

**Ilma. Secretaria General Técnica  
Consejería de Política Territorial, Sostenibilidad  
y Seguridad.**

En respuesta al escrito de esa Secretaría General Técnica de fecha 15 de marzo de 2016 relativo a la formulación de observaciones que se estimen oportunas respecto del **ANTEPROYECTO DE LA LEY DEL SUELO**, por medio del presente se informa que, del examen del texto articulado del Anteproyecto de Ley se formulan las siguientes observaciones:

**1º.- Artículo 13.-**

De conformidad con el apartado 4 del citado artículo *"En la consejería competente en materia de ordenación del territorio y bajo la presidencia de su titular, se constituirá un órgano colegiado, del que al menos formarán parte representantes de los departamentos autonómicos afectados, con objeto de emitir el informe único en la tramitación de los instrumentos de ordenación, así como, en su caso, para actuar como órgano ambiental, en los supuestos previstos en esta Ley"*.

Entre los instrumentos de ordenación urbanística, recogidos en el artículo 134 del Anteproyecto de la Ley del Suelo, se contemplan, como instrumentos de ordenación sectorial, los planes de modernización, mejora e incremento de la competitividad, disponiéndose en el apartado 3 del citado artículo 134, que dichos planes se regirán por su normativa específica.

De conformidad con el artículo 9 del Decreto 85/2015, de 14 de mayo, por el que se aprueba el Reglamento de la Ley de renovación y modernización turística de Canarias, los planes de modernización, mejora e incremento de la competitividad, que son los que tienen por objeto establecer las determinaciones, medidas e incentivos precisos para el logro de los objetivos que se enumeran en el artículo 3 del citado Decreto (impulsar la modernización de las urbanizaciones y núcleos turísticos de Canarias, fomentar la cualificación y mejora de la planta de alojamientos turístico y de equipamiento complementario, y reactivar la actividad económica de su ámbito de actuación), se tramitarán, a propuesta del ayuntamiento o ayuntamientos afectados, a iniciativa del cabildo insular correspondiente o el Gobierno de Canarias, y a solicitud de los particulares afectados. Su formulación, impulso y tramitación corresponderá al departamento gubernamental competente en materia de ordenación del territorio de oficio o a instancias del departamento competente en materia de turismo; correspondiendo a la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias (COTMAC), en la que están representadas la Administración autonómica, insular y municipal, conforme al Decreto 129/2001, de 11 de junio, elaborar el documento de alcance del estudio ambiental estratégico. Culminados los trámites, regulados en el citado artículo 9 del Decreto 85/2015, de 14 de mayo, la COTMAC, una vez recibida la propuesta del plan acompañada del expediente administrativo, emitirá informe y, a continuación, la persona titular del departamento competente en materia de ordenación del territorio elevará la aprobación definitiva al Gobierno de Canarias.

De acuerdo con el citado artículo 13.4, se entiende por este Centro Directivo que el indicado órgano colegiado, cuya función es emitir informe único en la tramitación de los instrumentos de ordenación, viene a sustituir a la denominada COTMAC. Sin embargo se observa que en el mismo ya no existe representación insular y municipal. Por ello, puede afirmarse que existirían dos órganos colegiados una misma función y diferente composición, lo que vendría a contravenir con la regulación de la COTMAC se contempla en la normativa sectorial turístico, lo que deberá resolverse en la forma que se estime conveniente por ese Departamento.

Calle León y Castillo, 200.  
Edificio de Servicios Múltiples III, 6º.  
35071 Las Palmas de Gran Canaria.  
Tfno.: 928 899 561 Fax: 928 899 742

Calle La Marina, 57.  
38071 Santa Cruz de Tenerife.  
Tfno.: 922 924 041 Fax: 922 924 048





## 2º.- Artículo 21.

En el apartado 1 se le atribuye a la Agencia de Protección del Medio Urbano y Natural la actividad, entre otras, de inspección y sanción en materia medioambiental. En el apartado 2 del mismo artículo se establece que dicha Agencia, en el desarrollo de sus competencias, en la que entendemos incluidas la de inspección y sanción, pueda actuar directamente o bien mediante Convenio autorizado por el Gobierno a través de empresas de titularidad pública cuando proceda. Esta previsión contraviene el principio de legalidad previsto en el artículo 127 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.

