



LEGISLACIÓN CONSOLIDADA

Ley 2/2013, de 29 de mayo, de renovación y modernización turística de Canarias.

Comunidad Autónoma de Canarias
«BOC» núm. 103, de 31 de mayo de 2013
«BOE» núm. 145, de 18 de junio de 2013
Referencia: BOE-A-2013-6584

ÍNDICE

<i>Preámbulo</i>	4
TÍTULO PRELIMINAR. Disposiciones Generales.	8
Artículo 1. Objeto.	8
Artículo 2. Definiciones.	8
Artículo 3. Finalidad.	9
TÍTULO I. De la autorización de establecimientos turísticos	9
Artículo 4. Otorgamiento de autorizaciones administrativas previas.	9
Artículo 5. Suelo turístico.	11
TÍTULO II. De la renovación y modernización turística	11
CAPÍTULO I. Renovación urbana.	11
Artículo 6. De la renovación urbana.	11
Artículo 7. Planes de modernización, mejora e incremento de la competitividad.	12
Artículo 8. Competencia y procedimiento.	12
Artículo 9. Modalidades de gestión y ejecución.	13
CAPÍTULO II. Renovación edificatoria.	14
Artículo 10. Incentivos a la renovación.	14
Artículo 11. Incentivos en edificabilidad.	14
Artículo 12. Aplicación del estándar de densidad en suelos turísticos.	16

Artículo 13. Incentivos en forma de plazas adicionales.	16
Artículo 14. Incentivos económicos y fiscales.	17
Artículo 15. Agilización de trámites.	17
CAPÍTULO III. Sustitución y traslado de los establecimientos turísticos	17
Artículo 16. Sustitución y/o traslado.	17
Artículo 17. Incentivos por sustitución y traslado de establecimientos de alojamiento.	18
Artículo 18. Incentivos por implantación, sustitución y traslado de equipamientos turísticos complementarios.	18
Artículo 19. Sustitución de usos terciarios.	18
CAPÍTULO IV. Registro turístico de plazas de alojamiento	18
Artículo 20. Registro turístico de plazas de alojamiento.	18
CAPÍTULO V. Materialización de los derechos a obtener plazas adicionales.	19
Artículo 21. Obtención y materialización del derecho a plazas adicionales.	19
TÍTULO III. Del deber de conservación y rehabilitación de los establecimientos turísticos	19
CAPÍTULO I. Deber de renovación edificatoria	19
Artículo 22. Deber de conservación y rehabilitación edificatoria.	19
CAPÍTULO II. Deber de atenerse al uso establecido	21
Artículo 23. Deber de atenerse al uso turístico.	21
Artículo 24. Declaración de incumplimiento del uso efectivo.	21
Artículo 25. Especialización de usos en las zonas turísticas.	21
TÍTULO IV. Ordenación, gestión y ejecución de la renovación edificatoria	22
Artículo 26. Procedimiento abreviado de aprobación convencional de proyectos de renovación turística.	22
Artículo 27. Terminación convencional.	22
Artículo 28. Fin de la vía administrativa.	22
Artículo 29. Límites de la mediación.	23
TÍTULO V. De la ordenación de diversos productos turísticos.	23
Artículo 30. Hoteles en régimen de condominio.	23
Artículo 31. Ordenación urbanística de las villas.	24
Artículo 32. Transformación de usos residenciales en villas.	24
Artículo 33. Suministro de energía eléctrica en comunidades de bienes.	24
TÍTULO VI. De los informes técnicos turísticos	25
Artículo 34. Informes técnicos turísticos.	25

BOLETÍN OFICIAL DEL ESTADO
LEGISLACIÓN CONSOLIDADA

Artículo 35. Acreditación de entidades facultadas para emitir los informes.	25
<i>Disposiciones adicionales.</i>	26
Disposición adicional primera. Modificación de la Ley 7/1995, de 6 de abril, de Ordenación del Turismo de Canarias.	26
Disposición adicional segunda. Modificación de la Ley 14/2009, de 30 de diciembre, por la que se modifica la Ley 7/1995, de 6 de abril, de Ordenación del Turismo de Canarias.	29
Disposición adicional tercera. Modificación del anexo de las Directrices del Turismo de Canarias.	29
Disposición adicional cuarta. Modificación del Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias, aprobado por Decreto Legislativo 1/2000, de 8 de mayo.	30
Disposición adicional quinta. Modificación de la Ley 19/2003, de 14 de abril, por la que se aprueban las Directrices de Ordenación General y las Directrices de Ordenación del Turismo de Canarias.	30
Disposición adicional sexta. Modificación de la Ley 8/2010, de 15 de julio, de los Juegos y Apuestas.	30
Disposición adicional séptima. Desarrollo reglamentario de estándares turísticos.	32
Disposición adicional octava. Modificación de Directrices de Ordenación del Turismo de Canarias.	32
<i>Disposiciones transitorias.</i>	32
Disposición transitoria primera. Modulación del crecimiento.	32
Disposición transitoria segunda. Plazo de presentación de los informes técnicos turísticos.	32
Disposición transitoria tercera. Plazas sin autorización.	33
Disposición transitoria cuarta. Edificaciones existentes.	33
Disposición transitoria quinta. Establecimientos turísticos dentro del ámbito del Parque Natural del Archipiélago Chinijo.	34
Disposición transitoria sexta. Plazo para el registro del uso turístico del suelo.	34
Disposición transitoria séptima. Usos residenciales en zonas turísticas.	34
<i>Disposiciones derogatorias.</i>	34
Disposición derogatoria. Única.	34
<i>Disposiciones finales.</i>	35
Disposición final primera. Desarrollo reglamentario.	35
Disposición final segunda. Régimen transitorio aplicable a la sustitución del propietario.	35
Disposición final tercera.	35
Disposición final cuarta.	35
Disposición final quinta. Entrada en vigor.	35
ANEXO (artículo 13). Importes mínimos de inversión por plaza.	35

TEXTO CONSOLIDADO
Última modificación: 19 de julio de 2017

Sea notorio a todos los ciudadanos que el Parlamento de Canarias ha aprobado y yo, en nombre del Rey y de acuerdo con lo que establece el artículo 12.8 del Estatuto de Autonomía, promulgo y ordeno la publicación de la Ley 2/2013, de 29 de mayo, de renovación y modernización turística de canarias.

PREÁMBULO

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

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

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

Por ello se hace imperativa una labor de puesta al día de un conjunto de áreas turísticas, instalaciones y servicios en situación de cierto deterioro por el transcurso del tiempo y, también, por la evolución de las demandas del mercado, labor a instrumentar mediante procesos de renovación a llevar a cabo por los empresarios. Por la importancia del sector dentro de la economía canaria, sin embargo, esta actuación debe ser impulsada por las administraciones públicas, mediante medidas de ordenación y simplificación de los procesos burocráticos y también por la habilitación de incentivos fiscales o de derechos materializables en plazas alojativas o instalaciones complementarias, que impulsen la necesaria actividad empresarial; las medidas de mejora de la calidad turística no obstante no se agotan en el simple proceso de renovación, aunque prioritario, y deben completarse con una implantación prudente de nuevas instalaciones de alojamiento o de diferentes actividades turísticas complementarias, con alto nivel de calidad, que acompañen a la oferta presente y a la resultante de los procesos de mejora y renovación de las instalaciones obsoletas, para la que se exige una mejora más modesta sobre el nivel de calidad preexistente para hacer viable la renovación.

Los principios liberalizadores, que inspiran la más reciente legislación europea, estatal y autonómica sobre la prestación de servicio y, en particular los turístico, no son un obstáculo para la modulación de estas normas; tal es caso de Canarias, que, en virtud de su especial fragilidad territorial y ambiental, se puede acoger a las excepciones contempladas en las propias directivas europeas en materia de ordenación territorial y medio ambiente y en especial en 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.

La sostenibilidad del modelo turístico canario requiere seguir manteniendo la política de contención de un crecimiento desordenado incompatible con el medio ambiente, excluyéndose por ello la clasificación de nuevos suelos con los límites establecidos en la vigente legislación, pero permitiendo, sin embargo, la implantación, en estos momentos y en suelos habilitados por la normativa urbanística y de establecimientos turísticos de alojamiento de diversas tipologías, derivados de los procesos de renovación y mejora, así como los de nueva implantación. Es necesario que estén sujetos a régimen de autorización administrativa habilitante previa a la licencia edificatoria, cuando se cumplan los

condicionantes establecidos en el artículo 9 de la Directiva 2006/123/CE y en el artículo 24.2 de la Ley 7/1995, de 6 de abril, de Ordenación del Turismo de Canarias, según el texto modificado por la Ley 14/2009, de 30 de diciembre, tanto los establecimientos de nueva implantación como aquellos que se deriven de los incentivos de renovación previstos en esta ley e impliquen un incremento muy sensible respecto al número de plazas alojativas del establecimiento inicial.

Por otra parte, el conocimiento preciso del número de plazas turísticas reales y de la ocupación turística potencial en cada isla constituye un requisito no sólo necesario sino ineludible para que la Administración pueda prever o, en su caso, resolver con antelación la suficiencia y calidad de los servicios esenciales, tales como sanidad, seguridad, suministro de energía eléctrica, abastecimiento de agua, saneamiento, tratamiento y gestión de residuos. Debe tenerse en cuenta que los requerimientos de energía eléctrica o la generación de residuos de los turistas alojados en establecimientos turísticos resultan ser mucho mayores que las derivadas de igual número de residentes en las islas, lo que puede exigir importantes inversiones en infraestructuras por las administraciones públicas para asegurar la calidad del servicio.

