



CABILDO DE LANZAROTE

# Lanzarote:



## legalidad urbanística

Efectos de las sentencias que anulan licencias turísticas

Reunión del Consejo de la Reserva de Biosfera de Lanzarote (07 Noviembre 2008)



# Introducción

Antecedentes

Estado de situación

El orden jurídico perturbado

Análisis de casos

Alternativas de futuro



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

Datos generales	
<b>Superficie total</b>	846 km <sup>2</sup>
<b>Superficie de espacios naturales</b>	41,6 % (isla + islotes)
<b>Máximo suelo ocupable</b>	8,8 % (isla + islotes)
<b>Superficie cultivada</b>	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**

# 1 | ■ Introducción

## ¿Qué papel juega el Cabildo de Lanzarote?

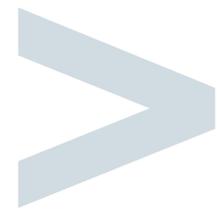
- **Como institución que gobierna y administra la Isla**
  - **Promueve la elaboración de los instrumentos de ordenación** de los recursos naturales, territoriales y urbanísticos
  - **Define el modelo de organización y utilización del territorio** para garantizar su desarrollo sostenible
  - **Formula 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 Tegüise, 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

Alternativas de futuro

### Plan insular de 1973

1973

■ Clasificaba 11.641 hectáreas de suelo

1975

■ Permitía el desarrollo de, al menos, **450.000 plazas**

1980

■ Hacía una **previsión poblacional de 600.000 habitantes**

1987

■ Se inspiraba en el modelo turístico de los años 70

■ Propugnaba un **desarrollo turístico de masas**

1990

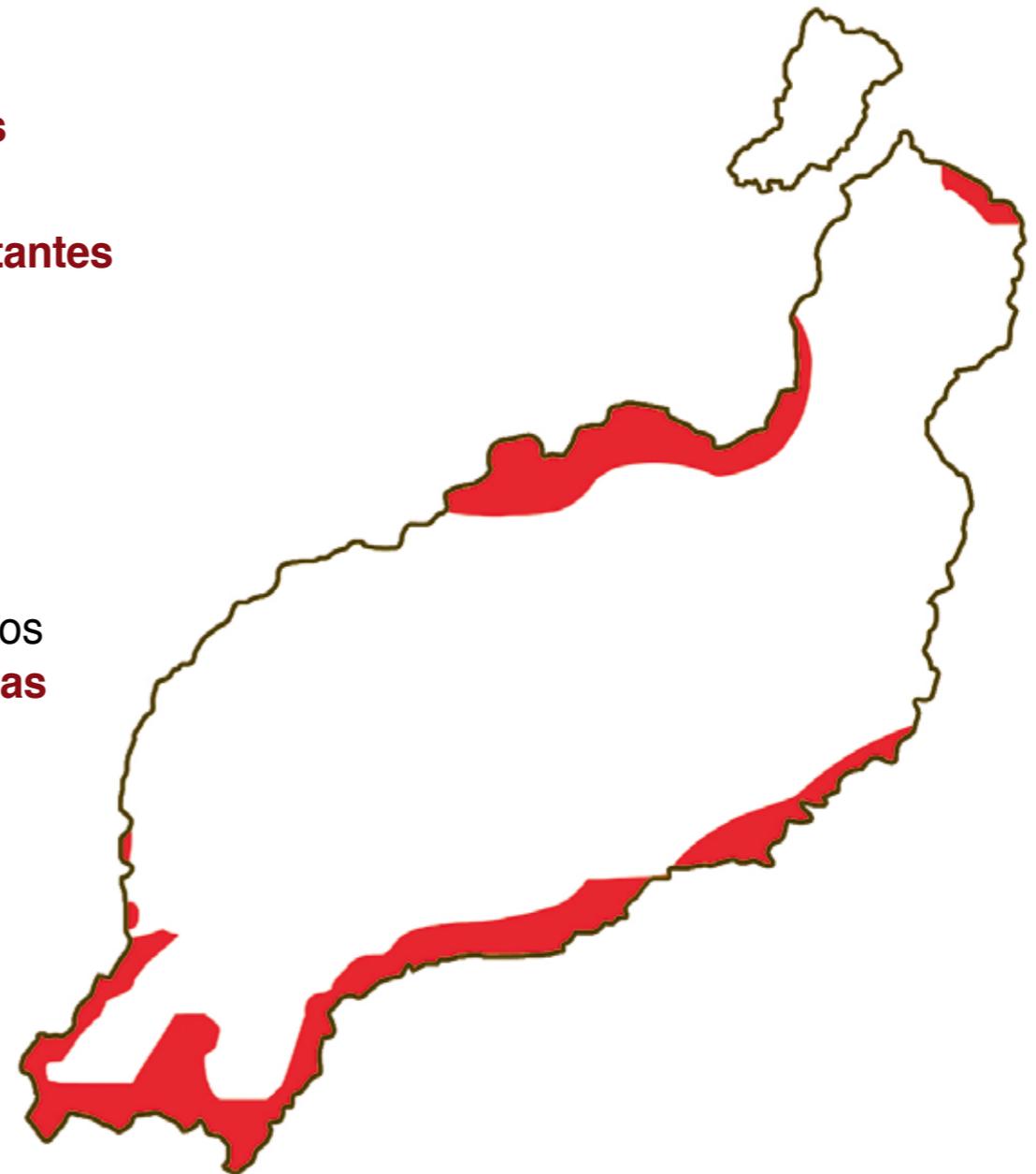
■ En el periodo 1973 - 1987 se aprobaron instrumentos de **planeamiento para edificar más de 250.000 camas turísticas**

1995

2000

2005

2010

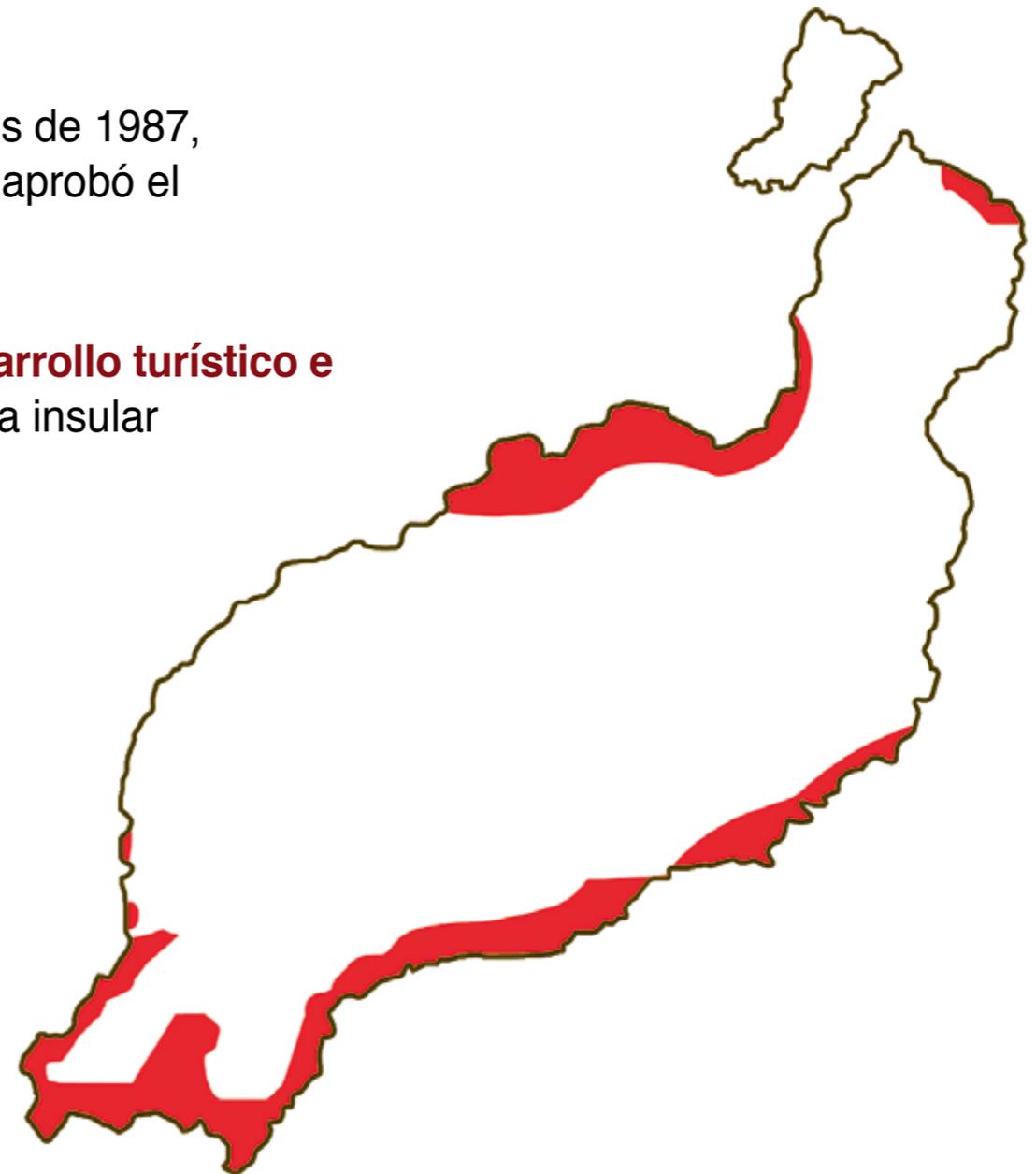


■ Previsión de ocupación

## Preparación del nuevo plan insular

1970  
1975  
1980  
**1987**  
1990  
1995  
2000  
2005  
2010

- **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

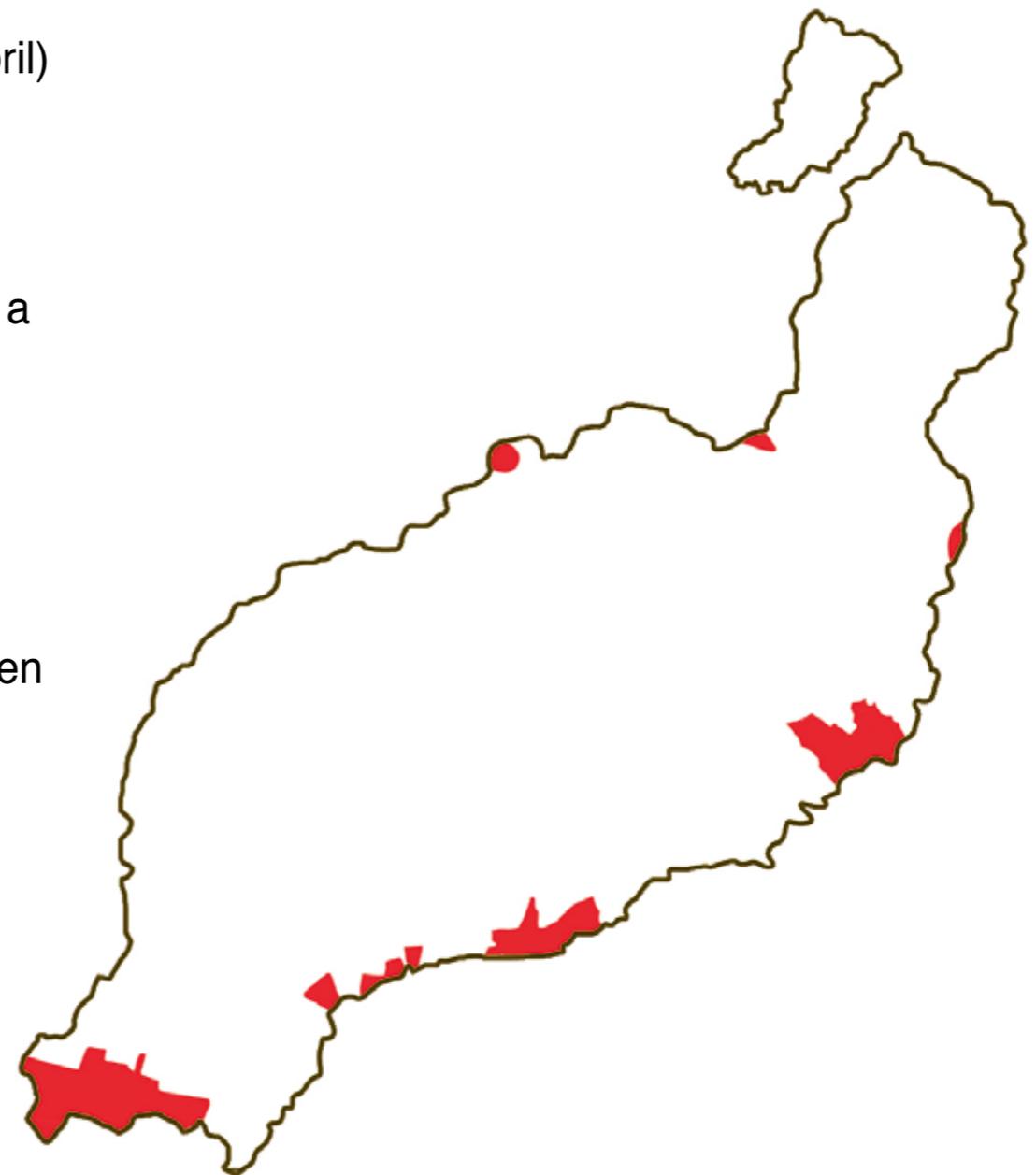


■ Previsión de ocupación

### Plan Insular de 1991

1970  
1975  
1980  
1985  
**1991**  
1995  
2000  
2005  
2010

- 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**
- **Anula una decena de planes parciales** no ejecutados
- **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



■ Previsión de ocupación

### Plan Insular de 1991

1970

#### ■ **Cualifica la oferta** alojativa turística:

1975

- Oferta hotelera: mínimo 4 estrellas

1980

- Oferta extrahotelera: mínimo 4 llaves

1985

#### ■ **Redistribuye la edificabilidad** de los suelos turísticos respecto a la totalidad del plan parcial:

**1991**

- Uso turístico: máximo del 50%

- Uso residencial: mínimo del 25%

- Equipamientos: mínimo del 25%

1995

2000

#### ■ **Establece estándares de calidad:**

2005

- Superficie mínima de 70 m<sup>2</sup> construidos por apartamento y 35 m<sup>2</sup> construidos por plaza

2010

- Superficie mínima de 50 m<sup>2</sup> de parcela por plaza alojativa

### Plan Insular de 1991

1970  
1975  
1980  
1985  
**1991**  
1995  
2000  
2005  
2010

- 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](#)



### Reserva de la Biosfera

1970

1975

1980

1985

1990

**1993**

2000

2005

2010

■ 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



### El modelo de desarrollo turístico cuestionado

- 1970
- 1975
- 1980
- 1985
- 1990
- 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

1997



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

- 1970
- 1975
- 1980
- 1985
- 1990
- 1998**
- 2000**
- 2005
- 2010
- 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](#))

