



## ***DIRECTRICES DE ORDENACIÓN DEL TURISMO DE CANARIAS***

normativa

***TEXTO FINAL***



índice

Pág.

<b><u>CAPÍTULO I. DISPOSICIONES GENERALES</u></b>	<b><u>1</u></b>
<b><u>CAPÍTULO II. MODELO TURÍSTICO</u></b>	<b><u>4</u></b>
<b><u>CAPÍTULO III. RENOVACIÓN EDIFICATORIA Y REHABILITACIÓN URBANA</u></b>	<b><u>21</u></b>
<b><u>CAPÍTULO IV. CONDICIONES DEL CRECIMIENTO</u></b>	<b><u>33</u></b>
<b><u>CAPÍTULO V. INSTRUMENTOS</u></b>	<b><u>39</u></b>



## **CAPÍTULO I. DISPOSICIONES GENERALES**

### **Directriz 1. Objeto. (NAD)**

Las Directrices de Ordenación del Turismo tienen por objeto inducir el cambio de los modos de producción y gestión de la oferta turística hacia un modelo de desarrollo turístico diversificado, diferenciado, competitivo y sostenible, que cubra las necesidades actuales de los turistas y de la sociedad canaria, protegiendo y mejorando las perspectivas de futuro, y que proyecte una imagen de integración de la gestión de todos los recursos, de modo que queden cubiertas las necesidades económicas, sociales y estéticas, manteniendo al mismo tiempo la identidad cultural, el paisaje, los procesos ecológicos esenciales, la diversidad biológica y los sistemas vivos.

### **Directriz 2. Ámbito. (NAD)**

Las Directrices de Ordenación del Turismo tienen por ámbito de aplicación el territorio de la Comunidad Autónoma de Canarias, definido en el artículo 2 del Estatuto de Autonomía.

### **Directriz 3. Criterios. (NAD)**

Constituyen criterios básicos en la elaboración de las presentes Directrices los siguientes:

- a) La fijación de los límites razonables de crecimiento turístico y los aplicables a la clasificación y calificación del suelo turístico sobre la base de unos parámetros de calidad basados en los niveles de infraestructura y la conservación del patrimonio natural, cultural y del paisaje insular, teniendo presente la escasez de los recursos naturales, la fragilidad de los ecosistemas insulares, la evolución económica de cada isla y las expectativas sociales y laborales de la población.



- b) El fomento de la renovación y sustitución de la planta alojativa inadecuada y la regeneración de la ciudad turística degradada.
- c) La primacía de la calidad sobre el crecimiento cuantitativo y la orientación de la actividad turística hacia los sectores más rentables, que comporten el incremento de la productividad por gasto, especialización y duración de la estancia, así como la creación de una oferta multitemática diversa y amplia.

#### **Directriz 4. Estructura. (NAD)**

El contenido de las Directrices de Ordenación del Turismo se articula en tres apartados, interdependientes entre sí:

- a) Modelo turístico.
- b) Renovación edificatoria y rehabilitación urbana.
- c) Condiciones del crecimiento.

Además, se dispone un apartado de instrumentos para el desarrollo de las determinaciones establecidas, y las correspondientes medidas de seguimiento del proceso.

1. Las presentes Directrices de Ordenación del Turismo se estructuran documentalmente, conforme el Decreto 127/2001, de 5 de junio, en:
  - a) Memoria, de contenido informativo, descriptivo y justificativo, en la que se contienen los datos relevantes, las líneas fundamentales de la ordenación propuesta y la motivación de las determinaciones de carácter prescriptivo.
  - b) Normativa, que contiene el marco jurídico específico aplicable a partir de la entrada en vigor de las presentes Directrices de Ordenación. El carácter de Norma de Aplicación Directa (NAD), Norma Directiva (ND), o Recomendación (R), se expresa clara y concretamente en cada determinación.
2. Dado el nivel de determinaciones y la estructura adoptada para el documento, las presentes Directrices de Ordenación no contienen información ni establecen determinaciones prescriptivas que requieran de su representación gráfica, razón por la que carecen de planos de información y ordenación.



### **Directriz 5. Vigencia, revisión y modificación. (NAD)**

1. Las presentes Directrices tendrán vigencia indefinida, sin perjuicio de las revisiones y modificaciones que procedan.
2. La revisión de las Directrices de Ordenación se efectuará en los siguientes supuestos:
  - a) Por el transcurso de cinco años de vigencia sin que se hubiese realizado revisión por alguno de los restantes motivos.
  - b) Cuando se alteren sustancialmente cualquiera de las circunstancias ambientales, económicas o sociales que sustentan las presentes Directrices.
  - c) Cuando se produzcan modificaciones sustanciales de las disposiciones normativas en que las Directrices se encuadran.
3. Se entenderá por modificación de las Directrices, toda alteración, supresión o adición de sus disposiciones que no constituya causa de revisión, en el sentido de lo expuesto en el párrafo anterior.
4. El procedimiento a seguir para las revisiones será el mismo que el utilizado para su aprobación. Para las modificaciones, no será precisa la redacción y tramitación de avance.



## CAPÍTULO II. MODELO TURÍSTICO

### Directriz 6. Principios. (NAD)

1. El cambio en los modos de producción y gestión que permitan la paulatina implantación de un nuevo modelo de desarrollo turístico, se deberá apoyar en la renovación de la oferta turística existente y en el incremento de la competitividad del destino mediante el aumento de la calidad y la diversificación de sus productos.
2. El nuevo modelo turístico fomentará, reforzará y facilitará el comportamiento sostenible de los turistas, promocionando especialmente los atributos y compromisos de sostenibilidad de las Islas Canarias como destino turístico y estableciendo las medidas oportunas, a fin de que los operadores que gestionan el mercado, introduzcan y desarrollen las mejores prácticas tendentes a la consecución de dicho objetivo.
3. Corresponde a la planificación turística orientar adecuadamente el desarrollo del modelo, conforme a los requerimientos del mercado, la demanda y los retos planteados por los destinos competidores, así como fomentar actuaciones con objeto de posicionar la oferta canaria más cohesionada y cercana a la demanda y los mercados emisores y propiciando alianzas estratégicas con este objetivo. Los instrumentos de ordenación desarrollarán la dimensión territorial del modelo conforme a las determinaciones de dicha planificación.
4. La dimensión territorial del modelo se define también mediante los objetivos y criterios establecidos en las Directrices de Ordenación General y, en particular, el uso eficiente del suelo como recurso, la conservación de los suelos con valores actuales o potenciales, la contención de la extensión urbana, la reutilización del suelo ocupado y de acuerdo con las especificidades del espacio turístico, el incremento de la complejidad y calidad de los núcleos.
5. Un destino turístico competitivo y sostenible exige un entorno urbano y natural de calidad, adaptado al uso turístico y al disfrute del tiempo libre, y es incompatible con actividades o actuaciones que lo



deterioreen o reduzcan su atractivo, por lo que los espacios turísticos cobran una importancia estratégica y han de ser regulados de forma integrada.

6. La materialización del nuevo modelo habrá de ser protagonizada fundamentalmente por el sector privado, estableciendo a tal efecto las Administraciones Públicas canarias los cauces adecuados para su participación efectiva en el diseño de las políticas, estrategias e instrumentos que corresponde formular a las Administraciones Públicas. La coordinación entre el sector privado y el público, y de las Administraciones entre sí es requisito para el desarrollo eficiente de las actuaciones y la consecución de los objetivos enunciados.
7. La producción y explotación de la oferta turística debe adecuarse a los intereses de la sociedad canaria, a las condiciones naturales y a la prosperidad económica del archipiélago.

### **Directriz 7. Definición del modelo. (ND)**

1. Sobre la base de los anteriores principios, la planificación y ordenación deberá orientarse, desde la realidad actual, hacia:
  - a)El incremento de la rentabilidad de la actividad turística, en términos de aumento del gasto y del ingreso medio por estancia, en vez del incremento del número de visitantes.
  - b)El beneficio para la población residente, impulsando las actividades con mayor generación de empleo y vinculación con las empresas locales.
  - c)La diversificación de la oferta, a través de productos que permitan captar nuevos segmentos de mercado.
  - d)La diferenciación de la oferta, apoyando los elementos más vinculados a los valores autóctonos.
  - e)La adaptación y mejora de la oferta actual, estableciendo mecanismos que permitan adecuar los establecimientos y los modelos de gestión y servicios ofertados a los requerimientos del mercado.



f) La gestión integral del destino turístico que, impulsada por las administraciones y con la participación de los agentes económicos y sociales, tenga por objetivo final la satisfacción del visitante.

g) La conservación de los recursos naturales insulares, como objetivo propio del sector.

