, lo que está contribuyendo a la degradación del entorno natural, produciendo efectos perniciosos para el paisaje, su configuración y conservación”
- La Autorización Previa de Turismo se concede el 13-05-99 para un proyecto de hotel 5* de 747 plazas, que se corresponde con el proyecto de ejecución de 5* visado el 18-12-98. Pero la obra ejecutada no se corresponde con la autorizada porque se trata de un hotel de 4* de 534 habitaciones y 680 plazas. Solicitada apertura y clasificación turística como establecimiento de 4* le fue denegada por resolución de la presidencia del Cabildo de 28-08-05. Contra dicha denegación se interpuso recurso que se tramita ante el JCA 1 de Las Palmas, con el número PO 550/05 y se encuentra actualmente pendiente de sentencia
- Ha de tenerse en cuenta que las Autorizaciones Previas de los proyectos no ejecutados fueron declaradas caducadas por la D.A. 4ª de la Ley 6/2001, de 23 de julio, el art 21.5 del Decreto 10/2001, de 22 de enero, de Estándares Turísticos y la Disposición Adicional 5ª Ley 19/2003, de 14 de abril. En el presente caso la apertura turística fue denegada porque el hotel construido no se corresponde con el proyecto autorizado, lo cual no sólo constituye una infracción muy grave (art. 75.2 de la Ley de Ordenación del Turismo), sino que también hace que incurra en causa de caducidad la inicial autorización turística previa

■ Análisis de adecuación de la obra a la normativa aplicable

OBSERVACIONES

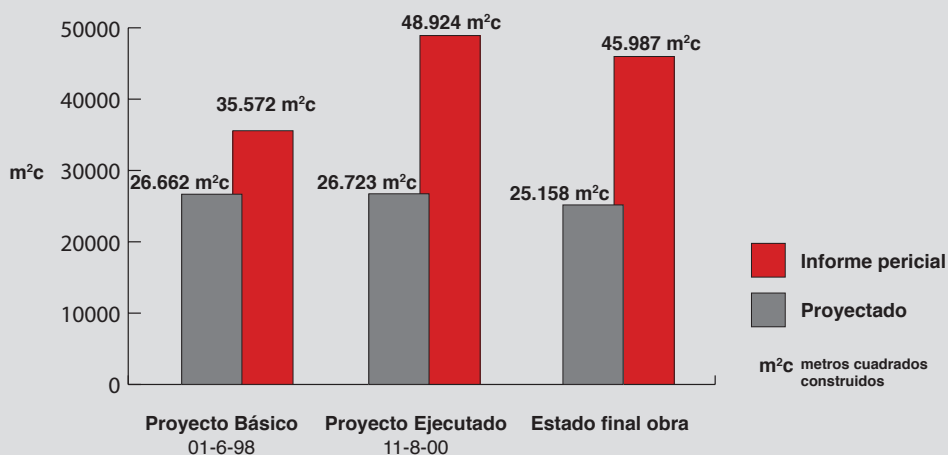
- El proyecto de ejecución de H 5* visado el 18-12-98, que se corresponde con el 13-05-99 de la Autorización Previa, fue informado negativamente por el técnico municipal el 12-01-99 por superar en 4.700 m²c. la superficie máxima edificable. El 21-04-99 se presenta por el arquitecto director de las obras un refundido de los planos y modificación de la memoria como subsanación de deficiencias.
- El 30-04-99 el promotor solicita al Ayuntamiento licencia para agrupar la parcela 1 (21.300 m²) con la parcela 2 (18.875 m²). El mismo día 30-04-99 se emite informe técnico municipal favorable a la agrupación porque ambas parcelas tienen el mismo uso, pero no advierte que ambas parcelas están separadas por un vial peatonal que forma parte del sistema general de espacios libres del P.P. y que hacía imposible la agrupación sin la previa modificación del mismo, cuya eventual aprobación ni siquiera correspondía al Ayuntamiento sino a la COTMAC por tratarse de una modificación cualificada del planeamiento (art 46.5 Decreto 1/2000). Ese mismo día, 30-04-99, se concede licencia autorizando la agrupación de las parcelas.
- El 11-07-00 el técnico municipal informa negativamente el proyecto de ejecución y la documentación presentada con posterioridad, insistiendo en la pérdida del carácter público del vial peatonal entre las parcelas 1 y 2.
- El 12-07-00 el titular de la licencia presenta escrito en el Ayt. de Yaiza en el que asegura que el paso de acceso a la playa es de uso público y “tiene acceso totalmente independiente al del hotel, estando previsto su acceso libremente por él durante las 24 horas del día, sin que puerta u obstáculo alguno pueda impedir la libre circulación pública por su trazado, cumpliendo perfectamente la función de paso desde la rotonda al mar”. Añade que “la propiedad se compromete y obliga a señalizar debidamente el citado paso, indicando con claridad y publicidad el carácter público de su uso”. El informe técnico municipal de 11-07-00 dice que el proyecto cumple con el P.P. excepto en lo que concierne al paso peatonal.
- El mismo día en que se concede la licencia de 11-08-00 al proyecto de ejecución, visado el 18-12-98, se otorga licencia autorizando “el vuelo sobre el paso público intermedio existente entre las parcelas 1 y 2 del P.P.” que el promotor solicitó en esa misma fecha. Esta “licencia” fue otorgada sin que se emitiesen informes técnico ni jurídico alguno.

■ Análisis de adecuación de la obra a la normativa aplicable

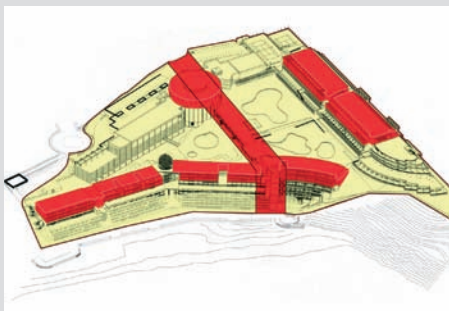
- El 12-08-02 el promotor presenta nueva documentación complementaria ante el Ayuntamiento a fin de subsanar nuevas anomalías detectadas en el proyecto de ejecución durante el inicio de las obras. Esta nueva documentación fue informada por el técnico municipal el 27-08-02 advirtiendo numerosos incumplimientos en edificabilidad, ocupación máxima de parcela, retranqueos, paso peatonal, etc. Dos días después, el 29-08-02, el técnico municipal emite informe en relación con la nueva documentación presentada por los promotores y afirma “que por motivos de enemistad manifiesta con el arquitecto autor del proyecto tengo a bien abstenerme de emitir informe técnico al respecto”.
- Ante la abstención del técnico municipal que se había opuesto al proyecto se unió al expediente, a instancia de la Alcaldía del Ayto. de Yaiza, un informe emitido el 02-09-02 por dos arquitectos, colegiados en Valencia y Cataluña, en el que se concluye que el proyecto cumpliría la normativa aplicable. Con único fundamento en el informe emitido por los citados arquitectos se concedió al promotor nueva licencia de 04-09-02 que autoriza el proyecto de ejecución modificado, entendiéndose subsanadas las deficiencias advertidas.
- Terminada la edificación, se solicitó por la Alcaldía de Yaiza la emisión de nuevo informe sobre el Proyecto Estado Final de Obras del hotel al mismo arquitecto del Colegio valenciano al que antes se hizo referencia, que lo emitió el 24-10-03, concluyendo que lo ejecutado se correspondía con la documentación presentada, si bien se han ejecutado 680 plazas en vez de 747 (el nº de habitaciones individuales aumenta de 233 a 300, disminuyendo las dobles en la misma cantidad). A continuación, el 29-11-03, se emite un informe técnico municipal en el que se señala que una vez examinada la documentación presentada por los promotores y “teniendo en cuenta el informe del arquitecto superior D. Luis Rodrigo Benito” concluye que “la obra ejecutada se ajusta al P.P.”. Y con fundamento en dicho informe se concede la autorización al indicado Proyecto Estado Final de Obras del hotel con fecha de 09-12-03.
- El Ministerio de Medio Ambiente, a través de la Dirección General de Costas, acordó, por Resolución de 19 de julio de 2006, la declaración de utilidad pública y la iniciación de los trámites legales para la expropiación forzosa del Hotel Papagayo Arena, junto con los terrenos colindantes al mismo. El objetivo de esta iniciativa es la demolición del inmueble para dar paso a una actuación de restauración paisajística de la zona, así como asegurar el libre acceso y uso público de la playa garantizando el interés general y recuperando los principales valores naturales y paisajísticos de esta playa.

■ Análisis de adecuación de la obra a la normativa aplicable

Comparación entre lo proyectado y lo ejecutado



Alto grado de incumplimiento



	PIOT 91	REVISIÓN 2000	PLAN PARCIAL	NORMATIVA TURÍSTICA
Hotel Papagayo Arena				

análisis de **licencias**



Hotel **Dream Gran Castillo**



■ **Ficha técnica****Plan Parcial:** Las Coloradas**Parcela:** 3 y 4**Categoría:** 3 Llaves**Nº plazas:** 462**Nº unidades:** 229**m² parcela:** 21.704**m² construidos:** 22.400**Titular licencia:** Las Coloradas S.A y Seaside Hotel S.A. **Estado ejecución:** Abierto al público**Propietario:** Dream Place Hotels

Acto recurrido: Licencia 01-06-98 proyecto básico de hotel de 4 estrellas y 462 plazas, licencia 05-01-01 proyecto de ejecución de hotel de 5 estrellas, y prórroga de 09-04-03 de licencia proyecto de ejecución.

■ **Sentencia****Órgano:** TSJC**Nº recurso:** 2.500/2003**Fecha:** 18-07-2007**Incidente de nulidad:** 04-02-2008 TSJC**Motivos de anulación**

Respecto de licencia de 01-06-98. Proyecto H. 4*. (Y Reformado Proyecto Básico/99 sin licencia):

- a) Omisión informe de compatibilidad con el PIOT.
- b) Vulnera artículo 6.1.2.1.A.3 del PIOT que limita el desarrollo del P.P. al 50% de su capacidad turística.
- c) Informe técnico municipal negativo.
- d) Incumplimiento del P.P. porque la parcela 4 solo permite 2 plantas y la parcela 3 incumple rasante y nº de plantas.

Respecto de la licencia de 05-01-01. Proyecto Ejecución H. 5*. (Desarrolla el del 99 no autorizado.):

- a) Ineficacia del P.P. por falta de publicación. (La sentencia también declara que la publicación en 2005 del P.P. no subsana ni convalida la licencia).
- b) Omisión informe jurídico municipal.
- c) Omisión informe previo, preceptivo y vinculante de compatibilidad con el PIOT.

Respecto a la prórroga de 09-04-03:

- a) Infracción art. 169.2 del D.L. 1/2000 por omisión de informe técnico que verificase si las obras se iniciaron en el plazo de 6 meses establecido en la licencia.
- b) Infracción Disposición Adicional 5ª de la Ley 6/2001, de 23 de julio, porque conforme a dicha Disposición la licencia a prorrogar quedó extinguida "ope legis".

■ Adecuación de la obra a la normativa aplicable

	PIOT 91	Revisión 2000	Plan Parcial	Autorización Turística
Hotel Dream Gran Castillo				

 incumplimientos

■ Análisis de adecuación de la obra a la normativa aplicable

PLAN INSULAR

- Incumple programación PIOT 91 (informes Oficina Plan Insular de 14-12-05 y 31-05-06). El número máximo de plazas a ejecutar en el período 1996-2000 era de 292, incluido el 25% no ejecutado en el cuatrienio anterior, del cual sólo podía ejecutarse un 50% por tratarse de un P.P. no adaptado (146 plazas). La licencia de 01-06-98 que autoriza el hotel de 462 plazas, supera por sí sola la programación total aplicable del P.P. (292 plazas) y triplica el límite del 50% (146) que operaba como máximo admisible por tratarse de un P.P. no adaptado.
- El día en que se concedió esta licencia (01-06-98) el Ayuntamiento ya había autorizado proyectos en este mismo P.P. que suman un total de 1.808 plazas.
- Incumple programación REVISIÓN PIOT 2000 (informe Oficina Plan Insular de 14-12-05 y 31-05-06). Para el decenio 2000-2010 se fijó un máximo de 1.000 plazas en este P.P., del cual sólo podía desarrollarse el 25% (250), por tratarse de un plan no adaptado. La licencia de 05-01-01 que autoriza el hotel de 462 plazas supera por sí sola el máximo permitido (250).
- Incumple artículos 3.1.1.2.4.C.5.B y 5.6.2.2 y 5.6.2.3 del Plan Insular sobre adecuación de la edificación a la topografía del lugar y arquitectura de Lanzarote (informe-dictamen judicial del arquitecto D. Francisco José Herrera Pérez de 31-05-06).

■ Análisis de adecuación de la obra a la normativa aplicable

PLAN PARCIAL

- La obra ejecutada se corresponde con un proyecto básico de 2004 que carece de autorización previa y licencia urbanística municipal.
- La obra ejecutada incumple retranqueos de la parcela 3 con la parcela 2. (Informe del perito judicial de 31-05-06).
- Incumple tipología en la parcela 4. El Informe Técnico Municipal de 01-06-98 advierte que el art. 66 del P.P. adscribe la parcela 4 a viviendas o apartamentos en bloques colectivos.
- Incumple usos asignados en el P.P. a la parcela 4 (la destina a apartamentos y hostelería).
- Incumple altura máxima en la parcela 5 (el P.P. la limita a 2 plantas frente a 4).
- Incumple usos en la parcela 5 (apartamentos frente a hotel).
- El perito judicial finalizó su informe de 31-05-06 señalando que “realizada la visita de inspección al hotel Gran Castillo y cotejada la obra ejecutada con la planimetría de los proyectos: básico de 1998 (parcelas 3 y 4), básico de 1999 (parcelas 3 y 4), ejecución de 2000 (parcelas 3 y 4), y básico reformado de 2004 (parcelas 3, 4 y 5), así como proyecto básico de 1998 (parcela 5); este perito determina que la obra ejecutada en las parcelas 3 y 4, y la que actualmente se ejecuta en la parcela 5, se corresponde con el proyecto básico reformado de 2004 (parcelas 3, 4 y 5)”.
- El incumplimiento de las normas urbanísticas municipales también fue advertido en el expediente de concesión de licencia a un proyecto de apartamentos en la parcela 5 que paralelamente se tramitó en el Ayuntamiento, cuya solicitud de licencia fue informada negativamente por el técnico municipal el 03-03-99 (analizando el proyecto básico presentado el 12-11-98) y reiterado en un segundo informe de 11-04-03 emitido ante la solicitud de prórroga presentada por el interesado el 09-04-03 en el que la Oficina Técnica Municipal también informó desfavorablemente dicha prórroga.
- En el procedimiento judicial seguido contra las autorizaciones municipales concedidas al proyecto de apartamentos en la parcela 5 consta informe de la Oficina Plan Insular de 24-02-06, en el que, previa visita a las obras, se concluye que lo ejecutado en la parcela 5 se corresponde con un hotel que se

■ Análisis de adecuación de la obra a la normativa aplicable

extiende a las parcelas 3 y 4, habiéndose ejecutado una obra distinta a la autorizada, la cual no se corresponde con la supuesta licencia obtenida por silencio el 20-05-99 ni con su prórroga de 10-04-03. Sobre esta misma cuestión, el técnico municipal que emitió los informes en los respectivos expedientes, ratificó judicialmente el 27-11-07 las mencionadas circunstancias, indicando que “las obras ejecutadas en la parcela 5 del P.P. Las Coloradas no se corresponden con el proyecto presentado” y aclarando que con ocasión de inspección personal que hizo a las mismas llegó a emitir un informe con el fin de que fueran paralizadas. En su declaración judicial el técnico municipal también ratificó que el proyecto de apartamentos al que se concedió la prórroga y la obra de hotel finalmente ejecutada incumplen la normativa aplicable.

- Finalmente, ha de hacerse constar que el proyecto de hotel que se ha ejecutado sobre estas parcelas y sobre la 5 nunca obtuvo licencia municipal y tiene informe negativo en expediente de autorización turística previa que intentó obtener al amparo de la Disposición Transitoria Quinta de la Ley 19/2003.

OTROS INCUMPLIMIENTOS

- La autorización turística previa de 05-10-99, que solicita Seaside Hotel, se concede para un hotel 5* lujo en las parcelas 3 y 4 con 204 ud. y 394 plazas. Sin embargo esta autorización no se corresponde con el proyecto de hotel de 4* y 462 plazas al que se concedió licencia el 01-06-98, un año y 4 meses antes de la mencionada autorización turística previa. Este proyecto nunca obtuvo autorización previa de Turismo.
- La autorización turística previa de 16-11-00, que solicita Las Coloradas S.A., se concede para hotel 5* en las parcelas 3 y 4 con 229 ud. y 462 plazas, tras haberle sido denegada por Resolución de 19-04-99.
- Las autorizaciones turísticas previas, de 05-10-99 y 16-11-00, quedaron extinguidas por la D.A. 4ª de la Ley 6/2001, de 23 de julio, el Art 21.5 del Decreto 10/2001, de 22 de enero, de Estándares Turísticos y la disposición Adicional 5ª Ley 19/2003, de 14 de abril, porque un año después de otorgada la licencia de ejecución (05-01-01) las obras no habían comenzado. (Comenzaron en septiembre de 2002).

■ Análisis de adecuación de la obra a la normativa aplicable

- Ha de tenerse en cuenta que el hotel construido no se corresponde con el proyecto autorizado, lo cual también constituye una infracción muy grave (art. 75.2 de la Ley de Ordenación del Turismo en Canarias), de la cual se advirtió expresamente al promotor por la Consejería de Turismo del Gobierno de Canarias en informe de 05-12-03 en respuesta a una consulta formulada por la mercantil Dream Place Hotels en la que también se le advertía que la agrupación de las parcelas 3 y 4 con la 5 exigiría que se cumpliera con lo que a tal efecto determina el planeamiento municipal.
- Además la propia Consejería de Turismo también informó negativamente la solicitud de incentivos económicos regionales que presentó la entidad Filatour S. L. (Exp. GC- 488/P06) para la ejecución de hotel 5* en las parcelas 3, 4 y 5 porque “la unión de las parcelas 3 y 4 con la parcela 5 se produce en el proyecto soslayando la existencia de un vial público que las separa, incumpliendo la normativa urbanística vigente”.
- Sobre este mismo proyecto de la entidad Filatour S. L. (hotel de 5* en las parcelas 3, 4 y 5), se emitió informe negativo por la Oficina Plan Insular, de 28-05-04, en el expediente de autorización turística previa que dicha entidad solicitó el 24-01-04 acogándose a la D. T. 5ª de la Ley 19/2003, por no ajustarse a ninguno de los supuestos legales contemplados en la mencionada disposición transitoria e incumplir la normativa urbanística vigente.
- Un Decreto de la Alcaldía de Yaiza de 03-02-02 concedió licencia de agrupación de las parcelas 3, 4 y 5 “siempre que el uso o actividad a desarrollar tanto en la 3 y 4 como en la 5 sea el mismo, aunque la calle Las Bugarvillas discurre entre la parcela 4 y la 5...quedando con los siguientes linderos, norte, calle las Acacias, Sur, calle Hoya de Afre, Este, parcela nº 2 y Oeste zona verde y parcela nº 11”.

análisis de **licencias**



Apartamentos **Coloradamar**



■ **Ficha técnica**

Plan Parcial: Las Coloradas **Parcela:** 12
Categoría: 3 Llaves **Nº plazas:** 96 **Nº unidades:** 32
m² parcela: 14.014 **m² construidos:** 2.690
Titular licencia: Asesoramiento Salmir S. L **Estado ejecución:** Abierto al público
Propietario: C.B. Coloradas Doce **Explotador:** Coloradas Doce

Acto recurrido: Certificado concesión de licencia por silencio 03-04-2000 de proyecto básico de 32 apartamentos de 3 llaves, presentado el 14-01-98.

■ **Sentencia**

Órgano: JCA-3 **Nº recurso:** 515/2003
Fecha: 08-03-2006
Apelación: 27-04-2007 **Providencia de ejecución:** 13-03-2008 TSJC

Motivos de anulación

La sentencia del JCA-3 estimó ineficacia del P.P. por falta de publicación.

La sentencia dictada por el TSJC dictada en apelación estimó lo siguiente:

- La actuación municipal "constituye un conjunto de ilegalidades" y "el silencio era totalmente negativo".
- Los informes de compatibilidad con el PIOT de 04-04-98 y 12-06-98 eran negativos.
- El informe técnico municipal de 14-07-98 era negativo.

■ **Adecuación de la obra a la normativa aplicable**

	PIOT 91	Revisión 2000	Plan Parcial	Autorización Turística
Apartamentos Coloradamar				

 incumplimientos

■ Análisis de adecuación de la obra a la normativa aplicable

PLAN INSULAR

- Incumple programación PIOT 91 (informe Oficina Plan Insular de 29-11-04). El número máximo de plazas a ejecutar en el período 1996-2000 era de 292, incluido el 25% no ejecutado en el cuatrienio anterior, del cual sólo podía ejecutarse un 50% por tratarse de un P.P. no adaptado (146 plazas). En el momento en que se expide la certificación de obtención de licencia por silencio (03-04-00) que autoriza el complejo de apartamentos de 96 plazas ya se habían autorizado, al menos, 282 plazas, que sumadas a las 96 de la licencia otorgada por silencio hacen un total de 378, superando el total programado (292 plazas) y excediendo en más de dos veces el límite del 50% (146) que operaba como máximo admisible por tratarse de un P.P. no adaptado.
- Incumple programación REVISIÓN PIOT 2000 (informe Oficina Plan Insular de 17-05-06). Para el decenio 2000-2010 se fijó un máximo de 1.000 plazas en este P.P., del cual sólo podía desarrollarse el 25% (250), por tratarse de un plan no adaptado. En el momento en que se expide el certificado de concesión de licencia por silencio (03-04-2000) que autoriza el complejo de apartamentos de 96 plazas ya se habían autorizado, al menos, 1.290 plazas, que sumadas a las 96 de la licencia otorgada por silencio hacen un total de 1.386, cifra que no sólo supera el límite aplicable al P.P. (250) sino también el total programado para el decenio 2000-2010)
- Tipología incompatible con tipología del Decreto 95/2000 (hoteles), al tratarse de apartamentos.
- Incumple la categoría mínima del PIOT 91 (4LI) al disponer sólo de 3 llaves.

análisis de licencias



Apartamentos **Cay Beach Papagayo**



■ **Ficha técnica**

Plan Parcial: Las Coloradas **Parcela:** 14
Categoría: 4 Llaves **Nº plazas:** 150 **Nº unidades:** 50
m² parcela: 17.380 **m² construidos:** 4.055
Titular licencia: ALCADESA S.L. **Estado ejecución:** Abierto al público
 (Transferida el 25-05-99 por Calixto y Estupiñán).
Propietario: ALCADESA S.L.

Acto recurrido: Certificado concesión de licencia por silencio 03-04-2000 de proyecto básico reformado de 56 bungalows de 3 llaves. Posteriormente se presentó un proyecto básico reformado de 4 llaves que no obtuvo licencia

■ **Sentencia**

Órgano: JCA-1 **Nº recurso:** 528/2003
Fecha: 12-11-2007
Apelación: 30-01-2009 TSJC

Motivos de anulación
 Ineficacia del Plan Parcial por falta de publicación.

■ **Adecuación de la obra a la normativa aplicable**

	PIOT 91	Revisión 2000	Plan Parcial	Autorización Turística
Aptos. Cay Beach Papagayo				

 incumplimientos

■ **Análisis de adecuación de la obra a la normativa aplicable****PLAN INSULAR**

- Incumple programación PIOT 91 (informe de la Oficina del Plan Insular de 11-02-05). El número máximo de plazas a ejecutar en el periodo 1996-2000 era de 292, incluido el 25% no ejecutado en el cuatrienio anterior, de las cuales solo podían ejecutarse un 50% por tratarse de un P.P. no adaptado (146 plazas). Las 150 plazas de la licencia superan por sí solas el límite de 146 plazas posibles.
- Incumple programación REVISIÓN PIOT 2000 (informe Oficina Plan Insular de 17-05-06). Para el decenio 2000-2010 se fijó un máximo de 1.000 plazas en este P.P., del cual sólo podía desarrollarse el 25% (250), por tratarse de un plan no adaptado. En el momento en que se expide el certificado de concesión de licencia por silencio (03-04-00) que autoriza el complejo de apartamentos de 150 plazas, ya se habían autorizado, al menos, 1.290 plazas, que sumadas a las 150 de la licencia otorgada por silencio hacen un total de 1.440, cifra que no sólo supera el límite aplicable al PP (250) sino también el total programado para el decenio 2000-2010.
- Incumple la tipología del Decreto 95/2000 (hoteles), al tratarse de bungalows.
- Incumple la categoría mínima del PIOT 91(4LI) al tratarse de apartamentos de 3LI.
- Incumple estándar de densidad del art. 3.3.2.4 del Plan Insular, de 35 m²c por plaza, al tener en realidad 27,03, que resulta de dividir los 4.055 m²c de la parcela entre las 150 plazas autorizadas.

PLAN PARCIAL

- Incumple el número máximo de plazas permitidas por el P.P.

OTROS INCUMPLIMIENTOS

- Dispone de autorización turística previa de 27-05-99 para 50 bungalows de 4 llaves y 150 plazas. Esta autorización no se corresponde con el proyecto básico reformado de 56 bungalows de 3 llaves al que se le concedió licencia por silencio el 03-04-2000.

análisis de licencias



Apartamentos **Iberostar La Bocayna**



■ **Ficha técnica**

Plan Parcial: Las Coloradas **Parcela:** 16
Categoría: 3 Llaves **Nº plazas:** 192 **Nº unidades:** 48
m² parcela: 18.870 **m² construidos:** 3.585
Titular licencia: Apt. Ppgyo. Sun Beach **Estado ejecución:** Abierto al público
 Comunidad de Bienes La Bocaina.
Propietario: ALCADESA S.L.
Acto recurrido: Licencia de 01-06-98 de proyecto básico de 49 bungalows y 98 plazas. El proyecto realmente ejecutado se corresponde con proyecto de ejecución visado el 08-06-99 para 48 apartamentos y 192 plazas.

■ **Sentencia**

Órgano: TSJC **Nº recurso:** 2.494/2003 **Fecha:** 21-09-2007
Incidente de nulidad: 26-06-2008 **Providencia de ejecución:** 03-10-08 TSJC

Motivos de anulación

Ineficacia del Plan Parcial por falta de publicación.
 Omisión informe jurídico municipal. El emitido el 01-06-98 en el expediente es "vago e impreciso y en realidad no es más que una mera apariencia de informe que no puede considerarse como tal".
 Ambigüedad informe técnico municipal de 01-06-98.
 Omisión informe previo, preceptivo y vinculante de compatibilidad con Plan Insular.

■ **Adecuación de la obra a la normativa aplicable**

	PIOT 91	Revisión 2000	Plan Parcial	Autorización Turística
Aptos. Iberostar L. Bocayna				

 incumplimientos

■ Análisis de adecuación de la obra a la normativa aplicable

PLAN INSULAR

- Incumple programación PIOT 91 (Informe Oficina Plan Insular de 17-05-06). El número máximo de plazas a ejecutar en el período 1996-2000 era de 292, incluido el 25% no ejecutado en el cuatrienio anterior, del cual sólo podía ejecutarse un 50% por tratarse de un P.P. no adaptado (146 plazas). En el momento en que se concede la licencia (01-06-98) que autoriza el complejo de apartamentos de 192 plazas ya se habían autorizado, al menos, 1.290 plazas, que sumadas a las 192 de la licencia otorgada hacen un total de 1.432, superando el total programado (292 plazas) y excediendo en siete veces el límite del 50% (146) que operaba como máximo admisible por tratarse de un P.P. no adaptado.
- Incumple programación REVISIÓN PIOT 2000 (Informe Oficina Plan Insular de 17-05-06). Para el decenio 2000-2010 se fijó un máximo de 1.000 plazas en este P.P., del cual sólo podía desarrollarse el 25% (250), por tratarse de un plan no adaptado. En el momento en que se concede la licencia (01-06-98) que autoriza el complejo de apartamentos de 192 plazas ya se habían autorizado, al menos, 1.290 plazas, que sumadas a las 192 de la licencia otorgada hacen un total de 1.432, cifra que no sólo supera el límite aplicable al P.P. (250) sino también el total programado para el decenio (2000-2010).
- Incompatible con tipología del Decreto 95/2000 (hoteles) por tratarse de apartamentos.
- Incumple categoría mínima de 4 llaves. Tanto el proyecto inicial (01-06-98) como el de apertura son de 3 llaves.

PLAN PARCIAL

- Incumple número máximo de plazas asignado por el P.P. a la parcela 16 (El P.P. pone como límite 99 y el proyecto contempla 192).

