

Ley 6/2002, de 12 de junio, sobre medidas de ordenación territorial de la actividad turística en las islas de El Hierro, La Gomera y La Palma

BOIC 1 Julio

BOE 6 Agosto

LA LEY 1236/2002

Sea notorio a todos los ciudadanos que el Parlamento de Canarias ha aprobado y yo, en nombre del Rey y de acuerdo con lo que establece el artículo 12.8 del Estatuto de Autonomía, promulgo y ordeno la publicación de la Ley 6/2002, de 12 de junio, sobre medidas de ordenación territorial de la actividad turística en las islas de El Hierro, La Gomera y La Palma.

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

La Ley de Ordenación del Territorio de Canarias (LA LEY 2503/1999) culminó un período legislativo, que se había iniciado poco después de la asunción por esta Comunidad Autónoma de sus competencias en materia de ordenación territorial y urbanística, en el que tuvieron especial relevancia las disposiciones que tenían por objeto el reconocimiento de las características peculiares del territorio canario. La misma Ley señalaba explícitamente como el territorio, entendido como recurso natural, definido por sus características de escasez, singularidad, no renovabilidad e insularidad, constituye la base del desarrollo económico y social del Archipiélago.

Este desarrollo, que en los últimos cuarenta años ha transformado profundamente la sociedad canaria y ha permitido alcanzar niveles de bienestar social y económico no igualados en épocas anteriores, ha sido debido a la gran expansión de la actividad turística que se ha erigido en motor casi exclusivo de la nueva situación. El reconocimiento de este hecho y de las relaciones de dependencia de la actividad turística con el territorio, en las que éste no es sólo el soporte físico en el que aquélla se produce sino que es también y fundamentalmente su marco referencial, el valor básico que la justifica y que le dio origen, motivó que la actividad turística se conceptuara como una función básica, con carácter estructurante del territorio y su ordenación se llevara al nivel de decisiones de la ordenación territorial de carácter insular, estableciendo unos mecanismos de control a partir de un modelo urbanístico ya conocido, cual es el de la urbanización turística, modelo que ha venido siendo habitual en el litoral de las islas y que permite, mediante la previsión y limitación de sus ámbitos de localización, la regulación de su expansión sobre el territorio conforme a los condicionantes medioambientales y, en función de ellos, de las capacidades del mismo territorio.

Asimismo, las condiciones geográficas de las islas, e incluso en ellas de las distintas comarcas, han determinado unos distintos estados de implantación de la actividad turística, lo que ha motivado un desarrollo económico diferenciado en su distribución territorial, apreciándose significativas diferencias, algunas de las cuales son generadoras de importantes desequilibrios. Conseguir un desarrollo sostenible en los términos ya culturalmente asumidos, un desarrollo económico y social duradero, compatible con la conservación de los recursos naturales y el incremento de la calidad de vida, requiere disponer racionalmente de todas las potencialidades y propiciar una situación socioeconómica territorialmente equilibrada. En este orden, y a partir del criterio general de que las actividades turísticas constituyen, a corto y medio plazo, el instrumento con mayor capacidad de inducción del crecimiento económico y demográfico, se plantea la necesidad de buscar otros modelos turísticos alternativos que permitan el aprovechamiento de estas potencialidades y, entre ellas, el paisaje y el medio rural propio de estas islas o comarcas, incidiendo en el mercado turístico con otros productos, distintos a los ya tradicionales.

Esta propuesta va dirigida a que el suelo rústico adquiera un papel dinámico en las nuevas políticas territoriales, urbanísticas, medioambientales, socioeconómicas y culturales. En esta línea, se inserta la propuesta de la Ley 6/2001, de 23 de julio, de medidas urgentes en materia de ordenación del territorio y del turismo de Canarias (LA LEY 1218/2001), relativa a previsiones para La Palma, La Gomera y El Hierro que

permitan «instaurar un modelo de desarrollo sostenible propio y un desarrollo turístico específico» en estas islas, «mediante la realización en suelo rústico de unidades aisladas de explotación turística integradas en el medio y respetando el paisaje agrario».