## 3º.- Artículos 29 y 269.

El deber de conservación que se prevé en el apartado 1, letra e) de este artículo 29, en los referido a las edificaciones de naturaleza turística podría entrar en contradicción con la regulación sectorial que sobre la misma materia regula ya el artículo 22 y siguientes de la Ley 2/2013, de 29 de mayo. Por ello se estima conveniente indicar en el citado artículo 29 que el deber de conservación en lo referido a las edificaciones de naturaleza turística se regirán por lo que se disponga en la correspondiente normativa sectorial.

Asimismo, el artículo 269 regula el deber de conservación de terrenos, instalaciones, construcciones y edificaciones, previendo una regulación, en el apartado segundo, del régimen de ejecución de renovación o rehabilitación edificatoria mediante sustitución del propietario en zonas turísticas, que entra en conflicto con la normativa sectorial turística (Ley 2/2013, de 29 de mayo, y su Reglamento de desarrollo aprobado por Decreto 85/2015, de 14 de mayo) en cuanto que regula un procedimiento específico para la sustitución del propietario por incumplimiento de los deberes de renovación o rehabilitación edificatoria. Consideración que se hace extensible a los artículos comprendidos en el Capítulo VII referido a la conservación de obras y edificaciones. En consecuencia, se estima igualmente conveniente que el citado artículo 269 se disponga que el citado deber de conservación, en lo concerniente a las edificaciones turísticas, se regirán por lo que se disponga en la correspondiente normativa sectorial.

## 4º.- Artículo 69.

El artículo 69.1 e) establece que en asentamientos rurales se permitirán, con carácter general, los usos turísticos en edificaciones preexistentes, de acuerdo con lo que disponga la legislación sectorial, mientras que el apartado c) del artículo 69.2 señala que en los asentamientos agrícolas se permitirán, con carácter general, los usos turísticos, limitados a los establecimientos de turismo rural, de acuerdo con lo que disponga la legislación sectorial.

Tras la derogación del Decreto 18/1998, de 5 de marzo, de regulación y ordenación de los establecimientos de alojamiento de turismo rural, por el Decreto 142/2010, de 4 de octubre, no existe actualmente una regulación específica de las modalidades de la oferta alojativa de turismo rural, pero sí se puede determinar, en base a la normativa actual, qué tipo de establecimientos integran el denominado turismo rural. Así, la Memoria del Decreto 142/2010 establece expresamente como criterio definitorio del turismo rural la integración de los inmuebles en el Patrimonio Histórico de Canarias: "*En la misma línea, se prevé la derogación expresa del Decreto 18/1998, de 5 de mayo, de regulación y ordenación de los establecimientos de alojamiento de turismo rural, y con él la exigencia aplicable a dichos establecimientos (hoteles rurales y casas rurales) de cumplir unos determinados requisitos referidos a la antigüedad de los inmuebles y a la superficie de obra nueva admisible, requiriéndose, en su lugar, que los inmuebles que se vayan a dedicar al turismo rural estén integrados en el patrimonio histórico de Canarias, requisito que permite una aplicación más objetiva de la norma y responde plenamente al objetivo de singularizar la oferta de alojamiento turístico en el medio rural.*"





De acuerdo con las definiciones que contiene el artículo 2 del Reglamento regulador de la actividad turística de alojamiento, tanto los hoteles y casas rurales como los hoteles y casas emblemáticas son los establecimientos que integran el denominado turismo rural.

Además, la disposición transitoria sexta del citado Decreto 142/2010 que lleva por título "*Régimen transitorio aplicable a los establecimientos de alojamiento de turismo rural*", menciona expresamente a los hoteles rurales y emblemáticos y a las casas rurales y emblemáticas.