La escasez de recursos naturales, el carácter fragmentado y la escala territorial en la prestación de tales servicios, tienen unos importantes sobrecostes económicos, sociales y, sobre todo, ambientales respecto a los que, para igual población, puedan prestarse en entornos continentales. Por ello se hace necesaria, una previsión anticipada de los usuarios potenciales de las actividades turísticas, previsión que, como principal indicador, puede utilizar el cómputo total de plazas autorizadas o en trámite de autorización para una determinada isla o, dentro de ella, para un determinado suelo turístico.

Conviene recalcar que es preciso seguir reservando la exigencia de autorización administrativa previa habilitante a los supuestos en que la actividad turística tenga incidencia territorial y el bien jurídico protegido esté vinculado a la protección del medio ambiente, en la línea diseñada por la Ley 14/2009, de 30 de diciembre, por la que se modificó la Ley 7/1995, de 6 de abril, de Ordenación del Turismo de Canarias, así como en las Directrices de Ordenación del Turismo de Canarias, aprobadas por Ley 19/2003, de 14 de abril; en primer lugar por razones de interés general y teniendo en cuenta además que un control a posteriori de un posible daño se produciría demasiado tarde para ser eficaz.

Por otra parte, tras la experiencia de la legislación canaria promulgada hasta la fecha con similar propósito, que establecía la obligación de su renovación trienal para fijar los límites al crecimiento de la oferta turística y los problemas derivados de su aplicación, la ley opta por el criterio de dar carácter indefinido a la presente norma, sin perjuicio de establecer a su vez, un precepto que exige al Gobierno un informe de evaluación de los efectos observados cada tres años de la nueva normativa y a su vez, a través de propuestas de resolución del Parlamento, basadas en el análisis de la evaluación, le permitiría modificar, en su caso, la exigencia o no de autorización previa para algunas tipologías de establecimientos alojativos, así como los incentivos previstos en esta Ley, garantizando los derechos adquiridos.

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 y permite la concesión de las autorizaciones habilitantes con esas condiciones.

En la presente situación de crisis económica, marcada por una pérdida muy importante de puestos de trabajo, particularmente en el sector de la construcción, el fomento de la renovación tiene un objetivo adicional muy importante: el incremento del empleo, cuyo fomento es objetivo básico de las políticas sociales de las administraciones públicas.

La renovación exige un incremento muy importante de los puestos de trabajo por su propia naturaleza y por ello es el propósito fundamental de la ley dar prioridad y más ventajas a la puesta al día y mejora de la calidad a las instalaciones alojativas obsoletas que a las nuevas implantaciones. De todas formas la exigencia de gran calidad a esas nuevas instalaciones, cinco estrellas o superior, viene acompañada con la obligación de establecer convenios con los servicios de empleo del Gobierno, en el marco de la estrategia canaria de empleo, para la formación continua de su personal como garantía de la calidad de sus

servicios y también colaborar en la formación de desempleados, con su posible incorporación a su plantilla.

Como consecuencia de la normativa señalada anteriormente, la Ley excluye la necesidad de autorizaciones previas en los casos en que los efectos de la actividad proyectada en el medio ambiente previsiblemente no se estiman importantes. Por ello no se exige este requisito en las islas donde el modelo turístico no es el de carácter masivo; tal es el caso de las islas de La Palma, Gomera y El Hierro donde la actividad turística tiene una regulación singular en la Ley, excepto en el caso de las nuevas instalaciones cuando la autorización sea exigida por los correspondientes instrumentos territoriales de ordenación.

De igual manera, se excluye de la obligación general de solicitar las autorizaciones previas habilitantes, como requisito para la licencia municipal de instalaciones hoteleras de nueva implantación, a aquellos que se vayan a ejecutar en suelos urbanos consolidados no turísticos y también a los derivados de operaciones de renovación, salvo exigencia expresa de la normativa territorial aplicable.

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 aún más decididamente hacia la agilización y simplificación de los procedimientos administrativos asociados a la cualificación turística. Son actuaciones potestativas del Gobierno por propia iniciativa o de los cabildos insulares, aceptada por el Gobierno, que normalmente se apoyan en una propuesta o informe de los ayuntamientos afectados, por su carácter de instrumentos urbanísticos de ámbito municipal, y que tienen una tramitación simplificada, mediante un procedimiento convencional singular, siguiendo el modelo ya desarrollado para estos planes por la Ley 6/2009, de 6 de mayo.

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 su propia legislación.

A efectos de incrementar el proceso de cualificación, la presente ley ajusta la gama de incentivos que preveía la Ley de medidas urgentes. Así, a los incentivos en materia de plazas adicionales se añaden los de incrementos en la edificabilidad y la tolerancia del 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, podrán ser modificados por acuerdo del Gobierno previa resolución del Parlamento, como ya se ha indicado, cuando la situación económica aconseje variar su incidencia en el sector turístico cada tres años.

Es obvio que el logro de la cualificación turística tiene una magnitud estratégica y de interés público que no puede limitarse a las iniciativas que voluntariamente sean impulsadas desde el sector privado. La renovación de la oferta turística obsoleta constituye un deber que es necesario acometer, con las indispensables ayudas por parte del sector público, pero sin la menor dilación, pues nos va en ello el posicionamiento del sector turístico y la propia economía de las islas. Se hace preciso, en consecuencia, dotar a la Administración actuante de medios eficaces para remover los obstáculos que puedan interponerse en la marcha de

las iniciativas para la cualificación, reforzando los mecanismos de intervención y posibilitando la sustitución de establecimientos deteriorados, o donde el uso turístico se haya alterado, por otros de mayor calidad y categoría. En tal sentido, la ley parte del deber que tienen los titulares de establecimientos y actividades turísticas de mantener, conservar y rehabilitar los inmuebles e instalaciones en las condiciones requeridas para el uso efectivo establecido por la normativa turística y el planeamiento; y proporciona técnicas administrativas efectivas para que, cuando concurren las condiciones establecidas, puedan imponerse por la Administración las actuaciones de conservación y rehabilitación.

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

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

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

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

En cuanto a la técnica legislativa adoptada, se ha elegido la opción de configurar y refundir en un solo texto toda la normativa anterior, incluyendo numerosos preceptos de la Ley 6/2009, de 6 de mayo, de medidas urgentes, relativos a la cualificación turística, tanto en lo que atañe directamente a la modulación o renovación de la oferta alojativa y complementaria, como los que se refieren a la modernización y mejora de los núcleos consolidados; los que se dirigen a disciplinar la residencialización, y lo concerniente a las nuevas modalidades de alojamiento. Todo ello se hace 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.

La ley en concordancia con su nuevo contenido deroga algunas Directrices que han perdido fundamento y que mantienen criterios muchas veces incompatibles con los procesos de renovación y su implantación.

Las disposiciones adicionales plantean diversas modificaciones puntuales de la Ley 7/1985, de 6 de abril y también 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 6 de mayo*, con el objetivo, por una parte de dar el encaje jerárquico de los Planes de modernización, mejora e incremento de la competitividad dentro de la

ordenación urbanística en el ámbito municipal y, por otra, establecer que todos los instrumentos de planificación no estarán sometidos a caducidad, implantando la obligación en el inicio de su tramitación de plantear un cronograma cuyo incumplimiento permitiría la subrogación por la Administración autonómica, así como de la Ley 8/2010, de 15 de julio, de los Juegos y Apuestas.

La ley consta de treinta y cinco artículos, ocho disposiciones adicionales, seis disposiciones transitorias, una disposición derogatoria y cinco disposiciones finales.

TÍTULO PRELIMINAR

Disposiciones Generales

Artículo 1. *Objeto.*

La presente ley tiene por objeto impulsar la renovación y modernización de urbanizaciones, núcleos e instalaciones turísticas obsoletas, así como las de los productos turísticos mediante la diversificación de su oferta y la especialización de usos, modulando el crecimiento de la planta turística y, así mismo regular el régimen de autorizaciones administrativas de los establecimientos turísticos y la normativa aplicable a la ordenación de los diferentes productos turísticos.

Artículo 2. *Definiciones.*

A los efectos de la presente ley se entiende por:

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

b) Equipamiento turístico complementario: el conjunto de edificios, instalaciones y locales y con aprovechamiento lucrativo, que proporcionan servicios complementarios al alojamiento turístico. Usualmente integran los dedicados a usos y actividades terciarias, de espectáculo, ocio y esparcimiento, actividades deportivas-turísticas, congresos y convenciones y similares.

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

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

e) Renovación edificatoria turística: actuación que tiene por objeto el incremento de la calidad de los establecimientos turísticos. Podrá realizarse mediante la rehabilitación de la edificación existente (rehabilitación total o rehabilitación parcial), o por sustitución, con o sin traslado.

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

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

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

i) Traslado de la capacidad de alojamiento: es el derivado de la sustitución cuando la capacidad edificatoria preexistente o adicional derivada de los incentivos de rehabilitación se traslada, total o parcialmente, a otra parcela distinta de la ocupada por la edificación inicial.

j) Villa: el establecimiento extrahotelero compuesto por una o varias unidades de tipología edificatoria aislada, cuyo uso se ceda mediante precio, con habitualidad en condiciones de inmediata disponibilidad con fines turísticos y sea gestionado por empresas comerciales, hoteles en funcionamiento o por sus propietarios o titulares con independencia de cuál sea el período de tiempo contratado y siempre que se presten servicios propios de los servicios turísticos alojativos.