No obstante, esta nueva concepción no supone construir un ordenamiento ajeno respecto del común o general en la materia, de tal modo que sus especialidades deben insertarse en los criterios básicos de la legislación del territorio recogidos en el Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias, aprobado por Decreto Legislativo 1/2000, de 8 de mayo (LA LEY 6343/2000), y ello tiene como consecuencia la conservación de sus principios esenciales y entre ellos:

- El sometimiento a un único cuerpo normativo de la regulación de todas las actuaciones con relevancia territorial, en el entendimiento de que el territorio y, en especial, su elemento básico que es el suelo, es una unidad sensible y frágil.
- La aplicación de criterios de crecimiento compacto en los asentamientos poblacionales, como respuesta a las limitaciones cuantitativas del suelo como recurso y recuperación de unos modelos de tramas urbanas más acordes con los principios del desarrollo urbano sostenible.
- La conservación del suelo rústico no sólo por sus valores específicos, sino por la necesidad de mantener un espacio vacío, un espacio no ocupado como elemento básico y necesario para garantizar lo que entendemos como calidad de vida.

Las especialidades que la Ley establece se dirigen pues, a posibilitar la utilización del suelo rústico con fines turísticos como elemento dinamizador económico y social. Para ello, la Ley sólo exceptúa algunas reglas de la legislación general y especifica otras varias con el fin de dar coherencia plena a esa finalidad, de tal modo que en atención a ello es la propia Ley la que, además de exceptuar el cumplimiento de determinados trámites, da cobertura expresa a la exigencia de situarse el proyecto alojativo necesariamente en suelo rústico. Por los mismos motivos, los requisitos que se imponen en los diferentes tipos de proyectos alojativos, encaminados siempre a aquella finalidad dinamizadora procuran, en todo caso, la conservación del medio ambiente tal como está establecido en el ordenamiento general y buscan, en todo momento, la calidad en las actuaciones, imponiendo unas características mínimas tanto en las dimensiones espaciales como en la categoría de los alojamientos proyectados.

Estos modelos deberán establecer unos ritmos de crecimiento que permitan una adecuación pacífica de las estructuras económicas y productivas locales, capaz de hacerlas partícipes y protagonistas del proceso que se genere y muy especialmente de la adecuación profesional de la población a las nuevas necesidades. Con todo ello, los objetivos básicos que se proponen son:

- Permitir un modelo turístico alternativo al de la urbanización turística de litoral, que se sustente en la puesta en valor del paisaje como recurso, y dé respuesta a las demandas que con relación a estos modelos plantea el mercado.
- Establecer los mecanismos suficientes para el traslado al mundo rural de parte de las economías que se generan por la actividad turística, en la cuantía necesaria para el mantenimiento, conservación y mejora del paisaje. Su localización en áreas con economías deprimidas tendrá por objeto su revitalización mediante la mejora de los recursos naturales, de las explotaciones agrícolas como generadoras de ese paisaje, de los elementos patrimoniales existentes y de la cultura local.
- Posibilitar unas actuaciones de dimensiones adecuadas a la capacidad de promoción local, con unos ritmos conformes a las características y capacidades de adecuación socioeconómica de esta población.

En aplicación de lo expuesto, las instalaciones turísticas alojativas posibles en suelo rústico se clasifican en función de la categorización de los suelos rústicos que las soportan, a los que se deberán adecuar en sus características. Así, los suelos categorizados como asentamientos rurales y agrícolas son los que presentan una mayor predisposición a la localización de la edificación turística, dado que estas categorías de suelo rústico son las que reconocen una previa situación edificatoria. A partir de esta concepción, la compatibilidad de la edificación turística deberá mantener unas relaciones suficientes de escala respecto a las características dimensionales del asentamiento, sean éstas demográficas o tipológicas, a fin de garantizar su inserción

paisajística y la conservación ambiental del asentamiento.

Su localización en otras categorías de suelo rústico incluye especialmente las de protección agraria con el objetivo de complementar las rentas de este sector y favorecer el mantenimiento de un paisaje característico, pero también se contempla esta posibilidad en otras categorías, incluso, excepcionalmente, en las de protección paisajística por la doble razón de la utilización y aprovechamiento de un recurso existente y como fuente de financiación para la recuperación o mejora de ese paisaje.

Las limitaciones a las capacidades de las instalaciones posibles establecidas por la Ley, tienen por objeto limitar el impacto territorial de estas actividades en el medio rural y posibilitar una escala cuantitativamente adecuada de las inversiones precisas respecto a la capacidad financiera de las economías locales.

La diversificación económica a través del incremento de valor añadido de las actividades agropecuarias y de las actividades de transformación y del desarrollo turístico debe pretender compensar la menor renta de estas islas y la posible pérdida de la correspondiente al sector agrario. A estos efectos la Ley propone una distribución de las rentas de la actividad turística sobre un amplio entorno de suelo que queda adscrito a la actividad, mediante la aplicación de sistemas de ejecución de naturaleza urbanística asumidos voluntariamente por los interesados, en los que el deber de conservación de una determinada actividad agrícola o un paisaje adquiere la naturaleza de carga urbanística y como tal vendrá compensada por una participación en un beneficio también urbanístico.

