



LEGISLACIÓN CONSOLIDADA

Decreto 85/2015, de 14 de mayo, por el que se aprueba el
Reglamento de la Ley de renovación y modernización turística de
Canarias.

Comunidad Autónoma de Canarias
«BOC» núm. 98, de 25 de mayo de 2015
Referencia: BOC-j-2015-90417

ÍNDICE

| | |
|--|----|
| <i>Preámbulo</i> | 5 |
| <i>Artículos</i> | 6 |
| Artículo único. Aprobación del Reglamento de la Ley de renovación y modernización turística de Canarias. | 6 |
| <i>Disposiciones finales</i> | 6 |
| Disposición final primera. Habilitación. | 6 |
| Disposición final segunda. Entrada en vigor. | 7 |
| ANEXO. Reglamento de la Ley de Renovación y Modernización Turística de Canarias | 7 |
| TÍTULO PRIMERO. De la renovación y modernización turística | 7 |
| CAPÍTULO I. Disposiciones generales | 7 |
| Artículo 1. Objeto. | 7 |
| Artículo 2. Actuaciones de renovación y modernización turística. | 7 |
| CAPÍTULO II. Planes de modernización, mejora e incremento de la competitividad | 8 |
| Artículo 3. Planes de modernización, mejora e incremento de la competitividad. | 8 |
| Artículo 4. Ámbito territorial. | 9 |
| Artículo 5. Efectos. | 10 |
| Artículo 6. Alcance. | 10 |
| Artículo 7. Documentación. | 11 |

BOLETÍN OFICIAL DEL ESTADO
LEGISLACIÓN CONSOLIDADA

| | |
|---|----|
| Artículo 8. Sistema de evaluación e indicadores. | 12 |
| Artículo 9. Competencia y procedimiento. | 14 |
| Artículo 10. Modificaciones y revisiones. | 15 |
| Artículo 11. Convenios de renovación. | 15 |
| Artículo 12. Gestión y ejecución de los planes de modernización. | 16 |
| CAPÍTULO III. Incentivos a la renovación turística | 16 |
| Artículo 13. Incentivos a la renovación. | 16 |
| Artículo 14. Incentivos en edificabilidad. | 17 |
| Artículo 15. Porcentaje de participación de las plusvalías. | 18 |
| Artículo 16. Aplicación del estándar de densidad en suelos turísticos. | 18 |
| Artículo 17. Incentivos en forma de plazas adicionales. | 18 |
| Artículo 18. Materialización de las plazas adicionales. | 19 |
| Artículo 19. Registro turístico de plazas de alojamiento. | 20 |
| CAPÍTULO IV. Sustitución y traslado | 21 |
| Artículo 20. Sustitución y traslado. | 21 |
| Artículo 21. Sustitución y traslado de usos. | 22 |
| TÍTULO II. Deber de conservación y rehabilitación y deber de atenerse al uso efectivo de los establecimientos turísticos | 23 |
| CAPÍTULO I. Deber de conservación y rehabilitación edificatoria. | 23 |
| Artículo 22. Deber de conservación y rehabilitación. | 23 |
| Artículo 23. Actuaciones previas a los procedimientos de incumplimiento de los deberes de conservación y rehabilitación y de atenerse al uso. | 23 |
| Artículo 24. Expediente contradictorio-resolución de orden de ejecución. | 24 |
| Artículo 25. Finalización de las obras. | 25 |
| Artículo 26. Declaración de incumplimiento. | 25 |
| Artículo 27. Consecuencias de la declaración de incumplimiento. | 25 |
| Artículo 28. Concurso público para la sustitución del propietario. | 25 |
| Artículo 29. Adjudicación del concurso. | 26 |
| Artículo 30. Sustitución a petición de una mayoría de propietarios. | 27 |
| CAPÍTULO II. Deber de atenerse al uso turístico | 28 |
| Artículo 31. Deber de atenerse al uso turístico. | 28 |
| Artículo 32. Declaración de incumplimiento del uso efectivo. | 28 |

| | |
|--|----|
| Artículo 33. Especialización de usos. | 29 |
| Artículo 34. Criterios para la especialización hacia el uso turístico. | 29 |
| Artículo 35. Criterios para la especialización hacia el uso residencial. | 30 |
| Artículo 36. Criterios para la compatibilidad de usos en los suelos mixtos. | 30 |
| TÍTULO III. Agilización de trámites y mediación | 30 |
| CAPÍTULO I. Procedimientos abreviados en la renovación turística | 30 |
| Artículo 37. Procedimiento abreviado de autorización previa. | 30 |
| Artículo 38. Procedimiento abreviado de licencias urbanísticas. | 31 |
| Artículo 39. Encomiendas de gestión para la agilización de trámites. | 32 |
| CAPÍTULO II. La mediación | 33 |
| Artículo 40. La mediación. | 33 |
| Artículo 41. Designación de la comisión de mediación. | 33 |
| Artículo 42. Procedimiento de mediación. | 33 |
| TÍTULO IV. Ordenación urbanística de las villas | 35 |
| CAPÍTULO ÚNICO. Ordenación urbanística de las villas | 35 |
| Artículo 43. Ordenación urbanística de las villas. | 35 |
| Artículo 44. Transformación de usos residenciales en villas. | 35 |
| TÍTULO V. Inspección técnica turística | 36 |
| CAPÍTULO I. De los informes técnicos turísticos | 36 |
| Artículo 45. Deber de presentación de los informes técnicos turísticos. | 36 |
| Artículo 46. Capacitación para la emisión del informe técnico turístico. | 36 |
| Artículo 47. Consecuencias del incumplimiento del deber de presentación de los informes técnicos turísticos. | 36 |
| Artículo 48. Formalización de los informes técnicos turísticos. | 36 |
| Artículo 49. Contenido y alcance de los informes técnicos turísticos. | 37 |
| Artículo 50. Resultados de los informes técnicos turísticos. | 37 |
| CAPÍTULO II. Entidades facultadas para emitir informes técnicos turísticos | 37 |
| Artículo 51. Acreditación de entidades facultadas para emitir los informes técnicos turísticos. | 37 |
| Artículo 52. Documentación acreditativa de los requisitos técnicos y profesionales. | 38 |
| Artículo 53. Lugares de presentación de la solicitud de acreditación. | 38 |
| Artículo 54. Modificación de datos. | 38 |

| | |
|---|----|
| Artículo 55. Incumplimiento de los requisitos exigibles a las entidades facultadas para la emisión de informes técnicos turísticos. | 39 |
| CAPÍTULO III. Registro de entidades facultadas para emitir informes técnicos turísticos | 39 |
| Artículo 56. Definición y naturaleza jurídica. | 39 |
| Artículo 57. Dependencia orgánica. | 39 |
| Artículo 58. Objeto de inscripción. | 39 |
| Artículo 59. Funciones. | 39 |
| Artículo 60. Práctica de la inscripción. | 39 |
| <i>Disposiciones adicionales</i> | 40 |
| Disposición adicional única. Modelo de Informe técnico turístico. | 40 |
| <i>Disposiciones transitorias</i> | 40 |
| Disposición transitoria única. Proyectos de renovación ejecutados. | 40 |
| ANEXO. Contenido de los informes técnicos turísticos (artículo 49) | 40 |

TEXTO CONSOLIDADO
Última modificación: 11 de septiembre de 2020

PREÁMBULO

La disposición final primera de la Ley 2/2013, de 29 de mayo, de renovación y modernización turística de Canarias (LRMTC), mandato al Gobierno de Canarias para que en el plazo de un año procediera a aprobar el reglamento de la misma. En el citado texto legal se encuentran preceptos susceptibles de desarrollo reglamentario unitario y otros, particularmente la disposición adicional séptima, referida al desarrollo reglamentario de los estándares turísticos, o el régimen de la figura del hotel en condominio, que por razones sistemáticas resulta preferible no incluir en el mismo reglamento, siendo lo adecuado incorporar dicha regulación a los reglamentos ya existentes de la normativa sectorial turística.

Por otro lado, la reciente promulgación de la Ley 8/2013, de 26 de junio, de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas, de carácter básico, algunas de cuyas disposiciones tratan de dar respuesta a las necesidades de renovación urbana y rehabilitación edificatoria, si bien dirigidas fundamentalmente a los tejidos urbanos de la ciudad residencial consolidada, incide tangencialmente en los procesos y objetivos que nuestra ley de renovación, acotada esta al ámbito turístico, pretende acometer. Conviene, por lo dicho, atender a la necesidad de coordinar la reglamentación de la renovación turística con la renovación urbana en general que la norma básica propicia, unificando conceptos y perspectivas. Esto es precisamente lo que el presente Reglamento trata de integrar, evitando así confusión y duplicidades, al tiempo que se aprovecha, en el logro de los objetivos turísticos de la ley canaria, las técnicas y mecanismos que la legislación básica introduce con carácter general para la renovación urbana y la rehabilitación edificatoria.

Finalmente hay que tener en cuenta que en el «Boletín Oficial de Canarias» del pasado 8 de mayo, ha sido publicada la Ley 9/2015, de 27 de abril, que modifica entre otras, a la citada Ley 2/2013, de 29 de mayo, por lo que la redacción del presente Reglamento se ha tenido que adaptar a los cambios legales introducidos por la misma.

El presente Reglamento consta de 60 artículos y se estructura en cinco Títulos, divididos en un total de doce Capítulos. Contiene también una disposición adicional y una disposición transitoria.

El primer Título, «De la renovación y modernización turística», aborda, en cuatro Capítulos, el desarrollo de los objetivos, instrumentos e incentivos que la Ley 2/2013, de 29 de mayo, de renovación y modernización turística de Canarias, ha habilitado para impulsar los procesos de renovación y modernización de nuestras zonas y urbanizaciones turísticas, así como de los distintos tipos de establecimientos turísticos.

El primer Capítulo de dicho Título, dedicado a «Disposiciones generales», delimita, en su artículo 1, el objeto del propio Reglamento, que no agota el total desarrollo de la Ley 2/2013, de 29 de mayo, mientras el artículo 2 se refiere a las actuaciones de renovación y modernización turística, además de la iniciativa, de la identificación de las actuaciones sobre el medio urbano turístico que pueden ser contempladas por el planeamiento general y por los planes de modernización, mejora e incremento de la competitividad o, cuando no requieran la alteración de la ordenación urbanística vigente, mediante la delimitación expresa de un ámbito, continuo o discontinuo, de actuación conjunta o, en su caso, mediante actuación aislada.

El Capítulo II, artículos 3 a 12, ambos incluidos, se dedica a «Los planes de modernización, mejora e incremento de la competitividad», regulando su procedimiento, alcance y evaluación. La Ley 2/2013, de renovación y modernización turística de Canarias, alteró algunas de las notas definitorias de este instrumento de planeamiento, remarcando su carácter ejecutivo, e incorporándolo dentro del Sistema de Planeamiento de Canarias, lo que, en gran medida, justifica el contenido de la regulación establecida en este texto. Así, junto al logro de los objetivos generales, simplemente enunciados en el artículo 3, los Planes de Modernización, Mejora e Incremento de la Competitividad (PMMIC), se configuran como piezas esenciales del proceso de renovación y modernización turística perseguido por la Ley

2/2013, extendiendo su ámbito territorial de aplicación, de forma excepcional, a equipamientos e infraestructuras turísticas localizadas en suelos rústicos y a establecimientos turísticos en suelos urbanos no turísticos (artículo 4). Los artículos 5 y 6 determinan los efectos y el alcance de los PMMIC, acotando este último los supuestos legales de alteración del planeamiento general y territorial. El artículo 7 introduce la documentación mínima exigible a los PMMIC y el artículo 8 desarrolla una de las innovaciones legales de estos instrumentos de planeamiento, regulando el sistema de evaluación de los PMMIC así como los indicadores establecidos para ello. El artículo 9 desarrolla las determinaciones legales en materia de competencia y procedimiento de aprobación de los PMMIC, regulando el artículo 10 los supuestos de modificaciones y revisiones de dichos planes. Los artículos 11 y 12 inciden, por último, en los convenios de renovación y en la gestión y ejecución de los planes de modernización, respectivamente.

A continuación, en el Capítulo III (artículos 13 a 19), se desarrollan los incentivos a la renovación turística (edificabilidad, densidad de parcela y plazas adicionales) y el Registro turístico de plazas de alojamiento, ordenando el Capítulo IV de este título (artículos 20 y 21), los requisitos exigibles a la sustitución y traslado de establecimientos turísticos.

El Título II se dedica a desarrollar, en dos capítulos y 15 artículos (22 a 36), el deber de conservación y rehabilitación edificatoria y el de atenerse al uso efectivo del establecimiento, destinándose gran parte de su articulado a reglamentar el procedimiento de declaración de incumplimiento y ejecución por sustitución del propietario, y a la especialización de usos de las áreas mixtas.

El Título III regula, en dos capítulos y 6 artículos (37 a 42), los trámites abreviados de autorización previa y licencia urbanística, así como, en su Capítulo II, la mediación como novedoso procedimiento de terminación convencional y de resolución de controversias.

Constituye el contenido del Título IV, de un solo capítulo y dos artículos (43 y 44), la ordenación urbanística de la tipología turística de villa y la transformación de usos residenciales en villas, remitiéndose en cuanto a la definición de los estándares mínimos de calidad de la tipología y de la unidad de alojamiento, a la reglamentación turística específica.

El Título V y último, integrado por tres capítulos y 16 artículos (45 a 60), desarrolla la «Inspección Técnica Turística», regulando los informes técnicos turísticos y la forma de acreditarse como entidad facultada para emitir tales informes, incluyendo su registro.

La disposición adicional relativa al modelo de informe técnico turístico, facilita la presentación de los citados informes.

La disposición transitoria concede a los proyectos de renovación de establecimientos turísticos de alojamiento que hubieran finalizado su ejecución conforme a la Ley 2/2013, de 29 de mayo, antes de la entrada en vigor de la presente reglamentación, el mismo plazo previsto en el artículo 18.5.

En el ejercicio de la facultad prevista en la disposición final primera de la citada Ley 2/2013, de 29 de mayo, de renovación y modernización turística de Canarias, a iniciativa del Presidente y del Consejero de Obras Públicas, Transportes y Política Territorial y a propuesta del Presidente, visto el dictamen del Consejo Consultivo de Canarias y previa deliberación del Gobierno en sesión celebrada el día 14 de mayo de 2015,

DISPONGO:

Artículo único. *Aprobación del Reglamento de la Ley de renovación y modernización turística de Canarias.*

Se aprueba el Reglamento para el desarrollo de la Ley 2/2013, de 29 de mayo, de renovación y modernización turística de Canarias, modificada por la Ley 9/2015, de 27 de abril, cuyo texto se inserta como a anexo a este Decreto.

Disposición final primera. *Habilitación.*

1. Se faculta a las personas titulares de los departamentos de la Administración Pública de la Comunidad Autónoma de Canarias con competencias en materia de turismo y de urbanismo, para dictar cuantas disposiciones sean necesarias para el desarrollo y ejecución del presente Decreto.

2. Se faculta a la persona titular del departamento de la Administración Pública de la Comunidad Autónoma de Canarias con competencias en materia de turismo, para modificar el contenido del anexo de este Reglamento.

Disposición final segunda. *Entrada en vigor.*

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

Dado en Santa Cruz de Tenerife, a 14 de mayo de 2015.

El Presidente del Gobierno,
PAULINO RIVERO BAUTE

ANEXO

Reglamento de la Ley de Renovación y Modernización Turística de Canarias

TÍTULO PRIMERO

De la renovación y modernización turística

CAPÍTULO I

Disposiciones generales

Artículo 1. *Objeto.*

Constituye el objeto del presente Reglamento el desarrollo reglamentario de los preceptos contenidos en la Ley 2/2013, de 29 de mayo, de renovación y modernización turística de Canarias, modificada por la Ley 9/2015, de 27 de abril, así como, la incorporación de las técnicas e instrumentos jurídicos previstos en la legislación básica para la rehabilitación, regeneración y renovación urbanas.

Artículo 2. *Actuaciones de renovación y modernización turística.*

1. Las actuaciones que se realicen en el ámbito de la Comunidad Autónoma de Canarias, con el objetivo de impulsar la renovación y modernización turística de Canarias, y por tanto, realizar obras de rehabilitación de la edificación existente, cuando existan situaciones de insuficiencia o degradación de los requisitos básicos de funcionalidad, seguridad y habitabilidad de las edificaciones, y de regeneración y renovación urbanas, cuando afecten, tanto a edificios, como a tejidos urbanos, pudiendo llegar a incluir obras de nueva edificación en sustitución de edificios previamente demolidos, comprenden, entre otras, las consistentes en:

a) Actuaciones edificatorias, obras de renovación edificatoria, incluyendo las de rehabilitación, total o parcial, las de nueva edificación y las de sustitución de edificios existentes, con el objeto de impulsar la renovación y modernización de urbanizaciones, núcleos e instalaciones turísticas obsoletas.

b) Actuaciones de transformación urbanística, regeneración y renovación urbanas.

c) Actuaciones de sustitución y traslado de usos incompatibles con el uso turístico, así como de los establecimientos turísticos.