OTROS INCUMPLIMIENTOS

- El proyecto básico de 49 bungalows y 98 plazas al que se concede licencia el 01-06-98 **no dispone de autorización turística previa**.
- Dispone de autorización turística previa de 05-10-99 para 48 bungalows de 4LI y 192 plazas (144 fijas y 48 convertibles), correspondiente al proyecto de ejecución visado el 08-06-99 y presentado en el Ayuntamiento el 10-06-99 que nunca obtuvo licencia municipal.

análisis del Plan Parcial



Plan Parcial **San Marcial del Rubicón**

- Municipio: **Yaiza**

información general del Plan

- Fecha de aprobación: 01-12-1966
- Revisión: 13-07-1987
- Edificabilidad: 80.001 m²
- Superficie: 260.000 m²
- Plazas turísticas: 1.143

licencias recurridas

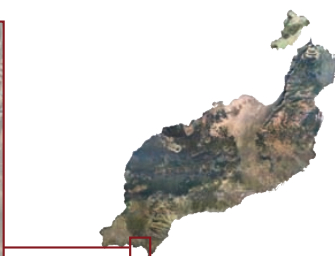
- N° de licencias recurridas: 2
- Edificabilidad: 18.822 m² construidos
- N° de plazas: 563

estado actual

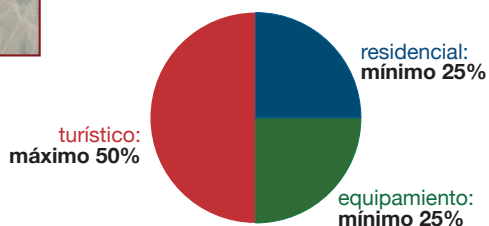
- No adaptado al PIOT 91
- 2 licencias anuladas
- No adaptado al PIOT 2000



- Suelo no edificable
- Parcela no desarrollada



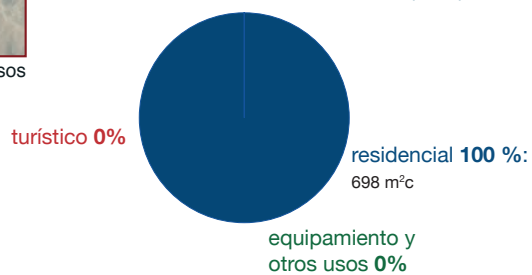
usos establecidos PIOT 91



- Suelo no edificable
- Parcela no desarrollada
- uso turístico
- uso residencial
- equipamiento y otros usos

superficie por usos

usos respecto a lo edificado
hasta 1991 en m² construidos (m²c)



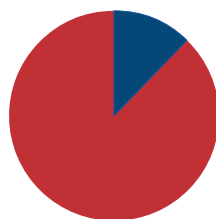


superficie por usos

- Suelo no edificable
- Parcela no desarrollada
- uso turístico (166 plazas)
- uso residencial
- equipamiento y otros usos

usos respecto a lo edificado hasta 1998

turístico 88%:
4.993 m²c



residencial 12 %:
698 m²c

equipamiento y
otros usos 0%



superficie por usos

- Suelo no edificable
- Parcela no desarrollada
- uso turístico (563 plazas)
- uso residencial
- equipamiento y otros usos

usos establecidos PIOT 91

turístico:
máximo
50%

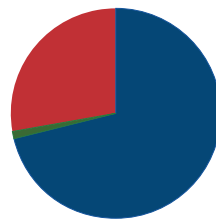


residencial:
mínimo 25%

equipamiento
y otros usos:
mínimo 25%

usos respecto a lo edificado hasta 2008

turístico 28%:
18.902 m²c



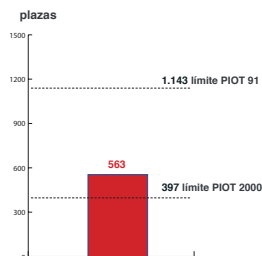
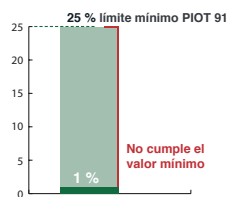
residencial 71 %:
49.018 m²c

equipamiento y
otros usos 1%:
750 m²c



superficie por usos

- Suelo no edificable
- Parcela no desarrollada
- uso turístico (563 plazas)
- uso residencial
- equipamiento y otros usos

Plazas **construidas** de uso turísticoPorcentaje de superficie **construida** destinada a equipamientos y otros usos

■ Licencias recurridas

Excede el máximo turístico hasta 2010 de Revisión PIOT 2000

Incumple el mínimo para equipamientos del PIOT

El Plan se ha desarrollado prácticamente sin ningún equipamiento complementario

**2 licencias recurridas
2 licencias anuladas por el TSCJ**

análisis de **licencias**



Aptos. **Iberostar Papagayo Park**



■ **Ficha técnica****Plan Parcial:** San Marcial del Rubicón**Parcela:** I-Poniente**Categoría:** 4 Llaves**Nº plazas:** 166**Nº unidades:** 83**m² parcela:** 8.322**m² construidos:** 4.913**Titular licencia:** Riversun Inmuebles S.L.
(Papagayo C12 en lic. 24-05-88)**Estado ejecución:** Abierto al público**Propietario:** Riversun Inmuebles S.L.**Explotador:** Riversun Inmuebles S.L.**Acto recurrido:** Prórroga de 06-08-98 de licencia de 24-05-88 que autoriza 120 apartamentos, y licencia de 10-01-01 proyecto ejecución reformado de 83 apartamentos.■ **Sentencia****Órgano:** TSJC**Nº recurso:** 1.593/2000**Fecha:** 11-05-2005**Incidente de Nulidad:** 12-07-2007**Providencia de ejecución:** 14-09-2007 TSJC**Motivos de anulación**

Ineficacia del planeamiento (Revisión del P.P. de 13-07-87) por falta de publicación.

El Tribunal considera que al haberse estimado este primer motivo de impugnación resulta innecesario el examen de los demás, en particular los referidos a la incompatibilidad de las licencias con el PIOT y la legalidad aplicable, los cuales habrán de examinarse en el correspondiente expediente de legalización.

■ **Adecuación de la obra a la normativa aplicable**

	PIOT 91	Revisión 2000	Plan Parcial	Autorización Turística
Aptos. Iberostar Papagayo Park				

■ incumplimientos

■ Análisis de adecuación de la obra a la normativa aplicable

PLAN INSULAR

- Incumple programación PIOT 91 (Informe Oficina Plan Insular de 31-05-02). El número máximo de plazas a ejecutar en el período 1996-2000 era de 136, incluido el 25% no ejecutado en el cuatrienio anterior, del cuales solo podían ejecutarse un 50% por tratarse de un P.P. no adaptado (68 plazas). La prórroga concedida el 06-08-98 al proyecto de apartamentos con 166 plazas supera el total programado en el referido período (136) y supera en más de dos veces el límite del 50% que operaba como máximo admisible por tratarse de un P.P. no adaptado.
- Incompatibilidad de la obra ejecutada con la tipología (hoteles), del Decreto 95/2000 al tratarse de apartamentos.
- Incumple el estándar de 70 m²c/unidad (tiene 57,79 m²c/unidad de media).
- Incumple el estándar de 35 m²c/plaza (tiene 28,90 m²c/plaza de media). (Informe Oficina Plan Insular de 31-05-02).
- Incumple programación REVISIÓN PIOT 2000 (informe Oficina Plan Insular de 31-05-02). Para el decenio 2000-2010 se fijó un máximo de 397 plazas en este P.P. del cual sólo podía desarrollarse el 25% (99), por tratarse de un plan no adaptado. La prórroga concedida el 06-08-98 al proyecto de apartamentos con 166 plazas supera por sí sola el máximo admisible (99) por tratarse de un P.P. no adaptado.
- Incumple distribución derechos edificatorios art. 4.1.2.2.A.2 del PIOT 91.
- Excede el límite máximo de la edificabilidad para uso turístico establecida en el PIOT (50% de la edificabilidad del total del P.P.; art. 4.1.2.2.A.2).
- Incumple el mínimo de la edificabilidad para equipamientos turísticos complementarios que el PIOT exige al P.P. (25% de su edificabilidad total; art. 4.1.2.2.A.2).

■ Análisis de adecuación de la obra a la normativa aplicable

PLAN PARCIAL

- Incumple las Ordenanzas del P.P., las cuales exigen 100 m² construidos por cada unidad habitacional, por lo que teniendo la obra ejecutada 4.789 m²c solo podría haberse ejecutado un máximo de 47 apartamentos y no 83 como contempla el proyecto. La obra ejecutada prácticamente dobla el máximo permitido
- La obra ejecutada al amparo de los actos anulados tampoco cumple con el proyecto de Adaptación del P.P. al PIOT (que nunca fue aprobada definitivamente por la COTMAC). Incumple tanto la edificabilidad como el número de plazas destinada a uso turístico que se establecían en dicho proyecto de adaptación, conforme al cual en esta parcela la edificabilidad máxima era de 2.508 m²c y 71 plazas turísticas (página 16 del Proyecto de Adaptación, nunca aprobado). (Informe Oficina Plan Insular de 31-05-02).

OTROS INCUMPLIMIENTOS

- El proyecto de ejecución de 10-01-01 fue aprobado por el Ayuntamiento aplicando el Proyecto de Adaptación del P.P. al PIOT sin aprobar definitivamente, como así se indica en el Informe Técnico Municipal de 10-01-01.

análisis de **licencias**



Hotel **Iberostar Papagayo**



■ **Ficha técnica**

Plan Parcial: San Marcial del Rubicón **Parcela:** J
Categoría: 4 Estrellas **Nº plazas:** 397 **Nº unidades:** 200
m² parcela: 14.049 **m² construidos:** 13.909
Titular licencia: Riversun Inmuebles S.L. **Estado ejecución:** Abierto al público
Propietario: Riversun Inmuebles S.L. **Explotador:** Riversun Inmuebles S.L.
Acto recurrido: Licencia de 10-03-99 de proyecto básico de H 4* que autoriza 200 unidades y 397 plazas.

■ **Sentencia**

Órgano: TSJC **Nº recurso:** 2.496/03
Fecha: 30-06-2008
Incidente de nulidad: 11-02-2009 TSJC

Motivos de anulación

Omisión informe previo, preceptivo y vinculante de compatibilidad con Plan Insular.

El Tribunal considera que al haberse estimado este primer motivo de impugnación resulta innecesario el examen de los demás, en particular los referidos a la incompatibilidad de las licencias con el PIOT y la legalidad aplicable, los cuales habrán de examinarse en el correspondiente expediente de restablecimiento del orden jurídico perturbado.

■ **Adecuación de la obra a la normativa aplicable**

	PIOT 91	Revisión 2000	Plan Parcial	Autorización Turística
Hotel Iberostar Papagayo				

 incumplimientos

■ Análisis de adecuación de la obra a la normativa aplicable

PLAN INSULAR

- Incumple programación PIOT 91 (informes Oficina Plan Insular de 07-0-9-06 y 15-01-07). El número máximo de plazas a ejecutar en el período 1996-2000 era de 136, incluido el 25% no ejecutado en el cuatrienio anterior, del cual solo podían ejecutarse un 50% por tratarse de un P.P. no adaptado (68 plazas). Cuando se concede la licencia (10-03-99) ya se habían autorizado, al menos, 152 plazas que sumadas a las 397 de la licencia hacen un total de 549 plazas, superando el total programado y excediendo en ocho veces el límite del 50% que operaba como máximo admisible por tratarse de un P.P. no adaptado.
- Incumple distribución derechos edificatorios art. 4.1.2.2.A.2 del PIOT 91.
- Excede el límite máximo de la edificabilidad para uso turístico establecido en el PIOT
- Incumple programación REVISIÓN PIOT 2000 (informe Oficina Plan Insular de 07-09-06 y 15-01-07). Para el decenio 2000-2010 se fijó un máximo de 397 plazas en este P.P. del cual solo podía desarrollarse el 25% (99), por tratarse de un plan no adaptado. Cuando se concede la licencia para el hotel de 397 plazas (10-03-99) ya se habían autorizado 152 plazas, lo que hace un total de 549, superando en más de cinco veces el máximo permitido (99) y en casi el 50% el total programado para el decenio (397).
- Incumple el mínimo de la edificabilidad para equipamientos turísticos complementarios que el PIOT exige al P.P. (25% de su edificabilidad total; art. 4.1.2.2.A.2).

PLAN PARCIAL

- El Informe Técnico de 19-01-99 advierte que el proyecto incumple altura (la máxima es de 3 plantas a la Avenida y de 2 a resto de linderos), señalando que, para la consideración de sótano, una pieza edificada no puede sobrepasar 1,5 metros sobre cualquier punto del terreno. La superficie construida sobrepasa la permitida. No obstante en informe de 10-03-99 se considera que cumple, sin que se motive ni justifique la subsanación de las anomalías advertidas.

■ Análisis de adecuación de la obra a la normativa aplicable

PLAN PARCIAL

- La Autorización Previa de 01-03-99 no se corresponde con el proyecto autorizado en la licencia de 10-03-99. La Autorización Previa se da para 191 unidades y 338 plazas mientras que la licencia es para 200 unidades y 397 plazas que no cuentan con Autorización Previa.
- El hotel que autorizó la licencia de 10-03-99 incumple el estándar de densidad de parcela del art 35.1 de la Ley 7/95, de Ordenación del Turismo de Canarias. La superficie de parcela se cifra en el proyecto en 16.919,85 m² para un total de 397 plazas, de lo que resulta una densidad de parcela de 42,62 m²/plaza, que incumple el estándar mínimo de 50 m²/plaza fijado en la Ley. Este incumplimiento resulta aún mayor si se aplica la superficie prevista en el parcelario del P.P., que es de 14.049 m², lo que hace que la densidad de parcela se reduzca a 35,39 m²/plaza. Incluso considerando las 338 plazas de la Autorización Turística de 01-03-99, se sigue incumpliendo el estándar ya que la densidad sería de 41,46 m²/plaza.

análisis del plan parcial



Plan Parcial Costa Papagayo

- Municipio: **Yaiza**

información general del Plan

- Fecha de aprobación: 26-04-1976
- Superficie: 1.290.977 m²
- Edificabilidad: 225.166 m²
- Plazas turísticas: 3.216

licencias recurridas

- N° de licencias recurridas: 4
- N° de plazas: 1.892
- Edificabilidad: 44.658 m² construidos

estado actual

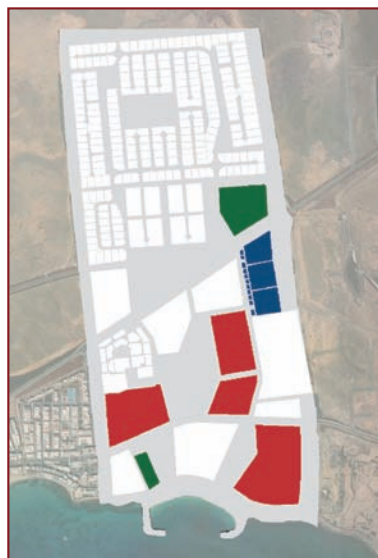
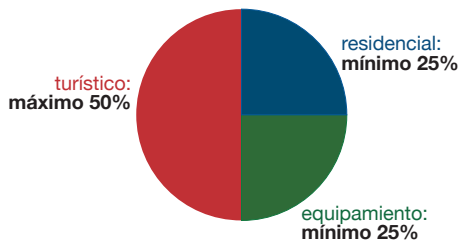
- No adaptado al PIOT 91
- No adaptado al PIOT 2000
- 2 licencias anuladas



- Suelo no edificable
- Parcela no desarrollada

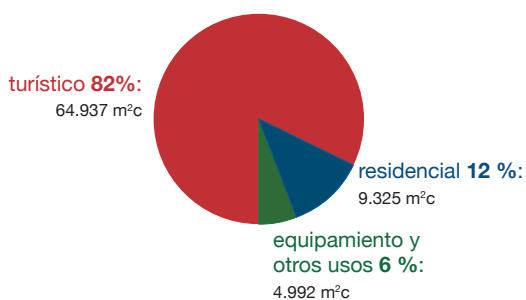


usos establecidos PIOT 91

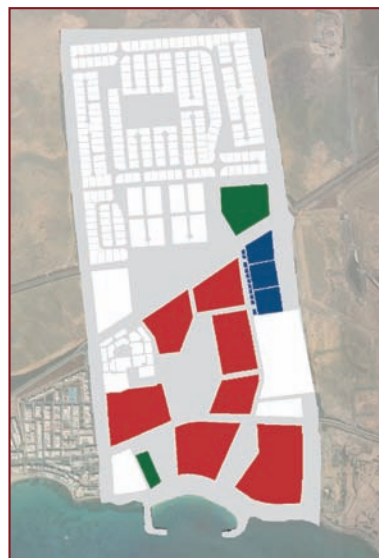


- Suelo no edificable
- Parcela no desarrollada
- uso turístico (2.586 plazas)
- uso residencial
- equipamiento y otros usos

usos respecto a lo edificado hasta 1991 en m² construidos (m²c)



superficie por usos

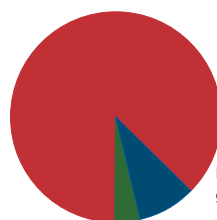


superficie por usos

- Suelo no edificable
- Parcela no desarrollada
- uso turístico (4.613 plazas)
- uso residencial
- equipamiento y otros usos

usos respecto a lo edificado hasta 1998

turístico **88%**:
104.257 m²c



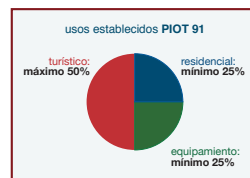
residencial **8 %**:
9.325 m²c

equipamiento y
otros usos **4%**:
4.992 m²c



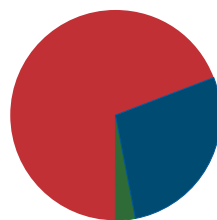
superficie por usos

- Suelo no edificable
- Parcela no desarrollada
- uso turístico (6.374 plazas)
- uso residencial
- equipamiento y otros usos



usos respecto a lo edificado hasta 2008

turístico **69%**:
133.588 m²c



residencial **28 %**:
54.808 m²c

equipamiento y
otros usos **3%**:
4.992 m²c

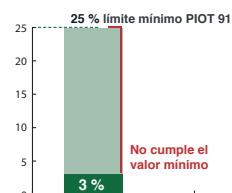
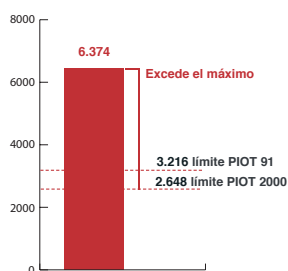


superficie por usos

- Suelo no edificable
- Parcela no desarrollada
- uso turístico (6.374 plazas)
- uso residencial
- equipamiento y otros usos

Plazas **construidas**
de uso turístico

Porcentaje de superficie **construida**
destinada a equipamientos y otros usos



**Excede el máximo turístico hasta 2010 de
Revisión PIOT 2000**

Excede el techo turístico total del PIOT 1991

Incumple el mínimo para equipamientos del PIOT

**El Plan ha tenido excesivo desarrollo turístico
con déficit de equipamientos complementarios**



Espacios públicos no edificables ocupados por
instalaciones privadas

- 4 licencias recurridas por el Cabildo
- 2 licencias anuladas por el TSJC
- 2 licencias pendientes de sentencia

análisis de **licencias**



Hotel **Princesa Yaiza**



■ **Ficha técnica****Plan Parcial:** Costa Papagayo**Categoría:** 5 Estrellas Lujo**m² parcela:** 34.050**Titular licencia:** Hotel Princesa Yaiza S.A.**Acto recurrido:** Licencia 01-06-98 proyecto básico hotel de 4 estrellas y 660 plazas, y licencia 10-01-01 proyecto ejecución hotel 4 estrellas y 660 plazas.**Parcela:** B**Nº plazas:** 660**Nº unidades:** 330**m² construidos:** 26.429**Estado ejecución:** Abierto al público■ **Sentencia****Órgano:** TSJC**Nº recurso:** 2.493/2003**Fecha:** 30-06-08**Motivos de anulación**

Omisión informe previo, preceptivo y vinculante de compatibilidad con Plan Insular.

Omisión del informe jurídico municipal (el que existe es sólo de procedimiento).

Acto recurrido

Licencia 01-06-98 proyecto básico hotel de 4 estrellas y 660 plazas, y licencia 10-01-01 proyecto ejecución hotel 4 estrellas y 660 plazas.

■ **Adecuación de la obra a la normativa aplicable**

	PIOT 91	Revisión 2000	Plan Parcial	Autorización Turística
Hotel Princesa Yaiza				

 incumplimientos

■ Análisis de adecuación de la obra a la normativa aplicable

PLAN INSULAR

- Incumple programación PIOT 91 (informes Oficina Plan Insular de 12-12-05 y de ratificación de 12-09-06). El número máximo de plazas a ejecutar en el período 1996-2000 era de 2.688, incluido el 25% no ejecutado en el cuatrienio anterior, del cual sólo podía ejecutarse un 50% por tratarse de un P.P. no adaptado (1.344 plazas). Cuando se concede la licencia (01-06-98) ya se habían autorizado, al menos, 4.368 plazas, que sumadas a las 660 de la licencia hacen un total de 5.028, superando no sólo el total programado para el período 1996-2000 (2.688), sino excediendo también el techo turístico total del P.P. (3.216)
- Excede el límite máximo de la edificabilidad para uso turístico establecido en el PIOT (50% de la edificabilidad del total del P.P.; art. 4.1.2.2.A.2).
- Incumple programación REVISION PIOT 2000 (informe Oficina Plan Insular de 12-12-05 y de ratificación de 12-09-06). Para el decenio 2000-2010 se fijó un máximo de 705 plazas en este P.P., del cual sólo podía desarrollarse el 25% (176), por tratarse de un plan no adaptado. Cuando se concede la licencia de 10-01-01 de hotel de 660 plazas ya se habían autorizado, al menos, 4.506 plazas, superando no sólo los límites de programación sino también el techo alojativo turístico que el PIOT asigna al P.P. (3.216 en PIOT 91 y 2.648 en REV 2000).
- Incumple el mínimo de la edificabilidad para equipamientos turísticos complementarios que el PIOT exige al P.P. (25% de su edificabilidad total; art. 4.1.2.2.A.2).

PLAN PARCIAL

- El proyecto básico autorizado en la licencia de 01-06-98 incumplía número de plantas y altura. El art. 17 del mismo establece una altura máxima de tres plantas pero limita a dos las que pueden sobresalir por encima de la rasante de la calle. El proyecto básico también incumple dimensión mínima de los patios interiores, que debía ser, como mínimo, igual a la altura de la mayor construcción que lo rodea. (Informe Técnico municipal de 01-06-98).
- El Proyecto de ejecución aumenta la superficie total construida en 7.173,63 m²c, pasando de 31.802 a 38.975,63 m²c; la planta baja se reduce en un 33% mientras que la planta 3 aumenta en un 80%. (Informe Oficina Plan Insular de 12-12-05).

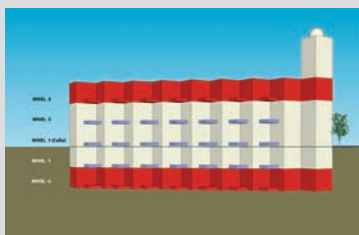
■ Análisis de adecuación de la obra a la normativa aplicable

- La obra ejecutada tiene un total de cinco plantas (tres sobre rasante y dos bajo rasante), por lo que sigue incumpliendo el número máximo de plantas, tal y como se advertía en el informe técnico municipal de 01-06-98. La limitación a un máximo de tres plantas (dos sobre rasante de la calle) se introdujo en la Modificación Puntual del Plan Parcial aprobada el 27-12-84 por la Comisión Provincial de Urbanismo de Las Palmas, que rebajó “la altura máxima de cinco plantas a tres”, con la finalidad de “mejorar de esta manera la ambientación de toda la zona de primera línea de costa, evitando la formación de una barrera en altura” (Memoria de la Modificación Puntual del Plan Parcial, página 6).

OTROS INCUMPLIMIENTOS

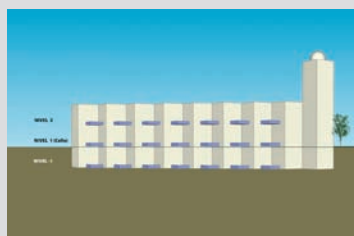
- El proyecto de ejecución autorizado por la licencia de 10-01-01 carece de autorización turística previa (la autorización turística previa que consta en el expediente se concedió el 12-06-98 al proyecto básico autorizado por la licencia de 01-06-98 que fue reformado).

■ Obra ejecutada



■ número de plantas que incumplen

■ Obra permitida



Simulación con plantas y altura permitida

análisis de **licencias**



Hotel **Son Bou**



■ **Ficha técnica****Plan Parcial:** Costa Papagayo**Categoría:** 4 Estrellas**m² parcela:** 9.322**Titular licencia:** Kapell S.A. y Hotelera de Yaiza S.A.**Propietario:** Hotelera Yaiza S.A.**Acto recurrido:** Licencia 09-10-98 proyecto básico hotel-apartamentos de 3 estrellas y 148 plazas y licencia 25-07-01 proyecto ejecución hotel-apartamentos de 4 estrellas y 165 plazas.**Parcela:** E**Nº plazas:** 165**Nº unidades:** 55**m² construidos:** 17.319,91**Estado ejecución:** Abierto al público**Explotador:** Hotelera Yaiza S.A.■ **Sentencia****Órgano:** TSJC**Nº recurso:** 1.712/2000**Fecha:** 31-10-2005**Incidente de nulidad:** 24-04-2008**Providencia de ejecución:** 23-07-08 TSJC**Motivos de anulación****Infracción** categoría mínima al ser de tres estrellas PIOT.**Omisión informe previo**, preceptivo y vinculante PIOT.**Nulidad del acto de concesión de licencia**, por ser manifiestamente ilegal la revocación del Decreto 05-03-98 de denegación de la licencia.■ **Adecuación de la obra a la normativa aplicable**

	PIOT 91	Revisión 2000	Plan Parcial	Autorización Turística
Hotel Son Bou				

 incumplimientos

■ Análisis de adecuación de la obra a la normativa aplicable

PLAN INSULAR

- Incumple programación PIOT 91 (informes Oficina Plan Insular de 05-08-04). El número máximo de plazas a ejecutar en el período 1996-2000 era de 438, incluido el 25% no ejecutado en el cuatrienio anterior, del cual solo podía ejecutarse un 50% por tratarse de un P.P. no adaptado (219 plazas). Cuando se concede la licencia (09-10-98) ya se habían autorizado, al menos, 5.028 plazas, que sumadas a las 165 de la licencia hacen un total de 5.193, superando no sólo el total programado para el período 1996-2000 (2.688), sino excediendo también el techo turístico total del P.P. (3.216).
- Incumple el mínimo de la edificabilidad para equipamientos turísticos complementarios que el PIOT exige al P.P. (25% de su edificabilidad total; art. 4.1.2.2.A.2)
- Incumple programación REVISIÓN PIOT 2000 (informe Oficina Plan Insular de 05-08-04). Para el decenio 2000-2010 se fijó un máximo de 705 plazas en este P.P. del cual sólo podía desarrollarse el 25% (176), por tratarse de un plan no adaptado. Cuando se concede la licencia de 25-07-01 para el hotel de 165 plazas ya se habían autorizado, al menos, 6.678 plazas, superando no sólo los límites de programación sino también el techo alojativo turístico que el PIOT asigna al P.P. (3.216 en PIOT 91 y 2.648 en REV 2000).
- Excede el límite máximo de la edificabilidad para uso turístico establecida en el PIOT (50% de la edificabilidad del total del P.P.- art. 4.1.2.2.A.2).
- Incumple categoría mínima al ser de tres estrellas (proyecto básico).

PLAN PARCIAL

- Excede en más del doble la edificabilidad de la parcela prevista en el P.P. Mientras que la edificabilidad permitida en el P.P. es, como máximo, de 3.571 m², la realmente ejecutada es de 7.383 m².
- La obra ejecutada tiene un total de cinco plantas (tres sobre rasante y dos bajo rasante), por lo que incumple el número máximo de plantas establecido en el artículo 17 de las ordenanzas del Plan Parcial.