### Construcción a espaldas del PIOT

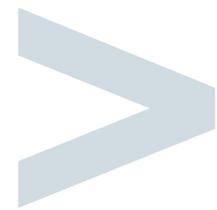
- 1970 ■ Durante la suspensión de licencias **se iniciaron numerosas obras en zonas turísticas**
- 1975 ■ En el año 2000 el **Cabildo requirió a todos los ayuntamientos para que comunicaran las licencias** de obra concedidas entre 1998 y 2000
- 1980 ■ Los Ayuntamiento de Yaiza y Teguiise **se negaron a la entrega de las licencias**
- 1985 ■ En 2001 se inició un **proceso judicial** contra dichos ayuntamientos, que se resolvió a favor del Cabildo en el TSJC y en el TS
- 1990 ■ Los Tribunales **obligaron a los ayuntamientos a notificar** todas las licencias ([STSJC 25-1-2005](#))
- 1998** ■ La Oficina del PIOT examinó las licencias comunicadas e informó de las que **eran incompatibles con el Plan Insular**
- 2000 ■ Desde 1998 todos **los presidentes del Cabildo han impugnado esas licencias**
- 2005
- 2010

### Revisión del PIOT 2000

- 1970
- **Se aprueba** por Decreto 95/2000, de 22 de mayo
- 1975
- 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
- 1980
- La nueva oferta alojativa turística debe estar compuesta exclusivamente por **hoteles de un mínimo de 4 estrellas**
- 1985
- **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
- 1990
- 1995
- 2000**
- 2005
- 2010

Introducción

Antecedentes



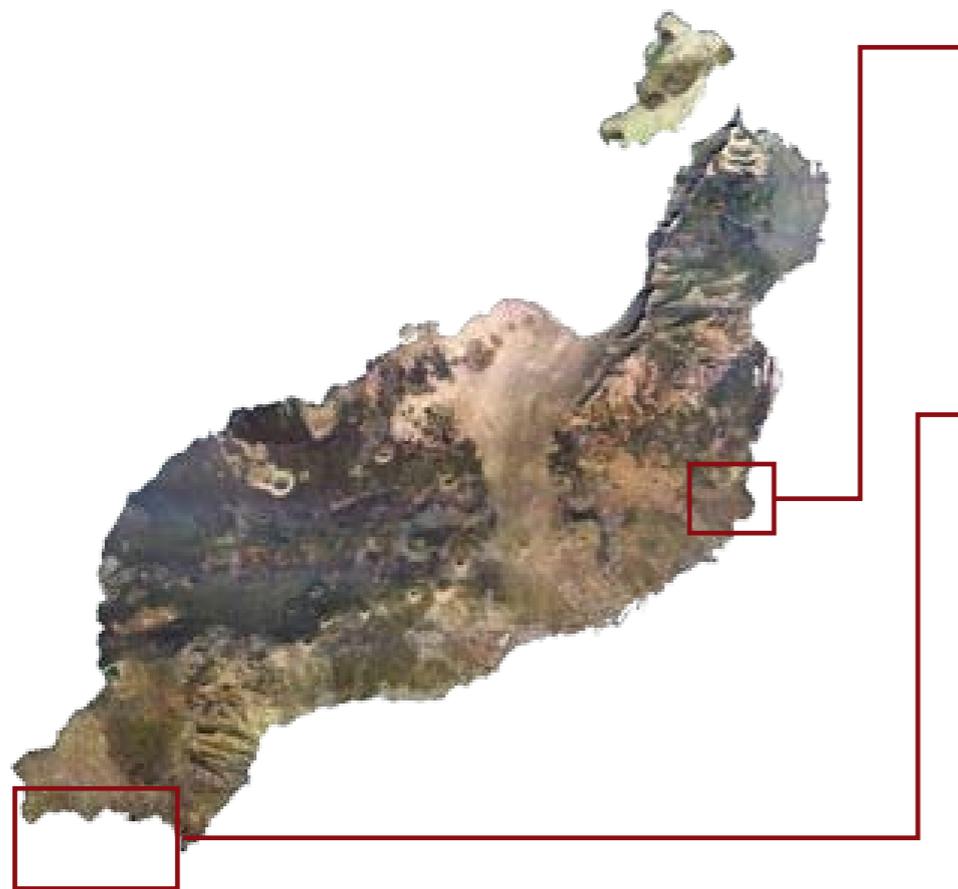
# Estado de situación

El orden jurídico perturbado

Análisis de casos

Alternativas de futuro

- 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
<b>Costa Teguise</b>	8	3.787	7	3.380

### Municipio de Yaiza

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

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:
  - **respetar la moratoria insular** (periodo de suspensión de licencias)
  - **respetar 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**
  - **respetar 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

### Infracciones cometidas (continuación)

- **Obras ejecutadas 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 Teguiise, 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 de espaldas a 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 16-6-2007)

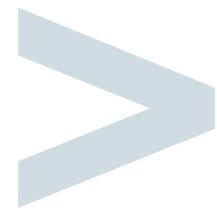
### Efectos de la **anulación de licencias**

- 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

Alternativas de futuro

### ¿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?**

### ■ Restablecimiento del orden jurídico perturbado

- El restablecimiento del orden jurídico perturbado en los establecimientos turísticos construidos 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

### Restablecimiento del orden jurídico perturbado (continuación)

- 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).

# 4

## El orden jurídico perturbado

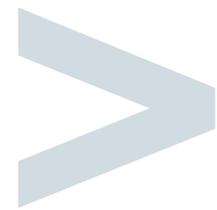


Introducción

Antecedentes

Estado de situación

El orden jurídico perturbado



# Análisis de casos

Alternativas de futuro

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.

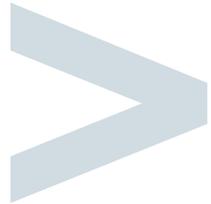
### Fuentes consultadas

- 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
  - Correspondencia de los proyectos que obtuvieron Autorizaciones Previas de Turismo con los que disponen de licencia
  - Licencias notificadas al Cabildo por los Ayuntamientos de Yaiza y Teguise 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: **4-01-1988**
- Superficie: **616.000 m<sup>2</sup>**
- Edificabilidad: **123.791 m<sup>2</sup> construidos**
- Plazas turísticas: **1.752**

### licencias recurridas

- N° de licencias recurridas: **7**
- N° de plazas: **1.912**
- Edificabilidad: **84.907 m<sup>2</sup> construidos**

### estado actual

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



# Plan Parcial Las Coloradas

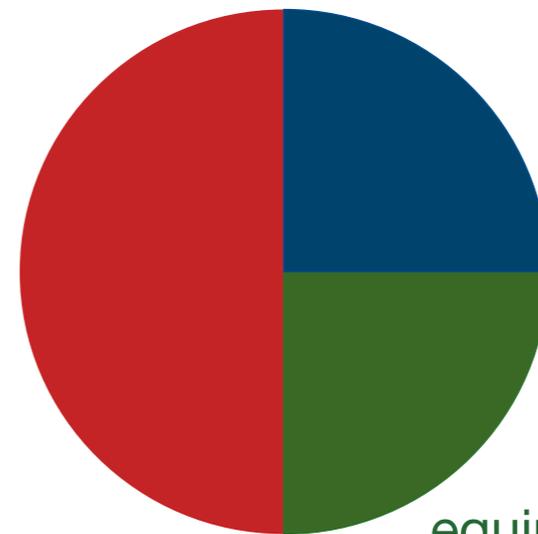


- Suelo no edificable
- Parcela no desarrollada



## usos establecidos PIOT 91

turístico:  
máximo 50%



residencial:  
mínimo 25%

equipamiento:  
mínimo 25%

## Las Coloradas: edificación autorizada hasta 1998

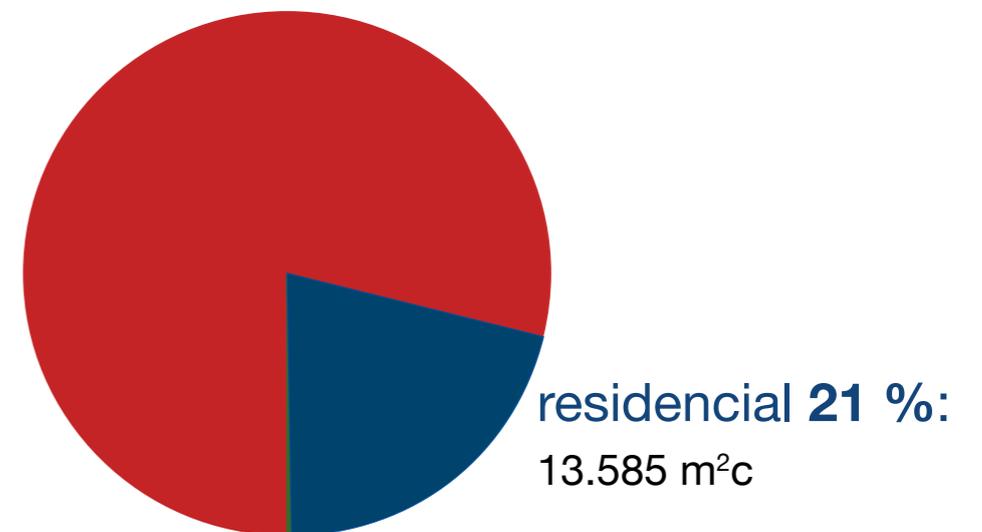


superficie por usos

- 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 **m<sup>2</sup> construidos (m<sup>2</sup>c)**

turístico **78%**:  
50.668 m<sup>2</sup>c



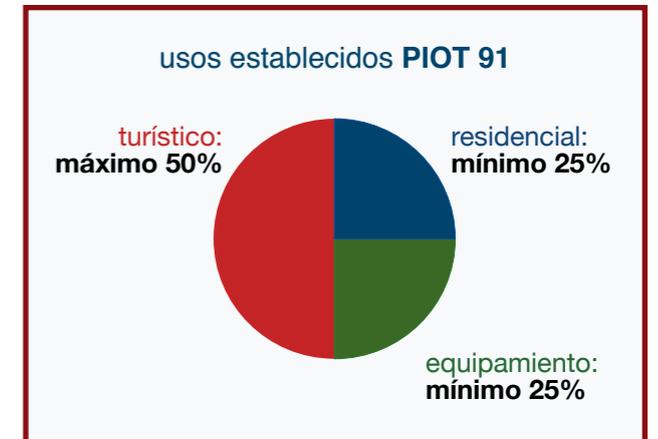
equipamiento y  
otros usos **1%**:  
193 m<sup>2</sup>c

## Las Coloradas: edificación autorizada hasta 2008



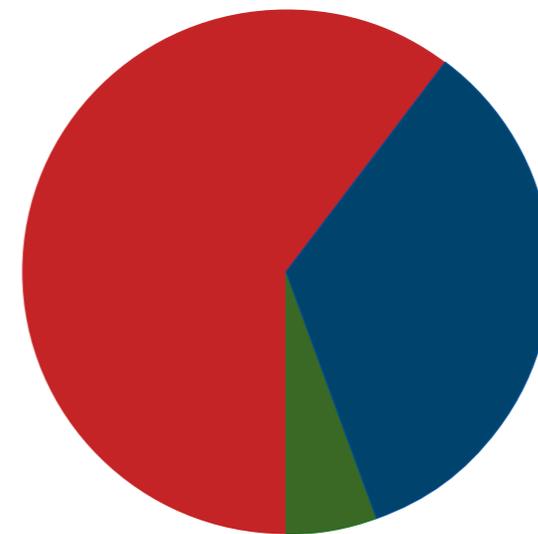
superficie por usos

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



### usos respecto a lo edificado hasta 2008

turístico **60%**:  
61.351 m<sup>2</sup>c



residencial **34 %**:  
34.953 m<sup>2</sup>c

equipamiento y  
otros usos **6%**:  
5.672 m<sup>2</sup>c

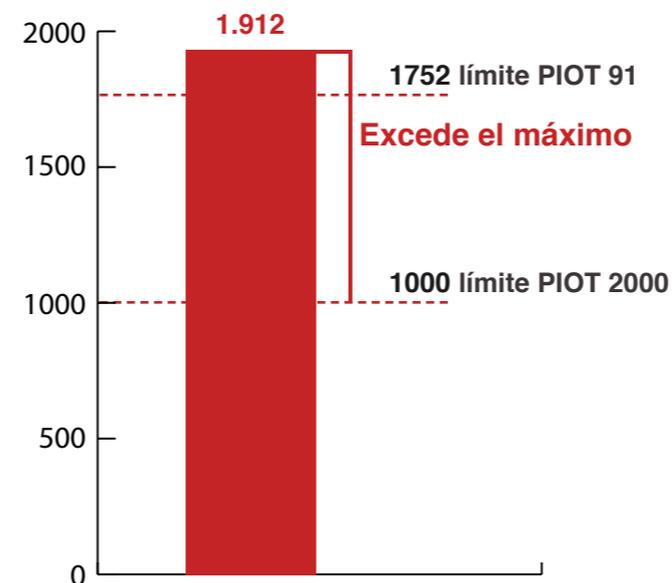
## Las Coloradas: comparación con el PIOT



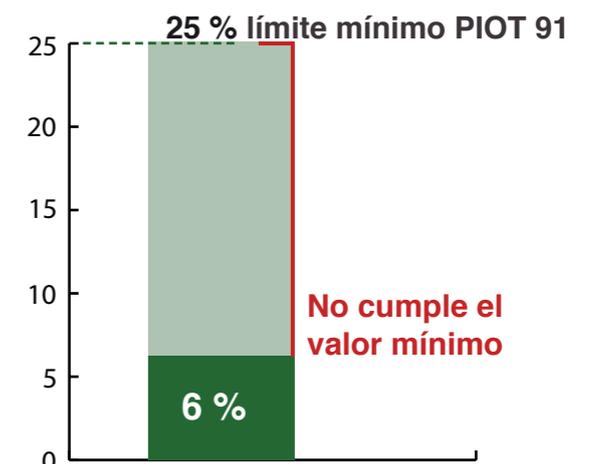
superficie por usos

- 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





## ■ Las Coloradas: balance



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

**Excede el techo turístico total del plan parcial**

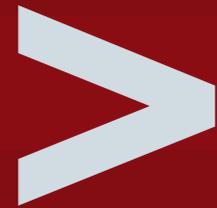
**Incumple el mínimo de equipamientos del PIOT**

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

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

■ **Licencias recurridas**

# análisis de casos



## ■ Hotel Papagayo Arena





Cabildo de Lanzarote

# 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.)

**m<sup>2</sup> parcela:** 40.085

**m<sup>2</sup> cosntruidos:** 45.097

**Propietario:** Papagayo Arena S.L.

**Explotador:** Papagayo Arena S.L.

**Titular licencia:** Explotaciones Hoteleras Nueva Valencia, que transfiere la licencia a Papagayo Arena S.L.

**Estado ejecución:** Abierto al público

### ■ Sentencia

**Órgano:** Tribunal Superior de Justicia de Canarias

**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).

#### 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.



Cabildo de Lanzarote

# análisis de licencias

## ■ Hotel Papagayo Arena

### ■ 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 REVISION 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).



