

Fecha: 15/06/2012.
SALIDA
Número: 216883
SIGLAS 10150 Hora 11:54:59



Federación Canaria de Municipios
C/Pérez del Toro, 97
Esquina Juan XXIII
35004 Las Palmas de Gran Canaria

Ref: 11/MMO/fep

Adjunto le remito, Anteproyecto de Ley de Renovación y Cualificación Turística, acompañado de informe del Gobierno y lista de evaluación, de conformidad con lo establecido en el artículo 105 a) de la Constitución Española y el artículo 24.1 c) de la Ley 50/1997, de 27 de noviembre, del Gobierno, para que en el plazo de siete (7) días, contados desde el siguiente de la recepción del presente, formulen las alegaciones u observaciones que a su derecho convengan.

Las Palmas de Gran Canaria, a 14 de junio de 2012

La Directora General de Ordenación y Promoción Turística
Rita Enma Hernández Callero



Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre de firma electrónica. Código Seguro de Verificación: 0Zpq4IDVPfKcmQq7asBNoSkS5jl756jur. Permite la verificación de la integridad de esta copia del documento electrónico en la dirección: <https://sede.gobcan.es/rge/verificacion>

Firmado por: RITA ENMA HERNANDEZ CALLERO

Fecha: 14/06/2012 17:10:28

Páginas: 1



0Zpq4IDVPfKcmQq7asBNoSkS5jl756jur

FEDERAL BUREAU OF INVESTIGATION
CRIMINAL DIVISION
WASHINGTON, D. C. 20535
JUL 1 1964
RECEIVED BY TELETYPE
FEDERAL BUREAU OF INVESTIGATION



DECRETO N° 66 DEL PRESIDENTE

LIBRO N°

FOLIO N°

SANTA CRUZ DE TENERIFE A 28 DE MAYO DE 2012.

DECRETO POR EL QUE SE DECLARA URGENTE LA TRAMITACIÓN DEL PROCEDIMIENTO DE ELABORACIÓN DEL ANTEPROYECTO DE LEY DE RENOVACIÓN TURÍSTICA DE CANARIAS.

Visto que 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, en aplicación de la Ley 19/2003, de 14 de abril, de Directrices de Ordenación General y de Ordenación del Turismo, define el marco cuantitativo y cualitativo de la carga turística del archipiélago para los próximos tres años, estableciendo en su artículo 16 de la Ley 6/2009, de 6 de mayo, un periodo de tres años siguientes a la entrada en vigor de la ley para que, en las islas de Lanzarote, Fuerteventura, Gran Canaria y Tenerife, sólo puedan otorgarse autorizaciones previas de las exigidas en la Ley 7/1995, de 6 de abril, de Ordenación del Turismo de Canarias, para los establecimientos turísticos alojativos, siempre que sean solicitados dentro de los dos años siguientes a la publicación de la ley, siempre que sean solicitadas dentro de los dos años siguientes a la publicación de la ley y cuando tengan por objeto o sean consecuencia de la renovación o rehabilitación de las edificaciones e infraestructuras turísticas, los establecimientos turísticos alojativos de turismo rural, los establecimientos emplazados en edificios histórico-artísticos o de interés arquitectónico, la sustitución de plazas alojativas con todos los derechos urbanísticos vigentes y la implantación de hoteles de cinco estrellas de gran lujo.

Visto que por Decreto 91/2011, de 15 de abril, se modificaron los límites para el otorgamiento de las autorizaciones previas, actualizando los plazos referidos a las solicitudes de autorizaciones previas y a la presentación de proyectos para la implantación de hoteles de cinco estrellas gran lujo.

Visto los cambios normativos producidos por la incorporación al ordenamiento jurídico de la Directiva 2006/123/CE, del Parlamento Europeo y del Consejo, de 12 de diciembre de 2006, relativa a los servicios en el mercado interior, cuya trasposición a nuestro ordenamiento jurídico territorial, en materia turística, tiene lugar con la Ley 14/2009, de 30 de diciembre, de modificación de la Ley 7/1995, de 6 de abril, de Ordenación del Turismo de Canarias. Ley que viene a establecer con carácter general que el ejercicio de la actividad turística no está sujeta a autorización sino a comunicación, sujetando a autorización administrativa la construcción, ampliación, rehabilitación y apertura de establecimientos turísticos de alojamiento cuando, por razones medioambientales o de ordenación del territorio, esté legal o reglamentariamente restringida o limitada la capacidad de carga de las islas.

Visto que la Ley 2/2012, de 8 de mayo, de ampliación temporal de la Ley 6/2009, de 6 de mayo, viene a modificar el primer párrafo de las letras a) y e) del apartado 1 del artículo 16 de la Ley 6/2009, de 6 de mayo, estableciendo que en las islas de Lanzarote, Fuerteventura, Gran Canaria y Tenerife, durante el periodo que finaliza el 13 de diciembre de 2012, sólo podrán otorgarse autorizaciones previas de las



exigidas por la Ley 7/1995, de 6 de abril, de Ordenación del Turismo de Canarias, para los establecimientos alojativos turísticos, siempre que sean solicitadas dentro del mismo periodo, cuando tengan por objeto o sean consecuencia de los supuestos recogidos en las letras a) y e) anteriormente citadas.

Toda vez que a fecha 13 de diciembre de 2012, que es cuando finaliza el periodo para otorgar autorizaciones previas de las exigidas por la Ley de Ordenación del Turismo de Canarias en los supuestos contemplados en el primer párrafo de las letras a) y e) del apartado 1 del artículo 16 de la Ley 6/2009, de 6 de mayo, habrá de estar aprobada la Ley que de conformidad con la Directriz 27 de Ordenación del Turismo de Canarias de la Ley 19/2003, de 14 de abril, por la que se aprueban las Directrices de Ordenación General y de Ordenación del Turismo de Canarias, 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, es por lo que se hace preciso tramitar el procedimiento de elaboración del Anteproyecto de Ley que establezca dichos límites o restricciones con carácter de urgencia.

En su virtud,

DISPONGO

Declarar urgente la tramitación del procedimiento de elaboración del Anteproyecto de Ley de Renovación Turística de Canarias.



El Presidente del Gobierno,

Paulino Rivero Baute



Gobierno de Canarias

Presidencia del Gobierno
Secretaría General

Gobierno de Canarias
Presidencia del Gobierno
Secretaría General

REGISTRO INTERNO

19 JUN. 2012

Número: 1361-1362

Gobierno de Canarias
Presidencia del Gobierno
Secretaría General

REGISTRO GENERAL

19 JUN. 2012

Fecha:

SALIDA

Número: 10435

El Gobierno de Canarias, en sesión celebrada el día 14 de junio de 2012, adoptó, entre otros, el siguiente acuerdo:



11.- INFORME SOBRE LA LISTA DE EVALUACIÓN Y ANTEPROYECTO DE LEY DE RENOVACIÓN Y CUALIFICACIÓN TURÍSTICA DE CANARIAS Y ACUERDOS QUE PROCEDAN. (PRESIDENCIA DEL GOBIERNO).

Vista la Lista de Evaluación del Anteproyecto de Ley de Renovación y Cualificación Turística de Canarias (anexo I), así como el texto articulado del citado Anteproyecto de Ley (anexo II).