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

l) Urbanizaciones turísticas: serán las que el planeamiento califique como tales y aquellas en que se permita un uso de esta naturaleza igual o superior al 30% de la edificabilidad total y/o de la superficie de las parcelas.

m) Clasificación de las villas: las que se le atribuyan en función de los requisitos exigidos para su inclusión en cada tipo, en las disposiciones reglamentarias que las regulan.

n) Hoteles urbanos: los que se emplacen en suelos urbanos consolidados no turísticos.

o) Urbanización mixta residencial turística: Serán las que el planeamiento califique como tales, en las que el uso turístico esté presente pero sea inferior al 30% de la edificabilidad total y/o superficie de las parcelas.

Artículo 3. Finalidad.

Es finalidad de la presente ley:

a) Ordenar y modular, dentro de parámetros sostenibles, el crecimiento de la oferta turística vinculándolo a la mejora de la calidad de la planta disponible y a 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) Mejorar la imagen de los núcleos turísticos consolidados y lograr unos servicios públicos satisfactorios.

f) Favorecer una gestión coordinada de las administraciones públicas y agilizar la tramitación de los proyectos de renovación turística.

TÍTULO I

De la autorización de establecimientos turísticos

Artículo 4. Otorgamiento de autorizaciones administrativas previas.

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

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

2. En concordancia con lo dispuesto en el apartado anterior solo serán otorgadas autorizaciones previas para plazas de alojamiento turístico en Lanzarote, Fuerteventura, Gran Canaria y Tenerife, como requisito necesario para las consiguientes licencias urbanísticas, cuando tengan por objeto la nueva implantación de establecimientos alojativos en los siguientes casos:

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

b) Establecimientos alojativos de turismo rural.

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

Téngase en cuenta que se declaran inconstitucionales y nulos, en su redacción original, el apartado 2.a) y el último inciso del apartado 2.c), por sentencia del TC 209/2015, de 8 de octubre. [Ref. BOE-A-2015-12294](#). y que en su fundamento jurídico 2 se establece la subsistencia de la controversia competencial respecto a la presente redacción, dada por la Ley 9/2015, de 27 de abril. [Ref. BOE-A-2015-5801](#)., en cuanto al tratamiento diferenciado a los establecimientos de cinco estrellas o categorías superiores, recogido en el apartado c).

d) Establecimientos con autorización previa que no se encuentre en situación de caducidad y que voluntariamente, o como resultado de su necesaria adecuación al cumplimiento de la legislación urbanística, sectorial, así como al planeamiento aplicable o a los planes de modernización, mejora e incremento de de la competitividad, sus titulares soliciten modificar la autorización previa otorgada, sin incremento del número de plazas ya autorizadas. En este caso no se autorizarán más plazas que las que hubiesen obtenido en su momento. En el caso de que la adecuación a dicha normativa no requiera modificación de la autorización previa, podrán solicitar directamente la licencia urbanística.

e) Los establecimientos de alojamiento, en cualquier modalidad y tipología, que habiendo contado con autorización previa, hubiesen cesado en su actividad y que en el marco del planeamiento y de un plan de modernización turística pretendan renovarse con la finalidad de retomar la misma.

No requerirán autorizaciones previas los establecimientos hoteleros que se pretendan ubicar en suelo urbano consolidado no turístico, sin perjuicio de la exigencia de cumplimiento de los estándares correspondientes a la calificación pretendida.

En el marco de la estrategia de empleo de Canarias, los establecimientos hoteleros descritos en los apartados a) y c) de este precepto, deberán acreditar la previa suscripción con los servicios de empleo del Gobierno de Canarias de un convenio para la formación continua de su personal y colaborar en la formación de desempleados para la incorporación –en su caso– a las plantillas adecuadas a la calidad del establecimiento.

3. Asimismo, en esas islas serán también exigibles autorizaciones previas, si así lo establece la normativa territorial insular,

- Cuando tengan por objeto la renovación edificatoria de establecimientos turísticos de alojamiento.

- La materialización de plazas alojativas turísticas procedentes de derechos otorgados por la ejecución de proyectos de renovación edificatoria de establecimientos cualquiera que sea su tipología.

- Las plazas de alojamiento turístico otorgadas como incentivo o compensación por la ejecución de equipamientos públicos o, siempre que hayan sido declarados por el Gobierno, como incentivo por la implantación de equipamientos privados, en los términos regulados en el artículo 18 de esta ley.

4. La oferta turística de nueva implantación a la que hacen referencia los números 1 y 2 anteriores, que debe cumplir las máximas exigencias de ecoeficiencia derivadas de la normativa de aplicación, solo se podrá implantar en parcelas que formen parte de una

urbanización o de alguna de sus fases o etapas que hayan culminado las obras previstas en el correspondiente proyecto de urbanización y también hayan formalizado las cesiones urbanísticas obligatorias.

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

Artículo 5. Suelo turístico.

1. En terrenos calificados con uso turístico, o uso mixto-residencial, sólo se permitirán operaciones urbanísticas de parcelación, de división o segregación de fincas tendentes a habilitar usos residenciales en todas o algunas de las parcelas o fincas resultantes, cuando el planeamiento insular o urbanístico municipal así lo contemplen expresamente.

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

3. Las limitaciones contenidas en los dos apartados anteriores podrán exceptuarse por los instrumentos de ordenación o por la legislación vigente que determinen la especialización de usos.

TÍTULO II

De la renovación y modernización turística

CAPÍTULO I

Renovación urbana

Artículo 6. De la renovación urbana.

1. La renovación urbana de las urbanizaciones y núcleos turísticos de Canarias tendrá por objeto establecer las intervenciones públicas que resulten necesarias para inducir la regeneración de la ciudad turística conforme a un modelo sostenible y de calidad, y definirán las operaciones que impulsen la modernización y mejora de la planta de alojamiento turístico y complementaria, y la reactivación de la actividad económica.

2. Las actuaciones de renovación urbana podrán incluirse en el planeamiento general 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 rehabilitación edificatoria y de regeneración y renovación urbana tienen la consideración de actuaciones de transformación urbanística y edificatoria, conforme a lo regulado en la legislación básica, siéndoles de aplicación el régimen legal establecido a las actuaciones de urbanización, las actuaciones de dotación o las actuaciones edificatorias, según sea su objeto. Cuando la actuación de renovación establecida en el planeamiento municipal o en un plan de modernización, mejora e incremento de la competitividad, se pretenda ejecutar en suelos urbanizables o urbanos no consolidados en proceso de gestión y ejecución, los beneficios, cargas y obligaciones derivados de los convenios de renovación suscritos no alterarán los procesos de equidistribución, cesión y urbanización efectuados o, en su caso, no ultimados sobre tales suelos, que continuarán gestionándose y ejecutándose en sus mismos términos, sin perjuicio de las obligaciones que corresponda afrontar a los firmantes de los convenios de renovación con la administración actuante.

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

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

1. Los planes de modernización, mejora e incremento de la competitividad son instrumentos de ordenación urbanística que complementan y, en su caso, sustituyen a las determinaciones urbanísticas vigentes, estableciendo la ordenación completa de su área de intervención, con objeto de viabilizar la renovación urbana y edificatoria en los términos señalados en esta ley, sin posibilidad de clasificar o reclasificar suelo, si no existe acuerdo municipal previo que lo permita.

Cuando el área de intervención incluya o alcance a un conjunto histórico, el plan de modernización, mejora e incremento de la competitividad podrá ordenar el citado espacio, en parte o en su totalidad, en cuanto sea necesario, conciliando la renovación con la conservación de los valores culturales, con informe preceptivo del cabildo insular y con sujeción a los límites sustantivos que establece la Ley de Patrimonio Histórico de Canarias. En su caso, el plan especial de protección que se elabore posteriormente deberá incorporar las determinaciones que hubiera establecido el plan de modernización, mejora e incremento de la competitividad.

2. 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, asimismo determinaciones que no se hallen contempladas por dichos instrumentos o, en su caso, alterarlas.

3. Los planes de modernización, mejora e incremento de la competitividad se elaborarán sobre la base de un estudio previo, donde se describirán, como mínimo, el ámbito de aplicación, las características ambientales y territoriales de la urbanización o del núcleo turístico y su entorno, así como el análisis de viabilidad económica de su ejecución, incorporando medidas normativas oportunas y actuaciones, ambiental, técnica y financieramente viables, de reactivación y cualificación de las urbanizaciones y los núcleos turísticos consolidados.

4. El plan deberá ir acompañado de un sistema de indicadores, cuyo contenido mínimo se desarrollara reglamentariamente, que permita el seguimiento periódico de su ejecución.

5. De igual modo, de acuerdo con el ayuntamiento, el plan definirá el órgano y forma de gestión, ya sea propia o en régimen de cooperación entre varias administraciones, que estará a cargo de su ejecución y seguimiento.

6. Los planes de modernización turísticos definirán los incrementos en edificabilidad que puedan admitirse para viabilizar las operaciones de renovación y traslado, así como la modificación 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 se atenderán al marco de equilibrio en la distribución de beneficios y cargas definido en la legislación urbanística y no podrán superar los límites máximos establecidos en esta.

7. Cuando los instrumentos de ordenación territorial se encuentren adaptados a las directrices de ordenación general y del turismo de canarias, sus determinaciones tendrán el carácter normativo de recomendación para los Planes de modernización, mejora e incremento de la competitividad a que se refiere el artículo 7 de esta ley, de forma que éstos podrán apartarse motivadamente de las mismas, siempre que sea como objeto de viabilizar operaciones de renovación urbana en los términos previstos en esta ley.

