DECRETO 10/2001, de 22 de enero, por el que se regulan los estándares turísticos

BOIC 5 Febrero 2001

LA LEY 2314/2001

El artículo 5.2.c) de la Ley 7/1995, de 6 de abril, de Ordenación del Turismo de Canarias, establece como competencia de la Administración Pública de la Comunidad Autónoma de Canarias, la planificación y ordenación del turismo a nivel regional, incluida la ordenación de la oferta, así como la planificación y programación sobre infraestructuras turísticas de interés regional.

En este sentido el artículo 35.2 de la citada Ley 7/1995, remite al desarrollo reglamentario el establecimiento de una serie de determinaciones que, sin perjuicio de su contenido y alcance diversos, pueden agruparse en dos: por un lado, las determinaciones relativas a la regulación de los estándares aplicables al suelo de uso turístico, y por otro lado, la definición de los objetivos, criterios y requisitos que han de contemplar los planes territoriales y urbanísticos a fin de garantizar la efectiva y correcta implantación de las distintas dotaciones que se establezcan. Este desarrollo reglamentario viene siendo demandado por todos los sectores implicados en la actividad turística y se estima necesario para la fijación de los criterios generales de ponderación para determinar el estándar mínimo de densidad, así como su aplicación a agrupaciones acotadas de parcelas, y el establecimiento de los estándares mínimos de infraestructura y servicios necesarios aplicables a la totalidad del suelo turístico, todo al objeto de precisar su verdadero alcance y, por tanto, su ámbito de aplicación, al que se someterán los instrumentos de ordenación insular, territorial y urbanística.

Por otra parte, 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, superando el vacío de anteriores legislaciones estatales sobre la ordenación territorial y urbanística, regula el suelo turístico como una calificación obligada diferente al suelo residencial, industrial o terciario y con una específica categoría de suelo urbanizable, contemplando el fenómeno turístico como una actividad de tal importancia en el territorio de Canarias, que exige un tratamiento diferenciado. Los artículos 5 y 6 del Texto Refundido establecen como fines de la actuación pública con relación al territorio y de carácter urbanístico, el mantenimiento y mejora de la calidad del entorno urbano, regulando las actividades productivas turísticas, con el fin de promover un desarrollo económico y social equilibrado y sostenible, así como la ordenación racional y conforme al interés general de la ocupación y del uso del suelo, con específica atención a la ordenación insular de éste cuando soporte la actividad turística. En esta línea, el citado Texto Refundido articula el deber de cooperación administrativa en las actuaciones con incidencia territorial, ordenando a las Administraciones Públicas competentes en materias de ordenación de los recursos naturales, territorial, urbanística o sectoriales con relevancia sobre el territorio, ejercer sus potestades mediando la correspondiente planificación previa. El artículo 9.3 establece que el alcance y contenido de los instrumentos que desarrollen la planificación de las actuaciones sectoriales con relevancia sobre el territorio, serán los que se regulan en el Texto Refundido o a través de su desarrollo reglamentario.

La constatación de los negativos efectos que durante décadas ha provocado el desarrollo intensivo y desordenado, propiciado por el binomio construcción-turismo, y el aumento desproporcionado de la oferta alojativa, ha encendido todas las alarmas sociales e institucionales, y ha forzado a un cambio de tendencia en la vertebración del modelo turístico canario, ello con el fin de controlar de alguna forma el impacto destructor que tal desarrollo incontrolado provoca sobre los mecanismos reguladores de los frágiles ecosistemas insulares, máxime teniendo en cuenta la creciente conciencia ambientalista de amplios segmentos del turismo europeo, reflejada de forma sistemática en las encuestas sobre índices de satisfacción de nuestros visitantes, aspectos que de no controlarse convenientemente pueden hacer perder al Archipiélago Canario su signo de identidad en los mercados turísticos, fundamentalmente basado en la defensa, protección y conservación de un entorno natural diferente y único.

Desde esta perspectiva, parece conveniente ajustarse a las habilitaciones que la Ley 7/1995 y el Decreto Legislativo 1/2000 contienen, y proceder al desarrollo reglamentario de los distintos estándares aplicables a

las urbanizaciones turísticas, al objeto de fijar unos límites razonables al crecimiento y ocupación del suelo, y garantizar de esta forma el desarrollo de una estructura turística sostenible con el fin de lograr el equilibrio necesario para adaptar la infraestructura al constante crecimiento de la población y a los escasos recursos y dotaciones existentes.

En definitiva, la oportunidad de esta norma deriva no sólo del mandato contenido en la legislación canaria ordenadora del turismo y del territorio, sino también del auge que en los últimos años ha experimentado la progresiva implantación de nuevos establecimientos turísticos y el deseo de alcanzar el equilibrio necesario entre plazas alojativas y la infraestructura existente y previsible que tienda a la obtención de una oferta turística global de la mayor calidad, respetuosa con el medio ambiente, el territorio y el patrimonio arquitectónico del Archipiélago.