**2. Constituyen criterios para la implantación territorial del modelo turístico, los siguientes:**

a) La extensión territorial del uso turístico deberá atemperarse, actuando exclusivamente sobre las áreas ya clasificadas con destino turístico, sin admitir la nueva clasificación de suelo urbanizable con dicho destino y reorientando las iniciativas hacia la rehabilitación del espacio turístico consolidado y la renovación de la planta alojativa existente, ordenando e incentivando el tránsito hacia la nueva orientación.

b) La determinación de los ritmos y límites de crecimiento de las zonas turísticas deberá realizarse en función de la capacidad de carga de cada sistema insular, armonizando la expansión de la oferta con el desarrollo del resto de los sectores económicos, con la consecución del equilibrio social y con la previa o simultánea implantación de infraestructuras, servicios y equipamientos.

c) La ordenación de la actividad turística estará dirigida al desarrollo social y económico de Canarias, de manera que contribuya a la mejora de la calidad de vida de la población, su bienestar social y la conservación de sus signos de identidad cultural, favoreciendo la integración de la actividad en el entorno económico, cultural, social y ambiental de cada isla, municipio y núcleo.

d) La ocupación del suelo con destino turístico deberá contar con las infraestructuras, equipamientos y servicios con calidad y capacidad adecuadas para satisfacer las necesidades de la población y de la actividad turística, de acuerdo con las características naturales del territorio y la calidad de los productos ofertados.





La sostenibilidad de los establecimientos turísticos constituye un elemento esencial de la sostenibilidad del producto y del destino turísticos, por lo que se fomentará y regulará la utilización en el sector de las nuevas tecnologías orientadas al reciclaje, al ahorro energético y de agua y a la correcta gestión de los residuos.

e) La profesionalización de la gestión turística y la implantación de modelos avanzados de gestión pública y privada, constituyen requisitos para el éxito de la implantación del modelo, en especial en relación con la renovación de la oferta alojativa.

3. Las determinaciones establecidas en las presentes Directrices relativas al modelo territorial de desarrollo y la ordenación territorial y urbanística de la actividad turística, se entenderán sin perjuicio de las establecidas por la vigente legislación específica.

### **Directriz 8. Definición del modelo insular. (ND)**

El planeamiento insular establecerá el modelo de desarrollo turístico de cada isla, de acuerdo con la legislación específica y de conformidad con la planificación y normativa sectoriales, y con los objetivos, criterios y determinaciones contenidas en las presentes Directrices de Ordenación, definiendo:

- a) Las zonas turísticas de la isla, incluyendo dentro de ellas los ámbitos territoriales en que se desarrollen o puedan desarrollarse actividades turísticas alojativas o complementarias.
- b) Las estrategias referidas a los productos turísticos implantados y que deba ofrecer la isla, que deberán adecuarse especialmente a los rasgos identificadores y diferenciadores de la oferta, sobre la base de los recursos naturales, humanos y turísticos insulares, las infraestructuras y equipamientos disponibles, la imagen insular y las estrategias de comercialización.



- c) La concreción de la oferta de ocio con incidencia territorial, sus condiciones de implantación y, en su caso, su distribución territorial.
- d) Los criterios complementarios de referencia orientadores de la formulación y ejecución de la política turística, dentro del marco establecido en las presentes Directrices de Ordenación y en la normativa sectorial de aplicación.
- e) Los criterios o normas de coordinación administrativa en el ámbito insular para la gestión del modelo de desarrollo turístico que se implante.
- f) Los límites y ritmos de crecimiento de la oferta turística alojativa, así como de la oferta turística complementaria con incidencia territorial, y las condiciones de sectorización, en su caso, del suelo urbanizable turístico ya clasificado, acompasada con los primeros.

### **Directriz 9. Ordenación. (ND)**

1. El planeamiento general, en el marco de las determinaciones del planeamiento insular, definirá la estructura de las zonas turísticas atendiendo, en su caso, a la legislación específica y en base a los siguientes elementos:
  - a) Las vías que organizan la accesibilidad con rango territorial, y la red que relaciona entre sí las áreas y núcleos urbanos.
  - b) Los espacios destinados a dotaciones y equipamientos al servicio del agregado de áreas y núcleos turísticos del municipio.
  - c) Los espacios libres públicos, y los espacios naturales funcional o paisajísticamente vinculados al uso y disfrute del lugar y a la organización del ocio de los visitantes y, en particular, las playas.
2. En la definición de las zonas turísticas por el planeamiento insular, primarán los criterios de crecimiento por consolidación de los terrenos ya clasificados situados en contigüidad con los núcleos y urbanizaciones turísticas existentes, considerando excepcionales las actuaciones aisladas, incluso cuando se encuentren previamente clasificadas.



3. La ordenación de las zonas turísticas se realizará conforme a los siguientes criterios:

- a) Las áreas consolidadas, integradas por los núcleos turísticos existentes, serán ordenadas mediante la estructuración urbana y zonificación de usos, previsión de equipamiento y diversificación del espacio y la oferta turísticos, definiendo las zonas en que no se permiten nuevos crecimientos.
- b) En las áreas susceptibles de nuevas implantaciones turísticas, por encontrarse ya clasificadas y calificadas para dicho uso, el planeamiento podrá destinar a tal fin, prioritariamente, aquéllas que ocupen los intersticios y la extensión del espacio turístico existente, que se encuentren más cercanas al litoral, y que cuenten con un mayor grado de urbanización. Excepcionalmente, conforme al modelo definido en el planeamiento insular, podrán seleccionarse áreas destinadas a la implantación de actuaciones aisladas, basadas en el equipamiento complementario, y localizadas en contigüidad o en el entorno de las áreas consolidadas o, con mayor grado de excepcionalidad, en áreas aisladas, igualmente clasificadas previamente, unas y otras, como suelo urbanizable.
- c) En el resto de la zona turística no clasificado previamente como suelo urbano o urbanizable con destino turístico, el planeamiento distinguirá las áreas destinadas a la preservación de los terrenos con mayor aptitud, a largo plazo, para soportar desarrollos turísticos, que serán clasificadas preferentemente como suelo rústico de protección territorial, limitando las posibilidades de implantación de actuaciones de interés general, a fin de no hipotecar el valor potencial de las mismas.



## **Directriz 10. Ordenación de las actuaciones de interés general en suelo rústico.**

- 1. (ND)** En el suelo rústico, sin perjuicio de lo dispuesto en la legislación específica, el planeamiento insular establecerá las condiciones y límites de la implantación excepcional del uso turístico en los ámbitos susceptibles de albergar actuaciones de interés general con dicho destino, para lo que tendrá en cuenta, entre otros factores, la disponibilidad de suelo urbanizable clasificado con destino turístico, susceptible de albergar equipamiento complementario.
  
- 2. (ND)** El planeamiento insular deberá establecer las condiciones de implantación en suelo rústico de instalaciones con destino recreativo o deportivo, que deberán ser legitimadas mediante el correspondiente instrumento de ordenación territorial específico, con los siguientes criterios:
  - a) En caso de incorporar plazas de alojamiento turístico o residencial, deberán planificarse y tramitarse como actuaciones de interés general de carácter turístico.
  - b) Las infraestructuras de acceso desde los sistemas generales existentes se realizarán, en su caso, aprovechando y mejorando vías existentes y, en todo caso, con la menor sección y dimensión posibles, reduciendo al máximo los efectos sobre el territorio y el paisaje. Las restantes conexiones infraestructurales habrán de desarrollarse enterradas, siguiendo el trazado de la vía de acceso.
  - c) Las instalaciones deberán cuidar con especial esmero su concreta situación y distribución mediante un análisis profundo del lugar, de sus características naturales, paisajísticas y culturales, adaptando su diseño a la mismas y utilizando en su ajardinamiento especies de la flora autóctona propias de la zona.



- 3. (NAD)** Las actuaciones de establecimientos turísticos vinculados a un campo de golf como equipamiento complementario que se desarrollen en suelo rústico, deberán cumplir las siguientes condiciones:
- a) El campo deberá tener dieciocho hoyos y par setenta, como mínimo.
  - b) El establecimiento alojativo turístico vinculado deberá pertenecer a la modalidad hotelera con una capacidad máxima de doscientas plazas alojativas.

### **Directriz 11. Ordenación urbanística. (ND)**

1. El planeamiento insular establecerá las condiciones de sectorización del suelo urbanizable turístico ya clasificado por el planeamiento general. La oportunidad y conveniencia de la sectorización será establecida en función de los límites y en correspondencia temporal con los ritmos del crecimiento fijados por el propio planeamiento, dentro del marco señalado por la legislación específica.
2. Los instrumentos de planeamiento urbanístico ordenarán las áreas destinadas a uso turístico definiendo como elementos principales de su estructura las piezas urbanas destinadas a dotaciones, equipamiento y espacios libres públicos, y los viales conectores entre las zonas destinadas a alojamiento y las de equipamiento, y de éstas entre sí, de acuerdo con la organización que se prevea para el ocio de los visitantes.
3. El planeamiento habrá de contener la definición explícita, gráfica y literaria, y la justificación del modelo urbano basado en estos elementos de estructura, en relación con los productos turísticos previstos y adecuados a los recursos disponibles en su ámbito.
4. Contendrán igualmente la definición de las características paisajísticas, funcionales, formales y constructivas de los espacios libres públicos, adecuadas a la imagen del destino turístico, a la tipología de productos del ámbito, y al perfil de la demanda prevista.
5. En las zonas turísticas, cualquiera que sea el destino turístico, residencial o mixto del sector correspondiente, el planeamiento urbanístico habrá de aplicar en el suelo urbanizable los estándares de infraestructuras y servicios, así como los objetivos y criterios para el



diseño y ejecución de la urbanización turística fijados en la normativa sectorial vigente.

