

I. DISPOSICIONES GENERALES

COMUNIDAD AUTÓNOMA DE CANARIAS

8792 *Ley 14/2019, de 25 de abril, de ordenación territorial de la actividad turística en las islas de El Hierro, La Gomera y La Palma.*

Sea notorio a todos los ciudadanos y ciudadanas que el Parlamento de Canarias ha aprobado y yo, en nombre del Rey y de acuerdo con lo que establece el artículo 47.1 del Estatuto de Autonomía de Canarias, promulgo y ordeno la publicación de la Ley 14/2019, de 25 de abril, de ordenación territorial de la actividad turística en las islas de El Hierro, La Gomera y La Palma.

ÍNDICE

- Preámbulo.
- Capítulo I. Disposiciones generales.
 - Sección 1.^a Ámbito de aplicación y fines de la ordenación territorial.
 - Artículo 1. Objeto, ámbito y régimen jurídico.
 - Artículo 2. Fines de la ordenación territorial de la actividad turística.
 - Sección 2.^a Tipologías alojativas.
 - Artículo 3. Régimen general.
 - Artículo 4. Turismo rural.
 - Artículo 5. Hotel y casa emblemática.
 - Artículo 6. Viviendas vacacionales.
 - Sección 3.^a Habilitación sectorial turística.
 - Artículo 7. Sometimiento de comunicación previa.
 - Sección 4.^a Especialidades de los instrumentos de ordenación territorial y urbanística.
 - Artículo 8. Régimen general.
 - Artículo 9. Planeamiento insular.
 - Artículo 10. De los instrumentos de planificación singular turística.
 - Artículo 11. Ordenanzas insulares de ordenación.
 - Artículo 12. Planeamiento urbanístico.
 - Artículo 13. Determinaciones prohibidas a los instrumentos de ordenación.
- Capítulo II. Régimen del suelo rústico.
 - Sección 1.^a Establecimientos turísticos de alojamiento.
 - Artículo 14. Clasificación de los establecimientos turísticos de alojamiento.
 - Artículo 15. Establecimientos de pequeña dimensión, sometidos al régimen de turismo rural sobre edificaciones ya existentes de quince o más años de antigüedad.
 - Artículo 16. Establecimientos de pequeña y mediana dimensión no contemplados en los demás grupos de clasificación.
 - Artículo 17. Establecimientos alojativos integrados en equipamientos estructurantes de trascendencia supramunicipal.

Artículo 18. Establecimientos alojativos en suelo rústico declarados de interés público o social conforme a la legislación general del suelo.

Sección 2.^a Condiciones de implantación de la actividad turística en suelo rústico.

Artículo 19. Calificación del uso turístico en suelo rústico.

Artículo 20. Condiciones de implantación de aplicación general.

Artículo 21. Condiciones de implantación para los establecimientos alojativos de pequeña dimensión sometidos al régimen de turismo rural sobre edificaciones ya existentes de 15 o más años de antigüedad.

Artículo 22. Condiciones de implantación para los establecimientos alojativos de pequeña y mediana dimensión no contemplados en los demás grupos de clasificación.

Artículo 23. Condiciones de implantación para los establecimientos integrados en equipamientos estructurantes o declarados de interés público o social.

Sección 3.^a Régimen de intervención.

Artículo 24. Títulos habilitantes.

Artículo 25. Deberes legales.

Disposición adicional única. Modificación de la Ley 9/2014, de medidas tributarias, administrativas y sociales de Canarias.

Disposición transitoria primera. Procedimientos en tramitación.

Disposición transitoria segunda. Régimen transitorio de implantación de establecimiento al amparo del artículo 22.

Disposición derogatoria única. Derogación normativa.

Disposición final primera. Desarrollo reglamentario.

Disposición final segunda. Vigencia.

PREÁMBULO

I

Desde el año 2002 la ordenación territorial de la actividad turística presenta una regulación dual en el ámbito autonómico canario: la aplicable como legislación general o común para el conjunto del archipiélago y la específica de las tres islas más occidentales –El Hierro, La Gomera y La Palma–, conocidas como las «islas verdes».

Los principios que inspiraron tal singularidad para las islas verdes siguen plenamente vigentes y actuales y ya fueron recogidos en la exposición de motivos de la Ley 6/2002, de 12 de junio, que reivindicaba para tales islas, entre otros objetivos, el «permitir un modelo turístico alternativo al de la urbanización turística de litoral, que se sustente en la puesta en valor del paisaje como recurso y dé respuesta a las demandas que con relación a estos modelos plantea el mercado» y «establecer los mecanismos suficientes para el traslado al mundo rural de parte de las economías que se generan por la actividad turística, en la cuantía necesaria para el mantenimiento, conservación y mejora del paisaje».

La adecuación a la legislación básica estatal de tales cometidos ha sido reconocida por el Tribunal Constitucional en su STC 42/2018, de 26 de abril, que destaca que la citada legislación especial «en ningún caso autoriza la urbanización del suelo rústico, por cuanto la urbanización supone un proceso de transformación del suelo [...] que aquí no se produce. El suelo rústico –sigue la sentencia– continúa con esa concepción y en ese estado sirve de soporte a la implantación de actividades turísticas en los términos de la Ley 6/2002, uno de cuyos criterios básicos de ordenación territorial es justamente ese [...]».

La consecución de tales objetivos precisa de la elección de los instrumentos y de las técnicas jurídicas adecuadas, elección esta ciertamente compleja dada la necesidad de mantener el necesario equilibrio entre el desarrollo económico que se persigue y la sostenibilidad territorial y ambiental consustancial al suelo rústico y, en particular, el respeto y compatibilidad con los valores propios de cada categoría del mismo.

Dicha complejidad ha tenido su traducción en el devenir de la Ley 6/2002 hasta la actualidad, donde, manteniéndose inalterados los fines esenciales perseguidos, han quedado profundamente transformados los instrumentos y técnicas concebidos para su materialización.

La Ley 6/2002, de 12 de junio, en su redacción originaria, surgió, en efecto, con una vocación de excepcionalidad y transitoriedad, acompañada de mecanismos de ordenación e intervención dotados de una rigidez tal que frustró las potenciales iniciativas económicas a las que iba dirigida la norma, además de una vocación de planificación pública excesiva de la actividad económica privada, utilizando como medio de dirección de dicha actividad económica al urbanismo y la ordenación territorial.

Tales planteamientos originarios han de considerarse, sin embargo, superados en la actualidad: de la excepcionalidad originaria del denominado modelo turístico de las islas verdes se ha pasado a un microsistema normativo especial, que no excepcional, dentro del sistema general vigente para el conjunto del archipiélago, conforme proclama el artículo 1.2 de la Ley 6/2002. La rigidez de los instrumentos de ordenación e intervención contemplados en la redacción originaria ha quedado igualmente superada con las modificaciones introducidas por la Ley 2/2016, de 27 de septiembre, y por la Ley 4/2017, de 13 de julio, que afronta una nueva regulación general en materia de ordenación territorial y urbanística, más racional y razonable. Y, finalmente, la extralimitación en la dirección y planificación pública de la actividad económica a través de técnicas urbanísticas y de ordenación territorial, ha quedado corregida por la redefinición y redimensionamiento de los instrumentos de ordenación operados en la citada Ley 4/2017, de 13 de julio, y, especialmente, por las exigencias y prohibiciones que la legislación comunitaria y estatal anudan al principio de libre prestación de servicios, contempladas en la Directiva 2006/123/CE y en su transposición al ordenamiento interno a través de la Ley 17/2009, de 23 de noviembre, y cuya aplicación en el ámbito específico de la actividad turística en Canarias ha sido recientemente enfatizada por la Sentencia del Tribunal Constitucional 209/2015.