2. Las actuaciones de renovación y modernización turística serán adoptadas por las administraciones públicas competentes cuando existan situaciones de insuficiencia o degradación de los requisitos básicos de funcionalidad, seguridad y habitabilidad de las edificaciones turísticas; u obsolescencia o vulnerabilidad de zonas, urbanizaciones o núcleos turísticos, en los términos previstos por el apartado 8 del artículo 22 de la Ley 2/2013, de 29 de mayo, de renovación y modernización turística de Canarias y artículo 9 de la Ley 8/2013, de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas, cuanto les sea aplicable.

3. Tales actuaciones podrán contemplarse en el planeamiento general o, en su caso, en los planes de modernización, mejora e incremento de la competitividad regulados en el

presente Reglamento. Asimismo, y de conformidad con lo establecido en la legislación básica, los ayuntamientos podrán acordar la delimitación y aprobación de un ámbito de actuación conjunta, que podrá ser continuo o discontinuo, o la identificación de la actuación aislada que corresponda, para actuaciones que no requieran la alteración de la ordenación urbanística vigente.

4. Atendiendo al apartado 1 del artículo 9 de la Ley 8/2013, de 26 de junio, de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas, la iniciativa para proponer la ordenación de estas actuaciones, podrá partir, además de las administraciones públicas y entidades públicas adscritas o dependientes de las mismas, de los propietarios. En tales casos, los solicitantes deberán acompañar al menos los siguientes documentos:

a) Los que acrediten la titularidad, personalidad y representación con que actúan, así como los documentos relativos a la propiedad objeto de la actuación.

b) Una memoria comprensiva de las razones que llevan a formular la iniciativa de actuación, especificando el alcance y objetivos que se pretenden alcanzar, la justificación de su sustento jurídico y su viabilidad económica.

c) Una propuesta cartográfica de delimitación.

5. Las iniciativas de actuación que tengan por objeto realizar obras de renovación edificatoria, y de regeneración y renovación urbanas, provengan de las administraciones públicas o de los propietarios, deberán dirigirse:

a) Al Gobierno de Canarias, a través de los departamentos competentes en materia de ordenación del territorio o de turismo, cuando la iniciativa pretenda la formulación o alteración de un plan de modernización, mejora e incremento de la competitividad.

b) Al Ayuntamiento, en aquellas actuaciones que no requieran la alteración de la ordenación urbanística vigente.

6. La delimitación espacial de un ámbito de actuación de renovación edificatoria y de regeneración y renovación urbanas, esté contemplado en el planeamiento general, en un plan de modernización, mejora e incremento de la competitividad, o en su caso, mediante la aprobación de un ámbito de actuación cuando no comporte la alteración del planeamiento, una vez firme en vía administrativa, producirá los efectos previstos en el artículo 12 de la Ley 8/2013, de 26 de junio, de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas, en especial la declaración de la utilidad pública o, en su caso, el interés social, a los efectos de expropiación, venta y sustitución forzosas de los bienes y derechos necesarios para su ejecución, y su sujeción a los derechos de tanteo y retracto a favor de la administración actuante, en el marco de lo previsto en el artículo 6 de la Ley 2/2013, de 29 de mayo, de renovación y modernización turística de Canarias, en cuanto a su consideración como actuaciones de transformación urbanística y actuaciones edificatorias, y conforme a lo regulado en la legislación básica.

CAPÍTULO II

Planes de modernización, mejora e incremento de la competitividad

Artículo 3. *Planes de modernización, mejora e incremento de la competitividad.*

1. Los planes de modernización, mejora e incremento de la competitividad (PMMIC) tienen por objeto establecer las determinaciones, medidas e incentivos precisos para el logro de los siguientes objetivos generales:

a) Impulsar la modernización de las urbanizaciones y núcleos turísticos de Canarias.

b) Fomentar la cualificación y mejora de la planta de alojamiento turístico y de equipamiento complementario, y

c) Reactivar la actividad económica de su ámbito de actuación.

2. Tales medidas pueden abarcar, entre otras:

a) Delimitar actuaciones reguladas en el artículo 2 del presente Reglamento.

b) Definir el alcance de los coeficientes de incremento en edificabilidad, así como el índice de densidad turística de parcela, que puedan admitirse para incentivar las operaciones de renovación.

c) Autorizar trasvases de edificabilidad, en los términos previstos en el apartado 4 del artículo 11 de la citada Ley de renovación y modernización turística de Canarias.

d) Disponer medidas para reconducir la residencialización de los establecimientos de alojamiento turístico, así como especializar determinados ámbitos en el uso más adecuado, residencial o turístico.

e) Establecer la reducción, en su caso, del exceso de oferta de usos terciarios mediante el cambio del uso de las parcelas o edificaciones a los de alojamiento y equipamientos turísticos, determinando las limitaciones, condiciones y factores de incremento o reducción de la superficie edificable vigente de aplicación.

f) Delimitar áreas en que se autorice la conversión de viviendas a la modalidad turística de villa, recalificando las correspondientes parcelas.

g) Clasificar o reclasificar suelo, para poder llevar a cabo las actuaciones de sustitución en suelos urbanos que determinen una menor densidad edificatoria o una nueva implantación de equipamientos, sistemas generales o espacios libres, que requiera la deslocalización o traslado total o parcial de edificaciones, equipamientos e infraestructuras turísticas, siempre y cuando exista previo acuerdo municipal.

h) Programar todas aquellas intervenciones o actuaciones públicas en el espacio urbano o, en general en el núcleo o en la zona turística, que coadyuven a su recualificación y mejora, y entre otras:

- Armonizar los distintos elementos que organizan la ciudad turística y permiten su funcionamiento como espacio diferenciado destinado a dicha actividad.
- Acentuar las cualidades diferenciadoras de cada núcleo, reafirmando el atractivo de sus peculiaridades y potencialidades.
- Definir criterios y pautas de integración paisajística de edificios y espacios públicos.
- Resolver los problemas de congestión en materia de accesibilidad y movilidad viaria.
- Ampliar la oferta de aparcamientos en las áreas infradotadas y establecer medidas para la gestión eficaz de la red de aparcamientos.
- Mejorar la red peatonal y el uso de vehículos no motorizados.
- Recuperar e incrementar en su caso el acceso público a las playas y el mar.
- Introducir hitos que faciliten la orientación del usuario.
- Ampliar la oferta de los equipamientos comerciales y de ocio y el incremento de su competitividad y capacidad comercial.
- Restaurar o sustituir pavimentos en el viario, aceras y espacios de accesibilidad, así como la renovación y homogenización del mobiliario urbano y la señalética.
- Mejorar el ajardinamiento de espacios libres, paseos peatonales y demás ámbitos de uso común.
- Fomentar la implantación de las energías renovables, la eficiencia energética, el reciclaje y ahorro en el consumo de agua, y la separación selectiva de residuos.
- Mejorar el servicio de transporte público y la conexión entre diferentes áreas de la zona turística.
- Eliminar las barreras arquitectónicas y corregir los impactos ambientales.
- Formular y desarrollar las políticas públicas para un medio urbano más sostenible, eficiente y competitivo, en los términos previstos en el artículo 3 de la Ley 8/2013, de 26 de junio, de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas.

Artículo 4. *Ámbito territorial.*

1. Los planes de modernización mejora e incremento de la competitividad turística podrán actuar dentro de las zonas turísticas de Canarias, delimitando sus propios ámbitos territoriales de actuación. Además, excepcionalmente, podrán ampliar su ámbito en los siguientes supuestos:

a) Para incluir equipamientos e infraestructuras existentes a la entrada en vigor de la Ley 2/2013, de 29 de mayo, de renovación y modernización turística de Canarias, localizadas en suelo rústico así como para contemplar su ampliación o la implantación de nuevos

equipamientos turísticos complementarios sin alojamiento. En ambos casos, tales infraestructuras y equipamientos deberán situarse en ámbitos cercanos a los núcleos turísticos existentes y justificarse expresamente que las determinaciones, medidas o incentivos que se establezcan sobre los mismos tienen por objeto fundamental mejorar la calidad o renovar la oferta de aquellos o del conjunto de la zona turística.

b) Para incluir establecimientos turísticos de alojamiento existentes a la entrada en vigor de la Ley 2/2013, de 29 de mayo, de renovación y modernización turística de Canarias, siempre que cumplan las siguientes condiciones:

- Que, contando con autorización de apertura, estén en funcionamiento.
- Que se localicen en suelos urbanos no turísticos cercanos a núcleos o zonas turísticas a cuya oferta o mercado turístico han de vincularse.
- Que las características de la urbanización y de las tipologías arquitectónicas del ámbito urbano en el que se sitúen sean compatibles con los objetivos establecidos por el PMMIC para las zonas turísticas.
- Que la inclusión en el Plan tenga por objeto llevar a cabo una actuación de renovación edificatoria, cumpliendo los requisitos señalados en la LRMTIC.

2. Los Planes de modernización, mejora e incremento de la competitividad turística habrán de justificar motivadamente la delimitación de sus ámbitos territoriales y especialmente cuando incorporen equipamientos turísticos complementarios, infraestructuras o establecimientos de alojamiento turístico exteriores a los núcleos o zonas turísticas, con las condiciones del párrafo anterior. Dichas ampliaciones podrán conformarse como ámbitos discontinuos y separados del núcleo turístico que sea el objeto principal de las determinaciones del Plan.

Artículo 5. Efectos.

De conformidad con lo establecido en los artículos 6 y 7 de la Ley 2/2013, de 29 de mayo, de renovación y modernización turística de Canarias, los planes de modernización, mejora e incremento de la competitividad son instrumentos de ordenación urbanística y como tales se insertan en el sistema de planeamiento de Canarias. En consecuencia, tales planes son ejecutivos, desplegando los efectos legalmente atribuidos a los instrumentos de ordenación, desde la fecha de su entrada en vigor y hasta que concluya su vigencia, sin necesidad de que los instrumentos que, en su caso, alteren, hayan de tramitar la correspondiente modificación o revisión para incorporar sus determinaciones.

Artículo 6. Alcance.

1. Los planes de modernización, mejora e incremento de la competitividad son instrumentos de ordenación urbanística que complementan y, en su caso, sustituyen 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 legalmente. En tal sentido, pueden alterar justificadamente la trama urbana definida por el planeamiento, así como los parámetros de parcela y edificación, y el régimen de dotaciones y equipamiento, dentro del respeto a las reservas legales, y teniendo en cuenta la necesidad de aumentar la calidad del espacio turístico.

2. La reclasificación de suelo, y las restantes determinaciones de ordenación urbanística estructural que afecten al modelo territorial municipal, exigirán acuerdo municipal del ayuntamiento afectado, que deberá emitirse en la fase de consultas del plan. En todo caso, la clasificación de nuevos suelos urbanizables turísticos, vinculada a operaciones de sustitución y traslado, deberá estar habilitada por la normativa legal y solo podrá efectuarse dentro de una zona turística contemplada previamente como tal por el planeamiento insular.

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.

3. Cuando no existan instrumentos de ordenación territorial previstos por la normativa o, existiendo, no se encuentren adaptados a las Directrices de Ordenación General y del Turismo de Canarias, aprobadas por la Ley 19/2003, de 14 de abril, los planes de modernización, mejora e incremento de la competitividad podrán prever determinaciones que no se hallen contempladas por dichos instrumentos o, eventualmente, alterarlas. Cuando estos 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, de forma que estos podrán apartarse motivadamente de las mismas, siempre que tenga por objeto viabilizar actuaciones de renovación y modernización turística en los términos previstos en la ley y el presente Reglamento.

Artículo 7. Documentación.

1. Los planes de modernización, mejora e incremento de la competitividad se elaborarán sobre la base de la siguiente documentación:

a) Un estudio previo, donde se describirán, como mínimo, los siguientes aspectos:

- Justificación de su formulación y de la delimitación del ámbito territorial propuesto.
- Una descripción del núcleo turístico, su origen y evolución, planeamiento parcial, grado de ejecución y recepción de las urbanizaciones.
- Características ambientales del ámbito de aplicación.
- Análisis del parcelario y la edificación, con datos sobre densidades, edificabilidad, ocupación y demás parámetros relevantes.
- Análisis de la oferta de alojamiento por tipologías y categorías, número de plazas autorizadas, en explotación, reconvertidas, etc.
- Análisis del equipamiento complementario, tipologías, superficie comercial y de ocio. Estudio de la actividad comercial y de ocio.
- Un diagnóstico donde se evalúen los factores que inciden en la calidad del producto turístico ofertado en relación con la urbanización (estado de las redes de infraestructuras, accesibilidad y movilidad, aparcamientos), la calidad del espacio público (espacios libres, dotaciones y equipamientos públicos) la edificación (estado de conservación y obsolescencia de la edificación, densidades, cumplimientos de los estándares de calidad), y los usos (grado de residencialización y su distribución en el núcleo).
- Un estudio de los parámetros urbanísticos y determinaciones territoriales vigentes y de su incidencia para posibilitar u obstaculizar la renovación edificatoria y urbana, con identificación de las determinaciones urbanísticas que habría que modificar para el logro de tales objetivos.

b) Una Memoria donde se explique clara y sucintamente los objetivos específicos del plan a la vista del diagnóstico efectuado, en relación a los objetivos generales, y las medidas y actuaciones que se proponen para la regeneración y renovación del ámbito turístico.

Las determinaciones urbanísticas y territoriales se contendrán en un apartado de normativa, acompañado de un anexo en el que se señale las alteraciones de la ordenación vigente.

c) Un programa de gestión y ejecución, donde se defina:

- El órgano encargado de su gestión y ejecución.
- Los medios de obtención del suelo público, sistemas de ejecución y formas de gestión adoptadas para la ejecución de las actuaciones de rehabilitación edificatoria y las de regeneración y renovación urbanas, pudiendo utilizarse todas las modalidades de gestión directa e indirecta admitidas por la legislación.
- El programa de inversiones públicas, distinguiendo las que están sujetas a disponibilidad presupuestaria, con indicación de las administraciones públicas responsables, que se desarrollará conforme a un cronograma de hitos y plazos.

- El plazo de ejecución de las previsiones del plan, que no podrá exceder de ocho años desde su entrada en vigor, pudiendo prorrogarse por acuerdo del Gobierno de Canarias, sin perjuicio de que el informe de evaluación se lleve a cabo en el plazo establecido.

2. Un sistema de indicadores que permita el seguimiento periódico de su grado de ejecución y resultados obtenidos.

3. La planimetría de información y ordenación necesaria para la expresión gráfica del plan, que incluirá un plano donde se señalen las alteraciones efectuadas en la ordenación.

4. El estudio ambiental estratégico, cuando sea legalmente procedente conforme a la normativa en vigor, y en el caso de que no haya sido regulado reglamentariamente el alcance y contenido del estudio ambiental estratégico del correspondiente plan, el documento inicial estratégico, de acuerdo a la legislación estatal básica.

5. Una memoria que asegure su viabilidad económica, en términos de rentabilidad, de adecuación a los límites del deber legal de conservación y de un adecuado equilibrio entre los beneficios y las cargas derivados de la misma, para los propietarios incluidos en su ámbito de actuación. Dicha memoria deberá acompañarse cuando el plan contemple actuaciones de regeneración y renovación urbanas en los términos reseñados en el artículo 11 de la Ley 8/2013, de 26 de junio, de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas.

Artículo 8. Sistema de evaluación e indicadores.

1. La evaluación de los planes de modernización, mejora e incremento de la competitividad se concretará en cada plan mediante un sistema que contemple los siguientes indicadores de resultados, conforme al tipo de evaluación y criterio utilizado:

a) De eficiencia: miden los recursos empleados en la consecución de los objetivos.

b) De eficacia: miden el grado de consecución de los objetivos específicos y, en su caso, el logro de las metas establecidas, y grado de cumplimiento de las determinaciones del planeamiento.

2. En función de su propio programa de gestión y ejecución, cada plan de modernización, mejora e incremento de la competitividad dispondrá su sistema de evaluación eligiendo indicadores referidos a sus objetivos específicos. Sin carácter exhaustivo, se enumeran los siguientes:

a) Cumplimiento del objetivo general «impulsar la modernización de las urbanizaciones y núcleos turísticos».

– Indicadores de eficiencia:

- Porcentaje de ejecución y desviación de las inversiones públicas previstas, diferenciando cada uno de los capítulos de que conste el programa y las administraciones públicas responsables de su ejecución.

- Nivel de cumplimiento del cronograma de plazos de ejecución de las actuaciones.

