



BOLETÍN OFICIAL

El texto del Boletín Oficial del Parlamento de Canarias puede ser consultado gratuitamente a través de Internet en la siguiente dirección: <http://www.parcn.es>

SUMARIO

PROYECTOS DE LEY

EN TRÁMITE

8L/PL-0006 De Renovación y Modernización Turística de Canarias.

Página 2



PROYECTO DE LEY

EN TRÁMITE

8L/PL-0006 *De Renovación y Modernización Turística de Canarias.*

(Registro de entrada núm. 7.058, de 23/10/12.)

Presidencia

La Mesa del Parlamento, en reunión celebrada el día 25 de octubre de 2012, adoptó el acuerdo que se indica respecto del asunto de referencia:

13.- ASUNTOS TRATADOS FUERA DEL ORDEN DEL DÍA

PROYECTOS DE LEY

13.1.- De Renovación y Modernización Turística de Canarias.

Acuerdo:

1.- En conformidad con lo establecido en el artículo 125 del Reglamento de la Cámara, se acuerda admitir a trámite el proyecto de ley de referencia y ordenar su publicación en el *Boletín Oficial del Parlamento*.

Dicho Proyecto de Ley se acompaña de una exposición de motivos y de los siguientes antecedentes: acuerdo del Consejo de Gobierno, listas de evaluación (13/12/11 y 6/6/12), dictámenes del Consejo Consultivo de Canarias (nº 463/2012 y nº 466/2012) y dictámenes del Consejo Económico y Social (nº 2/2012 y nº 5/2012), que quedan a disposición de los señores diputados, para su consulta, en la Secretaría General del Parlamento.

Asimismo, en conformidad con lo previsto en el artículo 149 del Reglamento de la Cámara, habiendo sido interesada por el Gobierno la tramitación de dicho proyecto de ley por procedimiento abreviado, se acuerda su traslado a la Junta de Portavoces.

De este acuerdo se dará traslado al Gobierno y a los grupos parlamentarios.

En ejecución de dicho acuerdo y en conformidad con lo previsto en el artículo 110 del Reglamento del Parlamento de Canarias, dispongo su publicación en el Boletín Oficial del Parlamento.

En la sede del Parlamento, a 26 de octubre de 2012.- EL PRESIDENTE, Antonio A. Castro Cordobez.

PROYECTO DE LEY DE RENOVACIÓN Y MODERNIZACIÓN TURÍSTICA DE CANARIAS

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

El artículo treinta, en sus números 15 y 21, del Estatuto de Autonomía de Canarias, aprobado por Ley Orgánica 10/1982, de 10 de agosto, dispone que la Comunidad Autónoma de Canarias tiene competencia exclusiva en materia de ordenación del territorio y del litoral, urbanismo y vivienda; y en materia de turismo.

Las Islas Canarias se enfrentan al complicado reto de mantener y mejorar su posición como destino turístico de éxito y de referencia internacional en un escenario de progresiva complejidad y en un entorno de creciente intensidad competitiva.

Cada vez resulta más difícil mantener la cifra de visitantes y, especialmente, la de ingresos por turismo. Esta situación podría ir a peor en un futuro cercano si no se toman las medidas oportunas. En este sentido, la correcta estructuración de la oferta del destino, la mejora continua del producto y el desarrollo de una adecuada estrategia de promoción exterior, constituyen los principales retos para mejorar la competitividad de las Islas Canarias como destino turístico en el panorama internacional. Por otro lado, la situación actual exige que este esfuerzo de cualificación y mejora del destino sea compartido y estructurado por parte de todos los agentes, públicos y privados.

Los principios liberalizadores que inspiran la más reciente legislación europea, estatal y autonómica, no constituyen impedimento alguno para que Canarias, en virtud de su especial fragilidad territorial y ambiental, se acoja a las excepciones contempladas en las propias directivas europeas en materia de ordenación territorial y medio ambiente. La sostenibilidad del modelo requiere seguir manteniendo la política de contención, excluyendo la clasificación de nuevos suelos con los límites establecidos en la vigente legislación, pero permite la implantación, en estos momentos y en suelos urbanos debidamente ejecutados, de los distintos tipos de establecimientos turísticos de alojamiento, en concretas categorías, aunque sujetos a régimen de autorización administrativa.

El exacto conocimiento del número de plazas turísticas reales y la ocupación turística potencial en cada isla constituye un requisito no sólo necesario, sino ineludible para que la Administración pueda prever, o en su caso, resolver con antelación, la suficiencia y calidad de los servicios esenciales, tales como, entre otros, sanidad, seguridad, suministro de energía eléctrica, abastecimiento de agua, saneamiento, tratamiento y gestión de residuos. Así, a título de ejemplo, los requerimientos de energía eléctrica o la generación de residuos de los turistas alojados en establecimientos turísticos resultan ser mucho mayores que las derivadas de igual número de residentes en las islas.

La escasez de recursos naturales así como el carácter fragmentado y la escala territorial del territorio en la prestación de tales servicios, tiene unos importantes sobrecostes económicos, sociales y, sobre todo, ambientales de los que, para igual población, puedan prestarse en entornos continentales, razón por la que ya las Directrices de Ordenación del Turismo de Canarias previeron la importancia de determinar la capacidad de carga y su utilización como mecanismo de salvaguarda de la sostenibilidad del modelo. Para determinar esa capacidad de carga se requiere, entre otros requisitos, una previsión anticipada de usuarios potenciales que, como principal indicador, derivarán del cómputo total de plazas autorizadas o en trámite de autorización para una determinada isla o, dentro de ella, para un determinado suelo turístico.

Conviene, por tanto, seguir reservando la exigencia de autorización administrativa previa a los supuestos en que la actividad turística tenga incidencia territorial y el bien jurídico protegido esté vinculado a la protección del medio ambiente, en la línea diseñada por la *Ley 14/2009, de 30 de diciembre, por la que se modificó la Ley 7/1995, de 6 de abril, de Ordenación del Turismo de Canarias*, así como en las Directrices de Ordenación del Turismo de Canarias, aprobadas por Ley 19/2003, de 14 de abril, mientras que al propio tiempo se eliminan los sucesivos plazos que comportaban en la práctica la reedición trienal de los límites al crecimiento de la oferta turística. De esta forma, la presente ley viabiliza la edificación en aquellos suelos que tengan sus derechos urbanísticos consolidados, a través de la materialización de los derechos a plazas adicionales otorgadas como incentivos a la renovación, o mediante la implantación de hoteles de alta calidad, con lo cual se fomenta la renovación de la oferta obsoleta y el aumento de la calidad hotelera, todo ello sin consumo de nuevo suelo.

La cualificación turística ha tenido un fuerte impulso tras la aprobación de la *Ley 6/2009, de 6 de mayo, de medidas urgentes en materia de ordenación territorial para la dinamización sectorial y la ordenación del turismo*. Esta norma planteó un conjunto de medidas e incentivos para la renovación y mejora de la calidad de la oferta turística, así como del espacio público de los núcleos turísticos consolidados, que se han ido incorporando mediante diferentes convenios urbanísticos a los novedosos planes de modernización, mejora e incremento de la competitividad del sector turístico. Transcurridos tres años desde su promulgación, la incorporación de numerosos proyectos de renovación a las vías practicadas con carácter de urgencia por la citada ley, ha mostrado lo acertado de aquellas iniciativas, y parece oportuno consolidarlas y ampliarlas mediante un instrumento legal que posibilite el logro de los objetivos de cualificación turística en un marco estratégico de mayor alcance, y que avance más decididamente aún hacia la agilización y simplificación de los procedimientos administrativos asociados a la cualificación turística.

Sin embargo, la cualificación del espacio turístico va más allá de los establecimientos privados y, en tal sentido, se apuesta por la renovación urbana, entendiendo por tal la regeneración integral de las urbanizaciones y núcleos

turísticos de Canarias mediante intervenciones públicas y privadas, lo que incluye la renovación edificatoria, pero también actuaciones de transformación urbanística, conforme a lo regulado en la legislación urbanística.

A efectos de incrementar el proceso de cualificación, la presente ley ajusta la gama de incentivos que la Ley de medidas urgentes preveía. Así, a los incentivos en materia de plazas adicionales se añaden los de incrementos en la edificabilidad y cumplimiento matizado de los estándares de densidad de parcela a los establecimientos que ahora procedan a la renovación, además de la posibilidad de aplicar incentivos de carácter económico. En lo concerniente a los derechos a nuevas plazas que no se materialicen en la propia parcela, se regula el régimen de autorizaciones con mayor precisión y se posibilita el acceso al Registro General Turístico, en una sección específica, de los derechos a las plazas turísticas adicionales no utilizadas en la parcela objeto de renovación o sustitución, con lo cual se garantiza la publicidad y la seguridad jurídica, además de constituir una posible fuente de ingresos a añadir a los incentivos previstos.

Tales incentivos, que podrán ser modificados por acuerdo del Gobierno cuando la situación económica aconseje variar su incidencia en el sector turístico, tienen plazo de vigencia inicial de dos años, transcurridos los cuales serán revisados por el Gobierno.

Es obvio que el logro de la cualificación turística tiene una magnitud estratégica y de interés público que no puede limitarse a las iniciativas que voluntariamente sean impulsadas desde el sector privado. La renovación de la oferta turística obsoleta constituye un deber que es necesario acometer, con las indispensables ayudas por parte del sector público, pero sin la menor dilación, pues nos va en ello el posicionamiento del sector turístico y la propia economía de las islas. Se hace preciso, en consecuencia, dotar a la Administración actuante de medios eficaces para remover los obstáculos que puedan interponerse en la marcha de las iniciativas para la cualificación, reforzando los mecanismos de intervención y posibilitando la sustitución de establecimientos deteriorados, o donde el uso turístico se haya alterado, por otros de mayor calidad y categoría. En tal sentido, la ley parte del deber que tienen los titulares de establecimientos y actividades turísticas de mantener, conservar y rehabilitar los inmuebles e instalaciones en las condiciones requeridas para el uso efectivo establecido por la normativa turística y el planeamiento; y proporciona técnicas administrativas efectivas para que, cuando concurren las condiciones establecidas, puedan imponerse por la Administración las actuaciones de conservación y rehabilitación.

La nueva ley instituye además un mecanismo de control indirecto y a cargo de los titulares, consistente en la obligación de presentar periódicamente ante la Administración un informe a emitir por entidades acreditadas, relativo al estado de conservación y uso efectivo de los establecimientos. Las inspecciones técnicas se convierten así en un mecanismo eficaz de colaboración con la inspección turística, actuando esta en los casos de incumplimiento.

Otro de los desafíos que aborda la nueva regulación es la reconducción de la residencialización de los establecimientos turísticos, que afecta a varias zonas de nuestros núcleos turísticos, en ocasiones con gran amplitud. Para ello, la ley, tras declarar el deber de atenerse al uso efectivo que ostenten las parcelas turísticas según el planeamiento y las autorizaciones obtenidas, ofrece diversos criterios para la especialización de las distintas áreas en el uso más adecuado, residencial o turístico, y los supuestos excepcionales de compatibilidad, posibilitando, en ciertos casos, la reconversión de determinadas promociones residenciales en la modalidad turística de villas.