La plasmación de tales cambios sobre el texto normativo originario se ha venido operando bien a través de sucesivas modificaciones puntuales o parciales de la Ley 6/2002 (especialmente las aprobadas con la Ley 2/2016, de 27 de septiembre, y la Ley 4/2017, de 13 de julio) o de regulaciones puntuales en textos legislativos separados, como la Ley 2/2016 (disposiciones adicionales primera, segunda y tercera), la Ley 14/2009, de 30 de diciembre (disposición adicional tercera) o la Ley 2/2013, de 29 de mayo (artículo 4.1, párrafo segundo).

Tal confluencia de modificaciones y regulaciones paralelas justifica, de un lado, la inclusión sistematizada, en un solo texto normativo, de las disposiciones legales vigentes sobre el régimen especial de ordenación territorial de la actividad turística en las islas verdes y, de otro lado, la adecuada sistematización interna de dicho texto, cometidos ambos que se afrontan en la presente ley con el propósito de dotar de la necesaria seguridad y certeza jurídicas a los operadores económicos y a las administraciones competentes para su aplicación, clarificando el régimen normativo aplicable en el marco de la especialidad de las islas verdes y concretando, con ello, el ámbito de la prevalencia de dicha regulación especial, contenida en la presente ley, tanto frente a las disposiciones de carácter general o común para el conjunto del archipiélago como respecto a los instrumentos de ordenación aprobados hasta la fecha, instrumentos estos inspirados, en gran medida, en los planteamientos originarios ya superados y cuya infraordenación a la ley conlleva su derogación por esta.

II

La ley se estructura en dos capítulos, dedicados, respectivamente, a regular las disposiciones generales o transversales a todo tipo de suelo y las disposiciones específicas sobre el suelo rústico, al ser este el ámbito donde opera preferentemente la especialidad de la ordenación que se pretende afrontar.

A) Capítulo I (artículos 1 a 13):

Dentro del capítulo I, la sección 1.^a, además de contemplar el ámbito de aplicación de la norma (artículo 1.1), tanto en el plano material (ordenación territorial de la actividad turística) como territorial (islas de El Hierro, La Gomera y La Palma), enfatiza la especialidad, ya plasmada en la redacción actual de la Ley 6/2002, y reproduce los fines de ordenación vigentes desde la redacción originaria de la Ley 6/2002 (artículo 2).

La sección 2.^a contempla especialidades puntuales de tipologías turísticas aplicables, que se circunscriben, como en la regulación vigente, a las de turismo rural, hoteles y casas emblemáticas y viviendas vacaciones (artículos 4-6). Respecto al turismo rural, se reproduce la actual permisión de la aplicación de dicha tipología a los establecimientos de pequeña dimensión con independencia de la antigüedad de la edificación, admitiéndose incluso en edificaciones de nueva planta (artículo 4). Se habilita, igualmente, al Gobierno a establecer regulaciones específicas sobre estas o cualquier otra tipología distinta, en su proyección sobre las islas verdes, cuando así venga exigido por sus singulares circunstancias (artículo 3).

La sección 3.^a regula el título habilitante sectorial para el ejercicio de la actividad turística, manteniendo el régimen de comunicación previa, vigente para el suelo rústico, generalizándolo a todo tipo de suelo, al carecer de fundamento el régimen autorizatorio por suprimirse toda limitación global o zonal sobre el número de plazas alojativas susceptibles de implantación.

La sección 4.^a regula las especialidades en materia de instrumentos de ordenación, reproduciéndose en la ley las mismas singularidades contenidas en la redacción que ahora se deroga. Destaca especialmente el protagonismo del planeamiento insular (artículo 9) en cuanto a la zonificación y a la determinación de las condiciones de implantación en suelo rústico y los instrumentos de planificación singular turística (artículo 10), cuya regulación reproduce parcialmente la contenida en la Ley 2/2016, remitiéndose en lo demás al régimen general de los proyectos de interés insular, del que son simple modulación. Las ordenanzas insulares (artículo 11) se abordan tanto en su función de complemento como de sustitución temporal de las determinaciones sobre condiciones de implantación en suelo rústico de los planes insulares, contemplándose la modalidad de las ordenanzas provisionales, introducida con carácter general en la Ley 4/2017. Finalmente, el planeamiento urbanístico (artículo 12) circunscribe su función al ámbito urbano, urbanizable y suelo rústico de asentamiento, teniendo una función complementaria y no determinante respecto al resto del suelo rústico.

Comienza y concluye la sección 4.^a con un precepto que reitera la especialidad de la regulación de los instrumentos de ordenación, con remisión supletoria a la legislación general del suelo (artículo 8), y con la exclusión de dichos instrumentos de cualquier tipo de restricción que responda a motivos económicos o ajenos a criterios urbanísticos, territoriales o ambientales propios de los mismos (artículo 13).

B) Capítulo II (artículos 14 a 25):

En el plano concreto de la ordenación de la actividad turística en suelo rústico, que constituye la especial singularidad del modelo territorial propio de las islas verdes, se afronta una regulación que reproduce básicamente la normativa actual, con algunas variaciones.

La sección 1.^a afronta la regulación de los establecimientos turísticos de alojamiento en suelo rústico operando una clasificación de los mismos en atención a su régimen jurídico de ordenación territorial –salvando, por tanto, el régimen sectorial aplicable a

cada modalidad, tipología y categoría, que será el establecido por la legislación turística—.

El primer grupo de clasificación está constituido por los establecimientos de pequeña dimensión, en la tipología de turismo rural y sobre edificaciones de antigüedad igual o superior a 15 años (artículo 14 a) y 15), respecto a los cuales se permite su implantación en cualquier zona y categoría, siempre en compatibilidad con los valores concurrentes (artículo 15.3 que se remite al artículo 20). Dicho régimen es el que se contempla actualmente para la misma tipología, introduciéndose en la ley, como novedad, la exigencia de un mínimo de quince años de antigüedad para la edificación y la no realización de actuaciones constructivas más allá de lo permitido para edificaciones en situación de consolidación o fuera de ordenación.

El segundo grupo, de carácter general y residual (artículo 14 b) y 16), viene constituido por los establecimientos de mediana dimensión (41-200 plazas) de cualquier modalidad, tipología y categoría alojativa, así como los de pequeña dimensión en los que no concorra alguno de los requisitos del grupo anterior. Dichos establecimientos están directamente condicionados, en su implantación zonal y condiciones de implantación, a lo dispuesto por el planeamiento insular, el cual, a su vez, tiene acotadas las categorías para dicha zonificación a los suelos rústicos común, agrícola y de protección paisajística, admitiéndose igualmente en los suelos de asentamiento, sujetos a la ordenación urbanística del planeamiento municipal.

El tercer y cuarto grupo han de considerarse como excepcionales, en cuanto requieren de habilitación singular, bien por incluirse en equipamientos estructurantes de interés supramunicipal (artículo 14 c) y 17) contemplados en el planeamiento insular o en los instrumentos de planificación singular turística, o bien por estar amparados en una declaración de interés público o social (artículos 14 d) y 18), en los términos y limitaciones establecidos en la Ley 4/2017, de 13 de julio, que aquí opera como norma directamente aplicable a esta última modalidad.

La sección 2.^a regula las condiciones de implantación de la actividad turística en suelo rústico.