- Cuando el plan contemple actuaciones de regeneración y renovación urbanas que afecten al tejido urbano de los núcleos turísticos, indicadores de implementación que describan empíricamente el cumplimiento de los distintos trámites, plazos e hitos en que consista su ejecución.

– Indicadores de eficacia definidos en términos de capacidad de servicios, número, superficie, estado de ejecución, etc., en función del elemento contemplado en el programa:

- Redes de infraestructuras.

- Aparcamientos públicos.

- Espacios libres públicos.

- Dotaciones y equipamientos públicos, diferenciados por usos.

- Otros elementos que hayan sido objeto de intervenciones públicas previstas en el programa (mobiliario urbano, señalización, etc.).

b) Cumplimiento del objetivo general «Fomentar la cualificación y mejora de la planta de alojamiento y complementaria».

– Indicadores de eficiencia:

- Actuaciones privadas ejecutadas con subvenciones y ayudas, beneficios fiscales, etcétera.
- Actuaciones que se hayan beneficiado de un procedimiento abreviado en la obtención de la licencia municipal de obras.
- Actuaciones ejecutadas por orden de ejecución de obras de conservación o rehabilitación edificatoria, declaraciones de incumplimiento y procedimientos de sustitución de la propiedad incoados por la administración gestora u otras medidas adoptadas en base a lo establecido en este Reglamento.
 - Indicadores de eficacia:
 - Renovación de la planta de alojamiento:
 - Convenios firmados tras la aprobación del plan; autorizaciones previas y licencias solicitadas y otorgadas; tasas y participación de la comunidad en las plusvalías generadas; valores temporales de tramitación.
 - Proyectos, plazas y superficie edificada afectada. Cambios en tipologías y mejora de categoría producidos. Mejora de la eficiencia energética.
 - Montante de la inversión privada destinada a la renovación.
 - Traslados y sustituciones de la planta de alojamiento obsoleta producidos.
 - Trasvases de edificabilidad conforme al apartado 4 del artículo 11 de la Ley 2/2013, de 29 de mayo, de renovación y modernización turística de Canarias.
 - Plazas adicionales generadas por los incentivos a la renovación; plazas adicionales generadas como incentivos por la implantación y ejecución de nuevos equipamientos públicos o privados. Plazas registradas en el Registro turístico de plazas de alojamiento insular.
 - Cambios generales sobre el total del núcleo turístico: estado de conservación y obsolescencia de la edificación, densidades, estándares de densidad de parcela, incrementos en la edificabilidad y ocupación de parcela, etc.
 - Órdenes de ejecución de obras de conservación o rehabilitación edificatoria, declaraciones de incumplimiento y procedimientos de sustitución de la propiedad incoados por la administración gestora u otras medidas adoptadas en base a lo establecido en este Reglamento.
 - Renovación y mejora del equipamiento complementario:
 - Número de proyectos, superficie comercial y de ocio, locales afectados.
 - Montante de la inversión generada.
 - Sustitución y traslado de equipamientos turísticos complementarios.
 - Número y superficie de usos terciarios reducida en virtud del artículo 19 de la Ley 2/2013, de 29 de mayo, de renovación y modernización turística de Canarias, calificados como usos turísticos de alojamiento.
 - Reconducción de la residencialización:
 - Número de edificios afectados, plazas reconvertidas, superficie, etc.
 - Cumplimiento de los plazos en que deben llevarse a cabo la especialización de usos en áreas donde coexistan, cuando se halle prevista por el plan, y resultados obtenidos.
 - Número y superficie de plazas residenciales reconvertidas a villas.
 - Procedimientos de reconducción incoados mediante la declaración de incumplimiento de atenerse al uso efectivo y sujeción del inmueble a la sustitución del propietario.
- c) Cumplimiento del objetivo general «reactivar la actividad económica de su ámbito de actuación».
 - Indicadores de eficiencia:
 - Plusvalías generadas por la renovación de los establecimientos turísticos y empleadas en la ejecución de las actuaciones.
 - Gasto público invertido en la consecución de los objetivos en función de la inversión privada.
 - Aumento del I.G.I.C. recaudado por número de empresas.

- Nuevo empleo generado por número de empresas, en el ámbito del Plan.
- Indicadores de eficacia:
 - Nuevas licencias de apertura de locales comerciales; mayor superficie comercial.
 - Nuevas licencias de establecimientos de alojamiento y/o de equipamientos complementarios.

3. La evaluación del plan se realizará al final del primer año a la finalización del plazo de ejecución previsto por el Plan aprobado, a partir del primer Informe de Evaluación, y en tanto no se concluyan totalmente las actuaciones aprobadas, la misma se repetirá, periódicamente, de forma anual. El informe de evaluación contendrá un apartado de conclusiones en el que se ponga de relieve las desviaciones detectadas respecto a las previsiones del plan y las correcciones a introducir en lo sucesivo. Deberá presentarse al Gobierno de Canarias para su conocimiento y aprobación y una vez que se apruebe, se expondrá al público interesado a través de los portales y sitios web oficiales donde podrá ser consultado.

Artículo 9. 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 el Gobierno de Canarias, y a solicitud de los particulares afectados. Su formulación, impulso y tramitación corresponderá al departamento gubernamental competente en materia de ordenación del territorio de oficio o a instancias del departamento competente en materia de turismo.

2. Recibida o acordada la iniciativa de un plan por el Gobierno de Canarias, se remitirá la propuesta al ayuntamiento o ayuntamientos afectados a efectos de su conformidad, que se entenderá otorgada si transcurrido el plazo de un mes desde su consulta, aquellos no se hubieran pronunciado. La disconformidad con la formulación de un plan de modernización, mejora e incremento de la competitividad, podrá justificarse motivadamente, bien porque la urbanización o núcleo turístico radicado en su demarcación no presenta las condiciones que hacen aconsejable realizar actuaciones de renovación edificatoria y/o de regeneración y renovación urbana, conforme al apartado 8 del artículo 22 de la Ley 2/2013, de 29 de mayo, de renovación y modernización turística de Canarias, o bien porque ya se encuentra en tramitación la aprobación de un instrumento de ordenación que cumpla la misma finalidad.

3. La decisión de proceder a redactar el plan de modernización, mejora e incremento de la competitividad, sus fines, ámbito, empresa o equipo redactor y demás información relevante, será publicada por el Gobierno a través de boletín oficial correspondiente y en los foros y medios de comunicación y difusión más adecuados, a fin de que los agentes públicos y privados tengan la oportunidad de incorporar sus iniciativas al documento en elaboración, presentando sus propuestas de convenio y demás circunstancias dirigidas al cumplimiento de sus objetivos.

En el caso de que no estuviera regulado reglamentariamente el alcance y contenido del estudio ambiental estratégico del correspondiente plan, deberá remitirse la documentación procedente, de acuerdo a la legislación básica estatal junto al documento inicial estratégico a la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias (COTMAC), a fin de que elabore el documento de alcance del estudio ambiental estratégico.

4. Una vez redactado el documento, se llevará a cabo su examen e informe por los servicios jurídicos y técnicos de la consejería competente en materia de ordenación del territorio, y emitidos que sean, tras las correcciones pertinentes en su caso, se remitirá copia de la propuesta al ayuntamiento o ayuntamientos en cuyo término se localice la urbanización o el núcleo turístico afectado, al cabildo insular, 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; todos los cuales, 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.

5. 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. Una copia

digital del plan deberá poder descargarse a través del sitio o portal de la consejería. Los requisitos de exposición pública y participación ciudadana se atenderán a lo dispuesto en el Reglamento de Procedimientos de los instrumentos de ordenación del sistema de planeamiento de Canarias aprobado por Decreto 55/2006, de 9 de mayo.

6. Culminados los trámites anteriores, la consejería competente para formular, impulsar y tramitar el plan incorporará al expediente en el plazo máximo de dos meses un informe técnico-jurídico acerca de las alegaciones presentadas, con propuesta de resolución sobre las mismas, y de los informes recibidos, y se convocará a las administraciones y entidades consultadas que hubieran informado o presentado alegaciones a una reunión de valoración conjunta de la propuesta, donde se emita una posición común y razonada que deberá celebrarse en el plazo máximo de un mes desde la incorporación al expediente del informe sobre las alegaciones y el resultado de las consultas. De alcanzarse acuerdo, se hará constar en el acta de dicha reunión y, sin más trámite, se remitirá a la COTMAC para informe. En caso de no lograrse acuerdo, la resolución previa a su remisión a la COTMAC será adoptada por el órgano que haya formulado el plan.

7. La COTMAC deberá emitir su informe en el plazo máximo de dos meses desde que reciba la propuesta del plan acompañada del expediente administrativo. En el mismo acto en que apruebe el informe previo, la COTMAC formulará la Declaración Ambiental Estratégica, y a continuación la persona titular del Departamento competente en materia de ordenación del territorio elevará la aprobación definitiva al Consejo de Gobierno. El acuerdo de aprobación, junto con el contenido normativo íntegro del plan, se publicará en el Boletín Oficial de Canarias.

Artículo 10. *Modificaciones y revisiones.*

Las modificaciones y revisiones, parciales o totales, de los planes de modernización, mejora e incremento de la competitividad se llevarán a cabo en las condiciones y por el procedimiento descrito en el artículo anterior.

Artículo 11. *Convenios de renovación.*

1. Los particulares incluidos en el ámbito de un plan de modernización, mejora e incremento de la competitividad en tramitación podrán suscribir convenios de gestión y ejecución, o en su caso, de planeamiento, con el ayuntamiento competente, con objeto de viabilizar la ejecución de los proyectos correspondientes a las actuaciones contempladas en el artículo 2 del presente Reglamento, en coordinación con el órgano que formule el plan. Tales convenios tendrán, en cualquier caso, la consideración de convenios urbanísticos, sujetándose a lo dispuesto en su legislación reguladora.

2. Cuando el convenio suscrito sea de planeamiento, el texto de la propuesta firmado por los particulares deberá remitirse al órgano que esté tramitando el plan antes de que sea sometido a consultas e información pública a fin de que sea expuesto conjuntamente con el plan.

3. 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 la letra b) del apartado 3 del artículo 236 del Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias, y se incorporarán al correspondiente plan de modernización, mejora e incremento de la competitividad, en los términos indicados en este artículo.

4. Tendrán la consideración de convenios urbanísticos de planeamiento, entre otros casos, sujetándose a lo dispuesto en su legislación reguladora, los siguientes:

a) Cuando tenga por objeto propiciar la sustitución y traslado de un establecimiento turístico.

b) Cuando viabilice el trasvase de edificabilidad contemplado en el artículo 11.4 de la Ley 2/2013, de 29 de mayo, de renovación y modernización turística de Canarias.

c) Cuando la sustitución y traslado de equipamientos turísticos complementarios sea objeto de una operación de renovación urbana, o formen parte de un convenio para obtener suelo público, en el supuesto contemplado en el artículo 18.1 de la citada Ley 2/2013, de 29 de mayo.

d) Cuando se trate del cambio de uso de las edificaciones o parcelas con usos terciarios a los de establecimientos y equipamientos turísticos, previstos en el artículo 19 de la reiterada Ley.

Artículo 12. *Gestión y ejecución de los planes de modernización.*

1. El ejercicio de la actividad de gestión y ejecución de los planes de modernización, mejora e incremento de la competitividad corresponderá a los ayuntamientos afectados, que podrán ejercerlo a través de cualquiera de las modalidades previstas en la legislación urbanística, mediante formas de gestión propia o en régimen de cooperación interadministrativa, o bien mediante intervención privada, de conformidad con lo dispuesto en el Capítulo II del Título I del Reglamento de Gestión y Ejecución del sistema de planeamiento de Canarias aprobado por Decreto 183/2004, de 21 de diciembre.

2. Dependiendo de la entidad y complejidad de las operaciones de renovación, podrá optarse por la creación de un consorcio urbanístico, cuando exista conformidad del Gobierno de Canarias, cuya constitución 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. De optarse por la creación de un consorcio, deberán quedar integradas en el mismo todas las administraciones afectadas con competencias sectoriales, urbanísticas y territoriales. El consorcio asumirá las competencias necesarias en materia de otorgamiento de autorizaciones turísticas, licencias urbanísticas y suscripción de convenios urbanísticos, en un sistema de ventanilla única, así como el resto de los cometidos que en la presente ley se asignan a los órganos gestores de la renovación urbana.

CAPÍTULO III

Incentivos a la renovación turística

Artículo 13. *Incentivos a la renovación.*

1. Los proyectos de renovación edificatoria de los establecimientos turísticos que cumplan los requisitos establecidos en el marco legal regulado, podrán acogerse a los siguientes incentivos a la renovación:

- a) Incrementos en la edificabilidad normativa aplicable a la parcela.
- b) Adecuación del estándar de densidad turística de parcela.
- c) Derecho a obtener autorizaciones previas para plazas turísticas adicionales.

2. No serán de aplicación los anteriores incentivos a los proyectos 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. A tales efectos, el nuevo establecimiento podrá acogerse a la modalidad de condominio, con los requisitos establecidos en la ley, o bien deberá garantizarse la unidad de explotación, con afectación a la misma de todas las fincas registrales que conformen el establecimiento a través de la inscripción pertinente de tal condición, o con extinción en su caso del régimen de propiedad horizontal y su conversión en propiedad ordinaria conforme a lo dispuesto en el artículo 23 de la Ley de Propiedad Horizontal, mediante escritura pública otorgada por la totalidad de los propietarios por la que se establezca la unificación de las distintas unidades de alojamiento en una sola finca registral, y la consecuente extinción del régimen de propiedad horizontal, todo lo cual se habrá asentado registralmente.

d) Cuando la aplicación de alguno de los anteriores incentivos suponga el incumplimiento de los estándares de equipamiento y dotaciones establecidos por la normativa sectorial en función de la categoría que ostenten tras el proceso de renovación, salvo en los supuestos

en que el cumplimiento de determinadas dimensiones puedan ser objeto de dispensa en casos justificados, de acuerdo con lo previsto en la normativa turística.

3. Cuando los proyectos de renovación edificatoria soliciten incentivos en forma de plazas adicionales a materializar en el establecimiento objeto de renovación, deberán estar amparados por una autorización turística, y a tal fin, adjuntarán a la solicitud, proyecto técnico comprensivo de la totalidad de las actuaciones previstas en la renovación, justificando en su memoria el cumplimiento de los requisitos señalados en los apartados anteriores, a los efectos de que los órganos encargados de otorgar autorizaciones sectoriales, o los ayuntamientos al otorgar la licencia, en caso de que la autorización no fuera exigible, comprueben estos extremos en el curso de sus respectivos trámites procedimentales.

Artículo 14. Incentivos en edificabilidad.

1. La renovación edificatoria de un establecimiento turístico, con o sin traslado, podrá admitir incrementos de la edificabilidad asignada a la parcela o unidad apta para la edificación en el planeamiento vigente. Dicho incremento será asignado por el planeamiento urbanístico o, en su caso, por los planes de modernización, mejora e incremento de la competitividad u otros instrumentos urbanísticos de ordenación sectorial, sin que en ningún caso se superen los límites máximos establecidos en la legislación urbanística.

El instrumento de ordenación urbanística que asigne este incremento podrá, en su caso, aplicarlo a parcelas o unidades aptas para la edificación con situación de consolidación de la edificación, según la legislación urbanística aplicable.

2. El incentivo de edificabilidad se asignará 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 m²c/m² de incremento de edificabilidad sobre la normativa. Este incentivo, que deberá justificarse en la memoria del proyecto en base a un informe emitido por un técnico facultativo competente, al igual que el contemplado en la letra d) siguiente, 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.

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

4. 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.

5. En caso de sustitución y traslado de un establecimiento turístico, el incentivo de edificabilidad se computará respecto a la edificabilidad normativa del nuevo emplazamiento si ya estuviera ordenado, o bien respecto a la que ya ostentaba en el emplazamiento original si no fuere así, o esta fuera superior. En todo caso, como en todos los demás supuestos de sustitución y traslado, deberá constar en el convenio que al efecto se suscriba con el ayuntamiento.

6. El planeamiento urbanístico o los planes de modernización, mejora e incremento de la competitividad podrán asignar incentivos de edificabilidad para la renovación de los equipamientos turísticos complementarios. Estos planes determinarán el coeficiente al que podrán acogerse, pudiendo complementarse con los incentivos contemplados en las letras b) y d). Si fuera necesario para evitar un exceso de oferta de un determinado uso, el plan podrá señalar en que usos podrá materializarse dicho incremento y sus intensidades.