En materia de planeamiento, el texto recoge y hace suyo la habilitación que la Ley 6/2009 otorgó a la Administración autonómica para que proceda a diseñar intervenciones de cualificación de los núcleos turísticos, y al propio tiempo ajuste y complemente su ordenación detallada a través de los planes de modernización, mejora e incremento de la competitividad. Manteniendo su tramitación ágil y su carácter sustitutorio respecto al planeamiento vigente, la nueva ley refuerza sus aspectos más relevantes y ratifica su carácter ejecutivo y alcance, insertándose como instrumento de ordenación urbanística en el sistema de planeamiento de Canarias. El proceso de cualificación adquiere así una dimensión temporal más amplia, consiguiendo que los beneficiosos efectos de los planes de modernización no se detengan en la mera ejecución puntual sino que se incorporen al planeamiento, auspiciando, además, iniciativas particulares.

Respecto a la gestión de estos procesos, se propicia un procedimiento consensuado para las iniciativas que vengan amparadas por un previo convenio urbanístico, bajo los principios de ventanilla única y cooperación interadministrativa, todo lo cual redundará sin duda en la dinamización y agilidad del proceso.

Como se ha indicado, la presente ley tiene como finalidad facilitar la cualificación del turismo en Canarias introduciendo medidas de estímulo, nuevos procedimientos y agilizando los existentes. Sin embargo, el impulso legal sería insuficiente si no se arbitrasen medios para una solución rápida a los conflictos entre la Administración y los ciudadanos o empresas del sector.

En cuanto a la técnica legislativa adoptada, se ha elegido la opción de configurar y refundir en un solo texto toda la normativa anterior, incluyendo numerosos preceptos de la Ley 6/2009, de 6 de mayo, de medidas urgentes, relativos a la cualificación turística, tanto en lo que atañe directamente a la modulación o renovación de la oferta alojativa y complementaria, como los que se refieren a la modernización y mejora de los núcleos consolidados; los que se dirigen a disciplinar la residencialización, y lo concerniente a las nuevas modalidades de alojamiento. Todo ello en base a una misma estrategia de incrementar la calidad de nuestro territorio como destino turístico, ofrecer productos competitivos, y posicionarnos decididamente en una línea de turismo responsable, económica, ambiental y socialmente sostenible. Por razones de seguridad jurídica y evitar confusiones, se ha optado por mantener la vigencia del artículo 17 de la referida Ley 6/2009, salvo en su número 1, relativo a las alternativas a los aprovechamientos turísticos.

TÍTULO PRELIMINAR DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 1.- Objeto.

La presente ley tiene por objeto la renovación y modernización de las urbanizaciones, núcleos y productos turísticos de Canarias mediante la renovación y diversificación de su oferta, la especialización de usos y la modulación del crecimiento de la planta turística, así como la regulación del régimen de autorización administrativa de los establecimientos turísticos y la ordenación de los diversos productos turísticos.

Artículo 2.- Definiciones.

A los efectos de la presente ley se entiende por:

a) Conservación edificatoria turística: tiene por objeto mantener y rehabilitar los inmuebles e instalaciones turísticos en las condiciones de habitabilidad, seguridad, salubridad, accesibilidad, ornato público y funcionalidad requeridas para el uso efectivo establecido por la normativa sectorial y, en especial, la turística o el planeamiento

b) Equipamiento turístico complementario: el conjunto de edificios, instalaciones y locales de titularidad normalmente privada y con aprovechamiento lucrativo, que proporcionan servicios complementarios al alojamiento turístico. Usualmente integran los dedicados a usos y actividades comerciales y de hostelería, de espectáculo, ocio y esparcimiento, actividades deportivas-turísticas, congresos y convenciones, agencias de viajes y similares, cuando se localizan en el interior de zonas turísticas.

c) Establecimiento turístico: se entiende por tal tanto los establecimientos de alojamiento, en sus distintas modalidades y categorías, definidos en la normativa sectorial, como los de equipamiento turístico complementario.

d) Estándar de densidad turística de parcela: relación entre la superficie de una parcela urbanística y el número máximo de plazas de alojamiento que procede autorizar en la misma.

e) Renovación edificatoria turística: aquel proyecto de obra que tiene por objeto el incremento de la calidad de un establecimiento turístico. Podrá realizarse mediante la rehabilitación de la edificación existente, (rehabilitación total o rehabilitación parcial) o por sustitución, con o sin traslado.

f) Rehabilitación total: obras de mejora que afectan de un modo integral y genérico a un establecimiento turístico o implican un aumento de su categoría y cuya inversión asciende al mínimo establecido en esta ley.

g) Rehabilitación parcial: obras de mejora que afectan de un modo parcial a un establecimiento turístico.

h) Sustitución edificatoria: demolición de un establecimiento turístico y edificación de otro nuevo.

i) Traslado de la capacidad de alojamiento: cuando la sustitución edificatoria conlleva el traslado de la capacidad de alojamiento preexistente a una parcela distinta.

j) Zona turística: área limitada y reservada por el planeamiento insular para la localización e implantación de los usos turísticos.

k) Urbanizaciones turísticas: serán 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.

Artículo 3.- Finalidad

Es finalidad de la presente ley:

a) Ordenar y modular el crecimiento de la oferta turística vinculándolo a la mejora de la calidad de la planta disponible y la implantación de nuevos equipamientos complementarios.

b) Incrementar los niveles de calidad y categoría de los establecimientos turísticos de alojamiento y de equipamiento complementario.

c) Evitar y, en su caso, reconducir la residencialización de las áreas turísticas.

d) Dotar a la Administración de instrumentos jurídicos eficaces para incentivar y, en su caso, asegurar el cumplimiento de los deberes de conservación, rehabilitación y uso efectivo de los establecimientos turísticos.

e) Recuperar la imagen de los núcleos turísticos consolidados ofreciendo un entorno limpio y ordenado, con altos niveles de satisfacción en cuanto a sus servicios públicos e imagen urbana.

f) Favorecer una gestión pública coordinada y posibilitar la tramitación en plazos razonables de los proyectos de renovación turística.

TÍTULO I DE LA AUTORIZACIÓN DE ESTABLECIMIENTOS TURÍSTICOS

Artículo 4.- Otorgamiento de autorizaciones administrativas previas.

1. De conformidad con lo establecido en el artículo 24, apartado 2, de la *Ley 7/1995, de 6 de abril, de Ordenación del Turismo de Canarias*, en relación a lo regulado en las Directrices de Ordenación del Turismo números 24, 25 y 26, la implantación de nueva oferta turística en las islas de Lanzarote, Fuerteventura, Gran Canaria y Tenerife, queda expresamente sometida a autorización previa. La autorización previa no será exigible en las islas de El Hierro, La Gomera y La Palma.

2. La sujeción a autorización administrativa previa a la actividad de construcción, ampliación y renovación edificatoria de establecimientos turísticos de alojamiento, justificada en la especial fragilidad territorial y ecológica

del archipiélago y el necesario control de la capacidad de carga turística de cada isla, tendrá por objetivo la sostenibilidad del modelo, valorándose por el planeamiento insular los efectos que conlleve una mayor ocupación turística potencial, con especial referencia a su afección ambiental, a los recursos naturales y a la capacidad y funcionalidad de las infraestructuras y servicios públicos esenciales, sobre todo en materia de suministro eléctrico, abastecimiento de agua, saneamiento, redes viarias, tratamiento de residuos y otros sistemas generales.

3. En concordancia con lo dispuesto en los apartados anteriores, sólo podrán otorgarse autorizaciones previas para plazas de alojamiento turístico en Lanzarote, Fuerteventura, Gran Canaria y Tenerife, y las consiguientes licencias urbanísticas, cuando tengan por objeto:

a) La renovación edificatoria de establecimientos turísticos de alojamiento.

b) La materialización de plazas turísticas procedentes de derechos otorgados por la ejecución de los proyectos de renovación edificatoria.

c) Establecimientos hoteleros ubicados en suelo urbano consolidado no turístico y hoteles rurales.

d) Establecimientos hoteleros con categoría de 5 estrellas gran lujo, sin perjuicio de lo dispuesto en la disposición transitoria primera.

Estos establecimientos deberán acreditar la previa suscripción con el Servicio Canario de Empleo de un convenio de formación y empleo, previa autorización por el Gobierno en el marco de la estrategia de empleo de Canarias, en el que asuman la obligación de que al menos durante el plazo de seis años desde la apertura del establecimiento, un mínimo del 60% de los trabajadores que compongan su plantilla quedará reservada a personal formado en virtud del citado convenio.

e) Establecimientos extrahoteleros, siempre que el planeamiento lo permita o no lo prohíba expresamente, en cualquiera de sus tipologías, exigiéndose respecto de los apartamentos, la categoría de 5 estrellas.

f) Los establecimientos de alojamiento, en cualquier modalidad y tipología, que provengan de las operaciones de especialización de usos programadas por el planeamiento o, en su caso, por los planes de modernización, mejora e incremento de la competitividad, para separar los usos turísticos y residenciales.

g) Los establecimientos con autorización previa que no se encuentren en situación de caducidad y que voluntariamente o como resultado de su necesaria adecuación al cumplimiento de la normativa urbanística y sectorial, así como al planeamiento aplicable o a los planes de modernización, mejora e incremento de la competitividad, soliciten modificar la autorización previa inicialmente otorgada. En este caso no se autorizarán más plazas que las que hubiesen obtenido en su momento. En el caso de que la adecuación a dicha normativa no requiera modificación de la autorización previa, podrán solicitar directamente la licencia urbanística.

4. La oferta turística de nueva implantación a que hacen referencia los apartados d) y e) del número anterior deberá cumplir con las máximas exigencias de eficiencia energética y ahorro de agua, y sólo se podrán implantar en suelos con la consideración legal de urbanos, con los derechos urbanísticos consolidados, quedando expresamente prohibido en suelos turísticos autorizar la ejecución simultánea de urbanización y edificación.

5. No se podrá otorgar autorización previa a ningún establecimiento turístico que se sitúe en urbanizaciones turísticas en tanto no se hayan ejecutado, en su totalidad, las correspondientes obras de urbanización.

6. Los establecimientos turísticos afectados por este artículo no están sometidos al régimen de suspensión de autorizaciones y licencias previstas en la disposición transitoria primera de la *Ley 19/2003, de 14 de abril, por la que se aprueban las Directrices de Ordenación General y las Directrices de Ordenación del Turismo de Canarias*.

Artículo 5.- Suelo turístico.

1. En terrenos calificados con uso turístico, o uso mixto turístico-residencial, no se permitirán operaciones urbanísticas de parcelación ni, en su caso, las operaciones de división o segregación de fincas, cuando tales operaciones tengan por objeto habilitar usos residenciales en todas o alguna de las parcelas o fincas resultantes.

2. En los establecimientos turísticos autorizados en suelos de uso turístico, independientemente de que se hayan erigido en parcelas o solares con uso mixto, no se permitirán cambios de uso de sus unidades de alojamiento turístico en residenciales.

3. Las limitaciones contenidas en los dos apartados anteriores podrán exceptuarse cuando formen parte de operaciones de especialización de usos a los efectos de separar los usos residencial y turístico, conforme se regula en la presente ley.

TÍTULO II

DE LA RENOVACIÓN Y MODERNIZACIÓN TURÍSTICA

CAPÍTULO I

RENOVACIÓN URBANA

Artículo 6.- De la renovación urbana.

1. La renovación urbana de las urbanizaciones y núcleos turísticos de Canarias tendrá por objeto establecer las intervenciones públicas que resulten necesarias para inducir la regeneración de la ciudad turística conforme a un

modelo sostenible y de calidad, y definirán las operaciones que impulsen la modernización y mejora de la planta de alojamiento turístico y complementaria, y la reactivación de la actividad económica.