Visto informe de la Comisión Preparatoria de Asuntos del Gobierno del día 11 de junio de 2012.

Considerando que 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, en aplicación de la Ley 19/2003, de 14 de abril, de Directrices de Ordenación General y de Ordenación del Turismo, vino a definir en su artículo 16, el marco cuantitativo y cualitativo de la carga turística del archipiélago para los tres años siguientes a su entrada en vigor, en las islas de Lanzarote, Fuerteventura, Gran Canaria y Tenerife.

Considerando que, de acuerdo con ello, la Ley 14/2009, de 30 de diciembre, de modificación de la Ley 7/1995, de 6 de abril, de Ordenación del Turismo de Canarias, para adaptarla a la Directiva 2006/123/CE, del Parlamento Europeo y del Consejo, de 12 de diciembre de 2006, viene a establecer con carácter general que el ejercicio de la actividad turística no está sujeta a autorización sino a comunicación, salvo la construcción, ampliación, rehabilitación y apertura de establecimientos turísticos de alojamiento que queda sujeta a autorización administrativa cuando, por razones medioambientales o de ordenación del territorio, esté legal o reglamentariamente restringida o limitada la capacidad de carga de las islas.

Considerando que la Ley 2/2012, de 8 de mayo, de ampliación temporal de la Ley 6/2009, de 6 de mayo, viene a modificar el primer párrafo y las letras a) y e) del apartado 1 del artículo 16 de la Ley 6/2009, de 6 de mayo, estableciendo que en las islas de Lanzarote, Fuerteventura, Gran Canaria y Tenerife, durante el periodo que finaliza el 13 de diciembre de 2012, sólo podrán otorgarse autorizaciones previas de las exigidas por la Ley 7/1995, de 6 de abril, de Ordenación del Turismo de Canarias, para los establecimientos alojativos turísticos, siempre que sean solicitadas dentro del mismo periodo, cuando tengan por objeto o sean consecuencia de los supuestos recogidos en las letras a) y e) anteriormente citadas.

Considerando que conviene seguir reservando las exigencias de autorización 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 la 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.

Considerando que la presente iniciativa legislativa 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.

Visto que según dispone la norma tercera, 4, del Decreto 20/2012, del Presidente, de 16 de marzo, por el que se establecen las normas internas para la elaboración y tramitación de las iniciativas normativas del Gobierno y se aprueban las directrices sobre su forma y estructura, excepcionalmente el anteproyecto podrá presentarse simultáneamente con la lista de evaluación, en aquellos casos en los que el Presidente del Gobierno considere que han de tramitarse con carácter urgente sometiénolas al Consejo de Gobierno para su pronunciamiento.

Visto que por Decreto 66/2012, del Presidente, de fecha 28 de mayo de 2012, se declaró urgente la tramitación del procedimiento de elaboración de la indicada iniciativa legislativa, dado que su aprobación, deberá materializarse antes del 13 de diciembre de 2012, fecha en la que finaliza la ampliación otorgada por la citada Ley 2/2012, de 8 de mayo.

Visto lo dispuesto en el artículo 5.3 de la Ley 1/1992, de 27 de abril, del Consejo Económico y Social, los informes y dictámenes preceptivos deberán emitirse en el plazo de un mes desde que se reciban las peticiones por el Consejo, o, si el Gobierno acuerda motivadamente la tramitación de urgencia, en el de 15 días o aquel otro, inferior y suficiente, que el propio Gobierno haya fijado.

Considerando que los argumentos contenidos en el Decreto 66/2012, del Presidente antes citado, para declarar la urgencia en la tramitación de esta iniciativa, son suficientes para motivar la solicitud del preceptivo dictamen del Consejo Económico y Social, también con carácter urgente, dado que el proyecto de Ley ha de ser aprobado por el Parlamento antes del 13 de diciembre de 2012.

El Gobierno, tras deliberar y a propuesta del Presidente, acuerda:

1. Tras quedar enterado del informe sobre la Lista de Evaluación y Anteproyecto de Ley de Renovación y Cualificación Turística de Canarias, manifiesta su sentido favorable sobre la oportunidad de la iniciativa, sus objetivos y los principios generales que la inspiran.



2. Tomar en consideración el texto articulado del citado Anteproyecto de Ley en los términos del anexo II y solicitar, con carácter urgente, el preceptivo dictamen del Consejo Económico y Social.

Lo que comunico a los efectos determinados por el artículo 29.1.1 de la Ley 14/1990, de 26 de julio, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas de Canarias.

Santa Cruz de Tenerife, a 19 de junio de 2012.



LA SECRETARIA GENERAL,

Ángeles Bogas Gálvez.

EXCMO. SR. PRESIDENTE: UNIDAD DE ESTUDIOS Y SERVICIO DE ESTUDIOS 1361-1362
EXCMO. SR. CONSEJERO DE OBRAS PÚBLICAS, TRANSPORTES Y POLÍTICA
TERRITORIAL 10.435

ANEXO I

LISTA DE EVALUACIÓN DEL ANTEPROYECTO DE LEY DE RENOVACIÓN Y CUALIFICACIÓN TURÍSTICA DE CANARIAS.

De conformidad con lo dispuesto en la Norma 1ª, apartado 1 del Decreto 20/2012, del Presidente, de 16 de marzo, por el que se establecen las normas internas para la elaboración y tramitación de las iniciativas normativas del gobierno y se aprueban las directrices sobre su forma y estructura, la Consejería competente por razón de la materia para proponer una determinada regulación que haya de revestir rango de ley elaborará una lista de evaluación sobre dicha iniciativa con el contenido que figura en las normas octava a undécima del referido Decreto. Mediante dicha lista de evaluación se justifica la oportunidad de la iniciativa y la conveniencia de su contenido, así como su impacto económico y social.

JUSTIFICACIÓN DE LA INICIATIVA

1. Descripción de la situación de hecho que motiva la iniciativa.

Las Islas Canarias ostentan hoy una larga trayectoria como destino turístico y un bien ganado prestigio en los mercados internacionales. A pesar de las difíciles condiciones económicas de los países emisores, el Archipiélago se ha mostrado capaz de hacer frente a los retos planteados por la coyuntura y ha logrado posicionarse ante nuevos competidores. Sin embargo, muchos de nuestros núcleos muestran en sus establecimientos turísticos alojativos y comerciales una preocupante obsolescencia que obra en detrimento de nuestra competitividad turística, habiéndose producido además, en gran cantidad de casos, procesos de residencialización en suelos que por su naturaleza y aptitud deberían destinarse al uso turístico. Todo ello abona la idea de proceder a una amplia recualificación de las zonas turísticas.

La cualificación turística ha experimentado 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, que reduzca o elimine los usos residenciales en suelos turísticos, y que avance más decididamente aún hacia la agilización y simplificación de los procedimientos administrativos asociados a la cualificación turística, tanto de la planta de alojamiento como de la oferta turística complementaria (comercio, centros de ocio, etc.).

Con todo ello, la cualificación del espacio turístico va más allá de los establecimientos privados y en tal sentido, es necesario impulsar la renovación urbana, entendiendo por tal la regeneración de las urbanizaciones y espacios públicos mediante intervenciones de regeneración urbana.