■ Análisis de adecuación de la obra a la normativa aplicable

OTROS INCUMPLIMIENTOS

- Dispone de autorización turística previa, de 1.997, para proyecto básico, pero carece de ella para el de ejecución

SUPERFICIE. CONSTRUIDA	Computable		No Computable	TOTAL
Proyecto. Básico. Aparthotel 3* (Lic 9/10/98)	3.571,00	sót	107,50	3.678,50
Proyecto. Ejecutable. Aparthotel 4* (Lic 25/7/01)	3.485,66	2 sót	5.984,15	11.444,06
Proyecto. Ejecutable. Aparthotel 4* (Medición real)	7.383,32	2 sót	9.936,59	17.319,91

análisis del plan parcial



Plan Parcial Castillo del Águila

■ Municipio: **Yaiza**

información general del Plan

- Fecha de aprobación: 29-01-1988
- Superficie: 811.960 m²
- Edificabilidad: 167.769 m²
- Plazas turísticas: 2.547

licencias recurridas

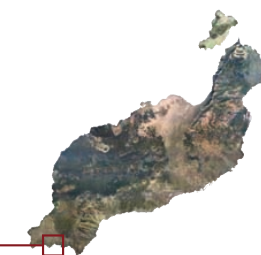
- N° de licencias recurridas: 1
- N° de plazas: 502
- Edificabilidad: 19.312 m² construidos

estado actual

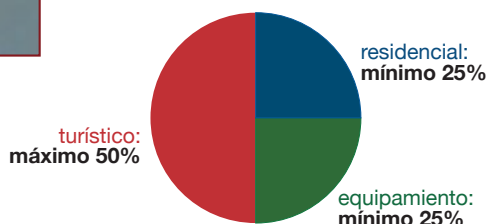
- No adaptado al PIOT 2000
- 1 licencia anulada



- Suelo no edificable
- Parcela no desarrollada



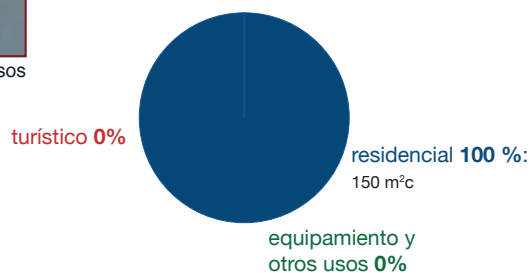
usos establecidos PIOT 91



superficie por usos

- Suelo no edificable
- Parcela no desarrollada
- uso turístico
- uso residencial
- equipamiento y otros usos

usos respecto a lo edificado hasta 1991
en m² construidos (m²c)

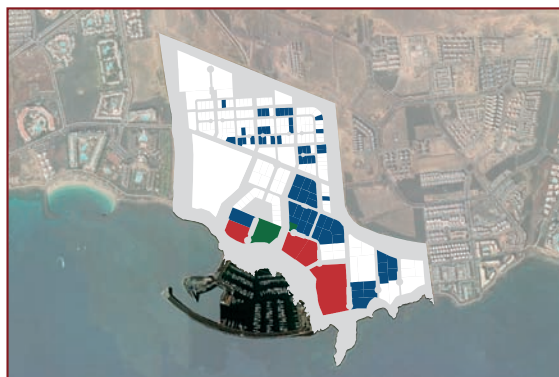
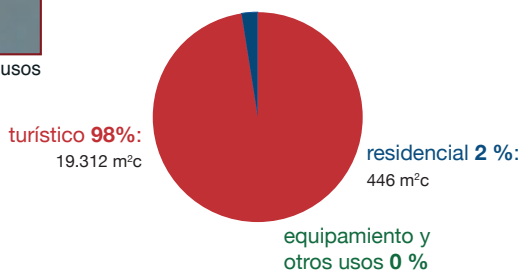




superficie por usos

- Suelo no edificable
- Parcela no desarrollada
- uso turístico (502 plazas)
- uso residencial
- equipamiento y otros usos

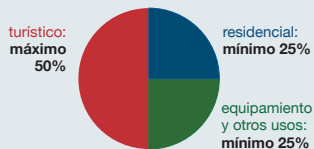
usos respecto a lo edificado hasta 1998



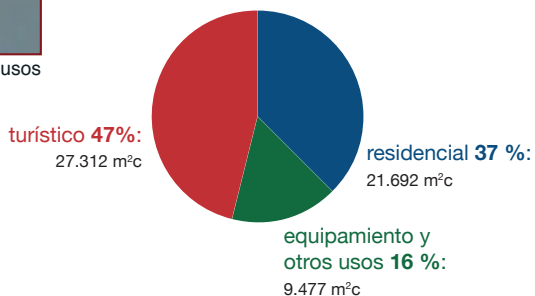
superficie por usos

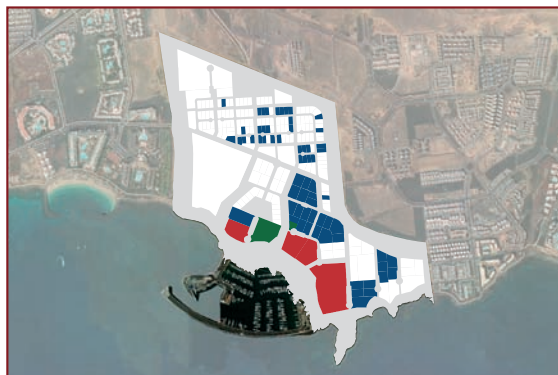
- Suelo no edificable
- Parcela no desarrollada
- uso turístico (882 plazas)
- uso residencial
- equipamiento y otros usos

usos establecidos PIOT 91



usos respecto a lo edificado hasta 2008

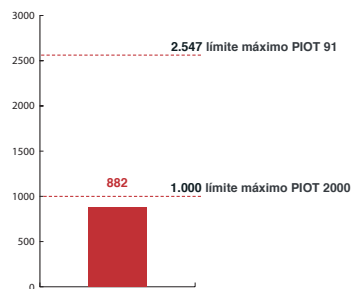




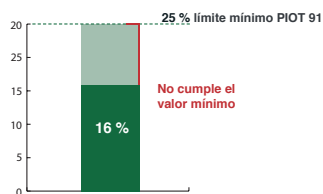
superficie por usos

- Suelo no edificable
- Parcela no desarrollada
- uso turístico (882 plazas)
- uso residencial
- equipamiento y otros usos

Plazas **construidas** de uso turístico



Porcentaje de superficie **construida** destinada a equipamientos y otros usos



■ Licencias recurridas

Incumple programación desarrollo turístico de Revisión PIOT 2000

Incumple el mínimo para equipamientos del PIOT

El desarrollo del plan presenta **déficit de equipamientos complementarios**

Una licencia recurrida

Una licencia anulada

análisis de **licencias**



Hotel **Meliá Volcán**



■ **Ficha técnica****Plan Parcial:** Castillo del Águila**Categoría:** 5 Estrellas Lujó**m² parcela:** 30.842**Titular licencia:** Hormigones Insulares S.A., que la transmitió a Ovade S.A y ésta a Lanzarote 6 S.A.**Propietario:** Lanzarote 6 S.A.**Acto recurrido:** Licencia de 01-06-98 proyecto básico de hotel de 4 estrellas y 502 plazas, prórroga de 08-03-99, y licencia de 14-09-99 proyecto de ejecución de hotel de 5 estrellas lujo.**Parcela:** H-2**Nº plazas:** 502**Nº unidades:** 255**m² construidos:** 19.312**Estado ejecución:** Abierto al público**Explotador:** Sol Meliá S.A.■ **Sentencia****Órgano:** TSJC**Fecha:** 30-06-08**Nº recurso:** 2.493/2003**Motivos de anulación**

Omisión del informe previo, preceptivo y vinculante de compatibilidad con el Plan Insular.

Omisión del informe jurídico municipal (el que existe es sólo de procedimiento).

■ **Adecuación de la obra a la normativa aplicable**

	PIOT 91	Revisión 2000	Plan Parcial	Autorización Turística
Hotel Meliá Volcán				

 incumplimientos

■ Análisis de adecuación de la obra a la normativa aplicable

PLAN INSULAR

- Incumple programación PIOT 91 (informes Oficina Plan Insular de 23-12-05 y de ratificación de 26-05-06). El número máximo de plazas a ejecutar en el periodo 1996-2000 era de 413, incluido el 25% no ejecutado en el cuatrienio anterior, del cual sólo podía ejecutarse un 50% por tratarse de un P.P. no adaptado (206 plazas). La licencia (01-06-98) que autoriza el hotel de 502 plazas supera por sí sola la programación total aplicable al P.P. (413 plazas) y duplica el límite del 50% (206) que operaba como máximo admisible por tratarse de un P.P. no adaptado.
- Incumple programación REVISIÓN PIOT 2000 (informe Oficina Plan Insular de 23/12/05 y de ratificación de 26/05/06). Para el decenio 2000-2010 se fijó un máximo de 1.000 plazas en este P.P. del cual sólo podía desarrollarse el 25% (250), por tratarse de un plan no adaptado. La licencia de (01-06-98) que autoriza el hotel de 502 plazas duplica por sí sola la programación total aplicable al decenio en dicho P.P. (250).

OTROS INCUMPLIMIENTOS

- La Autorización Turística Previa de 29-10-99 se concede año y medio después de la licencia al proyecto básico (01-06-98) y mes y medio después de la licencia del proyecto de ejecución (14-09-99).

análisis del plan parcial



Plan Parcial Montaña Roja

■ Municipio: **Yaiza**

información general del Plan

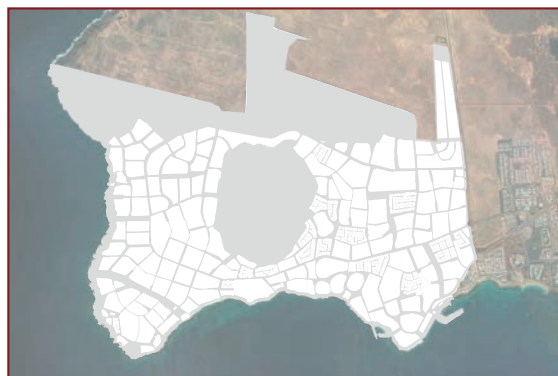
- Fecha de aprobación: 6-07-1979
- Superficie: 11.950.000 m²
- Edificabilidad: 1.365.163 m²
- Plazas turísticas: 21.265

licencias recurridas

- N° de licencias recurridas: 5
- N° de plazas: 2.740
- Edificabilidad: 116.841 m² construidos

estado actual

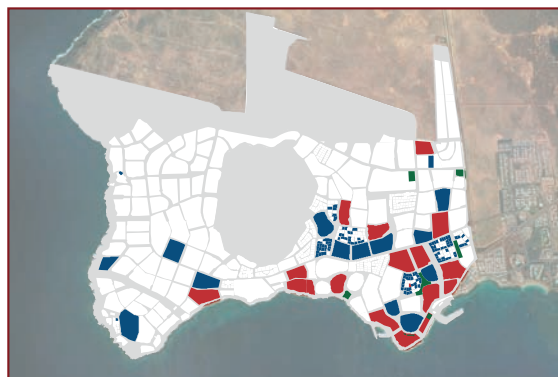
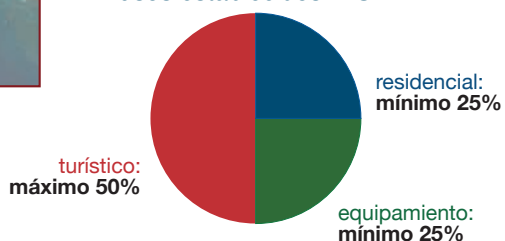
- No adaptado al PIOT 91
- No adaptado al PIOT 2000
- 5 licencias anuladas



- Suelo no edificable
- Parcela no desarrollada



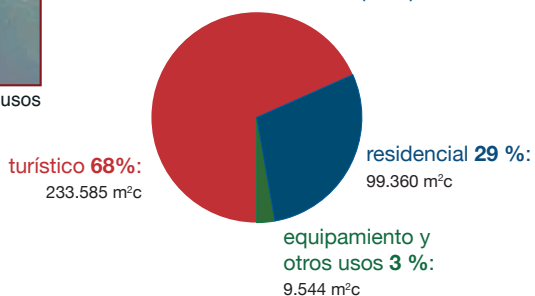
usos establecidos PIOT

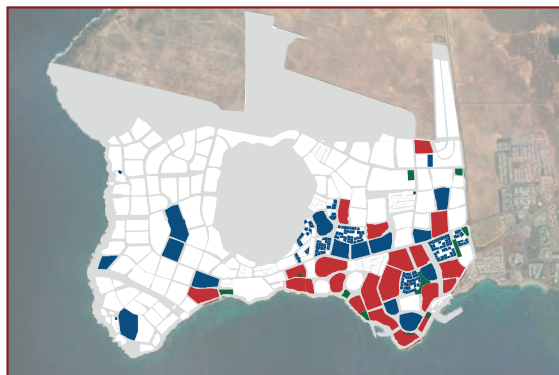


- Suelo no edificable
- Parcela no desarrollada
- uso turístico (7.254 plazas)
- uso residencial
- equipamiento y otros usos

superficie por usos

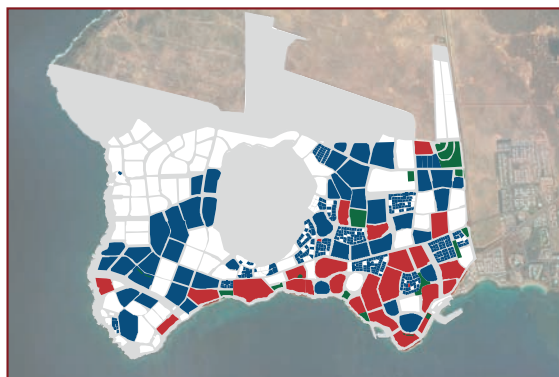
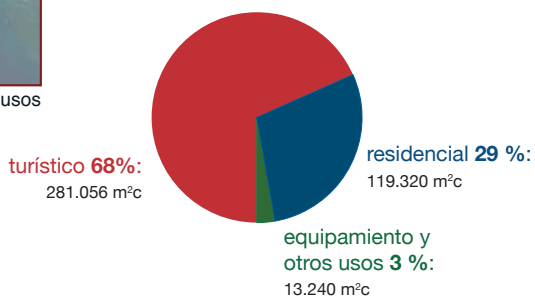
usos respecto a lo edificado hasta 1991 en m² construidos (m²c)





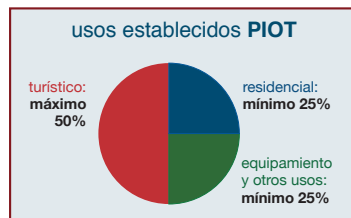
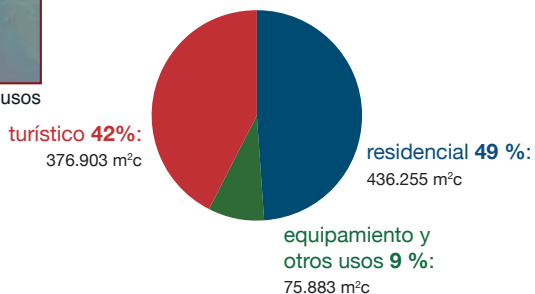
superficie por usos

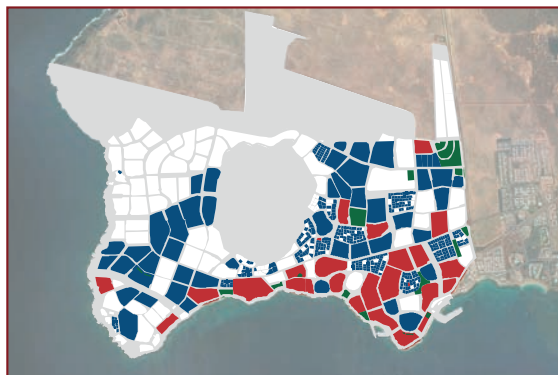
- Suelo no edificable
- Parcela no desarrollada
- uso turístico (9.178 plazas)
- uso residencial
- equipamiento y otros usos

usos respecto a lo edificado **hasta 1998**

superficie por usos

- Suelo no edificable
- Parcela no desarrollada
- uso turístico (10.686 plazas)
- uso residencial
- equipamiento y otros usos

usos respecto a lo edificado **hasta 2008**

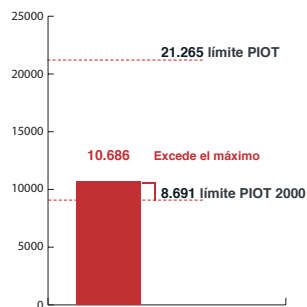
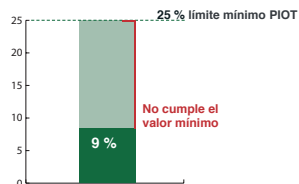


superficie por usos

- Suelo no edificable
- Parcela no desarrollada
- uso turístico (10.686 plazas)
- uso residencial
- equipamiento y otros usos



■ Licencias recurridas

Plazas **construidas** de uso turísticoPorcentaje de superficie **construida** destinada a equipamientos y otros usos

Incumple programación desarrollo turístico de Revisión PIOT 2000

Incumple el mínimo para equipamientos del PIOT

El desarrollo del plan presenta déficit de equipamientos complementarios

**5 licencias recurridas
5 licencias anuladas por el TSJC**

análisis de licencias



Hotel **Natura Palace**



■ **Ficha técnica****Plan Parcial:** Montaña Roja**Parcela:** 45 y 46**Categoría:** 4 Estrellas**Nº plazas:** 466 **Nº unidades:** 269**m² parcela:** 46.249**m² construidos:** 23.328**Titular licencia:** Yaiza Beach Club**Estado ejecución:** Abierto al público**Propietario:** Isla Playa Blanca. S.A.

Acto recurrido: Licencia 09-05-2000 proyecto ejecución hotel de 4 estrellas, en los sectores 45 y 46. Con anterioridad a esta licencia el Ayuntamiento había otorgado licencia de 14-09-88 para apartahotel a ejecutar sólo en el sector 46 y renovación de 09-10-98 de dicha licencia.

■ **Sentencia****Órgano:** TSJC**Nº recurso:** 2.492/2003**Fecha:** 08-06-2007**Incidente de nulidad:** 12-03-08**Providencia de ejecución:** 19-05-08 TSJC**Motivos de anulación**

La parcela no tiene la condición de solar.

Omisión informe técnico y jurídico municipales sobre concordancia del proyecto de ejecución con licencia de 09-05-00, con el básico anterior de fecha 09-10-98 (renovación de licencia para complejo turístico hotelero en sector 46).

El proyecto de ejecución autorizado en la licencia recurrida no se corresponde al proyecto básico de 09-10-98.

Omisión de informe jurídico municipal.

Inexistencia del Estudio de Detalle de los sectores.

Falta de aprobación del proyecto de urbanización de los sectores.

■ **Adecuación de la obra a la normativa aplicable**

	PIOT 91	Revisión 2000	Plan Parcial	Autorización Turística
Hotel Natura Palace				

 incumplimientos

■ Análisis de adecuación de la obra a la normativa aplicable

PLAN INSULAR

- Incumple programación REVISIÓN PIOT 2000 (informe Oficina Plan Insular 20-12-05). Para el decenio 2000-2010 se fijó un máximo de 1.500 plazas en este P.P. del cual sólo podía desarrollarse el 25% (375), por tratarse de un plan no adaptado. En el momento en que se concede la licencia (09-05-2000) ya se habían autorizado, al menos, 2.124 plazas que sumadas a las 466 de la licencia hacen un total 2.590, superando el total programado (1.500) y excediendo en más de siete veces el límite del 25% que operaba como máximo admisible al tratarse de un P.P. no adaptado.

PLAN PARCIAL

- Incumple ocupación máxima del sector (el .P.P. la establece en un 14% y el hotel alcanza un 23,4%).
- Infringe el uso del sector 45 (se han edificado villas turísticas anexas al hotel cuando el uso es de zona verde). Dichos incumplimientos fueron confirmados por el perito designado por el Tribunal, tras la visita a la edificación en dictamen de 10-11-06, ratificado judicialmente el 24-11-06.
- En el informe técnico municipal que obra en el expediente también se advirtió que el sector carece de la condición de solar porque la promotora del Plan Parcial incumplió el Plan de Etapas para dotar de todos los servicios a las parcelas de la urbanización, por lo que la etapa 3ª, donde está enclavada la parcela objeto de la licencia, no tiene la condición de solar (no disponía de alcantarillado, suministro de agua potable, encintado de aceras, terminación de red viaria, alumbrado público, etc.). (Informe técnico municipal de 09-11-99).

análisis de **licencias**



Parcela **139**



■ **Ficha técnica****Plan Parcial:** Montaña Roja**Parcela:** 139**Categoría:** 4 Estrellas**Nº plazas:** 434 **Nº unidades:** 217**m² parcela:** 30.934**m² construidos:** 21.654**Titular licencia:** Urena Mountain S.A.**Estado ejecución:** No iniciado**Propietario:** Urena Mountain S.A.**Acto recurrido:** Licencia 13-05-1999 proyecto básico Hotel 4 Estrellas. Prórroga 09-04-2003 de 434 plazas.■ **Sentencia****Órgano:** TSJC**Nº recurso:** 2.628/2003**Fecha:** 07-12-2007**Apelación:** 10-04-2008**Providencia de ejecución:** 07-05-08 TSJC**Motivos de anulación**Licencia de 13-05-1999

Omisión informe previo preceptivo y vinculante Cabildo sobre compatibilidad con PIOT.

Informe Jurídico Municipal desfavorable: advertía necesidad de Informe Compatibilidad con PIOT y de informe Técnico Municipal favorable.

Informe Técnico Municipal desfavorable. Advierte falta proyecto visado, falta aprobación Estudio Detalle y Proyecto Urbanización, falta de servicios urbanísticos, y prevenía del acuerdo suspensión de licencias del Cabildo de 14-01-99.

Prórroga Licencia de 09-04-2003

Informe Técnico Municipal desfavorable:

Necesidad informe compatibilidad con PIOT, falta de servicios urbanísticos, sin Estudio Detalle ni Proyecto de Urbanización.

Licencia otorgada en 1998 al proyecto básico también ha quedado extinguida.

Prórroga fue dada fuera de plazo. Es nula porque la licencia a prorrogar no era conforme con el ordenamiento urbanístico aplicable y además se solicitó y concedió cuando habían expirado los plazos al efecto.

No se tuvo en cuenta Ley 6/2001: licencia con eficacia extinguida por Disposición Adicional 5ª, apartado 2. No se acreditó la terminación de las obras o la existencia del 10% de la edificación.

■ Adecuación de la obra a la normativa aplicable

	PIOT 91	Revisión 2000	Plan Parcial	Autorización Turística
Parcela 139				

 incumplimientos

■ Análisis de adecuación de la obra a la normativa aplicable

PLAN INSULAR

- Incumple programación PIOT 2000 (informe Oficina Plan Insular de 09-05-06, complementado el 11-10-06). Para el decenio 2000-2010 se fijó un máximo de 1.500 plazas en este P.P., del cual sólo podía desarrollarse el 25% (375), por tratarse de un plan no adaptado. En el momento en que se concede la primera licencia (13-05-99), ya se habían autorizado, al menos, 2.156 plazas, que sumadas a las 434 de la licencia hacen un total 2.590, superando el total programado (1.500) y excediendo en más de siete veces el límite del 25% que operaba como máximo admisible al tratarse de un P.P. no adaptado.

PLAN PARCIAL

- La parcela no tiene la condición de solar ni de suelo urbano. Carecía de abastecimiento de agua, evacuación de aguas residuales, encintado de aceras, alumbrado público y asfaltado de calles.
- No dispone de Estudio de Detalle.
- No cuenta con Proyecto de Urbanización. (Informe técnico municipal 28-04-99).

OTROS INCUMPLIMIENTOS

- No dispone de autorización turística previa.
- La autorización previa concedida el 25-05-99 lo fue para proyecto de 5 Estrellas y 436 plazas, distinto al autorizado.
- En cualquier caso, dicha autorización quedó extinguida por la D.A. 4ª de la Ley 6/2001, de 23 de julio, Art 21.5 del Decreto 10/2001, de 22 de enero, de Estándares Turísticos, y la Disposición Adicional 5ª Ley 19/2003, de 14 de abril.

análisis de **licencias**



Club Hotel **Playa Blanca**



■ **Ficha técnica****Plan Parcial:** Montaña Roja**Categoría:** 4 Estrellas**m² parcela:** 51.017**Titular licencia:** Yaiza Dunas S. L.**Propietario:** Hotelera Yaiza S.A., hoy Hoteles López**Acto recurrido:** Prórroga de 19-08-1998, de la licencia de 19-12-88 que autorizó proyecto de ejecución de bungalows de 164 unidades y 492 (328 + 164) plazas.**Parcela:** 56**Nº plazas:** 492**Nº unidades:** 164**m² construidos:** 6.632**Estado ejecución:** Abierto al público■ **Sentencia****Órgano:** TSJC**Nº recurso:** 1.696/2000**Fecha:** 03-12-2007**Incidente de nulidad:** 12-03-08**Providencia de ejecución:** 11-06-08 TSJC**Motivos de anulación**

La licencia de 19-12-88 había caducado nueve años antes de concederse la prórroga de 19-08-98, por lo que el Ayuntamiento debió declarar la caducidad de la licencia en lugar de conceder la prórroga.

Omisión del informe previo, preceptivo y vinculante del Cabildo sobre compatibilidad con PIOT.

■ **Adecuación de la obra a la normativa aplicable**

	PIOT 91	Revisión 2000	Plan Parcial	Autorización Turística
Club Hotel Playa Blanca				

 incumplimientos

■ **Análisis de adecuación de la obra a la normativa aplicable****PLAN INSULAR**

- Incumple programación REVISIÓN PIOT 2000 (informe Oficina Plan Insular de 20-12-05). Para el decenio 2000-2010 se fijó un máximo de 1.500 plazas en este P.P., del cual sólo podía desarrollarse el 25% (375), por tratarse de un plan no adaptado. La prórroga de la licencia concedida el 19-08-98 para 492 plazas supera por sí sola el límite admisible por tratarse de un P.P. no adaptado.
- El proyecto de bungalows objeto de la prórroga anulada incumple tipología del Decreto 95/2000 (hoteles) al tratarse de apartamentos.
- El proyecto de bungalows objeto de la prórroga anulada incumple categoría PIOT 91 al tratarse de apartamentos de 3 Llaves y exigirse un mínimo de 4.
- El proyecto de bungalows objeto de la prórroga anulada incumple el estándar de 70 m²c/ud establecido en el PIOT 91, al tener la obra proyectada 37,50 m²c/ud.
- El proyecto de bungalows objeto de la prórroga anulada incumple el estándar de 35 m²c/plaza, establecido en el PIOT 91, al tener la obra proyectada 12,50 m²c/plaza.
- Dichos incumplimientos fueron confirmados por el perito designado por el tribunal, tras visita a la edificación en dictamen de 05-10-05, ratificado judicialmente el 21-11-05.

PLAN PARCIAL

- El hotel que ha sido ejecutado (sin licencia) incumple las ordenanzas del P.P., porque en el sector 56 no se admite uso hotelero sino de bungalows (art. 17 Ordenanzas), por lo que se violan los parámetros edificatorios establecidos por las Ordenanzas del P.P. para los diferentes usos. Los parámetros aplicables a este caso son los siguientes:

	ORDENANZA 17
USO	BUNGALOW
EDIFICABILIDAD	0,40 m³/m²
Nº PLANTAS	2 ó 1
OCUPACIÓN	6,5% ó 13%
SÓTANOS Y/O SEMISÓTANOS	NO

■ Análisis de adecuación de la obra a la normativa aplicable

- Los incumplimientos fueron confirmados por el perito designado por el Tribunal tras visita a la edificación en dictamen de 05-10-05 (pag. 33), ratificado judicialmente el 21-11-05. En su informe también advierte que el hotel ejecutado incumple ocupación máxima de parcela al alcanzar ésta en un 15,59% (cuando el máximo es de 13%).
- El perito judicial concluye (página.34 de su informe) que resulta inexplicable que el Ayuntamiento no paralizara el hotel que se estaba ejecutando en el sector 56 porque dicho proyecto *“contraviene claramente el Plan de Ordenación de Montaña Roja”*.
- El Informe Técnico municipal de 20-08-98 (la prórroga anulada se concedió un día antes, sin que se hubiera emitido dicho informe) advertía que el sector no disponía de todas las infraestructuras que exige dicho Plan, por carecer de alcantarillado, acometida de agua, terminación de red viaria, etc. El mismo Informe advirtió la necesidad de que el proyecto se adaptase al PIOT 91 y al Decreto 23/89, de Ordenación de Apartamentos Turísticos, insistiendo en la necesidad de solicitar al Cabildo el preceptivo informe de compatibilidad con el Plan Insular.
- En relación con el proyecto reformado de hotel al que se concedió Autorización Turística Previa de 25-07-01, que es el que se ha ejecutado en el Sector 56, el técnico municipal emitió informe negativo de fecha 12-02-01, insistiendo en los motivos expuestos en su informe desfavorable a la prórroga, concluyendo que el proyecto de hotel no cumple con la normativa aplicable e insistiendo en que el *“sector carece de los servicios mínimos para que pueda ser considerado como suelo edificable”, y recordando que “la mayoría de la urbanización no tiene la condición de solar”*.
- Durante el proceso judicial la Oficina Técnica de Yaiza emitió informe de 09-01-04 en el que se indica que la obra ha sido terminada y está en funcionamiento a pesar de que cuenta con informe de habitabilidad negativo e *“informe negativo de esta Oficina Técnica para su realización”*.

OTROS INCUMPLIMIENTOS

- El proyecto de bungalows objeto de la prórroga anulada incumple el Decreto 23/89, de Ordenación de Apartamentos Turísticos. (Vulnera superficie mínima establecida para recepción, dormitorios, salón, cocina y también la salida de humos, altura interior, baño, jardines y aire acondicionado).
- Tampoco cumple los principales parámetros exigibles por el Decreto 149/86, de Ordenación de Establecimientos Hoteleros, aún considerándolo en la hipotética modalidad de Suite Hotel (incumpliría superficie mínima de dormitorios, baños, salón comedor, así como altura de techos, plazas de aparcamiento, climatización, etc).
- Dichos incumplimientos fueron confirmados por el perito designado por el Tribunal, tras visita a la edificación en dictamen de 05-10-05, ratificado judicialmente el 21-11-05.
- La obra ejecutada no dispone de autorización turística previa. La obra realmente ejecutada no se corresponde con el proyecto de complejo de bungalows de 3 llaves, de 164 unidades y 492 plazas al que se concedió la prórroga anulada, sino con un proyecto de hotel, visado el 06-06-01 que tiene una Autorización Previa de Turismo de 25-07-01 para reformado de hotel 4 Estrellas de 328 plazas que nunca dispuso de licencia urbanística municipal y que incumple las Ordenanzas del P.P.

análisis de **licencias**



Apartamentos **Río Playa Blanca**



■ **Ficha técnica****Plan Parcial:** Montaña Roja**Categoría:** 3 Llaves**m² parcela:** 79.148**Titular licencia:** Construcciones Clavijo S.L.**Propietario:** RIUSA II S.A.**Acto recurrido:** Licencia de 18-09-98 proyecto de ejecución de 190 bungalows.**Parcela:** 24**Nº plazas:** 482**Nº unidades:** 190**m² construidos:** 10.249**Estado ejecución:** Abierto al público**Explotador:** RIUSA II S.A.■ **Sentencia****Órgano:** TSJC**Nº recurso:** 2.495/2003**Fecha:** 08-06-2007**Apelación:** 04-02-2008**Providencia de ejecución:** 05-03-2008 TSJC**Motivos de anulación**

No consta aprobación ni vigencia del estudio de detalle del sector.

Falta de aprobación del proyecto de urbanización del sector.

■ **Adecuación de la obra a la normativa aplicable**

	PIOT 91	Revisión 2000	Plan Parcial	Autorización Turística
Apart. Río Playa Blanca				

 incumplimientos

■ Análisis de adecuación de la obra a la normativa aplicable

PLAN INSULAR

- Incumple programación REVISIÓN PIOT 2000 (informe Oficina Plan Insular de 15-03-06). Para el decenio 2000-2010 se fijó un máximo de 1.500 plazas en este P.P., de cual sólo podía desarrollarse el 25% (375), por tratarse de un plan no adaptado. En el momento en que se concede la licencia (18-09-98), ya se habían autorizado, al menos 420 plazas, que sumadas a las 396 de la licencia hacen un total de 816, excediendo en más del doble el límite del 25% que operaba como máximo admisible al tratarse de un P.P. no adaptado.
- El proyecto de apartamentos objeto de la licencia anulada incumple la tipología del Decreto 95/2000 (hoteles) al tratarse de apartamentos.
- El proyecto de apartamentos objeto de la licencia anulada incumple categoría PIOT 91 al tratarse de apartamentos de 3 Llaves y exigirse un mínimo de 4.
- Incumple el estándar de 70 m²/unidad (tiene 52 m²/unidad de media).
- Incumple el estándar de 35 m²/plaza (tiene 25 m²/plaza de media. (Informe Oficina Plan Insular de 15-03-06).

PLAN PARCIAL

- No consta aprobación ni vigencia del estudio de detalle del sector.
- Falta de aprobación del proyecto de urbanización del sector.

análisis de **licencias**



Hotel **Rubicón Palace**



■ **Ficha técnica****Plan Parcial:** Montaña Roja**Categoría:** 4 Estrellas**m² parcela:** 100.000**Titular licencia:** Teide 10 S.L.**Propietario:** Teide 10 S.L.**Parcela:** 100**Nº plazas:** 866**Nº unidades:** 584**m² construidos:** 70.000**Estado ejecución:** Abierto al público**Explotador:** Teide 10 S.L.**Acto recurrido:** Licencia 18-02-99 proyecto básico de hotel de 4 estrellas (recurso 1.644/2000) y licencia 17-07-00 proyecto reformado de ejecución de hotel de 4 estrellas (recurso 1.037/2004)■ **Sentencia****Órgano:** TSJC**Fecha:** 15-06-2007 P. básico**Nº recurso:** 1.644/2000**Incidente de nulidad:** 01-04-2008**Providencia de ejecución:** 25-04-2008 TSJC**Órgano:** JCA3**Fecha:** 24-07-07 P. ejecución**Apelación:** 07-05-08 TSJC**Nº recurso:** 1.037/2004**Apelación:** 01-04-2008**Motivos de anulación**

Licencia Proyecto básico de 18-02-99 (Sentencia Recurso 1.644/2000):

a) Ineficacia del Estudio de Detalle por falta de publicación.

b) Falta de aprobación del Proyecto de Urbanización.