## ■ Hotel Papagayo Arena

### 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 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, 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.:



Cabildo de Lanzarote

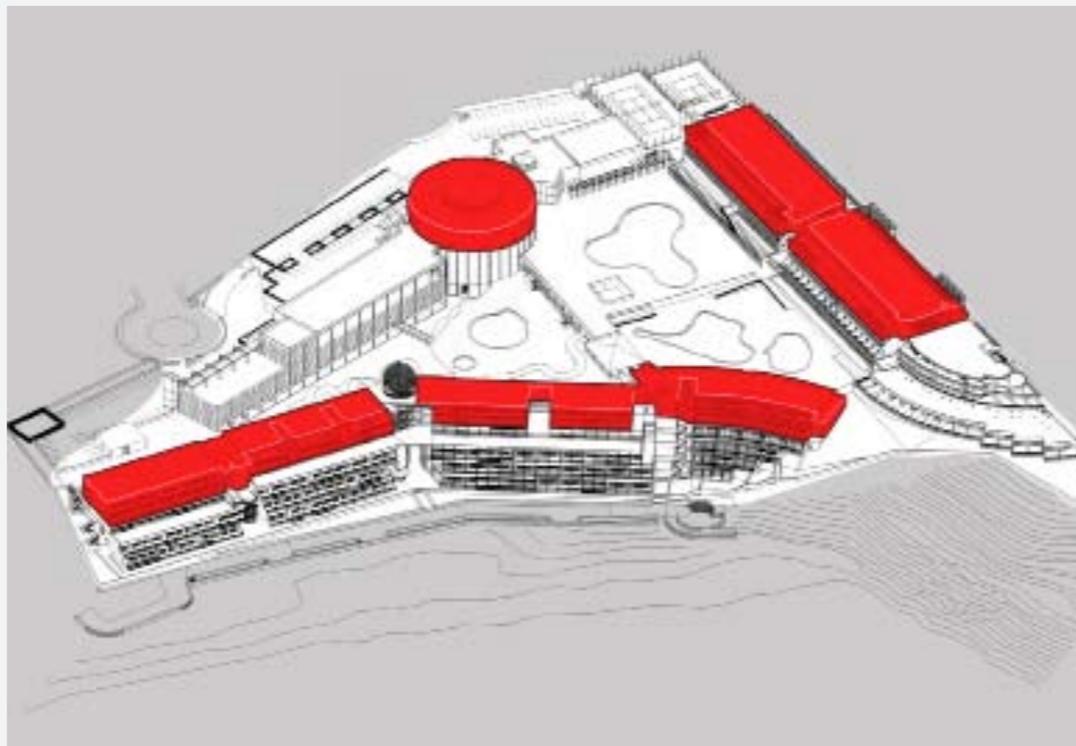
# análisis de licencias

## ■ Hotel Papagayo Arena

### ■ Análisis de adecuación a la normativa aplicable

Cumplimiento plan parcial

■ Incumple altura y número de plantas





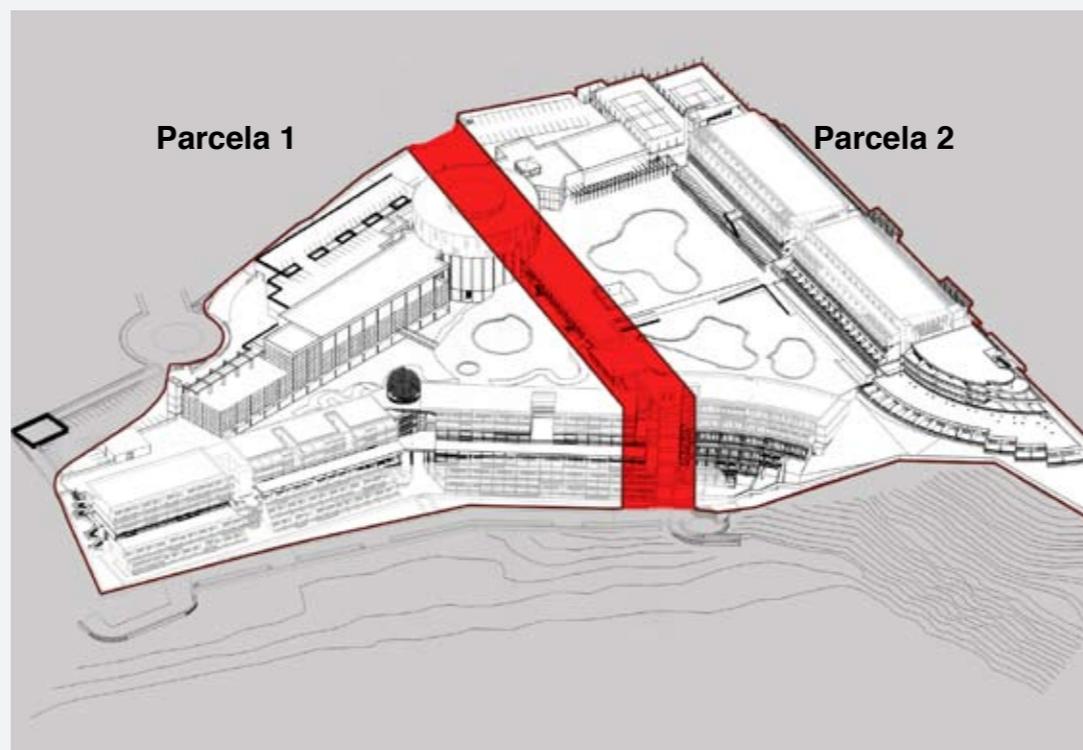
Cabildo de Lanzarote

# análisis de licencias

## ■ Hotel Papagayo Arena

### Cumplimiento plan parcial

- Invade vial peatonal previsto entre parcelas 1 y 2.



■ vial peatonal ocupado



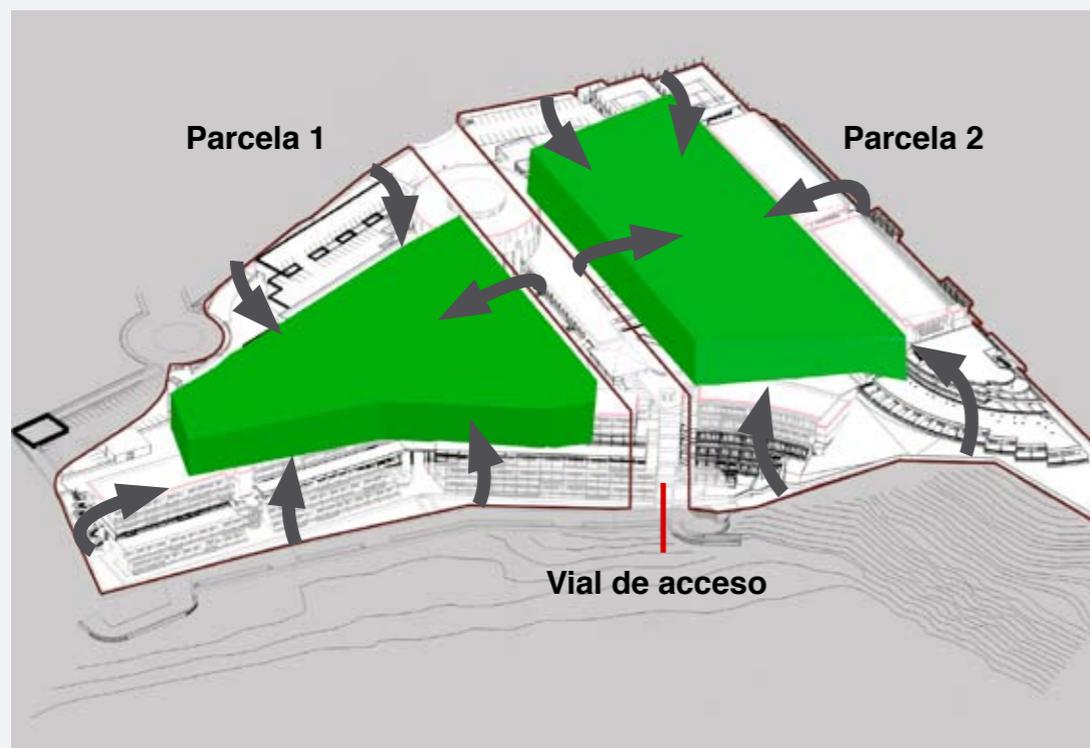
Cabildo de Lanzarote

# análisis de licencias

## Hotel Papagayo Arena

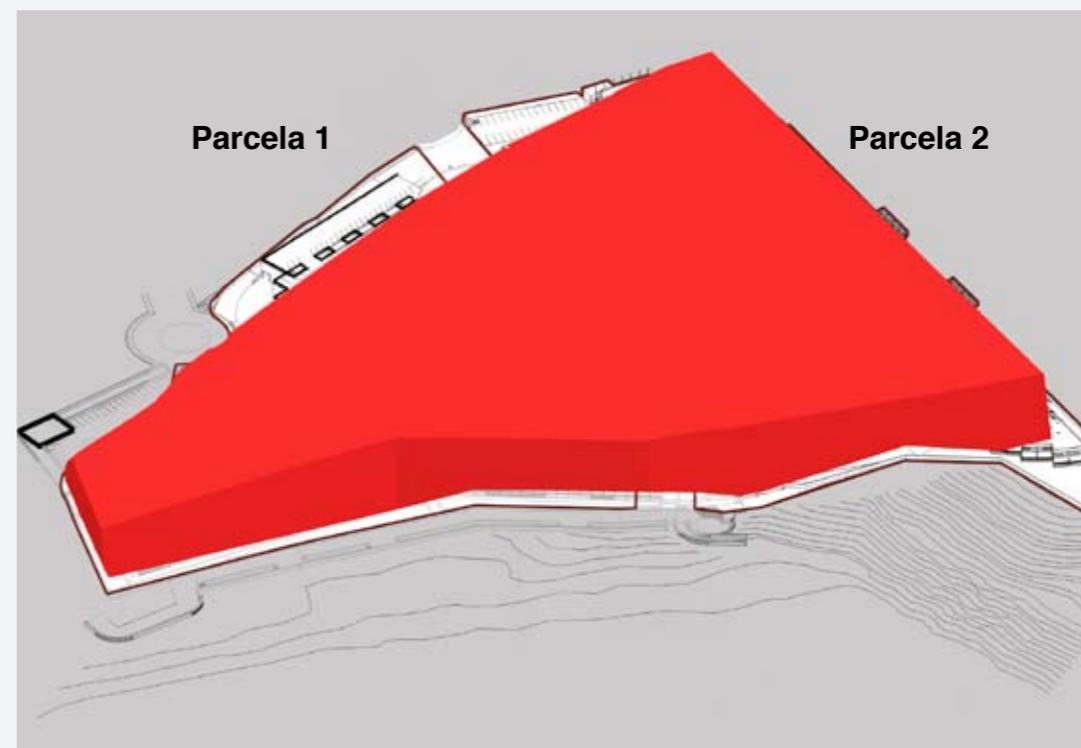
### Cumplimiento plan parcial: retranqueos

- 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



Cabildo de Lanzarote

# análisis de licencias

## ■ Hotel Papagayo Arena

### 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 pro-

yecto 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 interpuesto 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.





## ■ Hotel Papagayo Arena

### 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 m<sup>2</sup>c. 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 m<sup>2</sup>) con la parcela 2 (18.875 m<sup>2</sup>). 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 señalar debidamente el citado paso, indicando con claridad y publicidad el carácter público de su uso”. Un nuevo 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.
- 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.



## ■ Hotel Papagayo Arena

### Observaciones

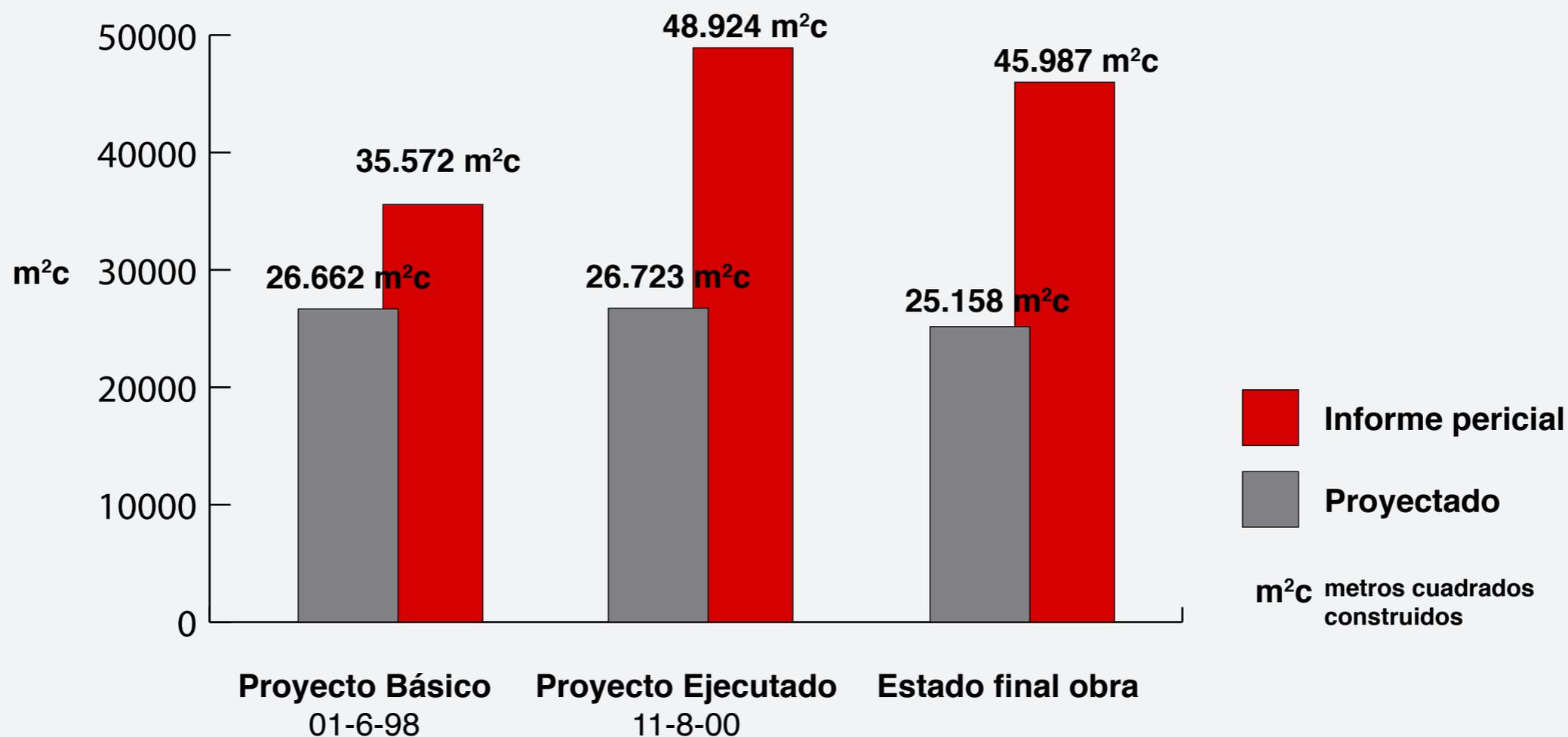
- Terminada la edificación, se solicitó por la Alcaldía de Yaiza la emisión de nuevo informe sobre el Proyecto Estado Final de Obras del hotel al mismo arquitecto del Colegio valenciano al que antes se hizo referencia, que lo emitió el 24-10-03, concluyendo que lo ejecutado se correspondía con la documentación 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 licencias