Artículo 15. *Porcentaje de participación de las plusvalías.*

La cesión obligatoria de aprovechamiento urbanístico al ayuntamiento por participación de la comunidad en las plusvalías generadas por el planeamiento, en los porcentajes señalados por el apartado 5 del artículo 11 y apartado 1 del artículo 18 de la Ley 2/2013, de 29 de mayo, de renovación y modernización turística de Canarias, se efectuará del siguiente modo:

a) El aprovechamiento urbanístico objeto de cesión se calculará por los servicios técnicos municipales en base al incremento de superficie que efectivamente se materialice en el proyecto de renovación respecto a la edificabilidad normativa vigente antes del plan, salvo que, habiéndose realizado la obra conforme a la licencia urbanística otorgada, la superficie edificada sea mayor que la que resultaría de la edificabilidad normativa al haberse esta disminuido por alteración del planeamiento, en cuyo caso se tomará como base el incremento real.

b) Solicitada licencia para la ejecución del proyecto, o si esta no fuere exigible, mediante de comunicación previa del inicio de las obras, se procederá a calcular, por los servicios técnicos municipales, el aprovechamiento urbanístico a ceder y su valor en metálico, que en ningún caso, será inferior al valor de mercado. La valoración se notificará en el plazo máximo de veinte días, junto con la liquidación, en su caso, de la tasa por licencia urbanística e Impuesto sobre Edificaciones, Instalaciones y Obras que fuere exigible. Dicha resolución será recurrible por los medios admisibles en derecho, pero la obra no podrá comenzar hasta que se efectúe la cesión por el valor asignado, sin perjuicio de su posterior revisión, si procediere.

c) La cesión de aprovechamiento podrá cumplirse o bien mediante la entrega, en escritura pública y libre de cargas, de la superficie de suelo precisa para materializar el aprovechamiento urbanístico a ceder, o mediante el pago de su equivalente en metálico según la valoración efectuada. En cualquiera de los dos casos, se aplicará, dentro del Patrimonio Público de Suelo, al incremento o mejora de las dotaciones públicas e infraestructuras del área de la actuación, previstos en el plan de modernización, mejora e incremento de la competitividad o en cualquier otro planeamiento aplicable a la renovación.

Artículo 16. *Aplicación del estándar de densidad en suelos turísticos.*

El índice de densidad máxima admisible en las parcelas destinadas a alojamiento turístico, será definido por planeamiento urbanístico mediante un estándar mínimo de metros cuadrados de solar por plaza de alojamiento.

En el caso de establecimientos de nueva implantación, este estándar no podrá ser inferior a 60 m² por plaza, pudiendo disminuirse hasta 50 m² en función de las circunstancias previstas en la Ley.

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, debiendo cumplir en todo caso los requisitos previstos en la Ley.

Artículo 17. *Incentivos en forma de plazas adicionales.*

1. La renovación edificatoria de un establecimiento turístico de alojamiento que cumpla el mínimo de inversión por plaza establecido en el Anexo de la Ley 2/2013, de 29 de mayo, de renovación y modernización turística de Canarias o en sus sucesivas actualizaciones, dará 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 3 estrellas, sin que en ningún caso pueda superarse un incremento del cien por cien de las plazas preexistentes.

2. Cuando la renovación conlleve la sustitución y traslado del establecimiento, los incentivos aplicables serán los siguientes:

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 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.

3. La implantación y ejecución de nuevos equipamientos públicos, o de privados que hayan sido declarados de interés general por el Gobierno de Canarias, en suelos urbanos o urbanizables, y que supongan una inversión mínima de 30 millones de euros, dará derecho al reconocimiento de una plaza de alojamiento turístico por cada 30.000 euros de inversión, hasta 1.000 plazas de alojamiento, siéndoles de aplicación a estos casos los requisitos contenidos en el artículo siguiente.

Artículo 18. Materialización de las plazas adicionales.

1. La materialización de las plazas adicionales de un establecimiento podrá efectuarse siempre que se cumpla con el mínimo de inversión por plaza que se establece en el anexo de la Ley 2/2013, de 29 de mayo, de renovación y modernización turística de Canarias y la misma se aplicará, bien en la renovación edificatoria turística mediante la rehabilitación de edificaciones existentes (rehabilitación total o rehabilitación parcial), entendiéndose como rehabilitación total las obras de mejora que afectan de un modo integral y genérico a un establecimiento turístico y de rehabilitación parcial como aquellas obras de mejora que afectan de un modo parcial a un establecimiento turístico, o bien en los supuestos de renovación edificatoria turística por sustitución y traslado.

2. Las plazas turísticas adicionales obtenidas como incentivo a la rehabilitación de edificaciones existentes (rehabilitación total o parcial) podrán materializarse en la propia parcela del establecimiento rehabilitado, si la edificabilidad prevista en el planeamiento y el estándar mínimo de densidad turística que le sea de aplicación lo permite, computando, en su caso, los incentivos en edificabilidad que correspondan; 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. Las plazas turísticas adicionales obtenidas como incentivo a la sustitución o traslado, podrán materializarse en sectores de suelo urbanizables existentes, en la misma o diferente zona turística, dentro de la misma isla. Su efectiva materialización estará supeditada a la previa transformación del suelo en urbano, así como su previa ordenación pormenorizada por el plan parcial u otro planeamiento que lo habilite.

4. La autorización previa que ampare una iniciativa de rehabilitación de edificaciones existentes (rehabilitación total o parcial) con incorporación de nuevas plazas al establecimiento objeto de renovación, se pronunciará expresamente sobre el número de plazas turísticas que se tiene derecho a materializar como incentivo, diferenciando las que se incorporan al proyecto sometido a autorización, y las adicionales no materializadas en el mismo.

5. En el plazo de seis meses desde la finalización de las obras del proyecto de rehabilitación de edificaciones existentes (rehabilitación total o parcial), cuando las plazas adicionales no se hayan incorporado al establecimiento renovado o bien solo se haya materializado una parte de las mismas, la persona propietaria podrá solicitar al cabildo que se pronuncie sobre el derecho a la obtención de las plazas de alojamiento adicionales que le correspondan por no haber sido materializadas en dicha actuación, declaración que deberá resolverse en el plazo máximo de veinte días a contar desde la solicitud de la persona promotora. La solicitud se acompañará de la documentación que acredite la titularidad, personalidad y representación con que se actúa, así como declaración responsable y

certificado final de obra suscrito por la dirección técnica que acredite la efectiva ejecución conforme al proyecto. Transcurrido el citado plazo de seis meses sin que por parte de la persona propietaria se hubiere solicitado, caducará el ejercicio de dicho derecho.

6. La autorización previa para los establecimientos turísticos y materialización, en su caso en otra parcela, de los incentivos que se obtengan, en el supuesto de sustitución y traslado, solo serán otorgados cuando se hayan culminado las operaciones de ordenación pormenorizada, gestión y urbanización que legitime los actos de ejecución del 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.

7. En los supuestos de sustitución y traslado, cuando el solar mantiene la titularidad privada pero se destina a equipamiento turístico complementario, en el plazo de seis meses desde que se acredite el convenio de sustitución o traslado y haberse llevado a cabo, o quedar garantizada, la demolición efectiva del establecimiento, y en el supuesto de cesión al municipio de los terrenos para uso público, que quede garantizada la efectiva cesión de suelo mediante acreditación del traspaso y su inscripción registral, el propietario podrá solicitar al cabildo que se pronuncie sobre el derecho a la obtención de nuevas plazas de alojamiento adicionales que le correspondan, declaración que deberá resolverse en el plazo máximo de veinte días a contar desde la solicitud del promotor. A la solicitud se acompañará la documentación que acredite la titularidad, personalidad y representación con que se actúa.

8. Los derechos a la obtención de autorizaciones previas para nuevas plazas de alojamiento turístico se inscribirán de oficio en el Registro turístico de plazas de alojamiento insular que en el siguiente artículo de este Reglamento se regula y caducarán en el plazo de cinco años desde la inscripción en el Registro General Turístico sin que se haya solicitado autorización previa para la ejecución de un nuevo establecimiento turístico de alojamiento que las incorpore.

9. Las solicitudes de autorizaciones previas para proyectos que incorporen las plazas turísticas señaladas en los apartados anteriores, se acompañarán de un certificado del Registro General Turístico donde conste la vigencia del derecho y su titular, así como el número de plazas adicionales no materializadas a las que se refiere el derecho adscrito. Otorgada la autorización previa, el órgano competente proporcionará los datos de la misma al Registro insular a fin de que las plazas sean dadas de baja.

Artículo 19. *Registro turístico de plazas de alojamiento.*

1. Los registros turísticos de plazas de alojamiento son registros públicos de naturaleza administrativa, creados y gestionados en cada uno de los cabildos insulares, en los que se inscribirá obligatoriamente los derechos al otorgamiento de autorizaciones previas a nuevas plazas de alojamiento derivadas de la autorización de proyectos de renovación edificatoria que se efectúen en su respectivo territorio.

2. El departamento competente en materia de turismo de la administración pública de la comunidad autónoma de Canarias creará, para cada una de las islas, una nueva sección en el Registro General Turístico, denominada «Registro turístico de plazas de alojamiento», que incorporará la información señalada en el apartado anterior.

3. Los Cabildos Insulares inscribirán, de oficio, en su Registro turístico de plazas de alojamiento, como mínimo, los siguientes datos:

a) Persona física o jurídica que, en su caso, adquirirá el derecho al otorgamiento de autorizaciones previas a nuevas plazas de alojamiento.

b) Denominación del establecimiento turístico de alojamiento de donde proceda el derecho, con indicación de su modalidad, tipología y clasificación.

c) Número de plazas de alojamiento que el establecimiento turístico de alojamiento tiene autorizado.

d) Número de nuevas plazas de alojamiento adicionales.

e) Si las nuevas plazas de alojamiento adicionales responden a un supuesto de renovación edificatoria, sustitución o traslado.

f) Cambios de titularidad de las plazas del establecimiento turístico de alojamiento, en su caso.

g) Vigencia del derecho al otorgamiento de autorizaciones previas a nuevas plazas de alojamiento adicionales.

h) Fecha de caducidad del derecho a obtener autorizaciones previas para las nuevas plazas de alojamiento adicionales no materializadas.

i) Cancelación de los asientos cuando las nuevas plazas de alojamiento adicionales contempladas en el proyecto de renovación se materialicen, o transcurra el plazo de caducidad y no se hubieran materializado.

j) Cualquier otra información que se considere necesaria.

4. Los derechos inscritos en el Registro turístico de plazas de alojamiento insular, podrán ser cedidos a un tercero por cualquier medio admitido en derecho, desde el momento de su inscripción registral y mientras estén vigentes, pudiendo ser agrupados con otros de la misma naturaleza con objeto de ser materializados en uno o varios establecimientos.

5. Practicada por el Cabildo Insular que corresponda la inscripción en el Registro turístico de plazas de alojamiento, en el plazo de diez días a contar desde que se formalice la inscripción, se remitirá al Centro Directivo competente en materia de ordenación turística de la Administración Pública de la Comunidad Autónoma de Canarias, certificación de dicha inscripción, comprensiva del contenido señalado en el apartado 3, para su eficacia y publicidad, incorporándose dicha certificación en la correspondiente sección del Registro General Turístico.

6. El Centro Directivo competente en materia de ordenación turística de la Administración Pública de la Comunidad Autónoma de Canarias, expedirá el documento que acredite fehacientemente la inscripción de dichos datos en el Registro General Turístico, que será notificado al interesado.

CAPÍTULO IV

Sustitución y traslado

Artículo 20. *Sustitución y traslado.*

1. La sustitución de establecimientos turísticos, sean de alojamiento o de equipamiento complementario, por otros usos, y el traslado de su capacidad de alojamiento, o de su superficie de equipamiento, a otros suelos turísticos más apropiados dentro de la misma isla, deberá cumplir los siguientes requisitos:

a) El planeamiento territorial o urbanístico y en su caso, los planes de modernización, mejora e incremento de la competitividad habrán de contemplar la conveniencia de disminuir la densidad turística, especializar entre usos turísticos y residenciales, aumentar la superficie de suelo destinado a espacios libres, equipamientos o dotaciones, o bien contemplar una actuación sobre el medio urbano que haga precisa la demolición total o parcial de edificios o instalaciones que interfieran en las operaciones previstas.

b) El traslado de la capacidad de alojamiento del establecimiento turístico sustituido y la materialización, en su caso, de los incentivos que se obtengan de conformidad con lo regulado en la ley y el presente Reglamento, podrá efectuarse a solares de suelo urbano consolidado, o a parcelas de ámbitos de suelo urbano no consolidado, o de sectores de suelo urbanizable, previamente clasificados como tales, en cualquier zona turística de la misma isla. En todo caso, el suelo deberá hallarse en situación de urbanizado antes de otorgarse la autorización previa, o de no ser preceptiva por tratarse de equipamiento complementario, la licencia correspondiente. En tal sentido, deberán haberse culminado las operaciones de ordenación pormenorizada, gestión y urbanización que legitimen los actos de ejecución del suelo y haberse recibido la urbanización por el ayuntamiento, o afianzado convenientemente.

c) Deberá suscribirse un convenio urbanístico entre el ayuntamiento y el titular o titulares del establecimiento de conformidad con lo preceptuado en el artículo 11 de este Reglamento. Dicho convenio preverá, de ser necesario, el instrumento que defina la ordenación pormenorizada, así como el concreto sistema de ejecución con el que se va a desarrollar la actuación y en todo caso:

- Unas bases de actuación, incluyendo la programación temporal de la sustitución.

- Unos estatutos de la entidad urbanística que se cree al efecto, cuando no se trate de propietario único.
 - Las garantías económicas ofrecidas para asegurar la correcta ejecución de la actuación.
 - La distribución de beneficios y cargas urbanísticas y turísticas que genera la actuación entre los distintos propietarios de suelo que participan en la operación de sustitución.
 - El procedimiento de liquidación final de la actuación.
 - Los restantes compromisos complementarios voluntariamente asumidos.
- d) Si los incentivos se reciben a cambio de la cesión al ayuntamiento del suelo para uso público, se deben haber producido previamente los actos jurídicos de traspaso de la titularidad e inscripción registral.
- e) En todos los casos, haberse llevado a cabo, o quedar garantizada, la demolición efectiva del establecimiento anterior.

2. Las sustituciones y traslados señalados en el apartado anterior no están sometidas 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. Sin embargo, en estos casos, debido a lo establecido en el apartado 1 del artículo 10 de la Ley 2/2013, de 29 de mayo, de renovación y modernización turística de Canarias, no será de aplicación la limitación contenida en la letra a) del apartado 1 de la directriz 26 de las de Turismo de Canarias aprobadas por la Ley 19/2003, de 14 de abril, y por tanto, aunque el planeamiento insular haya declarado agotada la capacidad de carga de zonas o núcleos concretos de una isla, o a la totalidad de la misma, se podrán autorizar las nuevas plazas turísticas derivadas del traslado.

Artículo 21. *Sustitución y traslado de usos.*

1. En los casos previstos en la Ley, el planeamiento territorial o urbanístico o, en su caso, los planes de modernización, mejora e incremento de la competitividad, podrán contemplar las modificaciones de ordenación precisas, cuando a la vista del diagnóstico realizado al efecto por el planeamiento, sea recomendable la reducción del exceso de superficie destinada a determinados usos.

Cuando del diagnóstico efectuado al efecto por el planeamiento territorial o urbanístico o, en su caso, por el plan de modernización, mejora e incremento de la competitividad, se concluya la conveniencia de establecer medidas para reducir el exceso de superficie destinada a usos terciarios, o a 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 otra forma admitida en derecho, el cambio de uso de edificaciones o parcelas a establecimientos y equipamientos turísticos, en los términos legalmente previstos.

2. En estos casos, el plan preverá las limitaciones, condiciones y factores de incremento o reducción de la superficie edificable vigente, así como el incremento en el número de nuevas plazas admisibles, en su caso, por este concepto, todo lo cual estará condicionado por la realidad morfológica de los alojamientos, valores medios de densidad turística, superficie de espacios libres y oferta complementaria, y demás factores propios del área objeto de actuación.

3. Asimismo se definirán las tipologías y categorías de los usos turísticos admisibles en lugar de los sustituidos, permitiéndose con carácter excepcional el cambio a la tipología de villa turística en los términos contemplados en el presente Reglamento.

4. De igual modo, se regulará la manera de compensar el exceso de aprovechamiento que los cambios de uso pueda comportar, a fin de que en todo momento se mantenga el principio de equidistribución de beneficios y cargas, y el porcentaje de aprovechamiento urbanístico que deberá cederse como participación de la comunidad en las plusvalías generadas, dentro de los límites legales.

5. La recalificación de parcelas se materializará preferentemente mediante convenio urbanístico suscrito al efecto entre el titular de la parcela afectada y el Ayuntamiento, a cuyo

expediente se incorporara un informe técnico donde se acredite el cumplimiento de las condiciones señaladas en el presente artículo.