Comienza la sección clasificando el uso turístico en suelo rústico como ordinario o como no ordinario (artículo 19), en función de las circunstancias concurrentes; todo ello a los efectos de aplicación a una y otra modalidad del régimen de intervención previsto en la Ley 4/2017. A tal fin, se aplica el concepto uso ordinario en suelo rústico al uso turístico en los mismos supuestos que lo contempla la Ley 4/2017, añadiendo además los establecimientos comprendidos en los artículos 15 y 16, esto es, los establecimientos de pequeña o mediana dimensión que o bien se implanten en edificaciones ya existentes con una antigüedad igual o superior a 15 años o lo hacen en zonas expresamente admitidas por el planeamiento insular y con arreglo a las condiciones de implantación establecidas en el mismo o en planeamiento municipal, en caso se asentamientos. Los demás supuestos son considerados como uso no ordinario, que abarcaría los previstos en los artículos 17 y 18.

Se afronta seguidamente (artículo 20) la regulación legal directa de los requisitos o condiciones de implantación que deberá contemplar todo uso turístico en suelo rústico, condiciones que son aplicables a todos y cada uno de los grupos de clasificación mencionados en el artículo 14. Especialmente, la implantación ha de respetar y ser compatible con los valores y requisitos inherentes a la respectiva categoría de suelo rústico en que se implante, debiendo contribuir, en todo caso, a la conservación o, en su caso, a la mejora o regeneración de los valores territoriales, agrícolas, naturales o patrimoniales existentes en el ámbito de su localización. Independientemente, ha de cumplir los requisitos y determinaciones contenidos en los instrumentos de ordenación, los planes y las normas de los espacios naturales protegidos, cuando pretendan aplicarse en dichos espacios, debiendo ajustarse a las determinaciones de ordenación de directa o subsidiaria aplicación, en defecto de planeamiento, establecidas en la Ley del Suelo y Espacios Naturales Protegidos de Canarias.

Junto a dichas condiciones de implantación general, se regulan en la ley los condicionamientos complementarios aplicables a los diferentes grupos de clasificación de los establecimientos operada en el artículo 14 (artículos 21 a 23). Concretamente, para los establecimientos de pequeña y mediana dimensión del artículo 16 se obliga a que los terrenos correspondientes a la unidad apta para la edificación turística deban ser puestos en explotación agrícola. Tal medida se incardina directamente con los objetivos de regeneración de suelos degradados y de recuperación de las explotaciones agrarias en las zonas de las medianías de las islas verdes, que han sufrido en las últimas décadas un proceso continuado de abandono y posterior colonización vegetal, degradación ambiental y paisajística.

Por tanto, el conjunto de condiciones de implantación y las medidas ambientales incorporadas, de carácter protector, corrector y/o compensatorio, garantizan la preservación de los valores ambientales, culturales, históricos, científicos o paisajísticos, independientemente de los valores agrarios, de carácter económico, presentes en los suelos en los que se pretenda implantar el establecimiento turístico alojativo.

La sección 3.^a regula el régimen de intervención, donde se contemplan, por un lado, los títulos urbanísticos habilitantes para las diferentes actuaciones constructivas o de uso consustanciales a la actividad turística en suelo rústico, con remisión al régimen general previsto en la Ley 4/2017, añadiéndose que en los supuestos en que la actuación constructiva o de uso estuviere condicionada a su afectación a la actividad turística, el cese de esta conllevará la ineficacia del título, con ilimitación temporal para el eventual ejercicio de la potestad de restablecimiento, en su caso (artículo 24).

Finaliza la sección y el articulado de la ley reproduciendo, con redacción actualizada, el régimen de afección de fincas para la configuración de unidad apta para la edificación, añadiendo la posibilidad de acogimiento de los convenios que a tal fin se suscriban al régimen de acuerdos de custodia del territorio.

C) La disposición transitoria contempla el régimen aplicable a los procedimientos en tramitación para la obtención de títulos habilitantes para el ejercicio de la actividad turística o títulos urbanísticos que legitimen las actuaciones edificatorias o de usos, previéndose la aplicación del régimen anterior salvo en lo que resulte más beneficioso por la nueva ley.

D) La disposición derogatoria concreta los preceptos legales expresamente derogados, que coinciden con los textos normativos que pretenden refundirse en la presente ley, añadiendo una cláusula derogatoria que aún siendo innecesaria, se considera conveniente, a fin de enfatizar la prevalencia de la ley sobre los instrumentos de ordenación y de planeamiento y los efectos derogatorios directos que la ley opera sobre los mismos.

E) Las disposiciones finales abordan la habilitación para el desarrollo reglamentario de la ley, sin perjuicio de las remisiones puntuales que igualmente se realizan en determinados preceptos del articulado, y el momento de la entrada en vigor de la ley.

Finalmente, tratándose de una ley de ámbito territorial-turístico, la misma incorpora una modificación de la disposición transitoria tercera de la Ley 9/2014, de 6 de noviembre, para hacer efectiva la posible prórroga de las concesiones portuarias y promover así nuevas inversiones que son necesarias para su buen funcionamiento.

CAPÍTULO I

Disposiciones generales

Sección 1.^a Ámbito de aplicación y fines de la ordenación territorial

Artículo 1. *Objeto, ámbito y régimen jurídico.*

La presente ley tiene por objeto regular la ordenación territorial de la actividad turística en las islas de El Hierro, La Gomera y La Palma.

En todo lo no previsto en la presente ley y en sus disposiciones de desarrollo, será de aplicación supletoria la legislación del suelo y de los espacios naturales protegidos y la legislación sectorial general de ordenación de la actividad turística de Canarias.

Artículo 2. *Fines de la ordenación territorial de la actividad turística.*

Los fines de la ordenación territorial turística objeto de la presente ley son:

- a) La consecución de un modelo territorial basado en el uso racional y duradero de los recursos naturales.
- b) La incorporación del suelo rústico al desarrollo económico y social, mediante su utilización como soporte de la actividad turística.
- c) El respeto y mantenimiento de las señas de identidad que caracterizan a las distintas áreas geográficas y los municipios de las islas.
- d) La consolidación de un sistema económico con capacidad de desarrollo endógeno que permita una distribución más equitativa de la riqueza y la preservación de las características sociales y económicas insulares.
- e) La adecuada estructuración y vertebración de la diversidad territorial insular.
- f) La integración de las actuaciones edificatorias en el paisaje, mediante la adopción de las tipologías más adecuadas al entorno.

Sección 2.ª Tipologías alojativas

Artículo 3. *Régimen general.*

1. Las tipologías y estándares aplicables a los establecimientos alojativos que pretendan implantarse en el ámbito de aplicación de la presente ley será el establecido por la normativa sectorial turística de general aplicación, salvo las especialidades que se establecen en la presente sección o las que se establezcan reglamentariamente en desarrollo de la presente ley.

2. En el desarrollo reglamentario de las tipologías de establecimientos contempladas por la legislación sectorial turística, el Gobierno de Canarias podrá establecer modulaciones específicas para las islas comprendidas en el ámbito de aplicación de la presente ley, cuando así venga exigido por sus singulares circunstancias.

Artículo 4. *Turismo rural.*

1. Podrán acogerse a las tipologías de hotel y casa rural, encuadradas en el turismo rural, los establecimientos alojativos en suelo rústico que cumplan con lo dispuesto en la normativa sectorial para dichas tipologías. Si el establecimiento tuviera una capacidad alojativa no superior 40 plazas, no le serán exigibles los requisitos de integración en el patrimonio histórico de la edificación ni de limitación de la superficie construable de obra nueva, pudiendo instalarse, incluso, en edificios de nueva construcción.