2. Identificación de los sectores afectados.

La recualificación turística, entendida como un proceso de renovación de la planta alojativa y complementaria obsoleta, así como del espacio público de los núcleos turísticos maduros, afecta, como es



natural, al sector turístico en primer lugar. Así, se ven concernidas las empresas de alojamiento hotelero y extrahotelero, que procediendo a mejorar sus establecimientos, optimizan su posicionamiento en el mercado. Pero también las empresas dedicadas a oferta turística complementaria, tales como los comercios de todo tipo, restaurantes, locales de ocio, empresas de deportes asociados, alquiler de vehículos y todos aquellos que orbitan en derredor de la actividad turística, o tienen en los visitantes a su clientela principal, deberían ver mejoradas sus expectativas de negocio. Además, la ejecución de estas actuaciones impulsa al sector de la construcción, por lo que la renovación afecta a estudios de arquitectura y contratistas de obras.

3. Opinión de los sectores afectados y reivindicaciones planteadas.

La política de incentivos a la renovación turística que viene desarrollándose desde finales de 2009 ha tenido una favorable acogida entre los sectores económicos y sociales del ramo. Asimismo, tras una cierta reticencia inicial, las corporaciones locales afectadas han apostado decididamente por impulsar planes de modernización y mejora de los núcleos turísticos. En resumen, podemos afirmar que los sectores afectados no sólo están a favor de una legislación de mayor alcance y precisión, sino que demandan su rápida entrada en vigor, para acogerse a los beneficios que supone.

4. Una estimación del número de personas afectadas.

La recualificación de la oferta turística de Canarias, y su posicionamiento en el competitivo mercado internacional afecta, sin temor a exagerar, a toda la población del Archipiélago, porque el sector turístico es nuestra primera fuente de ingresos y la aportación directa que la actividad hace al PIB (20,2 % en datos de 2009), e indirecta (7,3% del PIB canario), así como en el empleo (265.631 personas, 30,2 % del total, en 2009) hace que, de un modo u otro, todos los habitantes se beneficien de la misma.

5. Si se aproxima la regulación al sentir de los ciudadanos y puede ser compartida por éstos.

Los ciudadanos, en particular aquellos que están más implicados en el sector turístico, demandan desde hace tiempo una regulación que introduzca medidas de estímulo, y de agilización de los procedimientos. El proyecto de ley otorga el impulso legal a estas demandas y proporciona medios para para una solución rápida a los conflictos entre la Administración y los ciudadanos o empresas del sector.

6. Objeto y finalidad de la iniciativa.

La iniciativa de promulgar una ley específica para regular la renovación turística de Canarias tiene por objeto la cualificación de las urbanizaciones, núcleos y productos turísticos de Canarias mediante la renovación y diversificación de su oferta, la modulación del crecimiento de la planta turística y su dinamización. En tal sentido, es su finalidad ordenar y modular el crecimiento de la oferta turística vinculándolo a la mejora de la calidad de la planta turística de alojamiento disponible y la implantación de nuevos equipamientos complementarios. Asimismo, pretende contribuir a evitar y, en su caso, reconducir la residencialización de las áreas turísticas, recuperando así la imagen de los núcleos turísticos consolidados, mediante un entorno limpio y ordenado, que ofrezca altos niveles de satisfacción en cuanto a sus servicios públicos e imagen urbana. No en último lugar, se pretende 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, y favorecer una gestión pública coordinada, posibilitando la tramitación de los proyectos de renovación turística en plazos razonables y la resolución negociada de los conflictos a través de la mediación.



7. Relación de la normativa (estatal, autonómica, y comunitaria europea) vigente aplicable al objeto de la iniciativa,

La normativa aplicable o que de algún modo tiene relación con la iniciativa legislativa es la siguiente:

Comunitaria:

Consejo de Europa. Recomendación del Comité de Ministros R/86-12, sobre las Medidas para Prevenir y reducir la carga de trabajo excesiva en los Tribunales y, en especial, la Recomendación RE (2001) 9 del Comité de Ministros de los Estados miembros, sobre los modos alternativos de regulación de los litigios entre las autoridades administrativas y las personas privadas.

Estatal:

Texto refundido de la Ley de Suelo, aprobado por Real Decreto Legislativo 2/2008, de 230 de junio,

Ley 2/2011, de 4 de marzo, de Economía Sostenible.

Real Decreto Ley 8/2011, de 1 de julio, de medidas de apoyo a los deudores hipotecarios, de control del gasto público y cancelación de deudas con empresas y autónomos contraídas por las entidades locales, de fomento de la actividad empresarial e impulso de la rehabilitación y de simplificación administrativa.

Autonómica:

Texto Refundido de 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.

Directrices Generales de Ordenación y del Turismo de Canarias, aprobadas por Ley 19/2003, de 14 de abril,

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

Ley 6/2009, de 6 de mayo, de medidas urgentes en materia de ordenación territorial para la dinamización sectorial y la ordenación del turismo.

Ley 7/1995, de 6 de abril, de Ordenación del Turismo de Canarias.

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,

Decreto 84/2010, de 15 de julio, que regula el Sistema de Información Turística, el Registro General Turístico y el sistema informático que les da soporte.

Decreto 138/2010 de 23 de septiembre, por el que se desarrolla la previsión en materia de rehabilitación de establecimientos turísticos, contenido 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.

Decreto 142/2010, de 4 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de la Actividad Turística de Alojamiento.



8. Competencias autonómicas en la materia, y posible afectación de otros ámbitos competenciales.

La Comunidad Autónoma de Canarias es competente en materia de promoción y ordenación del turismo en su ámbito territorial como dispone el artículo 30.21 de nuestro Estatuto de Autonomía en relación con el artículo 148.1.18º de la Constitución Española.

9. ¿Cabe la alternativa cero? En su caso, ¿Qué otras alternativas serían factibles?

Teniendo en cuenta que la alternativa cero sería la no realización de las medidas y actuaciones previstas en la Ley, es posible afirmar que cabe esa posibilidad en un plano puramente teórico, pero no sería conveniente para los intereses públicos abstenerse de regular un sector de capital importancia en orden a la obtención de los objetivos previstos en la iniciativa.

10. Previsión de derogaciones.

La iniciativa legislativa prevé que queden derogados y sin contenido 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, así como el artículo 44 de la Ley 7/1995, de 6 de abril, de Ordenación del Turismo de Canarias y los artículos 2, 3 y 6 del Decreto 138/2010, ya citado.

11. Relación de normas análogas de otras comunidades autónomas.

Con análoga finalidad, aunque no exactamente con el mismo ámbito, podemos señalar las siguientes normas:

Ley 4/2010, de 16 de junio, de medidas urgentes para el impulso de la inversión en las Illes Balears.

Comunidad Autónoma de Andalucía: Orden de 14 de junio de 2011, por la que se aprueban las bases reguladoras para la concesión de subvenciones en régimen de concurrencia competitiva en materia de Turismo y se convocan las mismas para el ejercicio 2011 en la línea de fomento de servicios turísticos y creación de nuevos productos (modalidad ITP).

12. Ámbito y extensión del desarrollo reglamentario.