En su virtud, oída la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias y el Consejo Consultivo de Canarias, y en ejercicio de las competencias exclusivas en materia de turismo y ordenación del territorio previstas en los artículos 30.21 y 30.15, respectivamente, del Estatuto de Autonomía de Canarias, a propuesta de los Consejeros de Turismo y Transportes y de Política Territorial y Medio Ambiente, previa deliberación del Gobierno en sesión celebrada el día 22 de enero de 2001,

DISPONGO:

TITULO PRELIMINAR
DE LAS DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 1 *Objeto y ámbito*

1. El presente Decreto tiene por objeto la regulación de:

a) Los estándares aplicables a la urbanización turística y en general, al suelo en que el planeamiento permita el uso turístico.

b) Los criterios y objetivos generales que deben atender los instrumentos de planeamiento urbanístico al objeto de asegurar el diseño, ejecución y mantenimiento de la urbanización turística.

2. Tendrán la consideración de urbanizaciones turísticas las que el planeamiento califique como tales y aquellas en que se permita un uso de esta naturaleza igual o superior al 30% de la edificabilidad total y/o de la superficie de las parcelas.

3. Los estándares previstos en el presente Decreto se aplicarán a la totalidad del suelo en que el planeamiento permita el uso turístico cualesquiera que sean su clasificación u otros usos compatibles.

Artículo 2 *Conceptos*

1. El estándar de densidad de uso turístico determina la superficie mínima de parcela neta necesaria para la construcción de cada plaza de alojamiento turístico.

2. Los estándares de equipamiento complementario determinan las reservas mínimas de equipamiento con las que han de contar los establecimientos turísticos de alojamiento.

3. Los estándares de infraestructura y servicios determinan los mínimos de infraestructura con que han de contar las nuevas urbanizaciones turísticas.

Artículo 3 *Aptitud natural del suelo para su calificación como turístico*

1. Para poder ser destinados al uso turístico por los instrumentos de planeamiento urbanístico, o contabilizarse en la determinación de los índices de densidad, los terrenos han de tener una aptitud topográfica que permita el desarrollo de los itinerarios a pie o rodados de la urbanización y el acceso a sus dotaciones sin barreras físicas ni recorridos desproporcionados y asegurando en todo caso su acceso cómodo a la generalidad de las personas, minimizando las transformaciones morfológicas del terreno.

2. Los planes insulares de ordenación determinarán justificadamente las condiciones del suelo apto para su calificación como turístico, en tanto no las fijen se excluirán todos los terrenos cuya pendiente media global, determinada mediante estudio clinométrico sobre plano topográfico a 1/5.000, con curvas de nivel cada cinco

metros, sea superior al 30 por ciento, para el conjunto de la urbanización o al 15 por ciento para el sistema de espacios libres y dotaciones deportivas, admitiendo para el conjunto una tolerancia del 5%. En los casos de tipologías de villas o bungalós en establecimientos alojativos de hasta dos plantas, el planeamiento insular podrá permitir ocupaciones en laderas con pendientes superiores a las indicadas anteriormente, debiendo justificar expresamente las razones que aconsejan dicha ocupación, estudiando esta ordenación con objeto de minorar el impacto paisajístico, expresando mediante la correspondiente memoria con documentación gráfica explicativa, el análisis y las alternativas estudiadas, estableciendo los criterios y condicionantes ambientales específicos a que debe responder el diseño tanto en el planeamiento general como en el de desarrollo.

Los cauces de los barrancos, montículos u otros enclaves presentes en el ámbito delimitado para la urbanización turística, con pendientes iguales o superiores a las señaladas en el párrafo anterior, deberán excluirse expresamente del aprovechamiento turístico alojativo. Estas áreas no contabilizarán a efectos del cómputo de aprovechamiento urbanístico y deberán destinarse a usos compatibles que garanticen su conservación.

3. La expansión de los núcleos turísticos del litoral aguas arriba de las carreteras regionales e insulares, sólo se admitirá en tipologías extensivas integradas en el entorno, debiendo garantizar el planeamiento su independencia funcional respecto a la urbanización costera, de acuerdo con lo dispuesto al efecto en el artículo 10.7 del presente Decreto.

TITULO PRIMERO
DE LOS ESTANDARES TURISTICOS

CAPITULO I
DEL ESTANDAR DE DENSIDAD

Artículo 4 *Determinación*

1. El estándar de densidad de uso turístico se deberá fijar en el planeamiento, sobre la base de los siguientes criterios que deberán quedar suficientemente justificados:

a) La densidad de población.

b) La capacidad alojativa del municipio actual y prevista.

c) La superficie de suelo destinado a uso turístico.

d) La suficiencia de infraestructuras y servicios.

e) La dimensión media de las parcelas que tengan asignado destino turístico.

f) La calidad de la oferta de alojamiento turístico existente y las necesidades, en su caso, de mejora.

g) Las características del núcleo o zona turística de que se trate.

h) Los impactos ambientales, directos e inducidos.

2. El estándar fijado prevalecerá sobre cualquier otro parámetro o índice de aprovechamiento de las parcelas.

3. Con carácter excepcional y por razones de interés turístico debidamente acreditadas en el expediente, el Gobierno de Canarias, por propia iniciativa o a instancia de parte, motivadamente y a propuesta de la Consejería competente en materia de turismo, podrá dispensar del cumplimiento de dicho estándar a proyectos turísticos de nueva construcción, cuya oferta de ocio, por su singularidad, sea de interés general y siempre que la capacidad alojativa turística prevista sólo sea elemento complementario del proyecto, entendiéndose el silencio administrativo en sentido negativo conforme determina el artículo 34 de la Ley 7/1995, de 6 de abril, de Ordenación del Turismo de Canarias.