TÍTULO II

Deber de conservación y rehabilitación y deber de atenerse al uso efectivo de los establecimientos turísticos

CAPÍTULO I

Deber de conservación y rehabilitación edificatoria

Artículo 22. *Deber de conservación y rehabilitación.*

1. Los titulares de establecimientos turísticos están sujetos al deber de conservar y rehabilitar los inmuebles e instalaciones en las condiciones de habitabilidad, seguridad, salubridad, accesibilidad, ornato público y funcionalidad requerida para el uso efectivo, previstas en la legislación de suelo del Estado, la normativa sectorial, la turística, o el planeamiento. Asimismo, se tendrán en cuenta, en su caso, las reglas básicas para la ordenación y ejecución de las actuaciones, previstas en el artículo 10 de la Ley 8/2013, de 26 de junio, de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas.

2. La obligación de conservación y rehabilitación a imponer por la Administración turística competente queda limitada como máximo al 75% del coste de reposición de la construcción o instalaciones correspondientes.

3. La administración turística competente, podrá exigir a los titulares de los establecimientos turísticos, la realización de actuaciones de conservación y rehabilitación total o parcial, así como del mantenimiento del uso efectivo, e imponer dicho deber y para ello dará, sin perjuicio de la actuación sancionadora que proceda, un plazo no inferior a un año con el objeto de que lleve a cabo las actuaciones necesarias para reconducir la situación de los establecimientos que se vean afectados.

Artículo 23. *Actuaciones previas a los procedimientos de incumplimiento de los deberes de conservación y rehabilitación y de atenerse al uso.*

1. Las actuaciones, previstas en el artículo 22.3 de este Reglamento, podrán acordarse, en aplicación del artículo 69.1 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, cuando se den algunas de las siguientes circunstancias:

a) Cuando por el órgano competente se tenga conocimiento directo o indirecto del incumplimiento del deber de conservación y rehabilitación o del mantenimiento del uso efectivo, motivado por denuncias, reclamaciones o quejas o cuando así se deduzca del ejercicio de la inspección turística.

b) Si como consecuencia de las conclusiones de los informes técnicos turísticos, previstos en el artículo 34 de la Ley 2/2013, de 29 de mayo, de renovación y modernización turística de Canarias, recogidos en el Título V, Capítulo I, del presente Reglamento, se deduce una valoración desfavorable del estado de conservación del edificio.

c) A iniciativa de los propietarios o comunidades de propietarios, previa denuncia, de acuerdo a lo dispuesto en el artículo 8 de la Ley 8/2013, de 26 de junio, de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas, y en el artículo 30 del presente Reglamento.

d) Por petición razonada, formulada por cualquier órgano administrativo, distinto al competente para iniciar el procedimiento.

2. El acuerdo de inicio, a los efectos de exigir las actuaciones de conservación y rehabilitación o de mantenimiento del uso efectivo, se notificará a los sujetos obligados, para que, en el plazo de un mes desde su notificación, aporte actualizado a dicha fecha el informe técnico turístico, conforme a lo previsto en el artículo 34 de la Ley 2/2013, de 29 de mayo, y en el Capítulo I del Título V del presente Reglamento.

3. De igual modo, se pondrá en conocimiento de las demás administraciones que pudieran estar afectadas en el ejercicio de sus competencias, al objeto de que efectúen las observaciones que consideren oportunas.

4. Transcurrido el plazo concedido en el apartado 2 del presente artículo, se procederá de la siguiente forma:

a) De no presentarse la documentación requerida, se procederá conforme a lo previsto en el artículo 47 del presente Reglamento.

b) De no aportarse debidamente cumplimentado dicho informe técnico, se actuará conforme lo establecido en el artículo 71 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, al objeto de subsanar las deficiencias del mismo.

5. Si el informe técnico se aporta debidamente cumplimentado, se procederá a emitir propuesta de resolución, estableciendo los plazos y las concretas actuaciones que se deban acometer en el establecimiento para reconducir su situación, conforme a lo establecido en dicho informe técnico, otorgando un plazo mínimo de 10 días para que por el titular de dicho establecimiento se aporten las alegaciones que crea oportunas, dictando posteriormente, resolución motivada.

Artículo 24. Expediente contradictorio-resolución de orden de ejecución.

1. Si transcurridos los plazos de ejecución conferidos en el artículo precedente, se constata que, por el titular del establecimiento no se han llevado a cabo las actuaciones necesarias a los efectos de reconducir la situación impuesta por la administración, se procederá a incoar expediente contradictorio, con audiencia expresa del obligado y en su caso a cualquier otro órgano administrativo, que pudiese haber iniciado el procedimiento, dictándose resolución de orden de ejecución, en la cual consten las concretas actuaciones necesarias para cumplir con el deber de conservación y rehabilitación, todo ello en los términos establecidos en el artículo 22.3 de la Ley 2/2013, de 29 de mayo, de renovación y modernización turística de Canarias.

2. La Resolución de orden de ejecución deberá sustanciarse en el plazo máximo de seis meses contados desde su inicio, a cuyo informe propuesta se unirán, al menos los siguientes documentos:

a) Acuerdo expreso indicando los propietarios o comunidades de propietarios, como sujetos obligados al cumplimiento del deber de conservación o rehabilitación según los datos registrales, con expresión de sus cuotas de participación.

b) Informe técnico comprensivo de los desperfectos y deficiencias, así como las concretas actuaciones de conservación, rehabilitación o, en su caso, mantenimiento del uso efectivo, que deban ejecutarse.

c) El plazo para acreditar haber solicitado los permisos correspondientes y los plazos máximos para iniciar y terminar las actuaciones.

3. En el supuesto de que en el expediente contradictorio se haya dado audiencia al ayuntamiento correspondiente, se deberá indicar que la resolución de orden de ejecución no requerirá de licencia municipal de obras, sin perjuicio de la liquidación y pago de cuantos tributos municipales resulten exigibles, en su caso, así como los recursos que asisten al requerido, plazos y órgano ante el que interponerlos.

4. Si transcurrido el plazo máximo de seis meses desde el inicio del procedimiento no se hubiera producido la resolución del expediente y su correspondiente notificación, dará lugar a la caducidad del mismo, conforme al artículo 44.2 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administración Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, sin perjuicio de que el procedimiento se hubiera paralizado por causa imputable a los interesados, en cuyo caso se interrumpirá el cómputo del plazo para resolver y notificar la resolución.

Artículo 25. *Finalización de las obras.*

1. Una vez concluidas las actuaciones en los plazos conferidos, el titular del establecimiento deberá comunicarlo al departamento competente en materia de turismo, adjuntando, en su caso, documentación acreditativa de la ejecución de las mismas.

2. El cumplimiento de lo ordenado determinará el archivo de las actuaciones, sin perjuicio de la actuación sancionadora que, en su caso, proceda.

Artículo 26. *Declaración de incumplimiento.*

1. Transcurridos los plazos señalados en la resolución de orden de ejecución sin que se haya llevado a efecto, las actuaciones requeridas, la administración turística competente, previo informe propuesta, acreditativo de tal incumplimiento y audiencia del obligado, procederá a la declaración de incumplimiento del deber de conservar, rehabilitar, o en su caso, del mantenimiento efectivo del uso, procederá consecuentemente a la adopción del régimen de ejecución, conforme a lo previsto en el artículo siguiente.

2. Se entenderá que la resolución de orden de ejecución ha sido desobedecida, tanto en el caso de que no se hayan ejecutado en su totalidad las actuaciones requeridas como cuando hayan transcurrido los plazos conferidos y no se hayan iniciado las mismas en el plazo previsto, o se hayan paralizado injustificadamente.

3. El acuerdo declarando el incumplimiento del deber de conservar y rehabilitar y el régimen de ejecución adoptado, se notificará, además de a los interesados, al ayuntamiento y demás administraciones que pudieran estar afectadas en el ejercicio de sus competencias, así como a la Inspección de Turismo, a efectos de incoación del correspondiente expediente sancionador.

4. Una notificación de dicho acuerdo se remitirá al Registro de la Propiedad mediante certificación del acto o actos correspondientes, para su constancia como nota al margen de la última inscripción de dominio, con referencia expresa a su carácter de garantía real y con el mismo régimen de preferencia y prioridad establecido para la afección real, al pago de cuota de urbanización en las actuaciones de transformación urbanística, en los términos previstos en los artículos 9.2 del Texto Refundido de la Ley del Suelo aprobado por Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, en la modificación efectuada por la disposición final duodécima de la Ley 8/2013, de 26 de junio, y artículo 12.2 de esta última Ley.

5. Al acuerdo se unirá un anexo con la identificación de la parcela y la relación de titulares de bienes y derechos, con expresión, cuando sean varios, de su cuota de participación en la propiedad horizontal, redactadas con arreglo a lo dispuesto en la legislación de propiedad horizontal.

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

Artículo 27. *Consecuencias de la declaración de incumplimiento.*

La administración actuante podrá proceder, opcionalmente, a:

a) La ejecución subsidiaria por la administración pública, a costa del obligado, bien directamente, o mediante concurso convocado al efecto.

b) La renovación por sustitución del propietario, en los términos establecidos en el presente Reglamento.

Artículo 28. *Concurso público para la sustitución del propietario.*

1. La sustitución de los propietarios de establecimientos turísticos obligados al cumplimiento del deber de conservación y rehabilitación se llevará a cabo mediante concurso público convocado en el plazo máximo de tres meses desde la declaración de incumplimiento, con arreglo a los requisitos de publicidad, audiencia y libre concurrencia.

En tales concursos podrá presentar ofertas cualquier persona física o jurídica interesada en asumir la gestión de la actuación, incluyendo los propietarios que formen parte del correspondiente ámbito, y demás requisitos previstos en el artículo 13.3 de la Ley 8/2013, de 26 de junio, de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas.

2. El anuncio de la convocatoria se publicará en el «Boletín Oficial de Canarias» o en el de la provincia, según sea la administración autonómica competente en materia de turismo o el ayuntamiento, el órgano que ha declarado el incumplimiento del deber de conservación y rehabilitación y en uno de los periódicos locales de mayor difusión, y a partir de ese momento no se admitirá ninguna solicitud de autorización previa o licencia que afecte a dichas parcelas.

3. Las bases del concurso, sin perjuicio de otras determinaciones normativas, determinarán los criterios aplicables para su adjudicación y el porcentaje mínimo de techo edificado que se atribuirá a los propietarios del inmueble objeto de la sustitución forzosa, en régimen de propiedad horizontal, e incluirán al menos los siguientes extremos:

a) Documentación necesaria para concurrir a la licitación, indicando requisitos de solvencia y capacidad.

b) Precio a satisfacer por el adjudicatario, según valoración urbanística de la parcela y el vuelo realizada de acuerdo con la normativa aplicable y referida al momento de inicio de la declaración de incumplimiento.

c) Importe de las fianzas provisional y definitiva conforme a la normativa de contratación pública.

d) Criterios ponderados de adjudicación.

e) Plazo máximo para presentar proposiciones.

f) Plazo máximo para la ejecución de las obras de conservación o rehabilitación del establecimiento turístico, contenidas en el informe técnico, que no podrá ser inferior al otorgado en la orden de ejecución.

4. La documentación se presentará en dos sobres diferentes, el primero de los cuales contendrá únicamente la que acredite la personalidad, representación con que se actúe y la solvencia económica y técnica del licitador, así como el documento justificativo del ingreso de la fianza provisional. En el segundo se incluirá:

- Proyecto de obras con nivel mínimo de anteproyecto. Se presentará una memoria de objetivos y calidades, describiendo los elementos significativos que permitan determinar el resultado y coste total de la actuación.

- Propuesta de convenio urbanístico a suscribir entre el adjudicatario, órgano actuante y, en su caso, el propietario o propietarios que hubiesen suscrito con el concursante algún tipo de acuerdo de integración, en donde se hará constar los compromisos, plazos, garantías y penalizaciones que regularán la adjudicación. La propuesta de convenio podrá incluir alternativas al pago en metálico mediante la atribución al propietario de un porcentaje de participación en la sociedad propietaria de la parcela una vez renovada, un porcentaje mínimo de techo edificado del inmueble objeto de la sustitución forzosa, en régimen de propiedad horizontal, o cualquier otro sistema de retribución equivalente siempre que no comporte una ruptura del principio de unidad de la explotación. En este caso, y antes de resolver, se le dará audiencia al propietario por plazo de veinte días para que manifieste su aceptación a alguna de las propuestas que le hubieren sido formuladas o el rechazo a todas.

- Oferta económica, partiendo del precio a satisfacer por el adjudicatario.

Artículo 29. *Adjudicación del concurso.*

1. Una vez abiertas las plicas en acto al que se convocará a los licitadores y propietarios, y admitidas aquellas propuestas que cuenten con la documentación completa, las propuestas de convenio se pondrán de manifiesto en las dependencias administrativas en horario oficial a los propietarios que acrediten tal condición, con objeto de que en el plazo máximo de veinte días manifiesten si aceptan alguna de ellas. Finalizado el plazo otorgado, se resolverá en el plazo máximo de quince días la adjudicación del concurso, de acuerdo con lo siguiente:

a) En el supuesto de que un número cualquiera de propietarios que supere el tercio de las cuotas de participación aceptara alguna de las ofertas, se resolverá la adjudicación a favor del concursante proponente del mismo.

b) Cuando los propietarios manifiesten su acuerdo por ofertas distintas, y los partidarios de cada una de ellas superan el tercio de las cuotas de participación, el concurso se

adjudicará a la que concite un porcentaje mayor de aceptación en función de las cuotas de participación de los propietarios que la apoyan.

c) Cuando haya transcurrido el plazo conferido sin que ninguno de los propietarios haya manifestado su aceptación de alguna de las propuestas de convenio, o hayan sido rechazadas todas, o cuando ninguna de las aceptaciones manifestadas por los propietarios alcance la tercera parte de las cuotas de participación, o todas ellas comporten una participación equivalente, la administración resolverá adjudicando conforme a los criterios establecidos en las bases del concurso.

2. En todos los casos, antes de resolver el concurso, la administración podrá introducir modificaciones al proyecto presentado, o a cualquiera de las condiciones de la propuesta de convenio urbanístico, salvo las que se refieren al régimen de pago, cuando así haya sido acordado entre el licitador y la propiedad.

3. Una vez adjudicado el concurso, se dará traslado a los propietarios, tanto a los que hayan manifestado su conformidad con la propuesta de convenio, como a los restantes, por si desean en definitiva adherirse al mismo, para que en el plazo de quince días presenten copia del convenio firmado y protocolizado notarialmente. El adjudicatario no podrá negar la adhesión a un propietario que acepte las condiciones de la propuesta de convenio presentada y a tales efectos, deberá acreditar que ha convocado a todos los propietarios al acto de la firma ante notario.

4. La resolución que finalice el procedimiento de ejecución por sustitución del propietario producirá para cada parcela los efectos jurídico-reales de la reparcelación, y en particular:

a) La transmisión de la parcela o solar al adjudicatario, o bien proindiviso y en la proporción resultante, al adjudicatario junto con el propietario o propietarios, que acepten la oferta cuando así lo acuerden.

b) La ocupación de la parcela o solar por el adjudicatario del concurso a los efectos de la realización de las obras.

c) La atribución al adjudicatario, con carácter fiduciario, de la facultad de disposición sobre la parte del proindiviso de la que sea titular el o los propietarios originarios a los exclusivos efectos de la constitución de garantías para la obtención de los préstamos precisos para la financiación de las obras.

5. Una vez se haya depositado la garantía definitiva, se remitirá al Registro de la Propiedad certificación administrativa de la resolución de adjudicación del concurso, acompañada en su caso de la escritura pública del convenio aprobado, que servirá como título habilitante para la inscripción de la transmisión dominical forzosa.

6. Si el concurso quedara desierto, la administración actuante podrá proceder a la adquisición forzosa de la parcela o solar con destino al patrimonio público del suelo, abonando a los propietarios el justiprecio fijado.

7. El incumplimiento de las condiciones de adjudicación de los concursos regulados en el presente Reglamento, declarado mediante procedimiento tramitado al efecto, podrá dar lugar a expropiación o a una nueva declaración de incumplimiento y ejecución por sustitución, previa audiencia del interesado, además de la pérdida de la fianza depositada.

Artículo 30. *Sustitución a petición de una mayoría de propietarios.*

1. De acuerdo con lo previsto en el artículo 23.1 de este Reglamento, la iniciativa para realizar en un determinado establecimiento turístico, de alojamiento o de equipamiento complementario, las obras que sean precisas para cumplir con los deberes de conservación y rehabilitación del inmueble y sus instalaciones, podrá corresponder los propietarios del mismo, en régimen de propiedad horizontal. En el caso de que no se pueda alcanzar un acuerdo unánime al respecto, los propietarios que representen un porcentaje superior al cincuenta por ciento de las cuotas de participación, previo acuerdo adoptado al efecto, podrán solicitar a la administración turística competente o al ayuntamiento, que inicien el procedimiento regulado en los artículos precedentes, para exigir el cumplimiento del deber de conservación y rehabilitación a los propietarios contrarios a dicha iniciativa.