Licencia Proyecto ejecución de 17-07-00 (Sentencia Recurso 1.037/2004)

a) Ineficacia del Estudio de Detalle por falta de publicación.

b) La parcela no tiene la condición de solar.

■ Adecuación de la obra a la normativa aplicable

	PIOT 91	Revisión 2000	Plan Parcial	Autorización Turística
Hotel Rubicón Palace				

■ incumplimientos

■ Análisis de adecuación de la obra a la normativa aplicable

PLAN INSULAR

- Incumple programación REVISION PIOT 2000 (informes Oficina Plan Insular de 22-02-06 y 29-05-06). Para el decenio 2000-2010 se fijó un máximo de 1.500 plazas en este P.P., de cual sólo podía desarrollarse el 25% (375), por tratarse de un plan no adaptado. En el momento en que se concede la primera licencia (18-02-99) ya se habían autorizado, al menos, 1.290 plazas, que sumadas a las 866 de la licencia hacen un total 2.156, superando el total programado (1.500) y excediendo en más de seis veces el límite del 25% que operaba como máximo admisible al tratarse de un P.P. no adaptado.

PLAN PARCIAL

- El sector carece de la condición de solar porque la promotora del Plan Parcial incumplió el Plan de Etapas para dotar de todos los servicios a las parcelas de la urbanización, por lo que la etapa 3ª, donde está enclavada la parcela objeto de la licencia, no tiene la condición de solar (no disponía de alcantarillado, suministro de agua potable, encintado de aceras, terminación de red viaria, alumbrado público, etc.)
- El sector carece del Proyecto de Urbanización y Estudio de Detalle que los artículos 11 a 16 del Plan Parcial exigen aprobar para poder edificar en dicho suelo. (Informes técnicos municipales de 28-04-99 y 12-07-00).

OTROS INCUMPLIMIENTOS

- El proyecto básico que obtiene licencia el 18-02-99 se le concedió la autorización turística previa de la Ley 7/1995 el 23-11-98, para hotel de 4 Estrellas, 584 unidades y 866 plazas.
- El proyecto reformado de ejecución autorizado mediante licencia de 17-07-00 modifica sustancialmente el básico y carece de autorización turística previa. Por esta razón se denegó por el Cabildo la autorización de apertura turística a dicho establecimiento.

■ Tabla general de incumplimientos en el municipio de Yaiza

	PIOT 91	Revisión 2000	Plan Parcial	Normativa Turística
PLAN PARCIAL Montaña Roja				
Aptos. Río Playa Blanca (482 plazas)				
Hotel Natura Palace (466 plazas)				
Club Hotel Playa Blanca (492 plazas)				
Hotel Rubicón Palace (866 plazas)				
Parcela 139. Sin construir (434 plazas)				
PLAN PARCIAL Costa Papagayo				
Hotel Princesa Yaiza (660 plazas)				
Hotel Son Bou (165 plazas)				
PLAN PARCIAL Castillo del Águila				
Hotel Meliá Volcán (502 plazas)				
PLAN PARCIAL San Marcial del Rubicón				
Aptos. Iberostar Papagayo Park (166 plazas)				
Hotel Iberostar Papagayo (397 plazas)				
PLAN PARCIAL Las Coloradas				
Hotel Papagayo Arena (747 plazas)				
Hotel Dream Gran Castillo (462 plazas)				
Aptos. Coloradamar (96 plazas)				
Aptos. Cay Beach Papagayo (150 plazas)				
Aptos. Iberostar La Bocayna (192 plazas)				

■ Incumplimientos

análisis del plan parcial



Plan Parcial Costa Teguisse

■ Municipio: **Teguisse**

información general del Plan

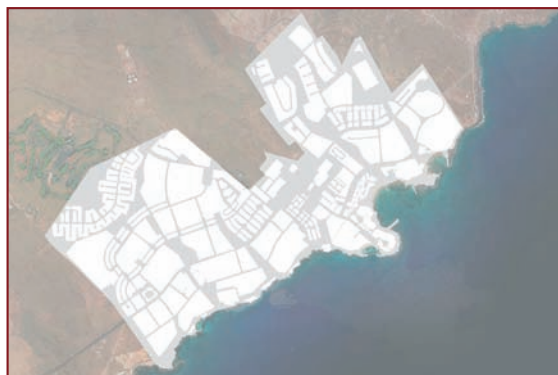
- Fecha de aprobación: 31-3-73
- Superficie: 7.650.000 m²
- Edificabilidad: 1.879.462 m² construidos
- Plazas turísticas: 32.300

licencias recurridas

- N° de licencias recurridas: 8
- N° de plazas: 3.787
- Edificabilidad: 103.986 m² construidos

estado actual

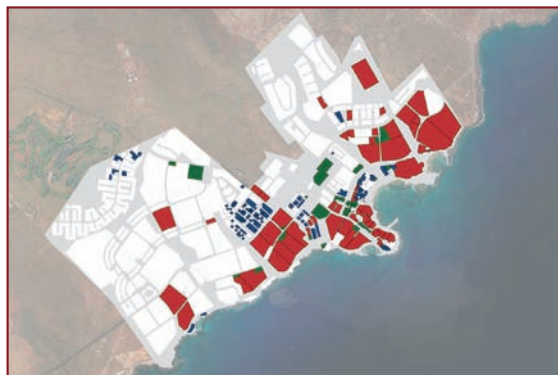
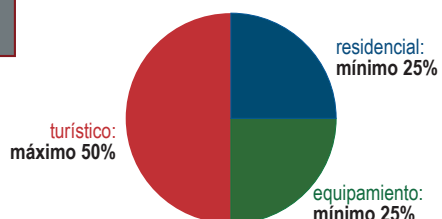
- No adaptado al PIOT 91
- No adaptado al PIOT 2000
- 7 licencias anuladas



- Suelo no edificable
- Parcela no desarrollada

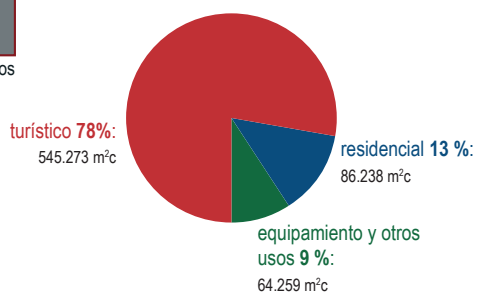


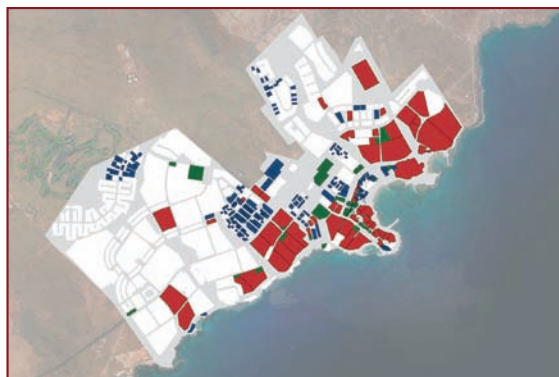
usos establecidos PIOT 91



superficie por usos

- Suelo no edificable
- Parcela no desarrollada
- uso turístico (22.205 plazas)
- uso residencial
- equipamiento y otros usos

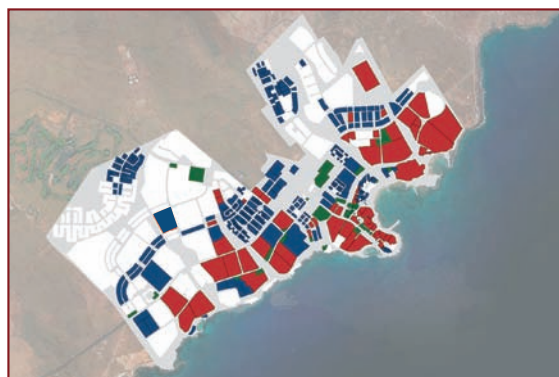
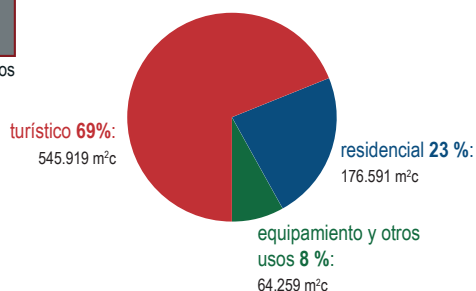
usos respecto a lo edificado hasta 1991
en m² construidos (m²c)



superficie por usos

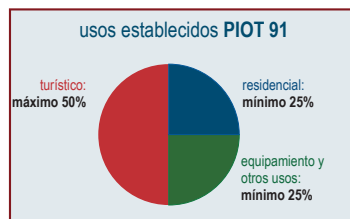
- Suelo no edificable
- Parcela no desarrollada
- uso turístico (22.636 plazas)
- uso residencial
- equipamiento y otros usos

usos respecto a lo edificado hasta 1998

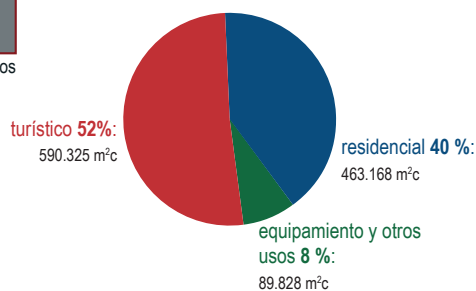


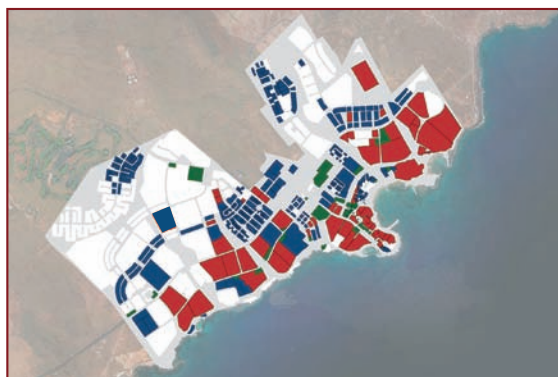
superficie por usos

- Suelo no edificable
- Parcela no desarrollada
- uso turístico (23.162 plazas)
- uso residencial
- equipamiento y otros usos



usos respecto a lo edificado hasta 2008





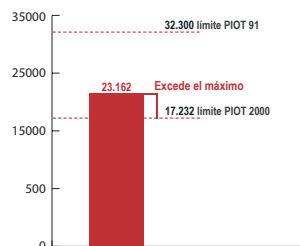
superficie por usos

- Suelo no edificable
- Parcela no desarrollada
- uso turístico (23.162 plazas)
- uso residencial
- equipamiento y otros usos

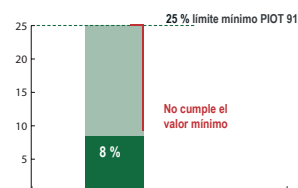


■ Licencias recurridas

Plazas **construidas** de uso turístico



Porcentaje de superficie **construida** destinada a equipamientos y otros usos



Excede el máximo turístico hasta 2010 de
Revisión PIOT 2000

El plan parcial ha tenido **excesivo desarrollo turístico** con **déficit de equipamientos complementarios**

8 licencias recurridas por el Cabildo
7 sentencias anulatorias por el TSCJ

análisis de licencias



Apartamentos **Club del Rey**



■ **Ficha técnica****Plan Parcial:** Costa Tegui**Categoría:** 4 Llaves**m² parcela:** 50.600**Titular licencia:** Explotaciones Hoteleras Canarias
y Lanzagal Promotores.**Parcela:** 214**Nº plazas:** 461**Nº unidades:** 157**m² construidos:** 15.558,50 (Proy)**Estado ejecución:** Obra paralizada. No abierto
al público**Acto recurrido:** Licencia de 04-11-99 proyecto básico de 157 apartamentos 4LI.■ **Sentencia****Órgano:** TSJC**Fecha:** 31-10-2005**Incidente de nulidad:** 27-09-2007**Nº recurso:** 1.695/2000**Apelación:** 04-02-2008**Providencia de ejecución:** 04-03-08 TSJC**Motivos de anulación**

Vulneración acuerdo del Cabildo de suspensión de licencias de 14-01-99 (aprobación inicial de la REVISIÓN PIOT 2000).

Omisión del informe previo, preceptivo y vinculante del Cabildo según la D.T. 6ª Ley 9/1999, de 14 de mayo, de Ordenación del Territorio de Canarias.

Omisión del informe, preceptivo y vinculante de compatibilidad con el PIOT.

Omisión del informe jurídico municipal.

■ **Adecuación de la obra a la normativa aplicable**

	PIOT 91	Revisión 2000	Plan Parcial	Autorización Turística
Aptos. Club del Rey				

 incumplimientos

■ **Análisis de adecuación de la obra a la normativa aplicable****PLAN INSULAR**

- Incumple programación PIOT 91 (informes de la Oficina Plan Insular 28-11-00 y 31-10-02). El número máximo de plazas a ejecutar en el periodo 1996-2000 era de 3.750, incluido el 25% no ejecutado en el cuatrienio anterior, del cual sólo podía ejecutarse un 50% por tratarse de un P.P. no adaptado (1.875 plazas). Cuando se concede la licencia (04-11-99) ya se habían autorizado, al menos, 3.864 plazas, que sumadas a las 461 de la licencia hacen un total de 4.325, superando el total programado y doblando el límite del 50% que operaba como máximo admisible por tratarse de un P.P. no adaptado.
- Incumple tipología del Decreto 95/2000 (hoteles), al tratarse de apartamentos.
- Incumple programación REVISIÓN PIOT 2000 (informe Oficina Plan Insular 28-11-2000 y 31-10-2002). Para el decenio 2000-2010 se fijó un máximo de 2.500 plazas en este P.P. del cual sólo podía desarrollarse el 25% (625), por tratarse de un plan no adaptado. Cuando se concede la licencia para el complejo de apartamentos de 461 plazas ya se habían autorizado 3.864 plazas, superando en más de seis veces el máximo permitido.
- Incumple el estándar de 35 m²c/plaza al tener la obra proyectada 33,75 m²c/plaza (15.558,5 m²c y 461 plz, según datos de la licencia). (Informe Oficina Plan Insular 31-10-02).
- El estándar real es de 25,17 m²c/plaza, teniendo en cuenta los datos de la Autorización Turística Previa (15.558,5 m²c y 618 plz).

OTROS INCUMPLIMIENTOS

- La licencia de 04-11-99 carece de proyecto de ejecución. Sin proyecto de ejecución no se podía llevar a cabo la obra (R. D. 2.512/1977).

análisis de **licencias**



Apartamentos **Lanzarote Paradise**



■ **Ficha técnica****Plan Parcial:** Costa Teguiise**Categoría:** 2 llaves**m² parcela:** 5.950**Titular licencia:** Lanzarote Paradise S.L.**Propietario:** Lanzarote Paradise S.L.**Acto recurrido:** Licencia 06-08-98 proyecto
básico de 52 apartamentos
de 2 llaves.**Parcela:** 318-21**Nº plazas:** 177**Nº unidades:** 59**m² construidos:** 4.184**Explotador:** Lanzarote Paradise S.L.**Estado ejecución:** Abierto al público■ **Sentencia****Órgano:** JCA 3**Nº recurso:** 286/2005**Fecha:** 03-07-2007**Apelación:** 07-05-2008**Providencia de ejecución:** 31-07-08 TSJC**Motivos de anulación**

Omisión del informe previo, preceptivo y vinculante del Cabildo según la D.T. 6ª Ley 9/1999, de 14 de mayo, de Ordenación del Territorio de Canarias.

Omisión del informe previo, preceptivo y vinculante de compatibilidad con el PIOT.

Omisión del informe jurídico municipal.

La licencia se concede en pleno proceso de revisión del PIOT, estando vigente el acuerdo de 21 de mayo de 1998 de suspensión de licencias.

Incumplimiento del informe técnico municipal, en el que se reclamaba el informe de compatibilidad con el PIOT.

■ **Adecuación de la obra a la normativa aplicable**

	PIOT 91	Revisión 2000	Plan Parcial	Autorización Turística
Aptos. Lanzarote Paradise				

 incumplimientos

■ **Análisis de adecuación de la obra a la normativa aplicable****PLAN INSULAR**

- Incumple programación PIOT 91 (informes Oficina Plan Insular de 04-10-05 y 05-04-06). El número máximo de plazas a ejecutar en el periodo 1996-2000 era de 3.750, incluido el 25% no ejecutado en el cuatrienio anterior, del cual sólo podía ejecutarse un 50% por tratarse de un P.P. no adaptado (1.875 plazas). Cuando se concede la licencia (06-08-98) ya se habían autorizado, al menos, 3.147 plazas, que sumadas a las 177 de la licencia hacen un total de 3.324, superando el total programado y el límite del 50% que operaba como máximo admisible por tratarse de un P.P. no adaptado.
- Incompatible con categoría PIOT 91 (4 llaves), al tratarse de apartamentos de 2 LI.
- Incompatibilidad con la tipología del Decreto 95/2000 (hoteles) al tratarse de apartamentos.
- Incumple 35 m²c/plaza. (El proyecto autorizado en la licencia sólo alcanza 23,64 m²c/plaza).
- Incumple sectorización establecida en el art. 4.1.3.6, ficha A.5 de la REVISIÓN 2000, para las nuevas plazas turísticas a ejecutar en Costa Teguise, al establecer que los desarrollos turísticos habrán de situarse en el área delimitada por la actual Avda. de Las Palmeras y el litoral.

PLAN PARCIAL

- Ineficacia de Estudio de Detalle.
- La obra incumple el P.P. en retranqueos y volúmenes. (Informes técnicos municipales de 18-03-02 y 04-08-98). El Estudio de Detalles no puede ordenar volúmenes edificables superiores a los establecidos en el P.P. que desarrolle (art 35 DL 1/2000 y 65.4 del Reglamento de Planeamiento).

análisis de **licencias**



Apartamentos **Galeón Playa II**



■ **Ficha técnica****Plan Parcial:** Costa Tegui**Parcela:** 4.123**Categoría:** 3 llaves**Nº plazas:** 200**Nº unidades:** 67**m² parcela:** 4.780**m² construidos:** 4.780**Titular licencia:** Realizaciones Inmobiliarias Canarias (RICASA)**Explotador:** RICASA**Propietario:** RICASA**Estado ejecución:** Abierto al público**Acto recurrido:** Licencia de 12-05-00 para proyecto básico de 67 apartamentos de 3 llaves.■ **Sentencia****Órgano:** TSJC**Nº recurso:** 768/2003**Fecha:** 15-06-2007**Motivos de anulación**

Omisión del informe jurídico municipal. La licencia se concede en pleno proceso de revisión del PIOT, estando vigente el acuerdo de 14 de enero de 1999 de suspensión de licencias.

Omisión del informe previo, preceptivo y vinculante del Cabildo según D.T. 6ª de la Ley 9/1999, de 14 de mayo, de Ordenación del Territorio de Canarias.

Omisión del informe previo, preceptivo y vinculante de compatibilidad con el PIOT.

■ **Adecuación de la obra a la normativa aplicable**

	PIOT 91	Revisión 2000	Plan Parcial	Autorización Turística
Aptos. Galeón Playa				

 incumplimientos

■ Análisis de adecuación de la obra a la normativa aplicable

PLAN INSULAR

- Incumple programación PIOT 91 (informes Oficina Plan Insular de 04-10-05 y 05-04-06). El número máximo de plazas a ejecutar en el periodo 1996-2000 era de 3.750, incluido el 25% no ejecutado en el cuatrienio anterior, del cual sólo podía ejecutarse un 50% por tratarse de un P.P. no adaptado (1.875 plazas). Cuando se concede la licencia (12-05-00) ya se habían autorizado, al menos, 4.533 plazas, que sumadas a las 200 de la licencia hacen un total de 4.733, superando el total programado y doblando el límite del 50% que operaba como máximo admisible por tratarse de un P.P. no adaptado.
- Incumple la tipología mínima del Decreto 95/2000 (hoteles), al tratarse de apartamentos de 3 Llaves.
- Incumple la categoría mínima del PIOT 91(4 llaves) al tratarse de apartamentos de 3 Llaves.
- Incumple programación REVISIÓN PIOT 2000 (informe Oficina Plan Insular de 04-10-05 y 05-04-06). Para el decenio 2000-2010 se fijó un máximo de 2.500 plazas en este P.P., del cual sólo podía desarrollarse el 25% (625), por tratarse de un plan no adaptado. Cuando se concede la licencia para el complejo de apartamentos de 200 plazas ya se habían autorizado 4.533 plazas, superando en más de siete veces el máximo permitido.
- Incumple estándar 35 m²c/plaza (el proyecto contempla 22,75 m²c/plaza).

PLAN PARCIAL

- Incumple uso residencial asignado a la parcela en el P.P. (informe técnico municipal de 11-05-00).

OTROS INCUMPLIMIENTOS

- Carece de autorización turística previa.

análisis de **licencias**



Club **Las Colinas**



■ **Ficha técnica****Plan Parcial:** Costa Tegui**Categoría:** 4 llaves**m² parcela:** 5.041**Titular licencia:** Residencial Las Colinas S.L.**Propietario:** Residencial Las Colinas S.L.**Acto recurrido:** Licencia 14-05-99 proyecto de 48 apartamentos turísticos.**Parcela:** 318-22**Nº plazas:** 126**Nº unidades:** 48**m² construidos:** 3.547**Estado ejecución:** Abierto al público**Explotador:** Residencial Las Colinas S.L.■ **Sentencia****Órgano:** TSJC**Nº recurso:** 767/2003**Fecha:** 18-07-2007**Motivos de anulación**

Vulneración acuerdo del Cabildo de suspensión de licencias de 14-01-99 (aprobación inicial REVISIÓN PIOT 2000).

Omisión del informe previo, preceptivo y vinculante de compatibilidad con el PIOT.

Omisión del informe previo, preceptivo y vinculante del Cabildo según la D.T. 6ª de la Ley 9/1999, de 14 de mayo, de Ordenación del Territorio de Canarias.

Omisión del informe jurídico municipal.

■ **Adecuación de la obra a la normativa aplicable**

	PIOT 91	Revisión 2000	Plan Parcial	Autorización Turística
Club Las Colinas				

 incumplimientos

■ Análisis de adecuación de la obra a la normativa aplicable

PLAN INSULAR

- Incumple programación PIOT 91 (informes Oficina Plan Insular de 28-10-05 y 12-09-06). El número máximo de plazas a ejecutar en el periodo 1996-2000 era de 3.750, incluido el 25% no ejecutado en el cuatrienio anterior, del cual sólo podía ejecutarse un 50% por tratarse de un P.P. no adaptado (1.875 plazas). Cuando se concede la licencia (14-05-99) ya se habían autorizado, al menos, 3.351 plazas, que sumadas a las 97 de la licencia hacen un total de 3.448, superando el total programado y el límite del 50% que operaba como máximo admisible por tratarse de un P.P. no adaptado.
- Incompatible con categoría PIOT 91 (4 llaves), al tratarse de apartamentos de 3 LI.
- Incompatibilidad con la tipología del Decreto 95/2000 (hoteles) al tratarse de apartamentos.
- Incumple programación REVISION PIOT 2000 (informe Oficina Plan Insular de 28-10-05 y 12-09-06). Para el decenio 2000-2010 se fijó un máximo de 2.500 plazas en este P.P. del cual sólo podía desarrollarse el 25% (625) por tratarse de un plan no adaptado. Cuando se concede la licencia para el proyecto de apartamentos ya se habían autorizado, al menos 3.351 plazas, superando en cinco veces el máximo permitido.
- Incumple sectorización establecida en el art. 4.1.3.6, ficha 1, A.5 del PIOT 91 y REVISIÓN 2000, para las nuevas plazas turísticas a ejecutar en Costa Teguise, al establecer que los desarrollos turísticos habrán de situarse en el área delimitada por la actual Avda. de Las Palmeras y el litoral.

PLAN PARCIAL

- Ineficacia de Estudio de Detalle de 24-08-88 por falta de publicación.
- Incumple volúmenes establecidos por P.P. para uso de Aptos. ($1,3 \text{ m}_3/\text{m}^2$, no recogido en Estudio de Detalles). (Informe técnico municipal de 12-05-99).

análisis de **licencias**



Parcela **210**



■ Ficha técnica

Plan Parcial: Costa Tegui se**Categoría:** 4 Estrellas**m² parcela:** 43.450**Titular licencia:** Armadores de Puerto Rico S. A .**Propietario:** rmadores de Puerto Rico S. A .**Acto recurrido:** Licencia 19-05-99 para hotel
de 4 estrellas.**Parcela:** 210**Nº plazas:** 599**Nº unidades:** 322**m² construidos:** 21.000**Estado ejecución:** Obra paralizada

■ Sentencia

Órgano: TSJC**Nº recurso:** 769/2003**Fecha:** 07-12-2007**Incidente de nulidad:** 15-07-08 TSJC**Motivos de anulación**

Ausencia de informe jurídico municipal.

Ausencia de informe Cabildo previo, preceptivo y vinculante D. Tª 6ª Ley 9/99, de 14 de mayo, de Ordenación del Territorio de Canarias.

Ausencia de informe Cabildo previo, preceptivo y vinculante de compatibilidad con PIOT.

■ Adecuación de la obra a la normativa aplicable

	PIOT 91	Revisión 2000	Plan Parcial	Autorización Turística
Parcela 210				

 incumplimientos

■ Análisis de adecuación de la obra a la normativa aplicable

PLAN INSULAR

- Incumple programación PIOT 91 (informes Oficina Plan Insular de 07-11-05 y ratificación de 26-06-06). El número máximo de plazas a ejecutar en el periodo 1996-2000 era de 3.750, incluido el 25% no ejecutado en el cuatrienio anterior, del cual sólo podía ejecutarse un 50% por tratarse de un P.P. no adaptado (1.875 plazas). Cuando se concede la licencia (19-05-99) ya se habían autorizado, al menos, 3.265 plazas, que sumadas a las 599 de la licencia hacen un total de 3.864, superando el total programado y doblando el límite del 50% que operaba como máximo admisible por tratarse de un P.P. no adaptado.
- Incumple programación REVISIÓN PIOT 2000 (informe Oficina Plan Insular 07-11-2005 y ratificación de 26-06-06). Para el decenio 2000-2010 se fijó un máximo de 2.500 plazas en este P.P., del cual sólo podía desarrollarse el 25% (625), por tratarse de un plan no adaptado. Cuando se concede la licencia para el complejo de hotel de 599 plazas ya se habían autorizado 3.265, superando en más de seis veces el máximo permitido.

análisis de **licencias**



Parcela **242-B**



■ **Ficha técnica****Plan Parcial:** Costa Teguisse**Parcela:** 242-B**Categoría:** 4 Llaves**Nº plazas:** 934**Nº unidades:** 422**m² parcela:** 40.897**m² construidos:** 20.500**Titular licencia:** Proeste S.A.**Estado ejecución:** Construcción paralizada**Acto recurrido:** 2ª Prórroga de 04-11-98 de licencia de 27-01-89 para proyecto básico de 422 apartamentos, centro administrativo y locales comerciales. (1ª Prórroga 29-06-90).■ **Sentencia****Órgano:** TSJC**Nº recurso:** 765/2003**Fecha:** 18-07-2007**Apelación:** 04-02-2008**Providencia de ejecución:** 04-03-08 TSJC**Motivos de anulación**

Ineficacia del Estudio de Detalle aprobado el 02-12-85 por falta de publicación. (La sentencia, de 18-07-07, deja sin efecto una sentencia anterior del mismo Tribunal de 28-05-04, que desestimó la demanda del Gobierno de Canarias contra esta prórroga).

■ **Adecuación de la obra a la normativa aplicable**

	PIOT 91	Revisión 2000	Plan Parcial	Autorización Turística
Parcela 242-B				

 incumplimientos

■ Análisis de adecuación de la obra a la normativa aplicable

PLAN INSULAR

- Incumple programación PIOT 91 (informes Oficina Plan Insular de 02-06-06 y 10-11-06). El número máximo de plazas a ejecutar en el período 1996-2000 era de 3.750, incluido el 25% no ejecutado en el cuatrienio anterior, del cual sólo podía ejecutarse un 50% por tratarse de un P.P. no adaptado (1.875 plazas). Cuando se concede la 2ª prórroga (04-11-98) ya se habían autorizado, al menos, 3.265 plazas, que sumadas a las 934 de la licencia hacen un total de 3.864, superando el total programado y doblando el límite del 50% que operaba como máximo admisible por tratarse de un P.P. no adaptado.
- La tipología es incompatible con el Decreto 95/2000 (hoteles) al tratarse de apartamentos 4 llaves.
- Incumple el estándar mínimo de 70 m²/unidad (la media es inferior a 48 m²/unidad).
- Incumple programación REVISIÓN PIOT 2000 (informes Oficina del Plan Insular de 02-06-06 y 10-11-06). Para el decenio 2000-2010 se fijó un máximo de 2.500 plazas en este P.P., del cual sólo podía desarrollarse el 25% (625), por tratarse de un plan no adaptado. Cuando se concede la 2ª prórroga de la licencia para el proyecto de 422 apartamentos ya se habían autorizado, al menos, 3.265 plazas, superando en más de cinco veces el máximo permitido.
- Incumple el estándar mínimo de 35 m²/plaza (la media es de 24 m²/plaza).
- Incumple el estándar mínimo de 50 m² de parcela/plaza (sólo llega a 43 m² de parcela/plaza). (Informe Oficina Plan Insular de 10-11-06).

PLAN PARCIAL

- Ineficacia del Estudio de Detalle visado el 11-11-85 por falta de publicación. No existe acuerdo de aprobación definitiva del E. D. (Durante el pleito se aportó un E.D. visado del que no existe acuerdo de aprobación ni expediente administrativo, circunstancia que fue certificada por el Ayto. de Teguiise al Tribunal en oficio de 24-05-07).
- La prórroga carece de informe técnico municipal.
- La prórroga carece de informe jurídico municipal.