## ■ Hotel Papagayo Arena

Comparación entre lo proyectado y lo ejecutado



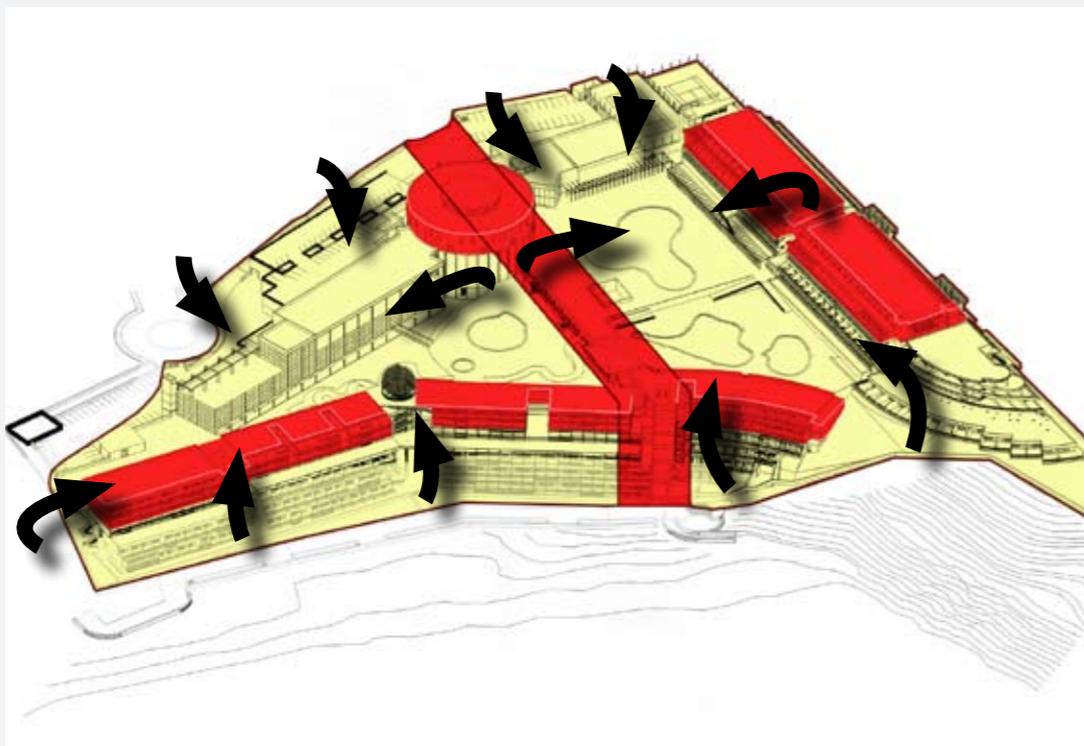


Cabildo de Lanzarote

# análisis de licencias

## Hotel Papagayo Arena

Alto grado de incumplimiento



	PIOT 91	REVISIÓN 2000	PLAN PARCIAL	NORMATIVA TURÍSTICA
<b>Hotel Papagayo Arena</b>				

■ incumplimientos

# análisis del plan parcial



## Plan Parcial Castillo del Águila

- Municipio: Yaiza

### información general del Plan

- Fecha de aprobación: **29-01-1988**
- Superficie: **811.960 m<sup>2</sup>**
- Edificabilidad: **167.769 m<sup>2</sup> construidos**
- Plazas turísticas: **2.547**

### licencias recurridas

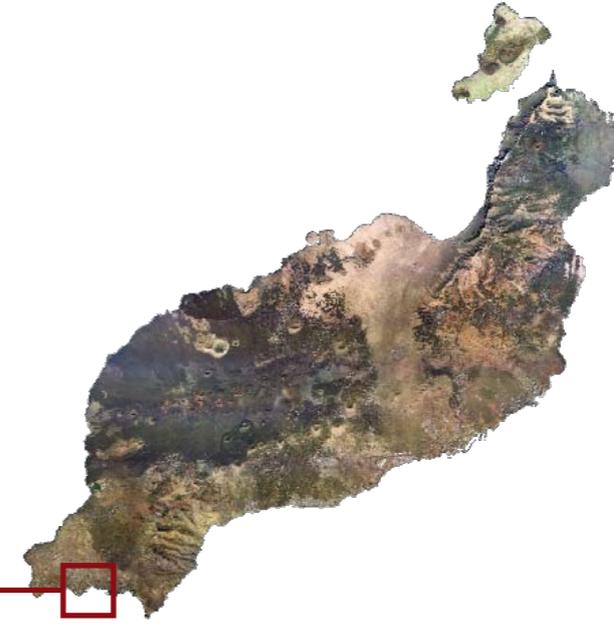
- N° de licencias recurridas: **1**
- N° de plazas: **502**
- Edificabilidad: **19.312 m<sup>2</sup> construidos**

### estado actual

- **No adaptado al PIOT 2000**
- **1 licencia anulada**



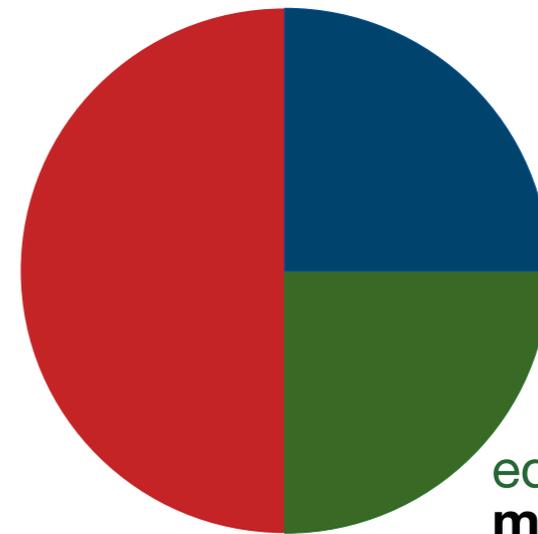
# ■ Plan Parcial Castillo del Águila



usos establecidos **PIOT 91**

- Suelo no edificable
- Parcela no desarrollada

turístico:  
máximo 50%



residencial:  
mínimo 25%

equipamiento:  
mínimo 25%

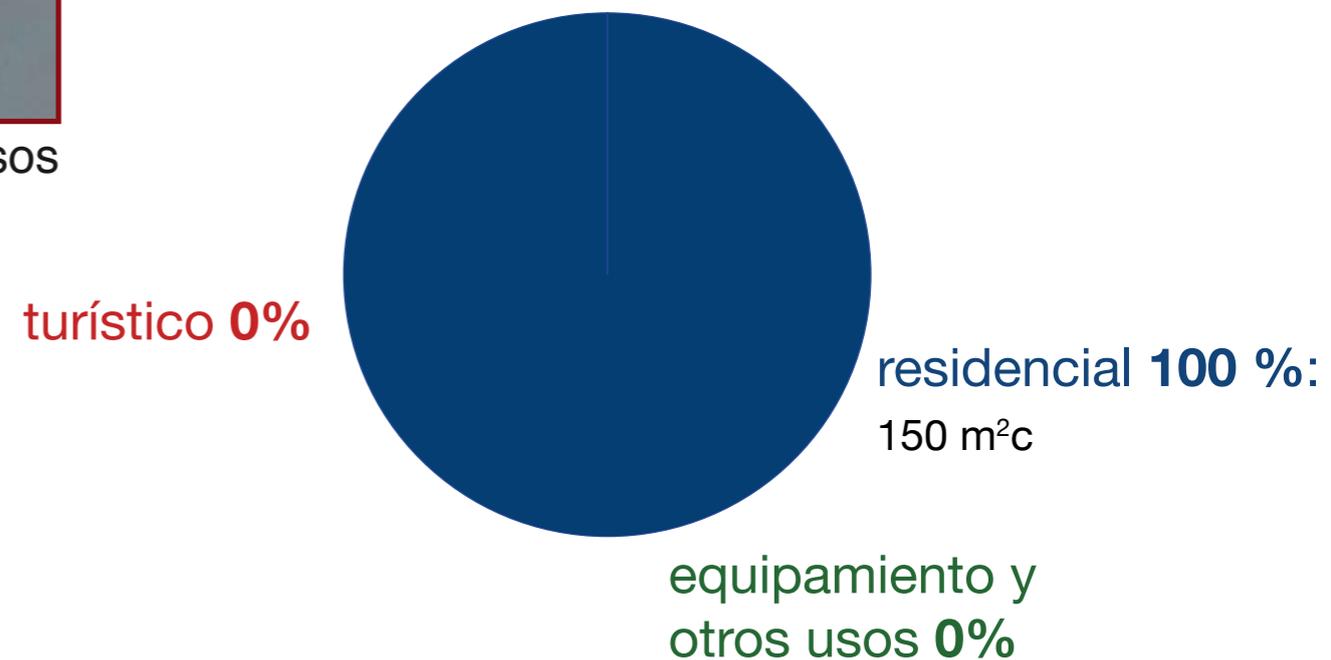
## ■ Castillo del Águila: edificación autorizada hasta 1991



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 **m<sup>2</sup> construidos (m<sup>2</sup>c)**