2. El régimen de admisión de tales establecimientos en las distintas categorías de suelo rústico será el establecido en la sección 1.ª del capítulo II de la presente ley, atendiendo a las características de los mismos.

Artículo 5. *Hotel y casa emblemática.*

Las tipologías de hotel y casa emblemática podrán implantarse en suelo urbano, con independencia de que se encuentre o no previsto el uso turístico en el planeamiento de aplicación, quedando sin efecto cualquier previsión en contrario.

Artículo 6. *Viviendas vacacionales.*

Podrán implantarse establecimientos turísticos de la modalidad de vivienda vacacional, conforme a los términos y condiciones previstos en la normativa sectorial que la regula, sin que les sea de aplicación ninguna restricción por la clasificación o calificación del suelo. La implantación en suelo rústico estará sujeta, en todo caso, a las condiciones de implantación del artículo 20 de la presente ley y siempre que quede a salvo el principio de unidad de explotación de establecimientos turísticos.

Sección 3.ª Habilitación sectorial turística

Artículo 7. *Sometimiento de comunicación previa.*

Sin perjuicio de los demás títulos habilitantes que resulten aplicables por la normativa urbanística o de actividades clasificadas, el inicio de la actividad turística en el ámbito de aplicación de la presente ley estará sujeto a comunicación previa al cabildo insular respectivo, en los términos que se establezcan reglamentariamente.

Sección 4.ª Especialidades de los instrumentos de ordenación territorial y urbanística

Artículo 8. *Régimen general.*

Serán de aplicación a las islas comprendidas en el ámbito de la presente ley las previsiones contenidas en la legislación general del suelo sobre los instrumentos de ordenación del suelo, salvo las especialidades que se establecen en la presente sección en cuanto a las determinaciones de ordenación de la actividad turística.

Artículo 9. *Planeamiento insular.*

1. Además de las determinaciones que la legislación general del suelo establece para los instrumentos de planeamiento insular, los planes insulares deberán contener, con carácter general, las siguientes en materia de ordenación territorial de la actividad turística:

a) Identificación y delimitación de las zonas aptas para el uso turístico, justificadas en relación con el modelo territorial y de desarrollo económico propugnado, diferenciando:

1) Las zonas aptas para el desarrollo turístico convencional en núcleos que el planeamiento general clasifique como urbano o urbanizable.

2) Las zonas aptas para el desarrollo turístico en suelo rústico y sus condiciones de implantación, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 16 de la presente ley.

b) Los sistemas generales y equipamientos estructurantes de interés supramunicipal cuya determinación y localización corresponde a los instrumentos de planeamiento insular según la legislación general del suelo, podrán comprender, además de los supuestos previstos en la legislación general, las infraestructuras y actividades económicas relevantes vinculadas al ocio y a los equipamientos complementarios al turismo y los establecimientos turísticos alojativos vinculados a estos, ya sean de carácter público o privado.

c) El plan insular podrá ordenar los suelos urbanizables de uso turístico de trascendencia insular o supralocal previo informe municipal. A estos efectos, no será de aplicación lo dispuesto en el artículo 137.1 B) c) de la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias.

2. En relación con las zonas de suelo rústico previstas en el apartado 1 a). 2) anterior, el plan insular de ordenación regulará las condiciones de implantación de las

actuaciones turísticas en suelo rústico, partiendo de las características de cada zona o comarca de la isla y el diferente impacto previsible de las actividades y actuaciones en cada una de ellas, y que comprenderán:

a) Condiciones mínimas de parcela a efectos de edificación turística para las distintas categorías de suelo rústico, debiendo estarse, en cuanto a la superficie mínima, a lo establecido en el artículo 22 de la presente ley.

b) Condiciones de la edificación turística en las distintas categorías de suelo rústico en las que esta se permita, con relación a sus características ambientales y, en particular, el paisaje, y que comprenderán:

1) Las características volumétricas de edificabilidad, altura, ocupación, disposición y agrupación de volúmenes e implantación topográfica, con expresa referencia a los accesos y entorno.

2) Las condiciones morfológicas de la edificación, de acuerdo con las características de la edificación tradicional rural de la zona.

3) Estándares de equipamiento complementario, infraestructuras y servicios que hayan de cumplir los establecimientos turísticos alojativos de nueva construcción, en tanto no sean determinados reglamentariamente.

4) Condiciones para garantizar el carácter aislado de los establecimientos alojativos turísticos, sin poder incluir entre las mismas la fijación de densidades máximas o distancias mínimas.

3. Las determinaciones establecidas en el presente artículo para el plan insular pueden ser asumidas por los planes territoriales especiales de ordenación de la actividad turística en las islas comprendidas en el ámbito de aplicación de la presente ley.

Artículo 10. *De los instrumentos de planificación singular turística.*

1. Los instrumentos de planificación singular turística podrán tener por objeto:

a) Ordenar y diseñar, para su inmediata ejecución, o bien ejecutar los equipamientos insulares estructurantes turísticos a que hace referencia el artículo 9.1 b) de la presente ley en cualquier clase y categoría de suelo y con las limitaciones del artículo 20 de la presente ley. Tales equipamientos podrán aprobarse en ejecución del planeamiento insular o de forma autónoma al mismo; en este segundo caso, el instrumento de planificación singular comprenderá también la ordenación, determinación y la localización de la infraestructura o actividad de que se trate.

b) La ordenación estructural y/o pormenorizada de ámbitos aptos para el desarrollo turístico, conforme al planeamiento insular aplicable, que sean contiguos a suelos urbanos preexistentes. Los instrumentos así aprobados tendrán vigencia transitoria hasta la entrada en vigor del correspondiente instrumento de ordenación urbanística que los sustituya y no requerirán incluir nuevos equipamientos complementarios.

c) La delimitación de nuevas áreas aptas específicas para la implantación de actividades turísticas y de sus condiciones de implantación, así como la modificación de las establecidas por el planeamiento insular, y la regulación de las condiciones de implantación de unas y otras.

2. Los instrumentos de planificación singular turística previstos en la presente disposición deberán contener, al menos, las siguientes determinaciones:

a) Justificación detallada del interés insular y de las circunstancias concurrentes.

b) Identificación de la administración pública, organismo, entidad o persona física o jurídica promotora.

c) Localización de las obras a ejecutar y la delimitación del ámbito territorial de incidencia del proyecto.

d) Descripción, con la suficiente especificación, de la ordenación y de las características técnicas del proyecto o actuación, así como de la forma de gestión a emplear para su ejecución y la duración temporal estimada de la misma.

e) Descripción de las actuaciones de urbanización y las complementarias o de conexión a infraestructuras existentes.

f) Incidencia sobre el territorio físico, afecciones ambientales y medios de corrección o minimización de las mismas.

g) Adecuación al planeamiento local vigente en el término o términos municipales en que se asiente o, en su caso, a las determinaciones de dicho planeamiento municipal que han de ser modificadas como consecuencia de la aprobación del proyecto o actuación objeto del instrumento de planificación singular turística.

h) Justificación de la viabilidad económica, en relación con el coste total previsto.

i) Estudio de alternativas posibles, en el caso de que el instrumento afecte a suelo rústico de protección ambiental.

j) Los instrumentos de iniciativa privada deberán, además, contener los compromisos del promotor para el cumplimiento de las obligaciones que se deriven de la misma, que será obligatorio garantizar. La garantía total será del 10% del coste total de las obras a realizar, según proyecto básico, para la implantación de los servicios y ejecución de las obras de urbanización o, en su caso, cubrir los gastos que puedan derivarse de incumplimientos o infracciones o de las labores de restauración de los terrenos. Este importe podrá ser elevado en casos singulares, de forma motivada, hasta el 20% del mismo importe.

