

01/03/07

NOTA DE PRENSA

IMPORTANTE SENTENCIA DEL TSJC ANULANDO LA LICENCIA CONCEDIDA POR EL AYUNTAMIENTO DE YAIZA A UN HOTEL DE 640 PLAZAS EN PLAYA BLANCA

A raíz de la reciente sentencia dictada por la sección segunda del Tribunal Superior de Justicia de Canarias (TSJC) en relación a la ilegalidad de la licencia concedida por el Ayuntamiento de Yaiza para la construcción de un hotel en Playa Blanca en las parcelas 3 y 4 del Plan Parcial Las Coloradas, licencia recurrida por la FCM, esta institución desea trasladar las siguientes consideraciones:

1. La sentencia del TSJC se produce tras el recurso de apelación presentado por la FCM después de que el Juzgado Contencioso Administrativo nº 3 de Las Palmas estimara la extemporaneidad del primer recurso presentado por la FCM —en mayo de 2004— contra la concesión de esta licencia, inadmitiéndolo.

El TSJC, por tanto, corrige el criterio del Juzgado y desestima la tesis de la extemporaneidad defendida por el consistorio. Al mismo tiempo, el TSJC corrobora la legitimidad de la FCM para personarse en este tipo de litigios, garantizando el derecho de la institución —contrariamente a las tesis planteadas desde la estrategia jurídica del Ayuntamiento de Yaiza—, a recurrir a los tribunales de Justicia para defender el ordenamiento jurídico en materia territorial. El TSJC refuerza, pues, la tesis garantista de la legitimación.

2. Una vez pronunciado sobre las cuestiones formales, la sentencia del TSJC entra a valorar de manera minuciosa y rigurosa el fondo del asunto planteado en el recurso, esto es, la legalidad o no de una licencia concedida por el Ayuntamiento de Yaiza el 1 de junio de 1998 para la construcción de un hotel de 640 plazas en el Plan Parcial Las Coloradas de Playa Blanca.

Hay dos argumentos centrales sobre los que el TSJC se pronuncia:

a) Sobre la necesidad de que el Ayuntamiento de Yaiza, antes de conceder la licencia, contara con un informe de compatibilidad con el PIOL emitido por el Cabildo. La Sala determina con rotundidad que la ausencia de este informe de compatibilidad, que corresponde solicitarlo al Ayuntamiento por iniciativa propia, implica, por sí solo, la

nulidad de la licencia. Reconoce, pues, que por encima del planeamiento municipal en zonas turísticas está el PIOL.

Señala la sentencia, por una parte, que “la licencia otorgada el 1 de junio de 1998, necesitaba el informe previo del Cabildo Insular sobre compatibilidad con el PIOL”, y que “la licencia se concedió a sabiendas que se había iniciado la revisión del PIOT que altera determinaciones vinculantes para el Plan Parcial de Las Coloradas, y carece de informe de compatibilidad con el PIOT y puede superar con sus 640 plazas el límite de la capacidad máxima del Plan Parcial de Las Coloradas. Infringe las Ordenanzas del Plan Parcial, al superar el número de plantas permitidos lo que supone una infracción urbanística grave, asignando una edificabilidad a las parcelas 3 y 4 agrupadas contraviniendo la parcelación existente del Plan Parcial y la atribución de la edificabilidad a las citadas parcelas por el Proyecto de Compensación”.

Cita textualmente el Tribunal que “además en el caso que nos ocupa la ilegalidad es más que patente, atendiendo al propio informe emitido por el Secretario del Ayuntamiento don Vicente Bartolomé Fuentes en el que advirtió de la necesidad de incorporar informe de compatibilidad y entre otros el informe favorable de la oficina técnica municipal, y la autorización previa al ejercicio de la actividad turística. Sin embargo, el único informe que obra del técnico municipal, también de 1 de junio de 1998, no es favorable sino que señala las deficiencias del proyecto presentado, entre otras, que no está visado y que, además, no cumple con el número de plantas pues la parcela 4 solamente permite 2, y en la parcela 3 no se cumple con la rasante ni con el número de plantas”.

b) El TSJC se pronuncia con igual contundencia acerca de la imposibilidad de prorrogar la licencia, tal como lo hizo el Ayuntamiento de Yaiza. Al igual que había apreciado la Sala en dos sentencias anteriores, la concesión de la prórroga de la licencia otorgada en 2003 era ilegal porque no se comprobó, antes de concederla, si efectivamente las obras se habían iniciado en el plazo de seis meses antes de conceder la prórroga, como es preceptivo tras la aprobación de la Ley 6/2001, de 23 de julio, de Medidas Urgentes de Ordenación del Territorio y del Turismo de Canarias.