# ■ Castillo del Águila: edificación autorizada hasta 1998

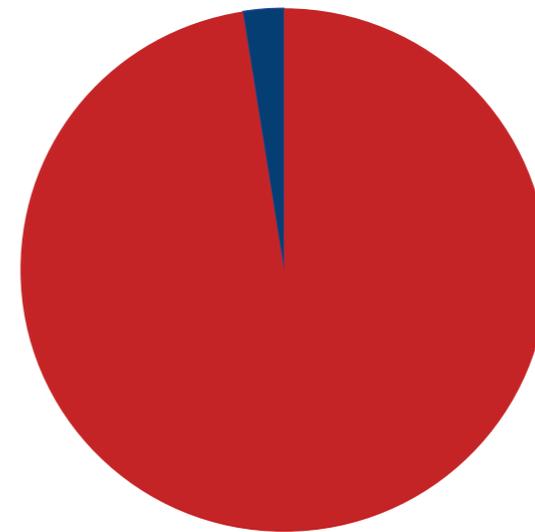


superficie por usos

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

## usos respecto a lo edificado hasta 1998

turístico **98%**:  
19.312 m<sup>2</sup>c

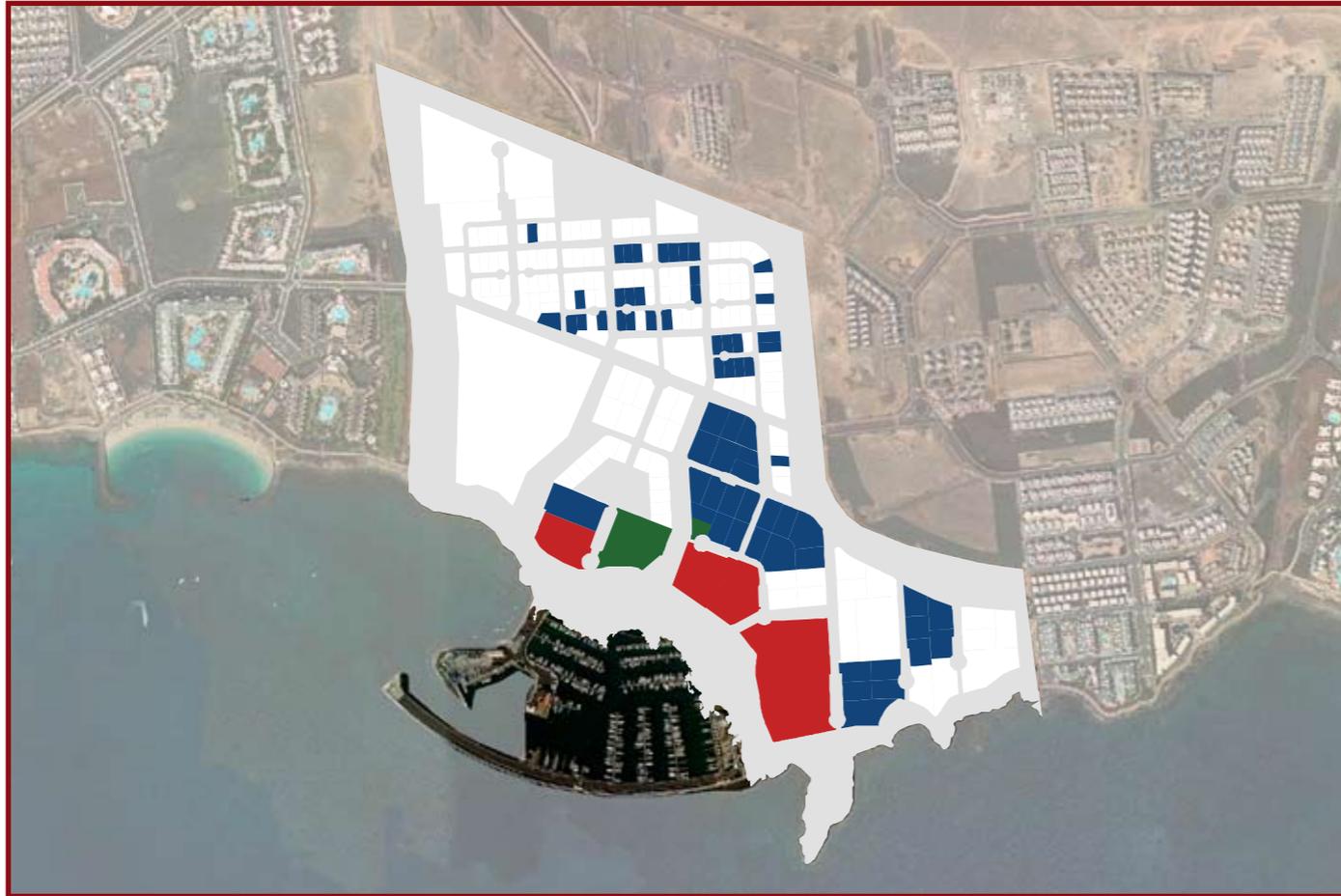


residencial **2 %**:  
446 m<sup>2</sup>c

equipamiento y otros usos **0 %**

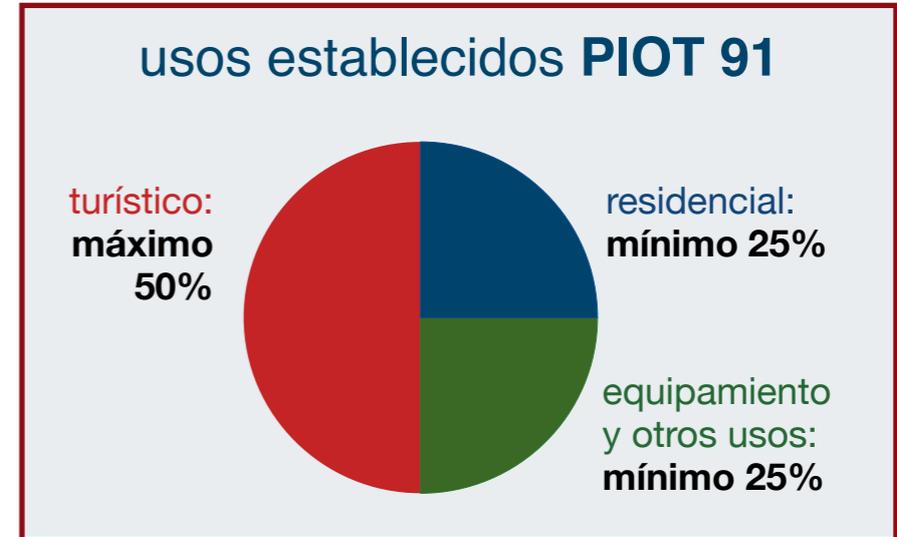


# Castillo del Águila: edificación autorizada hasta 2008

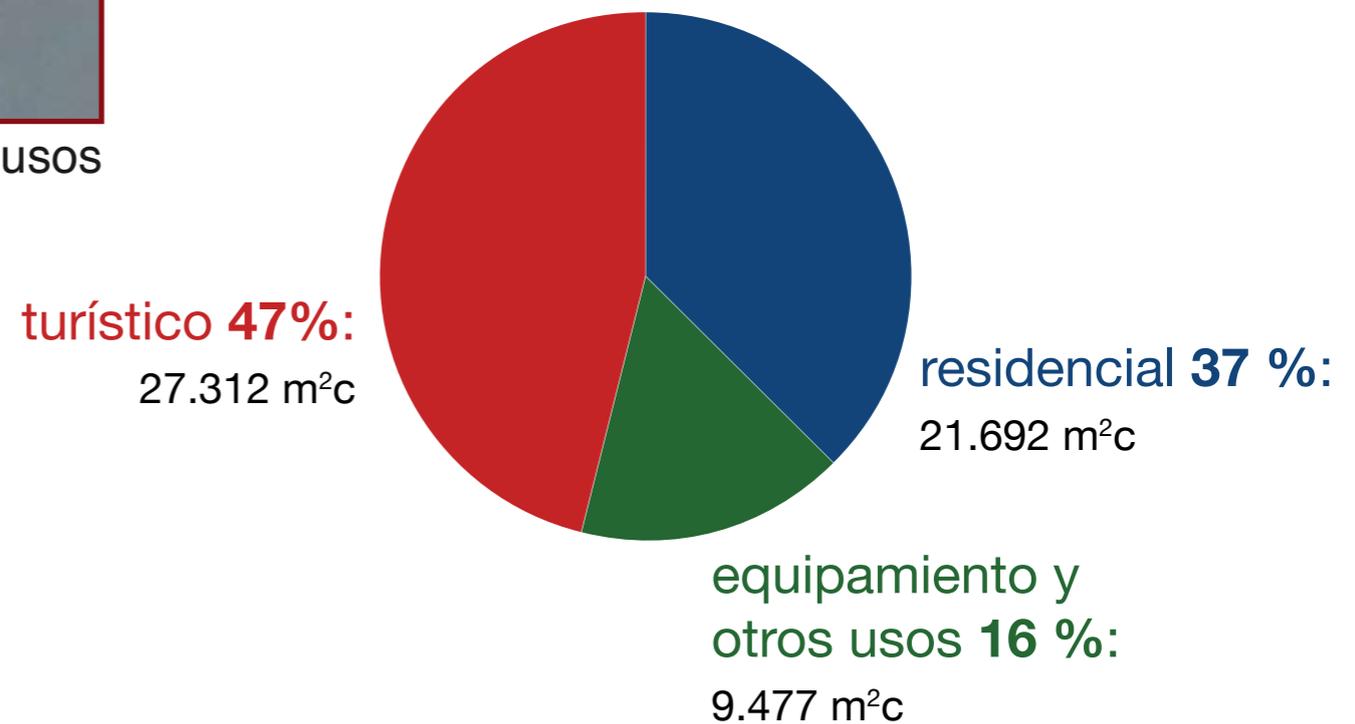


superficie por usos

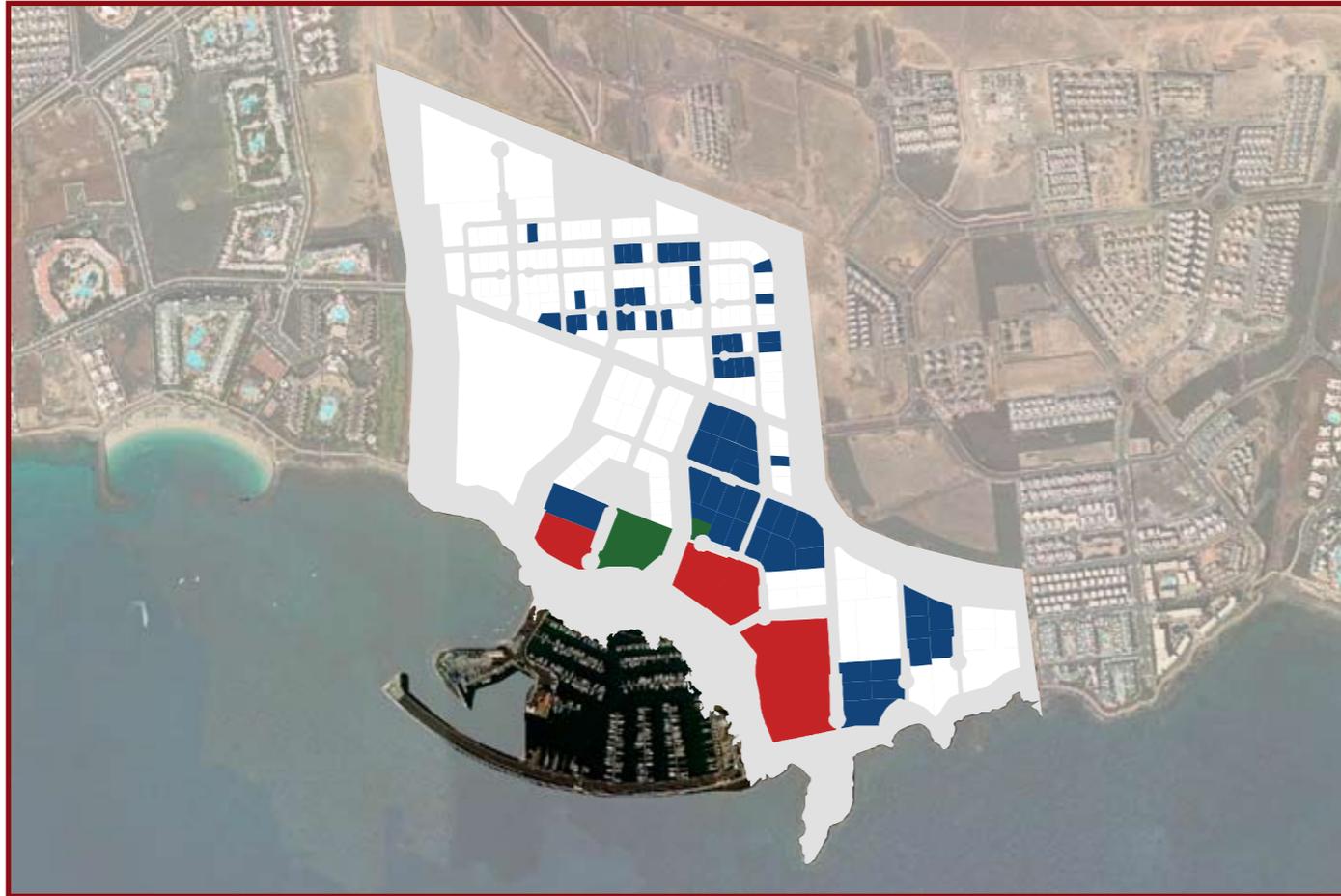
- Suelo no edificable
- Parcela no desarrollada
- uso turístico (882 plazas)
- uso residencial
- equipamiento y otros usos



## usos respecto a lo edificado hasta 2008



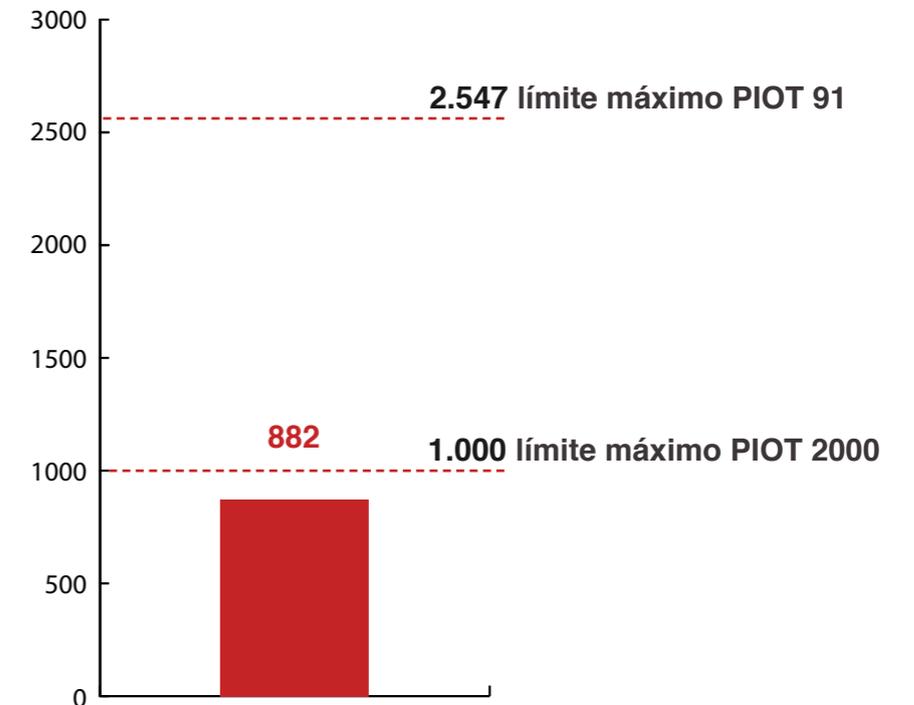
## ■ Castillo del Águila: comparación con el PIOT



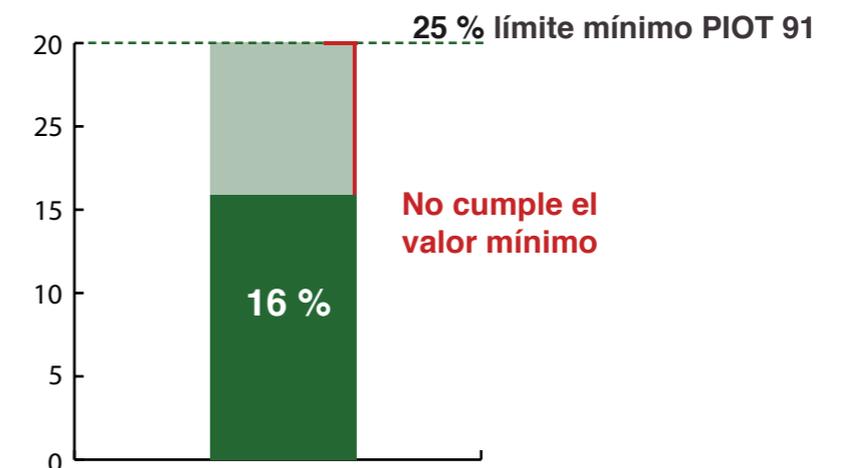
superficie por usos

- 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





CABILDO DE LANZAROTE

## ■ Castillo del Águila: balance



■ Licencias recurridas

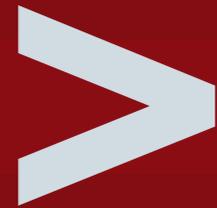
**Incumple programación desarrollo turístico de Revisión PIOT 2000**

**Incumple el mínimo para equipamientos del PIOT**

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

**Una licencia recurrida  
Una licencia anulada**

# análisis de casos



## ■ Hotel Meliá Volcán





Cabildo de Lanzarote

# análisis de licencias

## ■ Hotel Meliá Volcán

### ■ Ficha técnica

**Plan Parcial:** Castillo del Águila

**Parcela:** H-2

**Categoría:** 5 Estrellas Lujo

**Nº plazas:** 502

**Nº unidades:** 255

**m² parcela:** 30.842

**m² construidos:** 19.312

**Propietario:** Lanzarote 6 S.A.

**Explotador:** Sol Meliá S.A.

**Titular licencia:** Hormigones Insulares S.A., que la transmitió a Ovade S.A y ésta a Lanzarote 6.

**Estado ejecución:** Abierto al público

### ■ Sentencia

**Órgano:** TSJC

**Nº recurso:** 2.493/2003

**Fecha:** 21-05-08

#### Motivos de anulación

- **Omisión del 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 de 01-06-98 proyecto básico de hotel de 4 estrellas y 502 plazas.
- Licencia de 14-09-99 proyecto de ejecución de hotel de 5 estrellas lujo.
- Prórroga de 08-03-99.

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

	PIOT 91	Revisión 2000	Plan Parcial	Autorización Turística
Hotel Meliá Volcán				

■ incumplimientos



Cabildo de Lanzarote

# análisis de licencias

## ■ Hotel Meliá Volcán

### ■ 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 período 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 REVISION 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 Costa Papagayo

- Municipio: Yaiza

### información general del Plan

- Fecha de aprobación: **26-04-1976**
- Superficie: **1.290.977 m<sup>2</sup>**
- Edificabilidad: **225.166 m<sup>2</sup> construidos**
- Plazas turísticas: **3.216**

### licencias recurridas

- N° de licencias recurridas: **4**
- N° de plazas: **1.892**
- Edificabilidad: **44.658 m<sup>2</sup> construidos**