3. Los instrumentos de planificación singular turística deberán incluir, al menos, la siguiente documentación:

a) Una memoria justificativa y la descripción detallada de la ordenación y de las previsiones de ejecución necesarias, incluido el análisis ambiental de las distintas alternativas, con inclusión de la alternativa cero, y sus posibles repercusiones socioeconómicas, territoriales y ambientales.

b) La solución de un modo satisfactorio, y a financiar en su totalidad con cargo a la persona promotora, del funcionamiento de las instalaciones previstas, mediante la realización de cuantas obras fueran necesarias para la conexión a las redes generales de servicios y comunicaciones, garantizando la operatividad y calidad de las infraestructuras públicas preexistentes.

c) La asunción de todos los compromisos, deberes y cesiones previstos por la legislación o el planeamiento y, en su caso, el pago del correspondiente canon.

d) Estudio económico-financiero justificativo de la viabilidad del proyecto o actuación que se pretende legitimar, en el que se precisará la evaluación económica de la implantación de los servicios y de la ejecución de las obras de urbanización, las fuentes de financiación y, en su caso, el canon que deba pagarse al municipio o municipios afectados.

e) La acreditación de la prestación de la garantía correspondiente.

f) La acreditación suficiente de la titularidad de derechos subjetivos sobre el correspondiente terreno.

g) La documentación gráfica que sea precisa para reflejar con claridad y precisión las determinaciones a que se refiere el artículo anterior.

h) La documentación ambiental prevista legalmente.

4. La tramitación de los instrumentos de planificación singular turística se ajustará al siguiente procedimiento, sin perjuicio de la evaluación ambiental que resulte aplicable:

a) La iniciación del procedimiento podrá ser de oficio o a iniciativa de la entidad pública o privada que promueva el instrumento.

En los supuestos previstos en el apartado 1 b) y c) el procedimiento solo podrá iniciarse a solicitud de la totalidad de los municipios cuyo término municipal resulte

directamente afectado por la ordenación o zonificación objeto de instrumento o bien de oficio por el cabildo insular.

b) Formulada la solicitud, el cabildo insular resolverá, mediante acuerdo plenario, sobre el interés insular del proyecto o actuación. Se entenderá implícita tal declaración cuando la iniciativa sea formulada por el cabildo insular, en acuerdo plenario.

Si no se acordara el interés insular, se procedería al archivo de la solicitud, notificándose al promotor. Transcurridos tres meses sin notificación de resolución expresa, se entenderá desestimada por silencio administrativo.

c) La declaración de interés insular será requisito para continuar la tramitación, pero sin condicionar la resolución final que se adopte.

d) Declarado el interés insular, se someterá el expediente a los trámites de información pública y de audiencia a los propietarios de suelo afectados por plazo de dos meses, contados a partir de la publicación del acuerdo en el Boletín Oficial de Canarias. El periodo de información pública se anunciará en, al menos, dos de los periódicos de mayor difusión de la isla y en la sede electrónica de la Administración. Simultáneamente y en el mismo plazo, se someterá a informe de la Administración autonómica y de los municipios afectados, cuando estos no sean los promotores del instrumento. La falta de emisión de los informes no interrumpirá la tramitación del procedimiento.

e) Informadas las alegaciones presentadas en los trámites de información pública y de consulta institucional, el pleno de la corporación insular resolverá sobre la aprobación o no el citado instrumento, pudiendo establecer las condiciones y las medidas correctoras que estime precisas.

Si los municipios, en cuyo territorio haya de asentarse la infraestructura o instalación o sobre los que se proyecte la ordenación o zonificación prevista en el instrumento en tramitación, manifiestan su disconformidad con el mismo, se elevará el expediente al Gobierno de Canarias para que resuelva sobre su aprobación definitiva en consideración al interés público prevalente.

Como excepción a lo dispuesto en el párrafo anterior, en los supuestos previstos en el apartado 1 b), si el procedimiento hubiere sido iniciado de oficio por el cabildo, no podrá ser aprobado sin el informe expreso y favorable del municipio o municipios afectados, adoptado por el pleno de los respectivos ayuntamientos, en cuyo defecto se procederá al archivo de la iniciativa.

f) El acuerdo de aprobación se publicará en el «Boletín Oficial de Canarias» para su entrada en vigor. Su contenido deberá incluir un pronunciamiento sobre los compromisos, deberes y cesiones, incluido, en su caso, el pago del canon por ocupación del suelo rústico, cuando proceda, que deberá abonar el promotor del proyecto o actuación a favor del municipio o municipios en cuyo territorio haya de ejecutarse, y el aprovechamiento que se derive del instrumento. El contenido documental íntegro del instrumento se publicará en la sede electrónica de la administración competente para su aprobación.

g) Cuando la iniciativa no corresponda al cabildo insular competente para su aprobación, una vez transcurrido el plazo de seis meses desde la notificación de la declaración de interés insular sin que se hubiera publicado resolución expresa de aprobación del instrumento de planificación, este se podrá considerar desestimado por silencio.

5. Los instrumentos de planificación singular turística que comporten ordenación se someterán al procedimiento simplificado de evaluación ambiental estratégica en los términos previstos en la legislación estatal básica, a menos que, conforme a la misma, proceda el procedimiento ordinario, en cuyo caso será este el aplicable. Aquellos instrumentos de planificación singular turística que no comporten ordenación se someterán al procedimiento de evaluación de impacto ambiental.

6. La publicación del instrumento de planificación singular turística implicará la atribución al terreno correspondiente del aprovechamiento urbanístico que resulte del mismo, obligando a integrar sus determinaciones en el planeamiento territorial o urbanístico que resulte afectado, con ocasión de su primera modificación sustancial. Dicha publicación legitimará, asimismo, la implantación de los usos y actividades, así como la ejecución de las obras e instalaciones que sean precisas para su ejecución.

En el caso de los instrumentos de iniciativa pública, el acuerdo de declaración del interés insular llevará implícita la declaración de utilidad pública o, en su caso, el interés social, la necesidad de ocupación y la urgencia de la tramitación, a efectos expropiatorios, teniendo el promotor, en su caso, la condición de beneficiario.

7. Los instrumentos de planificación singular turística se entenderán vigentes, tras la finalización de su ejecución, con pleno cumplimiento de su finalidad, hasta la adaptación, en su caso, del planeamiento insular o municipal al que sustituyan.

No obstante, el órgano que lo hubiera aprobado, de oficio o a instancia de parte, podrá acordar su extinción anticipada, en los siguientes supuestos:

- a) La renuncia expresa del promotor a su ejecución.
- b) El transcurso del plazo de dos años desde su aprobación definitiva sin que se hubiera iniciado su ejecución o cuando iniciada esta se interrumpiera, sin la concurrencia de causa justificada de fuerza mayor, durante más de dos años, a menos que, en uno y otro caso, concurriera causa justificada para la demora, no imputable al promotor, y fuera solicitada y concedida la correspondiente prórroga.
- c) El incumplimiento grave de las previsiones contenidas en el instrumento.

