

**BORRADOR DE LEY DE MEDIDAS URGENTES EN
MATERIA DE ORDENACIÓN TERRITORIAL PARA LA
DINAMIZACIÓN SECTORIAL Y LA ORDENACIÓN DEL
TURISMO**

ANTEPROYECTO 13 DE MAYO DE 2008

ÍNDICE

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS	4
TÍTULO I. ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y DESARROLLO SOSTENIBLE ...	8
CAPITULO 1: SIMPLIFICACIÓN Y RACIONALIZACIÓN EN ACTUACIONES ADMINISTRATIVAS	8
Artículo 1. Proyectos de Actuación Territorial y Calificaciones Territoriales.....	8
CAPÍTULO 2: FOMENTO DE LA ACTIVIDAD AGROPECUARIA, INDUSTRIAL Y DE EQUIPAMIENTOS Y DOTACIONES.....	14
Artículo 2. Implantación de equipamientos en suelo rústico.....	14
Artículo 3. Régimen del suelo rústico.	14
Artículo 4. Regularización y Registro de Explotaciones Ganaderas.....	19
Artículo 5. Actuaciones de interés general.....	20
Artículo 6. Reserva de terrenos para suelo industrial por el Plan General de Ordenación Urbana.....	21
Artículo 7. Suelo industrial y Proyectos de Actuación de Interés Singular Industrial.....	21
CAPÍTULO 3: AGILIZACIÓN DEL PLANEAMIENTO TERRITORIAL Y URBANÍSTICO	23
Artículo 8. Adaptación de los Planes Generales a las Directrices de Ordenación General.	23
Artículo 9. Adaptación de los instrumentos de planeamiento al Texto Refundido.	24
Artículo 10. Exoneración del Avance de planeamiento en la adaptación al Texto Refundido.	25
Artículo 11. Tramitación del planeamiento urbanístico.	26
TÍTULO II. TURISMO Y SOSTENIBILIDAD TERRITORIAL	28

CAPÍTULO I. LÍMITES A LA OCUPACIÓN TERRITORIAL DE LA ACTIVIDAD TURÍSTICA.....	29
Artículo 12. Clasificación y categorización de suelo con destino a las actividades turísticas.....	29
CAPITULO II.- INCENTIVOS Y MEDIDAS PARA LA RENOVACIÓN DE LA INFRAESTRUCTURA Y EDIFICACIONES TURÍSTICAS.....	30
Artículo 13. Convenios de Sustitución.....	30
Artículo 14. Incremento de autorizaciones previas por Rehabilitación y Mejora	31
Artículo 15. Proyectos de Rehabilitación y Reforma.....	32
CAPITULO III MEDIDAS PARA LA SOSTENIBILIDAD: MODULACIÓN DEL CRECIMIENTO.....	34
Artículo 16. Límites al otorgamiento de autorizaciones previas:.....	34
Artículo 17. Aternativas a los aprovechamientos urbanísticos de uso turístico:.....	34
CAPÍTULO IV - REGULARIZACIÓN DE ESTABLECIMIENTOS EN EXPLOTACIÓN.....	36
Artículo 18. Legalización de establecimientos alojativos.....	36
Artículo 19. Prohibiciones de cambio de uso:.....	37
CAPÍTULO V - PLANES TERRITORIALES ESPECIALES DE ORDENACIÓN TURÍSTICA INSULAR.....	37
Artículo 20. Subrogación en las competencias de planeamiento	38
Disposición Adicional Primera.....	38
Disposición Adicional Segunda.....	39
Disposición Derogatoria.....	39
Disposición Final.....	39

<p style="text-align: center;">LEY DE MEDIDAS URGENTES EN MATERIA DE ORDENACIÓN TERRITORIAL PARA LA DINAMIZACIÓN SECTORIAL Y LA ORDENACIÓN DEL TURISMO</p>

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

I

La sostenibilidad ambiental es el concepto clave que debe presidir el desarrollo económico y social de una sociedad moderna y democrática, basada en el imperio de la ley y en la transparencia de las instituciones que conforman el Estado de Derecho. Si los valores ambientales se perciben hoy por las sociedades europeas como un paradigma que impregnan las decisiones de los poderes públicos, determinando en gran medida las políticas sectoriales y económicas a adoptar, no puede ignorarse que en nuestro país, además, han alcanzado un verdadero supervalor jurídico que permite a los órganos jurisdiccionales controlar la ejecución y desarrollo de las decisiones adoptadas por los órganos de las Administraciones Públicas, ponderando los valores e intereses en conflicto, entre los que se encuentran la utilización racional de los recursos naturales, la defensa de la naturaleza y la protección del medio ambiente.