Dado que en los asentamientos rurales y agrícolas, el único uso turístico permitido es el de los establecimientos turísticos rurales, bastaría con hacer referencia, en ambos asentamientos, a las edificaciones preexistentes.

#### **5º.-Artículo 75.**

El citado artículo establece que cualquier uso, actividad o construcción ordinarias en suelo rústico están sujetos a licencia municipal, o, cuando así este previsto, a comunicación previa.

Debe de tenerse en consideración que la actividad turística de alojamiento en la modalidad de Hotel rural y Casa rural, que por definición se ubican en suelo rústico, está regulada en el Decreto 142/2010, de 4 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de la Actividad Turística de Alojamiento y se modifica el Decreto 10/2001, de 22 de enero, por el que se regulan los estándares turísticos, que establece en su artículo 28.1, la obligación de las personas titulares o explotadoras de establecimientos turísticos de alojamiento, con anterioridad al inicio de la actividad, de comunicar al Cabildo Insular correspondiente este hecho y cumplimentar la correspondiente declaración responsable. Por tanto la comunicaciones previas de la actividad turística de alojamiento en suelo rústico es competencia de los Cabildos Insulares, y no de los Ayuntamientos, estando sujeta, por tanto, a comunicación y no a licencia municipal.

En consecuencia se propone que en la regulación del artículo 75 se disponga, respecto de la comunicación previa, "*cuando así esté previsto en la respectiva normativa sectorial*".

#### **6º.- Artículo 332.**

En el apartado 1 del artículo 332, se establece que estarán sujetas a comunicación previa, sin precisar licencias urbanísticas, las actuaciones siguientes:

d) "*Cambio de uso de los edificios y las instalaciones*".

La regulación contenida en el citado precepto se contradice con el deber de atenerse al uso turístico regulado en el artículo 31 de la Ley 2/2013, de 29 de mayo, de de renovación y modernización turística de Canarias, que dice:

"*Artículo 31.- Deber de atenerse al uso turístico.*

*1. De conformidad con lo establecido en el apartado 1 del artículo 23 de la Ley 2/2013, de 29 de mayo, de renovación y modernización turística de Canarias, es deber de los titulares de los establecimientos turísticos destinarlos al ejercicio de la actividad turística 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. Cuando los titulares de los establecimientos turísticos incumplan en los términos previstos en el artículo 24 de la citada Ley 2/2013, de 29 de mayo, el deber de atenerse al uso efectivo del establecimiento, la administración turística competente procederá a imponer dicho deber y para ello dará, sin perjuicio de la actuación sancionadora que proceda, un plazo no inferior a un año con el objeto de que por el titular se lleven a cabo las actuaciones necesarias para reconducir la situación”.

Lo que deberá ser tomado en consideración por ese Departamento, a los efectos de que la regulación contenida en el artículo 332 no contravenga la regulación actual contenida en la normativa sectorial turística.

#### 7º.- Disposición final quinta.

A través de la citada Disposición final quinta, viene a modificarse el artículo 4 de la Ley 2/2013, de 29 de mayo, de Renovación y Modernización Turística de Canarias, modificada por la Ley 9/2015, de 23 de abril, siendo la redacción que se propone del indicado artículo 4 la siguiente:

#### “ Artículo 4. Otorgamiento de autorizaciones administrativas previas.

*Por razones de la fragilidad territorial y ecológica de las diferentes islas del archipiélago, en el marco de sostenibilidad del modelo establecido para cada una de ellas por los respectivos instrumentos de planificación territorial, y de conformidad con lo establecido en las Directrices del Turismo números 24, 25 y 26 y la normativa autonómica que las desarrollan, en las islas de Lanzarote, Fuerteventura, Gran Canaria y Tenerife, la implantación de nueva oferta alojativa turística, incluido el traslado de capacidad de alojamiento, queda expresamente sometida a autorización previa habilitante de los respectivos cabildos insulares. Asimismo, la autorización previa será exigible en las mismas islas para la ampliación de establecimientos turísticos alojativos y, excepcionalmente, para la renovación de estos establecimientos, cuando así lo exija expresamente la normativa territorial a nivel insular.*