Las modalidades de desarrollo turístico dependen de las características de cada isla, que debe tener la posibilidad de adecuarlas a sus propias condiciones, y a la capacidad de sus equipamientos, servicios e infraestructuras. Por estos motivos, la Ley establece como producto turístico preferente el de pequeña dimensión, localizado en asentamientos y orientado a la recuperación del patrimonio arquitectónico y etnográfico rurales, a través de la modalidad de turismo rural ya regulado en la Comunidad Autónoma, o vinculado a las actividades agrarias o artesanales propias del medio rural, mediante una modalidad similar, sin limitación de antigüedad ni de superficie de obra nueva. Se posibilitan también actuaciones de dimensión media en otras categorías de suelo rústico, siempre que el planeamiento insular delimite las zonas de implantación y regule detalladamente sus condiciones generales.

A las actuaciones de mayor dimensión se les aplicará el régimen general establecido por la legislación de ordenación del territorio, manteniendo su carácter excepcional, su localización limitada al suelo rústico de protección territorial y su legitimación mediante Proyectos de Actuación Territorial.

Todas las actuaciones de pequeña dimensión, excepto las ubicadas en asentamientos que cuenten con ordenación pormenorizada, deberán legitimarse mediante Calificación Territorial cualificada con el trámite de información pública.

La aprobación definitiva del planeamiento territorial otorgará a las actuaciones turísticas de dimensión media localizadas fuera de asentamientos, el interés general demandado para las mismas por la legislación urbanística vigente. Por otra parte, el establecimiento de un sistema de control parlamentario hace innecesaria, para estas actuaciones, la remisión al Parlamento establecida con carácter general por la misma legislación para los instrumentos de planeamiento territorial que las legitiman, y la simplificación administrativa amerita su resolución por el Cabildo Insular.

El carácter más sostenible que tiene que caracterizar este desarrollo, y el esfuerzo que para el conjunto del archipiélago significará establecer un régimen específico de discriminación positiva a favor de las islas menos desarrolladas, exige de éstas, a través de sus instituciones insulares y municipales, la asunción de un especial compromiso del carácter sostenible de las actuaciones que se desarrollen, especialmente en cuanto afecten al medio ambiente, los recursos naturales y el territorio, colocando la consideración ambiental en el centro del proceso de la toma de decisiones y realizando una cuidadosa gestión del medio natural y del territorio. En este sentido, el posible desarrollo de un turismo más vinculado al medio natural o a las actividades agropecuarias que a la oferta litoral convencional, precisa acreditar sus efectos sobre el medio rural, el paisaje y la capacidad productiva agraria, y exige que cualquier experiencia en esa dirección sea objeto de un seguimiento y evaluación rigurosos, y adquiera carta de permanencia una vez confirmados los beneficios económicos y sociales obtenidos y los efectos territoriales y ambientales producidos, a través de un específico control parlamentario de su aplicación y puesta en práctica, y la posibilidad de suspensión total o parcial de las determinaciones establecidas.

Las determinaciones contenidas en la Ley, referidas a la ordenación territorial de las actividades turísticas en

el suelo rústico, pretenden constituir uno de los instrumentos para atender a las especiales circunstancias económicas y sociales de dichas islas, compensar sus desventajas y mejorar el sistema económico insular. Su eficacia no sólo requerirá del concurso de otras acciones, sino de medidas específicas de fomento que contribuyan a impulsar las actividades contempladas en la presente Ley y a lograr que beneficien preferente y directamente a la población rural, tales como los programas específicos para la formación de los residentes en el adecuado desempeño de dichas actividades y el establecimiento de subvenciones y exenciones para las mismas al objeto de vertebrar el futuro desarrollo en un contexto de una economía con un carácter de diversificación, garantizando la perdurabilidad de un sistema mixto como soporte de la estrategia de un desarrollo propio de cada una de las islas.

La Ley se estructura en tres capítulos, dos disposiciones adicionales, una transitoria y dos finales. El Capítulo I establece los principios generales de la Ley; el II contempla la ordenación y autorizaciones; y el III regula el régimen del suelo. Las disposiciones adicionales se refieren a los Planes Territoriales Especiales y al seguimiento y evaluación de las medidas desarrolladas; la disposición transitoria, a la ordenación urbanística; y las dos disposiciones finales, al desarrollo reglamentario y a la inmediata entrada en vigor, con el fin de que los efectos beneficiosos de la Ley puedan materializarse lo antes posible.