Artículo 5 *Estándar mínimo*

1. El estándar mínimo de densidad del suelo turístico no podrá ser inferior a 60 metros cuadrados de superficie mínima de parcela neta por plaza alojativa y a éste se someterán las autorizaciones previas de los establecimientos de alojamiento turístico.

2. No obstante, los instrumentos de planeamiento podrán reducir el estándar mínimo de densidad hasta 50

metros cuadrados de superficie mínima de parcela neta por plaza en los supuestos siguientes:

a) Cuando se trate de urbanización turística unitaria en la que se justifique la conveniencia de agrupar la merma de superficie necesaria por parcela para la construcción de cada plaza alojativa, para destinarla a equipamiento turístico complementario o espacios libres, independientes de los mínimos obligatorios conforme a este Decreto o al planeamiento siempre que su ejecución sea previa a la de los alojamientos o quede asegurada de acuerdo con el régimen general aplicable a la urbanización.

b) En suelo urbano, en núcleos turísticos sujetos a operaciones de rehabilitación, cuando la aplicación del estándar de densidad existente sea inferior a 50 metros cuadrados por plaza alojativa.

3. A los efectos de la determinación del estándar de densidad, se computarán como mínimo dos plazas alojativas por dormitorio de que disponga cada unidad alojativa.

Artículo 6 *Aplicación conjunta de estándares de densidad*

Los planes generales y de desarrollo podrán contemplar la posibilidad de aplicación conjunta del estándar de densidad en ellos previstos a agrupaciones acotadas de parcelas cuando en las mismas concurran las siguientes circunstancias:

a) Que del resultado de la agrupación se deduzca la provisión de equipamientos de ocio extraordinarios o la creación de entornos arquitectónicos de superior atractivo o mejoras ambientales objetivas. Extremos que deberán justificarse adecuadamente en el expediente.

b) Que el resultado de la agrupación no supere el diez por ciento de la edificabilidad del Plan Parcial o instrumento equivalente de que se trate, ni en las parcelas que se ocupen materialmente con la edificación se alcance una densidad inferior a veinticinco metros cuadrados por plaza alojativa. Dicho porcentaje podrá elevarse hasta el 50 por ciento cuando se tramiten revisiones de planes parciales turísticos, aprobados con anterioridad a la entrada en vigor de la Ley 7/1995, de 6 de abril, exigiéndose, en este caso, que quede suficientemente acreditado que de la agrupación se deriva la mejora sustancial de la calidad ambiental y funcional de la oferta alojativa.

c) Que sean colindantes y que entre ellas se establezcan vínculos que garanticen su permanencia en el tiempo, tanto urbanísticos como registrales.

CAPITULO II
DE LOS ESTANDARES DE EQUIPAMIENTO COMPLEMENTARIO

Artículo 7Estándares de equipamiento de los establecimientos turísticos de alojamiento

1. Los establecimientos turísticos de alojamiento deberán contar con los siguientes equipamientos mínimos:

a) Aparcamiento privado de turismos en una proporción de una plaza por cada tres unidades de alojamiento. Deberán situarse en el subsuelo, salvo que los planes insulares de ordenación determinen soluciones más adecuadas que deberán justificar. Si se disponen al aire libre estarán dotados de barrera vegetal arbolada y umbráculos que minimicen el impacto ambiental. Dentro de las zonas destinadas a aparcamiento se realizará la oportuna reserva de plazas en beneficio de personas con movilidad reducida en los términos establecidos en la normativa sobre accesibilidad y supresión de barreras físicas y de la comunicación.

Del número total de plazas de aparcamientos, un 80% del mismo podrá ubicarse en aparcamientos concertados que no se encuentren en un radio superior a 200 metros.

b) Andenes situados dentro del recinto de la parcela, aptos para resolver la llegada y recepción de, al menos, un autocar y un turismo simultáneos, debiendo quedar resuelto el tráfico interno y su conexión con la red viaria pública. Para los establecimientos turísticos de menos de 100 plazas de alojamiento, así como para los establecimientos turísticos existentes, que por imposibilidad técnica no pudieran cumplir este requisito, se podrá reducir este índice de simultaneidad.

c) Superficie mínima de 9 metros cuadrados de parcela por plaza de alojamiento destinada a zonas ajardinadas. De ésta, 2 metros cuadrados podrán destinarse a zonas deportivas o recreativas.

2. Los hoteles urbanos que por imposibilidad técnica no pudieran cumplir los requisitos establecidos en este artículo, podrán ser exceptuados del cumplimiento de los mismos, siempre que lo posibilite el instrumento de ordenación urbanística correspondiente.

CAPITULO III
DE LOS ESTANDARES DE INFRAESTRUCTURA Y SERVICIOS

Artículo 8 *Dotaciones mínimas de infraestructura y servicios*

1. Las zonas, núcleos o urbanizaciones turísticas y, en general, todo el suelo calificado de uso turístico de nueva creación, a excepción de los asentamientos rurales delimitados, deberán contar con las siguientes infraestructuras y servicios mínimos en correcto estado de conservación y funcionamiento:

a) Pavimentación de calzadas, aparcamientos, aceras y red peatonal, debidamente adaptados a la normativa de accesibilidad y supresión de barreras físicas y de la comunicación.

b) Redes independientes de distribución de agua potable y de riego. En todo caso, el abastecimiento de agua potable garantizará un volumen mínimo de 200 litros por plaza alojativa y día, en cada establecimiento, disponiendo, a su vez, de depósito de acumulación de 300 litros por plaza alojativa, capacidad que se elevará a 500 litros por plaza alojativa, si el abastecimiento proviene de medio diferente a la red general.

c) Red de saneamiento que deberá garantizar el vertido final de las aguas residuales a una estación depuradora.

d) Red subterránea de distribución de energía eléctrica.

e) Instalación de alumbrado público con red subterránea.

f) Jardinería en el sistema de espacios libres y viario público.

g) Red telefónica subterránea y de servicios por cable.

h) Red de extinción de incendios.