En los supuestos previstos en las letras b) y c) del párrafo anterior, se deberá otorgar audiencia previa a los promotores y municipios afectados, por plazo de veinte días. En el caso de los proyectos de interés autonómico se dará audiencia también al cabildo afectado. El acuerdo que declare la extinción anticipada se publicará en el Boletín Oficial de Canarias.

8. Declarada la extinción anticipada, la Administración competente podrá, en el plazo máximo de tres meses, asumir directamente la ejecución del proyecto o actuación. Transcurrido dicho plazo:

- a) Los terrenos afectados recuperarán, a todos los efectos, la clasificación y la calificación urbanística que tuvieran con anterioridad a la aprobación del instrumento, sin que para ello sea preciso modificar el planeamiento.
- b) La persona o entidad responsable de su ejecución deberá realizar los trabajos precisos para reponer los terrenos al estado que tuvieran antes del comienzo de dicha ejecución y perderá, en su caso, la garantía que tuviera constituida.
- c) Los titulares de los terrenos que hubieran sido objeto de expropiación podrán solicitar su reversión de acuerdo con los requisitos y el procedimiento previstos en la legislación general reguladora de la expropiación forzosa.

9. Los instrumentos de planificación singular turística se equiparan a los proyectos de interés insular establecidos en la Ley del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias, rigiéndose por la normativa de estos, en todo lo que no se oponga a la presente ley.

Artículo 11. Ordenanzas insulares de ordenación.

1. Las condiciones de implantación de las actuaciones turísticas en suelo rústico contenidas en los planes insulares podrán ser objeto de desarrollo o complemento por ordenanzas insulares, atendiendo a las diferentes categorías de suelo rústico y zonificación. El procedimiento de aprobación de dichas ordenanzas será el establecido en la legislación de régimen local.

2. Podrán, igualmente, a través de ordenanzas provisionales insulares, establecerse las condiciones de implantación de las actuaciones turísticas en suelo

rústico en defecto de planeamiento insular aplicable o modificar las condiciones de implantación contenidas en el planeamiento insular vigente. El régimen jurídico de tales ordenanzas provisionales insulares será el establecido para las mismas en la legislación general del suelo.

Artículo 12. *Planeamiento urbanístico.*

1. Los instrumentos de planeamiento urbanístico realizarán la ordenación del uso turístico en suelo urbano, urbanizable y suelo rústico de asentamiento, con arreglo a lo previsto en la legislación general sobre el suelo.

2. La determinación de usos genéricos atribuibles a cada categoría del suelo rústico realizada por el planeamiento general no podrá contravenir, en ningún caso, las determinaciones de la presente ley y, en particular, la admisión del uso turístico en las categorías señaladas en el artículo 16.

Artículo 13. *Determinaciones prohibidas a los instrumentos de ordenación.*

1. Los instrumentos de ordenación, de cualquier clase que sean, no podrán establecer limitaciones cuantitativas, absolutas o relativas, sobre el número global o zonal de plazas alojativas ni ritmos de implantación ni imponer distancias mínimas entre los mismos, ni exigir o excluir modalidades, tipologías o categorías turísticas para los establecimientos susceptibles de implantación.

2. Los instrumentos de ordenación que se aprueben a partir de la entrada en vigor de la presente ley sólo podrán establecer las determinaciones señaladas en el apartado anterior cuando se encuentren expresa y previamente habilitados por norma con rango legal que cumpla con los requisitos formales y sustantivos previstos en la legislación sobre libre acceso a las actividades y servicios y su ejercicio para la imposición de tales limitaciones.

CAPÍTULO II

Régimen del suelo rústico

Sección 1.ª Establecimientos turísticos de alojamiento

Artículo 14. *Clasificación de los establecimientos turísticos de alojamiento.*

1. Los establecimientos turísticos de alojamiento en suelo rústico se clasifican, en función de su régimen de ordenación territorial, en:

- a) Establecimientos de pequeña dimensión, sometidos a la tipología de turismo rural sobre edificaciones ya existentes de quince o más años de antigüedad;
- b) Establecimientos de pequeña o mediana dimensión distintos de las señaladas en el apartado a);
- c) Establecimientos incluidos en equipamientos estructurantes de interés o trascendencia supramunicipal;
- d) Establecimientos incluidos en actuaciones turísticas en suelo rústico declaradas de interés público o social.

2. A los efectos de la presente ley, se consideran:

- a) Establecimientos alojativos turísticos de pequeña dimensión: aquellos cuyo número de plazas alojativas es igual o inferior a 40.
- b) Establecimientos de mediana dimensión: aquellos cuyo número de plazas alojativas es superior a 40 e igual o inferior a 200.

Artículo 15. *Establecimientos de pequeña dimensión, sometidos al régimen de turismo rural sobre edificaciones ya existentes de quince o más años de antigüedad.*

1. Se incluyen en el grupo de clasificación del artículo 14.1 a) los establecimientos turísticos de alojamiento que se acojan a la tipología de turismo rural, conforme a lo dispuesto en el artículo 4, siempre que pretendan implantarse sobre edificaciones con quince años o más años de antigüedad.

2. Los establecimientos comprendidos en el apartado anterior podrán implantarse en cualquier zona del suelo rústico, cualquiera que fuere su categorización o la previsión del planeamiento sobre el uso turístico en dicha zona, con las excepciones y sometimiento a las limitaciones de los artículos 20 y 21 de la presente ley.

3. La aplicación y mantenimiento del régimen previsto en el presente artículo está condicionado a la no realización, sobre las edificaciones referenciadas, de actuaciones edificatorias que excedan de las admitidas en la Ley del Suelo y Espacios Naturales Protegidos de Canarias para las edificaciones en las situaciones legales de consolidación o de fuera de ordenación. La realización de cualesquiera otras actuaciones edificatorias implicará el sometimiento al régimen previsto en el artículo siguiente, que será aplicable sobre el conjunto de la edificación.

Artículo 16. *Establecimientos de pequeña y mediana dimensión no contemplados en los demás grupos de clasificación.*

1. Se incluyen en el grupo de clasificación del artículo 14.1 b) los establecimientos de pequeña o mediana dimensión que no cumplan alguno de los requisitos previstos en el artículo anterior ni se incluyan en ninguno de los otros grupos de clasificación regulados en la presente sección.

2. Los establecimientos comprendidos en el apartado anterior solo podrán implantarse:

a) en las zonas del suelo rústico donde los instrumentos de ordenación territorial previstos en el capítulo I permitan el uso turístico, las cuales, a su vez, solo podrán pertenecer a las categorías de suelo rústico común, suelo rústico de protección agraria o suelo rústico de protección paisajística;

b) en el suelo categorizado de asentamiento rústico agrícola o rural por el planeamiento, con independencia de que el uso turístico se encuentre o no admitido para el mismo y salvo prohibición expresa y específica para el respectivo asentamiento por el plan insular.

3. Las condiciones de implantación de los establecimientos regulados en el presente artículo serán las establecidas en los artículos 20 y 22 de la presente ley y en los instrumentos de ordenación y ordenanzas insulares que regulen las respectivas zonas y categorías donde pretendan implantarse.

4. Sin perjuicio de la preceptiva obtención de los títulos habilitantes exigibles, la implantación de estas actuaciones en suelo rústico vendrá directamente legitimada por el planeamiento insular, sin que pueda condicionarse a su admisión u ordenación por el planeamiento urbanístico ni a la adaptación de este a aquel.