2. Las actuaciones de renovación urbana podrán incluirse en los planes de ordenación, en los términos previstos en las Directrices de Ordenación del Turismo, en el planeamiento insular, o en su caso, en los planes de modernización, mejora e incremento de la competitividad regulados en esta ley. A tal fin, el instrumento que determine las actuaciones de renovación deberá delimitar con precisión el área de intervención, que podrá ser continua o discontinua.

3. Las actuaciones de renovación urbana tienen la consideración de actuaciones de transformación urbanística, conforme a lo regulado en la legislación básica, siéndoles de aplicación el régimen legal establecido a las actuaciones de urbanización o de dotación, según sea su objeto.

4. Las actuaciones de renovación aprobadas mediante los planes de modernización, mejora e incremento de la competitividad tienen, en todo caso, los mismos efectos que las derivadas de los planes de ordenación urbanística.

Artículo 7.- Planes de modernización, mejora e incremento de la competitividad.

1. Los planes de modernización, mejora e incremento de la competitividad complementan y, en su caso, sustituyen a las determinaciones urbanísticas vigentes, con objeto de viabilizar la renovación urbana y edificatoria en los términos señalados en esta ley. Cuando los instrumentos de ordenación territorial previstos por la normativa no existan, o no se encuentren adaptados a las Directrices de Ordenación General y del Turismo de Canarias, aprobadas por la Ley 19/2003, de 14 de abril, los planes de modernización, mejora e incremento de la competitividad podrán prever determinaciones que no se hallen contempladas por dichos instrumentos o, en su caso, alterarlas.

2. Los planes de modernización, mejora e incremento de la competitividad incorporarán medidas normativas y actuaciones, ambiental, técnica y financieramente viables, de reactivación y cualificación de las urbanizaciones y los núcleos turísticos consolidados en base a un estudio previo, donde se describirán y diagnosticarán las características ambientales y territoriales de la urbanización o del núcleo turístico y su entorno, el análisis de riesgos, el estado y capacidad de las infraestructuras y servicios públicos, los espacios libres, los datos relevantes de la evolución y situación de la actividad turística y comercial y el marco financiero y de gestión. El plan vendrá acompañado de un sistema de indicadores, que permita el seguimiento periódico de su ejecución. De igual modo, se definirá el órgano y forma de gestión, propia o en régimen de cooperación entre varias administraciones, que estará a cargo de su ejecución y seguimiento. Reglamentariamente se desarrollará el contenido mínimo del sistema de indicadores.

3. Los particulares podrán suscribir el correspondiente convenio de gestión y ejecución con el ayuntamiento, en coordinación con el órgano que tramite el plan, con objeto de viabilizar la ejecución de los proyectos de renovación edificatoria, o de sustitución y traslado de su establecimiento. Una vez que hayan sido sometidos a información pública, se remitirán al órgano que tramite el plan de modernización, mejora e incremento de la competitividad, con objeto de que su contenido, que no tendrá carácter vinculante, pueda ser contemplado en dicho plan. Cuando el convenio suscrito sea de planeamiento o, en todo caso, para propiciar el trasvase de edificabilidad previsto en el artículo 11 de esta ley, el texto firmado por ayuntamiento y particulares, que no tendrá carácter vinculante, se tramitará conjuntamente con el Plan de modernización, mejora e incremento de la competitividad. Tales convenios tendrán, en cualquier caso, la consideración de convenios urbanísticos, sujetándose a lo dispuesto en su legislación reguladora.

4. Los planes de modernización, mejora e incremento de la competitividad definirán los incrementos en edificabilidad que puedan admitirse para incentivar las operaciones de renovación y traslado, así como la reducción del índice de densidad turística de parcela admisible en las operaciones de renovación edificatoria, como se dispone en la presente ley. Los incrementos de edificabilidad no podrán superar los límites máximos establecidos en la legislación urbanística.

5. Dichos planes serán inmediatamente ejecutivos desde la fecha de su entrada en vigor, sin que requiera de la adaptación del planeamiento afectado por la ordenación contenida en el Plan de modernización, mejora e incremento de la competitividad. Los instrumentos de ordenación territorial referidos en el número 1 de este artículo y los instrumentos de ordenación urbanística incorporarán sus determinaciones en el momento en que se lleve a cabo la siguiente alteración de los mismos.

6. Los planes de modernización, mejora e incremento de la competitividad tendrán una vigencia indefinida en tanto no se incorporen al planeamiento urbanístico, sin perjuicio de que, en defecto de tal incorporación, prevean un plazo de revisión. Una vez incorporado al planeamiento urbanístico, no cabrá instar la revisión del plan de modernización, mejora e incremento de la competitividad.

7. En cualquier caso, las determinaciones de los planes de modernización, mejora e incremento de la competitividad, deberán observar las previsiones de los planes territoriales especiales turísticos y, en su caso, de planes insulares que estuvieran adaptados a la Ley 19/2003, de 14 de abril, de aprobación de las Directrices de Ordenación General y las Directrices de Ordenación del Turismo de Canarias.

Artículo 8.- Competencia y procedimiento.

1. Es competencia del Gobierno de Canarias la aprobación definitiva y evaluación periódica de los planes de modernización, mejora e incremento de la competitividad, previo informe de la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias (Cotmac). La evaluación periódica, que se realizará al final del primer año

de la finalización del plazo de ejecución previsto, determinará el grado de cumplimiento de las determinaciones de planeamiento y de las actuaciones aprobadas, así como el nivel de cumplimiento de los objetivos de modernización, mejora e incremento de la competitividad que motivaron su formulación. A partir de la primera evaluación y en tanto no se concluyan totalmente las actuaciones aprobadas, la evaluación se repetirá de forma anual.

2. La elaboración de los documentos corresponderá al departamento competente en materia de ordenación del territorio, de oficio o a instancias del departamento competente en materia de turismo y en su tramitación, que será abreviada y de fase única, se remitirá copia al ayuntamiento o ayuntamientos en cuyo término se localice la urbanización o el núcleo turístico afectado y al cabildo insular correspondiente, así como al departamento competente en materia de turismo de la Administración Pública de la Comunidad Autónoma de Canarias y a los agentes económicos y sociales a través de sus entidades representativas. En el plazo de un mes, o de cuarenta y cinco días hábiles si fuere exigible la evaluación ambiental estratégica del plan, podrán informar sobre su afección a las competencias e intereses económicos que tienen respectivamente atribuidos. Simultáneamente, se expondrá a información pública por el mismo período mediante la publicación del anuncio en el *Boletín Oficial de Canarias* y en un periódico local.

3. Terminados los plazos anteriores, se convocará por el centro directivo competente para formular, impulsar y tramitar el plan, a las administraciones y entidades consultadas que hubieran presentado alegaciones a una reunión de valoración conjunta de la propuesta donde se emita una posición común y razonada. De alcanzarse acuerdo, se hará constar en el acta de dicha reunión y, sin más trámite, se remitirá a la Cotmac para informe. En caso de no lograrse acuerdo, la resolución previa a su remisión a la Cotmac será adoptada por el órgano que haya formulado el Plan. Una vez aprobado definitivamente, el acuerdo de aprobación junto con un anexo que incorpore íntegramente el contenido normativo del plan de modernización, mejora e incremento de la competitividad, se publicará en el *Boletín Oficial de Canarias*.

Artículo 9.- Modalidades de gestión y ejecución.

1. El ejercicio de la actividad de gestión y ejecución de los planes de modernización, mejora e incremento de la competitividad podrá tener lugar a través de cualquiera de las formas y modalidades previstas en la legislación urbanística.

2. Dependiendo de la entidad y complejidad de las operaciones de renovación, las administraciones públicas implicadas en la gestión y ejecución de un plan de modernización y mejora podrán optar por la creación de un consorcio urbanístico, en cuyo caso se asumirán en su constitución las competencias necesarias en materia de otorgamiento de autorizaciones turísticas, licencias urbanísticas y suscripción de convenios urbanísticos, en un sistema de ventanilla única, así como el resto de los cometidos que en la presente ley se asignan a los órganos gestores de la renovación urbana.

CAPÍTULO II

RENOVACIÓN EDIFICATORIA

Artículo 10.- Incentivos a la renovación.

1. Los proyectos de renovación edificatoria que cumplan los requisitos establecidos en la presente ley, podrán beneficiarse, además de los incentivos económicos y fiscales previstos en la normativa aplicable, de incentivos en incremento de la edificabilidad normativa prevista por el planeamiento y, en el caso de los de alojamiento, de la adecuación del estándar de densidad del suelo turístico y cuando procediese, del derecho a obtener plazas adicionales.

2. El Gobierno mediante decreto podrá limitar, incluso de forma parcial y a determinadas partes del territorio, la aplicación de los incentivos señalados en este capítulo cuando supongan la creación de nuevas plazas de alojamiento turístico y las circunstancias económico-sociales, territoriales o ambientales pongan de manifiesto, y así se motive, que la efectiva materialización de nuevas plazas afectaría negativamente a la sostenibilidad del modelo o desborde la capacidad de carga del territorio de que se trate.

3. No serán de aplicación los anteriores incentivos a los proyectos de renovación edificatoria que se encuentren en alguno de los siguientes supuestos:

- a) Cuando la categoría a obtener tras la renovación sea inferior a tres estrellas tanto en establecimientos hoteleros como extrahoteleros.
- b) Cuando suponga la conversión de un establecimiento hotelero en un establecimiento extrahotelero.
- c) Cuando transformándose un establecimiento extrahotelero en hotelero no se convierta el régimen de propiedad horizontal en propiedad o copropiedad ordinaria.

Artículo 11.- Incentivos en edificabilidad.

1. En caso de renovación edificatoria de un establecimiento turístico de alojamiento, con y sin traslado, el planeamiento urbanístico o, en su defecto, los planes de modernización, mejora e incremento de la competitividad que se regulan en esta ley, podrá admitir incrementos de edificabilidad sobre la normativa establecida en el planeamiento vigente, sin que en ningún caso se supere el límite máximo establecido en la legislación urbanística ni el doble de la prevista para el uso de que se trate, en base a los siguientes coeficientes:

a) Coeficiente general por renovación con aumento de categoría, que podrá oscilar entre un 0,2 y un 0,5 sobre la edificabilidad normativa, en función de la edificabilidad media ponderada atribuida a los terrenos incluidos en la actuación o del área superior de referencia en que esta se incluya.

b) Coeficiente adicional de eficiencia energética, equivalente al porcentaje de energía renovable que el establecimiento generará con sus propias instalaciones respecto al gasto energético anual, según la siguiente fórmula: cada tramo de 20% del gasto energético anual que se genere con medios renovables dará derecho a un 0,1 de incremento de edificabilidad sobre la normativa. Este incentivo no será de aplicación cuando la reducción energética derive del cumplimiento de normativa de obligado cumplimiento.

c) Coeficiente de especial calidad, con un máximo de un 0,2, en caso de que la categoría prevista tras la renovación sea la de hotel de cinco estrellas-gran lujo y sus instalaciones de ocio y esparcimiento superen en un 20% a las superficies legalmente obligatorias.

d) Coeficiente por reducción de la huella de carbono, con un máximo de 0,1, con medidas que no hayan sido incentivadas por la aplicación de los coeficientes previstos en los apartados anteriores.

2. Los porcentajes anteriores tampoco serán de aplicación cuando la nueva edificabilidad se pretenda en zona saturada.

3. Sólo podrán admitirse incrementos de edificabilidad hasta el límite que resulte de la aplicación de las restantes determinaciones sectoriales y urbanísticas, y en especial el índice de ocupación de parcela, de manera que el incremento en edificabilidad no tenga como consecuencia el incumplimiento de los estándares de equipamiento de los establecimientos turísticos de alojamiento establecidos en la normativa sectorial.