*En las islas de El Hierro, La Gomera y La Palma no se requerirá autorización previa para los procesos de renovación, aunque sí para los de nueva implantación, cuando así lo exija el planeamiento territorial, con la excepción de los establecimientos alojativos en suelo rústico, a los que serán aplicables los estándares específicos establecidos en el planeamiento insular y, en su defecto, los de carácter general establecidos por el Gobierno para ese tipo de establecimientos”.*

La nueva redacción propuesta del artículo 4, mantiene la redacción del apartado 1 del artículo 4 de la citada Ley 2/2013, de 29 de mayo, modificada por la Ley 9/2015, de 23 de abril, pero elimina, por completo, los restantes apartados del indicado precepto (2,3,4 y 5).

Con carácter previo y en relación al apartado 2 que se suprime, y más concretamente a sus letras a) y c), ha de hacerse mención:

Por un lado, a la nueva redacción que a dichos apartados dio la Ley 9/2015, de 27 de abril, conforme a la cual, las indicadas letras disponen:

*“a) Establecimientos hoteleros y también extrahoteleros, en este último supuesto cuando el planeamiento territorial no los prohíba expresamente, que deberán cumplir unos estándares de calidad edificatoria y del servicio ofrecido que garanticen el mínimo impacto medioambiental en términos de, al menos, ahorro de agua, contaminación acústica y lumínica y de gestión de residuos, y reunir las condiciones de densidad, equipamiento, infraestructuras y servicios establecidas reglamentariamente para configurar un modelo de excelencia y ecoeficiencia, así como para obtener certificaciones de calidad y gestión medioambiental turística y de máxima eficiencia energética”.*





*“c) Los establecimientos hoteleros de cinco estrellas o categorías superiores y también los extrahoteleros, en este último supuesto cuando el planeamiento territorial no los prohíba expresamente, de cinco estrellas o categoría superior”.*

Por otro lado, a la Sentencia 209/2015, de 8 de octubre de 2015, del Tribunal Constitucional, recaída en el recurso de inconstitucionalidad 1133-2014, interpuesto por el Presidente del Gobierno en relación con los apartados a) y c) del artículo 4.2 de la Ley 2/2013, de 29 de mayo, de Renovación y Modernización Turística de Canarias, Sentencia que en relación a la nueva redacción dada a las letras a) y c) por la Ley 9/2015, de 27 de abril, dispone:

La nueva redacción del apartado a) del artículo 4.2, en cuanto que, a efectos del otorgamiento de la preceptiva autorización, ya no diferencia entre establecimientos en función de su calificación turística ni la limita a la de una determinada categoría, limitando el otorgamiento de la preceptiva autorización a criterios de naturaleza medioambiental y de ordenación territorial, y no a criterios económicos, no vulnera la normativa básica estatal. Por el contrario, la nueva redacción del apartado c) del artículo 4.2, sigue proporcionando un tratamiento diferenciado a los establecimientos de cinco estrellas o categorías superiores, los cuales, además, no están sometidos a los requisitos previstos en el nuevo artículo 4.2 a), por lo que la redacción del nuevo apartado c) del artículo 4.2 no se adecua a la normativa básica estatal.

En base a lo anterior, desde este Departamento se ha promovido:

Al respecto de lo manifestado por la reiterada Sentencia respecto del apartado c), la tramitación de un **Anteproyecto de Ley por el que se deroga el apartado c) del artículo 4.2 de la Ley 2/2013, de 29 de mayo, de renovación y modernización turística de Canarias, en la redacción dada por la Ley 9/2015, de 27 de abril, de modificación de la citada Ley 2/2013, de 29 de mayo**, para la supresión de dicho apartado c), habiendo manifestado el Consejo de Gobierno de Canarias ya, en sesión celebrada el 15 de febrero de 2016, su informe favorable a la oportunidad de dicha iniciativa, sus objetivos y principios generales, iniciativa que actualmente se encuentra en fase de información pública.