OTROS INCUMPLIMIENTOS

- El proyecto de 422 apartamentos objeto de prórroga carece de Autorización Turística Previa.

análisis de **licencias**



Hotel **Royal Palm Resort**



■ **Ficha técnica**

Plan Parcial: Costa Teguisse **Parcela:** 244-F
Categoría: H Suite 4 Estrella **Nº plazas:** 912 **Nº unidades:** 456
m² parcela: 70.200 **m² construidos:** 33.100
Titular licencia: Demadu S.L. (licencia) y Millenium Hoteles (prórroga)
Estado ejecución: No iniciado
Acto recurrido: Licencia 05-07-99 y prórroga de 14-06-02. Existía una licencia anterior, de aptos. del 89.

■ **Sentencia**

Órgano: TSJC **Nº recurso:** 766/2003 **Fecha:** 15-01-2008
Providencia de ejecución: 25-06-2008 TSJC

Motivos de anulación

Comunes a la licencia y prórroga

Ausencia de informe jurídico municipal.

Informe Técnico municipal carente de valor porque quedaba condicionado a la existencia de un informe jurídico y no entró a examinar la normativa del PIOT.

Omisión informe previo, preceptivo y vinculante de compatibilidad con el Plan Insular.

Omisión informe previo, preceptivo y vinculante de la D.T. 6ª Ley 9/1999, de 14 de mayo, de Ordenación del Territorio de Canarias.

Ineficacia del Estudio de Detalle aprobado el 02-12-85 (visado el 11-11-85) por falta de publicación.

Exclusivos de la prórroga.

Caducidad automática de la licencia.

Informe técnico negativo. (Incumplimiento de plazo).

■ **Adecuación de la obra a la normativa aplicable**

	PIOT 91	Revisión 2000	Plan Parcial	Autorización Turística
Hotel Royal Palm Resort				

■ incumplimientos

■ **Análisis de adecuación de la obra a la normativa aplicable****PLAN INSULAR**

- Incumple programación PIOT 91 (informes Oficina Plan Insular de 26-09-06, complementado el 08-01-07). El número máximo de plazas a ejecutar en el periodo 1996-2000 era de 3.750, incluido el 25% no ejecutado en el cuatrienio anterior, del cual sólo podía ejecutarse un 50% por tratarse de un P.P. no adaptado (1.875 plazas). Cuando se concede la licencia (05-07-99) ya se habían autorizado, al menos, 4.520 plazas, que sumadas a las 912 de la licencia hacen un total de 5.432, superando el total programado y doblando el límite del 50% que operaba como máximo admisible por tratarse de un P.P. no adaptado.
- Incumple programación REVISIÓN PIOT 2000 (informes Oficina Plan Insular de 26-09-06, complementado el 08-01-07). Para el decenio 2000-2010 se fijó un máximo de 2.500 plazas en este P.P., del cual sólo podía desarrollarse el 25% (625), por tratarse de un plan no adaptado. Cuando se concede la licencia para el hotel de 912 plazas ya se habían autorizado 3.864 plazas, superando en seis veces el máximo permitido.

PLAN PARCIAL





- Ineficacia del Estudio de Detalle visado el 11-11-85 por falta de publicación. No existe acuerdo de aprobación definitiva del E. D. (Durante el pleito se aportó un E.D. visado del que no existe acuerdo de aprobación ni expediente administrativo, circunstancia que fue certificada por el Ayto. de Teguiise al Tribunal en oficio de 24-05-07).

■ Tabla general de incumplimientos en el municipio de Tegui

	PIOT 91	Revisión 2000	Plan Parcial	Normativa Turística
PLAN PARCIAL Costa Tegui				
Parcela 210. Paralizada (599 plazas)				
Aptos. Club del Rey. Paralizada (461 plazas)				
Parcela 242-B. Paralizada (934 plazas)				
Royal Palm Resort. Sin construir (912 plazas)				
Aptos Lanzarote Paradise (177 plazas)				
Club Las Colinas (97 plazas)				
Aptos. Galeón Playa Fase 2 (200 plazas)				

■ Incumplimientos

■ Estado de los establecimientos turísticos afectados por las sentencias

	 Sin empezar a construir	 Iniciados y paralizados	 Turísticos terminados y abiertos al público	 TOTAL ANULADOS
Hoteles	2	1	9	12
Complejos de apartamentos	1	2	7	10
TOTAL	3	3	16	22

Antecedentes

Estado de situación

El orden jurídico perturbado

Análisis de casos



¿Y ahora qué?

Alternativas de futuro

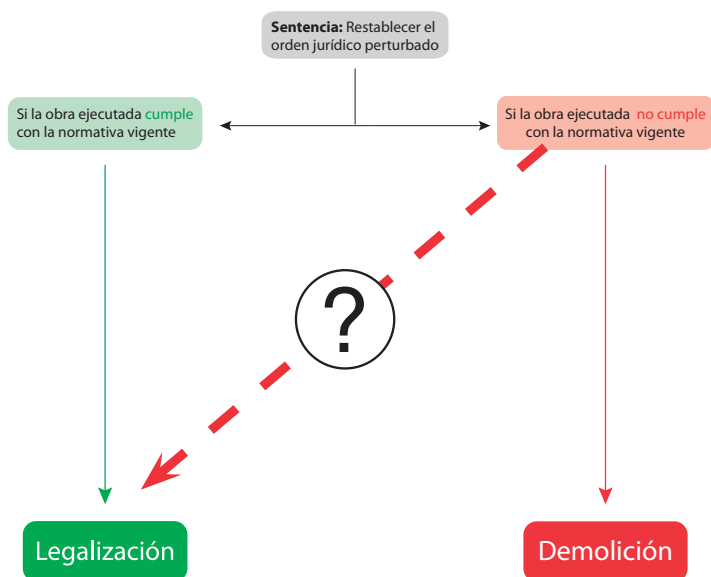
Glosario (Pág. 187)

Documentos complementarios

La legalización de los establecimientos turísticos de Lanzarote con licencia anulada

■ Analizados, caso a caso, cada uno de los 22 establecimientos turísticos con licencia anulada, resulta que:

- Todos los establecimientos turísticos son ilegalizables, al no ser conformes con la ordenación vigente, lo que hace que ninguno sea legalizable con el marco normativo vigente
- Si se aplicara la ordenación existente en el momento de concesión de la licencia, los establecimientos turísticos resultarían igualmente ilegalizables. Los informes aportados por la Oficina del Plan Insular del Cabildo en los procedimientos judiciales ya sentenciados acreditan que las edificaciones turísticas levantadas son incompatibles con la ordenación vigente en el momento en que se otorgó la licencia.
- Si ningún establecimiento es legalizable y todos resultan ilegalizables, están abocados a su demolición.



Las medidas extraordinarias de legalización y sus límites

Dado que ningún establecimiento turístico con licencia anulada se ajusta al marco normativo aplicable, cabe plantear si es posible modificar ese marco para que los referidos establecimientos puedan ser regularizados por vía excepcional y no queden abocados a su demolición total o parcial.

Para que la vía de la legalización excepcional pueda abrirse es necesario que se fundamente en una sólida justificación desde el punto de vista de la ordenación territorial y urbanística y la correlativa satisfacción de los intereses generales que permita alcanzar los objetivos de dicha ordenación mediante la desclasificación de camas o suelos turísticos, la mejora de los equipamientos complementarios, la ralentización de los desarrollos, la cualificación de la oferta, etc.

Hay que tener en cuenta que el Tribunal Supremo considera nulos de pleno derecho los cambios de planeamiento exclusivamente dirigidos a legalizar ilegalidades (SSTS 9-7-2007 y 10-11-2006). En este aspecto juega un papel esencial la satisfacción del interés territorial y urbanístico que justifique los cambios en la nueva ordenación, a los que podrían acogerse los establecimientos con licencia anulada, en particular mediante la introducción de elementos o mecanismos que refuercen las bases del modelo de ordenación.

Ha afirmado el Tribunal Supremo que “...si bien la Administración sigue disponiendo de sus facultades de ordenación urbanística y, por tanto, de modificación de las determinaciones aplicables, debe, si ello incide sobre actuaciones ya declaradas ilegales en sentencia firme, demostrar que la modificación no tiene la finalidad de convertir lo ilegal en legal, sino la de atender racionalmente al interés público urbanístico...”. Debe haber una real y exteriorizada motivación de los criterios urbanísticos que justifiquen su adopción. La nueva ordenación ha de atender racionalmente el interés público urbanístico y no el mero fin de salvar la ejecución de una sentencia. Las directrices del planeamiento que se modifica tienen que estar fundadas en razones objetivas, convincentes y reconocibles desde la perspectiva territorial y urbanística.

Sostienen los tribunales que “...nunca una infracción puede convertirse en causa de una obligación para los demás, pues, por el contrario, la infracción lo que requiere es su inmediata reparación” (STS 7-12-89).

La jurisprudencia tiene declarado que no caben amnistías, pues “el concepto de amnistía es ajeno al derecho administrativo, en general, y al urbanismo, en particular, en el que puede jugar la prescripción, pero no la amnistía, puesto que en él no se juzga a personas sino a cosas, esto es, a realizaciones personales con efectos en el mundo material urbano” (STS 7-12-1998).

Con las expresadas premisas es evidente que no todo lo indebidamente construido podría tener cabida en una legalización excepcional. Dependerá de la naturaleza y el grado de los incumplimientos en que incurra cada caso.

Mediante ley autonómica se podrían establecer las condiciones y requisitos que permitieran acogerse a la legalización excepcional. Cada supuesto de legalización excepcional se plasmaría en el futuro planeamiento territorial insular y, en su caso, urbanístico municipal. La citada ley podría fijar un régimen transitorio de tolerancia y continuidad de la actividad turística de aquellos establecimientos en situación irregular que voluntariamente se integren en el proceso de regularización excepcional.

La legalización excepcional, con los límites, condiciones y requisitos que la configuren, sería de carácter voluntario. Esta vía extraordinaria supondría un modo de ejecutar las sentencias, siempre que el nivel de incumplimientos del establecimiento con licencia anulada no entre en radical contradicción con la ordenación territorial y urbanística y se satisfaga el interés público mediante compensaciones.

En apoyo de esta vía ha de considerarse el principio de que la Administración también está obligada a satisfacer el interés general adecuándose a las cambiantes circunstancias que sobrevenidamente tengan lugar.

La anulación de la licencia a los establecimientos afectados por las sentencias recaídas –y el consiguiente deber de ejecución de las mismas– condiciona, pero no impide que la Administración (sea la autora de la disposición o acto anulado, u otra Administración distinta) apruebe nuevas disposiciones que incidan sobre la situación

fáctica objeto del contenido del fallo de la sentencia durante el período de ejecución, ya que la Administración también está obligada a la satisfacción continua de unos cambiantes intereses públicos, máxime en un sector de la realidad esencialmente dinámico y transformable como el territorial y urbanístico.

Sólo en el caso de que el nuevo acto o disposición que pueda aprobar la Administración en el periodo de ejecución de sentencia tuviera por finalidad eludir su cumplimiento estaría viciada de nulidad la meritada actuación administrativa, toda vez que el artículo 103.4 de la Ley de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa sanciona con nulidad de pleno derecho los actos y disposiciones contrarios a los pronunciamientos de la sentencia únicamente cuando hayan sido adoptados “con la finalidad de eludir su cumplimiento”, lo que, a sensu contrario, supone el reconocimiento de la legalidad de aquellos otros actos o disposiciones que se hayan dictado o adoptado sin que concurra dicha finalidad, sin perjuicio de que los mismos puedan determinar la imposibilidad legal de ejecución de la sentencia en los términos del artículo 105.2 de la señalada Ley de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa.

Antecedentes

Estado de situación

El orden jurídico perturbado

Análisis de casos

¿Y ahora qué?



Alternativas de futuro

Glosario (Pág. 187)

Documentos complementarios

Satisfacción del interés público insular

Los establecimientos turísticos con licencia anulada que se acojan voluntariamente al procedimiento de legalización excepcional como vía extraordinaria para la ejecución de las sentencias habrán de satisfacer el interés público insular cualquiera que sea el nivel de incumplimientos en que estén incursos

El interés público insular en materia de ordenación territorial y urbanístico-turística, tal como dimana de los principios del planeamiento insular y de las Directrices de Ordenación del Turismo, puede concretarse en la consecución de, entre otros, los siguientes objetivos:

a) Contención del desarrollo turístico

La satisfacción de este principio se obtendría con actuaciones tendentes a evitar nuevos desarrollos turísticos, tales como bajar los techos constructivos, desclasificar suelos y reforzar la programación temporal de desarrollo (con ampliación de plazos en paralelo a la reducción de los cupos de cada período).

El interés público insular no se satisface del mismo modo optando indistintamente por cualquiera de las medidas apuntadas, porque es evidente que algunos mecanismos lo satisfacen mejor, o más intensamente, que otros (por ejemplo, la contención de nuevos desarrollos turísticos se vería más fuertemente satisfecha con la eliminación de plazas que con diferir su desarrollo en el tiempo).

b) Cualificación de la oferta turística

Mediante el cumplimiento de estándares dirigidos a garantizar la mayor calidad del producto turístico (categoría, tipología, superficie mínima, etc.).

c) Mejora del espacio turístico

A través de equipamiento y oferta turística complementaria (espectáculos, ocio, esparcimiento, deportes, congresos, hostelería, gastronomía, etc.).

El Plan Insular de Ordenación exige que, al menos, el 25% de la edificabilidad de cada plan parcial turístico se destine a servicios y dotaciones comercializables (oferta turística complementaria).

En conclusión, el interés público insular se satisface con menos camas, de más calidad y buena oferta complementaria.

El posible cambio del marco normativo insular no podría tener como finalidad la mera legalización de las ilegalidades cometidas (“legalizar lo ilegal”), sino que debe estar motivado y dirigirse a la consecución de los fines que satisfagan el interés público insular. Se modifica la ordenación insular, introduciendo mecanismos de legalización excepcional si con ello se consiguen “menos plazas, de más calidad y buen equipamiento”. Lo que motiva la modificación de la ordenación insular al establecer estas vías excepcionales de legalización es que con ello se consiguen “menos plazas, más calidad y un buen equipamiento complementario”, que es el objetivo que persigue el interés insular en el ámbito territorial y urbanístico.

En congruencia con lo anterior, el interés general en cuya virtud pueda plantearse la modificación del planeamiento insular (programación, modalidades turísticas, categorías), tiene que basarse en la consecución de los objetivos y el modelo establecidos por dicho planeamiento, materializándose mediante la amortización de plazas alojativas turísticas y cesiones de suelo para uso público.

El incumplimiento de la normativa urbanística vigente no puede ser rentable, es decir, no puede reportar un beneficio económico.

Tipos de incumplimientos y mecanismos de legalización excepcional

Incumplimientos del planeamiento insular

1.- Ritmos de crecimiento (programación temporal)

Si el establecimiento turístico con licencia anulada incumple la programación turística temporal establecida en el Plan Insular, pero no excede los límites de plazas fijadas para el Plan Parcial correspondiente, el propio Plan Insular (artículo 4.1.2.2) faculta al Cabildo para utilizar una vía singular encaminada a la legalización extraordinaria de este tipo de incumplimientos, permitiendo “reconsiderar la programación, pero no el techo de plazas turísticas previstas en cada plan parcial, con el objetivo de favorecer la promoción de establecimientos hoteleros de 5 estrellas con oferta complementaria de interés general”. El Plan Insular también permite que las modificaciones de la programación puedan realizarse en el proceso de adaptación de dichos instrumentos de planeamiento al Plan Insular o con posterioridad “previo

análisis exhaustivo de la situación concreta de cada plan en dicho momento: edificación y plazas construidas y en construcción; licencias válidas concedidas, etc.” (art.4.1.2.2).

El Cabildo es competente para la gestión de este tipo de infracciones de la ordenación insular a través de una doble vía:

a) la reconsideración de la programación singular que podría hacerse sin necesidad siquiera de modificar los instrumentos de ordenación en aquellos casos en que esta clase de infracciones se hubiera cometido en planes ya adaptados, al menos, al Plan Insular de 1991.

b) la reconsideración general de la programación del ámbito correspondiente a través del Plan Territorial Especial de Ordenación Turística Insular, entre cuyas funciones esenciales se encuentra, precisamente, la de establecer las previsiones específicas de desarrollo turístico con fijación del número de plazas alojativas de nueva creación susceptibles de ser implantadas en la isla durante el trienio, dentro de los límites establecidos legalmente, así como la definición de las tipologías, categorías y calidades mínimas para la totalidad de las modalidades turísticas susceptibles de implantación (Disposición Adicional Primera, 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).

Si el establecimiento turístico con licencia anulada incumple la programación turística establecida en el Plan Insular, pero no excede el límite total de plazas fijado para el planeamiento parcial, se podría satisfacer el interés público territorial y urbanístico insular mediante la neutralización de un determinado número de plazas turísticas en el propio plan parcial o fuera del mismo.

2.- Techos de crecimiento

Cuando el establecimiento turístico con licencia anulada incumpla el techo turístico total que el Plan Insular asigna al Plan Parcial, las vías de legalización excepcional habrían de resolverse fuera del ámbito del Plan Parcial agotado, es decir, en otro plan que absorba el mayor número de plazas que las excedidas .

3.- Estándares

Los establecimientos con licencia anulada que incumplan los estándares del planeamiento insular (tipología, categoría, etc.), sólo podrán legalizarse excepcionalmente si cumplen dichos estándares.

Incumplimientos del planeamiento urbanístico municipal

1.- Incumplimientos en zonas verdes o espacios libres

Cuando el incumplimiento afecte a zonas verdes o espacios libres, impidiendo, dificultando o perturbando su destino, estamos ante una infracción urbanística imprescriptible (art.180.2 del Texto Refundido aprobado por Decreto Legislativo 1/2000), de carácter muy grave (art.213 del Texto Refundido), que incluso podría constituir el tipo delictivo del art.319 del Código Penal, lo cual exige la adopción de las medidas precisas para la reposición de las cosas al estado inmediatamente anterior a la presunta infracción (art.179 del Texto Refundido). La calificación urbanística de estos suelos únicamente puede modificarse por el COTMAC (Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias), pues el art.47.5 atribuye a dicho órgano autonómico la aprobación definitiva de los planes urbanísticos que afecten a zonas verdes y espacios libres.

Se trata del grupo de infracciones urbanísticas más graves. La norma general para el restablecimiento del orden jurídico perturbado en estos casos es la recuperación de los espacios públicos afectados por la actuación urbanística ilegal. Se trata de un supuesto ilegalizable.

2.- Incumplimientos por exceso de aprovechamiento

Cuando la edificación ejecutada supere la edificabilidad, ocupación de parcela, altura, retranqueos, superficie o el volumen edificables dando lugar a un exceso de aprovechamiento, estamos ante una infracción del art.212 del Texto Refundido que, en todo caso, exige la adopción de las medidas precisas para la reposición de las cosas al estado inmediatamente anterior a la presunta infracción (art.179 del Texto Refundido). La posible legalización excepcional de edificaciones en este supuesto requeriría la modificación del instrumento de ordenación urbanística que ordena la zona, debiéndose tener en cuenta, a tal efecto que los cambios en

el planeamiento que incrementen el volumen edificable requieren la aprobación definitiva por parte de la COTMAC y están legalmente condicionados a que, paralelamente se incrementen los espacios libres a razón de un mínimo de cinco metros cuadrados por cada habitante o plaza alojativa turística adicional (art.47.5 del Texto Refundido).

En estos supuestos, los posibles mecanismos de legalización excepcional no solo tendrían que conseguir la compensación del exceso de aprovechamiento ilícitamente materializado por la edificación, sino también la obtención del incremento de espacios libres y equipamientos acorde con el número de plazas y la edificabilidad que podría legalizarse. De este modo, podrían regularizar su situación mediante la neutralización ,aunque sea de forma discontinua, de suelo que tenga el mismo aprovechamiento que el excedido, siempre que la transferencia de aprovechamiento no lesione ni vaya en contra de los principios de la ordenación contenidos en ese planeamiento.

3.- Incumplimientos de uso urbanístico

Cuando la obra ejecutada se destina a un uso que el planeamiento no admite en el suelo donde se ha edificado, estamos ante infracciones urbanísticas de los arts.212 y 202.3 del Texto Refundido. En estos casos se encontrarán aquellos supuestos en que el cambio de uso sea neutro y no lleve aparejado un exceso de aprovechamiento por ser distintos los parámetros de edificabilidad atribuidos a los distintos usos en el planeamiento (cuando el plan atribuye a una parcela el uso de hotel le asigna una edificabilidad mayor que cuando le atribuye un uso de bungalows o villas).

La legalización excepcional de las infracciones del uso establecido en los planes parciales requeriría la modificación de dichos instrumentos de ordenación a fin de asignar al establecimiento ejecutado el uso que se ha realizado, si bien dicha alteración habrá de tener en cuenta los diferentes aprovechamientos que resultan de los distintos usos sobre los que se opere, siendo de aplicación a estas actuaciones lo señalado para el supuesto de excesos de aprovechamiento si los usos afectados no fueran homogéneos.

4.- Incumplimientos de ordenación o urbanización

Cuando la edificación con licencia anulada se haya construido en un suelo que no cuente con el instrumento de planeamiento que ultime su ordenación (Estudio de

Detalle), su eventual regularización exigiría que el correspondiente instrumento de planeamiento urbanístico municipal incorpore dicha ordenación. En los supuestos de ausencia de proyecto de urbanización o carencia de servicios para la consideración del suelo como urbano, habrá de verificarse la actual existencia e idoneidad de los referidos servicios, y, en su caso, habría que implantar aquellos de los que carezca el sector en condiciones de pleno servicio tanto para las edificaciones preexistentes como para las que se hayan de construir.

Las edificaciones con licencia anulada construidas sin estudio de detalle o proyecto de urbanización habrían de estar legitimadas por uno y otro instrumento

5.- incumplimientos no homogeneizables

Los parámetros urbanísticos de altura y retranqueo no son homologables. No cabe la legalización excepcional.

Otras infracciones urbanísticas

1.- Incumplimiento de los criterios básicos de utilización del suelo

En los supuestos en que por su situación, masa, altura o volumen la edificación realizada incumpla los criterios básicos de utilización del suelo por no adaptarse al ambiente en que se sitúa, limitando el campo visual de las bellezas naturales, rompiendo la armonía del paisaje o desfigurando la perspectiva propia del mismo, nos encontramos ante edificaciones que pugnan con normas esenciales del derecho estatal básico (art.10.2 del Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la ley de suelo).

Se trata de incumplimientos que resultan ilegalizables porque la jurisprudencia tiene sentado el lógico criterio de que ningún instrumento de planeamiento puede cambiar el paisaje para adaptar al mismo las edificaciones incompatibles con aquel.

2.- Infracción de normas determinantes del Plan Parcial

Cuando la edificación con licencia anulada se haya realizado con infracción de normas urbanísticas que merezcan la consideración de esenciales por haber sido determinantes de la aprobación del Plan Parcial en que aquella se encuentre, no caben vías extraordinarias de legalización.

Modificaciones legislativas que habilitarían el procedimiento de legalización extraordinaria.

La instrumentación del procedimiento de legalización extraordinaria requeriría un texto legal autonómico en el que se concretasen, al menos, las fases del procedimiento y los requisitos formales y materiales que permitirían acogerse a la regularización.

Requisitos materiales para acogerse a la legalización excepcional:

a) Podrían incorporarse al proceso de regularización los establecimientos turísticos en funcionamiento, con licencia declarada nula, en que concurren las siguientes circunstancias:

- no infrinjan normas que fueron determinantes para la aprobación del planeamiento urbanístico de aplicación.
- no infrinjan normas básicas de la utilización del suelo establecidas por la legislación estatal básica.
- puedan homogeneizar sus condiciones de edificación con las aplicables en cumplimiento de la normativa urbanística vigente para el sector, uso y ordenanza que les corresponde (entendiendo que son susceptibles de homogeneizar y cumplir las condiciones de ocupación, edificabilidad, capacidad, equipamiento u otras similares que permitan su cumplimiento, aún discontinuo, mediante la adquisición de otras parcelas libres o mecanismos similares). Prioritariamente, dicha neutralización deberá producirse en el ámbito del plan parcial en que se

encuentran los establecimientos; excepcionalmente, podría autorizarse en otro sector. Esta condición excluye a las edificaciones que incumplan condiciones no susceptibles de homogeneización, como los incumplimientos en materia de altura de la edificación.

- puedan neutralizar el exceso de plazas turísticas que la construcción de la edificación ha supuesto en su ámbito de ordenación, en el propio plan parcial en que se encuentren, o en el ámbito que se establezca por el Cabildo Insular.
- puedan alcanzar el nivel de estándares que para el establecimiento en cuestión exige el planeamiento insular.
- contribuyan a la obtención de suelo para equipamientos turísticos complementarios en proporción superior al mínimo exigido en el planeamiento insular, en el propio plan parcial en que se encuentren, o en el ámbito que se establezca por el Cabildo Insular.
- se comprometan a realizar las obras y demás actuaciones necesarias para restablecer el orden urbanístico, turístico y territorial alterado, en el plazo que se establezca, a fin de acomodar la edificación a las condiciones edificatorias y de uso establecidas en la normativa urbanística y territorial aplicable.

b) Los supuestos excluidos del proceso extraordinario serían .los siguientes:

- Todos los casos en que el establecimiento turístico no estuviera terminado y en funcionamiento antes del dictado de la sentencia anulatoria de la licencia que amparó su edificación.
- Los establecimientos terminados y en funcionamiento en que se aprecie la concurrencia de alguno de los siguientes incumplimientos:
 - Incumplimiento de los criterios básicos de utilización del suelo (incompatibilidad paisajística de la edificación).
 - Infracción de normas determinantes del Plan Parcial (parámetros esenciales para la aprobación del plan).
 - Incumplimiento de parámetros no susceptibles de homogeneización (infracciones verticales).

Requisitos formales para acogerse a la legalización excepcional

Adhesión. Los establecimientos susceptibles de llegar a ser legalizables, una vez materialicen las compensaciones requeridas por el interés general y realicen las obras que, en su caso, fueran precisas para adecuarse a las determinaciones del planeamiento aplicable, se tendrían que adherir voluntariamente al procedimiento de legalización excepcional planteando las medidas urbanísticas y edificatorias que adoptarían para obtener, finalmente, el acuerdo insular favorable.

Plazo. La adhesión al procedimiento de legalización extraordinaria habría de formularse dentro de un determinado plazo a partir de la entrada en vigor de la normativa que aprobara la regulación y puesta en marcha de dicho procedimiento. Los establecimientos que no solicitaran acogerse al mismo dentro del plazo que se fije quedarían, a todos los efectos, en la misma situación que los excluidos del procedimiento extraordinario, siéndoles de aplicación idéntico tratamiento e iguales medidas que los casos excluidos del procedimiento excepcional.

Acuerdo e inscripción. El Cabildo determinaría, mediante acuerdo plenario, la viabilidad de la regularización excepcional de cada establecimiento y crearía un Registro de los mismos.

Efectos. La inscripción en el Registro de establecimientos antes mencionado daría derecho a la continuidad transitoria de la actividad turística por un concreto período de tiempo. Transcurrido ese plazo sin que se procediese a la materialización de las compensaciones que satisfagan el interés público, procedería el cese de la actividad.

Regularización definitiva. La obtención de las autorizaciones para la regularización definitiva de los establecimientos inscritos podría realizarse a partir de la entrada en vigor de la modificación o revisión de los instrumentos de ordenación territorial y urbanística insular y, en su caso, municipal, que deriven del acuerdo favorable que haya adoptado el Cabildo Insular.

Antecedentes

Estado de situación

El orden jurídico perturbado

Análisis de casos

¿Y ahora qué?



Glosario

Documentos complementarios

Agencia de protección del medio urbano y natural

Qué es:

La Agencia de Protección del Medio Urbano y Natural es un organismo público dependiente del Gobierno de Canarias que tiene atribuidas las actividades de inspección y sanción en materia urbanística, territorial, medioambiental y de ordenación de los recursos naturales, cuya regulación viene establecida en el art.229 del Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio y Espacios Naturales de Canarias, aprobado por Decreto Legislativo 1/2000, de 8 de mayo.

Qué responsabilidades tiene:

La comprobación, mediante la práctica de las actuaciones de inspección e instrucción pertinentes, de la legalidad de cualesquiera actos y actividades, privadas o públicas, de ocupación, transformación o uso del suelo, así como también de los actos dictados por las Administraciones en ejecución o aplicación de esta Ley, especialmente de los que autoricen la realización de actos de construcción, edificación o uso del suelo. A la Agencia de Protección también atribuye la Ley la función de sustituir al Ayuntamiento o al Cabildo en los casos de inactividad de dichas administraciones ante infracciones urbanísticas graves o muy graves.

Apertura turística

Qué es:

Es la autorización por la que la Administración competente resuelve otorgar la apertura y clasificación de un establecimiento turístico a la vista de los informes evacuados y de la documentación presentada. Corresponde otorgar esta autorización, que es posterior a la autorización turística previa y a la licencia de obras, a los Cabildos Insulares.

Autorización turística previa

Qué es:

Acto de la Administración Pública turística competente por el que se permite, si es conforme con las normas del turismo aplicables, el ejercicio de cualquiera de las actividades turísticas. Esta autorización, regulada en el artículo 24 de la Ley 7/1995, de 6 de abril, de Ordenación del Turismo de Canarias, es previa a la licencia de edificación e independiente de otras autorizaciones que sean exigibles por ley. La concesión de la autorización previa le corresponde a los Cabildos Insulares desde 2000. Con anterioridad a esa fecha el órgano competente era la Consejería de Turismo del Gobierno de Canarias.

Ayuntamiento

Qué es:

El organismo al que corresponde el gobierno y la administración del municipio.

Qué responsabilidades tiene:

La ordenación (Plan General de Ordenación, Plan Parcial, Estudio de Detalle), gestión, ejecución y disciplina urbanística en el municipio. El Ayuntamiento tiene la competencia para el otorgamiento de las licencias urbanísticas y también para la inspección y sanción de las infracciones urbanísticas que se cometan en el término municipal.

Cabildo

Qué es:

El organismo al que corresponde el gobierno y la administración de la isla.