La Disposición Transitoria Sexta de la iniciativa contempla que en el plazo de un año el Gobierno de Canarias proceda a aprobar el Reglamento de la ley.

13. Previsiones sobre la entrada en vigor y régimen transitorio que en su caso se prevea.

Según la disposición final, la ley a cuya iniciativa se refiere la presente lista entrará en vigor al día siguiente de su publicación.

Se prevé el siguiente régimen transitorio:



Primera: Los incentivos previstos en esta Ley se otorgarán por plazo máximo de dos años desde su entrada en vigor, transcurrido este plazo, el Gobierno procederá a reducirlos. La reducción se fijará en cada incentivo en función de la situación económica y del sector turístico.

Segunda: 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.

Tercera: Los establecimientos turísticos que a la entrada en vigor de la presente ley tengan una antigüedad superior a 10 años desde su apertura, dispondrán del plazo de un año para presentar el informe técnico de inspección turística regulado en el Título V de esta ley.

Cuarta: En el plazo máximo de dos años a partir de la entrada en vigor de la presente ley aquellos establecimientos hoteleros que dispongan de plazas turísticas de alojamiento no hoteleras formando parte del establecimiento construido con anterioridad a la entrada en vigor de la Ley 7/1995, de 6 de abril, de Ordenación del Turismo de Canarias, que no dispongan de la autorización previa prevista en el artículo 24 de la referida Ley podrán incorporarse sin dicho requisito a la explotación hotelera siempre que lo soliciten acreditando el cumplimiento de los mismos estándares de calidad que le fueron exigidos en función de su categoría al referido establecimiento.

Quinta: 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.

Sexta: 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 20.2 de esta ley en el plazo de un año desde dicha entrada en vigor.

Séptima: Las disposiciones contenidas en la presente ley son de aplicación directa e inmediata sin perjuicio de que los vigentes instrumentos de planeamiento urbanístico y territorial que contengan determinaciones contrarias a la misma se adapten a su régimen en el momento en que tramiten la siguiente revisión o, en su caso, modificación de los mismos.

Octava: En el plazo de un año el Gobierno de Canarias procederá a aprobar el Reglamento de la presente Ley.

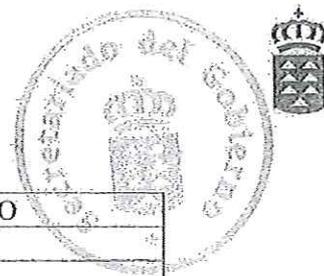
Novena: Hasta tanto se apruebe el Reglamento de desarrollo de esta Ley será de aplicación lo regulado en la legislación urbanística en relación a la sustitución del propietario.

14. Creación de nuevos órganos administrativos.

La presente iniciativa legislativa no contempla nuevos órganos administrativos.

15. Relación de la iniciativa con las políticas transversales

Política transversal	SI	NO
Incidencia en derechos y deberes de los ciudadanos	X	
Impacto en el medioambiente	X	
Impacto de género		X
Aplicación de nuevas tecnologías	X	
Simplificación de los procedimientos administrativos	X	



16. ¿Quién deberá asumir la ejecución?

Las Consejerías de la Administración pública de la Comunidad Autónoma competentes en materia de política territorial y de turismo;

Cabildos Insulares;

Ayuntamientos;

Empresas del sector.

17. ¿Cuál es la opinión de las autoridades y demás responsables de la ejecución sobre la finalidad que persigue la regulación y sobre su ejecución?

El texto ha sido consensuado con las consejerías competentes en materia de turismo y de ordenación del territorio en diversas reuniones con técnicos y responsables políticos.

18. ¿Es necesario formar al personal encargado de la ejecución de la iniciativa?

No es imprescindible, pero podría ser conveniente realizar algún curso explicativo para técnicos de las administraciones públicas.

19. ¿Existe el deber de comunicar a las instituciones comunitarias la nueva regulación?

No.

MEMORIA ECONÓMICA

A continuación se desarrollan las cuestiones a evaluar de la memoria económica, agrupándolas en aspectos globales y específicos.

ASPECTOS GLOBALES:

A) Impacto económico externo: (20)

Los incentivos a la inversión tanto privada como pública representan el eje estratégico para incrementar de forma eficaz la calidad del entorno urbano de los núcleos turísticos y por ende del destino Canarias como marca turística. Por tanto, la sostenibilidad del destino entendida como su capacidad para perdurar y permanecer en términos competitivos, promovida por esta iniciativa, adquiere una dimensión estratégica en la medida en que dinamiza e impulsa la actividad económica procedente del turismo y otros sectores



implicados en la renovación (construcción transportes, etc.), todo lo cual induce impactos positivos en el producto interior bruto regional y en el empleo.

Para que este marco normativo no se quede en meros propósitos o declaración de intenciones, la ley instrumenta los mecanismos para que los objetivos marcados dispongan de vías y cauces jurídicos mediante los que materializarlos. Estos instrumentos son tanto de carácter voluntario como coercitivos, cuando se trata de asegurar la calidad de los establecimientos turísticos de alojamiento y equipamientos complementarios, y evitar la residencialización de áreas turísticas que conlleve un deterioro de la imagen y depreciación del destino en su conjunto.

B) Impacto económico interno:

B.1 Ingresos (21)

El proyecto normativo no prevé ingresos que repercutan directamente sobre la Administración Autónoma, con independencia de que toda acción dirigida a potenciar un sector económico como es el turístico incidirá indirectamente y positivamente en la generación de riqueza que terminará incrementando los ingresos de la Comunidad Autónoma; tal como ocurre con esta iniciativa que tiene por objeto la cualificación 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.

B.2 Gastos (21) y (24)

Se prevé que se produzcan gastos no cuantificables derivados de los siguientes conceptos:

- Los derivados de la elaboración de los estudios previos y de los Planes de Modernización, Mejora e Incremento (PMM) de la competitividad de las áreas de renovación urbana consideradas en la Disposición Adicional Quinta de esta iniciativa, así como la aprobación de estos últimos.
- Gastos en elaboración y aprobación del Reglamento que desarrolle esta ley, el cual, tal como se determina en la Disposición transitoria Séptima, tendrá el plazo de un año para ser aprobado por el Gobierno.
- Los gastos derivados de la ejecución de las intervenciones públicas que resulten necesarias para inducir la regeneración de la ciudad turística.

La acomodación de la iniciativa a los escenarios presupuestarios determinará la necesidad de contar con nuevos recursos económicos a los créditos consignados en el programa 456 C de la sección II, para los citados PMM, cuyo presupuesto en el 2011 fue de 450.000 € y de 100.000 € en el año 2012, teniéndose que presupuestar la partida del año 2013 dado que la vigencia de los PMM es de inicialmente de dos años.

A su vez tendrá que presupuestarse el porcentaje de inversiones a realizar en las intervenciones públicas que deberá ejecutar de forma directa la Administración Autónoma.

C) Evaluación del impacto financiero en los ingresos y gastos de otras Administraciones: (22)

Debido que esta iniciativa incentiva facilita y agiliza los procesos de renovación, dinamizará a los agentes privados hacia la renovación de los establecimientos, impactando positivamente en la recaudación



municipal procedente de licencias urbanísticas, impuesto sobre edificaciones, instalaciones y obras e impuesto de bienes inmuebles, y canon por aprovechamiento en suelo rústico.