4. El instrumento que autorice incrementos en la edificabilidad como incentivo a la renovación, rehabilitación o regeneración urbana, incluso cuando se pretenda la mera renovación edificatoria, delimitará la correspondiente actuación de dotación, que podrá ser continua o discontinua. El incremento de edificabilidad será igualmente admisible en parcelas con establecimientos turísticos que pretendan la mejora de sus zonas comunes, sin aumento de la capacidad de plazas establecida, cuando así lo prevea el planeamiento o el plan de modernización, mejora e incremento de la competitividad.

5. Dentro de la misma zona turística, cuando sea necesario para poder materializar los proyectos de renovación edificatoria o de mejora de la oferta turística, y previo convenio urbanístico suscrito al efecto con las administraciones municipales competentes, podrán autorizarse trasvases de edificabilidad, sea de alojamiento o para equipamiento complementario, de un sector de suelo urbanizable a otro, o a un ámbito de suelo urbano no consolidado, siempre que la titularidad de ambos sectores o ámbitos coincida y no se vulneren derechos de terceros. Tales convenios, que tendrán la consideración legal y la tramitación de los convenios de planeamiento, serán preparatorios del procedimiento de alteración del planeamiento urbanístico, conforme a lo establecido en el artículo 236.3.b) del 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, o, en su caso, se incorporarán al correspondiente plan de modernización, mejora e incremento de la competitividad, en los términos indicados en el artículo 7, número 3, de esta ley.

6. De conformidad con lo establecido en la normativa estatal y autonómica, y sin perjuicio del cumplimiento de los restantes deberes legales cuando sea el caso, el porcentaje de cesión obligatoria al ayuntamiento por recuperación de plusvalías será el siguiente:

a) el 10% del aprovechamiento urbanístico derivado del incremento de edificabilidad aplicable a la parcela cuando se trate de establecimientos que se transforman de extrahoteleros a hoteleros.

b) el 15% del aprovechamiento urbanístico derivado del incremento de edificabilidad aplicable a la parcela en los restantes casos.

Dicha cesión, cuya valoración será practicada por los servicios municipales, podrá cumplirse mediante el pago de su equivalente en metálico, que en ningún caso será inferior al valor de mercado, junto con el abono de las tasas por la licencia urbanística e Impuesto sobre Edificaciones, Instalaciones y Obras que fuere exigible y, en todo caso, antes del momento de comunicar el inicio de las obras, y se aplicará, dentro del Patrimonio Público de Suelo, a incrementar o mejorar las dotaciones públicas e infraestructuras del área de la actuación, prevista en el plan de modernización, mejora e incremento de la competitividad o en cualquier otro planeamiento aplicable a la renovación.

7. El incentivo por incremento de edificabilidad en equipamientos complementarios que se renueven podrá materializarse para usos deportivos, religiosos, culturales, ocio, restauración, salud y análogos, pero no para incrementar la superficie destinada a usos comerciales, salvo que el plan justificadamente lo autorice por estimar que la oferta e infraestructuras existentes lo admite.

Artículo 12.- Incentivos en materia de densidad de parcela.

La aplicación del estándar mínimo de densidad del suelo turístico a los establecimientos de alojamiento sometidos a proyectos de renovación edificatoria se regirá por las siguientes reglas:

a) Aquellos cuya licencia de apertura, anterior a la entrada en vigor de la *Ley 7/1995, de 6 de abril, de Ordenación del Turismo de Canarias*, cuya renovación en la misma parcela suponga mejora en la categoría pero sin aumento en el número de plazas ni de edificabilidad, les será de aplicación, con el fin de fomentar la renovación y cualificación de la oferta existente, el estándar de densidad del suelo turístico en el momento de autorizarse el establecimiento o, si resultase más favorable, la vigente al momento de autorizarse la renovación.

b) Aquellos establecimientos con licencia de apertura, anterior a la entrada en vigor de dicha ley, cuya renovación comporte mayor número de plazas o incremento de su superficie edificada, tendrán derecho a una reducción del estándar de densidad de suelo turístico vigente, que se ponderará por el planeamiento urbanístico o, en su caso, por el plan de modernización, mejora e incremento de la competitividad, para cada urbanización, núcleo turístico o área de referencia mediante coeficientes definidos en función de los siguientes criterios:

- La realidad morfológica de los alojamientos, valores medios de densidad turística, superficie de espacios libres y oferta complementaria, y demás factores propios del núcleo, urbanización o área objeto de actuación.
- El volumen de la inversión prevista, primándose aquellos incrementos por encima del mínimo reglamentario.
- Las mejoras que redunden en mayor eficiencia energética y ahorro de recursos.
- La categoría y modalidad resultante, así como el hecho de que se transforme de extrahotelero en hotelero y se altere el régimen de propiedad horizontal en ordinaria.
- En todo caso no se autorizará un estándar de densidad de suelo turístico menor de 35 metros cuadrados de parcela neta por plaza, incluyendo en este cómputo, en su caso, las plazas adicionales que se materialicen en el mismo establecimiento.

c) Los estándares de densidad de suelo turístico podrán computarse conjuntamente para varias parcelas aledañas que se agrupen a tales efectos, siempre que se delimite con claridad la superficie no edificable de uso común asignada al cumplimiento del estándar, de lo que quedará constancia en el Registro General Turístico.

d) El cumplimiento de los demás estándares de equipamiento y dotaciones establecidos por la normativa sectorial será obligatorio para todos los establecimientos renovados, en función de la categoría que ostenten tras el proceso de renovación, sin perjuicio de que el cumplimiento de determinadas dimensiones puedan ser objeto de dispensa en casos justificados, de acuerdo con lo previsto en la normativa turística.

Artículo 13.- Incentivos en forma de plazas adicionales.

1. La renovación edificatoria de un establecimiento de alojamiento que cumpla el mínimo de inversión por plaza que se establece en el cuadro que aparece en el **anexo** de esta ley y en sus sucesivas actualizaciones, dará lugar al derecho a la autorización de plazas de alojamiento turístico adicionales hasta un 50% más de las que tenía autorizadas, cantidad que podrá aumentarse en otro 25% por cada grado de categoría que aumente a partir de la categoría de tres estrellas, sin que en ningún caso pueda superarse el cien por cien de las plazas preexistentes.

2. Dichas plazas adicionales podrán materializarse en la propia parcela del establecimiento renovado, si la edificabilidad prevista en el planeamiento lo permite, computando, en su caso, los incrementos señalados en el artículo 11, o con la correspondiente legitimación por planeamiento habilitante, en otra parcela urbanísticamente apta de cualquier zona turística de la misma isla.

3. En los supuestos de sustitución y traslado, sólo podrá otorgarse la autorización previa para el proyecto que incorpore las nuevas plazas, cuando la demolición de la edificación haya sido ejecutada o garantizada, tal como se regula en esta misma ley.

Artículo 14.- Incentivos económicos y fiscales.

Los proyectos de renovación edificatoria de los establecimientos turísticos en Canarias tendrán el carácter de actividad estratégica, a los efectos, en su caso, de las medidas de apoyo y estímulo que con dicho carácter estén establecidos o puedan determinarse en el futuro.

Artículo 15.- Excepción de trámites.

Los proyectos de renovación edificatoria y las actuaciones de ejecución de los planes de modernización, mejora e incremento de la competitividad amparados en lo dispuesto en la presente ley, podrán ser exceptuados por el ayuntamiento de la licencia municipal, quedando, en este caso, sometidos al régimen de comunicación previa según las ordenanzas que aquél establezca.

El promotor deberá comunicar al ayuntamiento el inicio de la actividad de ejecución del proyecto con una antelación de 30 días, mediante escrito al que se acompañe una descripción suficiente de la actuación y las autorizaciones otorgadas. Dentro de ese período de 30 días, el ayuntamiento sólo podrá denegar el inicio de las actividades si la actuación proyectada no se ajusta al plan de modernización, mejora y competitividad aprobado por el Gobierno o a las autorizaciones otorgadas.

CAPÍTULO III

SUSTITUCIÓN Y TRASLADO DE LOS ESTABLECIMIENTOS TURÍSTICOS

Artículo 16.- Sustitución y traslado.

1. En aquellos núcleos y urbanizaciones turísticas donde el planeamiento territorial o urbanístico o, en su caso, los planes de modernización, mejora e incremento de la competitividad contemplados en esta ley, dispongan la conveniencia de disminuir la densidad turística, aumentar los espacios libres, equipamientos o dotaciones, o bien donde contemplen una actuación que haga precisa la demolición total o parcial de edificios o instalaciones

que interfieran en las operaciones previstas, podrán suscribirse convenios de sustitución de los establecimientos turísticos, sean de alojamiento o de equipamiento complementario, por otros usos, y su traslado a otros suelos turísticos más apropiados dentro de la misma isla.

2. El traslado de los establecimientos turísticos y la materialización, en su caso, de los incentivos que se obtengan de conformidad con lo regulado en la presente ley, a solares urbanos, no está sometido a más restricciones que las derivadas de las determinaciones, capacidad de carga y ritmos de crecimiento establecidos por el planeamiento insular o territorial para el área de que se trate y el cumplimiento de las determinaciones urbanísticas que constituyan su ordenación, así como del estándar de densidad de suelo turístico y demás parámetros sectoriales de calidad, además de las previstas en la presente ley.

3. Podrá admitirse el traslado de los establecimientos turísticos y la materialización, en su caso, de los incentivos que se obtengan de conformidad con lo regulado en la presente ley, a sectores de suelo urbanizable ya ordenados, aún cuando la urbanización no haya sido recibida, pero su efectiva materialización estará supeditada a la previa transformación del suelo en urbano y a la consolidación de los derechos urbanísticos.

4. El traslado de los establecimientos turísticos y la materialización, en su caso, de los incentivos que se obtengan de conformidad con lo regulado en la presente ley, a sectores de suelo urbanizable exigirá además de los requisitos reseñados en los apartados anteriores, su previa ordenación pormenorizada por el plan parcial u otro planeamiento que lo habilite.

5. Las autorizaciones previas para los establecimientos turísticos y la materialización, en su caso, de los incentivos que se obtengan, sólo serán otorgadas una vez que hayan culminado las operaciones de ordenación pormenorizada, gestión y urbanización que legitimen los actos de ejecución en el suelo a donde se vaya a producir el traslado, y se haya llevado a cabo o haya sido garantizada, la demolición efectiva del establecimiento anterior.

Artículo 17.- Incentivos por sustitución y traslado.

En caso de sustitución y traslado de un establecimiento de alojamiento, el propietario tendrá derecho a solicitar y, acreditados los requisitos legalmente exigibles, obtener autorización administrativa previa para nuevas plazas adicionales en las siguientes cuantías:

a) Si se ceden al municipio los terrenos para uso público, libre de cargas, un incremento del 100% de las plazas sustituidas. En este caso, el otorgamiento de la autorización previa requerirá la efectiva cesión del suelo.

b) Si el solar mantiene la titularidad privada pero se destina a equipamiento turístico complementario, un incremento del 75% de las plazas sustituidas.

c) Dichas plazas adicionales, referidas en los apartados a y b anteriores, podrán incrementarse además en un 25% por cada grado de categoría que se aumenten las plazas sustituidas, a partir de la categoría de 3 estrellas.

Artículo 18.- Traslado de equipamientos turísticos complementarios.