Artículo 8. *Competencia y procedimiento.*

1. Los planes de modernización, mejora e incremento de la competitividad se tramitarán a propuesta del ayuntamiento o ayuntamientos afectados, a iniciativa del cabildo insular correspondiente o del Gobierno de Canarias y a solicitud de los particulares afectados, en su caso.

En todo caso la iniciativa deberá contar con la conformidad de los ayuntamientos afectados, que se entenderá otorgada al Gobierno si transcurrido el plazo de un mes desde su consulta aquellos no se hubieran pronunciado.

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

3. Acordada o aceptada la iniciativa de un plan por el Gobierno de Canarias, la elaboración de los documentos corresponderá al departamento gubernamental competente en materia de ordenación del territorio de oficio o a instancias del departamento competente en materia de turismo. En su tramitación, que será abreviada y de fase única, se remitirá copia al ayuntamiento o ayuntamientos en cuyo término se localice la urbanización o el núcleo turístico afectado y al cabildo insular correspondiente, así como al departamento competente en materia de turismo de la Administración Pública de la Comunidad Autónoma de Canarias y a los agentes económicos y sociales a través de sus entidades representativas, quienes en el plazo de cuarenta y cinco días hábiles, o de dos meses 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.

4. Terminados los plazos anteriores, se convocará por la consejería competente para formular, impulsar y tramitar el plan, a las administraciones y entidades consultadas que hubieran presentado alegaciones a una reunión de valoración conjunta de la propuesta, donde se emita una posición común y razonada. A continuación, se recabará informe del municipio afectado, del cabildo insular, y, a la vista de los anteriores, de la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias o del órgano colegiado que la sustituya, que emitirá informe-propuesta, con relación expresa, en su caso, de las discrepancias que hubieran manifestado las entidades locales.

5. Emitido el informe-propuesta, es competencia del Gobierno de Canarias la aprobación definitiva y evaluación periódica de los planes de modernización, mejora e incremento de la competitividad. Una vez aprobado definitivamente, el acuerdo de aprobación, junto con un anexo que incorpore íntegramente el contenido normativo del plan de modernización, mejora e incremento de la competitividad, se publicará en el *Boletín Oficial de Canarias*. La evaluación, que se realizará al final del primer año de la finalización del plazo de ejecución previsto, determinará el grado de cumplimiento de las determinaciones de planeamiento y de las actuaciones aprobadas, así como el nivel de cumplimiento de los objetivos de modernización, mejora e incremento de la competitividad que motivaron su formulación. A partir de la primera evaluación y en tanto no se concluyan totalmente las actuaciones aprobadas, la evaluación se repetirá, periódicamente, de forma anual.

Artículo 9. Modalidades de gestión y ejecución.

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

2. Dependiendo de la entidad y complejidad de las operaciones de renovación, las administraciones públicas implicadas en la gestión y ejecución de un plan de modernización y mejora podrán optar por la creación de un consorcio urbanístico. La constitución de dicho consorcio será obligatoria cuando el ámbito ordenado por el plan se delimite como área de gestión integrada o de rehabilitación integral, de conformidad con lo dispuesto al efecto en la legislación urbanística, debiendo quedar integradas en él las administraciones afectadas con competencias sectoriales, urbanísticas y territoriales.

En todo 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.

3. La ejecución de los planes de modernización, mejora e incremento de la competitividad corresponderá a los ayuntamientos afectados u órgano consorcial, en su caso, cuando exista conformidad del Gobierno de Canarias.

CAPÍTULO II

Renovación edificatoria

Artículo 10. *Incentivos a la renovación.*

1. Los proyectos de renovación edificatoria que cumplan los requisitos establecidos en la presente ley, podrán acogerse, además de los incentivos económicos y fiscales previstos en la normativa aplicable, a los supuestos, regulados en el artículo siguiente, de incremento de la edificabilidad normativa prevista por el planeamiento y, en el caso de los de alojamiento, de la adecuación del estándar de densidad del suelo turístico y cuando procediese, del derecho a obtener plazas adicionales, sin que sea de aplicación a las plazas adicionales alojativas derivadas de procesos de traslado a otro emplazamiento la limitación establecida el apartado 1.a) de la directriz 26 aprobada por la Ley 19/2003, de 14 de abril, ni los preceptos incluidos en la normativa territorial insular que la desarrollan.

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

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

- a) Cuando la categoría a obtener tras la renovación sea inferior a tres estrellas en establecimientos hoteleros.
- b) Cuando suponga la conversión de un establecimiento hotelero en un establecimiento extrahotelero con inferior número de estrellas.
- c) Cuando transformándose un establecimiento extrahotelero en hotelero no se garantice fehacientemente por la totalidad de los propietarios en documento público inscrito en el Registro de la Propiedad la unidad de explotación futura permanente.

Artículo 11. *Incentivos en edificabilidad.*

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

a) Coeficiente general por renovación, con mejora de servicios o equipamientos complementarios para aumentar la competitividad del establecimiento, que podrá permitir un incremento 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, siempre que se justifique la justa distribución de beneficios y cargas, así como la sostenibilidad económica de la operación.

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 m²c/m², en caso de que la categoría prevista tras la renovación sea la de hotel de cinco estrellas-gran lujo.

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. Solo podrán admitirse incrementos de edificabilidad cuando no tengan como consecuencia el incumplimiento de los estándares de equipamiento de los establecimientos turísticos de alojamiento establecidos en la normativa sectorial.

3. El incremento de edificabilidad será igualmente admisible en parcelas con establecimientos turísticos que pretendan la mejora de sus zonas comunes, sin aumento de la capacidad de plazas establecida, cuando así lo prevea el planeamiento o el plan de modernización, mejora e incremento de la competitividad, sin que en ningún caso se supere el doble del coeficiente de edificabilidad de la parcela.

4. Dentro de la misma zona turística, cuando sea necesario para poder materializar los proyectos de renovación edificatoria o, si lo permitiese el planeamiento territorial en otras zonas de la isla, de mejora de la oferta turística, y previo convenio urbanístico suscrito al efecto con las administraciones municipales competentes, podrán autorizarse trasvases de edificabilidad, sea de alojamiento o para equipamiento complementario, de un sector de suelo urbanizable a otro, o a un ámbito de suelo urbano no consolidado, siempre que no se vulneren derechos de terceros. Tales convenios, que tendrán la consideración legal y la tramitación de los convenios de planeamiento, serán preparatorios del procedimiento de alteración del planeamiento urbanístico, conforme a lo establecido en el artículo 236.3.b) del *Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias, aprobado por Decreto Legislativo 1/2000, de 8 de mayo*, o, en su caso, se incorporarán al correspondiente plan de modernización, mejora e incremento de la competitividad, en los términos indicados en el artículo 8, número 3, de esta ley.

5. a) De conformidad con lo establecido en la normativa estatal, las actuaciones de rehabilitación edificatoria y de regeneración y renovación urbanas se considerarán actuaciones de transformación urbanística y/o actuaciones edificatorias, según sea su objeto. En aquellos casos en que las actuaciones de rehabilitación edificatoria conllevaran incrementos de aprovechamiento derivados de incrementos de edificabilidad, densidad o cambio de uso, se considerarán actuaciones de dotación, siéndoles de aplicación el régimen previsto por la normativa estatal.

En estos casos, el porcentaje de cesión obligatoria al ayuntamiento por recuperación de plusvalías será el siguiente:

1. El 5 % del aprovechamiento urbanístico derivado del incremento de edificabilidad aplicable a la parcela cuando se trate de establecimientos que se transforman de extrahoteleros a hoteleros.

2. El 7 % del aprovechamiento urbanístico derivado del incremento de edificabilidad aplicable a la parcela en los restantes casos.

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

b) En los casos previstos en el apartado anterior, el cálculo de la cesión de suelo dotacional correspondiente al reajuste de su proporción con el mayor aprovechamiento que vaya a materializarse, se efectuará manteniendo la proporción dotacional existente en el ámbito, en el momento de aprobación de la actuación. No obstante, dicho deber podrá sustituirse por su valor en metálico, cuando el planeamiento urbanístico, en el marco de sus objetivos, justifique que no cabe otra solución técnica o económicamente viable.

c) Cuando el incremento de edificabilidad vaya acompañado de un aumento de plazas alojativas, se deberá cumplir, dentro de lo previsto en el apartado anterior, la cesión prevista en el artículo 32.2 B). 5) del Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio y Espacios Naturales de Canarias, sin perjuicio de poder ser sustituido por su equivalente en metálico.

6. El incremento de edificabilidad será igualmente admisible en la renovación de los equipamientos complementarios, cuando así lo prevea el planeamiento o plan de modernización, mejora e incremento de la competitividad.

Artículo 12. *Aplicación del estándar de densidad en suelos turísticos.*

a) El planeamiento urbanístico definirá el índice de densidad máxima admisible en las parcelas destinadas a alojamiento turístico, mediante un estándar mínimo de metros cuadrados de solar por plaza de alojamiento, que para los establecimientos de nueva implantación no podrá ser inferior a 60 m² por plaza. Dicho estándar podrá disminuirse hasta 50 m², en función de las circunstancias de dimensión y densidad globales de la urbanización en la que se inserte el nuevo establecimiento, según se establezca por el planeamiento urbanístico, sin perjuicio de lo previsto en el apartado c) de este artículo.

b) Para aquellos establecimientos cuyo título habilitante fuera anterior a la entrada en vigor de la Ley 7/1995, de 6 de abril, de Ordenación del Turismo de Canarias, que se sometan a un proceso de renovación y/o rehabilitación edificatoria y no cumplan con el estándar mínimo de densidad que se fije por el planeamiento urbanístico, se respetará el estándar de densidad que resulte con las plazas autorizadas con las que cuente.