2. A la solicitud se unirá, además de la certificación del acuerdo de la Junta de Propietarios, una memoria con las razones técnicas y económicas que sustentan la necesidad de proceder a la conservación o rehabilitación del edificio, acompañada del

informe técnico turístico regulado en el Capítulo I del Título V de este Reglamento, en el que se determinen las medidas de conservación o rehabilitación que se estime necesario ejecutar para cumplir con los deberes legales correspondientes. Asimismo se acreditará haberse intentado el consentimiento de los renuentes mediante requerimiento notarial. Se acompañará una relación con los datos de las fincas registrales afectadas, y de los derechos de uso en su caso, mediante nota simple registral, así como los datos personales y domicilios a efectos de notificación de los titulares.

3. La incoación del expediente se notificará a los obligados, otorgándoles un plazo de veinte días naturales para presentar alegaciones y, en su caso, al ayuntamiento donde se ubique el establecimiento afectado. Si en su transcurso, alguno de los obligados presenta escrito de adhesión y compromiso a la iniciativa de renovación efectuada por la mayoría, se dejará en suspenso el expediente respecto a la finca de su propiedad, continuándose respecto a las restantes.

4. Dentro de los veinte días naturales desde la conclusión del periodo otorgado para presentar alegaciones, el órgano actuante resolverá ordenando, en su caso, la ejecución de las obras precisas y, de no llevarse a cabo estas en el plazo otorgado, se procederá a la declaración de incumplimiento del deber de conservación y rehabilitación respecto a las fincas afectadas, ordenando su ejecución por el procedimiento de sustitución del propietario o los propietarios que incumplan, de acuerdo con el procedimiento regulado en el artículo anterior.

CAPÍTULO II

Deber de atenerse al uso turístico

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

1. De conformidad con lo establecido en el apartado 1 del artículo 23 de la Ley 2/2013, de 29 de mayo, de renovación y modernización turística de Canarias, es deber de los titulares de los establecimientos turísticos destinarlos al ejercicio de la actividad turística conforme a la calificación de uso asignada a la parcela por el planeamiento, y la del inmueble construido en ella según la licencia obtenida en el momento de su edificación en el caso de que la calificación fuera de uso mixto residencial o turístico indistintamente, así como atenerse a las limitaciones respecto al uso impuestas por el planeamiento, la legislación sectorial o de carácter convencional que le sean aplicables.

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

Artículo 32. *Declaración de incumplimiento del uso efectivo.*

1. Las actuaciones, previstas en el apartado anterior, podrán acordarse, en aplicación del artículo 69.1 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, y para ello se procederá a instruir el procedimiento establecido en el artículo 26 del presente Reglamento al objeto de requerir a los sujetos obligados el cumplimiento de atenerse al uso efectivo establecido para el establecimiento turístico, para reasignar los usos del establecimiento o unidades del mismo, y acreditar que se corresponden al establecido, o para reabrir el establecimiento, unidad o local que hubiera permanecido sin actividad.

2. Cuando se trate de establecimientos con diversas unidades pertenecientes a distintos propietarios en régimen de propiedad horizontal, cooperativa o condominio, los sujetos obligados que representen un porcentaje superior al cincuenta por ciento de las cuotas de participación, previo acuerdo adoptado al efecto por sus órganos representativos, podrán presentar en el curso del mes siguiente al inicio del plazo conferido, una propuesta de convenio a suscribir con la autoridad turística que contenga las medidas a tomar para

sustituir los usos ilegales por los asignados, con plazos no superiores al año, y garantías suficientes.

3. En el caso de que, tratándose de una pluralidad de propietarios en régimen de propiedad horizontal, cooperativa o condominio, una minoría de propietarios rehúse adherirse al convenio presentado por la mayoría para atenerse al uso efectivo asignado, se incoará con respecto a estos últimos el procedimiento de declaración de incumplimiento y, en su caso, el de sustitución del propietario regulado en este Reglamento.

4. Cuando no se lleve a cabo, en los plazos previstos, las actuaciones impuestas, la administración competente, mediante el procedimiento contradictorio descrito en el artículo 24 del presente Reglamento, en todo aquello que le sea de aplicación, declarará el incumplimiento del deber de atenerse al uso efectivo del establecimiento turístico, y la sujeción de la parcela o la finca individualizada al régimen de sustitución del propietario.

Artículo 33. Especialización de usos.

1. El planeamiento urbanístico, o en su caso los planes de modernización, mejora e incremento de la competitividad, conforme a los criterios y modelo territorial establecido en su caso por la ordenación insular, programarán las operaciones de segregación de usos en suelos donde se hayan consolidado el uso turístico y el residencial, permanente o temporal, bien por residencialización de parcelas con uso turístico asignado, 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.

2. Al propio tiempo se establecerán las medidas de compensación, condiciones y plazos en que deben llevarse a cabo los cambios de usos, y el régimen en situación legal de consolidación o de fuera de ordenación aplicable a las parcelas que no se adapten a los cambios de uso.

3. El plan analizará detalladamente la tipología, calidad y densidad de la edificación residencial y turística del ámbito territorial de actuación, los espacios libres, dotaciones 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, u optar por la compatibilidad de usos, justificadamente, en función del diagnóstico efectuado.

4. 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 conforme a los estándares legales adecuados a los usos y densidades resultantes, adoptando las medidas necesarias para ejecutar los mismos, así como las infraestructuras y servicios necesarios que requiera el área o sector.

Artículo 34. Criterios para la especialización hacia el uso turístico.

1. Los instrumentos que delimiten las áreas, manzanas o parcelas que deben destinarse al uso turístico, tendrán en cuenta los siguientes criterios:

a) Las edificaciones de uso residencial podrán reconvertirse en establecimientos turísticos de alojamiento de cualquier modalidad y categoría, cuando se cumpla con los requisitos establecidos en la normativa sectorial, siempre que se sitúe en las áreas delimitadas a tal fin por el plan y en la proporción por este establecida.

b) Excepcionalmente y de forma justificada, se podrá exceptuar a aquellos edificios que por su tipología no puedan ser transformados en establecimientos turísticos, a los que se aplicará el régimen de fuera de ordenación o de consolidación.

2. Conforme a los criterios señalados en este Reglamento y en la normativa sectorial turística, y con la finalidad de facilitar la conversión, se podrá ajustar a los nuevos establecimientos el estándar de densidad de parcela turística y en su caso, la edificabilidad normativa del área con el objeto de atenerse a los requerimientos urbanísticos aplicables.

3. Se señalará el plazo y modo mediante el que las parcelas, cuyo uso efectivo sea total o parcialmente el residencial, deban destinarse a la actividad turística.

Artículo 35. *Criterios para la especialización hacia el uso residencial.*

El planeamiento que prevea la especialización de determinados ámbitos mixtos al uso residencial ordenarán las áreas con base, entre otros, a los siguientes parámetros:

- a) Parcelas mínimas y condiciones para la segregación.
- b) Condiciones tipológicas admisibles que vengan justificadas por las condiciones estructurales de los edificios preexistentes.
- c) Número máximo de viviendas y horquilla de superficie útil de las mismas.

Artículo 36. *Criterios para la compatibilidad de usos en los suelos mixtos.*

Cuando se establezca la posibilidad de la convivencia de ambos usos, se seguirán los siguientes criterios:

- a) No se admitirá que en una misma parcela coexistan los usos residencial y turístico.
- b) Si la parcela con ambos usos estuviere edificada, se establecerá la especialización en uno u otro uso en el plazo de un año desde la aprobación del plan. Cumplido este plazo, el uso no autorizado quedará fuera de ordenación, o de consolidación, en los términos que establezca el planeamiento.
- c) En determinadas parcelas cuya situación, tipología, equipamiento u otras características aconsejen un cambio de uso, se dará esta opción a los propietarios. El cambio de uso deberá sujetarse a los criterios de especialización, a residencial o a turístico, previsto en los artículos anteriores.
- d) En todo caso, en aquellas áreas de uso mixto en las que se admita la compatibilidad, el planeamiento podrá establecer recintos a especializar, donde el uso deberá ser exclusivamente turístico o residencial.

TÍTULO III

Agilización de trámites y mediación

CAPÍTULO I

Procedimientos abreviados en la renovación turística

Artículo 37. *Procedimiento abreviado de autorización previa.*

Conforme a lo dispuesto en el artículo 26 de la Ley 2/2013, de 29 de mayo, de renovación y modernización turística de Canarias, y sin perjuicio de la aplicación del régimen general de registros previstos en la legislación básica reguladora del Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, los cabildos insulares y, en su caso, los entes encargados de la gestión y ejecución en materia de renovación turística, cuando se les haya encomendado la gestión de tales competencias mediante los medios de cooperación administrativa legalmente establecidos, servirán de oficina de recepción y ventanilla única, para el otorgamiento de la autorización previa prevista en el artículo 24 de la Ley 7/1995, de 6 de abril, de Ordenación del Turismo de Canarias, a los proyectos de renovación edificatoria, siguiéndose para ello el procedimiento especial que a continuación se describe:

- a) Presentada la solicitud con el proyecto, se procederá en el plazo máximo de diez días a una evaluación preliminar con objeto de determinar si el proyecto, que podrá tener el nivel de proyecto básico, se acompaña de la documentación exigible, y de ser este el caso, en el plazo de tres días se remitirán las copias que sean necesarias, en formato digital, a las administraciones competentes, emplazándolas a una reunión de valoración conjunta del proyecto, que deberá señalarse dentro de un plazo máximo de un mes desde que se presentó la solicitud por registro. Asimismo deberá convocarse al ayuntamiento y el departamento de la administración autonómica competente en materia de turismo. Cuando sea el caso, se convocará también a las administraciones competentes en materia de costas, aeropuertos, puertos, carreteras, comercio, medio ambiente, patrimonio histórico, industria y cualquier otra cuyas competencias se puedan ver afectadas. Se convocará igualmente al

promotor del proyecto, que podrá asistir acompañado del técnico o técnicos redactores para presentarlo y escuchar las objeciones que al efecto se realicen.

b) Si en el examen preliminar se observara que la documentación presentada es insuficiente o adolece de algún defecto, se informará al promotor de la necesidad de subsanar las deficiencias en un plazo de 10 días hábiles, conforme al procedimiento administrativo común, con la advertencia de que, de no hacerse, se le dará por desistido de su solicitud y se dictará resolución al efecto que se le será notificada por cualquier medio que permita tener constancia de su recepción.

c) A la reunión de valoración conjunta, se acudirá con los informes técnicos y jurídicos pertinentes, se revisará la documentación y el proyecto técnico presentado, y se expondrán las observaciones y conclusiones de carácter técnico y jurídico. El informe del órgano actuante, cuyo representante actuará de ponente, una vez vistos los informes técnicos y jurídicos, documentación y proyecto técnico presentado, contendrá la propuesta de resolución, abierta a la inclusión de aquellos extremos que los asistentes estimen oportuno incorporar.

d) La incomparecencia de cualquiera de los emplazados no suspenderá la reunión. No obstante lo anterior, el convocado y ausente a la reunión podrá emitir su parecer en un momento posterior y será incorporado al expediente siempre y cuando se efectúe antes de que sea comunicada el acta en que se contenga el otorgamiento de la autorización previa, no tomándose en cambio en consideración su opinión, si su emisión se produjera en un momento posterior, salvo que se trate de informes preceptivos y determinantes según lo previsto en la Ley de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.

e) Si los informes técnicos y jurídicos emitidos encuentran deficiencias relevantes subsanables, se otorgará un plazo no superior a un mes para corregirlas, fijándose simultáneamente y de común acuerdo la fecha de una última reunión, dándose los asistentes por convocados.

f) Cuando los informes fueren favorables, o las deficiencias advertidas fueran de escasa importancia y fácilmente corregibles, se acordará el otorgamiento de la autorización en los términos contenidos en el acta que al efecto suscriban los asistentes a la reunión convocada, que habrá de ser favorable a la aprobación del proyecto por unanimidad, la cual tendrá la consideración de terminación convencional del procedimiento. Los criterios compartidos que se incorporen podrán ser utilizados como precedentes para agilizar la resolución de expedientes administrativos ulteriores. De la indicada acta se remitirá copia al ayuntamiento afectado para la concesión de la oportuna licencia que, en su caso, haya de otorgarse, con carácter previo al comienzo de las obras.

g) Dicha acta contendrá un apartado específico dirigido a concretar el número de plazas adicionales a las que, en su caso, y de conformidad con lo dispuesto en el presente Reglamento, se tenga derecho como incentivo por la renovación.

h) Cuando no se aprobase el acta por unanimidad de los asistentes por haberse emitido informe desfavorable de una administración cuyos informes tengan el carácter de vinculantes, y no pueda subsanarse el trámite de la forma prevista en la letra e) de este mismo artículo, se suspenderá la reunión levantándose acta de haberse intentado el acuerdo sin efecto, y en el plazo de diez días, se comunicará al promotor, a fin de que inicie la tramitación por el procedimiento ordinario correspondiente, o interponga los recursos que a su derecho convengan.

Artículo 38. *Procedimiento abreviado de licencias urbanísticas.*

1. Los proyectos de renovación edificatoria turística, así como las actuaciones de ejecución de los planes de modernización, mejora e incremento de la competitividad, gozarán de un procedimiento abreviado en la obtención de la licencia municipal de obras que no podrá ser superior a 30 días, de acuerdo con lo siguiente:

a) Si el proyecto cuenta con autorización previa, acreditada mediante el acta favorable emitida tras la reunión conjunta regulada en el artículo anterior, en la que haya participado el ayuntamiento sin mostrar objeciones respecto al cumplimiento de la normativa urbanística u ordenanzas municipales aplicables, o mostrándolas hubieran sido ya subsanadas, el

promotor deberá presentar en el ayuntamiento correspondiente la solicitud de licencia acompañada de las autorizaciones sectoriales necesarias, y una certificación firmada por el técnico redactor del proyecto en que se acredite la coincidencia del proyecto con el que sirvió de base para la autorización, y su adecuación a la normativa sectorial y urbanística aplicable. En este caso, el ayuntamiento correspondiente otorgará la licencia municipal de obras en un plazo no superior a 30 días.

Simultáneamente, en su caso, se solicitará que por los servicios municipales se proceda a calcular el aprovechamiento urbanístico a ceder y su valor en metálico, cuya valoración se notificará en el plazo máximo de veinte días junto a la liquidación de la tasa por licencia urbanística y el Impuesto sobre Edificaciones, Instalaciones y Obras que fuere exigible.

b) Si la autorización previa no fuera preceptiva, el ayuntamiento dispondrá de un plazo no superior a 30 días para resolver la solicitud de la licencia municipal y el inicio de las obras, denegándola expresamente si el proyecto no se ajusta al planeamiento urbanístico existente, al proyecto de modernización, mejora e incremento de la competitividad aplicable, o al convenio urbanístico suscrito al efecto, y entendiéndose estimada la solicitud por silencio administrativo si transcurrido el indicado plazo no se hubiese resuelto la misma.

2. Para la utilización y ocupación de edificaciones e instalaciones resultantes de la ejecución de proyectos de renovación turística previstos en el apartado anterior, bastará con una declaración responsable presentada por el promotor en el ayuntamiento correspondiente, acompañada de un certificado de finalización de obra firmado por técnico competente, en el que se acredite la adecuación de la actividad o instalación al proyecto presentado conforme a la normativa sectorial aplicable, urbanística, ordenanzas municipales, y convenio urbanístico en su caso.

Artículo 39. *Encomiendas de gestión para la agilización de trámites.*

1. Cuando, debido a la escasez de medios materiales y personales, resulte conveniente contar con asistencia externa de apoyo en la gestión de los procedimientos administrativos inherentes a los proyectos de renovación turística, los cabildos y ayuntamientos de Canarias podrán formalizar, mediante el correspondiente convenio de colaboración, encomiendas a la Administración Pública de la Comunidad Autónoma de Canarias, quien por sus propios medios o mediante sus empresas públicas, conforme al artículo 32.3 de la Ley 4/2012, de 25 de junio, de medidas administrativas y fiscales, cumplan con lo establecido en el artículo 24.6 del Texto Refundido de la Ley de Contratos del sector público, aprobado por Real Decreto Legislativo 3/2011, de 14 de noviembre, lleven a cabo los trámites de mera instrucción del procedimiento especial abreviado de autorización previa de proyectos de renovación turística y del de licencia urbanística, respectivamente, todo ello sin perjuicio de las competencias, facultades decisorias y demás cometidos que impliquen el ejercicio de potestades administrativas que, en todo caso, le corresponden legalmente a los funcionarios públicos.