Sin embargo, esos mismos poderes públicos deben velar a su vez para que las prescripciones legales establecidas al efecto y el funcionamiento de las administraciones públicas, no se conviertan en obstáculos que dificulten las iniciativas públicas y privadas, que con observancia de la legalidad tiendan a la generación de riqueza, mejorando la competitividad de los sectores con carácter general, y de forma muy particular en nuestra Comunidad Autónoma por el peso que supone el Turismo como principal motor de nuestra economía, aquellas que tengan por objetivo mejorar la oferta turística alojativa y complementaria, más aún en momentos de grave desaceleración económica y de pérdida de los niveles de empleo.

En este marco debe insertarse la profunda reflexión producida en los últimos años en la sociedad canaria, que ha tenido como efecto más relevante la promulgación primero de la Ley de Ordenación del Territorio de Canarias, Ley 9/1999, de 13 de mayo, posteriormente refundida con la Ley de Espacios Naturales de Canarias, Ley 13/1994 de 22 de diciembre, a través del Decreto Legislativo 1/2000 de 8 de mayo; y después la Ley de Directrices de Ordenación General y de Directrices de Ordenación del Turismo de Canarias.

Este nuevo marco, junto con las nuevas exigencias de la normativa Europea y Básica del Estado, exige un gran esfuerzo de adaptación de de los planes y normas urbanísticas y territoriales, cuya disponibilidad resulta imprescindible para conseguir los objetivos de sostenibilidad perseguidos, a la vez del necesario dinamismo económico de nuestra sociedad, en un contexto como el actual de evidente desaceleración del crecimiento económico, que compromete el mantenimiento de los niveles necesarios de empleo.

Sin embargo, la experiencia en la aplicación del expresado marco normativo, aconseja realizar determinados ajustes en orden a facilitar los procesos de adaptación del planeamiento, a la vez de precisar la regulación a los elementos sustantivos de los objetivos de sostenibilidad, liberalizando con criterios simplificadores aquellas actividades de menor trascendencia territorial, con especial incentivación al desarrollo rural, a la producción de energías limpias endógenas, y al equilibrio sectorial, especialmente a través de la promoción industrial.

De otro lado, se hace necesario abordar el marco en el que el Turismo, principal actividad económica del archipiélago, deba desarrollarse en los próximos años, garantizando la sostenibilidad de su ocupación territorial, y la fortaleza de su competitividad, basada principalmente tanto en la calidad de la oferta alojativa y de ocio, como en el mantenimiento de las potencialidades de de los recursos naturales de las islas, y de su biodiversidad.

En cumplimiento de las previsiones de la Ley de Directrices de Ordenación General y de Ordenación del Turismo de Canarias , Ley 19/2003 de 14 de abril, se hace necesario definir el marco cuantitativo y cualitativo de la carga turística del archipiélago para los próximos tres años, abordándose en esta ley los objetivos expuestos, con gran focalización hacia la consecución de la renovación y mejora de las infraestructuras y establecimientos turísticos, mediante la acción concertada entre el sector privado y la administración.

II

Con tales premisas, la presente Ley de Medidas Urgentes, se estructura en dos Títulos. El Título I, “de Ordenación del Territorio y Desarrollo Sostenible “, y el Título II “ Turismo y Sostenibilidad Territorial”.

En ellos se abordan las modificaciones puntuales y novaciones más urgentes, dejando para una regulación más detenida de lege ferenda la reforma más exhaustiva.

Los aspectos de la Ordenación del Territorio, abordados en el Título I, se estructuran en tres capítulos:

En el Capítulo 1, se aborda la simplificación y racionalización de las actuaciones administrativas, en materia territorial y urbanística, eliminando exigencias innecesarias en relación con las Calificaciones Territoriales y los Proyectos de Actuación Territorial, y regulando los efectos del silencio administrativo, más acorde con la mayor exigencia de eficacia de la administración y protección de los derechos ciudadanos.