6. El planeamiento urbanístico que establezca la ordenación pormenorizada de un ámbito o sector con destino turístico, y que no tenga por objeto actuaciones de rehabilitación o renovación urbana de áreas consolidadas, habrá de acreditar, para su aprobación, la disponibilidad y capacidad de los sistemas generales referidos a los siguientes servicios e infraestructuras:
  - a) Recursos e instalaciones de regulación y abastecimiento de agua.
  - b) Recursos e instalaciones de distribución de energía eléctrica.
  - c) Sistemas de depuración y evacuación de aguas residuales, con depuración y reutilización de los efluentes.
  - d) Redes de evacuación de aguas pluviales.
  - e) Sistemas de eliminación y vertido de residuos urbanos.
  - f) Red viaria y sistema de transporte público colectivo.
  - g) Servicio de extinción de incendios e infraestructura contra incendios.
  - h) Dotaciones de protección civil y salvamento.

## **Directriz 12. Ordenación del uso residencial en zonas turísticas. (ND)**

1. El planeamiento evitará el uso mixto residencial y turístico en las zonas turísticas, por los efectos de deterioro de la oferta alojativa. La regulación del uso residencial dentro de zonas turísticas tendrá entre sus objetivos evitar su posible uso como alojamiento turístico ilegal.
2. Deberán revisarse los instrumentos de planeamiento insular, general y de desarrollo que permitan el uso mixto dentro de un mismo ámbito o sector y los que admitan indistintamente uno u otro uso dentro de una misma parcela. El objeto de dicha revisión será especializar el área exclusivamente en uno u otro uso, conforme al modelo territorial establecido por el planeamiento insular. En el caso de áreas en las que se encuentren ya consolidados ambos usos, el planeamiento tendrá por objeto deslindarlos y, cuando fuera posible, ordenar el proceso de transformación hacia la especialización integral en uno u otro destino.



3. El planeamiento insular, o el territorial derivado del mismo establecerá, en el caso de que existieran ambos usos dentro de una zona turística, las condiciones generales de compatibilidad entre el uso residencial y el turístico, en función de las características de las diferentes zonas y, en su caso, núcleos o urbanizaciones turísticas, de acuerdo con los siguientes criterios:
  - a) Se aplicarán a las nuevas implantaciones de uso residencial estándares de densidad y urbanización iguales o superiores a los establecidos para el uso turístico.
  - b) Las condiciones de compatibilidad se basarán en la tipología, calidad y amplitud de la edificación residencial, el tratamiento adecuado de los espacios libres de las parcelas, la disponibilidad de instalaciones para residuos y otras que permitan garantizar la calidad y adecuada inserción en el espacio turístico, así como evitar el que puedan destinarse en ningún caso a explotación turística.
  
4. El planeamiento insular, o el territorial derivado del mismo, podrá establecer límites globales y de ritmo de crecimiento de la oferta residencial en zonas turísticas, en función de la capacidad de carga de las mismas o el modelo territorial adoptado.
  
5. En la ordenación de áreas mixtas, en las que ya coexistan el uso alojativo turístico con el residencial permanente o temporal, el planeamiento desarrollará los siguientes criterios de ordenación:
  - a) Procurará articular la coexistencia de usos dentro de un mismo ámbito o sector mediante la zonificación separada de los mismos y, con ella, la especialización integral o de las diferentes partes que integran el espacio ordenado.
  - c) En el caso de que excepcionales circunstancias de carácter sectorial o territorial, justificadas en el planeamiento insular, determinasen la conveniencia de la especialización de áreas mixtas, en áreas consideradas por el planeamiento como más idóneas para el desarrollo de las actividades alojativas, primará el mantenimiento de este uso. El planeamiento establecerá las medidas transitorias adecuadas para articular adecuadamente y con el menor impacto



social y económico posible, la eventual y paulatina transformación de usos preexistentes.

- d) Para las nuevas implantaciones con destino residencial, se establecerán condiciones mínimas de calidad edificatoria y de densidad no inferiores a las establecidas para el uso turístico. En ausencia de otra determinación en el planeamiento insular, no podrá desarrollarse sino con la tipología de vivienda unifamiliar aislada, con superficie construida mínima de 150 metros cuadrados y en parcelas individuales con superficie no inferior a 500 metros cuadrados.
6. El planeamiento urbanístico que ordene pormenorizadamente las áreas mixtas, sin perjuicio de aplicar los criterios generales establecidos por el planeamiento insular, desarrollará los siguientes:
    - a) Zonificará separada y coherentemente los usos residencial y alojativo turístico, no pudiendo destinar una parcela indistintamente a uno u otro uso. El planeamiento general establecerá las condiciones para la obligada revisión, a tal fin, de los planes parciales que contengan este tipo de determinaciones.
    - e) Para las situaciones preexistentes de coexistencia del uso alojativo turístico con el residencial dentro de la misma parcela, se establecerá un régimen transitorio que, desde la aplicación de la normativa sectorial vigente, permita una paulatina y progresiva especialización en el uso alojativo turístico.
  7. El Gobierno de Canarias prestará una atención específica, en sus programas de vivienda, a la previsión y fomento de la implantación de viviendas sometidas a algún régimen de protección en el entorno de las zonas turísticas, a fin de facilitar el acceso a las mismas de los residentes de la zona y, en su caso, recuperar para uso turístico los alojamientos de la zona turística actualmente ocupados con tal fin.





### **Directriz 13. Ordenación del uso alojativo turístico. (ND)**

En las zonas turísticas, los instrumentos de planeamiento urbanístico establecerán la zonificación con el objetivo de favorecer la máxima diversificación posible de los productos, definiendo para ello la gama alojativa y de equipamiento complementario adecuada a las condiciones y estructura del lugar, a su paisaje natural, a los recursos turísticos, a la imagen del destino y a las características de la demanda a que se oriente el modelo turístico que se pretende implantar.

### **Directriz 14. Equipamiento turístico complementario.**

- 1. (ND)** Se entiende por equipamiento turístico complementario el conjunto de usos de carácter colectivo o general, de iniciativa y titularidad normalmente privadas y con aprovechamiento lucrativo, integrando los dedicados a actividades turísticas complementarias de espectáculo, ocio, esparcimiento, deportes, v congresos y otros, así como los dedicados tanto a actividades de restaurantes, cafeterías, bares y similares como a actividades comerciales, cuando se realicen en el interior de las zonas turísticas.
- 2. (NAD)** La autorización de establecimientos dedicados a actividades turísticas complementarias, con o sin alojamiento vinculado, requerirá la acreditación de la calidad y entidad suficientes del proyecto, que habrá de constituir un instrumento significativo para la diversificación y cualificación de la oferta turística canaria y, en especial, de la zona y área turística en que se sitúen.
- 3. (ND)** El planeamiento insular prestará especial atención a la potenciación de la oferta turística complementaria de relevancia, y en especial a la implantación de parques temáticos de ocio, equipamientos deportivos y equipamientos de congresos y convenciones, y a los requerimientos de localización y oferta alojativa vinculada que puedan requerir, de acuerdo con las determinaciones de la planificación turística.
- 4. (ND)** El planeamiento insular deberá establecer, o fijar los criterios para que el planeamiento urbanístico defina los tipos y condiciones del



equipamiento turístico complementario cuya implantación deba ser fomentada en las diferentes áreas de la zona turística, regulando las pautas de integración urbana y paisajística y los parámetros de calidad. Incluirá las condiciones de los equipamientos susceptibles de acogerse a la medida de fomento del traslado de plazas alojativas establecido en el apartado c.2) de la Directriz 19.

5. **(ND)** El planeamiento insular atenderá a las necesidades de renovación y mejora de la oferta de equipamiento turístico complementario menos competitiva, haciendo especial énfasis en los aspectos de la calidad ambiental, del servicio, la gestión y la capacitación.
6. **(ND)** El planeamiento insular establecerá las condiciones que deban cumplir las actividades turísticas complementarias que ocupen grandes extensiones de suelo, como los campos de golf, puertos deportivos, aeroclubs, parques temáticos y otros que defina, destinados al ocio, deporte, aventura y espacios libres. La regulación a establecer atenderá especialmente a las condiciones de calidad y de integración urbana y paisajística, así como a garantizar la viabilidad económica de las actuaciones. El planeamiento insular podrá calificarlos como equipamientos estructurantes de ámbito insular, e incluso establecer su concreta localización.
7. **(NAD)** Los proyectos de campos de golf habrán de garantizar un consumo mínimo de recursos, en particular de agua, así como un menor impacto territorial, a cuyo fin incluirán la recuperación paisajística del lugar y adaptarán, en su caso y de acuerdo con el entorno en que se sitúen, la morfología de campos áridos.
8. **(ND)** El planeamiento general y las ordenanzas municipales establecerán las condiciones óptimas de autorización y funcionamiento de los establecimientos dedicados al comercio, la restauración y el ocio dentro de las zonas turísticas.
9. **(NAD)** Las Administraciones Públicas cuidarán con especial celo el mantenimiento de las condiciones de calidad en las áreas y establecimientos comerciales, y habilitarán programas específicos de medidas para incentivar la rehabilitación y mejora de dichos espacios.