La sustitución y traslado de equipamientos turísticos complementarios que sean objeto de una operación de renovación urbana, o formen parte de un convenio para obtener suelo público, dará derecho a la materialización en otro solar de los incentivos en edificabilidad establecidos en esta ley, computándose los mismos respecto a la edificabilidad normativa del nuevo emplazamiento si ya estuviera ordenado, o bien, con respecto a la que ya ostentaba en el emplazamiento original si no fuere así. La recuperación para la administración de las plusvalías que genere el aumento de edificabilidad será del 15 % del aprovechamiento urbanístico.

CAPÍTULO IV

REGISTRO TURÍSTICO DE PLAZAS DE ALOJAMIENTO

Artículo 19.- Registro turístico de plazas de alojamiento.

1. Se crea en el Registro General Turístico una nueva sección denominada “Registro turístico de plazas de alojamiento”, donde se inscribirán obligatoriamente los derechos al otorgamiento de autorizaciones previas a nuevas plazas alojativas, hoteleras o extrahoteleras, derivados de la autorización de proyectos de renovación edificatoria.

2. Reglamentariamente se regulará dicha sección del Registro, así como el procedimiento de anotación de las altas, bajas, cambios de titularidad de las señaladas plazas y la fecha de su caducidad, a efectos meramente informativos y sin perjuicio de terceros.

3. Estos derechos podrán ser cedidos a un tercero por cualquier medio admitido en derecho, desde el momento de su declaración por el cabildo insular y mientras estén vigentes, pudiendo ser agrupados con otros de la misma naturaleza con objeto de ser materializados en uno o varios establecimientos.

CAPÍTULO V

MATERIALIZACIÓN DE LOS DERECHOS A OBTENER PLAZAS ADICIONALES

Artículo 20.- Obtención y materialización del derecho a plazas adicionales.

1. La autorización previa que ampare una iniciativa de renovación edificatoria deberá pronunciarse expresamente sobre el número de plazas turísticas adicionales que se tiene derecho a materializar como incentivo a la renovación.

2. El Cabildo, tras constatar la ejecución del proyecto o la cesión de suelo efectuada conforme a lo legalmente establecido, declarará el derecho del titular a obtener autorización previa para el número de plazas adicionales que le correspondan por no haberse materializado la totalidad de las plazas adicionales en la parcela de origen.

3. Las plazas adicionales derivadas de la ejecución de un proyecto de renovación edificatoria no incorporadas en el propio establecimiento objeto de renovación edificatoria, podrán materializarse en la misma isla, en suelo turístico. A la solicitud de autorización previa deberá acompañarse un certificado del Registro General Turístico donde conste la vigencia del derecho y su titular.

4. El derecho a obtener autorización previa para las plazas turísticas adicionales no materializadas caducará en el plazo de tres años desde su inscripción en el Registro.

5. En los supuestos de sustitución y traslado, los incentivos se concederán en las condiciones establecidas en el artículo 17 de esta ley.

TÍTULO III

DEL DEBER DE CONSERVACIÓN Y REHABILITACIÓN DE LOS ESTABLECIMIENTOS TURÍSTICOS

CAPÍTULO I

DEBER DE RENOVACIÓN EDIFICATORIA

Artículo 21.- Deber de conservación y rehabilitación edificatoria.

1. Los titulares de establecimientos turísticos, de alojamiento o complementarios, están sujetos, cualquiera que sea el régimen de propiedad y explotación, al deber de conservar y rehabilitar los inmuebles e instalaciones en las condiciones de habitabilidad, seguridad, salubridad, accesibilidad, ornato público y funcionalidad requeridas para el uso efectivo establecido por la normativa sectorial y, en especial, la turística, o el planeamiento. El límite máximo del deber de conservación y rehabilitación alcanzará, en estos casos, al 75% del coste de reposición de la construcción, edificación o instalación correspondiente.

2. En aplicación a lo dispuesto en la legislación urbanística y demás normativa aplicable, están obligados a cumplir ese deber de conservación y rehabilitación edificatoria, los siguientes sujetos:

a) Los propietarios y los titulares de derechos de uso otorgados por ellos, en la proporción acordada en el correspondiente contrato. En ausencia de éste, o cuando no se contenga cláusula alguna relativa a la citada proporción, corresponderá a unos u otros, en función del carácter o no de reparaciones menores que tengan tales deberes, motivadas por el uso diario de instalaciones y servicios. La determinación se realizará de acuerdo con la normativa reguladora de la relación contractual y, en su caso, con las proporciones que figuren en el registro relativas al bien y a sus elementos anexos de uso privativo.

b) Las comunidades de propietarios y, en su caso, las agrupaciones de comunidades de propietarios, así como las cooperativas de propietarios, con respecto a los elementos comunes de la construcción, el edificio o complejo inmobiliario en régimen de propiedad horizontal y de los condominios, sin perjuicio del deber de los propietarios de las fincas o elementos separados de uso privativo de contribuir, en los términos de los estatutos de la comunidad o agrupación de comunidades o de la cooperativa, a los gastos en que incurran estas últimas.

3. Las actuaciones de conservación y rehabilitación podrán imponerse por la Administración turística cuando concurren las condiciones establecidas en la legislación y, en su caso, en el planeamiento en vigor. En tales casos, previo expediente contradictorio en el que conste informe técnico a que hace referencia el artículo 32 de esta ley comprensivo de las actuaciones de conservación o rehabilitación que deban ordenarse, así como audiencia expresa del obligado a ejecutarlas, la Administración turística competente adoptará acuerdo expreso indicando el sujeto o sujetos obligados, las concretas actuaciones de conservación o rehabilitación que deban ejecutarse, y el plazo de ejecución estimado. Tal orden de ejecución no requerirá de licencia municipal de obras, siempre que en el expediente contradictorio se haya dado audiencia al ayuntamiento correspondiente, sin perjuicio, en uno y otro caso, de la liquidación y pago de cuantos tributos municipales resulten exigibles.

4. La Administración turística, transcurrido del plazo establecido sin que por el obligado se ejecutase lo requerido, declarará el incumplimiento del deber de conservación o rehabilitación de que se trate, habilitando al ayuntamiento u organismo que actúe en la gestión del núcleo o urbanización turística para, opcionalmente, ejecutar subsidiariamente, a costa del obligado.

5. Asimismo se podrá proceder a la sustitución del propietario por vulnerar la función social de la propiedad, en los términos establecidos legalmente. A partir de este momento, el propietario incurso en tal declaración no podrá acogerse a los incentivos previstos en la presente ley.

6. La declaración de incumplimiento lleva implícita, a efectos expropiatorios, la de utilidad pública y necesidad de urgente ocupación de los terrenos, construcciones, edificaciones o instalaciones sujetos al deber de conservación o rehabilitación.

7. Reglamentariamente se establecerá el procedimiento de renovación por sustitución del propietario.

8. Procederá requerir el cumplimiento del deber de conservación y rehabilitación de los establecimientos turísticos, como mínimo, en los siguientes supuestos:

a) Cuando se produzca un deterioro en los elementos estructurales de la edificación, construcción o instalación, siempre que la importancia de los elementos deteriorados no requiera la declaración de ruina, en cuyo caso será de aplicación lo previsto en los artículos 155 y siguientes del 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.

b) Cuando se produzca la inadecuación de las condiciones de funcionalidad de la edificación, construcción o instalación, bien por obsolescencia derivada del transcurso natural del tiempo o bien por el desarrollo de nuevas tecnologías que propicien mayor seguridad, mejor aprovechamiento de los recursos naturales, más eficiencia energética o menor contaminación ambiental.

CAPÍTULO II

DEBER DE ATENERSE AL USO ESTABLECIDO

Artículo 22.- Deber de atenerse al uso turístico.

1. Es deber de los titulares de los establecimientos turísticos destinarlos al ejercicio de la actividad turística, de alojamiento o complementaria, conforme a la calificación de uso asignada a la parcela por el planeamiento, y la del inmueble construido en ella según la licencia obtenida en el momento de su edificación en el caso de que la calificación fuera de uso mixto residencial o turístico indistintamente, así como atenerse a las limitaciones respecto al uso impuestas por el planeamiento, la legislación sectorial o de carácter convencional que le sean aplicables.

2. Los titulares de los establecimientos turísticos deberán hacer constar en el registro de la propiedad el uso a que está destinado la parcela y el inmueble, así como las limitaciones a la modificación del mismo según lo señalado en el apartado anterior. Dicha constancia se incluirá al inscribir la obra nueva o escritura de división horizontal, o bien mediante certificación municipal o cédula urbanística en los casos de edificaciones ya construidas, de conformidad con lo establecido en la normativa registral.

Artículo 23.- Declaración de incumplimiento del uso efectivo.

Tras la tramitación del procedimiento que reglamentariamente se establezca se podrá proceder a la declaración de incumplimiento del deber de atenerse al uso efectivo del establecimiento, y la sujeción del inmueble al régimen de sustitución, en los términos señalados en esta ley, en los siguientes casos:

a) Cuando se haya producido un cambio de uso no autorizado y haya cesado de hecho la actividad turística al menos en un 25% de las unidades de alojamiento del establecimiento o cuando no permanezcan en explotación turística más del 50% de las unidades, en aquellos establecimientos a los que les sea de aplicación la disposición transitoria de la *Ley 5/1999, de 15 de marzo, de modificación de la Ley 7/1995, de 6 de abril, de Ordenación del Turismo de Canarias*.

b) Cuando el titular de un establecimiento turístico cese de hecho en la actividad y este hecho, que conlleve una situación de abandono, se mantenga durante más un año sin que se hayan iniciado los trámites para la renovación del establecimiento, o su transformación en un equipamiento turístico complementario si el planeamiento lo admitiera.

Artículo 24.- Especialización de usos en las zonas turísticas.

1. El planeamiento urbanístico o los planes de modernización, mejora e incremento de la competitividad, dividirán en recintos de intervención el suelo turístico donde coexistan usos turísticos y residenciales, bien por residencialización de establecimientos turísticos, bien porque el planeamiento anterior permitía indistintamente ambos usos, con objeto de encauzar su especialización en áreas de uso turístico exclusivo, de uso residencial exclusivo, o de compatibilidad. Al propio tiempo se programarán los plazos, medidas de compensación y condiciones en que deben llevarse a cabo los cambios desde el uso efectivo al asignado, y el régimen de fuera de ordenación aplicable a los establecimientos turísticos que no se adapten a los cambios de uso.

2. El estudio del área o recinto analizará pormenorizadamente la tipología, calidad y densidad de la edificación residencial y turística, los espacios libres disponibles y la calidad de los servicios e infraestructuras, identificando las carencias existentes, con objeto de especializar las áreas en uno u otro uso o si, justificadamente, en función del diagnóstico efectuado, se opta por la compatibilidad de usos.

3. Con objeto de que se mantengan niveles de calidad adecuados, el plan preverá las reservas de espacios libres, equipamientos y dotaciones conforme a los estándares obligatorios adecuados a los usos y densidades resultantes, y adoptará las medidas necesarias para ejecutar las infraestructuras y servicios necesarios que requiera el área o sector.

4. Reglamentariamente se determinarán los criterios para especialización de suelos mixtos hacia el uso turístico y/o residencial y las condiciones de compatibilidad de ambos usos.

TÍTULO IV

ORDENACIÓN, GESTIÓN Y EJECUCIÓN DE LA RENOVACIÓN EDIFICATORIA

Artículo 25.- Procedimiento abreviado de aprobación convencional de proyectos.