2. Hasta tanto no se disponga de las infraestructuras reseñadas o se garantice su solución, en la forma prevista en el artículo 19 del presente Decreto, no podrán otorgarse autorizaciones previas para la construcción de nuevos alojamientos turísticos.

3. La concesión de autorizaciones previas en áreas consolidadas que no sean de nueva creación requerirá que la parcela esté dotada de los servicios mínimos exigidos por la normativa de ordenación del territorio para ser considerada como solar.

Artículo 9 *Determinación del estándar de infraestructura y servicios por los instrumentos de planeamiento*

1. Sin perjuicio del cumplimiento de lo establecido en el artículo anterior, los instrumentos de planeamiento urbanístico deberán concretar, para todo su ámbito territorial, las características de las infraestructuras y servicios adecuados a la tipología de edificación que en cada zona turística permitan, debiendo delimitar núcleos o urbanizaciones turísticas existentes que cuenten con una deficiente infraestructura adoptando las previsiones necesarias para su recuperación.

2. En este sentido se considerarán núcleos o urbanizaciones turísticas insuficientemente dotadas aquellas en que concurran todas o alguna de las siguientes circunstancias, debiendo el planeamiento prever las medidas correctoras necesarias:

a) Insuficiencia de la red viaria, provocando problemas circulatorios, aparcamientos generalizados en doble fila, invasión de espacios peatonales u otras disfunciones con incidencia negativa en la circulación rodada o peatonal.

b) Deficiencias en la canalización, depuración de aguas o vertido de residuales, puestas de

manifiesto por contaminación o presencia de malos olores.

c) Capacidad de suministro de un caudal inferior a ciento cincuenta litros por habitante y día, así como capacidad de almacenamiento inferior a la correspondiente al consumo de dos días.

d) Falta de capacidad de los contenedores o deficiencias en el servicio de recogida de residuos manifestadas por deposición de basuras en la vía pública, desbordamiento de contenedores, cercanía entre éstos y los espacios de estancia, malos olores, merodeo de animales o situaciones similares que caractericen negativamente el espacio turístico.

TITULO SEGUNDO
DE LOS OBJETIVOS Y CRITERIOS DEL PLANEAMIENTO URBANISTICO PARA EL DISEÑO Y EJECUCION DE LA URBANIZACION TURISTICA

CAPITULO I
DE LAS PREVISIONES GENERALES

Artículo 10 *Objetivos y criterios*

1. En la urbanización turística se evitará la formación de masas continuas de alojamientos, debiéndose disponer la cualificación general del espacio y de sus itinerarios con elementos de estructuración urbana, amenidades e instalaciones de ocio y servicios compatibles con el alojamiento.

2. El planeamiento urbanístico establecerá límites al crecimiento por contigüidad y garantizará la estructuración durante los procesos de crecimiento, de modo que éste se realice por unidades con bordes definidos y acabados. Como elementos estructurales mínimos a estos efectos se considerarán espacios libres de transición hacia el suelo no urbanizado.

3. El planeamiento urbanístico habrá de definir el modelo de implantación de los nuevos espacios turísticos estableciendo disposiciones sobre las tipologías más adecuadas, conformación parcelaria, tratamiento de taludes, materiales utilizables y todas aquellas especificaciones que redunden en la definición y calidad de la urbanización.

4. Al objeto de garantizar mínimos de eficacia dotacional y coherencia estructural de las urbanizaciones, la dimensión de los sectores de suelo urbanizable, que no respondan a unidades aisladas de explotación en modalidad hotelera, no podrá ser inferior a 10 hectáreas, salvo disposición debidamente justificada en los planes insulares.

5. El planeamiento general determinará el número máximo de plantas aparentes en la edificación turística; en ausencia de esta determinación, no será superior a cinco para tipología hotelera y cuatro plantas en cualquier otro caso. La altura de los edificios se medirá siempre en todas sus fachadas y en proyección ortogonal sobre plano vertical, sea cual sea la disposición relativa de sus plantas.

6. En una franja litoral de un kilómetro de profundidad se considerará la influencia del mar como dotación general de ocio asociable al suelo calificable para el uso turístico. A partir de esa distancia para calificar suelo de uso turístico será necesario disponer de equipamiento de ocio en cantidad y calidad suficientes para dotarlo de atractivo propio. Las condiciones y plazos para la ejecución y mantenimiento de este equipamiento y su relación secuencial con la construcción de los alojamientos deberán quedar claramente comprometidos en el planeamiento.