Como excepción a lo dispuesto en el párrafo anterior, en los suelos categorizados de asentamiento en los que el uso turístico no se encuentre expresamente prohibido la implantación de nuevas construcciones o de actuaciones edificatorias sobre edificaciones preexistentes que excedan de las previstas en el apartado 3 del artículo anterior vendrá condicionada a la ordenación detallada que establezca el planeamiento general para el suelo de asentamiento.

Artículo 17. *Establecimientos alojativos integrados en equipamientos estructurantes de trascendencia supramunicipal.*

1. Se incluyen en el grupo de clasificación del artículo 14.1 c) los establecimientos alojativos de cualquier dimensión que formen parte de un equipamiento estructurante de interés o trascendencia supramunicipal ordenado o legitimado por cualquiera de los instrumentos de ordenación previstos en la sección 4.ª del capítulo I de la presente ley.

2. Los establecimientos alojativos comprendidos en el apartado anterior solo podrán implantarse en las zonas y con sometimiento a las condiciones de implantación que les resulten aplicables conforme a los artículos 20 y 23 de la presente ley.

Artículo 18. *Establecimientos alojativos en suelo rústico declarados de interés público o social conforme a la legislación general del suelo.*

1. Se incluyen en el grupo de clasificación del artículo 14.1 d) los establecimientos alojativos de cualquier dimensión que se incluyan en actuaciones en suelo rústico que sean declaradas de interés público o social con arreglo de lo dispuesto en la legislación general del suelo.

2. Los establecimientos alojativos comprendidos en el apartado anterior solo podrán implantarse en las categorías y en las condiciones establecidas en la legislación general del suelo, que le será directamente aplicable, sometiéndose igualmente a las condiciones de implantación que les resulten aplicables conforme a los artículos 20 y 23 de la presente ley.

Sección 2.ª Condiciones de implantación de la actividad turística en suelo rústico

Artículo 19. *Calificación del uso turístico en suelo rústico.*

1. En el ámbito de aplicación de la presente ley, tienen la consideración de uso ordinario en suelo rústico:

a) Los usos, las actividades y las construcciones turísticas calificados como ordinarios en la Ley del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias.

b) Los establecimientos de pequeña dimensión comprendidos en los artículos 15 y 16 de la presente ley.

c) Los establecimientos de mediana dimensión comprendidos en los artículos 15 y 16 de la presente ley, siempre que se implanten sobre edificaciones preexistentes o que no impliquen actuaciones edificatorias que excedan de las previstas en el artículo 15.3 de la presente ley.

2. Las demás actuaciones y establecimientos turísticos tendrán la consideración de uso no ordinario.

Artículo 20. *Condiciones de implantación de aplicación general.*

1. El régimen general de admisión o compatibilidad del uso turístico en cada una de las categorías de suelo rústico será el establecido en la presente ley, salvo en los supuestos de actuaciones que se declaren de interés público o social conforme a la legislación general del suelo, en cuyo caso habrá de estarse al régimen de compatibilidad de los usos turísticos establecido por la misma.

2. Sin perjuicio del régimen de admisión o compatibilidad del uso turístico para la respectiva categoría a que hace referencia el apartado anterior, todo uso turístico concreto y/o actuación edificatoria consustancial al mismo que pretenda implantarse en suelo rústico deberá cumplir los siguientes requisitos:

a) respetar y ser compatible con los valores y requisitos inherentes a la respectiva categoría del suelo rústico en que se implanten;

b) cumplir los requisitos y determinaciones contenidos en los instrumentos de ordenación, planes y normas de los espacios naturales protegidos, cuando pretendan aplicarse en dichos espacios, debiendo emitirse informe previo por el órgano de gestión de los mismos;

c) ajustarse a las determinaciones de ordenación directa o subsidiaria, en defecto de planeamiento, establecidas en la Ley del Suelo y Espacios Naturales Protegidos de Canarias;

d) contribuir a la conservación o, en su caso, a la mejora o regeneración de los valores territoriales, agrícolas, naturales o patrimoniales existentes en el ámbito de su localización;

e) ubicarse en edificaciones, construcciones e instalaciones que se encuentren en situación legal, en situación de consolidación o en situación de fuera de ordenación.

Artículo 21. Condiciones de implantación para los establecimientos alojativos de pequeña dimensión sometidos al régimen de turismo rural sobre edificaciones ya existentes de quince o más años de antigüedad.

Además de las establecidas en el artículo 20, las condiciones de implantación de los establecimientos alojativos que cumplan con los requisitos del artículo 15 serán las que establezca la normativa sectorial para la tipología de turismo rural.

Artículo 22. Condiciones de implantación para los establecimientos alojativos de pequeña y mediana dimensión no contemplados en los demás grupos de clasificación.

Además de las establecidas en el artículo 20, los establecimientos alojativos previstos en el artículo 16 o aquellos que estando previstos en el artículo 15 sean objeto de actuaciones edificatorias que excedan de las señaladas en el apartado 3 del mismo deberán ajustarse a las condiciones de implantación establecidas por el planeamiento y ordenanzas insulares, debiendo, además, cumplir con los siguientes requisitos:

a) La unidad apta para la edificación debe ser puesta en explotación agrícola con carácter previo o simultáneo al inicio de la actividad turística.

b) La superficie mínima de la unidad apta para la edificación y la capacidad alojativa máxima de los establecimientos turísticos será la siguiente, careciendo de eficacia cualquier determinación diferente contenida en el planeamiento:

1) En los asentamientos rurales, la unidad apta para la edificación deberá tener una superficie no inferior a 60 metros cuadrados por cada plaza alojativa, con un mínimo de 500 metros cuadrados.

2) En los asentamientos agrícolas, la unidad apta para la edificación deberá tener una superficie no inferior a 150 metros cuadrados por cada plaza alojativa, con un mínimo de 1.500 metros cuadrados.

3) En las restantes categorías de suelo rústico, la unidad apta para la edificación turística deberá tener una superficie no inferior a la establecida en el siguiente cuadro. La ocupación máxima edificatoria no podrá superar el 20% del total de la superficie de la unidad apta para la edificación turística.

Superficie mínima, en metros cuadrados, de la unidad apta para la edificación turística

Dimensión del establecimiento alojativo turístico	Número de plazas alojativas turísticas	Situado en suelo rústico de protección agraria (m ²)	Situado en las otras restantes categorías de suelo rústico (m ²)
Pequeña dimensión	0 - 10	4.000	5.000
	11 - 20	6.000	8.000
	21 - 40	10.000	12.000
Mediana dimensión	41 - 200	250 x P	400 x P

P= n.º de plazas alojativas.

4) A los efectos previstos en el apartado 3) anterior, en la franja de 100 metros de profundidad medidos a partir del límite de colindancia entre el suelo rústico de protección paisajística o suelo rústico común y el suelo rústico de protección agraria, regirá el régimen de superficie mínima de la unidad apta para la edificación turística, asignado a esta última categoría.

5) A los efectos de determinar la superficie de la unidad apta para la edificación se estará a la superficie de la finca en que se ubique o pretenda ubicarse la edificación turística y, en su caso, a la suma de las superficies de cada una de las fincas colindantes que se afecten a la actuación en los términos previstos en el artículo 25.2 de la presente ley.

Artículo 23. Condiciones de implantación para los establecimientos integrados en equipamientos estructurantes o declarados de interés público o social.

Los establecimientos regulados en el artículo 14 c) y d) de la presente ley se someterán a las condiciones de implantación establecidas en el artículo 20 y a aquellas que establezcan los instrumentos o títulos que los habiliten singularmente.

Sección 3.ª Régimen de intervención

Artículo 24. Títulos habilitantes.