2. Los convenios interadministrativos que se suscriban en relación con los procedimientos señalados en el apartado anterior, podrán concretar los cometidos específicos encomendados al ente encargado de llevar a buen fin la tramitación de las iniciativas de renovación de la planta de alojamiento y complementaria turística del núcleo o ámbito objeto de la actuación y, entre otros, los siguientes:

a) Servir de ventanilla única para la recepción de todas las solicitudes de autorizaciones y licencias que se precisen para poder ejecutar los proyectos de renovación edificatoria de los establecimientos turísticos, sean de alojamiento o de equipamiento turístico complementario.

b) Remitir copias de los proyectos presentados a todas las administraciones públicas con competencia en la materia en el marco de la cooperación interadministrativa, acompañadas del análisis previo de legalidad referido en el apartado anterior, convocando a la reunión de valoración conjunta de los proyectos a que se refiere el artículo 37 de este Reglamento.

c) Buscar la remoción de los obstáculos que pudieran surgir mediante la negociación y el logro de soluciones consensuadas, todo ello para el buen fin de los propósitos que animan la renovación y modernización turística.

CAPÍTULO II
La mediación

Artículo 40. *La mediación.*

1. Las resoluciones que se adopten en aplicación de la Ley 2/2013, de 29 de mayo, de renovación y modernización turística de Canarias, podrán ser objeto de revisión por la vía de la mediación, que deberá ser solicitada en el plazo de quince días desde la fecha de notificación de la resolución.

2. El procedimiento de mediación se llevará a cabo por una comisión específica no sometida a instrucciones jerárquicas, con respeto a los principios, garantías y plazos que la ley reguladora del procedimiento común recoge.

Artículo 41. *Designación de la comisión de mediación.*

1. La designación de los miembros de la comisión específica se regirá por las siguientes reglas:

a) El solicitante de la mediación deberá proponer en su escrito a cuatro mediadores no sometidos a dependencia jerárquica de ninguna de las partes.

b) Pueden ser mediadores las personas naturales que se hallen en pleno ejercicio de sus derechos civiles, siempre que no se lo impida la legislación a la que puedan estar sometidos en el ejercicio de su profesión.

c) Las personas jurídicas que se dediquen a la mediación, sean sociedades profesionales o cualquier otra prevista por el ordenamiento jurídico, deberán designar para su ejercicio a una persona natural que reúna los requisitos previstos en esta Ley.

d) Los mediadores deberán estar en posesión de título oficial universitario o de formación profesional superior y contar con formación específica para ejercer la mediación.

2. En el plazo de veinte días desde la recepción de la solicitud, la parte no solicitante de la mediación podrá entrevistarse con los mediadores propuestos y dentro de dicho periodo, manifestará su conformidad con la mediación y designará a tres mediadores de los propuestos, o en caso contrario, manifestará su rechazo a someter el asunto a mediación, continuándose el procedimiento de acuerdo a las reglas generales aplicables.

3. Designados los mediadores, la administración actuante les comunicará tal circunstancia y en el plazo de diez días, estos deberán comunicar que aceptan la mediación, comprometiéndose a mediar entre las partes con arreglo a los principios de confidencialidad y neutralidad. Desde que se reciba tal aceptación se les dará traslado de una copia del expediente administrativo completo.

Artículo 42. *Procedimiento de mediación.*

1. El procedimiento de mediación comenzará mediante una sesión constitutiva en la que las partes expresarán su deseo de desarrollar la mediación y dejarán constancia de los siguientes aspectos:

a) La identificación de las partes.

b) La designación de la comisión.

c) El objeto del conflicto que se somete al procedimiento de mediación.

d) El programa de actuaciones y duración máxima prevista, que será de dos meses, para el desarrollo del procedimiento, sin perjuicio de su posible prórroga por causas sobrevenidas no imputables a las partes intervinientes.

e) La información del coste de la mediación o las bases para su determinación, con indicación separada de los honorarios de los mediadores y de otros posibles gastos.

f) La declaración de aceptación voluntaria por las partes de la mediación y de que asumen las obligaciones de ella derivadas.

g) El lugar de celebración.

2. De la sesión constitutiva se levantará un acta en la que consten estos aspectos, que será firmada tanto por las partes como por los mediadores. En otro caso, dicha acta declarará que la mediación se ha intentado sin efecto.

3. La duración del procedimiento de mediación será lo más breve posible, dos meses como máximo y sus actuaciones se concentrarán en el mínimo número de sesiones.

4. Desarrollo de las actuaciones de mediación.

a) La comisión específica de mediación convocará a las partes para cada sesión con la antelación necesaria, dirigirá las sesiones y facilitará a estas la exposición de sus posiciones y la aportación de un informe sucinto con el resumen de su punto de vista, si así lo desean, facilitándoles, asimismo, su comunicación de modo igual y equilibrado.

b) Las comunicaciones entre la comisión específica de mediación y las personas en conflicto podrán ser o no simultáneas.

c) La comisión específica de mediación comunicará a todas las partes la celebración de las reuniones que tengan lugar por separado con alguna de ellas, sin perjuicio de la confidencialidad sobre lo tratado. La comisión no podrá ni comunicar ni distribuir la información o documentación que la parte le hubiera aportado, salvo autorización expresa de esta.

5. Terminación del procedimiento.

a) El procedimiento de mediación puede concluir en acuerdo o finalizar sin alcanzar dicho acuerdo, bien sea porque todas o alguna de las partes ejerzan su derecho a dar por terminadas las actuaciones, comunicándoselo a la comisión, bien porque haya transcurrido el plazo máximo acordado por las partes para la duración del procedimiento, así como cuando la comisión aprecie de manera justificada que las posiciones de las partes son irreconciliables o concurra otra causa que determine su conclusión.

b) Con la terminación del procedimiento se devolverán a cada parte los documentos que hubiere aportado. Con los documentos que no hubieren de devolverse a las partes, se formará un expediente que deberá conservar y custodiar la comisión mediadora, una vez terminado el procedimiento, por un plazo de cuatro meses.

c) La renuncia de la comisión o de alguno de sus miembros a continuar el procedimiento, cuando no se llegue a nombrar un nuevo mediador.

d) El acta final determinará la conclusión del procedimiento y, en su caso, reflejará los acuerdos alcanzados de forma clara y comprensible, o su finalización por cualquier otra causa.

e) El acta deberá ir firmada por todas las partes y por los miembros de la comisión y se entregará un ejemplar original a cada una de ellas. En caso de que alguna de las partes no quisiera firmar el acta, la comisión hará constar en la misma esta circunstancia, entregando un ejemplar a las partes que lo deseen.

6. El acuerdo derivado de la mediación.

a) El acuerdo consensuado tendrá la consideración de acto finalizador del procedimiento administrativo con el carácter y efectos que consigna el apartado 2 del artículo 107 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.

b) El acuerdo de mediación deberá ajustarse, con respeto a los principios, garantías y plazos que la legislación reconoce a los ciudadanos y a los interesados, al ordenamiento jurídico, la protección del medio ambiente, y los derechos de los terceros, eventualmente afectados por el acuerdo y que ostenten un interés directo y legítimo. Contra el mismo no cabe la interposición de recurso administrativo.

c) El acuerdo de mediación deberá firmarse por las partes.

d) Del acuerdo de mediación se entregará un ejemplar a cada una de las partes, reservándose otro a la comisión para su conservación.

e) La comisión de mediación informará a las partes del carácter vinculante del acuerdo alcanzado.

7. Actuaciones desarrolladas por medios electrónicos.

Las partes podrán acordar que todas o alguna de las actuaciones de mediación, incluida la sesión constitutiva y las sucesivas que estimen conveniente, se lleven a cabo por medios electrónicos, por videoconferencia u otro medio análogo de transmisión de la voz o la

imagen, siempre que quede garantizada la identidad de los intervinientes y el respeto a los principios de la mediación previstos en esta Ley.

8. Los honorarios de los mediadores designados serán abonados equitativamente por las partes, se haya alcanzado o no acuerdo, conforme a las reglas colegiales aplicables.

TÍTULO IV

Ordenación urbanística de las villas

CAPÍTULO ÚNICO

Ordenación urbanística de las villas

Artículo 43. *Ordenación urbanística de las villas.*

Cuando el planeamiento de las zonas turísticas, o los planes de modernización, mejora e incremento de la competitividad, delimiten áreas destinadas al uso turístico en la modalidad extrahotelera y tipología de villa, además de cumplirse con las densidades de unidades de alojamiento por hectárea, emplazamientos y demás límites establecidos en el artículo 31 de la Ley 2/2013, de 29 de mayo, de renovación y modernización turística de Canarias, se seguirán los criterios respecto a las reservas de espacios libres, dotaciones y equipamientos contenidas en el artículo 36, apartado 1, letra 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.

Artículo 44. *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 o urbanizaciones en que se autorice la conversión de viviendas individualizadas y aisladas a la tipología de villa, recalificando las parcelas al uso turístico, siempre que cumplan las siguientes características:

a) Que las dimensiones de la parcela, número de plantas y superficie útil de las villas respondan a los estándares turísticos establecidos.

b) Que la unidad de alojamiento cumpla con los criterios de distribución por zonas, requerimientos mínimos de superficie útil, servicios, instalaciones, y equipamiento que se establezcan en el Reglamento de la actividad turística de alojamiento para esta modalidad y tipología.

c) Que la distribución de superficie y accesos impida, en cada villa, la contratación por habitaciones o la coincidencia de usuarios diferentes.

2. Las solicitudes de autorización de proyectos de la modalidad y tipología de villa, que provengan de parcelas previamente calificadas con usos residenciales incluidas en las áreas o urbanizaciones señaladas por el planeamiento en las que se autorice la conversión, se presentará ante el cabildo insular, acompañada de una memoria en que se acredite la concurrencia de las condiciones señaladas en el apartado anterior de este artículo.

TÍTULO V

Inspección técnica turística

CAPÍTULO I

De los informes técnicos turísticos

Artículo 45. *Deber de presentación de los informes técnicos turísticos.*

1. Los propietarios de establecimientos turísticos, o comunidades de propietarios de establecimientos turísticos en su caso, conforme al apartado 2 del artículo 22 de la Ley 2/2013, de 29 de mayo, de renovación y modernización turística de Canarias, deberán presentar periódicamente, cuando hayan alcanzado la antigüedad establecida en el artículo 34 de dicha Ley, ante el departamento competente en materia de turismo de la Administración Pública de la Comunidad Autónoma de Canarias, el informe técnico turístico suscrito por una entidad técnica acreditada, en los términos establecidos en este Reglamento.

2. El plazo para el cómputo de la antigüedad del edificio debe de entenderse como el transcurrido desde la fecha de terminación total de su construcción, acreditándose mediante cualquiera de los siguientes documentos:

- a) Certificado final de obras.
- b) Licencia de ocupación.
- c) O por cualquier otro medio de prueba admisible en derecho.

Artículo 46. *Capacitación para la emisión del informe técnico turístico.*

Los informes deberán siempre suscribirse por técnico facultativo competente. A tales efectos, se considera como tal el que esté en posesión de cualquiera de las titulaciones académicas y profesionales habilitantes para la redacción de proyectos o dirección de obras y dirección de ejecución de obras de edificación, según lo establecido en la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación, o haya acreditado la cualificación necesaria para la realización de los informes técnicos turísticos, según lo establecido en la disposición final decimoctava de la Ley 8/2013, de 26 de junio, de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas.

Artículo 47. *Consecuencias del incumplimiento del deber de presentación de los informes técnicos turísticos.*

1. Si transcurridos los plazos legalmente establecidos, según el artículo 34 de la Ley 2/2013, de 29 de mayo, de renovación y modernización turística de Canarias, para la presentación de los informes técnicos turísticos, estos no se hubieran presentado en tiempo y forma, sin perjuicio de las sanciones administrativas que pudieran corresponder, la Administración turística competente, podrá requerir al titular del establecimiento para que cumpla con el citado deber, otorgando el plazo establecido para la formalización de dichos informes, tal y como se recoge en el artículo siguiente.

2. En el supuesto de que transcurrido el plazo conferido, este no se hubiese presentado, la administración turística competente podrá, encargar, los referidos informes, o bien a sus técnicos facultativos competentes, o a las entidades facultadas para la emisión de informes técnicos turísticos acreditadas de conformidad con lo establecido en este Reglamento, en cuyo caso, tanto los honorarios a percibir en tal concepto por las entidades acreditadas, como los gastos que deriven de su emisión cuando la misma sea llevada a cabo por los propios técnicos facultativos de la Administración, serán por cuenta del obligado.

Artículo 48. *Formalización de los informes técnicos turísticos.*

1. Sin perjuicio del cumplimiento de los plazos establecidos en el artículo 34 de la ley 2/2013, de 29 de mayo, en sus apartados 2 y 3, los informes técnicos turísticos se formalizarán en el plazo máximo de dos meses, desde la realización de la última visita de comprobación, en ejemplar triplicado. Un ejemplar del informe se entregará al titular del

establecimiento que haya encargado el informe, otro quedará en manos de la entidad acreditada y el tercero se enviará, en el plazo máximo de un mes desde su formalización, a la administración turística, pudiendo remitirse en soporte digital o por medios informáticos.

2. La realización y presentación de los informes técnicos turísticos se entiende en todo caso sin perjuicio de las atribuciones y facultades atribuidas a la Inspección Turística, que podrá en todo momento llevar a cabo las visitas de inspección que estime oportunas, así como verificar aleatoriamente la concordancia de los informes presentados con la realidad.

Artículo 49. *Contenido y alcance de los informes técnicos turísticos.*

1. Los informes técnicos turísticos contendrán, de manera detallada los aspectos relacionados en el anexo del presente Reglamento, en relación con los datos de las edificaciones en cuanto a su identificación y localización, condiciones y análisis del estado actual así como el alcance y valoración del estado de conservación de las mismas, la determinación de si son susceptibles o no de incorporar ajustes razonables en materia de accesibilidad y en su caso, la certificación energética.

2. Sin perjuicio de lo anterior, el informe técnico podrá ser cumplimentado de acuerdo con el modelo al que se refiere la disposición adicional única del presente Reglamento.

Artículo 50. *Resultados de los informes técnicos turísticos.*

1. Los informes técnicos turísticos, deberán concluir en apartado independiente, cuál es la Valoración Final del estado de Conservación del Edificio, que se realizará en los términos de, favorable o desfavorable, a efectos del mantenimiento de la eficacia de sus conclusiones, cinco años, a partir de su fecha de emisión.

2. Se deberá atender a los siguientes criterios:

a) En el supuesto de que las conclusiones del informe técnico sean desfavorables, el informe técnico deberá contener, los siguientes apartados:

- Medidas recomendadas para la subsanación, en su caso, de las deficiencias detectadas señalándose expresamente si el establecimiento puede subsanar las mismas mediante una rehabilitación parcial o total, haciendo expresa referencia a los plazos necesarios de inicio y ejecución, o si la índole e intensidad de las reparaciones aconsejan demolición y sustitución, en su caso, por sobrepasar el límite del deber de conservación.

- Plazos necesarios, en su caso, para llevar a cabo las obras necesarias.

- Indicación relativa, en su caso, a si se supera el límite legalmente establecido del deber de conservación, que incluya una valoración estimada del coste de reposición de la construcción o instalaciones, correspondientes con porcentaje (%) sobre el valor total de reposición.

b) En el supuesto de que la conclusión del informe técnico turístico sea desfavorable y exista peligro inminente o se deduzca que sea necesario adoptar medidas de seguridad para las personas, el informe será remitido al Ayuntamiento del término municipal donde se encuentre ubicado el establecimiento, para que adopte las medidas correspondientes, conforme a lo establecido en la normativa de ordenación del territorio de Canarias. Este informe deberá suscribirse por técnico competente y contendrá la descripción detallada de las causas que motivan el peligro inminente, así como las medidas necesarias que se deban adoptar.

CAPÍTULO II

Entidades facultadas para emitir informes técnicos turísticos

Artículo 51. *Acreditación de entidades facultadas para emitir los informes técnicos turísticos.*

Podrán ser acreditadas como entidades facultadas para la emisión de informes técnicos turísticos las personas físicas y las personas jurídicas legalmente constituidas que:

a) No dependan ni estén vinculadas a entidades o empresas de la construcción, de la promoción inmobiliaria, o la actividad turística.

b) No incluyan en su objeto social o en sus fines, a promoción inmobiliaria, la construcción, la administración de inmuebles, la intermediación en el sector inmobiliario o la actividad turística.

c) Que para la emisión de los informes técnicos turísticos cuenten con técnicos facultativos competentes.