Respecto a los gastos, las otras Administraciones públicas tendrán que asumir por un lado, la inversión en las intervenciones públicas cuya financiación les corresponda y por otro, los gastos derivados, en el caso de que el PMM proponga la creación de un consorcio urbanístico.

D) Evaluación de las medidas que se proponen y pudieran tener incidencia fiscal (23) (29)

La presente iniciativa no prevé la creación, modificación o extinción de incentivos de carácter económico o fiscal.

En cambio sí tiene un papel potenciador y clarificador, al considerar por un lado que al turismo como actividad industrial, permitiendo por tanto que los proyectos de renovación edificatoria de los establecimientos turísticos se puedan acoger a las medidas de apoyo estímulo a la industrialización; como al considerar que la totalidad de la inversión en las diferentes partidas que constituyan el proyecto se considerará como nueva edificación, a efectos de aplicación del Régimen de Incentivos Regionales.

ASPECTOS ESPECÍFICOS:

A) Análisis del impacto sobre planes y programas generales y sectoriales (25)

El proyecto normativo no contiene determinaciones que comporten repercusiones directas sobre los escenarios presupuestarios de planes y programas sectoriales

B) Análisis del impacto sobre recursos humanos (26)

La creación de una nueva Sección denominada "Registro turístico de plazas alojativas" dentro del ya existente "Registro General Turístico" no prevé incidencia en la plantilla considerada a efectos presupuestarios, de tal modo que las nuevas tareas administrativas que impone la iniciativa se estima que podrán ser asumidas y desempeñadas con los medios personales disponibles por la Viceconsejería de Turismo.

A su vez, el refuerzo de control e inspección sobre el estado de conservación y uso efectivo del establecimiento, se complementa con la obligación de los establecimientos turísticos de presentar periódicamente un informe a emitir por entidades acreditadas. Dado que este informe tendrá que ser financiado directamente por los agentes privados, se reduce el esfuerzo presupuestario de la Administración en lo relativo a la dotación de personal para desarrollar la labor de control e inspección de los establecimientos turísticos.

C) Análisis sobre la necesidad o no de adoptar las medidas sobre la estructura organizativa actual (27)

La aplicación de La Ley no afectará a la estructura organizativa vigente de la Administración Autonómica.



D) Análisis de otros aspectos con implicación en la estructura o régimen presupuestario (28)

La presente iniciativa no tiene efectos directos sobre otros aspectos de estructura o el régimen presupuestario.

30. La cuantía previsible de las cargas económicas sobre los destinatarios u otras personas afectadas. (30)

El deber de conservación y rehabilitación edificatoria que recae sobre los titulares de establecimientos turísticos, el porcentaje de cesión obligatoria al Ayuntamiento por recuperación de plusvalías, el pago del canon en suelo rústico y el pago por la obtención de licencias urbanísticas no suponen cargas económicas introducidas por este proyecto normativo dado que provienen de legislación anterior.

En cambio, sí supone una carga económica introducida por esta ley, en el artículo 31, el deber de realizar inspecciones técnicas de los inmuebles turísticos cada cinco años a partir de que el establecimiento turístico haya alcanzado una antigüedad de 10 años.

31. Los otros costes sociales previsibles. (31)

No se producen costes sociales, al contrario, entre los objetivos de esta iniciativa se encuentra la incentivación y agilización de la inversión pública y privada para evitar la degradación del entorno, lo que implica que se evite la pérdida de rentabilidad privada y social.

Esta iniciativa refuerza la obligación introducida por la Ley de Ampliación de la Ley de Medidas Urgentes, donde se determina que al menos durante 6 años, los establecimientos alojativos turístico, deberán contratar personal procedente del Servicio Canario de Empleo, dando lugar a dinamización del empleo y por tanto a impactos sociales positivos.

A su vez la necesidad de creación de entidades acreditadas para la realización de la inspección técnica de los inmuebles turísticos, promoverá un segmento de mercado para la creación de nuevas empresas, especializaciones profesionales y fomentará el empleo.

Santa Cruz de Tenerife, a 6 de junio de 2012.

EL PRESIDENTE

Paulino Rivero Baute





ANEXO II

ANTEPROYECTO DE LEY DE RENOVACIÓN Y CUALIFICACIÓN TURÍSTICA DE CANARIAS

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

Las Islas Canarias ostentan hoy una larga trayectoria como destino turístico y un bien ganado prestigio en los mercados internacionales. A pesar de las difíciles condiciones económicas de los países emisores, el Archipiélago se ha mostrado capaz de hacer frente a los retos planteados por la coyuntura y ha logrado posicionarse ante nuevos competidores. La experiencia ha confirmado que las medidas de contención de la oferta que en su día fueron adoptadas para evitar el deterioro de la calidad alojativa, índices bajos de ocupación y más consumo de suelo, deben combinarse con el impulso a la competitividad turística, posibilitando así un crecimiento ordenado de plazas siempre que venga anudado a la mejora paulatina de la planta disponible. Conviene, por tanto, seguir reservando la exigencia de autorización 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 la las Directrices de Ordenación del Turismo de Canarias, aprobada 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 un 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, mejorar 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, mejora 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 complementa 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, sin que tal figura de intervención turística se inserte 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 vengán 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. Con este fin la ley introduce la vía de la mediación como alternativa a los sistemas tradicionales de resolver las diferencias. La mediación -que es una solución habitual en los países anglosajones- consiste en una novedosa y práctica forma de evitar litigios mediante un acuerdo en el curso de un procedimiento administrativo de cualquier naturaleza, sobre la base de una propuesta elaborada por un tercero mediador, y ha recibido el apoyo del Consejo de Europa en la Recomendación del Comité de Ministros R/86-12, sobre las Medidas para Prevenir y reducir la carga de trabajo excesiva en los Tribunales y, en especial, la Recomendación RE (2001) 9 del Comité de Ministros de los Estados miembros, sobre los modos alternativos de regulación de los litigios entre las autoridades administrativas y las personas privadas.

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 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 alojativas. 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 I

DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 1. Objeto.

La presente ley tiene por objeto la cualificación 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.

Artículo 2. 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.

Artículo 3. 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, 26 y 27, la implantación de nueva oferta turística en las islas de Lanzarote, Fuerteventura, Gran Canaria y Tenerife, queda expresamente sometida a autorización previa.
2. La sujeción a autorización administrativa previa de la actividad de construcción, ampliación, y rehabilitación de establecimientos turísticos de alojamiento, justificada en la especial fragilidad territorial y ecológica del archipiélago y en 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 a los recursos naturales y la capacidad y funcionalidad de las infraestructuras y servicios públicos esenciales.
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) Proyectos de renovación edificatoria de establecimientos alojativos turísticos,

entendiendo por tal tanto la rehabilitación, total o parcial, como la sustitución, en ambos casos, de la edificación preexistente.