## **Directriz 15. Otras condiciones de calidad del espacio turístico. (NAD)**

1. Para la mejora del paisaje urbano en la ciudad turística consolidada y la disminución de la polución visual, se desarrollarán planes territoriales especiales que establezcan, en los núcleos o zonas turísticas, las condiciones de desarrollo de proyectos de imagen y marca que integren y limiten los elementos de señalización, material de publicidad, infraestructuras de telecomunicación, mobiliario urbano genérico, áreas naturales, playas, terrazas y otros elementos del paisaje.
2. En desarrollo de los instrumentos de planeamiento territorial anteriores, las Administraciones Públicas, y en particular los Ayuntamientos, coordinarán sus competencias concurrentes o exclusivas que afecten a la calidad de la experiencia turística, especialmente las relacionadas con la calidad del espacio turístico, estableciendo niveles mínimos o de referencia para los parámetros que se consideren relevantes para garantizar la prestación de servicios turísticos satisfactorios por parte de los municipios.
3. En particular, se atenderá directamente o mediante la formulación de planes especiales de ordenación, ordenanzas municipales o proyectos de ejecución, a los siguientes factores:
  - a) El equipamiento de los espacios públicos de esparcimiento, en particular los paseos, parques y jardines y la regulación de las actividades que, eventualmente, se concedan en los mismos.
  - b) El mobiliario urbano.
  - c) La señalización.
  - d) La localización, diseño y servicio de los centros de información turística y de asesoramiento a los usuarios turísticos.



- e) Los accesos rodados y la dotación y funcionamiento de los aparcamientos.
- f) La regulación de la publicidad exterior y los rótulos.
- g) La ocupación del suelo público o colectivo por empresas privadas en zonas peatonales y áreas comerciales.
- h) La limpieza y la recogida y tratamiento de los residuos urbanos.
- i) El funcionamiento de las infraestructuras de suministro de agua, energía y telecomunicaciones.
- j) La seguridad ciudadana.
- k) El control de calidad de las aguas de piscinas y playas, y la limpieza de la arena.
- l) El funcionamiento de los servicios públicos sanitarios, de incendios y otros.
- m) La vigilancia ambiental en materia de higiene, ruidos, contaminación y otros.
- n) La vigilancia y mantenimiento de las playas.
- o) La recuperación y mantenimiento de los caminos históricos y senderos rurales.

#### **Directriz 16. Revisión del planeamiento. (ND)**

1. El planeamiento insular y general establecerán determinaciones y formularán programas específicos para incentivar la reducción de la capacidad alojativa turística de las zonas turísticas, a través de las medidas tales como:
  - a) La mejora de la calidad de la oferta existente, con aumento de categoría o disminución de la densidad.
  - b) La mejora del equipamiento turístico complementario.



- c) La transformación del uso alojativo turístico a uso de equipamiento turístico complementario, así como a la implantación de sistemas generales, de carácter que eventualmente precise la zona turística. A tal efecto, no podrá reclasificarse suelo rústico como urbanizable o urbano para destinarlo a sistemas generales cuya naturaleza permita su implantación en el suelo turístico ya clasificado.
  - d) La transformación del uso turístico a residencial compatible con el uso turístico y, excepcionalmente a residencial no definido como tal, salvo que el planeamiento insular o general consideraran inadecuada la recalificación a uno u otro destino en función del modelo territorial diseñado y de la situación y características concretas del área afectada.
2. La decisión de revisión voluntaria del planeamiento parcial vigente y en plazo con objeto de adaptarse a las determinaciones señaladas en el apartado anterior, podrá concertarse con los promotores mediante la suscripción del oportuno convenio urbanístico. La revisión podrá comportar la reconsideración de los plazos de ejecución, a favor de una ampliación sustantiva de los mismos, de la edificabilidad, en caso de transformación en usos no alojativos turísticos, así como de otras determinaciones y orientaciones que el planeamiento pueda establecer con dicho objeto.
3. El Gobierno de Canarias, en el plazo de un año, establecerá un programa específico de incentivos económicos y fiscales para el equipamiento complementario que se ubique en suelos con derechos consolidados, como consecuencia de los procesos de concertación para la revisión voluntaria del planeamiento.

### **Directriz 17. Calidad de la edificación.**

1. **(ND)** Las normas sectoriales y las ordenanzas municipales de edificación establecerán condiciones de calidad ambiental y arquitectónica para la nueva edificación y la rehabilitación de la edificación existente, considerando las áreas turísticas como conjuntos



que requieren de una especial calidad arquitectónica y fijando, en función de las diferentes características, determinaciones concretas en las siguientes materias:

- a) dotación de instalaciones de ahorro en los consumos de agua y energía y reducción de residuos, fomentando el uso eficiente de las energías implantadas mediante cogeneración u otras, el aprovechamiento de energías renovables y la utilización de instalaciones domóticas.
  - b) calidad de diseño arquitectónico en sus aspectos compositivos y en la calidad y durabilidad de los materiales empleados, procurando que los nuevos edificios sirvan como referentes por su grado de inserción en el paisaje urbano y su calidad arquitectónica y ambiental.
  - c) sostenibilidad del diseño y la construcción, propiciando el desarrollo de proyectos innovadores desde el punto de vista de la utilización de materiales y soluciones arquitectónicas bioclimáticas que minimicen el consumo energético.
2. **(NAD)** Las Administraciones Públicas fomentarán la adhesión voluntaria al sistema comunitario de gestión y auditorías medioambientales, así como a los sistemas de calidad de los servicios y la gestión turística.



## **CAPÍTULO III. RENOVACIÓN EDIFICATORIA Y REHABILITACIÓN URBANA**

### **Directriz 18. Renovación edificatoria. (NAD)**

1. La conservación edificatoria tiene por objeto mantener los inmuebles en las adecuadas condiciones de ornato y de funcionalidad requeridas por el uso a que se destinan. Conforme a lo establecido en la normativa legal turística y urbanística vigente, la conservación constituye un deber de los titulares de establecimientos destinados a uso turístico, tanto de carácter alojativo como de equipamiento complementario, realizando los trabajos y obras precisos para ello.
2. La renovación edificatoria tiene por objeto el incremento de la calidad y, en su caso, la diversificación de la oferta turística, tanto alojativa como complementaria. Podrá realizarse mediante la rehabilitación de la edificación existente, conservando en mayor o menor grado los elementos estructurales y accesorios del edificio, o mediante su demolición y nueva construcción. Se primará la rehabilitación sobre la sustitución en diferente emplazamiento, dado su menor consumo de recursos. En uno y otro caso, serán de aplicación las determinaciones de calidad edificatoria establecidas en la Directriz anterior.
3. La renovación edificatoria constituye un objetivo de las presentes Directrices, que será impulsado por las Administraciones Públicas canarias mediante incentivos económicos y financieros, al tiempo que con el desarrollo de programas de rehabilitación urbana en las áreas señaladas por su necesidad y oportunidad de renovación, que prestarán específica atención a las áreas comerciales en zonas turísticas.
4. Dentro de las zonas turísticas, el planeamiento general podrá, y cuando así lo requieran las determinaciones del planeamiento insular, deberá delimitar las áreas en que se aprecie la necesidad de rehabilitación de las edificaciones existentes, y concretar las condiciones para el uso efectivo de tales edificaciones, incluso previa declaración, en su caso, de la situación de ruina legal. Estas áreas podrán tener el carácter de áreas de rehabilitación integral. El



incumplimiento por los propietarios, en el plazo que se señale, del deber de renovación, mediante la ejecución de las obras precisas para mantener la edificación en las condiciones de uso efectivo establecidos, deberá ser sancionado conforme a lo dispuesto en la legislación sectorial y, en su caso, permitirá al Municipio proceder a la sustitución de los propietarios incumplidores, en los términos establecidos en los artículos 149 y 150 del Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias.