CAPÍTULO I DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 1. Objeto, ámbito y régimen jurídico

1. La presente Ley tiene por objeto regular un modelo territorial de desarrollo turístico específico para las islas de El Hierro, La Gomera y La Palma, con el paisaje como elemento identificador de la oferta turística.

2. A tal efecto, la ordenación territorial y turística de estas islas se regirá por la Ley de Ordenación del Turismo (LA LEY 2571/1995) y el Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias, con las especificaciones y excepciones que se establecen en la presente Ley.

Artículo 2. Criterios básicos de ordenación territorial

Serán criterios básicos de la ordenación territorial dirigida a los fines de esta Ley:

- a)** La consecución de un modelo territorial basado en el uso racional y duradero de los recursos naturales.
- b)** La incorporación del suelo rústico al desarrollo económico y social, mediante su utilización como soporte de la actividad turística.
- c)** El respeto y mantenimiento de las señas de identidad que caracterizan a las distintas áreas geográficas y a los municipios respectivos.
- d)** La consolidación de un sistema económico con capacidad de desarrollo endógeno que permita una distribución más equilibrada de la riqueza y la preservación de las características sociales y económicas insulares.
- e)** La adecuada estructuración y vertebración de la diversidad territorial insular, evitando el dominio del territorio por las infraestructuras.
- f)** La integración de las actuaciones edificatorias en el paisaje, mediante la adopción de las tipologías más adecuadas al entorno.

CAPÍTULO II INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN Y AUTORIZACIONES

Artículo 3. Ordenación general

1. Para el desarrollo de las determinaciones específicas establecidas en la presente Ley, y sin perjuicio de las otras determinaciones establecidas con carácter general, los Planes Insulares de Ordenación, como marco de los instrumentos de ordenación territorial y urbanística, deberán estructurar su diagnóstico, objetivos y propuestas con referencia a las áreas previamente identificadas como homogéneas por sus características territoriales, sociales y económicas.

2. Para encauzar e impulsar un desarrollo económico de la isla que sea socialmente equilibrado y ambientalmente respetuoso, los Planes Insulares de Ordenación deberán:

- a)** Señalar las medidas y actuaciones con afección territorial que se consideren básicas para alcanzar dicho objetivo y viables en relación con las características sociales y económicas y la capacidad de los equipamientos, infraestructuras y servicios y que resulten compatibles con el modelo de ordenación territorial que se propugne para cada isla.
- b)** Delimitar las áreas aptas para la implantación de las actividades propuestas.
- c)** Definir las condiciones de implantación de las mismas en el territorio, partiendo de las características de cada zona o comarca de la isla y el diferente impacto previsible de las actividades y actuaciones en cada una de ellas.

Artículo 4. Ordenación turística

Sin perjuicio de las previsiones legales generales, el Plan Insular de Ordenación deberá contener las siguientes normas de aplicación directa en materia de ordenación territorial de la actividad turística:

- a)** Previsiones específicas de desarrollo turístico, incluyendo los criterios de localización y modalidades de la oferta alojativa, debidamente justificados en relación con las características económicas, sociales y territoriales de la isla.
- b)** Identificación y delimitación de las zonas aptas para el uso turístico, justificadas en relación con el modelo territorial y de desarrollo económico propugnado, y en función del mantenimiento o recuperación de una precisa actividad agrícola, la mejora de un entorno o la recuperación de un bien con valor cultural, diferenciando:
 - 1)** Zonas aptas para el desarrollo turístico convencional en núcleos, en las que el planeamiento general delimite los perímetros del suelo clasificado como urbano o urbanizable no sectorizado.
 - 2)** Zonas aptas para el desarrollo de un modelo específico de unidades aisladas de explotación turística en suelo rústico.
- c)** Límite global máximo, por modalidades y categorías mínimas, de la oferta alojativa turística de cada una de las zonas delimitadas como aptas, señalando las respectivas condiciones de su implantación en el territorio.
- d)** Ritmo de crecimiento anual de la planta alojativa turística de la isla, para la totalidad de las modalidades turísticas susceptibles de implantación, justificándolo en función de las características y previsiones demográficas, sociales y económicas insulares.