El Capítulo 2, coherente con los principios de mínima regulación que inspiran esta Ley, afronta la ordenación del uso del suelo rústico, con el objetivo de la promoción de la actividad agropecuaria, y el dinamismo del medio rural, así como la diversidad económica a través del fomento de la implantación industrial, de los servicios equipamientos y dotaciones públicas y la diversificación energética renovable. En el mismo Capítulo se aborda la necesidad social de regularización de las múltiples explotaciones ganaderas, que vienen operando con anterioridad a las nuevas exigencias legislativas, y cuya normalización se hace preciso afrontar.

El Capítulo 3, está dedicado, a corregir los preceptos del marco legislativo actual, que impiden o dificultan la adaptación y desarrollo del planeamiento urbanístico y territorial, en orden a facilitar su prosecución y eficacia, en evitación de las dificultades que su falta viene generando en la implantación de las infraestructuras y servicios públicos, y en el desarrollo de la actividad económica y el mantenimiento del necesario nivel de empleo.

III

El Título II de la Ley aborda el desarrollo turístico, uno de los principales motores de la economía de Canarias, desde la perspectiva de su sostenibilidad en el marco de un frágil territorio, intentando potenciar una oferta de calidad cualificada. De los límites de la ocupación territorial se ocupa el Capítulo 1. A tal efecto, se mantiene la prohibición de clasificar nuevos suelos urbanizables con destino turístico, si bien la misma se flexibiliza desde una doble perspectiva. En primer lugar, se permite la reclasificación de suelos siempre que simultáneamente se proceda a la desclasificación de suelo turístico en igual o mayor proporción. Y en segundo lugar, se permite la reclasificación como consecuencia de operaciones de reforma interior que ocasionen un traslado de ubicación de instalaciones hoteleras ya existentes. En todo caso, el saldo neto del suelo edificable se mantiene, y la articulación de la nueva clasificación se instrumenta a través de convenios de sustitución donde se fomenta la implantación de una oferta hotelera cualificada y el esponjamiento de los espacios libres, los sistemas generales y equipamientos, a la vez la rehabilitación y mejora integral tanto de los establecimientos turísticos y sus equipamientos, como del entorno en que se asientan.

En el Capítulo 2, se articulan los convenios de sustitución como herramientas incentivadoras de la renovación de los establecimientos.

El Capítulo 3, aborda la modulación del crecimiento de la planta alojativa para el próximo trienio, abordando el mandato del la Ley 19/2003, de 14 de abril, de Directrices de Ordenación General y de Directrices de Ordenación del Turismo, y de forma más específica de las previsiones de la Directriz 27. Se opta por priorizar la renovación y rehabilitación de la planta existente en grado de obsolescencia, o precisada de mejoras para asegurar la competitividad del sector, a la vez de acotar en el tiempo, el aplazamiento o suspensión de las iniciativas de nueva implantación, la denominada moratoria turística, otorgando la necesaria seguridad jurídica, y estableciendo alternativas opcionales para los titulares de los suelos turísticos que cuenten con la consolidación de sus aprovechamientos.

De la ordenación de los establecimientos en explotación irregular, se ocupa el capítulo 4 ; y de la subrogación por la Comunidad Autónoma en la promoción y se ocupa el capítulo 5.

Dos Disposiciones Adicionales, una Derogatoria y otra Final completan el texto.

TÍTULO I. ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y DESARROLLO SOSTENIBLE

CAPITULO 1: SIMPLIFICACIÓN Y RACIONALIZACIÓN EN ACTUACIONES ADMINISTRATIVAS

Artículo 1. Proyectos de Actuación Territorial y Calificaciones Territoriales.

1. Se modifica el artículo 14.3 del Texto Refundido, que queda redactado en los siguientes términos:

“Artículo 14. Instrumentos de Ordenación de los recursos naturales y el territorio.

3. Son instrumentos de ordenación territorial los Planes Territoriales de Ordenación.”

2. Se modifica el artículo 25 del Texto Refundido, que queda redactado en los siguientes términos:

“Artículo 25. Proyectos de Actuación Territorial. Objeto.

1. Los Proyectos de Actuación Territorial son instrumentos de ejecución de carácter excepcional, cuya aprobación legitiman las obras, construcciones e instalaciones precisas para la implantación en suelo rústico no clasificado como de protección ambiental, de dotaciones, de equipamiento, o de actividades industriales, energéticas o turísticas que hayan de situarse necesariamente en suelo rústico o que por su naturaleza sean incompatibles con el suelo urbano y urbanizable y siempre que dicha implantación no estuviere específicamente prohibida por el planeamiento.