### **Directriz 19. Renovación edificatoria de establecimientos alojativos. (NAD)**

1. Las actuaciones de renovación de la planta alojativa existente, sin incremento de capacidad, no estarán sujetas a límite alguno de cantidad o ritmo, aplicándose los siguientes criterios:
  - a) En el proceso de renovación mediante la rehabilitación o sustitución de los establecimientos existentes, se deberá conservar el uso turístico y se podrá mantener la capacidad alojativa turística previa.
  - b) En función de las determinaciones del planeamiento, el mantenimiento de la capacidad alojativa preexistente se ajustará a las siguientes condiciones:
    - 1) Cuando el planeamiento vigente permita aumentar la edificabilidad total, podrá incrementarse si así conviene para elevar la calidad del nuevo establecimiento, sin que requiera la previsión de mayores espacios libres, al no incrementarse el número de plazas alojativas.
    - 2) Cuando la ordenación urbanística no permita el incremento de la edificabilidad total en el mismo emplazamiento original, o establezca la necesidad de disminuir la densidad alojativa de un área, podrá trasladarse toda o parte de la capacidad alojativa previa a una nueva localización, en suelos urbanos o urbanizables ya urbanizados en los que el planeamiento permita acoger la





edificación, dentro de la misma isla y con las limitaciones y condiciones que establezca el planeamiento insular.

- c) El traslado de toda la capacidad de alojamiento a otro emplazamiento solo podrá realizarse en aquellas áreas a descongestionar señaladas por el planeamiento insular o general, y en las condiciones fijadas por los mismos. En tales casos, el número de plazas alojativas que podrán construirse dependerá del uso a que, conforme a las determinaciones del planeamiento, se destine el antiguo solar, en la siguiente proporción:
- 1) 1'5 plazas en el nuevo emplazamiento por cada plaza suprimida, cuando el solar se ceda gratuitamente al Ayuntamiento con destino dotacional, o de espacio libre público.
  - 2) 1'2 plazas cuando permanezca la titularidad privada del solar anterior y se destine a la construcción de equipamiento turístico complementario cuya implantación haya definido el planeamiento insular como de interés para el área en cuestión.
- d) El número de plazas señaladas en la letra anterior estará exceptuado de las limitaciones de ritmo y cantidad fijadas en las presentes Directrices, pero no podrá materializarse el incremento de plazas sobre las preexistentes si el planeamiento insular declarase expresamente agotada la capacidad de carga de la isla o de la zona turística a la que pretendieran trasladarse.
- e) El establecimiento renovado habrá de tener al menos la misma categoría anterior. En todo caso, se fomentará la implantación, también por vía de rehabilitación, de nuevos establecimientos, que innoven y diversifiquen la oferta. El planeamiento insular podrá establecer condiciones mínimas de calidad para los establecimientos renovados.
- f) A los establecimientos objeto de renovación, además de las determinaciones que el planeamiento urbanístico establezca para la parcela y el área en que se encuentren, les serán de aplicación los estándares de densidad, infraestructuras y equipamientos que determine específicamente una nueva regulación sectorial que establecerá un régimen excepcional a la normativa general, con el



fin de fomentar la renovación y cualificación de la oferta existente. Las plazas que se trasladen a un nuevo emplazamiento, no estarán dispensadas del cumplimiento de ninguno de los estándares correspondientes y habrán de cumplir las condiciones de calidad mínima exigidas, en su caso, a la nueva oferta alojativa.

- g) La aplicación de las medidas de carácter económico, fiscal, crediticio, laboral o administrativo que se implanten por las Administraciones Públicas canarias para incentivar la renovación edificatoria, estarán condicionadas a la efectiva y completa implantación de la unidad de explotación en los establecimientos afectados.
2. Excepcionalmente, el planeamiento insular adaptado a las determinaciones de las presentes Directrices podrá definir ámbitos mixtos en los que, por sus especiales circunstancias y características, se permita la sustitución del uso alojativo turístico por el residencial. La aplicación se realizará con las siguientes condiciones:
- a) La aprobación de la modificación del planeamiento general o de desarrollo que legitime tal sustitución, requerirá de informe favorable previo de la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias.
- b) Las viviendas susceptibles de ser construidas por sustitución no podrán tener una superficie construida inferior a 75 metros cuadrados.
- c) No será preciso prever el incremento de los espacios libres cuando no aumente la densidad, o sea, no se construya más de una vivienda por cada 3 plazas alojativas suprimidas.
- d) Cuando el solar resultante de la sustitución se destine a la construcción de viviendas protegidas, podrán construirse en el nuevo emplazamiento 1/2 plazas alojativas turísticas por cada plaza suprimida, siendo de aplicación lo dispuesto en la letra d) del número anterior.



## **Directriz 20. Rehabilitación urbana.**

1. **(NAD)** El mantenimiento de las infraestructuras urbanas y los espacios libres y dotaciones públicas, constituye un deber de las Administraciones Públicas. La importancia del espacio público turístico exige la articulación de mecanismos que garanticen el cumplimiento de tal deber, en las condiciones de calidad y servicio adecuados al destino turístico.
2. **(NAD)** La rehabilitación urbana tiene por objeto recualificar el espacio turístico mediante intervenciones públicas parciales o integrales. Constituirá uno de los objetivos básicos de las operaciones de rehabilitación urbana el impulso a las actuaciones de renovación edificatoria.
3. **(ND)** La rehabilitación podrá limitarse a intervenciones parciales, en cuyo caso, el planeamiento que defina las actuaciones urbanísticas parciales integrará las diferentes estrategias de intervención que puedan coincidir sobre un mismo ámbito. Estas intervenciones podrán tener por objeto:
  - a) Las zonas saturadas, áreas con su capacidad de carga agotada, que requerirán del establecimiento de determinaciones para impedir los nuevos crecimientos turísticos y fomentar, en su caso, la disminución de su densidad y capacidad alojativa.
  - b) Las zonas mixtas, en las que la presencia de usos y edificaciones residenciales o industriales junto a las turísticas disminuyan la calidad turística de la zona, que requerirán del establecimiento de determinaciones de zonificación y, en su caso, fomento del traslado de determinadas actividades, conforme a los criterios enunciados en las presentes Directrices.
  - c) Las zonas insuficientemente dotadas que, en relación con su capacidad alojativa, presenten deficiencias en materia de infraestructura viaria, saneamiento, abastecimiento de agua o recogida de residuos, conforme a lo establecido en la normativa sectorial vigente, y que requerirán de operaciones limitadas para corregir dichas insuficiencias infraestructurales.



4. **(ND)** Precisarán de intervenciones integradas de rehabilitación las áreas urbanas que presenten una notable falta de calidad o de deterioro del espacio urbano, o cuya oferta turística se encuentre en declive o en riesgo de entrar en declive. Orientativamente, se considerarán como factores relevantes, a la hora de que el planeamiento reconozca y delimite estas áreas, los siguientes:
- a) Estado de las infraestructuras y servicios, por referencia a los regulados en la normativa sectorial vigente.
  - b) Inadecuación de los establecimientos destinados a alojamiento y equipamiento complementario, y necesidad de amplia renovación de los mismos, establecidas por referencia a la antigüedad de los edificios y la necesidad de adaptación a la demanda.
  - c) Exceso de densidad del alojamiento turístico en el área o núcleo considerado. Se entenderá a estos efectos que un área puede estar en situación de declive si supera el límite de densidad bruta de 200 plazas por hectárea, sin perjuicio de que densidades menores puedan también inducir o expresar deterioro urbano.
  - d) Falta de adecuación a los requerimientos de la demanda, reflejados en bajos índices de satisfacción, problemas de comercialización y descenso de la ocupación respecto de otros ámbitos de la misma zona turística.
  - e) Estado de deterioro del medio ambiente, y capacidad de rehabilitación o compensación, en aspectos tales como polución, residuos, ruido, pérdida de paisaje natural, de flora y fauna, congestión, aguas residuales y erosión de la costa. Afecciones negativas, de naturaleza ambiental, paisajística y funcional, que el área proyecta en su entorno.
  - f) Capacidad de acogida de visitantes por referencia a las infraestructuras de transporte y acceso, recursos, suministros y servicios técnicos urbanos, y equipamiento sanitario.
  - g) Capacidad urbanística del área para incorporar nuevos establecimientos turísticos, alojativos o de oferta complementaria, por rehabilitación o construcción de nueva planta.



- h) Incidencia social y económica previsible de la eventual revitalización del área en el desenvolvimiento de las comunidades locales.

### **Directriz 21. Delimitación y definición de la estrategia de rehabilitación. (ND)**

1. Los planes generales de los municipios turísticos, conforme a las determinaciones establecidas, en su caso, por el planeamiento insular, contendrán expresamente un análisis pormenorizado de las circunstancias de los núcleos turísticos y de los factores relevantes enunciados en el apartado 4 de la Directriz anterior, delimitando las áreas de rehabilitación urbana, y estableciendo la ordenación pormenorizada o la remitirán al planeamiento de desarrollo. En cualquier caso, se considerarán y delimitarán áreas de rehabilitación urbana al menos dentro de los núcleos que se definen en el Anexo a las presentes Directrices.
2. La Administración que formule el instrumento de planeamiento que delimite un área sujeta a actuación urbanística, incorporará dentro del propio instrumento, o elaborará separadamente, un documento de estrategia, como marco organizativo y técnico de la misma que, en el caso de las áreas de rehabilitación urbana, tendrá el carácter de acto preparatorio del planeamiento urbanístico detallado que haya de regular las actuaciones y, en todo caso, incorporará la definición de los demás contenidos y previsiones que sean requeridos por la singularidad de la operación urbanística correspondiente.
3. En la elaboración del documento de estrategia, deberá prestarse especial atención a la participación de los agentes económicos afectados y las organizaciones sociales y empresariales del sector, así como a la coordinación con las restantes Administraciones.
4. El documento de estrategia integrará aquellos de los siguientes contenidos que se consideren oportunos o relevantes para la actuación a que se refiere:
  - a) Previsiones, oportunidades y limitaciones deducidas del planeamiento de aplicación en el área.