Artículo 5. Ordenación turística en suelo rústico

1. Cuando fuera preciso para desarrollar la ordenación de la actividad turística en el suelo rústico, los Planes Insulares de Ordenación deberán tener el siguiente contenido:

- a)** Definición de las características básicas del paisaje rural insular, estableciendo los criterios para la delimitación en el planeamiento municipal de las unidades ambientales homogéneas y, en su caso, las medidas procedentes para su protección o mejora.
- b)** Identificación y delimitación de los ámbitos territoriales que deban destinarse a usos del sector primario, en especial los agrícolas y forestales, estableciendo condiciones y criterios para su conservación, mejora o recuperación.
- c)** Condiciones para la delimitación, por los Planes Generales de Ordenación, de los asentamientos rurales y agrícolas en las diferentes áreas.
- d)** Condiciones mínimas de parcela a efectos de edificación turística para las distintas categorías de suelo rústico. En el suelo rústico de protección agraria y los asentamientos agrícolas, se establecerán por áreas geográficas homogéneas y en función de las características de los cultivos y explotaciones.

e) Condiciones de la edificación turística en las distintas categorías de suelo rústico en las que ésta se permita, con relación a sus características ambientales y, en particular, el paisaje. Específicamente deberán señalar:

- 1)** Características volumétricas de edificabilidad, altura, ocupación, disposición y agrupación de volúmenes e implantación topográfica, con expresa referencia a los accesos y el entorno.
- 2)** Condiciones morfológicas de la edificación, de acuerdo con las características de la edificación tradicional rural de la zona.
- 3)** Estándares de equipamiento complementario, infraestructuras y servicios que hayan de cumplir los establecimientos turísticos alojativos de nueva construcción recogidos en la presente Ley, en sustitución de los previstos en la regulación sectorial, en tanto no sean determinados por el Gobierno de Canarias.

f) Condiciones para garantizar el carácter aislado de los establecimientos alojativos turísticos, mediante la fijación de distancias mínimas, densidades máximas y otros parámetros similares idóneos para este fin.

2. Los instrumentos de ordenación urbanística establecerán las condiciones de localización de los establecimientos turísticos en relación con las estructuras rurales, las infraestructuras y las características físicas del territorio; las tipologías de edificación y el tratamiento de sus espacios circundantes.

3. No se consideran aptos para el uso turístico los elementos relevantes del paisaje, cimas, vértices, cornisas, los terrenos colindantes con los cauces públicos, infraestructuras y litoral, ni los terrenos cuya pendiente sea superior al cincuenta por ciento.

Artículo 6. Licencias urbanísticas y autorizaciones previas en suelo rústico

1. La autorización previa establecida en el artículo 24 de la Ley 7/1995, de 6 de abril, de Ordenación del Turismo de Canarias, fijará la fecha de iniciación de su eficacia, la cual condicionará a la licencia urbanística en la fijación del plazo de inicio de la edificación.

2. Para la determinación de dicha fecha se tendrá en cuenta el orden estricto de presentación de la documentación completa para la obtención de la autorización previa de aquellos proyectos que cumplan la totalidad de los requisitos establecidos por el planeamiento y la legislación aplicable, de forma que no se superen los límites anuales que se encuentren establecidos, respecto del número máximo de plazas alojativas permitidas y, en su caso, en la modalidad y categoría correspondientes.

3. Los plazos de caducidad de las licencias a que se refiere el artículo 169 del Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias, comenzarán a contar desde la fecha a partir de la cual pueda iniciarse la edificación.

4. En el caso de que la autorización previa se obtenga por silencio administrativo, con carácter previo a la concesión de la licencia urbanística correspondiente deberá emitirse informe vinculante del Cabildo Insular, que deberá especificar el plazo a partir del cual comenzará a surtir efecto dicha licencia, quedando incorporado dicho plazo al condicionado de la licencia.

CAPÍTULO III RÉGIMEN DEL SUELO RÚSTICO

Artículo 7. Actividades turísticas alojativas en suelo rústico

1. De conformidad con las delimitaciones y condiciones que establezcan los Planes Insulares de Ordenación, y en concordancia con ellos el planeamiento urbanístico municipal, podrán desarrollarse en el suelo rústico actividades turísticas alojativas en las modalidades establecidas en este artículo, con las dimensiones y en las categorías que expresamente establezca el instrumento de planeamiento correspondiente.

