

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 compensaciones al interés público insular** cualquiera que sea el nivel de incumplimiento en que estén incurso.
- **Concreción del interés público insular**

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

- **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 (ampliando plazos de forma paralela a la reducción de los cupos de cada período). El interés público insular no se satisface del mismo modo optando indistintamente por cualquiera de las medidas apuntadas, porque es evidente que algunos mecanismos lo satisfacen mejor o más intensamente que otros (por ejemplo, la contención de nuevos desarrollos turísticos se vería más intensamente satisfecha con la eliminación de plazas que con diferir su desarrollo el tiempo).

- **Cualificación de la oferta turística** mediante diversas medidas y estándares dirigidos a garantizar la mayor calidad del producto turístico (categoría, tipología, estándares de superficie mínima, etc).
- **Mejora del espacio turístico mediante equipamientos complementarios** al uso turístico dedicados a actividades de espectáculos, ocio, esparcimiento, deportes, congresos, hostelería, gastronomía, etc., lo cual exige que un mínimo de la edificabilidad de la zona turística se destine a dotarla de los mencionados equipamientos (el Plan Insular de Ordenación establece un mínimo del 25% de la edificabilidad se destine a este fin). El interés público sólo se satisface si la zona turística de que se trate alcanza o supera este nivel de equipamiento.

■ **CONCLUSIÓN:**

- Menos plazas, más calidad y buen equipamiento
- Menos plazas, más calidad y una buena oferta complementaria
- Menos plazas, de más calidad y con una buena oferta complementaria

- **El posible cambio del marco normativo insular** no podría tener como finalidad la mera legalización de las ilegalidades cometidas, sino que **debe motivarlo 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”.
- **Lo que motiva la modificación de la ordenación insular** al establecer estas vías excepcionales de legalización **es que con ello se consiguen “menos plazas, más calidad y un buen equipamiento complementario”**. No se va a “legalizar lo ilegal” sino a conseguir “menos plazas, más calidad y buen equipamiento”, que es el objetivo que persigue el interés insular en este ámbito.

Infracciones al planeamiento **insular**

■ **Infracción de la programación del plan insular**

Cuando el establecimiento turístico con **licencia anulada** incumpla la programación temporal de los desarrollos turísticos establecida en el Plan Insular, **sin exceder los límites de plazas fijadas para el Plan Parcial correspondiente**, el propio Plan Insular **faculta al Cabildo** para utilizar una vía singular encaminada a la legalización extraordinario de este tipo de infracciones de programación, permitiendo **“reconsiderar la programación, pero no el techo de plazas turísticas previstas en cada plan parcial**, con el objetivo de favorecer la promoción de establecimientos hoteleros de 5 estrellas con oferta complementaria de interés general”. El Plan Insular también permite que las modificaciones de la programación puedan realizarse “en el proceso de adaptación de dichos instrumentos de planeamiento al Plan Insular o con posterioridad previo análisis exhaustivo de la situación concreta de cada plan de dicho momento: edificación y plazas construidas y en construcción; licencias válidas concedidas, etc” (art.4.1.2.2).

El Cabildo es competente para la gestión de este tipo de infracciones a la ordenación insular a través de una doble vía: a) Mediante la reconsideración de programación singular que podría hacerse sin necesidad siquiera de modificación de instrumentos de ordenación en aquellos casos en que este tipo de infracción se hubiera cometido en planes ya adaptados, al menos, al Plan Insular de 1991; b) Mediante la reconsideración general de la programación del ámbito correspondiente a través del Plan Territorial Especial de Ordenación Turística Insular, entre cuyas funciones esenciales se encuentra, precisamente, el establecimiento de las previsiones específicas de desarrollo turístico con fijación

del número de plazas alojativas de nueva creación susceptibles de ser implantadas en la isla durante el trienio, dentro de los límites establecidos legalmente, así como la definición de las tipologías, categorías y calidades mínimas para la totalidad de las modalidades turísticas susceptibles de implantación (D.A. Primera, Ley 19/2003).