Al respecto de lo manifestado por la misma resolución judicial en relación al apartado a), en atención a la vigencia del resto de apartados y letras del artículo 4 de la Ley 2/2013, y en ejecución del mandato contenido en la Disposición Transitoria Segunda de la Ley 9/2015, de modificación de la Ley 2/2013, la tramitación de la disposición reglamentaria que determine los estándares de calidad a que se refiere el artículo 4. Sobre dicho Borrador de Reglamento se lleva trabajando en este departamento desde hace ya unos meses.

Como consecuencia de lo expuesto, y culminada la tramitación del anteproyecto de la Ley de derogación del apartado c) del artículo 4.2 de la Ley 2/2013 y culminada la tramitación de la disposición reglamentaria que determine los estándares de calidad medioambiental a que se refiere el artículo 4., el anteproyecto de la Ley del Suelo habría de modificarse en lo que a este punto se refiere para, en lugar de suprimir el apartado 2 dar al mismo una nueva redacción que haga expresa referencia al reglamento que se dicte, y suprimir la Disposición transitoria segunda de la Ley 9/2015 que prevé el indicado desarrollo reglamentario de los estándares de calidad a que se refiere el artículo 4

#### **Disposición Final 5ª del anteproyecto y Disposición Transitoria 7ª de la Ley 2/2013.**

Por último señalar que la Disposición final quinta del Anteproyecto de la Ley del Suelo añade una Disposición transitoria séptima a la Ley 2/2013, de 29 de mayo, según la cual los usos residenciales existentes en las zonas turísticas en el momento en que la ordenación urbanística establezca el régimen y las condiciones de compatibilidad entre usos turísticos y residenciales, se considerarán en todo caso compatibles, entendiéndose, incluso cuando resulten contrarios a esa ordenación, que los

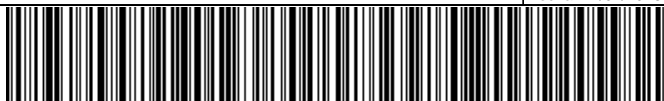





mismos son conformes y se encuentran en situación de consolidación, sin que sea aplicable la declaración de incumplimiento del uso efectivo a que se refiere la legislación turística.

Parece que ésta modificación obedece a la consideración de que la exigencia de "uso efectivo" se estableció por primera vez de manera expresa en la Ley 2/2013 y que por ello no debería poder aplicarse a supuestos anteriores a dicha disposición legal. Es por ello que lo que se pretende es dejar a salvo de dicha exigencia a los usos residenciales preexistentes, razón por la que la indicada Disposición Transitoria 7ª debería hablarse de usos residenciales existentes en las zonas turísticas en el momento de entrada en vigor de la Ley y no en el momento en que la ordenación turística establezca el régimen y las condiciones de compatibilidad que puede ser muy posterior a la entrada en vigor de la indicada disposición legal, conllevando un retraso en su aplicación no fundamentada jurídicamente.

**LA SECRETARIA GENERAL TÉCNICA.**  
**Ana Mª Roldán Vives.**

Este documento ha sido firmado electrónicamente por:	
ANA MARIA ROLDAN VIVES - SECRETARIA GENERAL TÉCNICA	Fecha: 14/04/2016 - 13:44:26
Este documento ha sido registrado electrónicamente:	
ENTRADA - N. General: 0 / 2016 - N. Registro: PTSS / 9762 / 2016	Fecha: 14/04/2016 - 15:43:13
REGISTRO INTERNO - N. Registro: CTCD / 5386 / 2016 - Fecha: 14/04/2016 13:48:37	Fecha: 14/04/2016 - 13:48:37
En la dirección <a href="https://sede.gobcan.es/sede/verifica_doc">https://sede.gobcan.es/sede/verifica_doc</a> puede ser comprobada la autenticidad de esta copia, mediante el número de documento electrónico siguiente: 03jBvsFMyuKYc_pJgVILkYHuUQOE0Jstv	 
El presente documento ha sido descargado el 15/04/2016 - 11:32:24	