Los Proyectos de Actuación Territorial no tienen el carácter de instrumento de ordenación y se registrarán por lo establecido en la presente Ley.

2. Reglamentariamente se establecerán las condiciones a que deban someterse los usos anteriores, los requisitos exigibles a las construcciones e instalaciones para permitir su implantación, así como las categorías de suelo rústico que se declaren incompatibles con cada tipo de ellas.

3. El planeamiento territorial y los Planes Generales podrán establecer condiciones para garantizar la adecuada inserción de los Proyectos de Actuación Territorial en sus respectivos modelos de ordenación; en particular, podrán incluir la prohibición de la aprobación de Proyectos de Actuación Territorial en ámbitos concretos del territorio que ordenen.

4. La aprobación del Proyecto de Actuación Territorial implicará la atribución al terreno correspondiente del aprovechamiento urbanístico que resulte del Proyecto, obligando a integrar sus determinaciones en el Planeamiento Territorial o urbanístico que resulte afectado, cuando este se revise o modifique. La implantación de los correspondientes usos y actividades y la ejecución de las obras e instalaciones que sean precisas quedarán legitimadas por la aprobación del Proyecto, sin perjuicio de la necesidad de la obtención, en su caso, de las autorizaciones sectoriales pertinentes y de la licencia municipal”.

3. Se modifica el artículo 26 del Texto Refundido, que queda redactado en los siguientes términos:

“Artículo 26. Procedimiento de aprobación de los Proyectos de Actuación Territorial.

1. El procedimiento de aprobación de los Proyectos de Actuación Territorial que legitimen la implantación y ejecución de dotaciones, de equipamiento, o de actividades industriales, energéticas o turísticas que por su importancia supramunicipal, insular o autonómica tengan la consideración de actuaciones

estratégicas en los términos que reglamentariamente se establezcan, se ajustará a las siguientes determinaciones:

A) El procedimiento se iniciará a instancia de cualquier Administración o mediante solicitud de particular, ante la Consejería competente en materia de ordenación del territorio, que deberá incluir la documentación básica que se determine reglamentariamente y en todo caso:

a) El estudio de sus previsibles repercusiones socioeconómicas, territoriales y ambientales, directas e indirectas.

b) La solución, de un modo satisfactorio y en su totalidad con cargo al promotor, del funcionamiento de las instalaciones previstas, mediante la realización de cuantas obras fueran precisas para la eficaz conexión de aquéllas con las correspondientes redes generales de servicios y comunicaciones; asimismo, deberá, como mínimo, garantizarse el mantenimiento de la operatividad y calidad de servicio de las infraestructuras públicas preexistentes.

c) La asunción del resto de compromisos, deberes y cesiones previstos por la legislación o el planeamiento o, en su caso, contraídos voluntariamente por el promotor y, en general, el pago del correspondiente canon.

d) La prestación de garantía ante el Tesoro de la Comunidad Autónoma por un importe del diez por ciento del coste total de las obras a realizar para cubrir, en su caso, los gastos que puedan derivarse de incumplimientos o infracciones o de las labores de restauración de los terrenos. Este importe podrá ser elevado por el Consejo de Gobierno en casos singulares, según se determine reglamentariamente, hasta el 20 por 100 del mismo coste total.

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

B) La Consejería competente en materia de ordenación del territorio y medio ambiente someterá la instancia o solicitud a información pública y audiencia de los propietarios de suelo incluidos en el Proyecto y de los colindantes, e informe de los Ayuntamientos afectados, en su caso, del Cabildo, y de las Consejerías del Gobierno, competentes por razón de la materia, por plazo de 1 mes. La solicitud se someterá, en su caso, a la Evaluación de Impacto que le resulte aplicable.

C) El Consejo de Gobierno, cuando aprecie el interés general de la actividad proyectada y su carácter estratégico en los términos establecidos reglamentariamente, aprobará motivadamente el Proyecto de Actuación Territorial.

D) La resolución deberá producirse en el plazo máximo de cinco meses desde la presentación de la instancia o solicitud o desde la subsanación de las deficiencias de la documentación aportada, pudiendo entenderse desestimada por el mero transcurso de tal plazo sin haberse practicado notificación de resolución alguna. Su contenido deberá incluir pronunciamiento sobre los compromisos, deberes y cesiones, incluido el pago de canon, asumidos por el promotor a favor del Ayuntamiento y el aprovechamiento que de ella deriva.