### estado actual

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

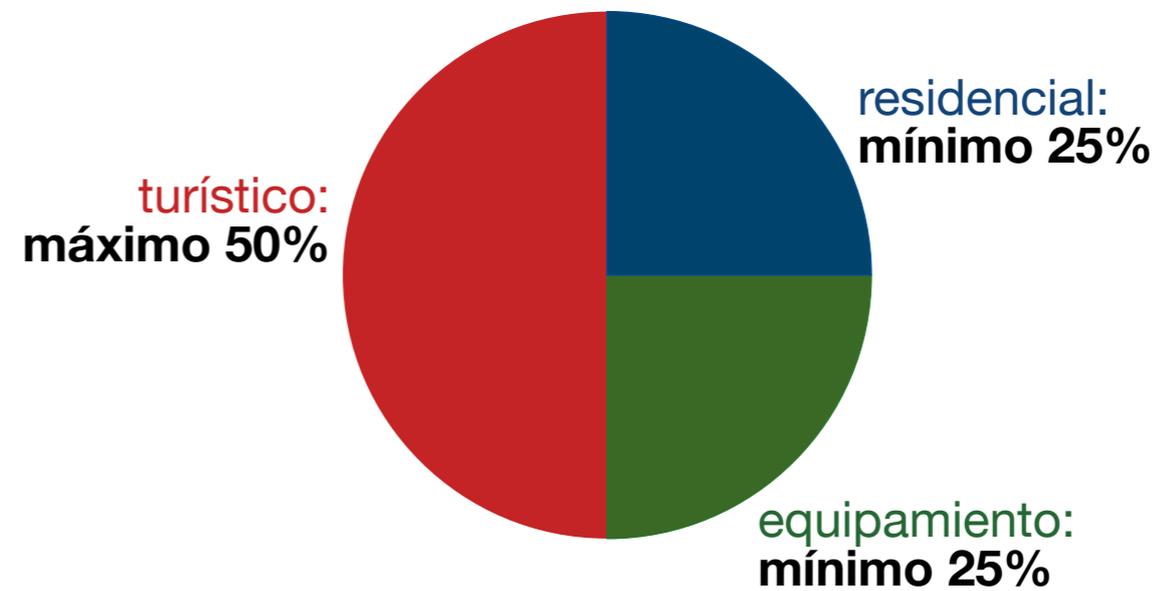
## ■ Plan Parcial Costa Papagayo



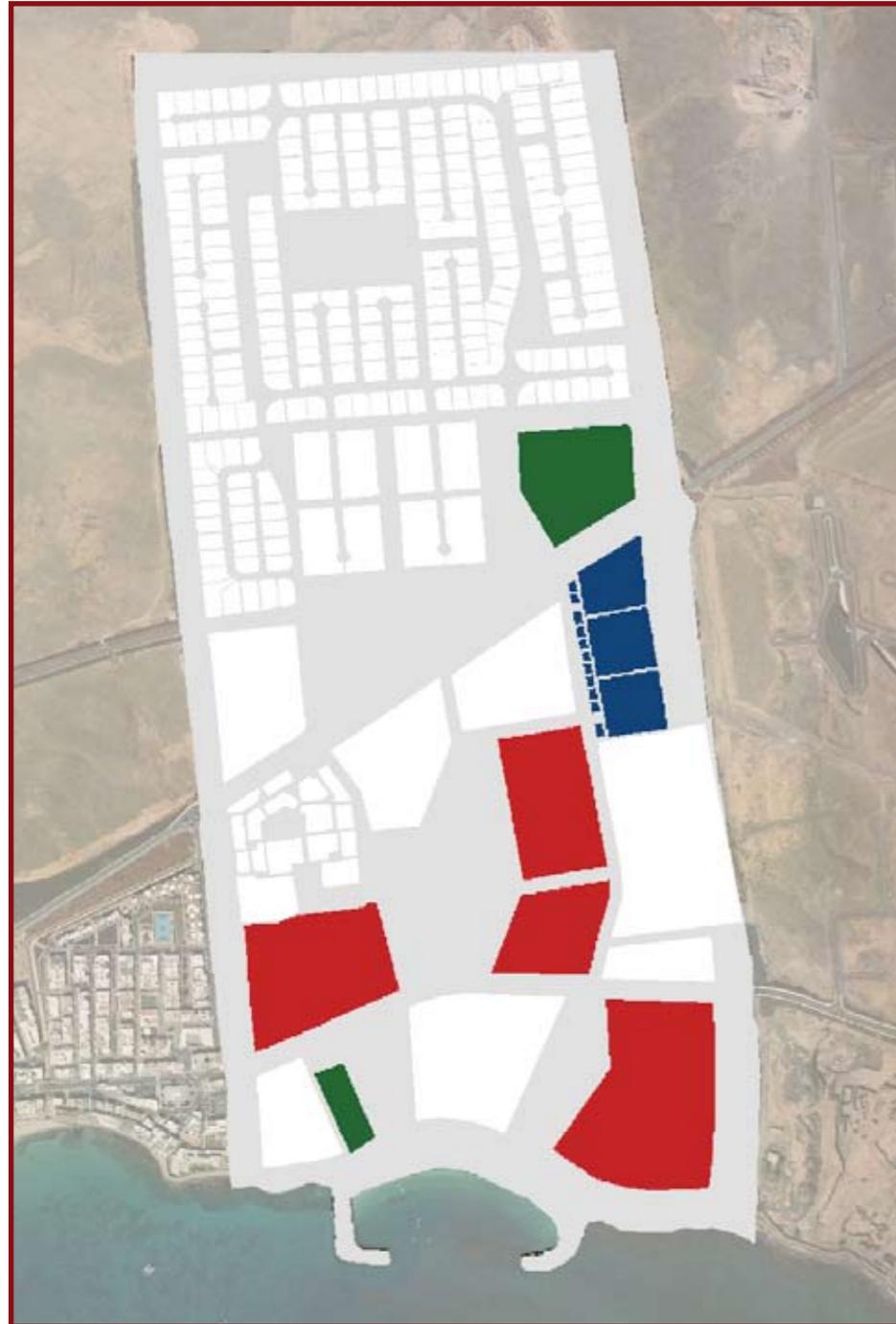
- Suelo no edificable
- Parcela no desarrollada



### usos establecidos PIOT 91



## ■ Costa Papagayo: edificación autorizada hasta 1991

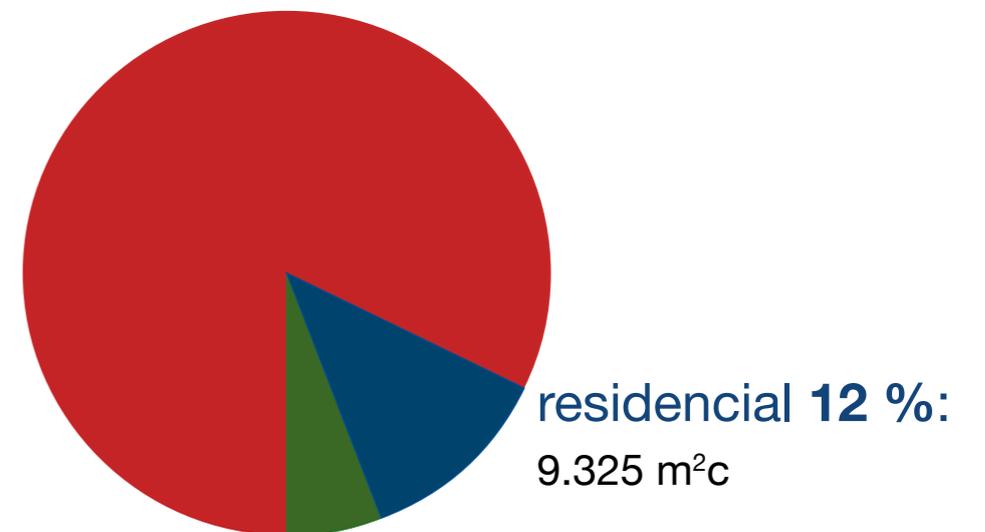


superficie por usos

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

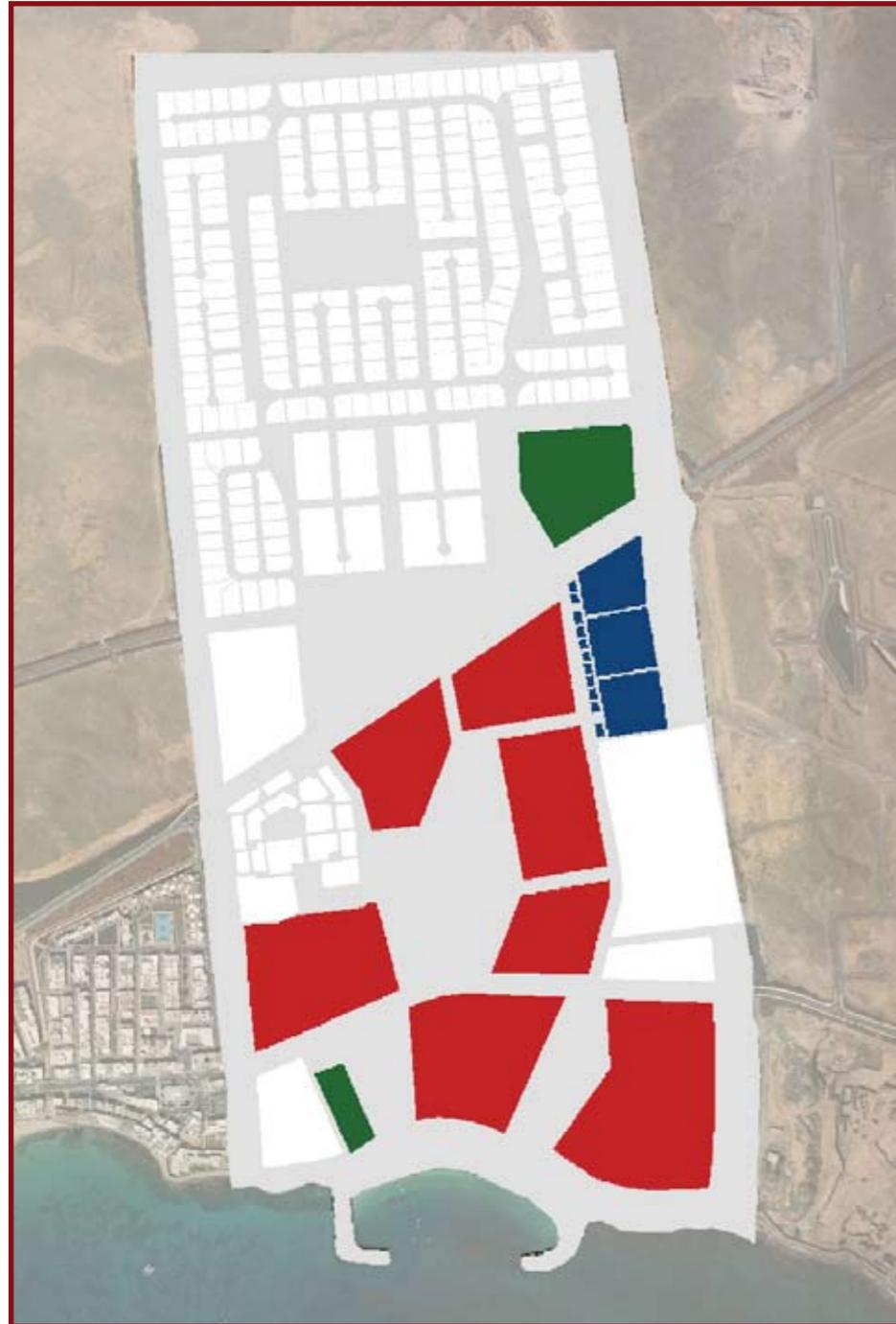
usos respecto a lo edificado **hasta 1991**  
en **m<sup>2</sup> construidos (m<sup>2</sup>c)**

turístico **82%**:  
64.937 m<sup>2</sup>c



equipamiento y  
otros usos **6 %**:  
4.992 m<sup>2</sup>c

## ■ Costa Papagayo: edificación autorizada hasta 1998

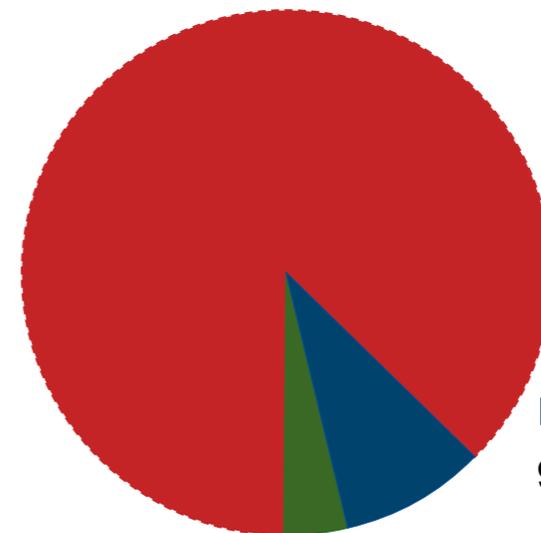


superficie por usos

- 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 m<sup>2</sup>c



residencial **8 %**:  
9.325 m<sup>2</sup>c

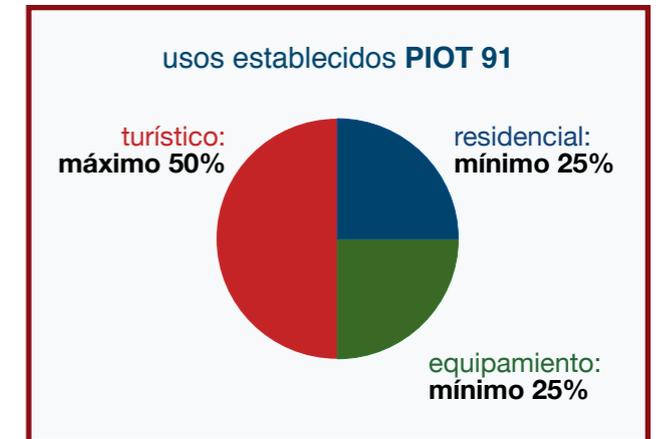
equipamiento y  
otros usos **4%**:  
4.992 m<sup>2</sup>c

## ■ Costa Papagayo: edificación autorizada hasta 2008



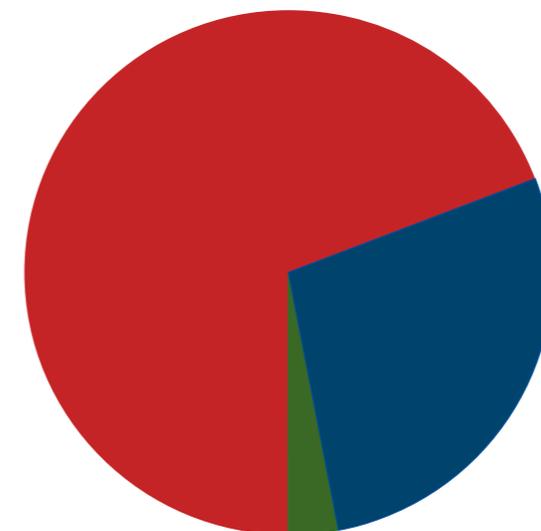
superficie por usos

- 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 m<sup>2</sup>c



residencial **28 %**:  
54.808 m<sup>2</sup>c

equipamiento y  
otros usos **3%**:  
4.992 m<sup>2</sup>c

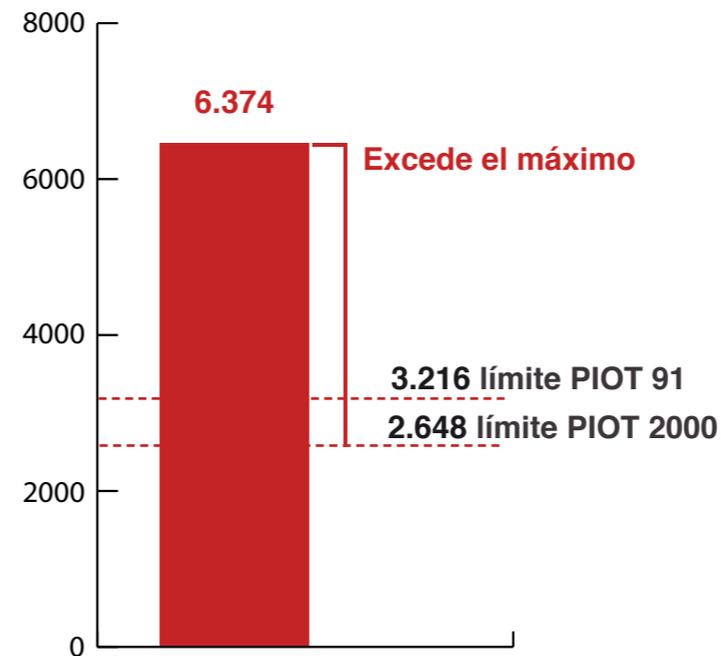
## ■ Costa Papagayo: comparación con el PIOT



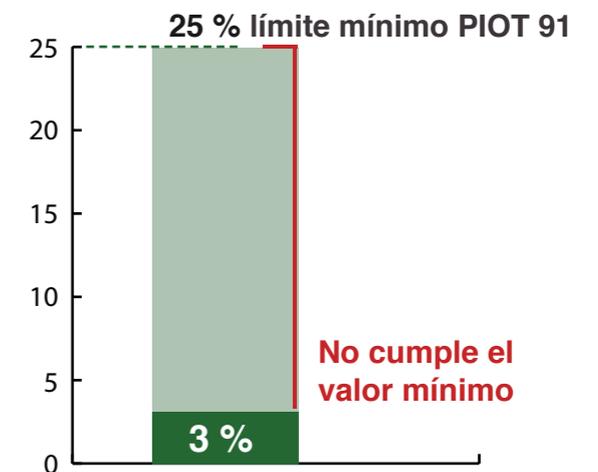
superficie por usos

- 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





## ■ Costa Papagayo: balance



Excede el máximo turístico hasta 2010 de Revisión PIOT 2000

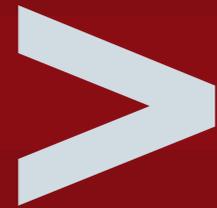
Excede el techo turístico total del PIOT 1991

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 casos



## ■ Hotel Princesa Yaiza





# análisis de licencias

## ■ Hotel Princesa Yaiza

### ■ Ficha técnica

**Plan Parcial:** Costa de Papagayo

**Parcela:** B

**Categoría:** 5 Estrellas Lujo

**Nº plazas:** 660

**Nº unidades:** 330

**m² parcela:** 34.050

**m² construidos:** 26.429

**Titular licencia:** Hotel Princesa Yaiza S.A. **Estado ejecución:** Abierto al público

**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.

### ■ 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 solo 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



Cabildo de Lanzarote

# análisis de licencias

## ■ Hotel Princesa Yaiza

### ■ 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** establecida 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 m<sup>2</sup>c, pasando de 31.802 a 38.975,63 m<sup>2</sup>c; 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).2008-10-24
- **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).