- b) Planes y programas aplicables en materia sectorial de turismo.
  - c) Contexto director y de ayudas de la Unión Europea referido a la cualificación de áreas turísticas, al medio ambiente y a la financiación de infraestructuras y recursos.
  - d) Proyectos de las Administraciones Públicas previstos, con influencia en el área.
  - e) Actores públicos y privados que se prevé incluir en la operación, Administración pública actuante, forma o formas consorciadas o mercantiles que se adoptarán para la ejecución de las acciones, y tipo de compromisos que han de asumir las Administraciones Públicas actuantes entre sí y de ellas con los particulares.
  - f) Predeterminación de los recursos financieros para afrontar las actuaciones, fundamentación de su origen, y estrategia específica de captación de inversores, de mercado y de incentivos.
  - g) Marco de consultas públicas, de información y difusión, que ha de disponerse para la comunicación de la actuación y la implicación en ella de la población y de inversores y empresarios interesados.
  - h) Previsiones sobre objetivos, acciones urbanísticas y tipos de proyectos requeridos en el área.
  - i) Previsión del plazo para la redacción del o los planes correspondientes, determinación de la iniciativa de planeamiento, y estimación de requerimientos técnicos y presupuesto de la redacción.
  - j) Propuesta de establecimiento de los mecanismos de control, supervisión técnica, coordinación de las decisiones y seguimiento por los organismos y actores que hayan de implicarse en el proceso de regeneración.
5. Cuando el documento de estrategia no forme parte del instrumento de planeamiento que delimite el área de intervención, su aprobación competirá al pleno de la Corporación correspondiente. En el caso de que se trate de una zona o núcleo a rehabilitar, y haya sido formulado por la Consejería competente en materia de turismo, su aprobación se realizará mediante Orden Departamental.



## **Directriz 22. Ordenación de la rehabilitación urbana. (ND)**

1. Corresponde al instrumento que establezca la ordenación urbanística pormenorizada del área de actuación urbanística, dentro del marco establecido por el planeamiento superior y por la estrategia elaborada, definir y organizar los procesos y actuaciones de dotación y rehabilitación, y diseñar las acciones de intervención relacionadas con aquellos de los aspectos siguientes que resulten pertinentes, conforme al carácter y objetivo de la operación:
  - a) Accesibilidad exterior.
  - b) Jerarquización, diferenciación, caracterización y formalización de las vías y regeneración de la red viaria interior.
  - c) Organización del transporte público y de sus infraestructuras, y medidas complementarias de aseguramiento de la movilidad, incluso peatonal y de medios alternativos, en relación con el modo de organización del ocio y con la imagen del destino.
  - d) Definición de los espacios libres y verdes, públicos y colectivos.
  - e) Definición de las piezas, elementos urbanos y tipo de instalaciones requeridos para la renovación del equipamiento turístico complementario.
  - f) Dotación de recursos, infraestructuras, instalaciones y redes de suministros, y otros servicios técnicos urbanos.
  - g) Establecimiento de parámetros y otras definiciones reguladoras del orden del espacio y del diseño urbano, requeridas para formalizar las edificaciones, las vías públicas y otros espacios libres, incluso los destinados a aparcamientos públicos, de modo que la forma de estos elementos sea resultado tanto de la aplicación de los estándares exigibles, como del control de los efectos sobre los paisajes urbano y natural en que se inserten.
  - h) Marco normativo y operativo de la renovación de la edificación, incluyendo el sistema de incentivos susceptible de ser utilizado.



- i) Zonificación, con especial atención a la segregación de usos incompatibles y de modalidades de alojamiento cuya mezcla se considere improcedente.
  - j) Revisión y establecimiento de la densidad del alojamiento en relación con las tipologías de edificación, el equipamiento y los recursos turísticos.
  - k) Modos específicos de urbanización y edificación en lugares con pendientes significativas, o exclusión de ellos.
  - l) Eliminación de deterioros singulares, con especial atención a los del borde costero y de las formaciones orográficas y relieves característicos.
  - m) Definición de acciones relativas a los bordes y entorno de los núcleos y áreas de intervención, para restituir el equilibrio con la naturaleza y el paisaje exterior, cualificar las fachadas, perfiles y horizontes de los núcleos, y compensar sus déficits de espacios libres y equipamiento.
  - n) Jerarquización de lugares centrales e hitos de referencia en la estructuración de los núcleos.
2. La ordenación pormenorizada será establecida por el Plan General de Ordenación o por el Plan Especial de Ordenación al que remita para su desarrollo. Esta remisión será obligada cuando el Plan General no contenga el documento de estrategia a que se refiere la Directriz precedente.

### **Directriz 23. Gestión. (NAD)**

- 1. La Administración que formule el instrumento de planeamiento que delimite dichas áreas, abrirá un proceso de concertación con las otras dos Administraciones Públicas canarias, a fin de incorporar la propuesta de delimitación de las mismas como núcleos y zonas a rehabilitar, conforme a la legislación turística, y, simultánea o alternativamente, definir las como áreas de rehabilitación integral, de acuerdo con la legislación urbanística.





2. El instrumento de planeamiento que delimite el área de rehabilitación urbana determinará la totalidad o parte de la misma como zona o núcleo turístico a rehabilitar, cuando resulte generalizado en dicho ámbito el incumplimiento de los estándares mínimos de infraestructura y servicios establecidos en la normativa sectorial vigente. Dicha determinación servirá de base a la Consejería competente en materia de turismo de la Administración pública de la Comunidad Autónoma de Canarias para declarar y delimitar las zonas o núcleos a rehabilitar. El instrumento de planeamiento contendrá precisiones específicas para cada zona o núcleo a rehabilitar, que complementarán a las previstas en la indicada legislación.
3. Aprobado definitivamente el instrumento de planeamiento urbanístico que establezca la ordenación pormenorizada del área de actuación, corresponderá a la Administración formuladora del mismo proseguir el proceso de concertación interadministrativa para la ejecución de sus determinaciones.
4. El órgano de gestión, adscrito a una de las Administraciones Públicas actuantes, o el consorcio que integre varias Administraciones, tendrá por objeto, junto con la programación y ejecución de las actuaciones previstas, la información y asesoramiento a los agentes económicos afectados, el fomento de su participación en el proceso, el fomento de la renovación edificatoria dentro del área y la captación de recursos financieros públicos y privados para la rehabilitación. La gestión podrá ser encomendada a una empresa pública o, preferiblemente, a una empresa o agencia mixta de rehabilitación turística, formada con capital público y privado.
5. Se promoverá la constitución de mesas o agrupaciones de empresarios y propietarios turísticos del sector, como órganos de participación, consulta y fomento del proceso de rehabilitación.
6. El órgano gestor de la actuación elaborará, en coordinación con las otras Administraciones y con la participación de los agentes económicos afectados y las organizaciones empresariales del sector, los programas anuales correspondientes.



7. Las Administraciones autonómica e insular no programarán ni destinarán recursos presupuestarios públicos a nuevas infraestructuras o servicios requeridos por nuevas ocupaciones de suelo con destino turístico, mientras subsistan necesidades de aplicación a la rehabilitación o dotación de áreas delimitadas para su rehabilitación, salvo casos de interés general, objetivados en el correspondiente plan territorial especial.



## **CAPÍTULO IV. CONDICIONES DEL CRECIMIENTO**

### **Directriz 24. Objetivos. (NAD)**

1. La conveniencia de un crecimiento selectivo se justifica en la creación de nuevos productos cualificados, que diversifiquen la oferta, y que tengan la capacidad de innovar el mercado, atraer otros segmentos de demanda, competir con otros destinos, y contribuir al crecimiento de la economía local y del archipiélago.
2. La necesidad de ordenar y dimensionar el crecimiento alojativo parte de la exigencia de reducir las afecciones ambientales y territoriales, directas e inducidas, sobre un medio frágil, así como de atemperar el crecimiento a la capacidad de absorción de la sociedad local y la disponibilidad de las infraestructuras y servicios, y de atender al carácter estratégico y prioritario que las presentes Directrices otorgan a la renovación de la planta turística existente, por su mayor grado de sostenibilidad, en tanto que constituye una reutilización eficiente del patrimonio urbano e inmobiliario existentes.
3. La implantación de actividades turísticas complementarias que incrementen la calidad del destino y diversifiquen la oferta sin aumento de la planta alojativa no será objeto de límites cuantitativos, salvo los que imponga el planeamiento insular por razones ambientales y territoriales.