La resolución se comunicará al Registro de la Propiedad para la práctica de la anotación o inscripción que proceda.

2. Cuando se trate de dotaciones, de equipamiento, o de actividades e instalaciones industriales y energéticas de pequeña dimensión o escasa trascendencia territorial en los términos que reglamentariamente se establezcan y que hayan de situarse en suelo rústico no clasificado como de protección ambiental, el procedimiento de aprobación del Proyecto de Actuación Territorial se regirá por lo establecido en el apartado anterior, con las siguientes particularidades:

La Consejería del Gobierno, competente en materia de ordenación del territorio, una vez examinada la documentación presentada, en la que expresamente se solicite tal consideración, determinará en el plazo máximo de dos meses, mediante Orden del titular del departamento, el carácter o no de pequeña dimensión y escasa trascendencia territorial del proyecto solicitado, disponiendo en caso afirmativo la remisión del expediente al Cabildo Insular correspondiente, a los efectos de su tramitación y resolución, debiendo notificar tal circunstancia al solicitante.

Si transcurrido el plazo de dos meses desde la solicitud, la Consejería no hubiera resuelto sobre aquel particular, se presumirá a efectos de su tramitación la pequeña entidad del proyecto, quedando facultado el solicitante podrá recabar

la devolución de la documentación presentada, que le deberá ser entregada con la acreditación de la falta de resolución en el plazo legalmente establecido, a fin de que pueda presentarla directamente en el Cabildo Insular respectivo.

El Cabildo Insular, una vez recibido el expediente, por alguno de los dos procedimientos descritos, llevará a cabo las siguientes actuaciones:

- a) Someterá el proyecto a Evaluación Básica de Impacto Ecológico.
- b) Requerirá informe de los Ayuntamientos afectados y de las Consejerías del propio Cabildo competentes por razón de la materia, por plazo de 20 días.
- c) Resolverá de forma motivada su aprobación condicionada o no o la denegación en su caso.
- d) El plazo máximo para dictar la resolución será de tres meses, transcurridos los cuales sin resolución expresa se entenderá aprobado el Proyecto de Actuación Territorial, si el uso en el emplazamiento propuesto no está prohibido por la legislación ni por el planeamiento vigente aplicable. Debiendo el promotor hacer constar tales circunstancias en la solicitud de la preceptiva licencia municipal de las obras objeto del proyecto. En tal caso en el otorgamiento de la licencia municipal, deberá consignarse la positiva comprobación.

Si la Consejería competente en materia de Ordenación del Territorio constatare que la actuación solicitada no es de pequeña dimensión o escasa trascendencia territorial, lo comunicará en igual plazo al promotor continuando con la tramitación conforme a las determinaciones del apartado anterior.”

4. Se modifica el artículo 27 del Texto Refundido, que queda redactado con el siguiente contenido:

“Artículo 27. Calificación Territorial

1. La Calificación Territorial es un acto administrativo, que legitima para un concreto terreno un preciso proyecto de edificación o uso objetivo del suelo no prohibidos en suelo rústico no clasificado como de protección ambiental, con carácter previo y preceptivo a la Licencia Municipal. No será necesaria la Calificación Territorial cuando el proyecto de edificación o uso objetivo del

suelo se localice en un suelo rústico de asentamiento rural o agrícola siempre que el planeamiento haya establecido para ellos la correspondiente ordenación.

La calificación territorial no tiene el carácter de instrumento de ordenación, siendo su régimen jurídico el previsto en la presente Ley.

2. El otorgamiento de la Calificación Territorial requiere solicitud de interesado, formalizada mediante documentación bastante, acreditativa de la identidad del promotor, la titularidad de derecho subjetivo suficiente sobre el terreno correspondiente, la justificación de la viabilidad y características del acto de aprovechamiento del suelo pretendido y, en su caso, de su impacto en el entorno, así como de la evaluación ecológica o ambiental y la descripción técnica suficiente de las obras e instalaciones a realizar.