En estos casos, dichos establecimientos solo podrán aumentar el número actual de plazas de alojamiento autorizadas, cumpliendo los siguientes requisitos:

1. Deberá incrementarse la categoría actual del establecimiento a un mínimo de tres estrellas en el caso de establecimientos extrahoteleros y de cuatro, en el caso de hoteleros.

2. Deberán implantarse nuevos equipamientos complementarios en los establecimientos y/o mejorar sustancialmente los existentes, así como medidas tendentes a la mejora de la calidad del mismo, así como de la eficiencia energética y de gestión ambiental, de acuerdo a los criterios que se establezcan reglamentariamente.

3. Deberá acreditarse el cumplimiento de los estándares turísticos fijados reglamentariamente. En este caso, no habrá posibilidad de solicitar dispensa del estándar relativo a áreas ajardinadas y zonas deportivas o recreativas. No obstante, a tales efectos, podrán computar las cubiertas de los establecimientos, que se destinen a esos usos.

El incremento de plazas estará condicionado, a su vez, por los parámetros de edificabilidad, altura y ocupación de parcela que se establezcan por el planeamiento urbanístico.

c) En los casos de sustitución de usos existentes, en el interior de las áreas turísticas consolidadas, al objeto de implantar usos turísticos de alojamiento, el estándar de densidad aplicable a los mismos será el que prevea el planeamiento urbanístico para el ámbito de referencia.

d) Aquellos suelos urbanos no consolidados o urbanizables, con plan parcial aprobado, en vigor y en curso de ejecución, mantendrán la densidad de plazas establecidas en el plan parcial que legitime la ordenación en ejecución.

Artículo 13. *Incentivos en forma de plazas adicionales.*

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

2. Dichas plazas adicionales podrán materializarse en la propia parcela del establecimiento renovado, si la edificabilidad prevista en el planeamiento lo permite, computando, en su caso, los incrementos señalados en el artículo 11, o con la

correspondiente legitimación por planeamiento habilitante, en otra parcela urbanísticamente apta de cualquier zona turística de la misma isla siempre que el planeamiento insular no lo prohíba.

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

Artículo 14. *Incentivos económicos y fiscales.*

Los proyectos de renovación edificatoria de los establecimientos turísticos en Canarias tendrán el carácter de actividad estratégica a los efectos de acogerse al programa de incentivos referido en los artículos anteriores o los que puedan determinarse.

El Gobierno de Canarias, en colaboración, en su caso, con los cabildos insulares y los ayuntamientos afectados, elaborará un programa plurianual de inversiones públicas en las áreas turísticas a renovar definidas en la disposición adicional tercera de esta ley.

Artículo 15. *Agilización de trámites.*

Los proyectos de renovación edificatoria previstos en el planeamiento territorial o urbanístico, así como las actuaciones de ejecución de los proyectos de modernización, mejora e incremento de la competitividad amparada en lo dispuesto en la presente ley, gozarán de un procedimiento abreviado en la obtención de la licencia municipal de obras, que no podrá ser superior a 30 días.

El promotor deberá entregar en el ayuntamiento el proyecto de ejecución de la obra a realizar y las autorizaciones sectoriales necesarias. En un plazo no superior a 30 días el ayuntamiento podrá denegar la licencia municipal y el inicio de las obras si la actuación proyectada no se ajusta al planeamiento urbanístico existente, o al plan de modernización, mejora e incremento de la competitividad aprobado por el Gobierno o a las autorizaciones otorgadas.

CAPÍTULO III

Sustitución y traslado de los establecimientos turísticos

Artículo 16. *Sustitución y/o 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, especializar entre usos turísticos y residenciales, aumentar los espacios libres, equipamientos o dotaciones, o bien donde contemplen una actuación que haga precisa la demolición total o parcial de edificios o instalaciones que interfieran en las operaciones previstas, podrán suscribirse convenios de sustitución de los establecimientos turísticos, sean de alojamiento o de equipamiento complementario, por otros usos, así como su traslado, en su caso, a otros suelos turísticos más apropiados dentro de la misma isla.

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

3. Podrá admitirse el traslado de los establecimientos turísticos y la materialización, en su caso, de los incentivos que se obtengan de conformidad con lo regulado en la presente ley, a sectores de suelo urbanizable existentes, en la misma o diferente zona turística y dentro de la misma isla. Su efectiva materialización estará supeditada a la previa transformación del suelo en urbano. Dicha condición se materializará mediante convenio, de acuerdo a lo preceptuado en el artículo 11.4.

4. El traslado de los establecimientos turísticos y la materialización, en su caso, de los incentivos que se obtengan de conformidad con lo regulado en la presente ley, a sectores de

suelo urbanizable exigirá además de los requisitos reseñados en los apartados anteriores, su previa ordenación pormenorizada por el plan parcial u otro planeamiento que lo habilite.

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

Artículo 17. *Incentivos por sustitución y traslado de establecimientos de alojamiento.*

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

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

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

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

Artículo 18. *Incentivos por implantación, sustitución y traslado de equipamientos turísticos complementarios.*

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

2. La implantación y ejecución de nuevos equipamientos públicos o, siempre que hayan sido declarados de interés general por el Gobierno de Canarias de nuevos equipamientos privados, en suelos urbanos o urbanizables, se incentivará mediante el reconocimiento de un máximo de 1.000 plazas alojativas, otorgándose una plaza por cada 30.000 euros de inversión con una inversión en equipamiento mínima de 30 millones de euros.

Artículo 19. *Sustitución de usos terciarios.*

El planeamiento territorial o urbanístico o, en su caso, los planes de modernización, mejora e incremento de la competitividad contemplados en esta ley podrán establecer la reducción, en su caso, del exceso de oferta de usos terciarios o de otros usos incompatibles con la competitividad de la zona o área turística. Dichos planes podrán contemplar, preferentemente mediante la suscripción de convenios urbanísticos o por cualquier forma admitida en derecho, el cambio de uso de edificaciones o parcelas a establecimientos y equipamientos turísticos, estableciendo las limitaciones, condiciones y factores de incremento o reducción de la superficie edificable vigente de aplicación. Con carácter excepcional, se admite el cambio a tipologías aisladas en las que se puedan desarrollar villas turísticas en los términos contemplados en esta ley.

CAPÍTULO IV

Registro turístico de plazas de alojamiento

Artículo 20. *Registro turístico de plazas de alojamiento.*

1. Cada uno de los cabildos insulares creará un registro especial denominado «Registro turístico de plazas de alojamiento», en el que se inscribirán obligatoriamente los derechos al

otorgamiento de autorizaciones previas a nuevas plazas alojativas, hoteleras o extrahoteleras, derivados de la autorización de proyectos de renovación edificatoria, que se efectúen en su respectivo territorio.

2. Una certificación de tales inscripciones se remitirá, para su eficacia y publicidad, al Registro General Turístico de la consejería competente en materia de turismo que, a tal efecto y para cada una de las islas, abrirá una nueva sección denominada igualmente «Registro turístico de plazas de alojamiento», que incorporará los derechos al otorgamiento de autorizaciones previas inscritos por cada cabildo insular en su correspondiente registro.

3. Cada cabildo regulará mediante ordenanza el correspondiente Registro insular, así como el procedimiento de anotación de las altas, bajas, cambios de titularidad de las señaladas plazas y la fecha de su caducidad, a efectos meramente informativos y sin perjuicio de terceros. No obstante lo anterior, el Gobierno deberá establecer el régimen general y común de estos registros, debiendo, en este caso, las ordenanzas y registros insulares redactarse o acomodarse a su contenido.

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

CAPÍTULO V

Materialización de los derechos a obtener plazas adicionales

Artículo 21. *Obtención y materialización del derecho a plazas adicionales.*

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

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

3. Las plazas adicionales derivadas de la ejecución de un proyecto de renovación edificatoria no incorporadas en el propio establecimiento objeto de renovación edificatoria, así como las que en su caso se deriven de actuaciones de sustitución y/o traslado de establecimientos turísticos conforme a lo previsto en esta ley, deberán materializarse en la misma isla, en suelo turístico. A la solicitud de autorización previa deberá acompañarse un certificado del Registro General Turístico donde conste la vigencia del derecho y su titular.

4. El derecho a obtener autorizaciones previas para las plazas turísticas adicionales no materializadas caducará en el plazo de cinco años desde su inscripción en el Registro General Turístico.

TÍTULO III

Del deber de conservación y rehabilitación de los establecimientos turísticos

CAPÍTULO I

Deber de renovación edificatoria

Artículo 22. *Deber de conservación y rehabilitación edificatoria.*

1. Los titulares de establecimientos turísticos, de alojamiento o complementarios, están sujetos, cualquiera que sea el régimen de propiedad y explotación, al deber de conservar y rehabilitar los inmuebles e instalaciones en las condiciones de habitabilidad, seguridad, salubridad, accesibilidad, ornato público y funcionalidad requeridas para el uso efectivo establecido por la normativa sectorial y, en especial, la turística, o el planeamiento. La obligación de conservación y rehabilitación a imponer por la Administración turística

competente quedará limitada como máxima al 75% del coste de reposición de la construcción o instalaciones correspondientes.