7. En los casos extraordinarios en que se pretenda desarrollar un producto turístico con actividad alojativa, separada de la costa por una vía de interés insular o regional, salvo determinación debidamente justificada y expresa del correspondiente plan insular de ordenación, la urbanización deberá cumplir con las siguientes condiciones:

a) Contar con equipamientos de ocio vinculados a la oferta alojativa, capaces por sí solos de identificar el producto turístico.

b) Tener el carácter de aislada, debiendo configurarse como única explotación turística, la actividad de ocio y alojativa.

CAPITULO II

DE LOS ESPACIOS LIBRES

Artículo 11 *Delimitación y diseño*

Los espacios libres de la urbanización turística se delimitarán y diseñarán atendiendo a los siguientes objetivos:

a) Facilitar el desarrollo de las funciones de estancia, paseo y juegos infantiles en las mejores condiciones de confort y seguridad.

b) Separar entre sí las masas de edificación con el objetivo de crear una imagen de urbanización identificable como lugar de ocio y vacaciones.

c) Potenciar la flora autóctona de la isla y zona de que se trate, favoreciendo la conservación de aquellos ámbitos de las urbanizaciones turísticas que se mantengan en buen estado y propiciando su regeneración en otro caso. En los espacios libres de nueva creación que se vayan a convertir en zonas verdes, se utilizarán especies propias del lugar, siempre que sea posible, impidiendo la implantación de especies foráneas.

d) Potenciar la imagen turística diferenciada del lugar en que se encuentren.

Artículo 12 *Zonas de transición*

El planeamiento urbanístico garantizará, en cualquier caso, el remate y la transición entre la urbanización turística y los espacios adyacentes a la misma. Con esta finalidad habrá de tener en cuenta y cumplimentar los extremos siguientes:

a) En el caso de colindancia con ámbitos de suelo rústico o urbanizable, se arbitrarán las medidas necesarias para lograr una zona de transición que asegure la armonización paisajística, utilizando los medios más adecuados en cada caso, como cortinas vegetales, retranqueos de la edificación y cualquier otro que contribuya a lograr dicho objetivo.

b) En el caso de urbanización lindante con carreteras, se dispondrá de las medidas adecuadas, tales como pantallas vegetales y acústicas, para conseguir que no se superen los niveles sonoros admisibles y lograr la minoración de los impactos visuales, garantizando así que las condiciones de habitabilidad y confort en los espacios perimetrales de la urbanización sean similares a los correspondientes al núcleo central de la misma. El planeamiento urbanístico concretará las condiciones de uso aplicables a esta zona de protección de la calidad de vida, que integrará, en todo caso, la zona de servidumbre y de afección de la carretera, susceptible de calificación como espacio libre público pero no computable dentro de la reserva obligatoria destinada a estos espacios. Asimismo determinará las condiciones de uso de la franja de dominio privado que pudiera quedar entre la zona de afección y la línea donde el planeamiento permita la edificación.

CAPITULO III
DE LA RED VIARIA

Artículo 13 *Diseño y condiciones de la zona turística en relación con la red viaria general*

1. Los planes insulares y los planes generales de ordenación excluirán nuevos desarrollos turísticos a ambos lados de las carreteras regionales e insulares, cuando ello suponga que éstas queden englobadas en la urbanización o formando parte de la misma. En las nuevas carreteras que hayan de atravesar zonas turísticas ya consolidadas se adoptarán las medidas necesarias para minimizar su impacto y en todo caso las siguientes:

a) La Administración responsable de las mismas considerará soluciones tales como amplias franjas laterales arboladas así como tratamientos de integración de los núcleos edificatorios colindantes, otras disposiciones antirruido, barreras anticruce y todos los pasos a desnivel necesarios para mitigar el efecto barrera entre ambos márgenes de la urbanización.

b) Asimismo cuando se realice este tipo de obras en las carreteras de acceso o que discurran a lo largo de una zona, núcleo o urbanización turística, se considerará la disposición de senderos peatonales y de bicicletas que por su anchura, visibilidad e iluminación garanticen la seguridad de los usuarios, procurando ensanchamientos en los puntos singulares de contemplación del

paisaje o donde pueda producirse aglomeración, disponiendo de mobiliario urbano adecuado y embelleciendo sus márgenes.

2. No se establecerán vías colectoras de tráfico rodado paralelas a la costa y que la recorran longitudinalmente a distancias inferiores a 300 metros del deslinde del dominio público marítimo-terrestre, salvo determinación expresa del plan insular de ordenación debidamente justificada.

3. En la franja situada entre el deslinde del dominio público marítimo-terrestre y la línea que discurre a 300 metros paralela al mismo, se diseñarán paseos marítimos preferentemente peatonales que garanticen la perspectiva abierta al horizonte de los itinerarios transversales de acceso a la costa.

Artículo 14 *Criterio para el diseño de la red viaria interior*

1. La red viaria de la urbanización turística se diseñará atendiendo a los siguientes objetivos:

a) Transmitir tranquilidad y confianza a las personas no familiarizadas con el sitio, a las físicamente disminuidas o a las familias con niños.

b) Minimizar la interferencia funcional y ambiental del tráfico, del aparcamiento o la carga y descarga de mercancías con los espacios de estancia y paseo.

c) Optimizar la percepción y disfrute de la costa u otros valores singulares.

d) Facilitar la comprensión del sitio.

e) Minimizar los impactos ambientales directos e inducidos por su ejecución.