El procedimiento para su otorgamiento, que deberá articularse de forma que quede garantizada la cooperación de todas las competencias sectoriales, incluida la medioambiental, habrá de ajustarse en todo caso a las siguientes reglas:

a) Fase inicial municipal, para informe por el Ayuntamiento en el plazo máximo de un mes, transcurrido el cual, sin efecto, podrá reproducirse la solicitud directamente ante el Cabildo Insular, entendiéndose evacuado el informe municipal, a todos los efectos, en sentido favorable.

b) Fase de resolución por el Cabildo Insular, comprensiva simultáneamente de los actos de instrucción, de requerimiento de los informes sectoriales preceptivos y pertinentes y, en su caso, de información pública por plazo de un mes.

c) El plazo máximo para resolver será de cinco meses, si el expediente requiere información pública y en otro caso tres meses a partir de la entrada de la documentación en el registro del Cabildo Insular correspondiente, o desde la subsanación de las deficiencias de la aportada, si la Administración hubiera practicado requerimiento al efecto dentro de los quince días siguientes a su presentación. Transcurridos los plazos máximos sin resolución expresa se entenderá otorgada la Calificación Territorial, si el uso en el emplazamiento propuesto no está prohibido en la legislación ni en el planeamiento aplicable. Debiendo el promotor hacer constar tales circunstancias en la solicitud de la preceptiva licencia municipal. En tal caso, en el otorgamiento de la licencia municipal deberá consignarse la positiva comprobación .

3. Cuando el proyecto presentado, por su financiación, localización o actividad, esté sujeto a Evaluación de Impacto, conforme establezca la legislación específica, el contenido de la previa Declaración de Impacto se integrará en la Calificación Territorial.

4. La instalación de plantas de generación de energía fotovoltaica, eólica o de fuentes endógenas renovables de potencia inferior a 1,5 Mw. (1500 Kw), podrán localizarse en los suelos rústicos protegidos por sus valores económicos a que se refiere el artículo 55.b).5 del Texto Refundido mediante la correspondiente Calificación Territorial, no requiriéndose la declaración de impacto ambiental en los supuestos de instalaciones con potencia inferior a 600 Kw.

CAPÍTULO 2: FOMENTO DE LA ACTIVIDAD AGROPECUARIA, INDUSTRIAL Y DE EQUIPAMIENTOS Y DOTACIONES.

Artículo 2. Implantación de equipamientos en suelo rústico.

Se modifica el artículo 55.5 del Texto Refundido, que queda redactado en los siguientes términos:

“5) Suelo rústico de protección de infraestructuras y de equipamientos, para el establecimiento de zonas de protección y de reserva que garanticen la funcionalidad de las infraestructuras viarias, de telecomunicaciones, energéticas, hidrológicas, de abastecimiento, saneamiento y análogas, así como para la implantación de los equipamientos dotacionales en suelo rústico. Esta categoría será compatible con cualquier otra de las previstas en este artículo.”

Artículo 3. Régimen del suelo rústico.

1. Se modifica el artículo 63 del Texto Refundido, añadiendo al apartado 2 una nueva letra c), con el siguiente contenido

“c) En los suelos calificados de protección agraria en los que no estuviera expresamente prohibido por las determinaciones del Plan Insular de Ordenación o de los Planes Territoriales que se dicten en su desarrollo, se podrán levantar construcciones e instalaciones sin necesidad de obtener la previa calificación territorial, cuando tengan por finalidad el establecimiento o mejora de las condiciones técnico-económicas de explotación de la actividad agraria, ganadera o piscícola y se justifique de forma fehaciente, la vinculación de la construcción con la actividad agrícola o ganadera. En concreto se podrán realizar, previa la obtención de la licencia municipal correspondiente, en su caso, las siguientes construcciones y actividades:

- Tareas de restauración de actividades agrícolas y agropecuarias existentes.
- Limpieza de los terrenos e instalaciones.
- Reparación y construcción de caños, acequias, embalses, gavias, nateros y otras infraestructuras hidráulicas del sistema de regadíos o de aprovechamiento de escorrentías.
- Muros de contención, de nueva construcción que con la misma finalidad se levanten con materiales naturales del lugar y no sobrepasen la altura de un metro sobre la cota natural del terreno.
- Depósitos de agua con finalidad agropecuaria que no excedan de un metro sobre la cota natural del terreno.
- Cuartos de aperos, bodegas en la zona de cultivo vitícola, y pequeños almacenes de dimensiones proporcionales a las necesidades acreditadas a la dimensión de la explotación que no excedan de 64 metros cuadrados y siempre que no sobrepasen un metro de altura sobre la cota natural del terreno.
- Las zanjas y otras excavaciones subterráneas que no sobrepasen un metro de profundidad a partir de la cota natural del terreno.
- Vallados con material transparente de hasta dos metros de alto.
- Muros de hasta un metro de altura siempre que sean de piedra y materiales naturales del lugar.
- Cerramientos mixtos de muros y vallados con material transparente siempre que la altura de los muros no exceda de 60 cm.