- b) La materialización de plazas turísticas procedentes de derechos otorgados por la ejecución de los proyectos de renovación.
- c) La autorización de establecimientos hoteleros ubicados en suelo urbano consolidado no turístico o de Hoteles Rurales.
- d) La tipología de establecimiento turístico de alojamiento en la modalidad hotelera con categoría mínima de 5 estrellas gran lujo. En todo caso, los nuevos establecimientos deberán cumplir los requisitos que reglamentariamente se establezcan.
- e) Nuevos establecimientos en zona turística en modalidad extrahotelera 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. En todo caso, los nuevos establecimientos deberán cumplir los requisitos que reglamentariamente se establezcan.
- f) Los establecimientos de alojamiento, en cualquier modalidad y tipología, que provengan de las operaciones de especialización de usos programadas por el planeamiento 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, soliciten modificar o sustituir 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 o





- sustitución 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 responder a productos de alta calidad turística y que cumplan con las máximas exigencias de autosuficiencia 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. Los nuevos establecimientos alojativos turísticos, salvo los de carácter rural, 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 asumió la obligación de al menos durante el tiempo de seis años desde la apertura del establecimiento, un mínimo del 70% de los nuevos trabajadores que compongan su plantilla quedará reservada para el personal formado y seleccionado por el Servicio Canario de Empleo.
 6. No se podrá otorgar autorización previa a ningún establecimiento turístico que se sitúe en urbanizaciones turísticas en tanto la misma no sea materialmente recibida por la Administración municipal.
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, debiéndose priorizar el principio de unidad de explotación.
 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 REGENERACIÓN TURÍSTICA

CAPÍTULO I

RENOVACIÓN URBANA

Artículo 5. De la renovación urbana.

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. Las actuaciones de renovación urbana podrán incluirse en los planes de ordenación, en los términos previstos en las Directrices de Ordenación del Turismo 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 6. 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.
3. Los particulares podrán suscribir el correspondiente convenio 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 se contemple en dicho plan.
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. Los instrumentos de ordenación territorial y 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.

Artículo 7. Competencia y procedimiento.

1. Es competencia del Gobierno de Canarias la aprobación definitiva y revisión 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).
2. La elaboración de los documentos corresponderá a la consejería competente en materia de ordenación del territorio, o 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 municipal se localice la urbanización o el núcleo turístico afectado y al cabildo insular correspondiente, así como al departamento competente en materia de turismo del Gobierno de Canarias, cuando no sea éste el que tome la iniciativa del instrumento, o al de ordenación del territorio en otro caso, 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 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.

Artículo 8. 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 9. Incentivos a la renovación.

1. Los proyectos de renovación edificatoria, que cumplan los requisitos y montante de inversión reglamentariamente establecidos, podrán beneficiarse, además de los beneficios económicos y fiscales previstos en la normativa aplicable, de incentivos en incremento de la edificabilidad normativa y, en el caso de los de alojamiento, de la adecuación del estándar de densidad turística de parcela



- y, cuando procediese, del derecho a obtener plazas adicionales.
2. El Gobierno mediante Decreto podrá limitar la aplicación de los incentivos señalados en este Capítulo, cuando la situación económica aconseje reducir la incidencia de nuevas plazas en el mercado de alojamiento turístico.
 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 cuatro 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. Reglamentariamente se establecerán los requisitos de esta transformación.

Artículo 10. *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 y aumento de calidad, 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 por ciento a las 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. En todo caso, 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.
 3. 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.

4. 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, siempre que la titularidad de ambos recintos coincida y no se vulneren derechos de terceros.
5. 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, 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.

6. 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 11. Incentivos en materia de densidad de parcela.

La aplicación del estándar de densidad turística de parcela a los establecimientos de alojamiento sometidos a proyectos de renovación edificatoria, se regirá por las siguientes reglas:

- a) Aquellos cuya licencia de apertura sea 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, la densidad turística de parcela en el momento de obtener la autorización del proyecto o, si resultase más favorable, la vigente al momento de autorizarse la renovación.
- b) Aquellos establecimientos con licencia de apertura, anteriores 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 turística de parcela 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 una densidad turística menor de 35 metros cuadrados de parcela neta por plaza, incluyendo en este cómputo, en su caso, las adicionales que se materialicen en el mismo establecimiento.
- c) Los estándares de densidad turística de parcela 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 registral.
- 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 12. Incentivos en forma de plazas adicionales.

1. La renovación edificatoria de un establecimiento de alojamiento que cumpla el mínimo de inversión por plaza señalada reglamentariamente, dará lugar al derecho a la autorización de plazas de

alojamiento turístico adicionales hasta un cincuenta por ciento más de las que tenía autorizadas en el caso de hoteles, o un veinticinco por ciento en caso de apartamentos, cantidad que podrá aumentarse en otro veinticinco por ciento 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. No se podrán acoger a este incentivo las instalaciones hoteleras que se transformen en alojamientos extrahoteleros.

2. Dichas plazas adicionales podrán materializarse en el propio solar del establecimiento renovado, si la edificabilidad prevista en el planeamiento lo permite, computando en su caso los incrementos señalados en el artículo 9, o en otro solar urbanísticamente apto de cualquier zona turística de la misma isla. En este último supuesto 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 13. 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 14. 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.



CAPÍTULO III

SUSTITUCIÓN Y TRASLADO DE LOS ESTABLECIMIENTOS TURÍSTICOS

Artículo 15. *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 interfirieran 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 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 turística de parcela y demás parámetros sectoriales de calidad.
3. Podrá admitirse el traslado de los establecimientos turísticos a sectores de suelo urbanizable ya ordenados, aún cuando la urbanización no haya sido recibida, pero su efectiva implantación 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 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 trasladados 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 garantizada, la demolición efectiva del establecimiento anterior.

Artículo 16. *Incentivos por sustitución y traslado.*

En caso de sustitución y traslado de un establecimiento de alojamiento, el propietario tendrá derecho a 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 cien por cien de las plazas sustituidas. En este caso, la efectiva cesión del suelo habilitará el otorgamiento de la autorización previa.
- b) Si el solar mantiene la titularidad privada pero se destina a equipamiento turístico complementario, un incremento del setenta y cinco por ciento 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 17. *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 el artículo 10 de 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

MATERIALIZACIÓN DE LOS DERECHOS A OBTENER PLAZAS ADICIONALES

Artículo 18. Registro turístico de plazas alojativas.-

1. Se crea en el Registro General Turístico una nueva sección denominada "Registro turístico de plazas alojativas", donde se dejará constancia de los derechos al otorgamiento de autorizaciones previas a nuevas plazas alojativas, hoteleras o extrahoteleras, derivadas de la renovación.

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 tercero.

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.

Artículo 19. *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 en la parcela de origen.
 3. Las plazas adicionales derivadas de la ejecución de un proyecto de renovación edificatoria podrán materializarse en la misma isla, en suelo turístico, en las condiciones establecidas en el artículo 15 de esta ley para el caso de los traslados por sustitución. 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 caducará en el plazo de tres años desde su inscripción en el Registro.

TÍTULO III

DEL DEBER DE CONSERVACIÓN Y REHABILITACIÓN DE LOS ESTABLECIMIENTOS TURÍSTICOS

CAPÍTULO I

DEBER DE RENOVACIÓN EDIFICATORIA

Artículo 20. *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



mantener, conservar, mejorar 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 en el resto de la normativa aplicable, están obligados a cumplir ese deber de conservación y rehabilitación edificatoria, los siguientes sujetos:

- a) Los propietarios.
- b) Los titulares de derechos de uso otorgados por los propietarios.
- c) Los titulares de la autorización administrativa de explotación o ejercicio de la actividad turística.
- d) Las comunidades de propietarios y, en su caso, las agrupaciones de comunidades de propietarios, así como las cooperativas de propietarios.