■ **Infracción del techo alojativo del Plan Insular**

Cuando el **establecimiento turístico con licencia anulada incumpla el techo turístico total** que el Plan Insular asigna al Plan Parcial en que se ha edificado aquel, las vías de legalización excepcional que podrían arbitrarse en los instrumentos de ordenación insular para regularizar la situación de **dichos establecimientos habrían de ampliar la escala territorial** a considerar asignando o uniendo el ámbito del Plan Parcial agotado a otro que no lo esté y tenga capacidad para absorber el excedente de plazas turística de aquel.

■ **Infracción de estándares del plan insular**

Cuando el **establecimiento con licencia anulada** incumpla las **determinaciones para la oferta alojativa turística** establecidas en el planeamiento insular (**tipología, categoría y estándares**), la introducción de vías de legalización extraordinarias dirigidas a acoger en el modelo turístico insular dichos establecimientos **solo sería posible si con ello se consigue satisfacer el interés público insular**, lo que requiere que dichas posibles medidas alcancen el objetivo de tener **“menos plazas, más calidad y un buen equipamiento”**.

Infracciones al **planeamiento urbanístico municipal**

■ **Infracción de zonas verdes o espacios libres**

Cuando el incumplimiento afecte a zonas verdes o espacios libres, impidiendo, dificultando o perturbando su destino, ha de tenerse en cuenta que no sólo **estamos ante una infracción urbanística imprescriptible** (art.180.2 TRLOT) **de carácter muy grave** (art.213 TRLOT) que incluso **podría constituir un delito** del art.319 CP, la cual exige la adopción de las medidas precisas para la reposición de las cosas al estado inmediatamente anterior a la presunta infracción (art.179 TRLOT), sino que también nos encontramos ante unos suelos cuya calificación urbanística solo puede modificarse con el concurso de la COTMAC porque el art.47.5 TRLOT atribuye a dicho órgano autonómico la aprobación definitiva de los planes urbanísticos que afecten a zonas verdes y espacios libres.

Se trata del grupo de infracciones urbanísticas más grave. El Cabildo carece de capacidad y competencias para su eventual tratamiento. La norma general para el restablecimiento del orden jurídico perturbado en estos casos es la recuperación de los espacios públicos afectados por la actuación urbanística ilegal.

■ **Infracciones de exceso de aprovechamiento**

Cuando la edificación ejecutada **supere la edificabilidad, ocupación de parcela, altura, retranqueos, superficie o el volumen edificables** dando lugar a un exceso de aprovechamiento estamos ante una infracción del art.212 TRLOT que en todo caso exige la adopción de las medidas precisas para la **reposición de las cosas al estado inmediatamente anterior a la presunta infracción** (art.179 TRLOT). La posible legalización excepcional de edificaciones en este supuesto requeriría la modificación del instrumento de ordenación urbanístico que ordena la zona, debiéndose tener en cuenta a tal efecto que los cambios en el planeamiento que incrementen el volumen edificable requieren la aprobación definitiva por parte de la COTMAC y están legalmente condicionados a que paralelamente se incrementen los espacios libres a razón de un mínimo de cinco metros cuadrados por cada habitante o plaza alojativa turística adicional(art.47.5 TRLOT).

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

■ **Infracciones de uso urbanístico**

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

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

■ **Infracciones de ordenación o urbanización**

Cuando la edificación con licencia anulada se haya construido en un suelo que no cuente con el instrumento de planeamiento que ultime su ordenación (Estudio de Detalle) su eventual regularización requeriría que el correspondiente instrumento de planeamiento urbanístico municipal incorpore dicha ordenación. En los supuestos de ausencia de proyecto de urbanización o carencia de servicios para la consideración del suelo como urbano, habrá de verificarse la actual existencia e idoneidad de los mismos, y, en su caso, implantar aquellos de los que adolezca el sector en condiciones de pleno servicio tanto a las edificaciones preexistentes como a las que se hayan de construir.

Otras infracciones urbanísticas

■ **Infracción 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 infracciones 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.



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., A2)

Más información:

legalidadurbanistica.org