1. Las actuaciones en suelo rústico se sujetarán a los títulos urbanísticos habilitantes contemplados en la legislación general sobre el suelo, atendiendo a la clasificación de usos contenida en el artículo 19 de la presente ley.

2. En todos los supuestos previstos en la presente ley en los que la admisión de actuaciones edificatorias o su cambio de uso en suelo rústico estuviere vinculada a la afección al uso turístico de las construcciones resultantes, el cese de dicho uso por un periodo superior a un año determinará la caducidad o la pérdida de eficacia de los títulos habilitantes de aquellas actuaciones, aplicándose en tales supuestos el régimen de ilimitación temporal para el ejercicio de la potestad de restablecimiento previsto en el artículo 361.5 c) de la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias.

Artículo 25. Deberes legales.

1. Los promotores de actuaciones edificatorias en suelo rústico están sujetos a los deberes urbanísticos que establece la presente ley y la legislación general sobre el suelo. Su cumplimiento será exigido por la administración competente.

2. En los supuestos de afección de dos o más fincas colindantes a fin de componer una única unidad apta para la edificación, con carácter previo a la obtención de los títulos habilitantes previstos en los artículos 7 y 24, será preciso suscribir un convenio

urbanístico entre el propietario o propietarios de las fincas afectas y el ayuntamiento en cuyo término municipal se promueva la actuación, donde se asuma el compromiso de afección de los terrenos a la actividad turística y, en su caso, a la conservación, mejora o regeneración de los valores territoriales, agrícolas, naturales o patrimoniales existentes en el ámbito de su localización.

Tratándose de fincas inmatriculadas en el Registro de la Propiedad, el convenio deberá inscribirse. La cancelación del asiento requerirá de certificación administrativa acreditativa del cese de la actividad turística y eliminación de la construcción o del cambio de uso conforme a derecho.

La previa suscripción de dicho convenio constituye requisito esencial para presentar la comunicación previa al inicio de la actividad turística y para presentar la comunicación previa u obtener la licencia habilitante para la actuación edificatoria o cambio de uso procedente.

3. Los convenios previstos en el apartado anterior tienen la condición de acuerdos de custodia del territorio a los efectos de la legislación europea y estatal sobre protección del patrimonio natural y la biodiversidad.

Disposición adicional única. *Modificación de la Ley 9/2014, de medidas tributarias, administrativas y sociales de Canarias.*

Se modifica la disposición transitoria tercera de la Ley 9/2014, de medidas tributarias, administrativas y sociales de Canarias, quedando redactada con el siguiente tenor:

«Disposición transitoria tercera. *Prórroga de las concesiones de los puertos deportivos otorgadas al amparo de la normativa anterior.*

1. Las concesiones para la ocupación del dominio público marítimo-terrestre portuario otorgadas antes de la entrada en vigor de la presente ley para los puertos deportivos de la Comunidad Autónoma de Canarias podrán ser prorrogadas, a petición de su titular, por acuerdo del Consejo de Administración de Puertos Canarios, siempre que aquel no haya sido sancionado por infracción grave y no se superen en total los plazos previstos en esta disposición.

2. El concesionario podrá solicitar la prórroga de la concesión desde la entrada en vigor de esta ley y, en todo caso, antes de que se extinga el plazo para el que fue concedida.

El plazo de la prórroga se computará desde la finalización del plazo de concesión otorgada previamente, iniciándose esta frente a terceros como una nueva concesión a todos los efectos.

3. La duración de esta prórroga en ningún caso podrá ser superior a la mitad del plazo máximo de vigencia establecido en la legislación estatal para concesiones sobre dominio público portuario en los puertos de interés general del Estado.

4. En función de los usos, la resolución por la que se acuerde la prórroga podrá fijar un plazo de duración inferior y prever, a su vez, prórrogas sucesivas dentro de aquel límite temporal.

5. La posibilidad de prórroga del plazo concesional prevista en esta disposición es independiente de la facultad otorgada al concesionario para solicitar una nueva concesión en los términos previstos en la vigente normativa autonómica portuaria.»

Disposición transitoria primera. *Procedimientos en tramitación.*

1. Los procedimientos para la obtención de títulos habilitantes sectoriales en materia turística iniciados antes de la entrada en vigor de la presente ley seguirán tramitándose conforme a la legislación anterior, aplicándose los preceptos de la nueva ley en todo aquello que beneficie al solicitante y sin perjuicio de la facultad de este de

optar por desistir del mismo e iniciar, en su caso, un nuevo procedimiento ajustado a la nueva ley.

2. Los procedimientos para la obtención de títulos habilitantes urbanísticos iniciados antes de la entrada en vigor de la presente ley seguirán tramitándose conforme a la legislación anterior, aplicándose los preceptos de la nueva ley en todo aquello que beneficie al solicitante y sin perjuicio de la facultad de este de optar por desistir del mismo e iniciar, en su caso, un nuevo procedimiento ajustado a la nueva ley.

Disposición transitoria segunda. *Régimen transitorio de implantación de establecimiento al amparo del artículo 22.*

Hasta tanto se produzca la entrada en vigor del planeamiento insular adaptado a la presente ley y, en su caso, de las ordenanzas insulares llamadas a su establecimiento o desarrollo, las condiciones de implantación aplicables para la habilitación de los establecimientos señalados en el párrafo primero del artículo 22 de la presente ley serán las prescritas directamente en los artículos 20.2 y 22 de esta.

Disposición derogatoria única. *Derogación normativa.*

1. Quedan derogadas las siguientes disposiciones legales:

a) La Ley 6/2002, de 12 de junio, de medidas de ordenación territorial de la actividad turística en las islas de El Hierro, La Gomera y La Palma.

b) La Ley 2/2016, de 27 de septiembre, para la modificación de la Ley 6/2002, de 12 de junio, sobre medidas de ordenación territorial de la actividad turística en las islas de El Hierro, La Gomera y La Palma, a excepción de su disposición transitoria única y la disposición final primera, cuya vigencia se mantiene.

c) El párrafo segundo del apartado 1 del artículo 4 de la Ley 2/2013, de 29 de mayo, de Renovación y Modernización Turística de Canarias.

2. Asimismo, quedan derogadas cuantas disposiciones del mismo o inferior rango se opongan a lo establecido en la presente ley, incluidas las determinaciones contrarias a lo dispuesto en esta ley que se contengan en los instrumentos de ordenación vigentes en el momento de su entrada en vigor. En particular, quedan derogadas las determinaciones urbanísticas del planeamiento insular sobre el suelo urbano y urbanizable, reguladoras del uso turístico en dicho suelo, y las determinaciones previstas en el artículo 13.1 de la presente ley que se contengan en cualesquiera de los instrumentos de ordenación vigentes en las islas comprendidas en el ámbito de aplicación de la presente ley.

Disposición final primera. *Desarrollo reglamentario.*

Se autoriza al Gobierno, a propuesta conjunta de los consejeros competentes en materia de turismo y ordenación del territorio y previa audiencia de los cabildos de las islas comprendidas en el ámbito de aplicación de la presente ley, a dictar cuantas normas reglamentarias sean precisas para el desarrollo y ejecución de la presente ley.

Disposición final segunda. *Vigencia.*

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

Por tanto, ordeno a la ciudadanía y a las autoridades que la cumplan y la hagan cumplir.

Santa Cruz de Tenerife, 25 de abril de 2019.–El Presidente, Fernando Clavijo Batlle.

(Publicada en el «Boletín Oficial de Canarias» número 90, de 13 de mayo de 2019)