3. Las actuaciones de conservación, mejora 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 comprensivo de las actuaciones de conservación, mejora 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, mejora 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 la tasa correspondiente por la intervención municipal.

4. La Administración turística, transcurrido del plazo establecido sin que por el obligado se ejecutase lo requerido, declarará el incumplimiento del deber de conservación, mejora 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, o, en su caso y en los términos establecidos legalmente, proceder a la sustitución del propietario por vulnerar la función social de la propiedad. A partir de este momento, el incurso en tal declaración no podrá acogerse a los incentivos previstos en la presente ley.
5. La declaración de incumplimiento lleva implícita la de utilidad pública y necesidad de urgente ocupación de los terrenos, construcciones, edificaciones o instalaciones sujetos al deber de conservación, mejora o rehabilitación.
6. Reglamentariamente se establecerá el procedimiento de renovación por sustitución del propietario.
7. Procederá requerir el cumplimiento del deber de conservación, mejora 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 ruína, 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.
- c) Cuando la baja calidad de los servicios y el nivel de insatisfacción de los usuarios, apreciados de oficio de forma motivada o en virtud de las reiteradas reclamaciones o denuncias formuladas por los usuarios y otros operadores turísticos, perjudiquen la imagen y la competitividad turística de Canarias.
- d) Cuando se evidencie de los informes técnicos turísticos la falta de conservación de las instalaciones o la alteración del uso turístico.
- e) Cualquier otro supuesto que, debidamente motivado, cualifique el establecimiento turístico.

CAPÍTULO II

DEBER DE ATENERSE AL USO ESTABLECIDO

Artículo 21. *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.

Artículo 22. *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 el artículo 20 de 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 veinticinco por ciento de las unidades de alojamiento del establecimiento.
- b) Cuando el titular de un establecimiento turístico cese de hecho en la actividad y esta falta de uso 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 23. 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 residencial y las condiciones de compatibilidad de usos.

TÍTULO IV

ORDENACIÓN, GESTIÓN Y EJECUCIÓN DE LA RENOVACIÓN TURÍSTICA

Artículo 24 Procedimiento abreviado de aprobación convencional de proyectos.

Los entes encargados de la gestión y ejecución en materia de renovación turística, cualquiera que sea la forma y modalidad elegida, servirán de oficina de recepción y ventanilla única para la autorización de los proyectos de renovación, y de sustitución y traslado edificatorio, impulsando la coordinación entre las Administraciones llamadas a emitir los distintos informes y autorizaciones pertinentes.

Cuando el proyecto venga precedido de un convenio de gestión suscrito con el Ayuntamiento y sustentado en el planeamiento, o en su caso, el plan de modernización y mejora del núcleo, se seguirá el siguiente procedimiento:

- a) Presentado el proyecto, el órgano actuante 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, 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 sin perjuicio de que, en su caso, el peticionario acuda al procedimiento de mediación regulado en esta ley.

Artículo 25. Terminación convencional y resolución por mediación.

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. A tal fin, tanto la administración como el solicitante podrán instar la designación de un mediador para resolver sus diferencias.
2. Si instada la mediación, una de las partes legitimadas en el procedimiento no acepta participar en el proceso de composición o, aun aceptando, hubieran transcurrido más de dos meses desde su inicio sin llegar a ningún acuerdo, la administración continuará el expediente en el estado en el que se encuentre y resolverá de acuerdo

con las reglas ordinarias de procedimiento.

3. La administración podrá dejar constancia de la oposición a participar en la mediación o del acta del mediador en la que se reflejen las posiciones de las partes y la imposibilidad de alcanzar acuerdo en el plazo previsto. Dicha acta podrá insertarse en el procedimiento con carácter previo a la resolución que le ponga fin.
4. En caso de que se firme un acta de mediación llegando las partes a un acuerdo consensuado, tendrá la consideración de acto final del procedimiento administrativo.

Artículo 26. Fin de la vía administrativa.

1. Las resoluciones que se adopten en aplicación de la presente ley, y no pongan fin a la vía administrativa, podrán ser recurridas opcionalmente:
 - a) Mediante los procedimientos generales de recurso.
 - b) Solicitando su resolución por vía de mediación que deberá ser solicitada por el interesado en el plazo de quince días desde la fecha de notificación de la resolución. En este último caso la designación de los mediadores se hará de común acuerdo, con respeto a los principios, garantías y plazos que la ley reguladora del procedimiento común recoge.
2. Del acuerdo consensuado al que se llegue a través de la mediación se dará traslado al órgano competente para que convalide el mismo, procediendo a dictar la resolución que corresponda, dando por finalizado el procedimiento. Contra esta resolución consensuada no cabe la interposición de recurso alguno, salvo la revisión de oficio.
3. De no prosperar la mediación o de no llegarse a ningún acuerdo, se comunicará al interesado dándole cuenta de los recursos que le corresponden.





Artículo 27. Límites de la mediación.

1. La mediación operada en la terminación convencional o sustitución del recurso de alzada y el potestativo de reposición deberá ajustarse a:
 - a) las disposiciones sustantivas del ordenamiento jurídico,
 - b) el interés general de protección ambiental,
 - c) los derechos de los terceros, eventualmente afectados por el acuerdo y que ostenten un interés directo y legítimo.
2. Si la propuesta del mediador aceptada por las partes supone la vulneración de estos límites, la Administración podrá rechazarla a través de un escrito motivado del que deberá dar traslado a los interesados.
3. Reglamentariamente se regulará el procedimiento para designar mediadores.

TITULO V

DE LA ORDENACIÓN DE DIVERSOS PRODUCTOS TURÍSTICOS

Artículo 28. 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 sucesión 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 previas de las plazas alojativas promovidas bajo esta modalidad, se han 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 alojativo 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 periodo 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 adquiriera la condición de



copropietario, conforme se establezca reglamentariamente.

3. 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 recaerá 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.
4. 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 29. Ordenación urbanística de las villas.

1. El planeamiento de las zonas turísticas podrá delimitar áreas destinadas al uso turístico en la modalidad extrahotelera 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 de suelo urbanizable de que se trate. Estas áreas deberán situarse a una distancia no inferior a 500 metros del dominio público marítimo-terrestre, salvo que estén integradas en complejos hoteleros. 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 demanda prevista, en todo caso deberán contar con equipamiento complementario suficiente, accesibilidad y movilidad adaptada, y estén 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 30. 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. Cuando no cumplan la totalidad de los requisitos señalados, podrán reconvertirse en villas aquellas que se encuentren en complejos con un reducido número de unidades de alojamiento, y que por las características del inmueble o la parcela, sus espacios libres, su ubicación u otras consideraciones similares resulte motivadamente conveniente su adaptación a esta modalidad.
3. 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.

Artículo 31. Informes técnicos de turismo.