2. Sin perjuicio de las actuaciones excepcionales reguladas por la legislación general sobre ordenación del territorio, las actividades turísticas alojativas autorizables en suelo rústico en todo el ámbito de aplicación de la presente Ley, deberán adecuarse a una de las tipologías siguientes:

a) Establecimientos turísticos alojativos de pequeña dimensión, con capacidad alojativa máxima de 40 plazas, diferenciando entre:

- 1)** Establecimientos de turismo rural que quedan plenamente sometidos a las exigencias de su normativa sectorial específica.
- 2)** Establecimientos turísticos alojativos en el medio rural que se someterán a la normativa propia de los establecimientos de turismo rural, pero a los que se dispensa de los requisitos de antigüedad de la edificación y limitación de la superficie construida de obra nueva, posibilitando su instalación incluso en edificios de nueva construcción.
- 3)** Establecimientos turísticos alojativos comprendidos en las restantes modalidades establecidas en el artículo 32 de la Ley 7/1995, con categoría mínima de tres estrellas o tres llaves.

b) Establecimientos turísticos alojativos de dimensión media, con capacidad alojativa entre 41 y 200 plazas, en modalidad hotelera con categoría mínima de cuatro estrellas, o de acuerdo con la normativa específica que se establezca reglamentariamente.

3. Con carácter general, todos los establecimientos turísticos podrán implantarse en los asentamientos rurales y agrícolas que expresamente establezca el planeamiento. También podrán desarrollarse en suelo rústico de protección agraria y forestal, y de protección territorial, en compatibilidad con los valores en presencia. En las mismas condiciones, y con carácter excepcional, se podrán localizar en suelos de protección paisajística y protección cultural, cuando tengan por objeto el reconocimiento de estos valores y se establezcan las condiciones suficientes de compatibilidad.

Será requisito para este desarrollo que el planeamiento insular establezca las condiciones generales de implantación, teniendo a sus efectos los espacios agrarios, naturales o paisajísticos la consideración de equipamiento complementario identificativo de la oferta turística.

4. Las tipologías de pequeña dimensión, excepto las ubicadas en asentamientos con ordenación pormenorizada, deberán legitimarse mediante Calificación Territorial que requerirá siempre de información pública.

Las tipologías de media dimensión, excepto las ubicadas en asentamientos con ordenación pormenorizada, precisarán para su legitimación de Proyecto de Actuación Territorial. Su tramitación no precisará de declaración de interés general ni comunicación al Parlamento, y su resolución definitiva corresponderá al Cabildo Insular, previo informe favorable de la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias, que analizará exclusivamente su adecuación al planeamiento territorial, que será emitido en el plazo máximo de un mes, entendiéndose como positivo por el mero transcurso de tal plazo sin haberse practicado resolución alguna.

5. Los criterios de selección de los proyectos alternativos presentados durante el trámite de concurso público en el procedimiento de aprobación definitiva de Proyectos de Actuación Territorial con destino turístico que así lo requirieran de entre los tramitados en aplicación de la presente Ley, serán, como mínimo, los siguientes: mejores condiciones ambientales de implantación e impacto de la actuación; extensión de las medidas compensadoras o, en su caso, del ámbito de protección, recuperación o rehabilitación vinculado a la actuación; mayor categoría del establecimiento; menor densidad edificatoria; mayor adecuación al planeamiento e infraestructuras disponibles; situación; mayor número de puestos de trabajo directos; menor repercusión del consumo de recursos; mayores condiciones de sostenibilidad de los establecimientos; y, especialmente, mayor nivel de los servicios y equipamientos complementarios, mayor grado de utilización de energías renovables, así como de las contraprestaciones que se asuman voluntariamente a favor del municipio en que se implanten, exclusivamente aplicables a la protección de los recursos naturales y del medio ambiente.

Artículo 8. Condiciones de implantación turística en suelo rústico

1. Los instrumentos de ordenación insular y general establecerán las características de la edificación alojativa turística en suelo rústico en función de la satisfacción mínima y suficiente de sus requerimientos funcionales, y

su compatibilidad con las características del territorio, de conformidad con las condiciones establecidas en este artículo.

2. Los establecimientos de turismo rural que ocupen edificaciones tradicionales rurales rehabilitadas se atenderán a lo dispuesto en la legislación sectorial y en el planeamiento.

3. En los asentamientos rurales y agrícolas, la unidad apta para la edificación turística estará constituida por la finca en que se ubique la edificación. En las restantes categorías de suelo rústico, conformarán la unidad apta para la edificación la finca en que se ubique la edificación turística y, en su caso, las fincas contiguas afectas a la misma y que participen en la iniciativa.