2. La red interior se diseñará de acuerdo con los siguientes criterios:

a) Siempre que sea posible se organizará la red viaria interior de las urbanizaciones turísticas con calles de sentido único para facilitar la coexistencia del tráfico con el tránsito peatonal. Sólo se utilizarán fondos de saco cuando sus dimensiones puedan garantizar su permanente fluidez y accesibilidad, con relación al área servida y a las actividades potenciales en la misma, su permanente fluidez y accesibilidad en emergencia. Alternativamente se utilizarán lazos que sirvan a una agrupación de parcelas desviándose de un eje principal y retornando al mismo.

b) Se proyectará la red para una velocidad máxima entre 40 km/h y 60 km/h en los ramales de acceso desde las carreteras regionales e insulares.

c) Se evitarán los diseños que favorezcan las altas velocidades, como trazados largos y rectos o carriles excesivamente anchos.

d) Se utilizarán elementos y soluciones de carácter urbano que favorezcan la adaptación subconsciente del conductor, como aceras, vegetación de bordes, aparcamientos longitudinales, trazados paisajísticos, hitos de referencia focal.

e) Se determinarán los espacios reservados a los contenedores clasificados justificando el número y colocación de los mismos en relación con el número de plazas alojativas, población residente y frecuencia de la recogida de residuos.

f) Se dispondrán carriles diferenciados para bicicletas siempre que sea razonablemente posible, debiendo justificarse técnicamente su ausencia, en otro caso. Su ancho mínimo será de 1,50 metros.

Artículo 15 *Criterio para el diseño de la red peatonal*

Sin perjuicio de lo establecido por la normativa sobre accesibilidad y supresión de barreras físicas y de la comunicación, la red viaria contará con bandas de circulación peatonal cuyo diseño se adecuará a los siguientes criterios:

a) Sus dimensiones deberán ajustarse al nivel de tránsito previsto, debiendo en todo caso permitir cómodamente el cruce de peatones en sentidos opuestos.

b) En todos los cruces de calzada se rebajará el bordillo de la acera formando rampas de transición.

c) Siempre que sea posible se proyectarán de modo que faciliten el recorrido de la urbanización

y el enlace entre sus dotaciones y puntos de atracción con el mínimo de intersecciones con los flujos rodados.

d) Las estructuras peatonales deberán compatibilizarse en todos los casos con el acceso rodado a parcelas, previendo igualmente sobre la propia red peatonal la eventual incidencia de los recorridos de emergencia, policía, limpieza, recogida de basuras y otros servicios sujetos a horario.

e) Se procurará que las aceras vayan acompañadas de vegetación, preferentemente mediante franjas de jardín en el borde exterior, combinando arbustos de separación respecto a los vehículos con árboles que caractericen la personalidad e imagen de cada calle y proporcionen sombra. Se garantizará en todos los casos la provisión de tierra vegetal de profundidad adecuada al máximo desarrollo del árbol y sistemas automáticos de riego programable.

Artículo 16 *Aparcamientos*

1. La dotación de aparcamiento exigida por los instrumentos de planeamiento urbanístico y por este Decreto se distribuirá proporcionalmente a los usos, intensificándola en las áreas comerciales, administrativas o recreativas y adaptándola a sus menores necesidades en las áreas de alojamiento.

2. En cualquier caso, sólo la mitad de plazas de aparcamiento podrán disponerse al aire libre.

3. Las plazas de aparcamiento de cada parcela se dispondrán en los edificios alojativos o anejos a éstos, con capacidad suficiente para la demanda fija de empleados y clientes.

4. Los edificios de aparcamiento no subterráneos se dotarán de una fachada cuya calidad de diseño permita su integración armónica con el resto de la urbanización.

5. Cuando se dispongan aparcamientos colectivos en explanadas al aire libre se procurará su ubicación fuera de la vista de los itinerarios preferentes, con vegetación incorporada que mejore su imagen y facilite sombra a los vehículos y se estudiará la posibilidad de que por su diseño estos espacios admitan otros usos cívicos en horarios compatibles.

6. A las actividades que produzcan concentraciones singulares, tales como centros comerciales, agencias de arrendamientos de vehículos, parques temáticos y otras de características similares, se les exigirá que resuelvan la necesidad de aparcamientos internamente, en los emplazamientos adecuados, sin merma de la dotación general exigida por el planeamiento y sin que ello implique caracterizar negativamente los espacios exteriores de uso público.

7. No se autoriza el aparcamiento en batería anexo a la calzada, salvo debida justificación técnica de no poder ser adoptada otra solución. En su caso, el carril de maniobra deberá tener un ancho de 5 metros. Donde puede mejorar la seguridad de la maniobra se considerará la disposición con entrada en retroceso y salida al frente.

CAPITULO IV
DE LAS RESTANTES INFRAESTRUCTURAS

Artículo 17 *Criterio para el diseño de los tendidos aéreos, estaciones de transformación y bombeo*

1. Las urbanizaciones turísticas se diseñarán con tendidos subterráneos.

2. Las estaciones y subestaciones de transformación se diseñarán de modo que no sean visibles desde el espacio turístico ni desde sus accesos y dispondrán de una zona ajardinada perimetral de anchura no inferior a 15 metros.

3. Las casetas de transformadores, estaciones de bombeo o, en general, para servicio de las infraestructuras que sean imprescindibles en la urbanización turística, estarán integradas en las áreas de jardín y serán, normalmente, subterráneas. Sólo se admitirán en superficie cuando, por su diseño, se justifique en el proyecto su integración en el entorno.