### **Directriz 25. Capacidad de carga.**

1. **(ND)** Toda decisión de ocupación de suelo con destino turístico requiere ser establecida y fundamentada técnicamente en la capacidad de carga de la zona turística afectada, entendida como el conjunto de factores que permiten el uso turístico de una zona sin un declive inaceptable de la experiencia obtenida por los visitantes, una excesiva presión sobre los recursos turísticos de la misma, una alteración ecológica, territorial y paisajística inaceptables, ni una afección excesiva sobre la sociedad residente, y disponiendo de los equipamientos, servicios e infraestructuras generales precisos para el



desarrollo de la actividad y de la población de servicios que demande. Esta capacidad habrá de ser considerada y analizada en los instrumentos de planeamiento que prevean la ocupación de suelo y, en particular, en los planes insulares de ordenación, en los instrumentos de planeamiento general que categoricen o sectoricen dicho suelo, y en los planes parciales que lo ordenen.

- 2. (ND)** La determinación de la capacidad de carga integrará un documento autónomo dentro de los instrumentos de planeamiento, y se fundamentará, al menos, en los siguientes factores relevantes:
- a) Capacidad ecológica, que identificará y valorará los cambios que previsiblemente haya de producir en los ecosistemas la implantación de la actividad turística de que se trate.
  - b) Capacidad social, que analizará los efectos sobre la población residente, sobre sus condiciones urbanas, habitacionales, de mercado de trabajo y de entorno cultural, así como su afección a los servicios educativos, sanitarios y de bienestar social disponibles.
  - c) Capacidad paisajística, definida como la potencialidad del paisaje para asumir las actuaciones previstas sin alteración de sus rasgos y elementos característicos.
  - d) Capacidad de las infraestructuras de accesibilidad y otras existentes para atender el funcionamiento y abastecimiento del ámbito, y posibilidad de absorción de los impactos que se deduzcan de la dotación o ampliación de dichas infraestructuras.
  - e) Capacidad del mercado, considerando el crecimiento potencial de la demanda frente a la nueva oferta, con el fin de evitar que la generación de desequilibrios entre oferta y demanda deteriore la competitividad del destino y de los operadores.
  - f) Disponibilidad de recursos tecnológicos, profesionales y laborales necesarios para las fases de construcción y explotación de los establecimientos turísticos que se prevean, estimada bajo la hipótesis de aplicar medidas y sistemas adecuados a la conservación del medio ambiente, el ahorro de energía y de agua, y la correcta gestión de los residuos.



- g) Disponibilidad de recursos turísticos, evaluados en relación con los productos turísticos previstos, fundamentado en un inventario valorado, destinado a estimar la orientación turística del ámbito y la correspondencia entre recursos, productos turísticos, tipo de demanda y actividades turísticas propuestas.
- h) Afección a recursos naturales existentes en los ámbitos propuestos para la actividad urbanística, y en su entorno de influencia ambiental, paisajística y funcional, fundamentado en un inventario y valoración de los recursos y en la previsión de las medidas para su conservación.
- Para la valoración de los recursos naturales implicados en la actuación, se considerarán en todo caso como elementos sensibles, los siguientes:
- 1) Los espacios litorales, cuya extensión a este efecto de protección se establece como la franja costera de 500 metros de anchura, medida desde la ribera del mar.
  - 2) Los relieves y horizontes definidores de los paisajes característicos de cada isla.
  - 3) Las formaciones orográficas y escenográficas naturales características, como los acantilados, barrancos, lomos, conos volcánicos y calderas, entre otras.
  - 4) Los suelos agrícolas productivos, y los que caracterizan la imagen del territorio.
  - 5) La vegetación y, especialmente, el arbolado.
- 3. (NAD)** En el acto de aprobación definitiva de los correspondientes instrumentos de planeamiento, el órgano competente habrá de realizar una evaluación específica de dicha capacidad, que habrá de quedar detalladamente expresada en el acuerdo correspondiente.
- 4. (ND)** Sin perjuicio de lo establecido en la anterior Directriz 23, en cuanto a la prioridad de actuación en las áreas a rehabilitar, cuando existan déficits de infraestructuras, servicios o dotaciones o una carga social excesiva, el Gobierno de Canarias deberá adoptar las medidas tendentes a contrarrestar o corregir dicha situación.



## **Directriz 26. Límites del crecimiento. (ND)**

1. El planeamiento insular deberá declarar agotada la capacidad de carga de aquellos ámbitos territoriales en los que así se deduzca del análisis de los factores relacionados en la Directriz anterior, pudiendo afectar dicha declaración a zonas o núcleos concretos de una isla o a la totalidad de la misma. Los efectos de la declaración serán los siguientes:
  - a) En el ámbito declarado, no podrá aumentar el número de plazas turísticas sobre la oferta existente.
  - b) En las zonas turísticas incluidas dentro del ámbito declarado, no podrá aumentar el número de plazas residenciales, salvo expresa previsión en contrario del plan insular, debidamente justificada.
2. En particular, el planeamiento insular justificará la previsión de crecimiento alojativo turístico que el mismo establezca, en relación con la existencia material o dotación financiera para la ejecución de infraestructuras y servicios generales suficientes para cubrir las necesidades de la población residente y turista existentes, como de la generada por el crecimiento turístico previsto, requiriéndose informe de las Administraciones competentes. En todo caso, la disponibilidad y capacidad de los servicios de sanidad y educación públicas para el incremento de demanda previsto, será un factor limitante para su desarrollo.
3. En atención al equilibrio del modelo insular establecido, el planeamiento insular podrá fijar límites de ámbito insular a la autorización de nuevos alojamientos turísticos, así como de nuevos alojamientos residenciales dentro de las zonas turísticas.
4. Conforme a lo dispuesto en el artículo 18.5 del Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias, el planeamiento insular podrá establecer igualmente áreas del territorio insular en las que no se deban permitir nuevos crecimientos turísticos por tener el carácter de zonas saturadas, al exceder la oferta existente de la demanda previsible.



## **Directriz 27. Ritmos del crecimiento.**

- 1. (NAD)** Sin perjuicio de lo establecido en los apartados 1 y 2 de la Directriz anterior, el Gobierno de Canarias, a propuesta de la Consejería competente en materia de turismo y oídos los Cabildos Insulares, elevará al Parlamento de Canarias, cada tres años, un Proyecto de Ley en el que se fije la competencia, el procedimiento y el ritmo anual máximo de crecimiento de autorizaciones previas para nuevas plazas de alojamiento turístico en cada una de las islas, durante el siguiente trienio. El ritmo será establecido respecto del dato más reciente de plazas turísticas legales existentes en cada isla al momento de formular dicho Proyecto de Ley, según el Registro General de empresas, actividades y establecimientos turísticos de Canarias, y justificado en la capacidad de carga de las respectivas islas y en la evolución de los factores ambientales, sociales y económicos, en especial de los sectoriales.
- 2. (NAD)** No estarán afectados por este ritmo máximo de crecimiento los siguientes establecimientos:
  - a) Establecimientos turísticos alojativos existentes que sean objeto de un proyecto de rehabilitación o sustitución, sin aumentar su capacidad alojativa, salvo lo dispuesto en el apartado d) de la anterior Directriz 19.
  - b) Establecimientos hoteleros que se proyecten en suelo urbano consolidado de carácter no turístico, en los núcleos que la normativa sectorial y el planeamiento insular determinen.
- 3. (ND)** El planeamiento insular determinará justificadamente si se incluye dentro del ritmo máximo de crecimiento a los establecimientos turísticos alojativos de turismo rural en edificación antigua rehabilitada, siempre que no estuviera establecida esta determinación por la legislación específica aplicable.
- 4. (ND)** Dentro de los límites fijados por la citada Ley, los Cabildos Insulares, mediante la formulación de un plan territorial especial, de tramitación abreviada, establecerán las correspondientes



determinaciones de ordenación territorial de la oferta alojativa para el citado trienio, incluyendo su posible distribución geográfica. Igualmente determinarán la calidad mínima de los diferentes productos alojativos, con carácter general o para diferentes zonas de la isla, de acuerdo con el modelo turístico insular establecido.

5. **(ND)** El planeamiento insular podrá establecer igualmente el ritmo máximo de crecimiento de las plazas residenciales en las zonas turísticas para el mismo período.
6. **(NAD)** La Ley trienal determinará el procedimiento para el otorgamiento de las autorizaciones previas reguladas en la legislación turística que se refieran a establecimientos alojativos turísticos y para las que se establezcan límites.





## **CAPÍTULO V. INSTRUMENTOS**

### **Directriz 28. Sistema de información. (NAD)**

1. Para poder acometer adecuadamente la planificación, ordenación y regulación del sector, se implantará un sistema de información turística, compartido por las tres Administraciones Públicas canarias y vinculado al registro general de empresas, actividades y establecimientos turísticos, estableciéndose los mecanismos para suministrar y mantener los datos.
2. Se realizará un censo de los establecimientos turísticos alojativos y de equipamiento complementario, detallando sus principales características funcionales, constructivas y ambientales, así como del suelo clasificado con destino turístico, igualmente detallado respecto de su capacidad y estado de urbanización y edificación.
3. En el plazo de nueve meses, previo el oportuno proceso de concertación, se desarrollará mediante Decreto la organización y funcionamiento del sistema de información turística, fijándose el inicio de su operatividad en un año. En el mismo plazo de nueve meses, se realizará el censo de establecimientos y de suelo.