4. Para que pueda autorizarse la implantación en suelo rústico de los restantes establecimientos turísticos alojativos no comprendidos en el apartado 2, deberá acreditarse que concurren las siguientes circunstancias:

a) La actuación, en su conjunto, tendrá que contribuir a la conservación, mejora o regeneración de los valores territoriales, agrícolas, naturales o patrimoniales existentes en el ámbito de su localización.

b) La justificación expresa en el planeamiento, cuando se localicen en asentamiento rural, de la existencia de valores suficientes en el mismo, por su carácter pintoresco, condiciones paisajísticas y entorno agrícola.

c) La finca debe tener una superficie igual o superior a la mínima establecida por el planeamiento para la categoría de suelo rústico en que se localice. El planeamiento insular establecerá las condiciones que deban cumplir los terrenos que queden afectos a la actuación.

d) La explotación agrícola de la unidad apta para la edificación turística debe encontrarse en estado de producción cuando se localice en espacios agrarios.

e) La capacidad alojativa turística máxima establecida por el planeamiento urbanístico para cada asentamiento rural o agrícola no podrá ser superior al cincuenta por ciento de la población residente que el propio instrumento de ordenación establezca como máxima para dicho asentamiento.

f) La capacidad alojativa máxima de los establecimientos turísticos se fijará en relación con la superficie de la unidad apta para la edificación de la siguiente forma:

1) En los asentamientos rurales, la unidad apta para la edificación deberá tener una superficie no inferior a 60 metros cuadrados por cada plaza alojativa, con un mínimo de 500 metros cuadrados.

2) En los asentamientos agrícolas, la unidad apta para la edificación deberá tener una superficie no inferior a 180 metros cuadrados por cada plaza alojativa, con un mínimo de 2.000 metros cuadrados.

3) En las restantes categorías de suelo rústico, la unidad apta para la edificación deberá tener una superficie no inferior al resultado, en metros cuadrados, de multiplicar por cinco el número de plazas alojativas elevado al cuadrado ($5 \times P^2$), con un mínimo de 10.000 metros cuadrados, excepto para actuaciones hasta diez plazas alojativas, que podrá tener un mínimo de 5.000 metros cuadrados, sin que en este último caso la finca de ubicación pueda ser resultado de una parcelación de otra de cabida superior y, en ese caso, la inscripción registral de esta parcelación deberá tener una anterioridad mínima de seis meses a la entrada en vigor de la presente Ley.

5. La definición de los ámbitos y condiciones de actuación por el instrumento de planeamiento correspondiente será requisito previo para el desarrollo de las actividades reguladas en la presente Ley.

Artículo 9. Obligaciones de los propietarios y promotores

1. Los promotores de la edificación turística deberán asumir las obligaciones que establece la vigente legislación sobre ordenación del territorio de Canarias, para los supuestos de aprovechamiento en suelo rústico. Sin embargo, a los solos efectos de esta Ley, el canon exigible por dicho aprovechamiento en

actuaciones de naturaleza turística, cuya fijación y percepción corresponde a los municipios, lo será por una cuantía mínima del cinco por ciento y una máxima del quince por ciento del presupuesto total de la obra a ejecutar.

2. Cuando se afecten terrenos a la actuación para componer la unidad apta para la edificación, será preciso suscribir un convenio urbanístico entre el ayuntamiento, el promotor turístico y los propietarios de terrenos afectados, incluso cuando estos dos últimos fueran la misma persona, en el que se sustanciarán los compromisos que garanticen la vinculación de dichos terrenos a la actividad turística y la puesta en producción, conservación o mantenimiento de la explotación agrícola o, en su caso, mejora o recuperación del paisaje afectado. Este convenio será tramitado y formalizado de conformidad con lo que determina la legislación sobre ordenación del territorio de Canarias, formará parte del correspondiente Proyecto de Actuación Territorial o Calificación Territorial, en su caso, y será elevado a público por las partes e inscrito en el Registro de la Propiedad. La alteración de las estipulaciones del convenio requerirá, en su caso, la modificación o revisión del instrumento de ordenación que lo habilitara.

El convenio urbanístico contendrá estipulaciones relativas al abono de las contraprestaciones económicas correspondientes a las obligaciones asumidas en los términos pactados entre las partes, en los que necesariamente deberán señalarse las condiciones de su revisión y actualización.

3. Los compromisos que se adopten con relación a la explotación agrícola de los terrenos o de la conservación del paisaje rural, en su caso, adquieren la naturaleza de deber urbanístico y su cumplimiento será exigido por la Administración actuante, de oficio o a instancia de parte.