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

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

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

3. Las actuaciones de conservación y rehabilitación podrán imponerse por la Administración turística cuando concurren las condiciones establecidas en la legislación y, en su caso, en el planeamiento en vigor. En tales casos, previo expediente contradictorio en el que conste informe técnico a que hace referencia el artículo 34 de esta ley comprensivo de las actuaciones de conservación o rehabilitación que deban ordenarse, así como audiencia expresa del obligado a ejecutarlas, la Administración turística competente adoptará acuerdo expreso indicando el sujeto o sujetos obligados, las concretas actuaciones de conservación o rehabilitación que deban ejecutarse, y el plazo de ejecución estimado. Tal orden de ejecución no requerirá de licencia municipal de obras, siempre que en el expediente contradictorio se haya dado audiencia al ayuntamiento correspondiente, sin perjuicio, en uno y otro caso, de la liquidación y pago de cuantos tributos municipales resulten exigibles.

4. La Administración turística, transcurrido del plazo establecido sin que por el obligado se ejecutase lo requerido, declarará el incumplimiento del deber de conservación o rehabilitación de que se trate, habilitando a la Administración turística actuante para, opcionalmente, ejecutar subsidiariamente, a costa del obligado.

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

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

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

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

a) Cuando se produzca un deterioro en los elementos estructurales de la edificación, construcción o instalación, siempre que la importancia de los elementos deteriorados no requiera la declaración de ruina, en cuyo caso será de aplicación lo previsto en los artículos 155 y siguientes del Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias, aprobado por Decreto Legislativo 1/2000, de 8 de mayo.

b) Cuando se produzca la inadecuación de las condiciones de funcionalidad de la edificación, construcción o instalación, bien por obsolescencia derivada del transcurso natural del tiempo o bien por el desarrollo de nuevas tecnologías que propicien mayor

seguridad, mejor aprovechamiento de los recursos naturales, más eficiencia energética o menor contaminación ambiental.

CAPÍTULO II

Deber de atenerse al uso establecido

Artículo 23. *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, sin perjuicio de la regulación específica para las villas incluidas en los artículos 31 y 32.

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

Artículo 24. *Declaración de incumplimiento del uso efectivo.*

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

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

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

Artículo 25. *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 en situación legal de consolidación o 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 y equipamientos 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 el mantenimiento y, si es viable, el incremento de las actuales reservas de espacios libres, equipamientos y dotaciones; y adoptará las medidas necesarias para ejecutar los mismos así como las infraestructuras y servicios necesarios que requiera el área o sector.

TÍTULO IV

Ordenación, gestión y ejecución de la renovación edificatoria

Artículo 26. *Procedimiento abreviado de aprobación convencional de proyectos de renovación turística.*

Cuando los proyectos de renovación edificatoria que estén sustentados en el planeamiento o, en su caso, en un plan de modernización, mejora e incremento de la competitividad del núcleo, servirán de oficina de recepción y ventanilla única para la autorización de dichos proyectos, el órgano competente por razón de la materia y, en su caso, los entes que estén encargados de la gestión y ejecución en materia de renovación turística, sin perjuicio del régimen general de registros previsto en la legislación básica reguladora del régimen jurídico de las administraciones públicas y procedimiento administrativo común, siguiéndose el procedimiento que a continuación se describe:

a) Presentado el proyecto, el órgano competente por razón de la materia o ente encargado de la gestión y ejecución de renovación turística, remitirá un ejemplar a las administraciones competentes, convocándolas a una reunión de valoración conjunta del proyecto, que deberá señalarse dentro de un plazo máximo de un mes y a la que se acudirá con los informes técnicos y jurídicos emitidos.

b) A dicha reunión podrán asistir el técnico o técnicos redactores del proyecto para presentarlo y escuchar las objeciones que al efecto se realicen. En el caso de que se detecten deficiencias subsanables, se otorgará un plazo no superior a un mes para corregirlas, fijándose simultáneamente y de común acuerdo la fecha de la siguiente reunión dándose los asistentes por convocados.

c) Cuando el acta de las reuniones sea favorable a la aprobación del proyecto por unanimidad se remitirá al ayuntamiento afectado para la concesión de la oportuna licencia, en su caso.

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

Artículo 27. *Terminación convencional.*

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

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

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

Artículo 28. *Fin de la vía administrativa.*

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

2. Los interesados que, en lugar del recurso administrativo que corresponda, opten por la vía de la mediación, deberán solicitarla en el plazo de quince días desde la fecha de

notificación de la resolución. Este procedimiento se llevará a cabo por un órgano colegiado o comisión específica no sometida a instrucciones jerárquicas, conforme a lo previsto en la legislación básica y en la norma que reglamentariamente se determine, con respeto a los principios, garantías y plazos que la ley reguladora del procedimiento común recoge.

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

Artículo 29. Límites de la mediación.

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

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

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

TÍTULO V

De la ordenación de diversos productos turísticos

Artículo 30. Hoteles en régimen de condominio.

1. Son hoteles en régimen de condominio aquellos cuya titularidad dominical se encuentra dividida en diferentes unidades registrales o en participaciones indivisas sobre una finca, si bien la explotación unificada del inmueble se lleva a cabo mediante su cesión a una empresa de gestión para que ésta desarrolle la actividad turística en los términos previstos en este artículo.

2. Los hoteles en régimen de condominio deben cumplir los siguientes requisitos:

a) Que las autorizaciones administrativas previas de las plazas de alojamiento promovidas bajo esta modalidad, sean otorgadas en virtud de lo previstos en los supuestos establecidos en el apartado 3 del artículo 4 de la presente ley, o que la reconversión a esta modalidad de cualquier establecimiento de alojamiento existente, venga precedida de la citada renovación o rehabilitación.

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

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 a seis meses al año, o cuando el uso efectivo de la unidad de alojamiento por los propietarios supere el período señalado.

d) Sin perjuicio de las obligaciones de información dispuestas en la normativa sobre defensa y protección de los consumidores y usuarios, los promotores de inmuebles turísticos para su explotación como hoteles en régimen de 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 para que se adquiera la condición de copropietario, conforme se establezca reglamentariamente.

e) Antes de iniciar la comercialización de un hotel en régimen de condominio mediante la transmisión 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 recaer sobre la unidad de alojamiento, y que este uso no podrá ser alterado salvo por decisión unánime de los (co)propietarios, y siempre y cuando el planeamiento lo permita.

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

3. El Gobierno, a propuesta del departamento autonómico competente en materia de turismo, podrá regular los incentivos que se consideren aptos para promover esta modalidad empresarial.

Artículo 31. *Ordenación urbanística de las villas.*

1. El planeamiento de las zonas turísticas podrá delimitar áreas destinadas al uso turístico en la modalidad extrahotelera, en la tipología de villa con una densidad entre 10 y 40 unidades de alojamiento por hectárea, que no excederán del 40% de la superficie total neta del sector del suelo urbanizable de que se trate excluyendo espacios libres, viales y equipamiento, ni del 20% de la superficie total del suelo urbanizable turístico del municipio donde se pretenden establecer. Estas áreas delimitadas deberán emplazarse a una distancia no inferior a 200 metros de la línea límite del dominio público marítimo-terrestre, salvo que estén integradas en complejos hoteleros de cuatro o más estrellas y las villas se gestionen conjuntamente con ellos. Cuando las áreas estén emplazadas en zonas de acantilados deberán emplazarse como mínimo a 100 metros del veril. En todo caso, se reservarán preferentemente las localizaciones más valiosas por su contigüidad al mar para otros productos turísticos.

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

Artículo 32. *Transformación de usos residenciales en villas.*

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

2. En los suelos urbanos consolidados no se admitirá un porcentaje de plazas de alojamiento turístico dedicadas a villas superior al 30% del total del ámbito considerado.

Artículo 33. *Suministro de energía eléctrica en comunidades de bienes.*

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

TÍTULO VI

De los informes técnicos turísticos

Artículo 34. *Informes técnicos turísticos.*

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

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

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

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

5. Cuando del informe presentado se evidencie una situación de deterioro en la calidad del establecimiento, obsolescencia o falta de conservación de sus instalaciones, o una alteración del uso turístico, la Administración turística dará al propietario, sin perjuicio de la actuación sancionadora que proceda, un plazo no inferior a un año con objeto de que lleve a cabo las obras necesarias para reconducir la situación de deterioro, o para destinar el establecimiento al uso legítimo, debiendo acreditar en el plazo otorgado haber solicitado los permisos correspondientes. En caso de incumplimiento y en función de su gravedad, se procederá a la apertura de un procedimiento sancionador y a la aplicación de las medidas dispuestas en el artículo 22.

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

Artículo 35. *Acreditación de entidades facultadas para emitir los informes.*

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

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

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

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

Disposición adicional primera. *Modificación de la Ley 7/1995, de 6 de abril, de Ordenación del Turismo de Canarias.*

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

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

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

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

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

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

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

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

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

«Artículo 35. Estándares relativos a la urbanización turística.

1. *El planeamiento municipal definirá la densidad máxima admisible en las parcelas mediante un estándar mínimo de metros cuadrados de solar por plaza de alojamiento. Para, los establecimientos de nueva implantación, no podrá ser inferior a 60 m² de superficie mínima de parcela neta por plaza.*

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

2. Reglamentariamente el Gobierno de Canarias determinará:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

«Artículo 75. Infracciones muy graves.

Se consideran infracciones muy graves a la disciplina turística:

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

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

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

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

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

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

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

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

turísticos o su clasificación y, particularmente, los que afecten a la salud y seguridad de los usuarios turísticos.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

«10. *No comunicar* al registro de la propiedad el uso efectivo del establecimiento turístico en los plazos establecidos».

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

«Artículo 83. Cometidos de la inspección turística.