Cuando los proyectos de renovación edificatoria vengán precedidos de un convenio de gestión suscrito con el ayuntamiento y sustentado en el planeamiento o, en su caso, en el plan de modernización, mejora e incremento de la competitividad del

núcleo, servirán de oficina de recepción y ventanilla única para la autorización de dichos proyectos, los entes de naturaleza administrativa que se creen y que estén encargados de la gestión y ejecución en materia de renovación turística, sin perjuicio del régimen general de registros previsto en la legislación básica reguladora del régimen jurídico de las administraciones públicas y procedimiento administrativo común, siguiéndose el procedimiento que a continuación se describe:

Para la aprobación convencional de proyectos se seguirá el siguiente procedimiento:

a) Presentado el proyecto, el órgano competente por razón de la materia remitirá un ejemplar a las administraciones competentes, convocándolas a una reunión de valoración conjunta de la propuesta, que deberá señalarse para el plazo máximo de un mes.

b) A dicha reunión podrá asistir el técnico redactor del proyecto para defenderlo y escuchar las objeciones que al efecto se le realicen. En caso de que se detecten insuficiencias o deficiencias subsanables, se otorgará un plazo no superior a un mes para corregirlas, fijándose la fecha de la siguiente reunión y dándose los asistentes por convocados.

c) Cuando el acta de dicha reunión, que deberá aprobarse por unanimidad de los asistentes, sea favorable a la aprobación del proyecto, éste se someterá sin más trámite a informe municipal de legalidad, que deberá emitirse en plazo de un mes. Transcurrido dicho plazo sin evacuar informe expreso, el mismo se entenderá emitido en sentido favorable, otorgando al acta aprobada la consideración de terminación convencional del procedimiento con los límites y a los efectos previstos en el artículo 88 de la *Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común*. La terminación convencional facultará al promotor para que, una vez haya abonado las tasas y derechos procedentes así como cumplimentado las cesiones obligatorias a que hubiese lugar y previa obtención de la licencia correspondiente, inicie las obras comunicándolo en los términos previstos en el artículo 221 del Reglamento de Gestión y Ejecución del Sistema de Planeamiento de Canarias, aprobado por Decreto 183/2004, de 21 de diciembre.

d) Cuando no se aprobase el acta por unanimidad de los asistentes o, habiéndose aprobado, se emita informe desfavorable, se continuará la tramitación de la solicitud por el procedimiento ordinario correspondiente.

Artículo 26.- Terminación convencional.

1. Los procedimientos administrativos derivados de la aplicación de esta ley, exceptuando, en todo caso, aquellos que versen sobre materias no sujetas a transacción, podrán concluir mediante acuerdo entre el solicitante y la administración competente.

2. Si instada la terminación convencional, una de las partes legitimadas en el procedimiento no acepta participar en el proceso o, aun aceptando, hubieran transcurrido más de dos meses desde su inicio sin llegar a ningún acuerdo, la Administración continuará el procedimiento en el estado en el que se encuentre y resolverá de acuerdo con las reglas ordinarias de procedimiento.

3. En caso de que se firme un acuerdo entre las partes, éste tendrá la consideración de acto final del procedimiento administrativo.

Artículo 27.- Fin de la vía administrativa.

1. Las resoluciones que se adopten en aplicación de la presente ley podrán ser impugnadas por los interesados mediante los recursos administrativos que procedan o instar su revisión por la vía de la mediación prevista en la Ley reguladora del procedimiento administrativo común.

2. Los interesados que, en lugar del recurso administrativo que corresponda, opten por la vía de la mediación, deberán solicitarla en el plazo de quince días desde la fecha de notificación de la resolución. Este procedimiento se llevará a cabo por un órgano colegiado o comisión específica no sometida a instrucciones jerárquicas, conforme a lo previsto en la legislación básica y en la norma que reglamentariamente se determine, con respeto a los principios, garantías y plazos que la ley reguladora del procedimiento común recoge.

3. El acuerdo derivado de la mediación dará por finalizado el procedimiento. Contra esta resolución consensuada no cabe la interposición de recurso administrativo alguno:

Artículo 28.- Límites de la mediación.

1. La mediación deberá ajustarse, con respeto a los principios, garantías y plazos que la legislación reconoce a los ciudadanos y a los interesados, a:

- a) el ordenamiento jurídico,
- b) la protección del medio ambiente,
- c) los derechos de los terceros, eventualmente afectados por el acuerdo y que ostenten un interés directo y legítimo.

2. Reglamentariamente se regulará el procedimiento para la constitución del órgano encargado de la mediación.

TÍTULO V

DE LA ORDENACIÓN DE DIVERSOS PRODUCTOS TURÍSTICOS

Artículo 29.- Definición y régimen del condominio.

1. Se entiende por condominio aquellos establecimientos turísticos de alojamiento cuya titularidad dominical se encuentra dividida en diferentes unidades registrales o en participaciones indivisas sobre una finca, si bien la

explotación unificada del inmueble se lleva a cabo mediante su cesión a una empresa de gestión para que ésta desarrolle la actividad turística en los términos previstos en este artículo.

2. Los establecimientos en condominio deben cumplir los siguientes requisitos:

a) Que las autorizaciones administrativas previas de las plazas de alojamiento promovidas bajo esta modalidad, sean otorgadas en virtud de los incentivos previstos para la renovación y regeneración turística en el Título II de esta ley, o que la reconversión a esta modalidad de cualquier establecimiento de alojamiento existente, venga precedida de la citada renovación o rehabilitación.

b) Los adquirentes de unidades de alojamiento o de participaciones indivisas se comprometerán a que el inmueble en su conjunto, incluyendo las zonas comunes, sea gestionado por una única empresa explotadora, mediante la suscripción del correspondiente contrato, por un plazo no inferior a cinco años. A tales efectos, los copropietarios podrán constituir una sociedad mercantil con personalidad jurídica independiente de la que ostenta la titularidad dominical, con objeto de que gestione la explotación del alojamiento turístico, pudiendo ésta cederlo a su vez a terceros, si así se pacta.

c) En ningún caso podrá darse uso residencial a las unidades de alojamiento, prevaleciendo su naturaleza mercantil y turística sobre cualquier otro fin. A estos efectos se presume que existe uso residencial cuando en el contrato a que se refiere el apartado anterior se otorgue una reserva de uso a los copropietarios por un periodo superior al que reglamentariamente se determine que no podrá exceder de tres meses al año; o cuando el uso efectivo de la unidad de alojamiento por los propietarios supere el período señalado.

d) Sin perjuicio de las obligaciones de información dispuestas en la normativa sobre defensa y protección de consumidores y usuarios, las promotoras de inmuebles turísticos en condominio, deberán facilitar previamente al otorgamiento de la escritura de compraventa de las unidades de alojamiento o las participaciones indivisas, un documento informativo en el que se consignará la afectación del inmueble al uso turístico y las demás condiciones que deban establecerse en la escritura por la que se adquiera la condición de copropietario, conforme se establezca reglamentariamente.

e) Antes de iniciar la comercialización de un establecimiento turístico en régimen de condominio mediante las transmisiones de unidades de alojamiento o participaciones indivisas, se procederá a inscribir en el Registro de la Propiedad mediante nota marginal de la finca o fincas afectadas:

a) La afección al uso turístico que recae sobre la unidad de alojamiento, y que este uso no podrá ser alterado salvo por decisión unánime de los copropietarios, y siempre y cuando el planeamiento lo admita.

b) Las condiciones de cesión de uso a la empresa gestora.

3. Se habilita al Gobierno de Canarias para que, a propuesta del departamento autonómico competente en materia de turismo, apruebe por decreto el reglamento regulador de la actividad turística en régimen de condominio, estableciendo los incentivos que se consideren aptos para promover esta modalidad empresarial.

Artículo 30.- Ordenación urbanística de las villas.

1. El planeamiento de las zonas turísticas podrá delimitar áreas destinadas al uso turístico en la modalidad extrahotelera, en la tipología de villa con una densidad de alojamientos comprendida entre 10 y 40 unidades por hectárea, como mínimo y máximo respectivamente, que no excederán del 20% de la superficie total del sector del suelo urbanizable de que se trate ni, en el conjunto del término municipal, del 20% de la superficie total del suelo urbanizable turístico de todo el municipio en cuestión. Estas áreas deberán situarse a una distancia no inferior a 500 metros del dominio público marítimo-terrestre, salvo que estén integradas en complejos hoteleros sujetos a unidad de explotación. En zona de acantilados, la distancia se podrá reducir a 250 metros. En todo caso, se reservarán las localizaciones más valiosas por su contigüidad al mar para otros productos turísticos.

2. Las reservas de espacios libres, dotaciones y equipamientos que correspondan a la urbanización, así como el diseño de dichos espacios libres, se adecuarán en dichas áreas a las peculiaridades de la urbanización de conformidad con lo dispuesto en el plan, en todo caso deberán contar con equipamiento complementario mínimo legal, accesibilidad y movilidad adaptada, y estar orientados a la satisfacción de las necesidades de salud y seguridad de los usuarios, todo ello en las condiciones y con el alcance que se establezca reglamentariamente.

Artículo 31.- Transformación de usos residenciales en villas.

1. El planeamiento urbanístico, o los planes de modernización, mejora e incremento de la competitividad, podrán delimitar en las zonas turísticas áreas en que se autorice la conversión de viviendas individualizadas y aisladas a la modalidad de villas, recalificando las parcelas al uso turístico, cuando cumplan los requisitos definidos reglamentariamente.

2. En los suelos urbanos consolidados no se admitirá un porcentaje de plazas de alojamiento turístico dedicadas a villas superior al 20% del total del ámbito considerado.

TÍTULO VI DE LOS INFORMES TÉCNICOS TURÍSTICOS

Artículo 32.- Informes técnicos turísticos.

1. Los propietarios de establecimientos turísticos, o comunidades de propietarios de establecimientos turísticos en su caso, deberán presentar periódicamente ante el departamento competente en materia de turismo de la Administración

Pública de la Comunidad Autónoma de Canarias, un informe suscrito por una entidad técnica acreditada, dirigido a determinar el estado de sus instalaciones, condiciones de seguridad, estabilidad, estanqueidad y consolidación estructurales, así como los factores que incidan en la calidad de su imagen, de acuerdo con lo establecido en la normativa de edificación, urbanística y turística aplicable. El informe consignará detalladamente las deficiencias existentes y las medidas recomendadas para su subsanación o, si fuera el caso, la conveniencia de proceder a la rehabilitación del edificio.

2. El informe técnico turístico, referido a determinar el estado de sus instalaciones, condiciones de seguridad así como los factores que incidan en la calidad de su imagen, de acuerdo con lo establecido en la normativa, se efectuará cuando los establecimientos hayan alcanzado una antigüedad de 10 años.

3. El informe técnico turístico referido a determinar la estabilidad, estanqueidad y consolidación estructurales de acuerdo con lo establecido en la normativa de edificación, se efectuará cuando los establecimientos hayan alcanzado una antigüedad de 15 años.

4. A partir de la primera presentación se procederá a aportar informes periódicos cada 5 años. Los informes deberán presentarse ante el departamento autonómico con competencias en materia turística dentro del mes siguiente al vencimiento del período quinquenal correspondiente.

5. Cuando del informe presentado se evidencie una situación de deterioro en la calidad del establecimiento, obsolescencia o falta de conservación de sus instalaciones, o una alteración del uso turístico, la Administración turística dará al propietario, sin perjuicio de la actuación sancionadora que proceda, un plazo no inferior a un año con objeto de que lleve a cabo las obras necesarias para reconducir la situación de deterioro, o para destinar el establecimiento al uso legítimo, debiendo acreditar en el plazo otorgado haber solicitado los permisos correspondientes. En caso de incumplimiento y en función de su gravedad, se procederá a la apertura de un procedimiento sancionador y a la aplicación de las medidas dispuestas en el artículo 21.