En todo caso, estarán prohibidas las construcciones destinadas a viviendas o habitación o la implantación del uso residencial.

Los Ayuntamientos podrán establecer requisitos mínimos y procedimientos simplificados de otorgamiento de licencias para estas actividades, siempre que se garanticen los aspectos técnicos de seguridad, de conformidad con los estudios exigibles siempre que se aporten los documentos necesarios y la finalidad sea la efectiva mejora de las condiciones de la actividad agropecuaria.”

2. Se añade un nuevo apartado 7 al artículo 63 del Texto Refundido con el siguiente contenido

“7) En el suelo rústico protegido por razón de sus valores económicos a que se refiere la letra b) del art. 55 anterior se podrán implantar redes y líneas eléctricas, hidráulicas y de comunicaciones, sin necesidad de previa calificación territorial, siempre que no exista prohibición expresa en el Plan Insular de Ordenación o en los Planes Territoriales de Ordenación que resulten de aplicables al ámbito donde se pretende ubicar la instalación y se ejecuten de forma soterrada. La ejecución de estas redes y líneas se sujetará a la evaluación ambiental que resulte procedente y, en su caso, deberá obtener la pertinente licencia municipal.

El mismo régimen será aplicable a las estaciones eléctricas de transformación, compactas prefabricadas, o las que se ejecuten soterradamente, y las de comunicación de pequeña entidad, con exclusión de las torres o centros repetidores de comunicación, así como a los depósitos hidráulicos para abastecimiento público de hasta 4.000 m³, de construcción soterrada, que no excedan de 1m., de altura medido desde la cota natural del terreno”

3. Se añade un nuevo apartado 8 al art. 63 del Texto Refundido, con el siguiente contenido:

“8) En suelo rústico protegido por razón de sus valores económicos a que se refiere la letra b) del art. 55 anterior se podrán autorizar la instalación de plantas de generación de energía fotovoltaica, eólica, o cualquier otra proveniente de fuentes endógenas renovables, siempre que no exista prohibición expresa en el Plan Insular de Ordenación o en los Planes Territoriales de Ordenación que resulten aplicables al ámbito donde se pretenda ubicar la instalación.

En todo caso, las instalaciones autorizables deberán respetar los siguientes requisitos: a) la potencia máxima será de 1,5 Mw. (1500 Kw); b) el terreno ocupado por la instalación no podrá exceder del 30% de la superficie cultivada; c) la autorización exigirá la correspondiente calificación territorial que se tramitará de acuerdo con lo dispuesto en el art. 27 anterior; d) En caso de abandono permanente o por un periodo superior a 2 años de los cultivos que posibilitan el otorgamiento de la autorización, la misma quedará sin efecto, previa la correspondiente declaración administrativa. Excepcionalmente, a petición del interesado y por causas debidamente justificadas, podrá mantenerse la autorización de funcionamiento de la instalación, aún cuando coyunturalmente el abandono del cultivo hubiera alcanzado un máximo de tres años consecutivos

La suspensión de la autorización de la instalación, conllevará la obligación del propietario de la finca, de llevar a cabo el desmontaje de la instalación y la reposición del terreno a su estado originario.

4. Se añade un nuevo apartado 9 al art. 63 de Texto Refundido, con el siguiente contenido:

“9) En el suelo rústico protegido por razón de sus valores económicos a que se refiere la letra b) del art. 55 anterior se podrán implantar infraestructuras y dotaciones docentes y educativas siempre que no exista prohibición expresa en el Plan Insular de Ordenación o en los Planes Territoriales de Ordenación que resulten de aplicación al ámbito donde se pretende ubicar la instalación.

Para su efectiva ejecución deberá contar con la previa declaración de interés general por el Gobierno, que deberá ponderar para ello su necesidad, o la

singular cualificación de la oferta educativa propuesta, la amplitud de las instalaciones deportivas del proyecto y la existencia de los valores educativos y ambientales como ejes de su programa y contenido educativo. Sólo podrá autorizarse el proyecto si se resuelve previa o simultáneamente a su ejecución, la accesibilidad y la conexión a las redes de suministros y servicios.