CAPITULO V
DE LOS EQUIPAMIENTOS DE LA URBANIZACION TURISTICA

Artículo 18 *Diseño*

1. Los equipamientos turísticos se diseñarán atendiendo a los siguientes objetivos:

a) Atención a las necesidades de ocio y servicios de los distintos grupos de población visitante, niños, ancianos y personas disminuidas.

b) Complementariedad entre urbanizaciones colindantes o próximas.

c) Optimización de la accesibilidad para usuarios, proveedores y servicios.

d) Optimización de los costes de funcionamiento y mantenimiento.

2. En la elaboración del planeamiento urbanístico con uso predominante turístico, se tendrán en cuenta los siguientes criterios, a justificar detalladamente en la memoria:

a) Los equipamientos se seleccionarán por referencia pormenorizada a su calificación general, a los objetivos enunciados en el artículo 10 del presente Decreto y a la orientación diferencial de su oferta.

b) Se optimizará la capacidad estructurante de los equipamientos por su naturaleza y emplazamiento en la urbanización, con especial referencia al valor de imagen de cada uno de ellos en el conjunto y a su inserción en un sistema de itinerarios que permita recorrer la urbanización y sus servicios con la mínima interferencia de la circulación rodada.

3. Los equipamientos comerciales se emplazarán en los lugares donde el impacto de los suministros y manipulación de mercancías, evacuación de residuos y generación de tráfico afecten en menor medida a la calidad de vida de la urbanización turística.

4. El planeamiento adoptará las medidas necesarias para garantizar el descanso nocturno, mediante la restricción de usos y actividades que puedan perturbar el mismo.

5. El uso recreativo y los servicios generales se emplazarán en la forma que mejor convenga a la estructura del planeamiento, con especial atención a su compatibilidad con el alojamiento y el descanso.

CAPITULO VI
DE LA EJECUCION Y MANTENIMIENTO DE LA URBANIZACION TURISTICA

Artículo 19 *Garantías de ejecución y mantenimiento de la urbanización turística*

1. Complementando las garantías establecidas por la legislación urbanística para el planeamiento de desarrollo de iniciativa particular, la ejecución de las obras y equipamientos de la urbanización turística deberá garantizarse en su calidad, cumplimiento de plazos y obligaciones de mantenimiento mediante avales o contratos de aseguramiento constituidos por el promotor de la urbanización a favor de la Administración Municipal de modo que en cada fase o etapa dicha garantía cubra la totalidad de la obra no ejecutada, su mantenimiento o, en general, las obligaciones urbanísticas que el promotor pudiera dejar pendientes en caso de desistimiento.

2. A este fin, cada etapa deberá constituir una unidad completa de urbanización capaz de funcionar autónomamente. En caso contrario, las garantías se extenderán al contenido de las siguientes etapas en la medida necesaria a ese fin.

3. El afianzamiento de estas garantías será condición previa para la publicación y efectividad de la aprobación de los instrumentos de planeamiento urbanístico correspondientes.

Artículo 20 *Medidas para minimizar el impacto de las obras*

En núcleos, zonas o urbanizaciones turísticas no se autorizarán obras particulares ni se ejecutarán obras por las Administraciones Públicas cuyo proyecto no contenga un análisis y exposición gráfica detallada de las medidas a adoptar para minimizar las molestias, así como la seguridad y comodidad de tránsito a toda hora de los peatones. Estas medidas aun constituyendo norma de aplicación directa, deberán recogerse en los instrumentos de planeamiento urbanístico.

TITULO TERCERO
DE LAS NORMAS DE PROCEDIMIENTO

Artículo 21 *Autorización previa*

1. Para otorgar la correspondiente licencia municipal de obras de construcción de nueva planta de alojamientos turísticos, su ampliación, rehabilitación o modificación de sus características, así como en los supuestos de cambio de uso de edificaciones con destino turístico, será requisito ineludible la obtención de la preceptiva autorización previa administrativa prevista en el artículo 24 de la Ley de Ordenación del Turismo de Canarias que se expedirá una vez verificado el cumplimiento, por el proyecto técnico, de todo lo que le afecte del presente Decreto, de los demás requisitos que exijan las normas aplicables a la actividad turística, así como de su compatibilidad con el plan insular de ordenación correspondiente.

2. En la solicitud de autorización previa se hará constar, por el interesado, la modalidad alojativa, categoría y capacidad del establecimiento, y será acompañada de tres ejemplares del proyecto debidamente visado por el colegio profesional que corresponda. La autorización previa deberá ser expedida en el plazo previsto en el artículo 13.2.b) de la Ley indicada y sin la misma no podrá otorgarse la autorización de apertura de los establecimientos turísticos.

3. Con independencia de lo previsto en el artículo 24 de la Ley de Ordenación del Turismo de Canarias, será preceptiva la autorización previa en las modificaciones sustanciales de los establecimientos alojativos que afecten a su infraestructura o sistema de explotación, siempre que repercutan en la capacidad, modalidad o clasificación de los mismos.

4. No se otorgará la autorización previa a los establecimientos turísticos alojativos, en tanto no se acredite por el promotor del establecimiento, mediante la correspondiente certificación municipal, la total terminación de las obras de urbanización de la etapa que corresponda conforme al planeamiento aprobado.