Dice textualmente el Tribunal que “no se puede pretender la supervivencia de la licencia otorgada a un proyecto básico en 1998, a todas las leyes que sucedieron a esta Comunidad Autónoma relativas a moratoria turística, ni resucitar licencias anteriores conectándolas a nuevas licencias y prórrogas eludiendo la normativa vigente”.

Además remarca la sentencia que otras dos prórrogas de licencias otorgadas en 2003, anteriormente juzgadas por la Sala, también ignoraron la legislación vigente en el momento en que fueron otorgadas, y actuaron como si la Ley 6/2001 no se hubiese dictado.

Y concluye la sentencia que “sencillamente, con la normativa vigente, el acto impugnado, la prórroga otorgada por el Ayuntamiento de Yaiza era contraria al ordenamiento jurídico, que exigía comprobar el estado de ejecución de las obras en el momento de otorgamiento de la prórroga”.

3. Así, estamos probablemente ante la sentencia más importante —por la claridad y contundencia con que se pronuncia el Tribunal sobre cuestiones de fondo— que se ha

dictado hasta la fecha en lo que concierne a la subordinación de los planes y proyectos urbanísticos municipales frente al planeamiento insular, una sentencia que refrenda y fortalece de forma explícita el PIOL como instrumento de regulación de los ritmos de crecimiento turístico.

Se trata, por tanto, de un fallo de notable trascendencia jurídica, por cuanto se asienta un criterio firme e inequívoco dictado por el TSJC, que con toda probabilidad podrá marcar una tendencia de cara al futuro en el contexto de los múltiples pleitos aún por fallar interpuestos tanto por el Cabildo como por la FCM contra licencias otorgadas en zonas turísticas, muchas de ellos vistos para sentencia, y que serán resueltos por este mismo Tribunal.

Existe un precedente de este fallo, invocado en la propia sentencia, relativo al hotel Son Bou, en el que el Tribunal ya introdujo cuestiones de fondo, si bien ahora los razonamientos se ven sustancialmente ampliados y expresados con mayor rotundidad, asentando ya jurisprudencia.

4. En resumen:

a) La sentencia, tras revocar la que había dictado el Juzgado declarando la extemporaneidad del recurso presentado por la FCM, entra a conocer del fondo del asunto y anula las resoluciones del Ayuntamiento de Yaiza que habían concedido licencia de obras (de fecha 1 de junio de 1998), así como la construcción de un hotel de 640 plazas en las parcelas 3 y 4 del Plan Parcial Las Coloradas.

b) En 2ª instancia, se estima la demanda planteada por la FCM contra la licencia porque se considera que no había ningún obstáculo para la aplicación plena del Plan Insular de 1991 a la solicitud de licencia planteada en 1998 para construir en parcelas del Plan Parcial Las Coloradas y, por ello, como no se había producido la adaptación de éste al PIOL, no sólo debió solicitar al Cabildo un informe previo de compatibilidad con el Plan Insular, sino que, además, la capacidad edificatoria de alojamientos turísticos en el citado Plan Parcial Las Coloradas estaba limitado al 50%.

c) La licencia se concedió a sabiendas de que se había iniciado la revisión del PIOT que altera determinaciones vinculantes para el Plan Parcial de Las Coloradas, y además se aprecia la patente ilegalidad de la licencia porque se otorgó desoyendo la advertencia del Secretario del Ayuntamiento en relación con el carácter preceptivo del citado informe previo de compatibilidad que debió emitir el Cabildo, así como respecto a la necesidad de contar con un informe favorable de la Oficina Técnica municipal y con la autorización previa al ejercicio de la actividad turística, también inexistentes cuando se concedió la licencia.

d) También se aprecia la ilegalidad de la prórroga de la licencia concedida el 9 de abril de 2003, porque no se comprobó, antes de concederla, si efectivamente las obras se habían iniciado en el plazo establecido en la licencia y por considerar que, al concederla, se había actuado ignorando abiertamente la legislación vigente en el momento, como si no se hubiese dictado la Ley 6/2001, de 23 de julio, de Medidas Urgentes de Ordenación del Territorio y del Turismo de Canarias.

e) La sentencia echa por tierra las tesis de “autonomía local” del Ayuntamiento de Yaiza y supone un reconocimiento explícito de la capacidad del PIOL para regular el crecimiento turístico en la isla, así como de la obligatoriedad del planeamiento municipal de plegarse a lo estipulado por dicho Plan. En este sentido, estamos ante una sentencia de una gran trascendencia pues, además de ser la primera que entra a valorar el fondo del asunto de manera tan inequívoca, sienta precedente para otros pleitos pendientes de resolver (interpuestos tanto por el Cabildo como por la FCM).

Gabinete de Prensa