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

a) La constatación del cumplimiento de las obligaciones legales y reglamentarias de las empresas turísticas.

b) La verificación de la existencia de infraestructuras y dotación de los servicios obligatorios, según la legislación turística.

c) La obtención y canalización de información de cualquier clase relativa a la situación real del turismo en Canarias.

d) Velar por la igualdad en la aplicación de las normas relativas a establecimientos y actividades turísticas.

e) Cualquier otra función inspectora que legal o reglamentariamente se le atribuya.

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

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

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

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

Disposición adicional segunda. *Modificación de la Ley 14/2009, de 30 de diciembre, por la que se modifica la Ley 7/1995, de 6 de abril, de Ordenación del Turismo de Canarias.*

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

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

Disposición adicional tercera. *Modificación del anexo de las Directrices del Turismo de Canarias.*

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

«Se considerarán áreas de renovación urbana, a efectos tanto de la ordenación insular y general como de la declaración de áreas a renovar y de la formulación de programas de desarrollo de actuaciones ejemplares de rehabilitación, al menos dentro del ámbito de los siguientes núcleos: Puerto del Carmen y Costa Teguise, en Lanzarote; Corralejo, Caleta de Fuste, Costa Calma y Morro Jable, en Fuerteventura; Bahía Feliz, San Agustín, Las Burras, Playa del Inglés, Maspalomas, Puerto de Mogán y Puerto Rico en Gran Canaria; y Puerto de la Cruz, Los Cristianos, Playa de Las Américas, Playa Paraíso, Costa del Silencio, Callao Salvaje y Varadero-Playa La Arena, en Tenerife, Puerto Naos y Los Cancajos en La Palma, y Valle Gran Rey en La Gomera; así como otros núcleos que se señalen específicamente y a estos efectos como áreas de renovación urbana en el correspondiente planeamiento territorial. La delimitación de dichos enclaves en declive serán los definidos por la zonificación turística del planeamiento insular».

Disposición adicional cuarta. *Modificación del Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias, aprobado por Decreto Legislativo 1/2000, de 8 de mayo.*

1. El número 1 del artículo 31 del *Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias, aprobado por Decreto Legislativo 1/2000, de 8 de mayo*, se modifica, pasando a tener la siguiente redacción:

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

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

2. Se modifica el apartado c) del número 2 del artículo 42 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*, que queda redactado del siguiente modo:

«c) La tramitación de los instrumentos de planificación territorial, medioambiental y urbanística no estará sujeta en ningún caso a plazos de caducidad. No obstante el acuerdo que se deberá adoptar de inicio o continuidad de los mismos determinará expresamente un cronograma de plazos a respetar, que será público y cuyo incumplimiento habilitará a la Administración autonómica previo requerimiento, para subrogarse en la tramitación.

Los instrumentos de planeamiento en tramitación que, a partir de la promulgación de la Ley 6/2009 de Medidas Urgentes en materia de ordenación territorial para la dinamización sectorial y la ordenación del turismo, estuviesen en situación de caducidad o se hubiese declarado la misma, podrán continuar su tramitación, sin que opere la caducidad, conservando, en su caso, los trámites realizados.

Reglamentariamente se regulará el contenido mínimo del acuerdo de inicio o continuidad del cronograma de tramitación y, en su caso, su eventual prórroga».

Disposición adicional quinta. *Modificación de la Ley 19/2003, de 14 de abril, por la que se aprueban las Directrices de Ordenación General y las Directrices de Ordenación del Turismo de Canarias.*

Se modifica el apartado 6 de la disposición transitoria tercera de la *Ley 19/2003, de 14 de abril, por la que se aprueban las Directrices de Ordenación General y las Directrices de Ordenación del Turismo de Canarias*, añadiéndose al texto actual dos nuevos párrafos finales con el siguiente contenido:

«Igualmente, previo convenio con la Administración municipal, la Consejería competente en materia de ordenación territorial podrá asumir la formalización y tramitación de un Plan General municipal supletorio, sin limitación de contenido, cuando dicho convenio sea aprobado por el Pleno municipal.

Los Planes Generales supletorios en tramitación, cuando deriven de un convenio ya aprobado, podrán integrar la totalidad de las determinaciones que se consideren oportunas para completar el documento de ordenación».

Disposición adicional sexta. *Modificación de la Ley 8/2010, de 15 de julio, de los Juegos y Apuestas.*

Se modifica la *Ley 8/2010, de 15 de julio, de los Juegos y Apuestas*:

1. Se modifica el artículo 10, quedando redactado del siguiente tenor:

«Artículo 10. Publicidad, patrocinio y promoción.

1. La publicidad y promoción de las actividades de juegos y apuestas y de las empresas y establecimientos de juego, así como el patrocinio de actividades efectuado por dichas empresas, no requieren autorización específica y podrán ser desarrollados por los operadores que dispongan de autorización para el ejercicio de dichas actividades, sin perjuicio del cumplimiento de las previsiones contenidas en la Ley 34/1988, de 11 de noviembre, General de Publicidad, la Ley 34/2002, de 11 de julio, de servicios de la sociedad de la información y de comercio electrónico, y la Ley 7/2010, de 31 de marzo, General de la Comunicación Audiovisual, o normas que las sustituyan.

En particular, las previsiones acerca de la publicidad ilícita contenidas en la Ley 34/1988, de 11 de noviembre, General de Publicidad serán aplicables a la publicidad de las actividades de juegos y apuestas, así como de las empresas y establecimientos autorizados.

2. La publicidad y promoción respetarán la política y los principios básicos sobre juego responsable y deberán contener la advertencia de que la práctica de los juegos y apuestas puede producir ludopatía y de que dicha práctica está prohibida a los menores de edad.

3. Reglamentariamente se podrán establecer otras condiciones o límites a la publicidad, patrocinio y promoción de las actividades de juegos y apuestas y de las empresas y establecimientos autorizados y, en particular, respecto a:

a) La inclusión de anuncios u otras modalidades publicitarias de los juegos en medios de comunicación y otros soportes publicitarios.

b) La actividad de patrocinio en acontecimientos deportivos que sean objeto de apuestas.

c) La inserción de carteles publicitarios de actividades de juego en los lugares en que se celebren acontecimientos cuyos resultados sean objeto de apuestas o loterías.

d) El desarrollo de los concursos televisivos y las obligaciones de información sobre los requisitos esenciales del juego.

4. Se entiende por promoción de las actividades de juego aquella actuación consistente en la entrega de bienes o en la prestación de servicios con carácter gratuito o por precio inferior al de mercado, así como cualquier otra actividad distinta de la publicidad o patrocinio, cuyo objetivo sea dar a conocer o incrementar la práctica del juego.»

2. Se da nueva redacción al artículo 16 quedando como sigue:

«Artículo 16. Apuestas externas.

1. Son operadores de apuestas externas las entidades autorizadas para la realización de apuestas sobre acontecimientos deportivos o acontecimientos de otra índole y desenlace incierto, previamente determinados, ajenos a los recintos donde se celebren tales actividades, en la forma, con las condiciones y en los locales que reglamentariamente se establezcan.

2. Son locales de apuestas externas los establecimientos autorizados para la realización de apuestas sobre acontecimientos deportivos o acontecimientos de otra índole y desenlace incierto, previamente determinados, ajenos a los recintos donde se celebren tales actividades, en la forma y con las condiciones que reglamentariamente se establezcan.

3. Las apuestas de lucha canaria serán gestionadas por la federación de esta modalidad deportiva, si bien la organización, explotación y comercialización de las mismas deberán efectuarse a través de empresas operadoras y en los locales previstos en los números anteriores, en las condiciones que se prevean reglamentariamente».

3. Se suprime el apartado l) del artículo 30.

4. Queda modificada la redacción del artículo 31.d) en el sentido siguiente:

«d) El realizar actos de publicidad, patrocinio o promoción de los juegos y apuestas, de las empresas o de los establecimientos en que se practiquen, incumpliendo los límites y condiciones establecidos reglamentariamente.»

5. Se suprime la disposición transitoria segunda.

Disposición adicional séptima. *Desarrollo reglamentario de estándares turísticos.*

1. En el plazo de seis meses, el Gobierno de Canarias modificará el Reglamento de la Actividad Turística de Alojamiento y el artículo 7 del Reglamento de estándares turísticos. A tal efecto se establecerán estándares específicos de suelo y superficie útil y/o construida, para los siguientes grupos de establecimientos:

- a) Nuevos establecimientos turísticos.
- b) Los establecimientos contemplados en las disposiciones transitorias tercera y cuarta.
- c) Los establecimientos contemplados en la disposición transitoria quinta.
- d) Los establecimientos contemplados en la Ley 6/2002, sobre medidas de ordenación territorial de la actividad turística en las islas de El Hierro, La Gomera y La Palma.
- e) Rehabilitación de establecimientos desarrollados conforme a legislación o reglamentación derogada.
- f) Rehabilitación de establecimientos que pretendan cambiar de modalidad y/o aumentar de categoría.
- g) Villas turísticas. Condiciones complementarias a lo establecido en esta ley.

2. En el plazo de un año, el Gobierno de Canarias procederá a aprobar el reglamento que desarrolle las restantes determinaciones de la presente ley.