5. La eficacia de la autorización previa caducará por el transcurso de un año, desde que haya sido notificado que ha sido otorgada, sin haberse solicitado en forma la correspondiente licencia municipal. Asimismo por el hecho del no comienzo o terminación de las obras precisas, en su caso, dentro, respectivamente, de los dos y cuatro años siguientes al otorgamiento de la licencia o de los plazos inferiores que expresamente se hayan fijado en ésta, salvo prórroga expresamente concedida.

Artículo 22 *Procedimiento en materia de planeamiento*

1. Cuando se contemple el uso turístico del suelo, el planeamiento urbanístico general y de desarrollo deberá ser remitido por los Ayuntamientos, simultáneamente con el acuerdo de apertura del plazo de información pública, a la Consejería del Gobierno de Canarias competente en materia turística para que ésta evacue el preceptivo informe, en el plazo de un mes a partir de la recepción del documento de planeamiento. En el caso de no emitirse el informe en el plazo establecido se tendrá por cumplido el trámite.

2. Si como resultado de la información pública, se produjeran modificaciones que afectasen al suelo de uso turístico, el Ayuntamiento las remitirá para nuevo informe de la Consejería competente en materia turística, ajustándose en cuanto a plazos a lo reseñado en el párrafo anterior, todo ello sin perjuicio de los informes que en esta materia, de forma concurrente, debe emitir la Consejería de Política Territorial y Medio Ambiente. En caso de divergencia entre ambos informes dirimirá ésta la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias.

DISPOSICIONES ADICIONALES

Primera

La aplicación singularizada a cada caso concreto de las excepciones previstas en el artículo 35.3 de la Ley 7/1995, de 6 de abril, introducido por la Ley 2/2000, de 17 de julio, requerirá instancia del interesado en el expediente de autorización previa, resolviéndose por Orden del Consejero competente en materia turística, en el plazo de dos meses, a partir de la recepción del expediente. La solicitud será remitida a la Consejería del Gobierno de Canarias con competencias en la citada materia, junto con el expediente de autorización previa, por el Cabildo Insular competente, al que se le reenviará una vez resuelto el incidente, quedando interrumpido, hasta tanto se resuelva éste, el plazo para otorgar la autorización previa.

Segunda

laleydigital.es

El presente Decreto no será de aplicación a las iniciativas incluidas en las tipologías hoteleras de hotel emblemático y hotel rural, ni a las incluidas en las tipologías extrahoteleras de casa emblemática, y casa rural

Tercera

Los requisitos técnicos de las infraestructuras que han de cumplir las nuevas urbanizaciones turísticas se ajustarán al presente Decreto.

Cuarta

No será exigible en el trámite de autorización de apertura y clasificación de los establecimientos turísticos alojativos, la cédula de habitabilidad prevista en el Decreto 47/1991, de 25 de marzo, por el que se regulan en el ámbito de la Comunidad Autónoma de Canarias, las condiciones de habitabilidad de las viviendas y el procedimiento para la concesión de cédulas de habitabilidad.

DISPOSICIONES TRANSITORIAS

Primera

En los ámbitos del planeamiento de desarrollo que haya sido aprobado con posterioridad a la entrada en vigor de la Ley del Ordenación del Turismo de Canarias, recogiendo el estándar mínimo de metros cuadrados de solar por plaza alojativa previsto en la misma, no serán de aplicación las limitaciones derivadas de los artículos 3 y 5 del presente Decreto para que el suelo pueda ser considerado apto para el uso turístico.

Segunda

Los estándares de infraestructura no serán de aplicación a los instrumentos para la ejecución material del planeamiento, cuando se haya iniciado la tramitación en el Ayuntamiento correspondiente y cuente con proyecto visado por el colegio profesional competente, con anterioridad a la entrada en vigor del presente Decreto.

Tercera

A efectos de la aplicación de la Disposición Transitoria Quinta de la Ley 7/1995, de 6 de abril, se considerarán expedientes en trámite, los referidos a la obtención de licencia de construcción o autorizaciones turísticas que hayan sido iniciados con anterioridad a la entrada en vigor de la mencionada Ley y no cuenten con la licencia de construcción o con la correspondiente resolución de autorización para la actividad turística que hayan adquirido firmeza.

Cuarta

Una vez finalizadas las obras a que se refiere la autorización previa, y hasta tanto no sean modificadas las normas ordenadoras de las modalidades alojativas turísticas, el interesado presentará, para su incorporación al expediente de apertura y clasificación del establecimiento, certificado final de obra expedido por los facultativos directores de la misma y visado por los correspondientes colegios profesionales en el que se acreditará expresamente la adecuación de las obras al proyecto que ha sido objeto de la autorización previa y a los estándares y requisitos establecidos en el presente Decreto.

DISPOSICION DEROGATORIA UNICA

Quedan derogadas las normas de igual o inferior rango que se opongan a lo establecido en este Decreto y, en particular, el Decreto 165/1989, de 17 de julio, sobre requisitos mínimos de infraestructura en alojamientos turísticos.

DISPOSICIONES FINALES

Primera

Se faculta a los Consejeros competentes en materia turística y ordenación del territorio para dictar conjuntamente las disposiciones necesarias en desarrollo y ejecución de este Decreto.

Segunda

El presente Decreto entrará en vigor el día siguiente al de su publicación en el Boletín Oficial de Canarias.