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 un informe suscrito por una entidad técnica acreditada, dirigido a determinar la vigencia de las autorizaciones y permisos propios de su actividad, 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. Asimismo se consignará el uso efectivo del establecimiento y, en su caso, el número de unidades que están siendo destinadas a usos no autorizados, o se encuentran en situación de abandono, debiendo acreditarse que se ha llevado a cabo la inscripción registral del uso a que están destinados la parcela y el inmueble, conforme a lo prescrito en esta ley.

2. La primera inspección técnica de los establecimientos turísticos se efectuará cuando estos hayan alcanzado una antigüedad de 10 años y periódicamente cada cinco años a partir de la primera presentación. Los informes deberán presentarse ante el departamento autonómico con competencias en materia turística dentro del mes siguiente al vencimiento del período quinquenal correspondiente.
3. 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 intensa del uso turístico, que repercuta negativamente en la imagen y competitividad de la oferta turística, 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 20.

4. 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 sus obligaciones urbanísticas.

Artículo 32. 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:
 - a) Los profesionales titulados en los términos y con los requisitos exigidos en la legislación aplicable, individualmente o asociados en las formas que autoricen las normas profesionales de este último, para actuar en el ámbito de competencias profesionales que les confiera legalmente el título que ostenten.
 - b) 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.



- e) Los requisitos técnicos y profesionales para la acreditación de entidades de inspección técnica de establecimientos turísticos se establecerán reglamentariamente. La acreditación comportará la inscripción en un registro de entidades de inspección técnica que gestionará el departamento autonómico competente en materia de ordenación turística.

DISPOSICIONES ADICIONALES

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

1. El artículo 5.2, letra e); 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."

2. Se introducen dos epígrafes, e) y f), pasando el e) actual a g), en el apartado 2 del artículo 13, 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."

3. El artículo 22.1 queda 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."

4. El artículo 35 apartado 2, queda con la siguiente redacción:

"2. La aplicación del estándar de densidad de parcela de los establecimientos de alojamiento sometidos a proyectos de rehabilitación integral y sustitución de la edificación se regirá por lo dispuesto en la Ley de Renovación Turística de Canarias."

5. Se incorpora un apartado 12 al artículo 75, con la siguiente redacción:

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

6. 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 requerido previamente por haber cometido la infracción contemplada en el artículo 77.9 de la presente ley".

7. Se incorpora 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."

Segunda. El artículo 11.4 del Decreto 84/2010, de 15 de julio, que regula el Sistema de Información Turística, el Registro General Turístico y el sistema informático que les da soporte, se modifica incorporando el siguiente epígrafe:

"- La resolución por la que se constata la correcta ejecución de un proyecto de renovación edificatoria, y se declara el derecho a obtener el número de plazas adicionales que correspondan al titular."

Tercera. Al artículo 5 del Decreto 10/2001, de 22 de enero, por el que se regulan los estándares turísticos se le añade un apartado 3, pasando el actual 3 a ser el 4, con la siguiente redacción:

"3. El estándar de densidad aplicable a los establecimientos sujetos a renovación edificatoria se calculará conforme se estableció en la Ley de



Renovación y Cualificación Turística de Canarias."

Cuarta. Se incorporan al artículo 31.1 del Reglamento de la actividad turística de alojamiento, aprobado por Decreto 142/2010, de 4 de octubre, los siguientes epígrafes:

"d) Por el incumplimiento del deber de conservación y renovación edificatoria.

e) Por el incumplimiento del deber de atenerse al uso establecido por el planeamiento."

Quinta. 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 Tegui, 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 y Playa Santiago en Tenerife. La delimitación de dichos enclaves en declive serán las definidas por la zonificación turística del planeamiento insular.

Sexta. Los establecimientos alojativos turísticos que hayan sido objeto de un proceso integral de rehabilitación sin instar la previa declaración de obsolescencia prevista en el artículo 14 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, pero con su mismo alcance y cumpliendo los restantes requisitos, podrán obtener los mismos beneficios contemplados en dicho precepto siempre que tales obras de rehabilitación fuesen posteriores a la entrada en vigor de la expresada ley.

Séptima. Se faculta al titular del departamento competente en materia de turismo para actualizar por Orden departamental los importes consignados en el artículo 5 del Decreto 138/2010, de 23 de septiembre.

Octava. Las comunidades de bienes ordinarias y las comunidades de bienes en régimen de propiedad horizontal sobre edificios o complejos inmobiliarios que tengan una explotación turística única, 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. Sin perjuicio de lo previsto en el artículo 9.2, los incentivos previstos en esta ley se otorgarán por plazo máximo de dos años desde su entrada en vigor, transcurrido este plazo, el Gobierno procederá a reducirlos. La reducción se fijará en cada incentivo en función de la situación económica y del sector turístico.

Segunda. 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.

Tercera. Los establecimientos turísticos que a la entrada en vigor de la presente ley tengan una antigüedad superior a 10 años desde su apertura, dispondrán del plazo de un año para presentar el informe técnico de inspección turística regulado en el Título V de esta ley.

Cuarta. En el plazo máximo de dos años a partir de la entrada en vigor de la presente ley, aquellos establecimientos hoteleros, que dispongan de plazas alojativas no hoteleras formando parte del establecimiento,



construido con anterioridad a la entrada en vigor de la Ley 7/1995, de 6 de abril, de Ordenación del Turismo de Canarias, que no dispongan de la autorización previa prevista en el artículo 24 de la referida ley, podrán incorporarse sin dicho requisito a la explotación hotelera siempre que lo soliciten acreditando el cumplimiento de los mismos estándares de calidad que le fueron exigidos en función de su categoría al referido establecimiento.

Quinta. 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.

Sexta. 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 21.2 de esta ley en el plazo de un año desde dicha entrada en vigor.

Séptima. Las disposiciones contenidas en la presente ley son de aplicación directa e inmediata sin perjuicio de que los vigentes instrumentos de planeamiento urbanístico y territorial que contengan determinaciones contrarias a la misma se adapten a su régimen en el momento en que tramiten la siguiente revisión o, en su caso, modificación de los mismos.

Octava. En el plazo de un año el Gobierno de Canarias procederá a aprobar el Reglamento de la presente ley.

Novena. 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,

DISPOSICIONES DEROGATORIAS

Primera. Quedan derogados y sin contenido 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, así como el artículo 44 de la Ley 7/1995, de 6 de abril, de Ordenación del Turismo de Canarias, y los artículos 2, 3 y 6 del Decreto 138/2010 por el que se desarrolla la previsión en materia de rehabilitación de establecimientos turísticos, contenido 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.

Segunda. Quedan derogadas todas las disposiciones de igual o inferior rango que se opongan a lo dispuesto en esta ley.

DISPOSICIÓN FINAL

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

ANEXO DE DEFINICIONES

A los efectos de la presente ley se entenderá por:

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, congresos y convenciones, salud, alquiler de automóviles, agencias de viajes y similares, cuando se localizan en el interior de las zonas turísticas.

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.

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.

Rehabilitación total o integral: 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 reglamentariamente.

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

Renovación edificatoria: aquel proyecto de obra que tiene por objeto la mejora de la

calidad de un establecimiento turístico, mediante su rehabilitación integral o parcial, o por su sustitución, con o sin traslado.

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

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

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

----o0o----