6. Reglamentariamente se podrá regular la aplicación de la inspección técnica a obras en construcción, urbanizaciones y solares de uso turístico, con el fin de verificar el cumplimiento de sus obligaciones urbanísticas.

Artículo 33.- Acreditación de entidades facultadas para emitir los informes.

1. La acreditación y registro de las entidades facultadas para realizar y emitir los informes a que se refiere esta ley corresponderá al departamento autonómico competente en materia de turismo.

2. Podrán ser acreditadas como entidades de inspección técnica, las personas físicas y las personas jurídicas legalmente constituidas que no dependan ni estén vinculadas a entidades o empresas de la construcción, de la promoción inmobiliaria, o la actividad turística, entre cuyos fines o en cuyo objeto no figuren la promoción inmobiliaria, la construcción, la administración de inmuebles, la intermediación en el sector inmobiliario o la actividad turística. En todo caso, el informe que presente dicha entidad deberá suscribirse por técnico facultativo competente.

3. Se crea un registro de entidades de inspección técnica que gestionará el departamento autonómico competente en materia de ordenación turística, en el que se inscribirán las acreditaciones de las entidades de inspección turística, facultadas para realizar y emitir los informes técnicos turísticos.

4. Los requisitos técnicos y profesionales para la acreditación de entidades de inspección técnica de establecimientos turísticos se establecerán reglamentariamente.

DISPOSICIONES ADICIONALES

Primera.- Habilitación.

Se faculta al Gobierno de Canarias para que, a propuesta del titular del departamento competente en materia de turismo, actualice los importes consignados en el anexo de esta ley.

Segunda.- Suministro de energía eléctrica.

Las comunidades de bienes ordinarias y las comunidades de bienes en régimen de propiedad horizontal sobre establecimientos turísticos de alojamiento gestionados bajo el principio de unidad de explotación podrán disponer de un solo contador de energía eléctrica para todo el edificio o complejo inmobiliario, sin que el hecho de afectar a fincas registrales independientes sea considerado una actividad de comercialización o suministro de energía eléctrica por parte de la comunidad a los copropietarios.

DISPOSICIONES TRANSITORIAS

Primera.- Hoteles de cinco estrellas.

Excepcionalmente, desde la entrada en vigor de esta ley hasta el 31 de diciembre de 2014, se podrán conceder autorizaciones previas para plazas de alojamiento turístico en las islas de Lanzarote, Fuerteventura, Gran Canaria y Tenerife, y las consiguientes licencias urbanísticas, cuando tengan por objeto la construcción de hoteles de cinco estrellas.

Estos establecimientos deberán acreditar la previa suscripción con el Servicio Canario de Empleo de un convenio de formación y empleo, previa autorización por el Gobierno en el marco de la estrategia de empleo de Canarias, en el que asuman la obligación de, al menos, durante el plazo de seis años desde la apertura del establecimiento, un mínimo del 60% de los trabajadores que compongan su plantilla quedará reservada a personal formado en virtud del citado convenio.

Segunda.- Incentivos por renovación.

El otorgamiento de los incentivos previstos en esta ley se mantendrán por un plazo máximo de dos años desde su entrada en vigor. Transcurrido este plazo, el Gobierno acordará, previa comunicación al Parlamento de Canarias, el mantenimiento o modificación de los citados incentivos, en función del análisis de la situación económica y del sector turístico.

Tercera.- Modulación del crecimiento.

Sin perjuicio de la vigencia indefinida de esta ley, el Gobierno evaluará, cada tres años, la situación del sector turístico y remitirá al Parlamento un informe con las medidas legales y de gobierno que, en su caso, se consideren necesarias para garantizar el cumplimiento de los fines de esta ley.

Los límites al otorgamiento de las autorizaciones previas para la construcción de nuevas plazas de alojamiento prevista en esta ley podrán modificarse, mediante decreto del Gobierno de Canarias, previa resolución del Parlamento de Canarias, adoptado tras la emisión del referido informe de evaluación.

Cuarta.- Plazo de presentación de los informes técnicos turísticos.

1. Los establecimientos turísticos que, a la entrada en vigor de esta ley, tengan una antigüedad igual o superior a 10 años dispondrán de un plazo de 18 meses para presentar el informe técnico turístico relativo a los aspectos a que hace referencia el apartado 2 del artículo 32.

2. Asimismo, los establecimientos turísticos, que a la entrada en vigor de esta ley, tengan una antigüedad igual o superior a 15 años dispondrán de un plazo de 18 meses para presentar, además del informe técnico turístico relativo a los aspectos a que hace referencia el apartado 2 del artículo 32 de esta ley, el informe sobre los aspectos previstos en el apartado 3 del citado artículo 32.

Quinta.- Plazas sin autorización.

En el plazo máximo de dos años a partir de la entrada en vigor de la presente ley, aquellos establecimientos hoteleros, construidos con anterioridad a la entrada en vigor de la *Ley 7/1995, de 6 de abril, de Ordenación del Turismo de Canarias* que dispongan de plazas de alojamiento que no cuenten con la autorización prevista en el artículo 24 de la referida ley, podrán incorporar las mismas sin dicho requisito, a la explotación turística, siempre que lo soliciten, acreditando el cumplimiento de los estándares de calidad que le sean exigibles en función de su categoría, por la normativa de establecimientos turísticos de alojamiento vigente.

Sexta.- Edificaciones existentes.

En el plazo máximo de dos años a partir de la entrada en vigor de la presente ley, aquellas edificaciones existentes en suelos turísticos que dispusieran de licencia municipal de obras no anulada, anterior a la entrada en vigor de la *Ley 19/2003, de 14 de abril, por la que se aprueban las Directrices de Ordenación General y las Directrices de Ordenación del Turismo de Canarias* y que cumplan con todos los requisitos de ordenación necesarios para poder ser considerados establecimientos turísticos de alojamiento, podrán ser autorizados como tales, previa solicitud y acreditación de tales hechos. En los supuestos de renovación edificatoria de las citadas edificaciones, no habrá derecho a la obtención de plazas adicionales.

Transcurrido este plazo, se decretará la clausura y cierre del establecimiento.

Séptima.- Establecimientos turísticos de La Graciosa.

En el plazo de 18 meses, el Gobierno procederá a adaptar el instrumento de ordenación del Parque Natural del Archipiélago Chinijo para regular la actividad turística irregular que se lleva a cabo en la isla de La Graciosa, estableciendo los criterios para su reconocimiento, requisitos de calidad y estándares turísticos adecuados a la modalidad y categoría que les sea aplicable, pudiendo, en su caso, ser dispensados total o parcialmente del cumplimiento del estándar de parcela por plaza y las reservas mínimas de equipamiento del artículo 7 del Decreto 10/2001, de 22 de enero, por el que se regulan los estándares turísticos.

Octava.- Plazo para el registro del uso turístico del suelo.

Los titulares de establecimientos de alojamiento que se hallen ejerciendo la actividad turística a la entrada en vigor de la presente ley deberán proceder a efectuar la comunicación al registro de la propiedad a que hace referencia en el artículo 22.2 de esta ley, en el plazo de un año desde dicha entrada en vigor.

DISPOSICIÓN DEROGATORIA**Única.- Derogación normativa.**

Quedan derogadas todas las disposiciones de igual o inferior rango que se opongan a lo dispuesto en esta ley y en particular:

1. Los artículos 13, 14, 15, 16, 17.1 y 18 de la *Ley 6/2009, de 6 de mayo, de medidas urgentes en materia de ordenación territorial para la dinamización sectorial y la ordenación del turismo*.

2. Las Directrices de Ordenación del Turismo de Canarias siguientes:

- el apartado b del número 3 de la Directriz 10, respecto a las islas de El Hierro, La Gomera y La Palma.
- el número 1 de la Directriz 14.
- los números 1 y 2 de la Directriz 18.
- la Directriz 27.

3. El artículo 44 de la *Ley 7/1995, de 6 de abril, de Ordenación del Turismo de Canarias*.

4. El Decreto 138/2010, de 23 de septiembre, por el que se desarrolla la previsión en materia de rehabilitación de establecimientos turísticos, contenida en la *Ley 6/2009, de 6 de mayo, de medidas urgentes en materia de ordenación territorial para la dinamización sectorial y la ordenación del turismo*.

DISPOSICIONES FINALES

Primera.- Desarrollo reglamentario.

En el plazo de un año, el Gobierno de Canarias procederá a aprobar el reglamento de la presente ley.

Segunda.- Régimen transitorio aplicable a la sustitución del propietario.

Hasta tanto se apruebe el reglamento de desarrollo de esta ley, será de aplicación lo regulado en la legislación urbanística en relación a la sustitución del propietario,

Tercera.- Modificación de la Ley 7/1995, de 6 de abril, de Ordenación del Turismo de Canarias.

Se modifican los siguientes artículos de la *Ley 7/1995, de 6 de abril, de Ordenación del Turismo de Canarias*:

Se modifica la letra e) del apartado 2 del artículo 5, quedando con la siguiente redacción:

“e) La gestión del Registro General Turístico de Canarias, incluyendo la inscripción de las plazas adicionales de alojamiento derivadas de una iniciativa de renovación o sustitución edificatoria, y la elaboración y mantenimiento de bases de datos y estadísticas turísticas de Canarias.”

Se modifica el apartado 2 del artículo 13, introduciendo dos epígrafes, e) y f), pasando el e) actual a g), con la siguiente redacción:

“e) Cumplir el deber de renovación edificatoria y de atenerse al uso establecido por el planeamiento.

f) Presentar en el plazo que corresponda los informes derivados de la inspección técnica de establecimientos turísticos.”

Se modifica el apartado 1 del artículo 22, quedando con la siguiente redacción:

“1. El Registro General Turístico es un registro público de naturaleza administrativa, custodiado y gestionado por la consejería competente en materia turística de la Administración pública de la Comunidad Autónoma de Canarias, en el que se contiene la información turística, referida a actividades y establecimientos procedentes de las administraciones competentes y las plazas de alojamiento adicionales derivadas de las iniciativas de renovación o sustitución edificatoria.”

Se incorporan dos apartados, el 1 bis y el 3, al artículo 35, quedando redactado el citado artículo como sigue:

“Artículo 35.- Estándares relativos a la urbanización turística.

1. El planeamiento municipal definirá la densidad máxima admisible en las parcelas destinadas a alojamiento turístico, mediante un estándar mínimo de metros cuadrados de solar por plaza de alojamiento, que, para los establecimientos de nueva implantación, podrá oscilar entre 50 y 60 m² por plaza, con arreglo a las circunstancias de dimensión y densidad globales de la urbanización, apreciadas conforme a los criterios que reglamentariamente se determinen.

1.bis.) La aplicación del estándar mínimo de densidad del suelo turístico a los establecimientos de alojamiento sometidos a proyectos de renovación edificatoria se regirá por lo dispuesto en la Ley de Renovación y Modernización Turística de Canarias.

