

www.legalidadurbanistica.org

7 noviembre 2008

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

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 construidos 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 consiga 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 concurren 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.

Línea editorial del Observatorio RB Lanzarote
Separata del título nº 15
"Lanzarote: legalidad urbanística.
Efectos de las sentencias que anulan licencias turísticas"

www.cabildodelanzarote.com/observatorio



www.cabildodelanzarote.com/biosfera