Artículo 52. *Documentación acreditativa de los requisitos técnicos y profesionales.*

1. A los efectos de obtener la acreditación como entidad facultada para emitir los informes técnicos turísticos, con carácter previo al inicio de la actividad, las personas o entidades interesadas deberán presentar la solicitud de acreditación, según modelo normalizado aprobado al efecto, acompañada de la declaración responsable prevista en el artículo 71.1 bis de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, debiendo contener en todo caso lo siguiente:

a) Los datos de la entidad o persona física cuya acreditación se pretende. Las entidades que presten su asistencia desde distintos centros, deberán declarar sus emplazamientos e identificar la asistencia técnica que prestan desde cada uno de ellos.

b) Declaración relativa a que el responsable que ha de suscribir los informes técnicos, está inscrito en el correspondiente Colegio Profesional y posee el certificado que así lo acredita.

Cuando se trate de personas jurídicas o agrupación de profesionales, la declaración responsable vendrá suscrita por cada uno de los profesionales que la integren.

c) Relación del material y del equipo técnico del que se dispone para emitir informes técnicos turísticos, declarando estar en posesión de la documentación técnica y acreditativa pertinente.

d) Relación de los técnicos facultativos competentes de los que se dispone, con sus titulaciones, indicando cuál es el responsable de la suscripción de los citados informes.

e) Declaración de poseer póliza de cobertura de riesgos por responsabilidad civil profesional, haciendo constar los factores que se han tenido en cuenta a la hora de fijar la cobertura del seguro contratado.

f) Declaración relativa a que ninguna de las personas que intervendrán en la emisión y la suscripción del informe técnico de turismo, están vinculadas o relacionadas directamente con entidades o empresas de la construcción, de la promoción inmobiliaria, o la actividad turística.

2. Los responsables de la emisión y suscripción de los informes técnicos de turismo aportarán, asimismo, cualquier otra documentación que demuestre su capacitación y conocimientos para realizar, emitir y suscribir dichos informes.

Artículo 53. *Lugares de presentación de la solicitud de acreditación.*

La solicitud de acreditación se podrá presentar por los cauces previstos en el artículo 38.4 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común. Asimismo también podrá presentarse a través de la sede electrónica del departamento de la Administración Pública de la Comunidad Autónoma de Canarias con competencias en materia de turismo.

Artículo 54. *Modificación de datos.*

1. El departamento responsable en materia de turismo velará por el cumplimiento de los requisitos exigibles a las entidades facultadas para la emisión de informes técnicos turísticos, para lo cual podrá comprobar, verificar e investigar los datos, manifestaciones y documentos incorporados a la solicitud de acreditación.

2. Las entidades facultadas para la emisión de informes técnicos turísticos deberán comunicar cualquier modificación de los datos incluidos en la declaración responsable, en el momento que se produzca el cambio.

Artículo 55. *Incumplimiento de los requisitos exigibles a las entidades facultadas para la emisión de informes técnicos turísticos.*

El incumplimiento de los requisitos exigibles a las entidades facultadas para la emisión de informes técnicos turísticos por este Reglamento conllevará la aplicación de lo previsto en el artículo 71.bis de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, sin perjuicio de las responsabilidades penales, civiles o administrativas a que hubiera lugar.

CAPÍTULO III

Registro de entidades facultadas para emitir informes técnicos turísticos

Artículo 56. *Definición y naturaleza jurídica.*

1. El Registro de Entidades facultadas para la emisión de informes técnicos turísticos es un registro público de naturaleza administrativa en el que se contiene información de las entidades que acrediten estar facultadas para la realización y emisión de informes técnicos turísticos.

2. El Registro de Entidades facultadas para la emisión de informes técnicos turísticos atenderá al principio de publicidad, y se tendrá acceso al mismo en los términos establecidos en la normativa de aplicación de los registros públicos.

Artículo 57. *Dependencia orgánica.*

El Registro de Entidades facultadas para la emisión de informes técnicos turísticos estará adscrito al órgano competente en materia de ordenación turística, sin perjuicio de las potestades de dirección y coordinación que puedan ejercer otros órganos superiores en el marco de lo previsto en el reglamento orgánico del departamento competente en materia de turismo de la Administración Pública de la Comunidad Autónoma de Canarias.

Artículo 58. *Objeto de inscripción.*

En el Registro de Entidades facultadas para la emisión de informes técnicos turísticos se inscribirán:

- a) Los datos contenidos en las declaraciones responsables a que se refiere el artículo 52 del presente Reglamento.
- b) Cualquier modificación comunicada por las entidades de los datos incluidos en la solicitud de acreditación.
- c) El contenido de las resoluciones judiciales firmes que afecten a los datos de las inscripciones practicadas.
- d) El contenido de los actos administrativos que afecten a los datos inscritos.
- e) Cualquier otra que reglamentariamente se determine.

Artículo 59. *Funciones.*

El Registro de Entidades facultadas para la emisión de informes técnicos turísticos tendrá las siguientes funciones:

- a) Expedición de certificaciones de los asientos de inscripción.
- b) La emisión de la información que sea solicitada.
- c) El análisis de los asientos inscritos.
- d) Otras que legal o reglamentariamente se establezcan.

Artículo 60. *Práctica de la inscripción.*

1. Presentada la solicitud de acreditación, en los términos establecidos en el presente Reglamento, examinada la documentación aportada y efectuadas, en su caso, las oportunas comprobaciones, se efectuarán de oficio las inscripciones en el Registro.

2. Simultáneamente a la inscripción, se expedirá y notificará al interesado documento que acredite fehacientemente que la inscripción ha sido practicada. Este documento será

individual e intransferible, y contendrá el objeto del acto registral y los datos inscritos y actualizados relativos a la acreditación de la entidad.

3. Cuando del análisis de los asientos resultase la necesidad de subsanar o mejorar alguno de los datos inscritos, el órgano que efectuó la inscripción deberá proceder a la subsanación o mejora y emitir y notificar un nuevo documento acreditativo de la inscripción.

Disposición adicional única. *Modelo de Informe técnico turístico.*

Se podrán utilizar, otorgándoles valor de modelo normalizado de informe técnico turístico, las fichas incluidas en el «Anexo II Modelo tipo informe de evaluación de edificios» del Real Decreto 233/2013, de 5 de abril, por el que se regula el Plan Estatal de fomento del alquiler de viviendas, la rehabilitación edificatoria y la regeneración y renovación urbanas, o norma que lo desarrolle o sustituya, así como cuanta documentación gráfica o escrita considere necesaria el técnico firmante, para documentar y razonar los términos en que se manifiesta.

Disposición transitoria única. *Proyectos de renovación ejecutados.*

Aquellos proyectos de renovación de establecimientos turísticos de alojamiento, que cumplan con lo previsto en la Ley 2/2013, de 29 de mayo, de renovación y modernización turística de Canarias, que hubieran finalizado su ejecución antes de la entrada en vigor del presente Reglamento, dispondrán de un plazo de seis meses a partir de esa fecha, para solicitar al cabildo insular correspondiente que se pronuncie sobre el derecho a la obtención de las nuevas plazas de alojamiento adicionales que le correspondan por no haberse materializado la totalidad en el establecimiento renovado, conforme a lo establecido en el artículo 18.5.

ANEXO

Contenido de los informes técnicos turísticos (artículo 49)

A. Datos de identificaciones generales.

A.1 Datos de la entidad acreditada, responsable de la emisión del informe técnico.

A.1.1 Denominación, domicilio, teléfono y correo electrónico.

A.1.2 Número y alta en el registro de entidades de inspección técnica turística.

A.1.3 Declaración responsable de los técnicos firmantes de cada uno de los informes que puedan conformar el informe técnico turístico, donde se haga constar que no se está relacionado directamente con el diseño, redacción y dirección de obra del establecimiento objeto del informe.

A.2 Datos identificativos de la persona o personas facultativas que suscriben y/o participan en la emisión del informe técnico turístico, con indicación de los datos correspondientes al técnico responsable de la firma del informe técnico turístico.

A.2.1 Nombre y apellidos.

A.2.2 D.N.I.

A.2.3 Número de colegiado.

A.2.4 Dirección a efectos de notificación, localidad y provincia con CP.

A.2.5 Teléfono y/o móvil de contacto.

A.2.6 Dirección de correo electrónico, en su caso.

A.3 Datos de las personas propietarias. Se deberán indicar los siguientes datos mínimos de las personas propietarias del establecimiento o, en su caso, de su representante, así como de la comunidad de propietarios del establecimiento.

A.3.1 Régimen jurídico de la propiedad del establecimiento (comunidad de propietarios, propietario único, varios propietarios, otros).

A.3.2 Datos de las personas propietarias y/o de sus representantes indicando:

A.3.2.1 Nombre y apellidos.

A.3.2.2 D.N.I., N.I.F. o C.I.F.

- A.3.2.3 Dirección a efectos de notificación, localidad y provincia con CP.
- A.3.2.4 Teléfono y/o móvil de contacto.
- A.3.2.5 Dirección de correo electrónico, en su caso.

B. Datos de la visita al edificio.

B.1 Periodo al que corresponde la emisión del informe técnico en relación al artículo 34 de la Ley 2/2013, de 29 de mayo, en supuesto de apartado 2, apartado 3, o bien el apartado 4.

B.2 Fecha de la visita o visitas realizadas al objeto de la emisión del informe técnico turístico.

B.3 Medios empleados durante la visita.

B.4 Grado de ejecución y efectividad de las medidas adoptadas y de las obras realizadas para la subsanación de deficiencias detectadas en las anteriores inspecciones técnicas del edificio, si fuera el caso.

B.5 Medidas inmediatas de seguridad, en su caso, adoptadas durante la visita.

B.6 Referencias a proyectos tramitados anteriormente o documentos acreditativos, tales como certificados finales, recibos de impuestos de bienes inmuebles o certificados de antigüedad, fotografías, etc.

C. Datos de identificación de las edificaciones.

C.1 Datos generales.

C.1.1 Dirección y ubicación del establecimiento detallando la localidad y provincia (CP).

C.1.2 Referencia catastral.

C.1.3 Antigüedad de la edificación.

C.2 Datos a efectos turísticos.

C.2.1 Modalidad, tipología y categoría del establecimiento.

C.2.2 Nombre comercial.

C.2.3 Número de unidades y plazas de alojamiento autorizadas.

C.3 Datos urbanísticos.

C.3.1 Clasificación y calificación del suelo.

C.3.2 Ficha urbanística según el planeamiento vigente, ordenanzas municipales, edificabilidad, estándar de densidad de m² por plaza de alojamiento.

C.3.3 Dimensiones y superficie de la parcela, detallando la ocupación del establecimiento, la superficie destinada a cada programa con el que se cuente (equipamientos, zonas ajardinadas, aparcamientos sobre rasante, otros).

C.4 Descripción del edificio.

C.4.1 Descripción de la geometría del edificio.

C.4.2 Tipología edificatoria.

C.4.3 Cuadro de superficies útiles y construidas, por plantas, por cada uno de los espacios que conforman el programa así como de cada uno de los diferentes tipos de unidades de alojamiento con las que se cuente, con expresión de parciales y totales.

C.5 Archivos gráficos.

C.5.1 Plano de situación y emplazamiento del edificio, con indicación de las superficies ocupadas, superficies ajardinadas y superficies destinadas a equipamientos complementarios, en su caso, de que dispone.

C.5.2 Planos de distribución de cada una de las plantas que componen el edificio a escala mínima 1/100.

C.5.3 Planos de alzados de cada una de las fachas y secciones longitudinal y transversal del edificio a escala mínima 1/100, que defina completamente la geometría y características del mismo.

C.5.4 Plano de cada uno de los diferentes tipos de unidades de alojamiento con amueblamiento real del mismo, a escala mínima 1/100.

C.5.5 Fotografías, en color, que identifiquen el edificio.

D. Datos relativos al uso efectivo del establecimiento.

D.1 Relación de unidades y/o viviendas con las que cuenta el edificio con expresión detallada del uso al cual se destina cada una de ellas.

D.2 En el supuesto de uso turístico: unidades y plazas de alojamiento en explotación, plazas que están siendo destinadas a usos no autorizados, o se encuentran en situación de abandono.

D.3 Cumplimiento de la inscripción registral del uso a que están destinados la parcela y el inmueble, conforme a lo prescrito en el artículo 23 de la Ley de renovación y modernización turística de Canarias.

E. Estado actual de la edificación. Datos de los sistemas constructivos de la edificación. Valoración del estado de conservación.

E.1. Contenido mínimo informe apartado 34.2 de la Ley de renovación y modernización turística de Canarias.

En el supuesto del informe técnico turístico, recogido en el apartado 34.2, de la Ley de renovación y modernización turística de Canarias, referido a determinar el estado de sus instalaciones, condiciones de seguridad así como los factores que incidan en la calidad de su imagen, el informe técnico deberá contener los siguientes datos mínimos, independientemente de que se puedan aportar todos aquellos que el técnico firmante del informe considere necesarios para documentar y razonar los términos solicitados.

E.1.1 Datos.

E.1.1.1 Cumplimiento y justificación de las normas de aplicación en relación a los requisitos técnicos de equipamientos y servicios así como de otras normas de obligado cumplimiento, que afecten a la seguridad y accesibilidad del establecimiento.

E.1.1.2 Descripción normalizada del estado actual de la edificación en relación a los parámetros que determinan sus condiciones técnicas relativas a los sistemas que componen el mismo, tales como cerramientos verticales y cubiertas incluyendo situación y comportamiento en cuestiones de seguridad de uso, evacuación de agua y comportamiento frente a la humedad, sistemas de compartimentación, sistemas de acabado, sistemas de acondicionamiento ambiental, su aislamiento acústico y otras características que sean exigibles, en su caso.

E.1.1.3 Descripción del estado actual en relación a las instalaciones del edificio tales como, protección contra incendios, anti-intrusión, pararrayos, electricidad, alumbrado, ascensores, transporte, fontanería, evacuación de residuos líquidos y sólidos, ventilación, telecomunicaciones, instalaciones térmicas del edificio y su rendimiento energético, suministro de combustibles, ahorro de energía e incorporación de energía solar térmica o fotovoltaica y otras energías renovables.

E.1.2 Valoración del estado de conservación.

E.1.2.1 Valoración del estado de conservación del edificio, favorable o desfavorable, para cada uno de los sistemas analizados, donde se especifiquen como mínimo las deficiencias detectadas de todo aquello referido a determinar el estado de sus instalaciones, condiciones de seguridad así como los factores que incidan en la calidad de su imagen, con indicación de: localización de la deficiencia, breve descripción de la misma, pruebas o ensayos realizados, observaciones, fotografías identificativas.

E.1.2.2 Las Condiciones Básicas de accesibilidad, en aplicación del CTE-DB-SUA 9 para el uso correspondiente, en cuanto a condiciones funcionales, dotaciones de elementos accesibles, dotación y características de la información y señalización de elementos accesibles, así como valoración final de las condiciones básicas de accesibilidad y los ajustes razonables en el supuesto de que el mismo no satisfaga completamente dichas condiciones.

E.1.2.3 En su caso, certificado de eficiencia energética.

E.2 Contenido mínimo informe-apartado 34.3 de la Ley de renovación y modernización turística de Canarias.

En el supuesto del informe técnico turístico, recogido en el apartado 34.3 de la Ley de renovación y modernización turística de Canarias, referido a determinar la estabilidad, estanqueidad y consolidación estructurales de acuerdo con lo establecido en la normativa de edificación, deberá contener los siguientes datos mínimos, independientemente de que se puedan aportar todos aquellos que el técnico firmante del informe considere necesarios para documentar y razonar los términos solicitados:

E.2.1 Datos relativos al informe del apartado 34.3 de la Ley.

Descripción del estado actual de la edificación en relación a los parámetros que determinan sus condiciones técnicas relativas al tipo de cimentación superficial y/o profunda, sistemas de contención, sistema estructural portante y sistema de estructura horizontal, así como de otras características que sean apreciables.

E.2.2 Valoración del estado de conservación.

E.2.2.1 Valoración del estado de conservación del edificio, favorable o desfavorable, para cada uno de los sistemas analizados, donde se especifiquen como mínimo las deficiencias detectadas de todo aquello referido a determinar la estabilidad, estanqueidad y consolidación estructurales, con indicación de: localización de la deficiencia, breve descripción de la misma, pruebas o ensayos realizados, observaciones, fotografías identificativas.

E.2.2.2 Las condiciones básicas de accesibilidad, en aplicación del CTE-DB-SUA 9 para el uso correspondiente, en cuanto a condiciones funcionales, dotaciones de elementos accesibles, dotación y características de la información y señalización de elementos accesibles, así como valoración final de las condiciones básicas de accesibilidad y los ajustes razonables en el supuesto de que el mismo no satisfaga completamente dichas condiciones.

E.2.2.3 En su caso, certificado de eficiencia energética.

E.3 Contenido mínimo informe periódico apartado 34.4 de la Ley de renovación y modernización turística de Canarias.

El informe periódico al que hace referencia el apartado 4 del artículo 34 de la Ley 2/2013, de renovación y modernización turística de Canarias, deberá incluir todo el contenido al que se hace referencia en el presente anexo.

Este texto consolidado no tiene valor jurídico.