### **Directriz 29. Sistema de seguimiento. (NAD)**

1. Para el seguimiento de las presentes Directrices, su eventual revisión o modificación, y la determinación periódica de la capacidad de crecimiento de las diferentes islas y la modalidad y tipo de establecimientos alojativos que deben permitirse en cada una de ellas, será precisa la elaboración, por la consejería competente en materia de turismo, en concierto con los cabildos insulares, de un sistema de indicadores, de carácter ambiental, social y económico.
2. El sistema de seguimiento prestará una especial atención a la elaboración multidisciplinar de indicadores para la evaluación objetiva de la capacidad de carga.
3. La elaboración y mantenimiento de la cuenta satélite del turismo se considera un instrumento de extraordinaria importancia para el



conocimiento y planificación del sector, por lo que constituirá un objetivo básico y determinará en parte la estructura del sistema de información.

4. En el plazo de seis meses se iniciará la elaboración del sistema, que deberá estar disponible en el plazo de un año.

### **Directriz 30. Instrumentos de planificación y ordenación. (NAD)**

1. Las Administraciones Públicas impulsarán coordinadamente los instrumentos de planificación estratégica sectorial. El Plan Estratégico del Turismo de Canarias establecerá las orientaciones sobre el desarrollo del modelo general, y sobre la potenciación de la oferta canaria, su mejor posicionamiento ante la demanda y los mercados emisores y las alianzas estratégicas que a tal efecto resulten necesarias. En el marco de dicho Plan Estratégico, cada Cabildo desarrollará un Plan Estratégico de ámbito insular y cada municipio afectado por dicho Plan habrá de dotarse de un instrumento de planificación, sin perjuicio de documentos estratégicos para la intervención en las áreas de rehabilitación urbana que, en su caso, hayan sido señaladas por el planeamiento.
2. Las Administraciones Públicas coordinarán sus actuaciones en materia de ordenación territorial y urbanística de las zonas turísticas, impulsando y dotando económicamente la elaboración de los correspondientes instrumentos de planeamiento, y en especial los relacionados con la rehabilitación urbana.
3. La Consejería competente en materia de ordenación del territorio desarrollará, en el plazo máximo de nueve meses, un estudio sobre metodología para la apreciación y evaluación de los factores determinantes de la capacidad de carga, especialmente en zonas turísticas, que pueda ser utilizado por los distintos órganos competentes en la materia.



### **Directriz 31. Instrumentos económicos y de gestión (NAD).**

1. El Gobierno de Canarias realizará un programa específico de declaración de núcleos y zonas a rehabilitar, de acuerdo con la legislación de ordenación del turismo
2. Simultáneamente, el Gobierno de Canarias formulará un programa para el desarrollo de una serie de actuaciones de rehabilitación urbana, de carácter ejemplar, en concertación con las administraciones insulares y locales, en diferentes zonas turísticas, elegidas en función de su mayor potencial de impulso sobre la renovación edificatoria y la recuperación de espacios turísticos emblemáticos del archipiélago.
3. El Gobierno de Canarias establecerá un programa de medidas de carácter económico, fiscal, laboral y administrativo destinadas a incentivar y facilitar las actuaciones de renovación edificatoria turística, tanto alojativa como complementaria, concertando las mismas con las restantes Administraciones implicadas y con las entidades financieras, en su caso.
4. Como medidas específicas, entre otras, los informes favorables a la concesión de incentivos económicos regionales previstos en la Ley 50/1985 y en el R.D. 1535/1987 se limitarán a las actuaciones de equipamiento complementario y renovación de planta alojativa. Igualmente, se estudiarán medidas incentivadoras, de carácter fiscal, susceptibles de ser implantadas por el conjunto de las Administraciones Públicas canarias para el fomento de la renovación edificatoria turística.
5. El Gobierno de Canarias establecerá un programa de medidas de apoyo a la innovación y calidad, especialmente en las pequeñas y medianas empresas, y específicamente:
  - a) Medidas de apoyo a las empresas que integren y se acojan a sistemas voluntarios de calidad, auditorías ambientales u otros. Sin perjuicio de los posibles incentivos económicos, tales medidas comprenderán el desarrollo de campañas publicitarias públicas específicas para los establecimientos acogidos a los mismos.



- b) Medidas de apoyo a actividades de asesoramiento organizativo y comercial y a la celebración de foros y encuentros empresariales y profesionales, entre otras.
  - c) Medidas de apoyo y extensión del acceso a la información a través de tecnologías de la información y el conocimiento.
6. La Consejería competente en materia de turismo y los Cabildos, impulsarán la suscripción de acuerdos de colaboración con asociaciones representativas del sector, para impulsar entre sus asociados la implantación de sistemas de calidad y sistemas de gestión medioambiental, certificados por organismos reconocidos.
  7. Los programas señalados en los números anteriores habrán de presentarse en el plazo máximo de un año.

### **Directriz 32. Instrumentos de regulación y control. (NAD)**

1. La Consejería competente en materia de turismo desarrollará la regulación de las nuevas actividades y modalidades de alojamiento y equipamiento, tanto ya emergentes como en previsión de las que surjan como consecuencia del desarrollo de nuevos productos, a fin de facilitar la especialización de la oferta.
2. La misma Consejería impulsará la regularización de la oferta, mediante el perfeccionamiento de la regulación, la eliminación de la oferta ilegal y no reglada, y el establecimiento un sistema de seguimiento y control eficaz y suficientemente dotado de medios legales, materiales y humanos.
3. Igualmente, en concertación con el departamento competente en materia de relaciones interadministrativas y con las Administraciones locales, desarrollará el Estatuto de los municipios turísticos, con el objetivo y contenidos establecidos en la legislación sectorial.
4. La regulación señalada en los números anteriores habrá de presentarse en el plazo máximo de nueve meses.



### **Directriz 33. Instrumentos organizativos. (ND)**

1. El Gobierno de Canarias, en la regulación del Foro Canario del Desarrollo Sostenible, establecerá una Comisión temática destinada al tema turístico, como cauce de participación, debate y seguimiento social del proceso.
2. La Consejería competente en materia de turismo impulsará la actividad del Consejo de Turismo de Canarias, como máximo órgano consultivo sectorial y de participación de los agentes económicos y sociales y las Administraciones competentes.
3. En la elaboración de la planificación estratégica sectorial, del planeamiento y de los programas de actuación, las Administraciones Públicas asegurarán la presencia permanente de los agentes económicos y sociales, estableciendo mecanismos específicos, tales como mesas sectoriales o foros, tanto de carácter permanente como ocasionales para la formulación de determinados instrumentos.
4. Como órganos técnicos para el mejor desarrollo y seguimiento de las presentes Directrices:
  - a) se reglamentarán las funciones, competencias y composición del Observatorio del Turismo de Canarias, como órgano la Consejería competente en materia de turismo encargado del conocimiento y seguimiento del sector.
  - b) se reglamentarán las funciones, competencias y composición de la Agencia de Calidad Turística de Canarias, como órgano impulsor de la cualificación y mejora de gestión del sector, en colaboración, especialmente, con las pequeñas y medianas empresas.
5. En el plazo de seis meses se desarrollará la composición, organización y funcionamiento de los órganos previstos en los números anteriores, que estarán operativos en el plazo de 9 meses.



### **Directriz 34. Instrumentos formativos. (ND)**

1. El Gobierno de Canarias establecerá un programa concertado entre los departamentos de competentes en materia de turismo, empleo y educación, y con las organizaciones sindicales y empresariales, para la formación profesional continua dirigida a los jóvenes de cada isla en las especialidades requeridas por el sector.
2. La Consejería competente en materia de turismo, en colaboración con las universidades canarias y las organizaciones empresariales, desarrollará un programa permanente de formación en gestión empresarial del sector turístico, con una atención especial a los aspectos ambientales de dicha gestión.
3. Las instituciones públicas realizarán un continuo seguimiento de las demandas formativas, con objeto de anticipar el adiestramiento y formación de la población canaria en los nuevos requerimientos ocupacionales que se precisen.
4. Los programas señalados en los dos primeros números, deberán ser puestos en marcha en el plazo máximo de un año.



## **ANEXO**

Se considerarán áreas de rehabilitación urbana, a efectos tanto de la ordenación insular y general, como de la declaración de áreas a rehabilitar y de la formulación de programas de desarrollo de actuaciones ejemplares de rehabilitación, al menos dentro del ámbito de los siguientes núcleos: Puerto del Carmen, en Lanzarote, Corralejo y Morro Jable, en Fuerteventura, San Agustín y Playa del Inglés, en Gran Canaria y Puerto de la Cruz y Los Cristianos, en Tenerife.