Qué responsabilidades tiene:

La ordenación territorial, de los recursos naturales y turística de la Isla (Plan Insular, Planes Territoriales y Parciales). También corresponde al Cabildo las funciones de promoción y policía del turismo insular (otorgamiento de autorizaciones de apertura turística), salvo las potestades de inspección y sanción (que retiene el Gobierno de Canarias) y el otorgamiento de las calificaciones territoriales para autorizar proyectos de edificaciones o usos en suelo rústico.

Dotaciones

Qué es:

Categoría urbanística comprensiva de los usos y servicios públicos, a cargo de la Administración competente, básicos para la vida colectiva, junto con el suelo y las infraestructuras y construcciones y sus correspondientes instalaciones, que requiera su establecimiento. Pueden ser insulares, comarcales o municipales. Los bienes inmuebles correspondientes son siempre de dominio público. La gestión de los sistemas generales, una vez implantado el uso o servicio, puede tener lugar en cualquiera de las formas permitidas por la legislación reguladora de la administración titular. El suelo para ejecutar las dotaciones deben cederlo a la administración los propietarios de los terrenos del plan parcial o del ámbito de actuación correspondiente (p.e. centros docentes públicos, hospitales públicos, centros administrativos, culturales, sociales, etc., de titularidad y uso público sin aprovechamiento lucrativo).

Equipamientos

Qué es:

Categoría urbanística comprensiva de los usos de índole colectiva o general, cuya implantación requiera construcciones, con sus correspondientes instalaciones, de uso abierto al público o de utilidad comunitaria o círculos indeterminados de personas. Puede ser tanto de iniciativa y titularidad públicas como privadas, con aprovechamiento lucrativo. Cuando la iniciativa y la titularidad sean públicas, el bien inmueble tiene la consideración de bien patrimonial. El suelo para la implementación de los equipamientos tiene aprovechamiento lucrativo y no es de cesión (p.e. centros comerciales, centros docentes privados, clínicas privadas, instalaciones de ocio y recreo, con aprovechamiento lucrativo).

Informe de compatibilidad

Qué es:

Informe que emite el Cabildo Insular a fin de examinar si un proyecto concreto de obras que se pretende realizar en un suelo ordenado por un plan general o parcial municipal que no está adaptado al Plan Insular se ajusta a las determinaciones de éste.

Qué establece:

El informe de compatibilidad verifica dos cuestiones fundamentales: a) Si el número de plazas que el establecimiento turístico proyectado -o residencial en urbanización turística- se ajusta a los ritmos de desarrollo de las urbanizaciones turísticas establecidos en el Plan Insular (en el que se fijan para cada urbanización turística unos máximos totales y temporales de plazas turísticas que no se pueden superar); y, en segundo lugar, b) Si el proyecto examinado cumple con las determinaciones establecidas en el Plan Insular para la clase de edificación proyectada: tipología, categoría, estándares edificatorios (superficie mínima de parcela y de unidad alojativa por plaza turística), reservas de suelo y demás requisitos a que se condicionan los desarrollos alojativos turísticos y residenciales (solo se admiten viviendas unifamiliares) en las urbanizaciones turísticas en la ordenación insular.

Informe jurídico

Qué es:

Informe preceptivo que la ley exige que sea emitido por los servicios municipales en los expedientes de concesión de las licencias urbanísticas con carácter previo a la resolución del expediente por el alcalde.

Qué establece:

Informa al órgano encargado de decidir sobre la concesión de la licencia urbanística si aquella puede ser concedida, por cumplir la solicitud presentada todos los requisitos al efecto, o si, por el contrario, concurren circunstancias que jurídicamente impiden su otorgamiento (ausencia de autorizaciones previas, acuerdos de suspensión de licencias en vigor, existencia de informes vinculantes negativos, etc).

Informe técnico

Qué es:

Informe preceptivo que la ley exige que sea emitido por los servicios municipales en los expedientes de concesión de las licencias urbanísticas con carácter previo a la resolución del expediente por el alcalde.

Qué establece:

Informa al órgano encargado de decidir sobre la concesión de la licencia urbanística si el proyecto de obras cumple con la ordenación territorial, urbanística, ambiental y de los recursos naturales aplicable.

Ley de costas

Qué es:

La Ley 22/1988, de 28 de julio, de Costas, es una norma estatal cuyo objeto es la determinación, protección, utilización y policía del dominio público marítimo-terrestre y especialmente de la ribera del mar.

Qué establece:

Fija las normas para determinar el dominio público marítimo-terrestre (bienes que lo integran y deslindes); establece diversas limitaciones sobre la propiedad de los terrenos contiguos a la ribera del mar para proteger el dominio público marítimo-terrestres (fija servidumbres legales de tránsito, de protección, de acceso al mar y una zona de influencia) y regula la utilización de dichos bienes de dominio público (autorizaciones y concesiones).

Ley de medidas urgentes

Qué es:

La Ley 6/2001, de 23 de julio, de Medidas Urgentes en Materia de Ordenación del Territorio y del Turismo de Canarias, también conocida como “Moratoria Regional”. Esta ley ha sido derogada en su mayor parte por la Ley 19/2003, de 13 de abril, de Directrices, y tenía un objetivo muy concreto y temporal que era, precisamente, regular el régimen del planeamiento urbanístico y el uso del suelo en Canarias mientras se redactaban las Directrices de Ordenación General y del Turismo por el Gobierno de Canarias.

Qué establece:

La Ley 6/2001 hizo dos cosas fundamentales: a) Una de carácter temporal, que fue ordenar la suspensión de la vigencia de las determinaciones relativas al uso turístico de todos los instrumentos de planeamiento, suspendiendo la tramitación y aprobación de planes parciales, proyectos de urbanización, autorizaciones previas de turismo y licencias de obras que habilitasen para la construcción o ampliación de establecimientos turísticos alojativos, y, b) Otra de carácter permanente, que fue declarar extinguidos los Planes Parciales con uso turístico no ejecutados a su entrada en vigor así como también las licencias de obras relativas a proyectos turísticos no ejecutados incursas en situación de caducidad.

Licencia de obra

Qué es:

Es un acto municipal de autorización por virtud del cual se lleva a cabo un control previo del proyecto de obras presentado por el administrado verificando si se ajusta o no a las exigencias del interés público tal y como han quedado plasmadas en la ordenación territorial, ambiental y urbanística aplicable. 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, que es la vigente en ese momento.

Qué establece:

La licencia de obras autoriza un proyecto concreto y establece una serie de condiciones para su ejecución, tanto de carácter temporal como material, como son plazos para el inicio y finalización de las obras o algunas observaciones técnicas deban considerarse en la ejecución del proyecto.

Moratoria insular (Proceso de revisión 1998 - 2000)

Qué es:

Periodo de tiempo durante el que se estuvo tramitando el procedimiento de modificación del Plan Insular de Lanzarote iniciado por el Cabildo mediante acuerdo Plenario de 21-5-1998 y que finalizó el 22 de mayo de 2.000 con la aprobación definitiva de la Revisión Parcial del Plan Insular.

Qué establece:

Durante la tramitación del proceso de revisión del Plan Insular el Cabildo adoptó diversos acuerdos (21-5-1998, 12-11-1998, 14-1-1999) de suspensión del otorgamiento de licencias urbanísticas y de la tramitación y aprobación de instrumentos de planeamiento para impedir que se pudieran autorizar nuevos establecimientos turísticos que pudieran pugnar con los objetivos de la revisión del PIOT que se estaba tramitando.

Moratoria regional

Qué es:

Véase Ley de Medidas Urgentes *ut supra*.

Qué establece:

Véase Ley de Medidas Urgentes *ut supra*.

Normativa turística

Qué es:

Conjunto de leyes, decretos y órdenes que ordenan la actividad turística.

Recurso judicial contencioso administrativo

Qué es:

Es la impugnación ante los tribunales de justicia, por los particulares o por otra Administración, de un acuerdo o resolución de la Administración, o de sus disposiciones reglamentarias, con la finalidad de que sea declarada su nulidad por considerar que no se ajusta a Derecho.

Revisión PIOT 2000

Qué es:

Revisión Parcial del Plan Insular de Ordenación de Lanzarote aprobada por Decreto 95/2000, de 22 de mayo. Se trata de una modificación del Plan Insular de 1991 cuyo objetivo principal es la reducción -no la suspensión- del ritmo de crecimiento turístico y residencial en zonas turísticas (nueva programación temporal) y la cualificación de la oferta de alojamiento turístico.

Qué establece:

La Revisión del PIOT de 2000 introdujo los siguientes cambios fundamentales:

Redujo el ritmo de crecimiento turístico fijando como límite para el decenio 2000-2010 un máximo de 10.707 nuevas plaza turísticas en toda la isla, las cuales se distribuyen por el propio plan insular entre las distintas urbanizaciones turísticas.

A fin de cualificar la oferta alojativa insular dispuso que todas las nuevas plazas turísticas que se construyan deben ser exclusivamente hoteleras (hoteles y apartohoteles) de un mínimo de 4 estrellas.

En las urbanizaciones turísticas cuyo plan de ordenación no esté adaptado al PIOT limita las plazas que podrán desarrollarse al 25% de las que el Plan Insular asigna a dicho ámbito para el decenio 2000-2010.

Se redujo el “techo turístico” insular en otras 10.000 plazas quedando en torno a las 100.000 plazas.

PIOT 1991

Qué es:

Plan Insular de Ordenación de Lanzarote, aprobado por Decreto 63/1991, de 9 de abril. Los Planes Insulares son instrumentos de ordenación de los recursos naturales, territorial, turística y urbanística de la isla y definen el modelo de organización y utilización del territorio para garantizar su desarrollo sostenible. Tienen carácter vinculante para los instrumentos de ordenación de espacios naturales y territorial de ámbito inferior al insular y para los planes de ordenación urbanística municipales.

Define el modelo de ordenación territorial y turística que se propugna para la isla y hacia cuya consecución deberán dirigirse coordinadamente las actuaciones públicas y privadas. En materia turística le corresponde definir las áreas de la isla aptas para el desarrollo de nuevos espacios turísticos así como aquellas áreas del territorio insular en las que no se deban permitir nuevos crecimientos turísticos, por ser incompatibles con el principio de desarrollo sostenible o tener el carácter de zonas saturadas por exceder la oferta existente a la demanda previsible. En general establecerá los límites y ritmos de crecimiento de la oferta turística alojativa, así como de la oferta turística complementaria con incidencia territorial, y las condiciones de sectorización, en su caso, del

suelo urbanizable turístico ya clasificado, acompañada con los primeros. También podrán establecer límites de ámbito insular a la autorización de nuevos alojamientos turísticos dentro de un modelo insular equilibrado. Asimismo, los Planes Insulares podrán contener previsiones suficientes para aquellas zonas turísticas en las que concurra alguna de las siguientes circunstancias: Tratarse de una zona o un núcleo a rehabilitar, ser zona mixta, donde la presencia de edificaciones turísticas pueda producir, junto con otras residenciales o industriales, efectos que pongan en peligro la calidad turística de la zona o ser zonas insuficientemente dotadas, por no corresponderse las infraestructuras, equipamientos y servicios con que cuenten con el número de camas turísticas.

Qué establece:

En lo fundamental para el modelo turístico insular, el Plan Insular de Ordenación de Lanzarote desclasificó más de 250.000 plazas turísticas y estableció desde su entrada en vigor en el año 1.991, las siguientes determinaciones y estándares mínimos obligatorios para los nuevos desarrollos en las urbanizaciones turísticas de la isla:

Estableció el límite máximo de plazas turísticas que pueden construirse en la isla ("techo turístico") en un total de 111.000 plazas, las cuales se distribuyen entre cada una de las urbanizaciones turísticas insulares asignando a cada una su correspondiente límite.

La construcción de la nueva oferta alojativa en las urbanizaciones turísticas se somete a "programación temporal" mediante la asignación a cada urbanización turística de un número máximo de plazas turísticas que pueden desarrollarse cada cuatro años (programación cuatrienal).

Los planes parciales turísticos deberán reducir la edificabilidad dedicada a alojamiento turístico a un máximo del 50% de la edificabilidad total del Plan Parcial.

La edificabilidad dedicada a servicios y equipamientos comerciables (oferta turística complementaria) deberá suponer un mínimo del 25% de la edificabilidad total del plan parcial (sin contar equipamiento interno de las instalaciones de alojamiento turísticos).

La edificación residencial también deberá alcanzar un mínimo del 25%.

Los apartamentos, bungalows, y villas deberán tener un mínimo de 4 llaves.

La oferta hotelera deberá ser de un mínimo de 4 estrellas.

La superficie construida mínima de cada nuevo apartamento o bungalow se establece en 70 m².c y en un mínimo de 35m².c de uso alojativo por cada plaza que admita; y de 120 m².c y 40 m².c por unidad y plaza en las nuevas villas.

Superficie mínima de parcela edificable de 50 m² por plaza en nuevos apartamentos y bungalows y de 1.000 m² de parcela neta por unidad en las nuevas villas. La superficie de parcela no edificada se destinará obligatoriamente al ajardinamiento o a instalaciones deportivas al aire libre (piscinas, tenis), etc.

Para el desarrollo de proyectos en suelos con Planeamiento municipal no adaptado al plan insular, se establece, por una parte, la necesidad de contar con un informe previo del Cabildo sobre compatibilidad de la actuación con el PIOT, y, en segundo lugar, se establece que “No podrá concederse licencia si se hubieran otorgado éstas para más del 50% de la capacidad edificatoria de alojamiento turístico asignada por el Plan Insular al Plan Parcial en el cuatrienio correspondiente” (pues de otro modo no podría garantizarse la adaptación). De este modo en los planes no adaptados al Plan Insular no se puede desarrollar sino la mitad de las plazas hasta que se produzca la adaptación.

El plazo que disponían los promotores para adaptarse al Plan Insular finalizó el 22 de diciembre de 1991 (hace 17 años). Actualmente solo se han adaptado al PIOT 1991 un total de 3 planes parciales (Las Coloradas, Cortijo Viejo y Castillo del Aguila).

Plan insular de 1973

Qué es:

Antiguo Plan Insular de Lanzarote, aprobado por Orden del Ministro de la Vivienda de 29 de noviembre de 1973, bajo la vigencia de la Ley del Suelo de 1956. Estuvo en vigor hasta que fue suspendido por el Gobierno de Canarias mediante Decreto 51/1988, de 12 de abril, dictado durante el proceso de elaboración del nuevo Plan Insular de 1991 para poner freno a la auténtica “cascada” de planes parciales de iniciativa que se estaban tramitando.

Qué establece:

Ordenaba el suelo de la isla bajo la mentalidad “ultradesarrollista” propia de los años setenta en España, clasificando suelo con capacidad para edificar casi medio millón de plazas turísticas en la isla (447.122 plazas exactamente). Durante su vigencia se aprobaron ocho nuevos planes parciales que el posterior PIOT de 1991 tuvo que atemperar limitando el desarrollo de plazas turísticas previstos en los mismos.

Plan Parcial

Qué es:

Es el instrumento de ordenación urbanística que desarrolla de forma pormenorizada lo establecido en los Planes Generales Municipales para los sectores de suelo urbanizable y los ámbitos de suelo urbano no consolidado.

Qué establece:

Los planes parciales establecen la ordenación pormenorizada del suelo que ordenan, estableciendo detalladamente el destino urbanístico preciso y la edificabilidad de los terrenos y construcciones, las características de las parcelas y las alineaciones y rasantes de éstas y las reservas de dotaciones y equipamientos complementarias de las integrantes de la ordenación estructural.

Programación

Qué es:

Una técnica para someter los desarrollos turísticos y/o urbanísticos a plazos o periodos de tiempo.

Qué establece:

El Plan Insular de Lanzarote utiliza la programación para establecer una segunda limitación al desarrollo de las plazas turísticas y residenciales en las urbanizaciones turísticas, fijando para cada Plan Parcial el número máximo de nuevas plazas alojativas que pueden desarrollarse en un periodo de tiempo determinado, que en el PIOT 1991 era de cuatro años (cuatrienios) y en la Revisión PIOT 2000 de diez años (decenios). De este modo el total de plazas alojativas que tenga asignado un Plan Parcial (primer límite) no se puede desarrollar de golpe sino que su ejecución también se encuentra sometida a los cupos máximos que para cada periodo temporal se establezca en su “programación” (segundo límite).

Sentencia

Qué es:

Decisión adoptada por el órgano jurisdiccional (un juez o tribunal) que pone fin a un proceso y resuelve todas las cuestiones litigiosas suscitadas por las partes. Una sentencia es definitiva si resuelve el asunto principal aunque contra ella quepa recurso. Si contra una sentencia, bien por su naturaleza o porque las partes lo consienten, no cabe ulterior recurso, estamos ante una sentencia firme, que adquiere autoridad de cosa juzgada, es decir, de fuerza irrevocable.

Tribunal Superior de Justicia de Canarias (TSJC)

Qué es:

El Tribunal Superior de Justicia de Canarias es el órgano jurisdiccional que, sin perjuicio de la jurisdicción que corresponde al Tribunal Supremo, culmina la organización judicial en el territorio canario (es el Tribunal Supremo del Derecho Canario).

Qué establece:

Resuelve los recursos contra los actos y las disposiciones generales de los Ayuntamientos, Cabildos Insulares y de la Administración de la Comunidad Autónoma de Canarias, cuyo conocimiento no esté atribuido a los Juzgados de lo Contencioso-administrativo. También conocen, en segunda instancia, de las apelaciones promovidas contra sentencias dictadas por los Juzgados de lo Contencioso-administrativo. Las sentencias que dicta en recursos contra licencias urbanísticas municipales son definitivas y firmes (contra las mismas no cabe recurso alguno).

Tribunal Supremo

Qué es:

Órgano judicial con sede en Madrid y jurisdicción en toda España que es superior en todos los órdenes jurisdiccionales, excepto en garantías constitucionales. Lo forman un Presidente y los Magistrados. Está integrado por la Sala de lo Civil, la Sala de lo Penal, la Sala de lo Contencioso-

Administrativo, la Sala de lo Social y la Sala de lo Militar, además de una Sala Especial, el Tribunal de Conflictos de la Jurisdicción y la Sala de Conflictos de Jurisdicción. La Sala Tercera, o de lo Contencioso-Administrativo, culmina el orden Jurisdiccional contencioso-administrativo, al que corresponde conocer, entre otros asuntos, de las pretensiones que se deduzcan en relación con la actuación de las Administraciones públicas sujeta al Derecho Administrativo. La Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Supremo es competente para resolver el recurso de casación que se interponga contra sentencias dictadas en única instancia por las Salas de lo Contencioso-Administrativo de los Tribunales Superiores de Justicia, siempre que la casación pretenda fundarse en infracción de normas de Derecho estatal o comunitario europeo que sea relevante y determinante del fallo recurrido y que hubieran sido invocadas oportunamente en el proceso o consideradas por la Sala sentenciadora.

Uso residencial

Qué es:

El uso del suelo destinado a satisfacer las necesidades de residencia estable (población residente). Se conoce por tal el uso alojativo residencial (viviendas para residentes).

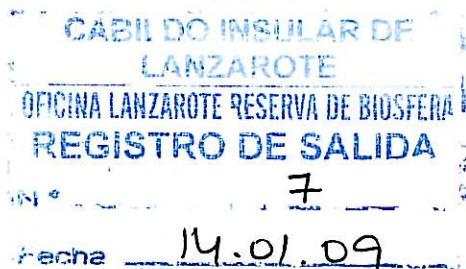
Uso turístico

Qué es:

El uso del suelo destinado a alojamiento turístico y equipamientos turísticos. En la normativa territorial canaria se consideran urbanizaciones turísticas las que el planeamiento califique como tales y aquellas en que se permita un uso de esta naturaleza igual o superior al 30% de la edificabilidad total y/o de la superficie de las parcelas.



Documentos complementarios



JUNTA RECTORA

SESIÓN EXTRAORDINARIA DEL CONSEJO CELEBRADA EL 07 NOVIEMBRE DE 2008

En el Salón de Plenos del Cabildo de Lanzarote, siendo las nueve horas y treinta minutos del día arriba indicado, se abre, en primera convocatoria, sesión extraordinaria del Consejo de la Reserva de la Biosfera, órgano desconcentrado del Cabildo Insular de Lanzarote, reuniéndose las personas que a continuación se relacionan.

ASISTENTES:

PRESIDENTA

Excm.a. Sra. Doña Manuela Armas Rodríguez

MIEMBROS

- D. Ramón Bermúdez Benasco, representante del PIL
- D. Carlos Espino Angulo, representante del PSOE
- D. Pedro San Ginés Gutiérrez, representante de Coalición Canaria
- D. Juan Carlos Becerra Robayna, representante de PNL
- D. Eugenio Hernández Cabrera, representante del Partido Popular
- Doña Francisca Toledo Duque, representante del Ayuntamiento de Tías
- D. Enrique Pérez Parrilla, Alcalde del Ayuntamiento de Arrecife
- Doña Begoña Lafuente Valenzuela, representante del Ayuntamiento de Tegui
- D. Leornado Rodríguez García, representante del Ayuntamiento de Yaiza
- D. Nicolás Rodríguez Farray, representante del Ayuntamiento de Tinajo
- D. Manuel Fernando Fontes Dorta, representante del Ayuntamiento de Haría
- D. Wolfredo Wildpret de la Torre, representante de la Universidad de La Laguna
- D. Carmelo García Deniz, representante de la Administración del Estado
- D. Fernando Ruiz Gordillo, representante de la Fundación César Manrique
- D. César Reyes Pérez, representante de los Sindicatos
- D. Domingo Hernández Betancort, representante de los Empresarios Pesqueros
- D. Francisco Muñoz Sánchez, representante de las asociaciones turísticas
- D. Jesús Cabrera Cabrera, representante de las Asociaciones de Agricultores
- Doña Nieves Rosa Hernández Gorriñ, representante de ONGs
- D. Vicente Stinga Perdomo, representantes de los empresarios
- D. José Curbelo González, representante de las Asociaciones de Vecinos
- D. Hamudi Iselmo Mussa, representante de Colectivos de Inmigrantes
- D. José González García, representante de las asociaciones hoteleras

AUSENTES

- D. Doña Nereida Pérez González, representante del PIL
- D. Ramón Cabrera Paz, representante de Colegios Profesionales
- D. Roque Calero Pérez, representante de la Universidad de Las Palmas
- D. Aurelio Centellas Bodas, representante del Ministerio de Medio Ambiente
- D. Cándido Padrón Padrón, representante del Gobierno de Canarias
- D. Francisco Martín León, representante del Gobierno de Canarias
- D. José Antonio González Hernández, representante del Ayuntamiento de San Bartolomé
- D. Francisco Cantos Mengs, representante del Comité MaB

Asimismo asiste la Directora Gerente del Consejo de la Reserva de Biosfera de Lanzarote, Doña Ana Carrasco Martín, que actúa a su vez de Secretaria.

1.- EFECTOS DE LAS SENTENCIAS QUE ANULAN LICENCIAS TURÍSTICAS

La Presidenta del Cabildo, Doña Manuela Armas Rodríguez, da la bienvenida a los miembros del Consejo y en especial a los cinco miembros del Gabinete Científico presentes. Solicita a la Gerente del Consejo que presente a cada uno de ellos resumiendo curriculums.

La Presidenta informa que con esta sesión se cumple con el compromiso adquirido de continuar informando al Consejo de la Reserva de Biosfera de cualquier actuación o avance relacionado con las sentencias que anulan licencias turísticas.

Se producen las intervenciones de D. Leopoldo Díaz Bethencourt y D. Esteban Armas Matallana. Toda la información ofrecida se encuentra en la página web www.legalidadurbanistica.org

Tras la intervención de los técnicos se produce un fuerte aplauso.

Doña Manuela Armas da las gracias en nombre del Cabildo y de la ciudadanía al equipo que ha realizado el magnífico trabajo y nombra a cada uno de ellos, a saber: D. Leopoldo Díaz Bethencourt, D. Esteban Armas Matallana, D. Esteban Gil Páez y D. Agustín Domingo Acosta.

Explica que el documento cumple con uno de los objetivos fundamentales de la democracia que es ofrecer información a los ciudadanos de todo acto público. Además con el se pretende transparentar y clarificar la situación sobre algo sobre el que se han sembrado dudas. Dice que se ha tardado en realizarlo porque se ha hecho con mucho rigor.

Aclara que el informe presentado es un instrumento básico imprescindible que nos va ayudar a encontrar el camino correcto dentro de la legalidad para restablecer el orden jurídico perturbado y entrar en la normalidad democrática, conculcando el principio de igualdad, fundamental en una sociedad de derecho.

A continuación da la palabra al Gabinete Científico de la Reserva de Biosfera de Lanzarote.

D. José Antonio Martín Pallín hace una serie de reflexiones sobre el informe presentado.

Expone que la sociedad de Lanzarote tiene que estar orgullosa de un poder público que ha alcanzado en este acto unos niveles de racionalidad y de transparencia que no son frecuentes en nuestro país, en el que imperan todavía hábitos del pasado de una cierta opacidad de los poderes y un distanciamiento de los ciudadanos. Dice que lo que más le ha impresionado es el alarde de racionalidad que contiene el informe que, además, está complementado por otros anteriores en los que se desmonta la confrontación falsa entre los que son acusados de un cierto inmovilismo, incluso fundamentalismo ecológico y aquellos que son partidarios del desarrollismo a ultranza. El informe coloca a todos en su debido lugar.

Los del desarrollismo a ultranza sabemos que nos han ofrecido un millón de pisos vacíos, lo mismo que si hubiera pasado una bomba de neutrones que como saben era un experimento en el que se dejaban intactos los edificios y mataba a las personas. Explica que en este momento, en nuestro país, gracias a ese ejercicio de irracionalidad, tenemos un millón de pisos vacíos.

Piensa que en Lanzarote se están poniendo las bases para evitar esa locura haciéndolo con profundidad y manejando muchos documentos.

Finaliza su intervención diciendo que estamos inmersos en un mundo en la que los avances de la comunicación permiten que la oferta turística sea competitiva y variada, por tanto lo que tiene que hacer un territorio como Lanzarote es ofrecer un emblema que pocos lugares tienen y que es su declaración como Reserva de la Biosfera, que supone un certificado de calidad y de buen gobierno. Cree que eso es lo que busca el ciudadano que quiere encontrar un hueco de esparcimiento en su trabajo. Aconseja no desperdiciar esta oportunidad. Cree que las líneas que se han trazado nos deben hacer meditar a todos. Que no se trata de imponer sino de convencer y que lo importante es que estemos convencidos de que se ha iniciado el buen camino.

D. Faustino García Marquez muestra su agradable sorpresa por el informe, exponiendo que por su profesión lleva treinta y cinco años muy cercano a la ordenación del territorio de Lanzarote y que de esta isla sigue aprendiendo cosas.

Precisa que en los años noventa y uno aprendió lo que es un modelo territorial innovador que limitaba el crecimiento y establecía ritmos. Que tuvimos la oportunidad de extender ese modelo, trece años mas tarde, a la totalidad de la región Canaria a través de las Directrices de Ordenación del Turismo. Continúa diciendo que el problema del planeamiento de la ordenación es que no basta con formularlo y aprobarlo sino que además hay que desarrollarlo y controlar su cumplimiento, ya que una de las invariantes de nuestra cultura territorial es precisamente la indisciplina a través de la falta de control de las normas. Dice que hemos visto en los últimos años como el territorio de la indisciplina se iba ampliando en desmérito del territorio de todos y opina que a través del planeamiento, incluso a través de leyes del Parlamento se han fomentado este tipo de actuaciones irregulares y se ha subvertido precisamente lo que tenía y tiene que ser un proyecto de futuro.

Piensa que Lanzarote, a pesar de todas las dificultades y contradicciones, vuelve a dar ejemplo en la defensa activa del planeamiento. En cuanto a las alternativas, plantea que hay que diseñarlas con un cuidado exquisito porque evidentemente ni podemos ir contra el principio de legalidad, ni contra la igualdad de los ciudadanos.

Considera que este nuevo modelo de control, de responsabilidad y transparencia por parte del Cabildo de Lanzarote es un ejemplo que debería empezar extenderse al todo al Archipiélago. Por último señala que desde el Gabinete Científico intentará colaborar para

seguir fomentando, aplaudiendo y ayudando en la construcción del futuro sostenible insular.

D. José Luis Rivero Ceballos expone que a principios del siglo XX la economía del bienestar nos enseñó que la función del bienestar social está en un nivel, en un ámbito y la función del bienestar individual está en otro y que la agregación o la suma simple de la funciones del bienestar individual no dan el bienestar colectivo o el bienestar social. La función del bienestar social que es cuestión de unas instituciones, se hace a través de dos vías, o bien regulando o bien haciendo la provisión adecuada de bienes preferentes en la terminología de la teoría de la Hacienda Pública.

Piensa que durante estos últimos veintitantos años ha ocurrido que la regulación tenía mala prensa y que cuando la ha habido se ha intentado que las funciones del bienestar individual o intereses individuales primaran sobre el interés colectivo. Precisa que en muchos ámbitos de la vida pública esto nos ha llevado donde estábamos. En el marco de la economía internacional financiera estamos donde estamos porque muchos gobiernos y bancos miraron para otro lado. Y en el caso del territorio y del urbanismo tres cuartos de lo mismo.

Añade que el Cabildo de Lanzarote es un ejemplo para toda Canarias y posiblemente para muchos otros lugares porque siempre ha estado defendiendo su territorio. Con intensidades distintas pero afortunadamente, en algunos momentos con mucha intensidad siendo ejemplo para toda Canarias.

Piensa que el Cabildo tiene que terminar lo que ha empezado añadiendo dos observaciones más, la primera sobre los empresarios. Nos han dicho que el 12% de las plazas hoteleras están afectadas. El 12% es una minoría dentro del conjunto de la economía de Lanzarote. No convirtamos los intereses de una parte que han jugado al fútbol con las manos, en los intereses del todo. El que ha cometido un error que lo enmiende y lo pague. Todos jugamos con la misma cuota de riesgo y todos somos competitivos, todos jugando al mismo juego. Así que el que no haya jugado al mismo juego, pues, lamentándolo mucho, queda fuera de él. Y la otra observación particular está dirigida a los otros agentes sociales, a los sindicatos. Los sindicatos de clase tienen que pensar lo mismo. El interés de los trabajadores afectados va a quedar a salvo a través de las acciones que se puedan implementar para resolver su condición particular, su situación particular. No estaría de más que la política de empleo en Canarias y las líneas estratégicas fueran abordando la elaboración de un programa destinado a aquellos trabajadores que quedan sin empleo como consecuencia del cierre de algunas explotaciones y no estaría de más tampoco que en el ámbito de la negociación colectiva, se estableciera algún régimen de rotación de trabajadores para ocupar plazas vacantes en el resto de los sectores, en el resto de la hostelería. Esto es lo que se llama hoy en día combinación de seguridad y flexibilidad, que es una orientación de la OIT fijándose sobretodo en los regímenes laborales del norte de Europa.