Cabildo de Lanzarote

# análisis de licencias

## ■ Hotel Princesa Yaiza

### ■ Análisis de adecuación a la normativa aplicable

#### Cumplimiento plan parcial

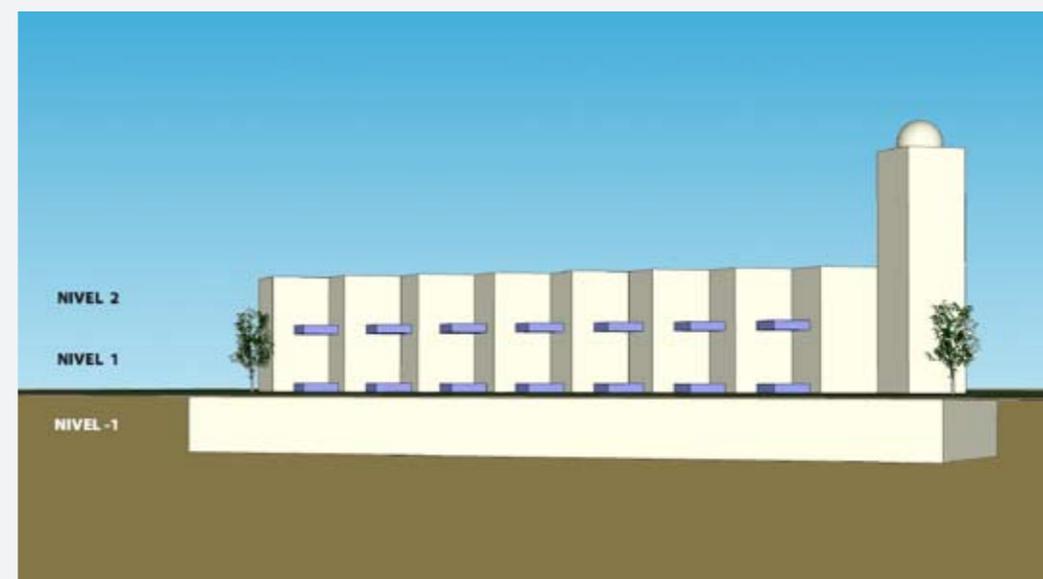
- La obra realizada incumple el número de plantas y altura.

#### ■ Obra ejecutada



■ número de plantas que incumplen

#### ■ Obra permitida

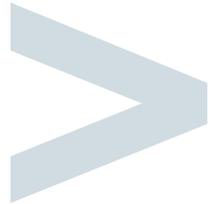


Simulación con plantas y altura permitida

### ■ Tabla general de incumplimientos en el municipio de Yaiza

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

# análisis del plan parcial



## Plan Parcial Costa Teguisse

- Municipio: **Teguisse**

### información general del Plan

- Fecha de aprobación: **31-3-73**
- Superficie: **7.650.000 m<sup>2</sup>**
- Edificabilidad: **1.879.462 m<sup>2</sup> construidos**
- Plazas turísticas: **32.300**

### licencias recurridas

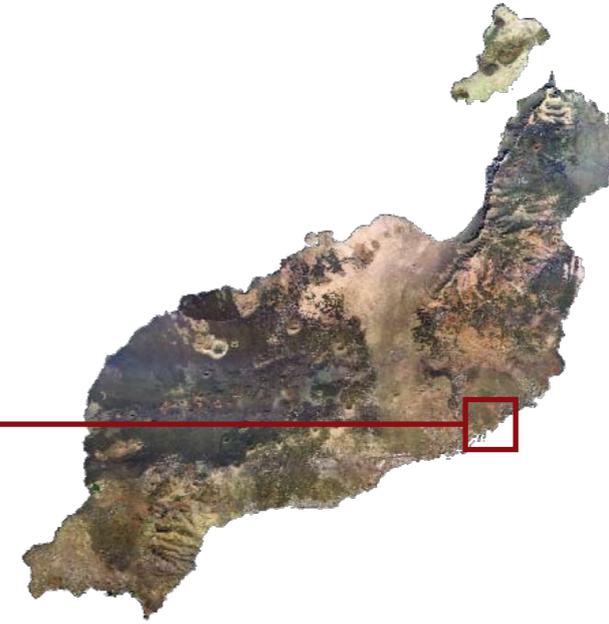
- N° de licencias recurridas: **8**
- N° de plazas: **3.787**
- Edificabilidad: **103.986 m<sup>2</sup> construidos**

### estado actual

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



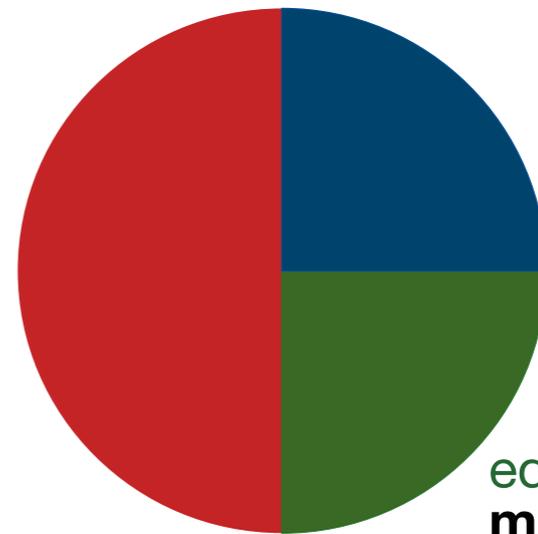
# Plan Parcial Costa Teguisse



## usos establecidos PIOT 91

- Suelo no edificable
- Parcela no desarrollada

turístico:  
máximo 50%



residencial:  
mínimo 25%

equipamiento:  
mínimo 25%



# Costa Teguisse: edificación autorizada hasta 1991

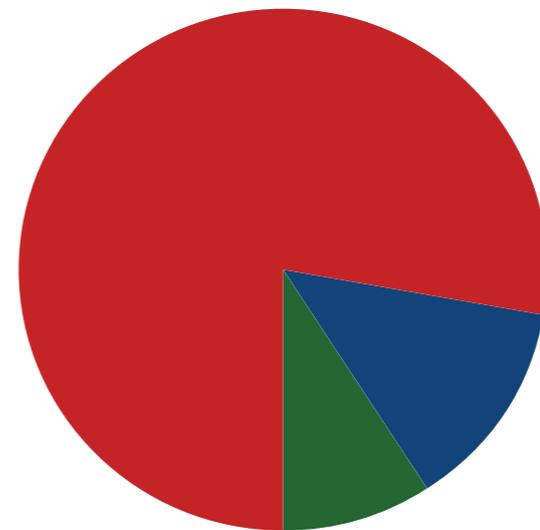


superficie por usos

- 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 m<sup>2</sup> construidos (m<sup>2</sup>c)

turístico **78%**:  
545.273 m<sup>2</sup>c



residencial **13 %**:  
86.238 m<sup>2</sup>c

equipamiento y otros usos **9 %**:  
64.259 m<sup>2</sup>c



# Costa Teguisse: edificación autorizada hasta 1998

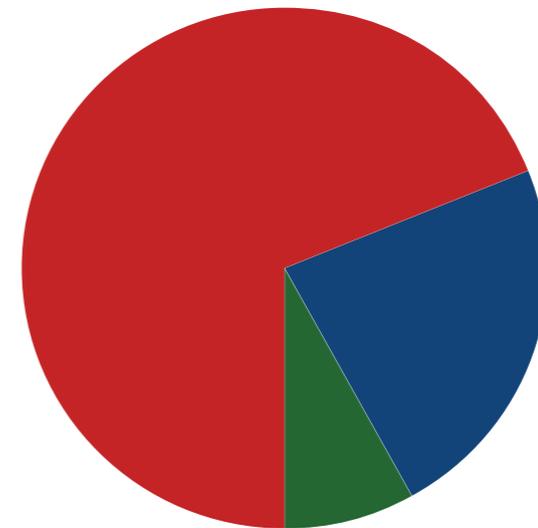


superficie por usos

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

usos respecto a lo edificado hasta 1998

turístico **69%**:  
545.919 m<sup>2</sup>c



residencial **23 %**:  
176.591 m<sup>2</sup>c

equipamiento y  
otros usos **8 %**:  
64.259 m<sup>2</sup>c



# Costa Teguisse: edificación autorizada hasta 2008

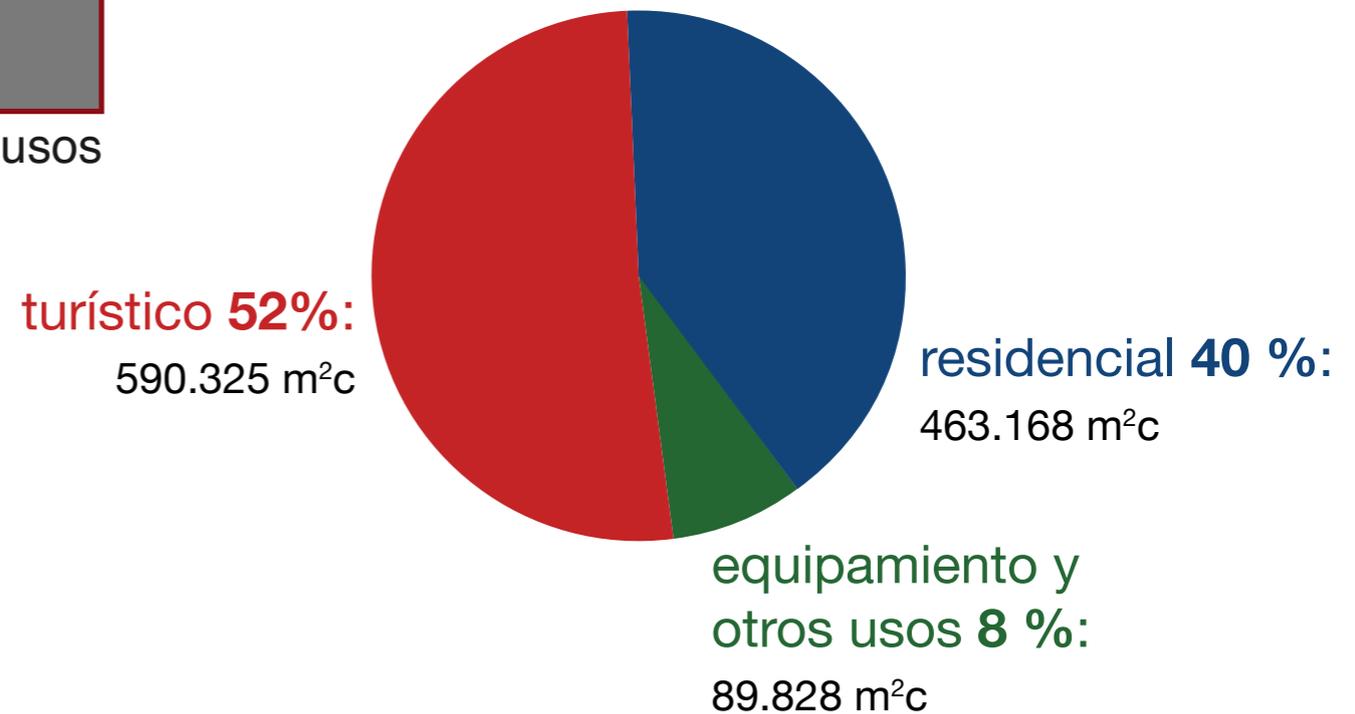


superficie por usos

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



## usos respecto a lo edificado hasta 2008



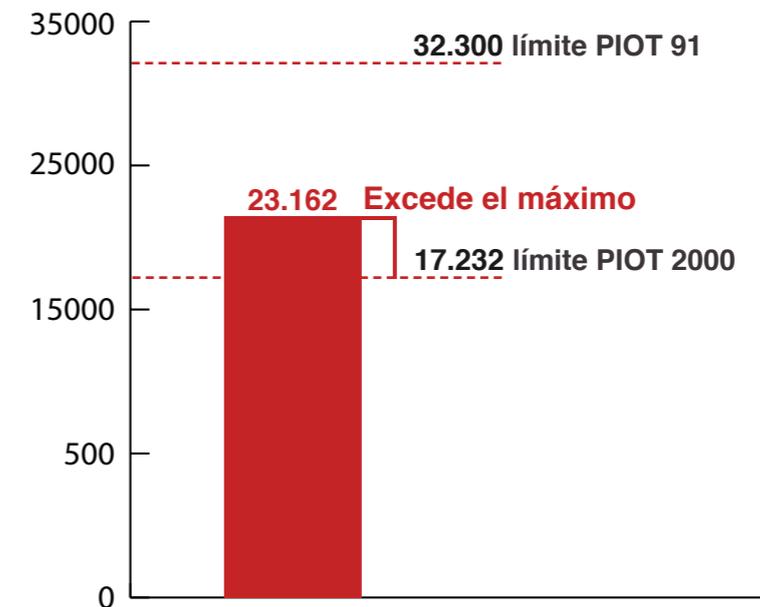
## ■ Costa Tegui: comparación con el PIOT