Disposición adicional octava. *Modificación de Directrices de Ordenación del Turismo de Canarias.*

1. Se modifica el inicio del apartado 3 de la Directriz 9, que pasa a tener el siguiente tenor:

«3. Los instrumentos de ordenación urbanística regularán las zonas turísticas conforme a los siguientes criterios: ()»

2. La Directriz 21 pasa a considerarse Recomendación en lugar de Norma Directiva.

Disposición transitoria primera. *Modulación del crecimiento.*

El Gobierno evaluará, cada tres años, la situación del sector turístico y la incidencia de la aplicación de esta ley; asimismo remitirá al Parlamento una comunicación, acompañando al informe de evaluación que incluya, en su caso, las propuestas de medidas legales o administrativas que se consideren necesarias para garantizar el cumplimiento de los fines establecidos en el artículo 3 de esta ley, sin lesión de los derechos adquiridos.

Mediante decreto, previa resolución que así lo autorice del Parlamento de Canarias, adoptada tras el debate de esa comunicación, el Gobierno podrá modificar los incentivos y los límites al otorgamiento de las autorizaciones previas para la construcción de nuevas plazas de alojamientos previstos en esta ley.

Disposición transitoria segunda. *Plazo de presentación de los informes técnicos turísticos.*

1. Los establecimientos turísticos que, a la entrada en vigor de esta ley, tengan una antigüedad igual o superior a 10 años dispondrán de un plazo de 24 meses para presentar el informe técnico turístico relativo a los aspectos a que hace referencia el apartado 2 del artículo 34.

2. Asimismo, los establecimientos turísticos, que a la entrada en vigor de esta ley, tengan una antigüedad igual o superior a 15 años dispondrán de un plazo de 24 meses para presentar, además del informe técnico turístico relativo a los aspectos a que hace referencia el apartado 2 del artículo 34 de esta ley, el informe sobre los aspectos previstos en el apartado 3 del citado artículo 34.

Disposición transitoria tercera. *Plazas sin autorización.*

Las plazas de alojamiento de cualquier tipología que no cuenten con autorización, que estén incluidas en establecimientos que acrediten haber sido construidos conforme a licencia municipal de obras no anulada obtenida con anterioridad a la entrada en vigor de la Ley 6/2001, de 23 de julio, de Medidas Urgentes en materia de ordenación del territorio y del turismo de Canarias, podrán obtener autorización, a fin de su incorporación a la explotación turística, acreditando el cumplimiento de los requisitos de ordenación de la actividad turística en función de su categoría exigidos en el Reglamento de la Actividad Turística de Alojamiento aprobado por Decreto 142/2010, de 4 de octubre, y de acuerdo con los estándares turísticos exigibles, en el momento de la concesión de la primitiva licencia de edificación, cuando fuera anterior a la entrada en vigor del Decreto 10/2001, de 22 de enero, por el que se regulan los estándares turísticos. Asimismo, el estándar de densidad mínimo de parcela podrá reducirse, al que resulte computando la totalidad de las plazas con las que cuente, en aquellos establecimientos que acrediten haber sido construidos conforme a licencia municipal de obras no anulada anterior a la entrada en vigor de la Ley 7/1995, de 6 de abril, de Ordenación del Turismo de Canarias.

La correspondiente solicitud deberá presentarse en el plazo máximo de tres años a partir de la entrada en vigor de la presente ley, debiendo resolverse, en lo que fuera aplicable, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 24.2 de la Ley 7/1995, de 6 de abril, de Ordenación del Turismo de Canarias.

La acreditación de la presentación de la solicitud determinará la no incoación así como la suspensión de los procedimientos sancionadores que se hubieran iniciado por falta de título habilitante de la explotación turística de las plazas de alojamiento afectadas en los que no hubiera recaído resolución sancionadora firme. De obtenerse la autorización, se pondrá fin al procedimiento sancionador con archivo del expediente, revocando, en su caso, la sanción que se hubiera impuesto; en otro caso, se procederá a incoar, reanudar el procedimiento sancionador o ejecutar, en su caso, la sanción impuesta.

Aquellas plazas de alojamiento a las que se refiere la presente disposición, para las cuales no se hubiera procedido de acuerdo con la regulación aquí prevista, serán clausuradas transcurridos cuatro años a partir de la entrada en vigor de la presente ley por la administración turística, con prohibición expresa de cualquier actividad turística de alojamiento.

Disposición transitoria cuarta. *Edificaciones existentes.*

Aquellas edificaciones de alojamiento turístico existentes en suelos turísticos que dispusieren de licencia municipal de obras no anulada, anterior a la entrada en vigor de la Ley 6/2001, de 23 de julio, de Medidas urgentes en materia de ordenación del territorio y del turismo de Canarias, podrán obtener autorización para su explotación turística, siempre que lo soliciten en el plazo máximo de tres años a partir de la entrada en vigor de esta ley, acreditando que cumplen con todos los requisitos de ordenación en función de su categoría exigidos en el Reglamento de la Actividad Turística de Alojamiento, aprobado por Decreto 142/2010, de 4 de octubre, o normativa que lo haya de sustituir y que se encuentre vigente al tiempo de la solicitud, y de acuerdo con los estándares turísticos que les sean exigibles, en el momento de la concesión de la primitiva licencia de edificación, cuando fuera anterior a la entrada en vigor del Decreto 10/2001, de 22 de enero, por el que se regulan los estándares turísticos. Asimismo, el estándar de densidad mínimo de parcela podrá reducirse al que resulte computando la totalidad de las plazas con que cuente, en aquellos establecimientos que acrediten haber sido construidos conforme a licencia municipal de obras no anulada anterior a la entrada en vigor de la Ley 7/1995, de 6 de abril, de Ordenación del Turismo de Canarias.

La acreditación de la presentación de la solicitud determinará la no incoación así como la suspensión de los procedimientos sancionadores que se hubieran iniciado por falta de título habilitante para la explotación turística, en los que no hubiera recaído resolución sancionadora firme. De obtenerse la autorización, se pondrá fin al procedimiento sancionador con archivo del expediente, revocando, en su caso, la sanción que se hubiera

impuesto; en otro caso, se procederá a incoar, reanudar el procedimiento sancionador o ejecutar, en su caso, la sanción impuesta.

Disposición transitoria quinta. *Establecimientos turísticos dentro del ámbito del Parque Natural del Archipiélago Chinijo.*

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 no legalizada que se lleva a cabo en la isla de La Graciosa y en la zona costera de Lanzarote dentro del ámbito territorial del parque, estableciendo los criterios para su reconocimiento.

Disposición transitoria sexta. *Plazo para el registro del uso turístico del suelo.*

Los titulares de establecimientos de alojamiento que se hallen ejerciendo la actividad turística a la entrada en vigor de la presente ley deberán proceder a efectuar la comunicación al Registro de la Propiedad a que hace referencia en el artículo 23.2 de esta ley, en el plazo de un año desde dicha entrada en vigor.

Disposición transitoria séptima. *Usos residenciales en zonas turísticas.*

1. Los usos residenciales ya existentes el 1 de enero de 2017 en parcelas calificadas de uso turístico en el momento en que la ordenación urbanística haya ejecutado la especialización de usos en las zonas turísticas a que se refiere el artículo 25 de esta ley, se consideran compatibles, quedando en situación legal de consolidación, sin que sea aplicable la declaración de incumplimiento del uso efectivo en aplicación del supuesto de cambio de uso no autorizado al que se refiere la legislación turística.

2. No obstante, la situación legal de consolidación a que se refiere el apartado anterior se limita única y exclusivamente a la continuidad de los usos residenciales existentes, quedando prohibidos los nuevos usos residenciales, así como el cambio de dicho uso a cualquier otro diferente del uso turístico asignado por el planeamiento, cuando ello afecte al principio de unidad de explotación fijado en la Ley 7/1995, de 6 de abril, de Ordenación del Turismo de Canarias.

Disposición derogatoria. *Única.*

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

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

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

- El apartado b del número 3 de la Directriz 10, respecto a las islas de El Hierro, La Gomera y La Palma.
- La Directriz 12.
- El número 1 de la Directriz 14.
- La Directriz 16.
- Los números 1 y 2 de la Directriz 18.
- La Directriz 19.
- El apartado 2 de la Directriz 22.
- La Directriz 27.

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

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

Disposición final primera. *Desarrollo reglamentario.*

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

Disposición final segunda. *Régimen transitorio aplicable a la sustitución del propietario.*

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

Disposición final tercera.

El Gobierno establecerá la regulación de las villas y, en particular sus diferentes categorías así como los requisitos técnicos exigibles para su clasificación en cada una de ellas.

Disposición final cuarta.

Para las villas de nueva construcción no serán de aplicación los requisitos establecidos para ellas en el *Decreto 142/2010, de 4 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de Actividad Turística de Alojamiento.*

Disposición final quinta. *Entrada en vigor.*

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

ANEXO (ARTÍCULO 13)

Importes mínimos de inversión por plaza

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

Modalidad	Categoría	Importe mínimo por plaza de alojamiento – (Euros)
Hotelera.	3 Estrellas	4.602,00
	4 Estrellas	6.143,00
	5 Estrellas	7.866,00
	5 G L	10.080,00
Extrahotelera.	3 Estrellas	3.828,00
	4 Estrellas	5.019,00
	5 Estrellas	6.428,00
	Villas	5.019,00

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

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

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

Santa Cruz de Tenerife, 29 de mayo de 2013.

El Presidente del Gobierno,
Paulino Rivero Baute.

INFORMACIÓN RELACIONADA

- Téngase en cuenta, sobre edificabilidad patrimonializada, lo establecido en la disposición adicional 1.1 y 2 de la Ley 9/2015, de 27 de abril. [Ref. BOE-A-2015-5801](#).

Este texto consolidado no tiene valor jurídico.
Más información en info@boe.es