Termina diciendo que si el Cabildo continúa trabajando tan seriamente como lo ha hecho y si los agentes sociales se comportan racionalmente y se comportan de acuerdo con los intereses que les son propios, los intereses de verdad no los falsamente corporativos, entonces es posible que tengamos un futuro mucho mejor. Agradece al equipo técnico la brillantísima exposición que ha hecho y el que tengamos a disposición todos estos documentos.

D. Antonio González Viéitez expresa su agradecimiento profundo por la deferencia de poder hablar ante el Consejo R.B., ante una sociedad que ha sido pionera en la defensa de su territorio. Piensa que el siroco de indisciplina generalizada tiene una característica que le parece valiosísima y es que todos los Gobiernos del Cabildo de la isla en los últimos

ocho años han recurrido licencias, de forma que en estos momentos ganamos todos. Cree que lo que estamos viviendo es un hecho absolutamente histórico porque en todos los sitios del mundo estos temas se discuten a puerta cerrada. El que hoy aquí, en Lanzarote, ante la representación de la sociedad de Lanzarote, se presenten los datos y se ofrezcan las líneas y los marcos de las posibles soluciones, es absolutamente una victoria de la sociedad de Lanzarote inenarrable. En ningún sitio ocurre y probablemente si comienza a ocurrir, es porque comienzan a verse en el espejo de ustedes.

Continúa diciendo que la sociedad de Lanzarote tiene un tremendo problema heredado que debe ser gestionado con racionalidad porque los casos son tremendamente diversos y distintos y tendrán ustedes que atender al principio de igualdad ante la ley. Ni todos los hoteles pueden ser salvados ni todos tirados. Al que le están tirando su chabola de siempre tiene que sentirse auténticamente representado en las conclusiones que ustedes puedan sacar aquí, porque la igualdad de la ley es lo que hace que una sociedad sea civilizada y madura, y por supuesto tenemos que buscar lo que representa la ejemplaridad.

Plantea que algunas cosas tendrán que ocurrir porque muy graves han sido los desacatos de algunas personas y algunas empresas ante la sociedad de Lanzarote. Ustedes han sido maltratados por algunas instituciones cuando han defendido a través de una manifestación maravillosa ni una cama más y un Lanzarote sostenible. Añade que gestionar este problema requiere poner criterios, poner líneas rojas y verdes, negociando caso a caso, aquí, ante la sociedad de Lanzarote y sus instituciones.

Ante las posibles compensaciones, bien liberando territorio, bien garantizando mayor calidad o bien ofertando actividad complementaria, su opinión es que las dos segundas tienen mucha menos potencia que la primera porque la estructura del sector turístico sabe que ella misma tiene que apostar por mayor calidad y por generar oferta extra hotelera o extra alojativa y eso es algo que va a producirse. Le parece que no sería adecuado que compensáramos el desacato con otra cosa que no fuera fundamentalmente territorio y sociedad, de forma que el interés general se viera compensado con adquisiciones de paquetes importantes de territorio que pasarían a ser de propiedad pública y pasarían a ser el botón de gloria más bonito que la sociedad de Lanzarote pudiera ponerse en la solapa.

La Presidenta le da la palabra a los miembros del Consejo

D. Wolfredo Wildpret de la Torre califica la exposición realizada de magnífica. Dice estar de acuerdo con D. Antonio González Viéitez en catalogar la exposición de histórica. Considera que es el resultado de la actuación de muchísimas personas anónimas y que habría que homenajear a todos aquellos, entre ellos los grupos ecologistas que han tenido una intervención decisiva en la defensa ambiental de la isla. Recuerda las manifestaciones y pancartas en sesiones del Consejo en contra de los desastres en el Rubicón.

Dice que para él, el Consejo ha sido una experiencia extraordinaria, sobre todo humana y que su vínculo con la isla obedece también a sus actividades investigadoras y como asesor de la Fundación César Manrique, institución que también ha realizado grandes esfuerzos humanos y económicos por la legalidad urbanística de la isla.

Felicita al equipo técnico, calificándolo de magnífico y a la exposición de brillante. Reconoce la transparencia que ofrece el trabajo y exposición delante de responsables políticos.

Considera que uno de los peores males que tiene nuestra democracia es la corrupción que afecta a toda Canarias y que se palpa en el informe presentado. Piensa que debemos

seguir remando para luchar contra ella y extiende su agradecimiento a todas aquellas personas anónimas que han batallado para conseguir lo hoy presentado.

D. Carlos Espino Angulo felicita y da las gracias a los técnicos responsables de la exposición. Opina que como sociedad e institución estábamos necesitando este momento porque permite entender la situación, entender que se ha vulnerado el Plan Insular, la normativa de los planes parciales, la Ley de Turismo y la Ley de Medidas Urgentes, en definitiva, la ordenación que entre todos aprobamos. Dice que el relato fáctico escuchado es estremecedor, al igual que el nivel de grosería y los mecanismos utilizados para saltarse las normas. Que ello demuestra que no ha sido una concatenación de errores, que todo apunta a una auténtica trama organizada dedicada a tratar de subvertir la normativa donde ha habido licencias concedidas e "informadas" por los servicios jurídicos en un solo día, cuando los expedientes tienen una altura superior a la de su propia persona.

Continúa diciendo que ve a una Presidenta que se ha visto sometida a una presión brutal y a un equipo técnico que ha dado lo mejor, siendo leales a la institución, que no tenía que haber sido objeto de un debate tan sucio, que ha sido cuestionado mediante maniobras sucias y auténticas campañas difamatorias por algunos, que ahora, deberían pedirles perdón.

Rechaza que por parte de los que se han saltado la norma, aquellos que han hecho un daño enorme a la democracia, a la legalidad, al modelo de isla y la credibilidad de las instituciones, se exija silencio en nombre de la imagen turística de la isla.

Considera importante la sesión porque la información es clarificadora, da la razón al Cabildo, demuestra que el problema requiere un tratamiento individualizado y deja claro que las amnistías no caben porque son imposibles. Considera que el informe permite saber que, a partir de ahora, cualquiera de los afectados que quiera obtener licencia debe dirigirse a la institución y hacerlo como un ciudadano normal.

Defiende que el daño realizado a la isla y a la propia convivencia debe tener consecuencias penales.

Por último expresa su satisfacción porque, a diferencia de otros territorios, no nos encontramos con actuaciones de la policía, ni denuncias de particulares, sino que es la reacción de una institución que defiende su legalidad acompañada por un respaldo social envidiable.

D. César Reyes felicita al equipo redactor argumentando que ha sido un trabajo clarificador. Como sindicato quiere dejar claro tres puntos: Primero que se necesita una depuración a todos los niveles de las responsabilidades a que diera lugar. Segundo que el proceso a partir de ahora, que ha sido costoso y con incertidumbres para los trabajadores, se haga en tiempo y forma, sin dilaciones ni premuras. Tercero que se haga con una transparencia absoluta y en defensa del interés general, máxime en los momentos de situación económica y laboral que padece la isla.

Añade que los trabajadores continúan en vilo porque peligra su puesto de trabajo, que éste en muchas ocasiones es precario vulnerando día tras día la legislación de los convenios colectivos.

La Presidenta aclara que la solicitud de legalización extraordinaria es voluntaria y debe hacerla cada propietario o promotor dirigiéndose al ayuntamiento y pidiendo inicio del expediente.

Con respecto a la transparencia considera que el trabajo se podía haber hecho de muchas formas, pero se ha hecho con la máxima transparencia porque es la voluntad del Grupo de Gobierno y porque todos los miembros del Consejo tienen que conocer lo sucedido.

Con respecto al interés general dice que ese es nuestro deseo y además está reglado, que es una exigencia que conlleva este proceso. Además se ha querido que no haya ninguna intencionalidad política, de tal manera que sea como una ventanilla donde cualquier empresario pueda hacerlo sin la intervención política.

D. Eugenio Hernández felicita al equipo redactor y al Gabinete Científico. Considera que durante el proceso se va producir un mercadeo con respecto a las compensaciones y que el Cabildo debe poner el listón y hacer los deberes con la revisión del PIOT y del PTE. Piensa que algunos empresarios a la hora de compensar van a tenerlo que hacer con otros planes parciales, y que en el proceso también están implicados los ayuntamientos y el propio Gobierno de Canarias, por lo cual también éstos deben hacer sus deberes.

Pregunta si los técnicos y el Gabinete Científico harán seguimiento del proceso y que pasará con los complejos mientras se produzca la legalización.

D. Carlos Espino contesta que ahora se empieza a trabajar dando traslado del informe al Gobierno de Canarias para que a partir de ahí, cada administración empiece a jugar el papel que le corresponde y haya coordinación entre ellas.

Con respecto a los hoteles abiertos y su situación jurídica desde el punto de vista turístico, informa que las competencias en inspección y sanción no son del Cabildo.

D. Pedro Hernández agradece la presencia del Gabinete Científico por lo que supone para todos de aprendizaje y de reconocimiento al trabajo bien hecho. También expresa reconocimiento por lo esclarecedora que ha sido la exposición. Echa en falta que se hubiera producido antes para evitar la ceremonia de la confusión macabra. Agradece las palabras de González Vieitez y del profesor Wolfredt al reconocer que esto es también fruto del trabajo de la sociedad insular.

Comenta que en los años 80 ya hubo un movimiento ciudadano muy interesante que evitó que determinadas fracciones del territorio que se pretendían urbanizar, como Papagayo o Malpaís de la Corona, no entraran en el proceso urbanizador. Considera que la sociedad insular merece un homenaje y que el informe del Cabildo obedece a la presión social. Piensa que sin la presión social el Cabildo de Lanzarote habría tenido bastantes dificultades a la hora de acudir a los tribunales.

Opina que el trabajo presentado hay que concluirlo, que alguien tendrá que ejercer las competencias y atribuciones que tiene en materia de ordenación turística porque no pueden estar abiertos al público establecimientos que son ilegales. Que el trabajo hay que concluirlo en aras a la calidad de los servicios turísticos y exigir que el ámbito judicial termine de hacer su trabajo.

D. Pedro San Ginés da la bienvenida al Gabinete Científico y expresa que es un gran honor poder compartir mesa con ellos. Felicita al equipo técnico tanto al interno como al externo por realizar un trabajo magnífico y brillantemente expuesto que ha sido clarificador y esperado.

Considera que a partir de ahora y al hablar de compensaciones al interés general se introducen en el debate elementos como es el número de camas. Se pregunta cuántas plazas menos o cuánta calidad más satisface el interés general. Piensa que para evitar

esos elementos subjetivos hay que hacer un gran esfuerzo en el consenso, teniendo en cuenta a la oposición y al propio Consejo y por supuesto a los ayuntamientos.

Comparte que haya depuración de responsabilidades tanto políticas como técnicas, ya que existen incumplimientos fragantes. Con respecto a posibles demoliciones pregunta a quién le corresponde porque el propietario tiene una licencia y porque si tuviera que pagar el ayuntamiento, de nuevo entra en juego el interés público.

Está de acuerdo con la Presidenta en no hacer guerras partidistas de este proceso. Agradece las palabras del Sr. Viéitez al señalar que esto no es patrimonio de ninguna organización política.

Echa de menos en el informe información sobre las modificaciones a realizar en los distintos planeamientos y en la Ley de medidas urgentes que se está tramitando.

La Presidenta informa que ha pedido una cita con el Consejero de Política territorial del Gobierno de Canarias para darle a conocer el informe y para que los equipos técnicos y jurídicos de las dos instituciones se sienten juntos porque la voluntad de arreglar este asunto es manifiesta. Comenta que la solución pasa por hacer cambios en el planeamiento en el PIOT o en el PTE y si a través de la Ley de Medidas Urgentes se puede ayudar a dar una solución estaría encantada, pero que cuando se dio esa oportunidad no era el momento adecuado puesto que no se tenía toda la información.

D. Fernando Ruíz dice sentirse abrumado con la información. Expone que desde hace tiempo, colectivos, personas individuales e instituciones han venido trabajando desde la convicción que estaba sucediendo lo expuesto por los técnicos, mientras soportaban la continua criminalización realizada por políticos y grupos empresariales y mediáticos.

Considera que hoy es un gran día porque se ha acabado con este juego de disfraces entre verdugos y víctimas. Y si eso es así, es una responsabilidad institucional y de la Presidenta resarcir la dignidad de los que han sido injustamente acusados, exigiendo a los acusadores que se disculpen públicamente.

Expresa agradecimiento y felicitaciones a la Presidenta del Cabildo por lo que representa, por la transparencia mostrada y por tener el coraje de trasladar a todos los miembros del Consejo R.B. todo el material. Felicita, agradece y da la enhorabuena a todos los técnicos responsables de la realización de un documento tan brillante.

Alegando que es un informe institucional propone al Consejo llevar el informe a la fiscalía. Añade que independientemente de la decisión del Consejo, la Fundación César Manrique ha tomado nota y velará para que no se pierda la información.

Como representante de la Fundación César Manrique solicita que determinadas voces modulen sus agresiones y que no confundan sus obsesiones con los intereses generales de la isla. Solicita responsabilidad política e institucional. Acaba con la lectura de una frase de Obama "Resistamos la tentación del partidismo y la mezquindad y la inmadurez que ha intoxicado nuestra vida política desde hace mucho tiempo".

Doña Nieves Rosa Hernández expresa que hoy es un día histórico, de felicitaciones porque en Lanzarote se restablece la justicia. Que como representante de un grupo de colectivos ha tenido la fortuna y el honor de haber estado en todo el proceso, desde la constitución del Consejo de la Reserva de Biosfera hasta la fecha. Considera que todos los partidos políticos que han pasado por el Cabildo han seguido con el proceso, pero es verdad que con algunos de ellos se ha ralentizado el proceso y que han sido

organizaciones ciudadanas, ajenas a la institución, quienes en ocasiones han puesto su dinero, tiempo y empeño para conseguir lo que hoy se ha expuesto. Piensa que el trabajo presentado es la consecuencia de haber tenido una política democrática, un Consejo y un Gabinete Científico. Da la enhorabuena al Consejo y a la población de Lanzarote por haber sido valiente y tenaz.

Con respecto al informe comenta que ha sido excelentemente expuesto, con una calidad pedagógica extraordinaria. Que la isla hace lo que tiene que hacer, que es defender la legalidad y defender sus intereses porque si la ley no se cumple, el todo vale se instala en la sociedad y con ello las infracciones y la corrupción.

Con respecto al empleo, ve necesario la elaboración de una plan especial laboral para amortiguar los efectos que las sentencias puedan tener. Opina que en el marco del interés general está el Plan Especial de Empleo.

D. José González, representante de las Asociaciones Hoteleras, agradece la información presentada porque todo lo que sea aportar información a una situación tan compleja permite hacer un mejor diagnóstico del problema y por tanto dar mejores soluciones.

Defiende que del informe se deduce que sólo se ha intervenido en suelos consolidados. Que no se ha intervenido en espacios naturales protegidos o en suelos rústicos. Que desde la asociación de empresarios hoteleros no se ha planteado una amnistía sino el respeto a la legalidad urbanística. Que la cuestión es cómo nos ponemos de acuerdo para llegar al respeto de la legalidad urbanística.

Plantea que si hablamos de modificar la legislación en una situación actual de crisis, no nos podemos permitir esperar a abordar el problema mediante cambios en el planeamiento. Entienden que la Ley de Medidas Urgentes era y sigue siendo un buen cauce para abordar la situación. Recuerda que es el Parlamento de Canarias el depositario de la voluntad popular de toda Canarias y que no se le ocurre mejor marco que ese para debatir el proceso de regularización de los establecimientos para que, de una vez, llegue a Lanzarote la seguridad jurídica necesaria para fortalecer los principios democráticos que también son necesarios para estimular la economía. Defiende que tenemos que afrontar el futuro y cerrar página con respeto a la legalidad urbanística.

D. Carlos Espino critica la intervención del Sr. González, pidiendo disculpas y alegando que hay intervenciones que por decencia no tendrían que haberse producido. Lamenta que todos tengan que soportar los contenidos de la intervención, en especial aquellos que han realizado un esfuerzo extraordinario con su trabajo, la sociedad que se ha visto chuleada, los trabajadores que han sido utilizados como escudos humanos y que son los afectados por destruirse empleo de calidad ya que se han colocado en el mercado, a la velocidad del rayo, doce mil camas turísticas fuera de toda planificación, llevándonos a un crecimiento poblacional inasumible, a unas deficiencias brutales en los servicios públicos, a consumir recursos europeos en fraude de Ley destinados a zonas deprimidas. Que esto es un capítulo más de la ignominia teniendo que agradecer que las obras ilegales e incumplimientos como es construir dos plantas de mas o ocupar una vía pública, se hayan realizado en suelo urbano consolidado.

Con respecto a los plazos le dice que es consciente que le preocupen los plazos de adaptación y los plazos de la democracia porque están acostumbrados a que les den licencias en un día. Recuerda que los cambios en los planeamientos llevan un proceso de información pública, que hay que hacer informes sectoriales y que ello lleva su tiempo, que es por lo que pasan los ciudadanos que no tienen acceso directo a determinados despachos. A este respecto da la bienvenida a la democracia.

En cuanto a que es el Parlamento el que tiene que decidir pregunta qué pasa con el Cabildo y con la decisión de todos los lanzaroteños. Que interesa no hablar aquí que es donde hemos promulgado la legislación sino ir y discutirlo con aquellos que han tenido una ceguera selectiva brutal.

D. José González defiende que lo que ha planteado es que desde el Cabildo y los Ayuntamientos se colabore con el Gobierno de Canarias en la búsqueda y en el encuentro de una solución y que se haga en los términos que satisfagan el interés público.

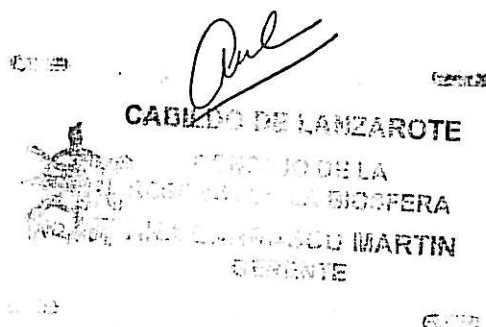
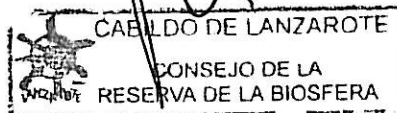
La Presidenta aclara que no sólo es el Cabildo es el que tiene que intervenir en cada uno de los procedimientos, sino los ayuntamientos afectados, el Gobierno de Canarias, la Fundación César Manrique que ha ganado los pleitos y también la Justicia. Por lo tanto todos los cambios en el planeamiento tienen que pasar por las cinco administraciones. Que aunque el problema no sea del Cabildo sino de los promotores, entiende como Presidenta que es un asunto que hay que arreglar.

Informa que toda la información presentada se encuentra en la página web www.legalidadurbanististica.org que permitirá aclarar cualquier duda.

Y no habiendo más asuntos que tratar, y siendo las trece horas y treinta minutos del día al principio indicado, por la Sra. Presidenta se levanta la sesión, de la que se extiende la presente acta en diez folios útiles solamente en su anverso con mi rúbrica, de lo que, como Secretaria accidental, certifico.

Vº Bº

LA PRESIDENTA



Requisitos para la Normalización de Establecimientos Turísticos Irregulares

Propuesta Legislativa del Cabildo de Lanzarote

Julio 2009



Separata del título nº 15

Consejo de la Reserva de Biosfera

Programa MaB (Hombre y Biosfera) de Unesco



Cabildo de Lanzarote



“Con la aprobación y aplicación de esta disposición legal quedará reparado el principio de igualdad, se habrá repuesto la confianza de los ciudadanos y quedará meridianamente claro que burlar la ley o saltarse la norma común no puede resultar un premio para nadie.”

Manuela Armas

Requisitos para la Normalización de Establecimientos Turísticos Irregulares

Propuesta Legislativa del Cabildo de Lanzarote

JULIO 2009

ÍNDICE

Presentación	3
Exposición de Motivos	9
Texto Articulado	13



Presentación de la edición

A partir del año 2000 el Cabildo de Lanzarote inicia una política firme y decidida en defensa de la ordenación territorial insular. Hasta esa fecha la entidad se venía defendiendo en los tribunales de los recursos interpuestos contra la aprobación del Plan Insular de 1991 y su Revisión Parcial de 2000. Tras requerir a los alcaldes de los municipios afectados para que dejaran sin efecto las licencias ilegales concedidas y obtener la negativa por respuesta, el Cabildo decidió acudir a la jurisdicción contencioso-administrativa e impugnar más de una treintena de licencias que autorizaron 27 establecimientos con un total de 12.396 plazas, de las que 8.000 están en funcionamiento. A fecha de hoy el resultado de las acciones judiciales instadas por el Cabildo habla por sí solo: el Tribunal Superior de Justicia de Canarias, el Tribunal Supremo y los Juzgados de lo Contencioso Administrativo han dictado más de 50 resoluciones y pronunciado más de 25 sentencias firmes, todas ellas favorables al Cabildo en todas las instancias judiciales (Juzgados de lo Contencioso, Tribunal Superior de Justicia y Tribunal Supremo), correspondientes a más de una veintena de establecimientos turísticos, los cuales han quedado sin cobertura jurídica alguna. Los Tribunales han sentado un cuerpo de doctrina jurídica sin precedentes que refuerza a los Cabildos en materia de ordenación territorial y urbanística y coloca a los planes insulares de ordenación en una posición superior y prevalente, sin que sea posible construir en esta isla si no se tiene en cuenta las limitaciones al desarrollo de plazas turísticas establecidas en el Plan Insular de Ordenación.

Las acciones judiciales emprendidas por el Cabildo nos han permitido descubrir no sólo la autorización ilegal de más de 11.000 plazas turísticas, de las que se ha evitado la construcción de aproximadamente 4.000, sino que también han conseguido frenar el crecimiento desenfrenado con la anulación del Plan Parcial Playa Blanca, con 1,2 millones de metros cuadrados de suelo y un total de 5.570 plazas alojativas, que el Tribunal Superior de Justicia recientemente ha declarado extinguido y nulo por aplicación de la Ley 6/2001 (tal y como venía advirtiendo el Cabildo desde el año 2003); habiéndose conseguido también la paralización judicial de la urbanización Costa Roja, a quien el Ayuntamiento de Yaiza concedió licencias en 2006 y 2007 para construir un macro proyecto de 4.397 plazas en 1.012 viviendas, 220 locales comerciales y 2.590 plazas de garaje en una pieza de suelo situada al norte del núcleo de población de Playa Blanca, que carecía de ordenación (ni siquiera disponía de Plan Parcial aprobado) y que también se vio afectada por la Ley 6/2001, pasando a ser suelo no sectorizado.

El balance de las acciones judiciales emprendidas por el Cabildo de Lanzarote a lo largo de estos diez años para evitar un crecimiento desenfrenado en la isla no ha podido ser más positivo, porque los Tribunales han dado la razón al Cabildo en todos los recursos interpuestos y en todas las instancias, habiéndose logrado la anulación de dos urbanizaciones enteras amén de las plazas turísticas declaradas nulas.

Pero también sucede que el principal resultado de esta larga lucha por la defensa “activa” de un modelo de desarrollo sostenible y equilibrado es el que materialmente “no se ve”, porque la mayor parte de las plazas alojativas recurridas por el Cabildo (22.000 aproximadamente) no han podido ser construidas (12.000), precisamente por el triunfo de las acciones del Cabildo en los tribunales, siendo las aproximadamente 8.000 ilícitamente edificadas las que materialmente “se ven”. Y es a estas últimas, a las que se ejecutaron irregularmente, a las que se dirige la presente iniciativa legislativa porque las otras –la mayoría– se consiguió que no se hicieran.

El 7 de noviembre de 2008 un equipo de técnicos y juristas del Cabildo Insular de Lanzarote, a instancia de su Presidenta, presentó en el Consejo de la Reserva de la Biosfera (órgano desconcentrado del propio Cabildo, con amplia participación social, encargado de velar por el cumplimiento de los fines propios de la declaración de la Isla como tal Reserva por la UNESCO en 1992) un amplio informe bajo el título *Lanzarote: legalidad urbanística. Efectos de las sentencias que anulan licencias turísticas*.

Dicho informe no pretendía sino arrojar luz sobre las consecuencias de los pronunciamientos jurisdiccionales que, acogiendo finalmente los fundamentos esgrimidos por el Cabildo, anulaban numerosas licencias urbanísticas municipales irregularmente otorgadas a establecimientos turísticos. No sin la incompreensión de algunos, que urgían falsas soluciones y oscuros atajos que evitaran identificar la verdadera naturaleza de las irregularidades detectadas, el informe hacía públicos los resultados que permitían evaluar la situación y conocer de primera mano la entidad de las infracciones cometidas.

Pero el trabajo del Cabildo no se ha quedado, con ser importante, en el diagnóstico de la situación. Una vez que los tribunales de justicia han ido hablando a través de los razonamientos jurídicos contenidos en sus sentencias, el Cabildo podía haberse cruzado de brazos y esperar, sin más, a la sustanciación de los incidentes de ejecución de sentencias y los eventuales procedimientos de legalización de los establecimientos. Pero, consciente de la alta sensibilidad de la materia en cuestión y de la complejidad de su tratamiento, el Cabildo ha actuado con la responsabilidad que le es exigible como máximo órgano político de la isla.

Tras el diagnóstico del informe, se ha profundizado en el estudio de las alternativas en él planteadas y se ha indagado en la terapia. Las obras cuya ejecución ha sido evitada por la intervención judicial propiciada por el Cabildo, que suman más de 12.500 plazas, no podrán ser construidas. Para las edificaciones construidas, cuyas licencias han sido anuladas judicialmente, se ha articulado esta propuesta legislativa que supone una manera alternativa de restablecer el orden jurídico perturbado y de ejecutar las sentencias sin que ello vaya en detrimento de la efectividad de las resoluciones judiciales como parte

del derecho a la tutela judicial efectiva consagrado en el artículo 24.1 de la Constitución. Al propósito de articular un escenario que haga viable, no de manera arbitraria e indiscriminada y sí con límites y condiciones precisas, la legalización de los establecimientos turísticos ya contruidos y afectados por sentencias judiciales, sirve esta propuesta legislativa promovida por el Cabildo de Lanzarote, cuya finalidad no es legalizar lo ilegal, sino, como se proclama en su exposición de motivos, instrumentar mecanismos que satisfagan el interés público territorial y urbanístico con la amortización de plazas alojativas turísticas y las cesiones de suelo para uso público, de suerte que al tiempo que homologan su situación irregular con la de la oferta legalmente establecida se refuerzan las bases de la ordenación territorial infringida.

El texto legal propuesto ha sido elaborado por un equipo técnico y jurídico del Cabildo. De enero a julio de 2009 se celebraron diversas sesiones de trabajo entre el citado equipo del Cabildo y el formado por técnicos y juristas de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación Territorial del Gobierno de Canarias, lo que ha permitido su paulatina mejora y el enriquecimiento del texto inicial.

Sobre la base del núcleo central de la propuesta legislativa, a la que se han hecho correcciones, adiciones y supresiones de carácter menor, se elaboran hasta 16 borradores de la propuesta legislativa en un clima de pleno entendimiento técnico y jurídico entre la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación Territorial del Gobierno de Canarias y el Cabildo de Lanzarote. Entre los equipos técnico y jurídico de la Consejería y el Cabildo se celebran en Las Palmas dos reuniones de trabajo los días 8 y 23 de enero de 2009. El 20 de febrero de 2009, con la asistencia de los técnicos y juristas del Gobierno y el Cabildo, la Presidenta de la institución insular celebra una reunión en Las Palmas con el Consejero de Medio Ambiente en la que se debate acerca de la propuesta legislativa. El 20 de abril de 2009 se dispone ya de un texto de propuesta legislativa consensuado por los técnicos y juristas de Gobierno y el Cabildo. El 27 de abril de 2009 se reúne en Las Palmas el Consejero de Medio Ambiente con dos juristas, uno de la propia Consejería y otro del Cabildo, y decide, previa conformidad de la Presidenta del Cabildo, elevar el texto consensuado a nivel técnico y jurídico a un catedrático de Derecho Administrativo con despacho en Madrid. El 7 de mayo de 2009 la Presidenta del Cabildo y el Consejero de Medio Ambiente se reúnen en el despacho de dicho catedrático, quien el 19 de junio de 2009 envía sus comentarios y sugerencias al texto de propuesta legislativa. El 20 de julio de 2009 los técnicos y juristas del Cabildo de Lanzarote, tras incorporar parte de las sugerencias aportadas por el Catedrático, cierran el texto legislativo, que es remitido desde Arrecife a Las Palmas por correo electrónico el 3 de agosto de 2009 al Consejero de Medio Ambiente del Gobierno, quien hasta el día de la fecha no ha dado respuesta alguna al Cabildo de Lanzarote.

Octubre, 2009



**Ley por la que se establecen
los requisitos para la normalización de
establecimientos turísticos irregulares**

Julio 2009



Exposición de motivos

I

El principal motor de la economía en el ámbito de la Comunidad Autónoma de Canarias es, desde hace años, el turismo. Dados sus efectos sociales, ambientales, territoriales y económicos, la actividad turística constituye el factor que más directamente incide sobre el modelo de desarrollo sostenible a que aspiran las Administraciones Públicas Canarias. Por ello, el legislador autonómico ha fijado como ejes de política turística el establecimiento de límites al crecimiento turístico, la primacía de la calidad sobre la cantidad y el fomento de la renovación y regeneración de la planta alojativa existente, principios de los que en gran medida ha sido pionero el Plan Insular de Ordenación de Lanzarote de 1991, primer instrumento de ordenación de tales características aprobado en el archipiélago al amparo de la legislación autonómica en materia urbanística.