La resolución definitiva del instrumento de ordenación vinculará la actividad turística con las obligaciones previstas, a estos efectos, con carácter previo a la licencia, se practicará anotación o inscripción en las fincas registrales que componen la unidad apta para la edificación, con traslado literal del acuerdo. La cancelación del asiento requerirá de certificación administrativa acreditativa del cese de la actividad turística y eliminación de la construcción, o del cambio de uso no prohibido por el planeamiento.

4. En todo caso, deberá garantizarse la explotación de la edificación resultante bajo el principio de unidad de explotación, de conformidad con la legislación vigente en materia de ordenación del turismo de Canarias.

DISPOSICIONES ADICIONALES

Primera. Planes Territoriales Especiales

Los Planes Territoriales Especiales previstos en la Disposición Adicional Primera de la Ley 6/2001, de 23 de julio, de medidas urgentes en materia de ordenación del territorio y del turismo de Canarias, deberán incorporar las previsiones que se establecen para el planeamiento insular en los artículos 4, 5, 7 y 8 del presente texto legal, y tendrán el carácter de instrumentos de ordenación territorial insular de la actividad turística en tanto no se encuentre adaptado el respectivo Plan Insular de Ordenación.

Segunda. Comisión de Seguimiento

1. Se constituye una Comisión Insular de Seguimiento de la aplicación de la Ley en cada una de las islas a las que afecta la presente Ley, adscrita a los Cabildos, presidida por el Presidente del Cabildo o persona en quien delegue, e integrada por tres representantes del Cabildo Insular respectivo, designados por el Pleno de la Corporación, otros tres representantes de la Administración Pública de la Comunidad Autónoma de Canarias, designados por el Gobierno de Canarias a propuesta de los Consejeros competentes en materia de agricultura, ordenación territorial y turismo, y tres representantes de los ayuntamientos de la isla designados por la asociación más representativa de municipios de Canarias.

2. La comisión se reunirá al menos una vez al año y emitirá cada dos años un informe en el que se evaluarán las medidas desarrolladas, las actuaciones realizadas, sus efectos económicos y sociales, sus efectos ambientales y territoriales y la eficiencia de medidas y actuaciones, con relación a los costes y beneficios obtenidos. Dicho informe se elevará al pleno del Cabildo Insular respectivo y se remitirá al Gobierno de Canarias.

3. A la vista de los informes de las comisiones insulares, el Gobierno de Canarias elevará al Parlamento, con igual periodicidad, un informe que acompañará, en su caso, de una propuesta de modificación o finalización de las medidas administrativas y legales establecidas para cada isla. A propuesta conjunta de los Consejeros

competentes en materia de turismo y de ordenación territorial, el Gobierno de Canarias podrá justificadamente suspender cautelarmente la aplicación de toda o parte de la Ley al tiempo que eleva al Parlamento la citada propuesta de modificación o finalización de medidas.

Tercera.

Excepcionalmente y durante 18 meses, a partir de la entrada en vigor de la presente Ley, se permitirá el desarrollo de establecimientos hoteleros en suelos calificados como urbanos de uso turístico por el planeamiento municipal, o como consecuencia de la aprobación definitiva de su respectivo Plan Parcial, con anterioridad al 15 de enero de 2001, y que, además, cuenten con Proyecto de Urbanización aprobado con anterioridad a dicha fecha, rigiéndose por lo dispuesto en el Decreto Legislativo 1/2000, de 8 de mayo, por el que se aprueba el Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias y, en su caso, en los respectivos Planes Insulares de Ordenación.

Las autorizaciones previas y licencias urbanísticas que se concedan al amparo de esta Disposición no superarán 100 plazas alojativas en El Hierro, 300 en La Gomera y 1.250 en La Palma, computando a efectos de los ritmos y límites de crecimiento que se fijen en la Ley que apruebe las directrices de Ordenación General y del Turismo de Canarias.

DISPOSICIÓN TRANSITORIA Única. Ordenación urbanística

En ausencia de planeamiento general adaptado a la legislación de ordenación del territorio de Canarias, y hasta la aprobación del mismo, los Planes Insulares de Ordenación y los Planes Territoriales Especiales a que se refiere la Disposición Adicional Primera, podrán establecer, como normas de aplicación directa, las determinaciones previstas en el apartado 2 del artículo 5.

DISPOSICIONES FINALES

Primera. Desarrollo reglamentario

Se autoriza al Gobierno, a propuesta conjunta de los Consejeros competentes en materia de turismo y de ordenación del territorio, para dictar cuantas normas reglamentarias sean precisas para el desarrollo y ejecución de la presente Ley.

Segunda. Vigencia

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

Por tanto, mando a los ciudadanos y a las autoridades que la cumplan y la hagan cumplir.