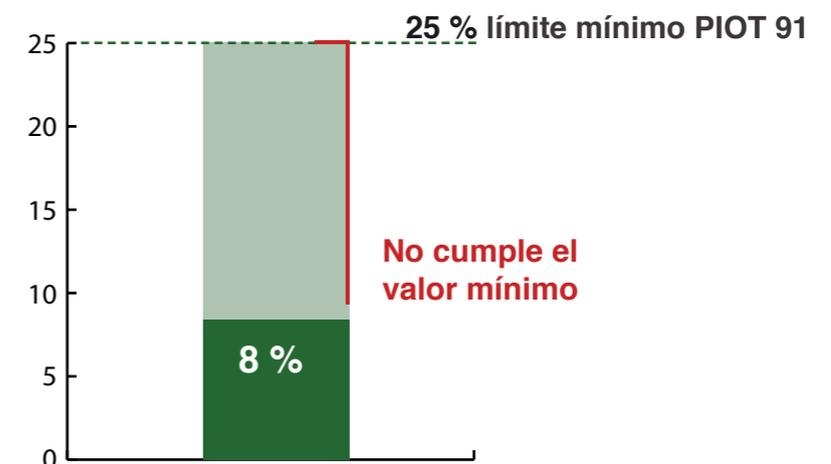
superficie por usos

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

### Plazas **construidas** de uso turístico



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





## ■ Costa Teguiise: balance



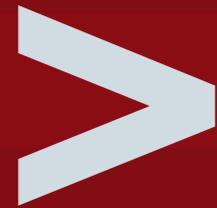
■ Licencias recurridas

**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 casos



## ■ Apartamentos Club del Rey





Cabildo de Lanzarote

# análisis de licencias

## ■ Apartamentos Club del Rey

### ■ Ficha técnica

**Plan Parcial:** Costa Teguisse

**Parcela:** 214

**Categoría:** 4 Llaves

**Nº plazas:** 461

**Nº unidades:** 157

**m<sup>2</sup> parcela:** 50.600

**m<sup>2</sup> construidos:** 1.558,50 (Proy)

**Titular licencia:** Explotaciones Hoteleras Canarias y Lanzagal Promotores.

**Estado ejecución:** Abierto al público

**Acto recurrido:** Licencia de 04-11-99 proyecto básico de 157 apartamentos 4LI.

### ■ Sentencia

**Órgano:** TSJC

**Nº recurso:** 1.695/2000

**Fecha:** 31-10-05

**Apelación:** 27-09-07

#### 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**.

#### Acto recurrido

- Licencia de 04-11-99 proyecto básico de 157 apartamentos 4LI.



Cabildo de Lanzarote

# análisis de licencias

## ■ Apartamentos Club del Rey

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

	PIOT 91	Revisión 2000	Plan Parcial	Autorización Turística
Apart. 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 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 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 programación REVISION 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 tipología** del Decreto 95/2000 (hoteles), al tratarse de apartamentos.
- **Incumple el estándar** de 35 m<sup>2</sup>c/plaza al tener la obra proyectada 33,75 m<sup>2</sup>c/plaza (15.558,5 m<sup>2</sup>c y 461 plz, según datos de la licencia ). (Informe Oficina Plan Insular 31-10-02).
- **El estándar real** es de 25,17 m<sup>2</sup>c/plaza, teniendo en cuenta los datos de la Autorización Turística Previa (15.558,5 m<sup>2</sup>c y 618 plz).

#### Plan parcial

- **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).

■ Tabla general de incumplimientos en el municipio de Teguiise

	PIOT 91	Revisión 2000	Plan Parcial	Normativa Turística
<b>PLAN PARCIAL COSTA TEGUISE</b>				
<b>Parcela 210. Paralizada</b> (599 plazas)				
<b>Aptos. Club del Rey</b> (461 plazas)				
<b>Parcela 242-B. Paralizada</b> (934 plazas)				
<b>Royal Palm Resort</b> (912 plazas)				
<b>Aptos Lanzarote Paradise</b> (177 plazas)				
<b>Club Las Colinas</b> (97 plazas)				
<b>Aptos. Galeón Playa Fase 2</b> (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	 www.poderjudicial.es <b>TOTAL ANULADOS</b>
Hoteles	2	1	9	<b>12</b>
Complejos de apartamentos	1	2	7	<b>10</b>
<b>TOTAL</b>	<b>3</b>	<b>3</b>	<b>16</b>	<b>22</b>



# 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

## ■ ¿Y ahora qué?

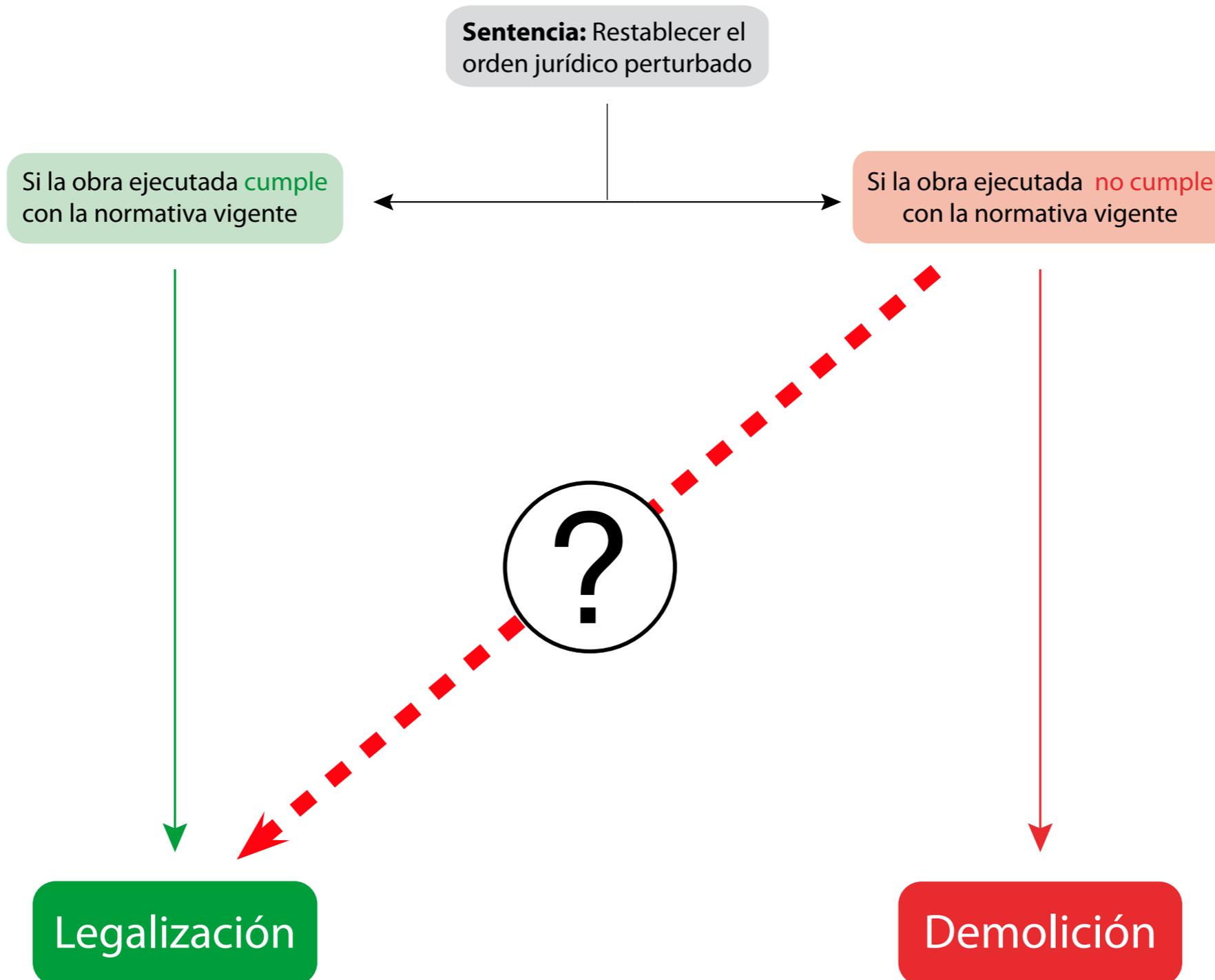
### La legalización de los establecimientos turísticos de Lanzarote con licencia anulada

- 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.**

## ■ ¿Y ahora qué?



## ■ ¿Y ahora qué?

### ■ Las medidas extraordinarias de legalización y sus límites

- Si 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 esta vía excepcional y no queden abocados a su demolición total o parcial
- La modificación del marco normativo insular tendría que hacerse con la participación del Cabildo y el Gobierno de Canarias, al que correspondería su aprobación definitiva.
- Para que la vía de la legalización excepcional pueda abrirse (introduciendo cambios en el planeamiento) **es necesario que se fundamente en una sólida justificación desde el punto de vista de la ordenación insular y la satisfacción de los intereses generales que permita alcanzar los objetivos de aquella** mediante desclasificación de camas o suelos turísticos, mejora de los equipamientos complementarios, ralentización de los desarrollos, 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 el **criterio de las compensaciones o beneficios al interés general insular** que justifiquen los cambios en la nueva ordenación.

## ■ ¿Y ahora qué?

### ■ Las medidas extraordinarias y sus límites (continuación)

- *“...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 juzgan a personas sino a cosas, esto es, a realizaciones personales con efectos en el mundo material urbano”* (STS 7-12-1998)
- **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
- A través del nuevo planeamiento de ámbito insular (Plan Territorial Especial de Ordenación Turística y Revisión del Plan Insular) se podrían establecer las condiciones y requisitos necesarios para acogerse a la legalización excepcional.
- La legalización excepcional, con los límites, condiciones y requisitos que la configuren, sería de **carácter voluntario**
- Esta vía extraordinaria supondría un modo alternativo de ejecutar las sentencias

### Interés público insular

- Los establecimientos turísticos con licencias anuladas 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 incumplimiento en que estén incursos.
- **Concreción del interés público insular**

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

- **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, reforzar la programación temporal del desarrollo
- **Cualificación de la oferta turística:** Mediante el cumplimiento de estándares dirigidos a garantizar la mayor calidad del producto turístico (categoría, tipología, superficie mínima, etc.).

## ■ Alternativas de futuro

- **Mejora del espacio turístico:** A través de equipamiento y oferta turística complementaria (espectáculos, ocio, esparcimiento, deportes, congresos, hostelería, gastronomía, etc.)

El interés público sólo se satisface si la zona turística de que se trate alcanza o supera el nivel de equipamiento establecido en el Plan Insular de Ordenación para cada plan parcial (mínimo de un 25% de la edificabilidad total de cada plan)

- En conclusión, el interés público insular se satisface con **menos camas, de más calidad y con 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 satisfacen el interés público insular.
- Se modifica la ordenación insular, introduciendo en la misma mecanismos de legalización excepcional, si con ello se consiguen **“menos plazas, más calidad y un buen equipamiento”**.

### Tipos de incumplimientos y legalización excepcional

#### Incumplimientos del planeamiento insular

##### ■ Programación temporal

Si el establecimiento turístico con licencia anulada incumple la **programación turística** establecida en el Plan Insular, pero no excede los límites totales de plazas fijadas para el Plan Parcial correspondiente, el 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.

Otra vía para instrumentar la legalización excepcional sería el Plan Territorial Especial de Ordenación Turística Insular previsto en la Disposición Adicional Primera de la Ley 19/2003, de 14 de abril, por la que se aprueban las Directrices de Ordenación General y del Turismo de Canarias.

##### ■ Techos turísticos

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 en los instrumentos de ordenación insular habrían de resolverse **fuera del ámbito del Plan Parcial agotado**, es decir, en otro plan que absorba el excedente de plazas.

##### ■ Estándares

Los establecimientos con licencia anulada que incumplan los **estándares del planeamiento insular** (tipología, categoría, etc.), sólo podrán legalizarse excepcionalmente si satisfacen el interés público insular mediante medidas que supongan **“menos plazas, más calidad y un buen equipamiento”**.

## ■ Alternativas de futuro

### Incumplimientos del planeamiento urbanístico municipal

#### ■ Incumplimientos de zonas verdes o espacios libres

Cuando el incumplimiento afecte a **zonas verdes o espacios libres**, impidiendo, dificultando o perturbando su destino, estamos ante un supuesto de **infracción urbanística imprescriptible** en el que no cabe sino la recuperación de los espacios públicos afectados. El Cabildo carece de capacidad y competencias para su eventual tratamiento. En los suelos no edificados reservados a zonas verdes o espacios libres corresponde a la COTMAC (Gobierno de Canarias) la aprobación definitiva de las eventuales modificación de los planes parciales.

#### ■ Incumplimientos de excesos de aprovechamiento

Cuando la edificación ejecutada supere la **edificabilidad, ocupación de parcela, altura, retranqueos, superficie o el volumen edificable**, la posible legalización excepcional requeriría la **modificación del instrumento de ordenación urbanística** siendo competente para su aprobación la COTMAC (Gobierno de Canarias) por tratarse de cambios de planeamiento en los que se incrementaría el volumen edificable. La consecución del interés público insular habría de articularse neutralizando suelo que tenga el mismo aprovechamiento que el excedido.

#### ■ Incumplimientos de uso urbanístico

Si la obra ejecutada se destina a un **uso** que el planeamiento no admite en el suelo donde se ha edificado, estamos ante incumplimientos que podrían legalizarse excepcionalmente mediante la **modificación de dicho instrumento de ordenación**.

## ■ Alternativas de futuro

### ■ Incumplimientos de ordenación o urbanización

Las edificaciones con licencia anulada construidas **sin Estudio de Detalle** se podrán regularizar si el correspondiente instrumento de planeamiento urbanístico municipal incorpora dicha ordenación.

Si se **careciera de proyecto de urbanización** o de los servicios propios del suelo urbano, habrá de verificarse la actual existencia e idoneidad de los mismos.

## ■ Alternativas de futuro

### Otras infracciones urbanísticas

#### ■ Incumplimientos 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 RDL 2/2008).

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.

#### ■ 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**.



## ■ Alternativas de futuro

### Incidencia de la legislación autonómica en los procedimientos de legalización excepcional

- La necesidad de obtener en el procedimiento de legalización excepcional **nuevas autorizaciones turísticas previas y licencias urbanísticas municipales de uso turístico** pugna con las **medidas suspensivas** de la Disposición Transitoria Primera de la Ley 19/2003, de 14 de abril, que suspende el otorgamiento de las mismas hasta la entrada en vigor de los Planes Territoriales Especiales de ordenación Turística Insular o, en su caso, hasta la adaptación del planeamiento general o de desarrollo a las Directrices de Ordenación del Turismo.

Cualquier modificación en este campo requiere el **concurso del Gobierno de Canarias**.



***Principio Básico de la Ordenación Insular:***

*“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”*

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

*"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."*

*Auto 14-09-2007*

■ **Realización:**

**Oficina del Plan Insular**

**Area de Política Territorial y Medioambiente**

**Presidencia del Cabildo de Lanzarote**

Más información:

**[legalidadurbanistica.org](http://legalidadurbanistica.org)**