2. Reglamentariamente el Gobierno de Canarias determinará:

a) Los criterios de ponderación aplicables para la fijación del estándar mínimo de densidad en las parcelas a las que se refiere el apartado anterior:

b) Los estándares mínimos de densidad aplicables en actuaciones de renovación edificatoria y de rehabilitación urbana, así como, los criterios de ponderación aplicables para la fijación definitiva de los mismos.

c) Los supuestos en que, sin aumento de la densidad global del estándar previsto en el apartado a), pueda además referirse a través del planeamiento a una agrupación acotada de parcelas en beneficio de la provisión de dotaciones de ocio extraordinarias, de la creación de entornos arquitectónicos de superior atractivo u otras circunstancias análogas.

d) Los módulos dotacionales de aplicación a la urbanización turística a través del planeamiento, que en lo que se refiere a suelos de cesión para dotaciones públicas se atenderán en su cuantía a lo dispuesto en la legislación urbanística, adecuando su destino a la finalidad turística.

e) Los criterios y objetivos generales que desde el planeamiento deban tenerse en cuenta para su provisión y diseño, así como las garantías para su puntual ejecución y mantenimiento.

f) Los requisitos mínimos de aptitud natural del suelo para ser destinados por los planes a nuevos desarrollos turísticos, a sus dotaciones o contabilizados en la determinación de los índices de densidad, excluyendo los terrenos que constituyan accidentes naturales destacados y los que por su topografía abrupta no puedan producir desarrollos o dotaciones cómodamente accesibles a la generalidad de las personas.

g) Los estándares mínimos de infraestructura y servicios aplicables a la totalidad del suelo turístico.

3. Los estándares previstos en el apartado 1 del presente artículo no serán de aplicación a:

a) Establecimientos cuyo emplazamiento se proyecte en edificios histórico-artísticos declarados formalmente como tales o en edificios de interés arquitectónico catalogados por el planeamiento urbanístico.

b) Establecimientos que se proyecten en cascos urbanos residenciales de carácter no turístico que cumplan los estándares mínimos de infraestructura que se determinen reglamentariamente.

Por el titular del departamento competente en materia de turismo se determinará la aplicación singularizada de estas excepciones, previa solicitud de los interesados.

La aplicación de los restantes estándares relativos a la urbanización turística a los establecimientos a que hace referencia el presente apartado será determinada por el Gobierno de Canarias”.

Se incorporan dos apartados, el 1.bis), y el 12, al artículo 75, quedando redactado el citado artículo como sigue:

“Artículo 75.- Infracciones muy graves.

Se consideran infracciones muy graves a la disciplina turística:

1. La construcción, ampliación, rehabilitación, reforma o apertura de establecimientos turísticos de alojamiento, incumpliendo los deberes previstos en el artículo 13.2.a).

1. bis). La construcción, ampliación, rehabilitación, reforma o apertura de establecimientos turísticos de alojamiento, careciendo de autorización, cuando por ley o por vía reglamentaria, se establezca, por razones medioambientales o de ordenación del territorio, límites o restricciones a la creación de nueva oferta de alojamiento turístico y, especialmente, siempre que dichas limitaciones vengan justificadas en la ordenación territorial atendiendo a la capacidad de carga de las islas, conforme establece el artículo 24.2 de la presente ley.

2. El acceso o ejercicio de actividades turísticas reguladas reglamentariamente, incumpliendo el deber de comunicación previsto en el artículo 13.2.a).

3. El incumplimiento en los establecimientos turísticos de alojamiento de los estándares turísticos de densidad, infraestructura o servicio.

4. No prestar un servicio según lo convenido entre las partes, cuando de ello se deriven perjuicios graves para el usuario.

Se considerará que los perjuicios son graves cuando afecten a la salud o seguridad de los usuarios turísticos o representen una pérdida importante e irreversible de dinero o de valor de sus bienes.

5. La negativa u obstaculización a la actuación de la inspección turística que llegue a impedir el ejercicio de las funciones que legal o reglamentariamente tenga atribuidas o la aportación a aquella de información o documentos falsos.

6. La negativa u obstaculización a la labor de comprobación prevista en los artículos 24.1 y 32.4, cuando se impida el acceso a los establecimientos o se imposibilite la constatación de la totalidad de los requisitos que exige la normativa vigente para el ejercicio de la actividad o el funcionamiento de los establecimientos turísticos o su clasificación y, particularmente, los que afecten a la salud y seguridad de los usuarios turísticos.

7. Los atentados y acciones perjudiciales para la imagen turística de Canarias o de cualquiera de sus destinos turísticos.

Se considerarán atentados o acciones perjudiciales para la imagen turística de Canarias o de sus destinos turísticos las conductas que falseen, dañen, menoscaben o deterioren dicha imagen.

8. El incumplimiento de las normas legales relativas al principio de unidad de explotación de establecimientos de alojamiento.

9. La falsedad en las declaraciones responsables, cuando se refiera a datos que afecten gravemente a la salud y seguridad de los usuarios turísticos.

Se entiende que la falsedad afecta a la seguridad de los usuarios turísticos cuando verse o se refiera al cumplimiento de la normativa sobre protección contra incendios, seguridad de las edificaciones y locales y condiciones de salubridad y seguridad de las instalaciones industriales, deportivas o de ocio, determinando dicha falsedad la ocultación del estado de riesgo que la normativa incumplida pretende evitar.

10. El no cumplimiento en plazo del deber de renovación edificatoria, cuando así se establezca en las determinaciones contenidas en los instrumentos de ordenación y planificación.

11. El incumplimiento o alteración de las condiciones esenciales de la autorización de que esté provista la empresa o actividad, cuando tales condiciones hayan servido de base para el otorgamiento de dicha autorización o para la clasificación turística del establecimiento o actividad.

12. El incumplimiento del deber de atenerse al uso establecido por el planeamiento, destinando un establecimiento turístico de alojamiento a usos residenciales.”

Se incorpora un apartado 19 al artículo 76, con la siguiente redacción:

“19. No presentar el informe de la inspección técnica de establecimientos turísticos, habiendo sido sancionado previamente por haber cometido la infracción contemplada en el artículo 77.9 de la presente ley”.

Se incorporan los apartados 9 y 10 al artículo 77, con la siguiente redacción:

“9. No presentar en los plazos establecidos el informe resultante de la inspección técnica de establecimientos turísticos.”

“10. No comunicar al registro de la propiedad el uso efectivo del establecimiento turístico en los plazos establecidos.”

Se incorpora un apartado, el 3, al artículo 83, quedando redactado el citado artículo como sigue:

“Artículo 83.- Cometidos de la inspección turística.

1. La inspección turística de Canarias ejercerá las siguientes funciones:

- a) La constatación del cumplimiento de las obligaciones legales y reglamentarias de las empresas turísticas.
- b) La verificación de la existencia de infraestructuras y dotación de los servicios obligatorios, según la legislación turística.
- c) La obtención y canalización de información de cualquier clase relativa a la situación real del turismo en Canarias.
- d) Velar por la igualdad en la aplicación de las normas relativas a establecimientos y actividades turísticas.
- e) Cualquier otra función inspectora que legal o reglamentariamente se le atribuya.

2. Para el ejercicio de las funciones previstas en el número anterior, la inspección turística podrá utilizar, entre otros medios, los siguientes:

- a) El levantamiento de actas de inspección.
- b) Efectuar visitas de comprobación.
- c) Emitir informes.
- d) Efectuar citaciones a los empresarios turísticos o sus representantes, con los requisitos y efectos previstos en el artículo 40 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.

3. Los datos de carácter personal obtenidos por la Administración turística en el desempeño de sus funciones inspectoras tiene carácter reservado y sólo podrán ser utilizados para la efectiva aplicación de la normativa turística, así como para la imposición de las sanciones que procedan.

Se autoriza que los datos de carácter personal puedan ser cedidos o comunicados por terceros a la inspección turística, siempre que lo sean para el cumplimiento de fines directamente relacionados con las funciones inspectoras, sin que sea necesario obtener el consentimiento del interesado”.

Cuarta.- Modificación de la Ley 14/2009, de 30 de diciembre, por la que se modifica la Ley 7/ 1995, de 6 de abril, de Ordenación del Turismo de Canarias.

Se modifica el contenido de la disposición adicional tercera de la Ley 14/2009, de 30 de diciembre, por la que se modifica la Ley 7/1995, de 6 de abril, de Ordenación del Turismo de Canarias, quedando redactada como sigue:

“En las islas de El Hierro, La Gomera y La Palma, las edificaciones aisladas en suelo rústico, que acrediten su destino exclusivo al uso turístico de manera ininterrumpida durante al menos cinco años con anterioridad a la entrada en vigor de la presente ley y cumplan los estándares que al efecto se aprueben por Decreto del Gobierno de Canarias podrán regularizarse como establecimientos turísticos de alojamiento en el medio rural, cuando se ubiquen en alguna de las categorías de suelo rústico previstas en el artículo 7.3 de la Ley 6/2002, de 12 de junio, sobre medidas de ordenación territorial de la actividad turística en esas islas. Para ello, no podrá existir prohibición expresa alguna del uso turístico por el Plan Territorial Especial Turístico, por el Plan Insular o, en aquellos municipios con Planes Generales de Ordenación adaptados a alguno de los citados Planes de carácter insular, por dichos planes urbanísticos, siempre que resulten compatibles con los valores en presencia y en el caso de suelos rústicos con protección paisajística y protección cultural, tengan por objeto el reconocimiento de estos valores”.

Quinta.- Modificación del anexo de las Directrices del Turismo de Canarias.

El anexo contenido en las Directrices de Ordenación General y del Turismo de Canarias, aprobado por Ley 19/2003, de 14 de abril, se modifica, pasando a tener la siguiente redacción:

“Se considerarán áreas de renovación urbana, a efectos tanto de la ordenación insular y general como de la declaración de áreas a renovar y de la formulación de programas de desarrollo de actuaciones ejemplares de rehabilitación, al menos dentro del ámbito de los siguientes núcleos: Puerto del Carmen y Costa Teguise, en Lanzarote; Corralejo, Caleta de Fuste, Costa Calma y Morro Jable, en Fuerteventura; Bahía Feliz, San Agustín, Las Burras, Playa del Inglés, Maspalomas, Puerto de Mogán y Puerto Rico en Gran Canaria; y Puerto de la Cruz, Los Cristianos, Playa de Las Américas, Playa Paraíso, Costa del Silencio, Callao Salvaje y Playa Santiago, en Tenerife. La delimitación de dichos enclaves en declive serán las definidas por la zonificación turística del planeamiento insular.”

Sexta.- Modificación del 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.

El número 1 del artículo 31 del 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, se modifica, pasando a tener la siguiente redacción:

“1. La ordenación urbanística en el ámbito municipal se establecerá y desarrollará mediante los siguientes instrumentos:

- a) Planes Generales de Ordenación.
- b) Planes de modernización, mejora e incremento de la competitividad.
- c) Planes de desarrollo:
 - 1) Planes Parciales de Ordenación.
 - 2) Planes Especiales de Ordenación
 - 3) Estudios de Detalle.”

Séptima.- Entrada en vigor.

La presente ley entrará en vigor el día siguiente al de su publicación.

A N E X O (artículo 13)

IMPORTES MÍNIMOS DE INVERSIÓN POR PLAZA

1. A los efectos previstos en el artículo 13 de la presente ley, la inversión mínima por plaza de alojamiento para cada categoría que se pretenda alcanzar mediante la renovación edificatoria será de:

MODALIDAD	CATEGORÍA	IMPORTE MÍNIMO POR PLAZA DE ALOJAMIENTO
Hotelera	4 Estrellas	9.214,00 €
	5 Estrellas	11.799,00 €
	5 Estrellas gran lujo	15.120,00 €
Extrahotelera	3 Estrellas	6.379,00 €
	4 Estrellas	8.366,00 €
	5 Estrellas	10.713,00 €
	Villas	8.366,00 €

2. La inversión a considerar será calculada dividiendo el presupuesto de ejecución material de la obra prevista en el presupuesto de renovación edificatoria, impuestos no incluidos, entre el número de plazas de alojamiento del establecimiento autorizadas en el momento de la renovación.



Parlamento de Canarias