El desmedido crecimiento económico producido en el archipiélago en los últimos años, basado en el continuo incremento de una oferta turística que trata de satisfacer la creciente demanda exterior, ha operado en no pocos casos sin el cumplimiento de las previsiones legales establecidas en la ordenación aplicable. La realidad del desarrollo de los establecimientos de alojamiento turístico se ha efectuado en numerosos casos al margen del ordenamiento jurídico sin que los mecanismos previstos en la legislación vigente para evitar tal situación hayan sido aplicados en debida forma. La constatada existencia de una amplia planta turística nacida al amparo de licencias ilegales, o sin someterse a las determinaciones del título que habilita para su construcción, aconseja la instrumentación de medidas que permitan su regularización siempre que se satisfaga el interés público territorial y urbanístico.

En el contexto de la generalizada situación de indisciplina que, como apuntan diversos tratadistas, se produce en el mundo del urbanismo, es habitual que la Administración, en el ejercicio de la función pública de intervención que le compete, proceda, como medida reaccional ante la vulneración del ordenamiento, a introducir modificaciones en los instrumentos de planeamiento previstos en la legislación urbanística. Pero, no se puede obviar que la jurisprudencia del Tribunal Supremo ha establecido, a este respecto, que son nulos de pleno derecho los cambios de planeamiento exclusivamente dirigidos a legalizar lo ilegal, ya que la ordenación que se modifica ha de atender racionalmente al interés público territorial y no a la mera finalidad de salvar la trasgresión urbanística.

II

Con los señalados antecedentes, la presente Ley articula un procedimiento de regularización excepcional o extraordinaria de establecimientos turísticos abiertos al público que se encuentren en situación irregular cuando el restablecimiento del orden jurídico perturbado, mediante la legalización de las obras con la correspondiente licencia, resulta improcedente por no ajustarse las mismas a las normas aplicables. La legalización excepcional posibilita a los establecimientos turísticos afectados acogerse a un régimen transitorio de tolerancia, que permite la continuidad de la actividad y de la explotación hasta tanto se plasmen en el planeamiento aplicable los mecanismos u operaciones compensatorias que posibilitan la legalización excepcional del establecimiento.

En consecuencia, la presente Ley tiene por objeto el establecimiento de un procedimiento extraordinario para la legalización de la oferta de alojamiento turístico en situación irregular mediante la implementación de diversos mecanismos tendentes a la satisfacción del interés público territorial y urbanístico afectado por aquélla, dirigidos a homologar su situación con la de la oferta legalmente establecida. La finalidad de la Ley no es condonar las ilegalidades ni legalizar las infracciones sino introducir fórmulas encaminadas a conseguir que los establecimientos en situación irregular cumplan la ordenación territorial, urbanística y turística aplicable mediante un procedimiento flexible que brinde la oportunidad excepcional de homogeneizar su situación igualándola en cumplimiento de derechos y deberes a los establecimientos turísticos legalmente implantados, de suerte que así consigue esta Ley hacer realidad los principios que inspiran las bases de la mencionada ordenación.

III

El interés público en materia de ordenación territorial y urbanística de carácter turístico que dimana del ordenamiento vigente se concreta en la consecución, fundamentalmente, de los siguientes objetivos: la contención del desarrollo, la cualificación de la oferta, la mejora del espacio y la rehabilitación de la planta alojativa obsoleta. Bajar los techos constructivos y desclasificar suelos son actuaciones que coadyuvan a evitar nuevos desarrollos turísticos. La observancia de estándares que garanticen la calidad del producto permite cualificar la oferta turística. Finalmente, con nuevo equipamiento y oferta turística complementaria mejora el espacio turístico. El interés público territorial se satisface con menos plazas, de más calidad y con buen equipamiento, que son grandes objetivos del ordenamiento jurídico territorial y urbanístico, a los que se suma el de la rehabilitación. Quienes insten la legalización extraordinaria materializarán el cumplimiento de ese interés público con la amortización de plazas alojativas turísticas y las cesiones de suelo para uso público.

La regularización se configura con determinados límites, requisitos y condiciones que responden a una sólida motivación territorial y a la correlativa satisfacción de los intereses generales que permita alcanzar los objetivos de la referida ordenación mediante la desclasificación de camas o suelos turísticos, la mejora de los equipamientos complementarios, la ralentización de los desarrollos y la cualificación de la oferta. Por tanto, resulta obvio que no todo establecimiento en situación irregular tiene acomodo en la legalización excepcional; dependerá de la naturaleza y el grado de incumplimientos de cada uno de ellos, de suerte que no pueden encontrar cobijo en la regularización que arbitra esta Ley aquellas infracciones que entren en radical contradicción con la ordenación. Pero es más, no basta para acogerse a la legalización con que esa antinomia no exista, será necesario colmar el interés público territorial y urbanístico mediante mecanismos y elementos que, a su vez, consoliden y afiancen las bases de la ordenación territorial.

En definitiva, no pretende esta Ley la mera legalización de lo ilegal y la perpetuación de un statu quo en el que finalmente resulte rentable conculcar la ordenación. Con la aprobación y aplicación de esta disposición legal quedará reparado el principio de igualdad, se habrá repuesto la confianza de los ciudadanos y quedará meridianamente claro que burlar la ley o saltarse la norma común no puede resultar un premio para nadie.

IV

La Ley consta de tres capítulos, nueve artículos y una disposición final única.

El capítulo primero precisa qué establecimientos de alojamiento turístico pueden ser objeto del procedimiento extraordinario de regularización y cuáles deben quedar excluidos, en todo caso, del mismo, debiendo procederse a su clausura. Los principios que inspiran la presente normativa en este punto son claros y consecuentes. No podrán ser objeto de regularización aquellos establecimientos que infrinjan las limitaciones de la Ley de Costas, las prescripciones en materia de seguridad contra incendios, la zonificación de espacios libres o zonas verdes, las normas esenciales de la ordenación urbanística aplicable a la parcela por haber sido determinantes o condicionantes de la aprobación del instrumento de planeamiento correspondiente, o los parámetros urbanísticos no susceptibles de homogeneización. Tampoco podrán ser objeto de regularización, como exigencia derivada del principio de separación de poderes y del principio de legalidad, aquellos establecimientos cuya edificación haya sido anulada mediante sentencia judicial por razones materiales. En cuanto a las medidas compensatorias que deberán cumplir los titulares de los establecimientos para poder ser regularizados, la Ley contempla distintas medidas en función de cuál sea el origen de la irregularidad. En todo caso, las mismas se orientan a lograr una restauración alternativa del orden jurídico infringido, mediante la obtención a favor de los Ayuntamientos de terrenos donde pueda com-

pensarse el exceso de camas o de edificabilidad, para su posterior reclasificación con destino a usos públicos.

El capítulo segundo regula el procedimiento de regularización, garantizando la necesaria efectividad de las medidas adoptadas. El articulado hace referencia al inventario de alojamientos turísticos en situación irregular, y a la incoación, tramitación y resolución del procedimiento de regularización.

Por último, el capítulo tercero aborda la materialización de la regularización, regulando los efectos de la falta de regularización, el cumplimiento de los compromisos de regularización, la inscripción en el Registro General de Empresas, Actividades y Establecimientos turísticos del acuerdo de regularización, y la interrupción de los plazos de prescripción de infracciones y sanciones.

La presente Ley tiene su origen en la iniciativa legislativa reconocida a los Cabildos Insulares por el artículo 12.5 de la Ley Orgánica 10/1982, de 10 de agosto, por la que se aprueba el Estatuto de Autonomía de Canarias, y ejercida de conformidad con los artículos 37 y siguientes de la Ley 14/1990, de 26 de julio, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas de Canarias.

CAPÍTULO I

Objeto de la Ley

Artículo 1.

INSTALACIONES DE ALOJAMIENTO TURÍSTICO IRREGULARES SUSCEPTIBLES DE SER REGULARIZADAS

1. Podrán ser objeto de regularización, en los términos y conforme al procedimiento establecido en la presente Ley, aquellas instalaciones de alojamiento turístico, en los términos del artículo 31 de la Ley 7/1995, de 6 de abril, de Ordenación del Turismo de Canarias, efectivamente implantadas que se encuentren en alguna de las siguientes situaciones:
 - Que la capacidad alojativa materializada en su momento sea superior a la previamente autorizada o exceda del límite máximo establecido en los instrumentos de ordenación territorial y urbanística aplicables.
 - Que la ejecución material de la instalación haya incumplido en su momento la programación turística temporal.
 - Que la edificación donde se desarrolle la actividad turística se haya ejecutado con infracción de las determinaciones urbanísticas aplicables a la parcela, con independencia de que sean las mismas susceptibles o no de legalización conforme al Texto Refundido de la Leyes de Ordenación del Territorio y de Espacios Naturales de Canarias y de los instrumentos de ordenación territorial y urbanística aplicables a la parcela.
2. En ningún caso podrán acogerse al procedimiento regulado por la presente Ley aquellas instalaciones de alojamiento turístico que se encuentren en alguna de las siguientes situaciones:
 - Aquellas que no hubieran iniciado y concluido las obras de edificación, salvo que éstas hayan alcanzado un grado de ejecución material superior al 75%, siempre que no resulte aplicable alguna de las exclusiones previstas en el siguiente apartado. El grado de ejecución de la edificación inconclusa se acreditará mediante informe técnico del Cabildo Insular correspondiente, previa solicitud al efecto formulada por el interesado a la que se acompañará certificación técnica expedida por el director de las obras.
 - Aquellas cuyas obras de edificación estén concluidas y se encuentren en funcionamiento cuando concurra alguna de las siguientes circunstancias:

- Que las obras de edificación infrinjan las determinaciones de la legislación de costas sobre servidumbres y afecciones impuestas a la propiedad privada colindante con el demanio marítimo-terrestre.
- Que las obras de edificación infrinjan la normativa sobre seguridad y protección contra incendios que resulte aplicable a las instalaciones turísticas.
- Que la edificación infrinja la ordenación de las zonas verdes, espacios libres o viales previstos en los instrumentos de ordenación urbanística.
- Que la licencia municipal de edificación haya sido anulada por sentencia judicial por razones materiales, salvo que la infracción sólo afecte a parte de la edificación y se proceda previamente a cumplir el fallo judicial que conlleve su demolición.
- Que la construcción incumpla normas esenciales de la ordenación urbanística aplicable a la parcela por haber sido determinantes o condicionantes de la aprobación del instrumento de planeamiento correspondiente.
- Que las obras vulneren parámetros urbanísticos no susceptibles de homogeneización conforme a lo dispuesto en el artículo 2.3 de esta Ley.

Artículo 2.

MODALIDADES DE SATISFACCIÓN DEL INTERÉS PÚBLICO DERIVADAS DE LA REGULARIZACIÓN

1. Cuando la irregularidad del establecimiento alojativo turístico consista en la materialización de una mayor capacidad alojativa que la permitida por la autorización turística previa o exceda del límite máximo establecido en los instrumentos de ordenación territorial y urbanística aplicables, la regularización exigirá que por el titular del establecimiento se asuma el compromiso de materializar la eliminación de mayor número de plazas que las excedidas. Dicha supresión se articulará mediante la cesión al Ayuntamiento en cuyo término municipal se erija el establecimiento de parcelas vacantes con uso y capacidad turística suficientes para efectuar esa amortización según el planeamiento vigente. Tales parcelas se localizarán preferentemente en el ámbito del plan parcial en que se encuentre el establecimiento, o en el área que se establezca por el Cabildo Insular si ello no fuera posible o concurran circunstancias que así lo aconsejen. Las parcelas cedidas deberán ser destinadas a usos dotacionales públicos, sin aprovechamiento lucrativo.

También podrá llevarse a efecto la citada adecuación mediante la renovación edificatoria de establecimientos turísticos obsoletos en las áreas que, en su caso, determine el Cabildo Insular, siempre que, como mínimo, se rehabiliten tres plazas por cada una de las excedidas y el establecimiento rehabilitado tenga, al menos, cuatro estrellas o llaves.

2. Cuando la irregularidad del establecimiento alojativo turístico consista en el incumplimiento de la programación turística temporal, pero se haya respetado el límite

máximo de capacidad alojativa establecido en los instrumentos de ordenación territorial y urbanística aplicables, la regularización exigirá que por el titular del establecimiento se asuma el compromiso de incrementar la oferta de dotaciones públicas o equipamientos turísticos complementarios en una proporción equivalente al 25% de la superficie de la parcela sobre la que se erija el establecimiento. Dicho incremento deberá verificarse mediante la cesión al Ayuntamiento de parcelas íntegras con uso alojativo, residencial o turístico, vacantes dentro del ámbito del plan parcial en que se encuentre el establecimiento, o en el área que, en su caso, se establezca por el Cabildo Insular si ello no fuera posible o concurran circunstancias que así lo aconsejen.

Si concurre también un exceso de capacidad alojativa sobre la total prevista por los instrumentos de planeamiento, resultará igualmente aplicable la exigencia del número anterior.

- 3.** Cuando la irregularidad del establecimiento alojativo turístico consista en la infracción de las determinaciones urbanísticas aplicables a la parcela sobre las que se erija, la regularización exigirá, de una parte, el compromiso del titular del establecimiento de superar el nivel de estándares turísticos que el planeamiento insular exige para la implantación de dicho establecimiento en cuanto a modalidad, categoría, tipología y parámetros edificatorios mínimos por parcela y plaza, ajustando la edificación efectivamente materializada a dichos parámetros. Y de otra parte, el compromiso del titular de garantizar el cumplimiento de la ordenación urbanística aplicable. A tales efectos, el cumplimiento de las condiciones de ocupación, edificabilidad, capacidad, equipamiento u otras similares, podrá realizarse de forma discontinua mediante adquisición de otras parcelas libres o transferencias de aprovechamiento, siempre y cuando puedan homogeneizarse las condiciones de edificación de los establecimientos en cuestión con las establecidas por la normativa urbanística aplicable para el sector, uso y ordenanza de la parcela en que se encuentren.

Ambos compromisos deberán ejecutarse, preferentemente, sobre terrenos localizados en el ámbito del mismo plan parcial en que se encuentre el establecimiento, o en el área que se establezca por el Cabildo Insular si ello no fuera posible o concurran circunstancias que así lo aconsejen.

Si en el establecimiento concurre igualmente un exceso de la capacidad alojativa o un incumplimiento de la programación turística, o ambas simultáneamente, resultará de aplicación lo establecido en los números anteriores.

- 4.** La cesión de terrenos al Ayuntamiento en cumplimiento de las medidas de regularización previstas en esta Ley no conferirá derecho indemnizatorio alguno a sus titulares por la supresión de la edificabilidad inicialmente asignada.

CAPITULO II

Procedimiento de regularización

Artículo 3.

INVENTARIO DE ALOJAMIENTOS TURÍSTICOS EN SITUACIÓN IRREGULAR

1. En el plazo máximo de un mes desde la entrada en vigor de la presente Ley, cada Ayuntamiento elevará al Cabildo Insular correspondiente una relación de los establecimientos de alojamiento turístico radicados en su término municipal que se encuentren en situación irregular, precisando si cuenta con licencia municipal y si ésta ha sido, en su caso, anulada judicialmente, acompañando en tal caso copia de la sentencia.
2. Por los servicios técnicos del Cabildo, y a los solos efectos de la presente Ley, se formará, con las relaciones suministradas por los Ayuntamientos, un Inventario de Alojamientos turísticos en situación irregular en un plazo de quince días al objeto de facilitar su posible regularización. Del mismo se dará traslado a la Consejería competente en materia de ordenación del turismo.

Artículo 4.

INCOACIÓN DEL PROCEDIMIENTO DE REGULARIZACIÓN

1. El procedimiento se iniciará mediante solicitud presentada por el interesado ante el Cabildo Insular correspondiente. La solicitud, además de los requisitos establecidos en el artículo 70 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, deberá incorporar:
Una memoria justificativa sobre las medidas urbanísticas y edificatorias que el interesado plantee adoptar en consonancia con lo previsto en el artículo 2 de la presente Ley, con indicación de su adecuación al planeamiento territorial y urbanístico vigente o, en su caso, la necesidad de proceder a su alteración para dar cobertura al cumplimiento discontinuo en los casos en que se proponga.
La propuesta que formule para la materialización de las compensaciones requeridas para la satisfacción del interés público territorial y urbanístico, y las demás medidas que se presenten en orden a restablecer el orden jurídico alterado con la finalidad de acomodar la construcción a las condiciones edificatorias y de uso establecidas en la normativa aplicable, vigente o la que se proponga para su cumplimiento discontinuo, así como su adaptación en lo básico al ambiente en que estuviera situada. Dicha propuesta deberá ir acompañada, en su caso, del correspondiente proyecto suscrito por técnico competente a nivel de proyecto básico.

2. La solicitud podrá presentarse a partir de los dos meses de la entrada en vigor de la presente Ley y durante un plazo improrrogable de tres meses.

Artículo 5.

TRAMITACIÓN Y RESOLUCIÓN DEL PROCEDIMIENTO DE REGULARIZACIÓN

1. Dentro de los cuatro meses siguientes a la presentación de la solicitud por el interesado, los servicios del Cabildo Insular emitirán informe técnico y jurídico sobre la viabilidad de la propuesta que haya sido formulada en cada caso. Los gastos que genere la emisión de estos informes y los que pudieran precisarse para la comprobación de los parámetros u otras circunstancias relativas al estado de ejecución de los establecimientos que se acojan a este procedimiento extraordinario, serán de cuenta de los interesados.
2. En los casos en que el informe aprecie que la solicitud se encuentra incurso en alguno de los supuestos regulados en el apartado 2 del artículo 1º, o que la propuesta formulada resulta inviable, se dará traslado del mismo a los interesados por plazo de diez días, a fin de que puedan formular las alegaciones que tengan por convenientes y proceder a la corrección, en su caso, de las deficiencias advertidas.
3. Evacuado dicho trámite, la propuesta presentada por el interesado y los informes emitidos se elevarán al Pleno del Cabildo Insular para que resuelva lo que proceda, estimando o rechazando las solicitudes presentadas. La resolución del procedimiento y su notificación deberá recaer en el plazo máximo de seis meses, siendo el sentido del silencio administrativo desestimatorio. Contra el acuerdo del Pleno del Cabildo no cabrá interponer recurso alguno en vía administrativa.
4. El acuerdo favorable a la regularización del Pleno del Cabildo producirá, de forma provisional y transitoria, idénticos efectos que la autorización turística previa y la autorización de apertura y puesta en funcionamiento. De dicho acuerdo se dará cuenta a la Consejería competente en materia de turismo del Gobierno de Canarias para su inscripción en el Registro General de Empresas, Actividades y Establecimientos Turísticos a los efectos correspondientes, así como al respectivo Ayuntamiento, dentro de los quince días siguientes a su adopción.
5. Del acuerdo plenario favorable se expedirá certificación literal, que se notificará al interesado para que solicite su anotación en el Registro de la Propiedad, mediante nota marginal, en la finca correspondiente. El interesado deberá acreditar ante el Cabildo Insular que ha formulado dicha solicitud ante el Registro de la Propiedad dentro de los siete días siguientes a la notificación, quedando hasta tanto en suspenso los efectos del acuerdo plenario. Si no se diera cumplimiento a dicha obligación por causa imputable al interesado,

el acuerdo no producirá efecto alguno y el establecimiento de que se trate causará baja en el Registro General de Empresas, Actividades y Establecimientos Turísticos.

CAPITULO III

Materialización de la regularización

Artículo 6.

EFFECTOS DE LA FALTA DE REGULARIZACIÓN

1. Los establecimientos de alojamiento turístico que se encuentren incurso en alguna de las situaciones reguladas en el apartado 2 del artículo 1º, deberán proceder al cese inmediato de la actividad, tras la entrada en vigor de la presente Ley.
2. Los establecimientos turísticos en situación irregular susceptibles de ser legalizados que no hayan presentado su solicitud de regularización, deberán cesar en su actividad en un plazo máximo de cinco meses desde la entrada en vigor de la presente Ley.
3. Los establecimientos turísticos en situación irregular susceptibles de ser legalizados cuya solicitud haya sido desestimada por el Cabildo Insular correspondiente, deberán proceder al cese de la actividad en un plazo máximo de dos meses. En caso de producirse la desestimación por silencio, dicho plazo se computará a partir del día siguiente al de la producción del silencio desestimatorio.
4. Transcurridos los plazos señalados en los apartados anteriores sin que por los titulares de los establecimientos de alojamiento turístico se haya procedido al cese voluntario de la actividad, el Gobierno de Canarias, en los términos de los artículos 78 y siguientes de la Ley 7/1995, de 6 de abril, de Ordenación del Turismo de Canarias, ordenará la clausura definitiva del establecimiento. Dicha conducta tendrá la consideración de infracción turística muy grave a los efectos sancionadores correspondientes.

Artículo 7.

CUMPLIMIENTO DE LOS COMPROMISOS DE REGULARIZACIÓN

1. Los titulares de los establecimientos que hayan obtenido una resolución favorable a la regularización dispondrán de un plazo máximo de un año, a computar desde la notificación de tal resolución, para materializar la cesión al Ayuntamiento en cuyo término municipal se erija el establecimiento de las parcelas con uso y capacidad turística

suficientes para efectuar la amortización del exceso de capacidad alojativa prevista en el artículo 2.1 de la presente Ley, o de las parcelas que permitan el aumento de las dotaciones públicas o de los equipamientos turísticos complementarios para efectuar la compensación por el incumplimiento de la programación temporal prevista en el artículo 2.2 de la presente Ley. La cesión de las referidas parcelas, que deberán estar libres de toda clase de cargas y gravámenes, se instrumentará en escritura pública.

En el mismo plazo deberá ejecutarse, en su caso, el compromiso de rehabilitación de establecimientos obsoletos previsto en el artículo 2.1 de esta Ley.

2. Igual plazo de un año será aplicable a los titulares de establecimientos que cuenten con resolución favorable a la regularización para materializar la adquisición de parcelas libres o la transferencia de aprovechamientos urbanísticos que permita el cumplimiento de las condiciones de ocupación, edificabilidad, capacidad, equipamiento u otras similares de forma discontinua, y para suscribir con el Ayuntamiento, en cuyo término municipal se ubique el establecimiento, el correspondiente convenio urbanístico de planeamiento que posibilite la alteración de los instrumentos de planeamiento con la finalidad de dar cobertura, si fuera necesario, al cumplimiento discontinuo.
3. Si para la materialización de la regularización prevista en los apartados anteriores resultara necesaria la ejecución de actos de construcción, edificación o uso del suelo, será exigible la correspondiente licencia urbanística municipal. Si las actuaciones se ajustan, no a la ordenación vigente, sino a la ordenación propuesta en el convenio urbanístico previamente firmado, la licencia se otorgará con carácter provisional hasta la aprobación definitiva de la nueva ordenación.
- 4.- En todo caso, las medidas compensatorias fijadas en el acuerdo del Pleno del Cabildo deberán ser materializadas por el interesado, completamente y en todos sus aspectos, dentro del indicado plazo máximo de un año.

Artículo 8.

INSCRIPCIÓN EN EL REGISTRO GENERAL DE EMPRESAS, ACTIVIDADES Y ESTABLECIMIENTOS TURÍSTICOS DEL ACUERDO DE REGULARIZACIÓN

1. La resolución favorable del Pleno del Cabildo será objeto de inscripción provisional en el Registro General de Empresas, Actividades y Establecimientos turísticos a través del procedimiento fijado por el Decreto 75/2005, de 17 de mayo, desplegando los efectos previstos en los artículos 22.2 y 23 de la Ley 7/1995, durante el plazo previsto para la materialización de las medidas compensatorias del interés público. La resolución incorporará, con aceptación expresa de su titular, la obligación asumida por éste, que se hará constar en la correspondiente inscripción.

2. Incumplida la obligación asumida por el titular de la autorización provisional en los plazos establecidos por causas imputables al mismo, se expedirá certificación por el Cabildo de dicha circunstancia, procediéndose a la cancelación de la inscripción provisional. El establecimiento procederá, en el plazo máximo de dos meses desde la notificación del incumplimiento, al cese voluntario de la actividad, siendo de aplicación en caso contrario lo previsto en el número 4 del artículo 6.
3. Materializadas en el plazo fijado las medidas compensatorias fijadas por el acuerdo del Pleno del Cabildo, se expedirá por éste certificación acreditativa de tal extremo, cuya constancia en el Registro General de Empresas, Actividades y Establecimientos turísticos transformará la inscripción provisional en definitiva. Cuando se haya suscrito por el interesado un convenio urbanístico de planeamiento, la conversión de la inscripción provisional en definitiva se producirá tras la entrada en vigor de la modificación o revisión de los instrumentos de ordenación territorial y urbanística insular y, en su caso, municipal, que habrán de incorporar las determinaciones que resulten necesarias en los términos derivados de la propuesta que en cada caso haya sido aceptada por el Cabildo Insular de conformidad con lo establecido en el artículo 5.

Artículo 9.

INTERRUPCIÓN DE LOS PLAZOS DE PRESCRIPCIÓN DE INFRACCIONES Y SANCIONES

1. Los plazos de prescripción de las infracciones cometidas por los establecimientos de alojamiento turístico en situación irregular y de las sanciones impuestas a los mismos en aplicación de la legislación en materia turística y de ordenación territorial, quedarán interrumpidos con la iniciación del procedimiento de regularización, sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 62 de la Ley 7/1995, de 6 de abril, de Ordenación del Turismo de Canarias.
2. El plazo de prescripción volverá a transcurrir a partir del día siguiente a la notificación de la resolución que desestime la regularización o al que deba entenderse desestimada por silencio administrativo. Igualmente el plazo volverá a transcurrir si, acordada la regularización del establecimiento alojativo turístico, las medidas compensatorias del interés público no son materializadas en el plazo estipulado por causas imputables al titular del establecimiento.

DISPOSICIÓN FINAL ÚNICA

La presente Ley entrará en vigor el día siguiente al de su publicación en el Boletín Oficial de Canarias.

■ Nuevas sentencias emitidas

Desde la finalización del Informe de Legalidad Urbanística, presentado el 7 de noviembre de 2008, se han dictado otras sentencias por las que los tribunales de justicia anulan las siguientes licencias impugnadas por el Cabildo de Lanzarote:

- Parcela 5 del Plan Parcial Las Coloradas (Yaiza).

Sentencia del Juzgado de lo Contencioso-Administrativo Nº 1 de Las Palmas de Gran Canaria, de 6 de mayo de 2009.

Se anula la certificación de acto presunto de 20 de mayo de 1999 concedida por el Alcalde de Yaiza, que considera otorgada a JABERME S.L la licencia de obras de apartamentos con fecha 12 de noviembre de 1998, fecha en que se solicitó, así como la resolución de 10 de Abril de 2003, que prorroga la licencia concedida por silencio en la referida fecha de 1998.

El motivo de anulación es la carencia del preceptivo Informe de Compatibilidad con el Plan Insular. La licencia autorizaba un complejo turístico de 48 bungalows.

Hay que señalar que la parcela 5 del Plan Parcial Las Coloradas fue agrupada con las parcelas 3 y 4 con la finalidad de ejecutar la construcción de un hotel, licencia que también fue anulada, como recoge este propio informe.

- Parcela J del Plan Parcial Costa de Papagayo.

Sentencia del Juzgado de lo Contencioso-Administrativo Nº 3 de Las Palmas de Gran Canaria, de 21 de septiembre de 2009.

Se anula la licencia concedida el 24 de agosto de 1999 por el Alcalde de Yaiza a José Sánchez Peñate SA. para la ampliación de un complejo de apartamentos en la parcela J del Plan Parcial Costa de Papagayo.

El motivo de anulación es la carencia del preceptivo Informe de Compatibilidad con el Plan Insular.

Arrecife, 6 de octubre de 2009

TÍTULOS DE LA COLECCIÓN

*0. Presentación y Propuesta de Trabajo.
Un sistema Insular Integrado*

1. Evolución de Indicadores insulares

2. Metabolismo social y turístico de Lanzarote

*3. Evaluación del Aborro Público producido por la contención
del crecimiento de la oferta turística en Lanzarote*

*4. Informe sobre el establecimiento de un Marco Legal
para la contención del crecimiento en las zonas turísticas de Lanzarote*

*5. Informe jurídico sobre la posibilidad de limitar el acceso
a la Segunda Residencia en Lanzarote*

6. Fiscalidad y medioambiente en la Isla de Lanzarote

*7. Bases jurídicas para la regulación de la oferta de Vehículos de Alquiler
sin conductor en Lanzarote*

*8. Informe jurídico sobre la gestión sostenible de los Flujos Turísticos en
puertos y aeropuertos: el caso del Aeropuerto de Lanzarote*

*9. Aproximación a una eco-ordenanza insular para la Gestión de la
Demanda de Agua en la edificación de Lanzarote*

*10. Aproximación a una eco-ordenanza insular
para la Gestión de la Demanda de Energía en la edificación de Lanzarote*

*11. Análisis de los Materiales empleados en la edificación en la Isla de
Lanzarote desde una perspectiva medioambiental*

*12. Un Marco Estratégico para fortalecer el sistema económico insular
compatible con la contención del crecimiento turístico en Lanzarote*

*13. Faultades de intervención administrativa del Cabildo Insular en
el control de la oferta alojativa turística*

14. 1^{er} Congreso de Reservas de Biosfera Españolas

*15. Lanzarote: Legalidad Urbanística.
Efectos de las sentencias que anulan licencias turísticas*

Colección disponible en:

www.cabildodelanzarote.com/observatorio/lineaeditorial

REPORTS IN THE COLLECTION

0. *Presentation and work proposal
An integrated island system*
1. *Evolution of insular indicators*
2. *Lanzarote's social and tourism metabolism*
3. *Evaluation of public savings produced by restraining the growth
of tourist offer in Lanzarote*
4. *Establishing a legal frame for growth restraint in tourist areas
of Lanzarote*
5. *Legal report as to the possibility of limiting access to a second residence
in Lanzarote*
6. *Taxation, environment and tourism on the island of Lanzarote*
7. *Legal foundation for the regulation of rental car offer without driver
in Lanzarote*
8. *Possibility of managing tourist flows through ports and airports according
to sustainable criteria: the case of Lanzarote airport*
9. *Initial approach to Island Eco-ordinances for water demand management
in urban uses on Lanzarote*
10. *Initial approach to Island Eco-ordinances for management of energy
demand in construction on Lanzarote*
11. *Analysis of building materials used in construction on the island
of Lanzarote from an environmental viewpoint*
12. *A strategic framework to strengthen the island's economic system
while checking the growth of tourism*
13. *The Island Council's administrative intervention powers
in the control of tourist accommodation offerings*
14. *1st Spanish Biosphere Reserve Congress*
15. *Lanzarote: Legality in urban planning
Effects of rulings revoking planning licences for tourist developments*