A estas dotaciones e infraestructuras docentes no les resultarán de aplicación lo dispuesto en la Sección 5ª del Capítulo II del Título I del Texto Refundido sobre proyectos y calificaciones territoriales, y no se podrá alterar la clasificación del suelo sobre el que se asientan ni computar los terrenos como suelo urbano para modificar la clasificación de los fundos y parcelas de su entorno”

5. Se añade un nuevo apartado 10 al art. 63 del Texto Refundido, con el siguiente contenido:

“9) En suelo rústico donde existan explotaciones vitivinícolas se podrá autorizar la construcción de bodegas e instalaciones vinculadas a la explotación, siempre que no exista prohibición expresa en el Plan Insular de Ordenación o en los Planes Territoriales de Ordenación que resulten aplicables al ámbito donde se pretenda ubicar la instalación y se acredite la necesidad de su implantación en el entorno de la explotación y permanezcan las edificaciones o construcciones directamente vinculadas a la actividad agraria. En todo caso, la autorización exigirá la correspondiente calificación territorial que se tramitará de acuerdo con lo dispuesto en el art. 27 anterior.

En los supuestos en que las instalaciones se pretendan ejecutar en suelo de protección natural, sólo se podrán realizar si el Plan de Ordenación de los recursos naturales del espacio natural así lo permitiera.

En todo caso, el Plan de Ordenación de los Recursos Naturales deberá ordenar las bodegas e instalaciones existentes a la entrada en vigor de la Ley 12/1994, de 19 de diciembre, de Espacios Naturales de Canarias, estableciendo las condiciones de su mantenimiento y ampliación, en función de la compatibilidad con los recursos naturales afectados.

Artículo 4. Regularización y Registro de Explotaciones Ganaderas.

1. El Consejo de Gobierno, a propuesta de la Consejería competente en materia de ganadería, y previo informe de la Consejería competente en materia de Ordenación del Territorio, podrá acordar la legalización de las edificaciones e instalaciones ganaderas actualmente en explotación que hubiesen sido ejecutadas sin los correspondientes títulos administrativos con anterioridad a la entrada en vigor de la Ley 9/1999, de 13 de mayo, de Ordenación del Territorio de Canarias, siempre que por su dimensión no les fuera exigible declaración de impacto ambiental, o en su caso previa la evaluación que le resultara exigible, cuando se encuentren en alguno de los siguientes supuestos:

a) Se hayan erigido sobre suelos rústicos categorizados protegidos por sus valores económicos, en los términos del apartado b) del artículo 55 del Decreto Legislativo 1/2000.

b) Se hayan erigido sobre suelos rústicos categorizados como asentamiento agrícola, en los términos del punto 2 del apartado c) del artículo 55 del Decreto Legislativo 1/2000.

c) Se hayan ejecutado sobre suelos rústicos categorizados como asentamiento rural, en los términos del punto 1 del apartado c) del artículo 55 del Decreto Legislativo 1/2000, siempre que se acredite la preexistencia de las instalaciones ganaderas en relación con las edificaciones de residencia y se determine la compatibilidad de ambas, en función de las características de las explotaciones, sus distancias y/o medidas correctoras adoptadas. No cabrá la legalización cuando dicha actividad ganadera se encuentre prohibida expresamente por el planeamiento territorial y/o urbanístico aplicable al asentamiento.

d) Se hayan ejecutado sobre suelos rústicos categorizados de protección territorial en los términos del apartado d) del artículo 55 del Decreto Legislativo 1/2000.

e) Se hayan erigido sobre suelos urbanizables no sectorizado. La legalización urbanística tendrá carácter provisional en tanto no se proceda a sectorizar dicho suelo y de comienzo la ejecución del planeamiento.

f) Se hayan ejecutado sobre suelos rústicos categorizados de protección ambiental en virtud de sus valores naturales o cultivos, en los términos del apartado a) del artículo 55 del Decreto Legislativo 1/2000, siempre que el planeamiento territorial o los instrumentos de planificación de los espacios naturales permitan su compatibilidad.

2. Las edificaciones e instalaciones ganaderas construidas con posterioridad a la entrada en vigor de la Ley 9/1999 y que se encuentren explotación a la entrada en vigor de la presente Ley, podrán acogerse al proceso de legalización cuando se encuentren ubicadas sobre las clases de suelo y cumplan los requisitos establecidos en el apartado anterior. En todo caso se exigirá con carácter previo la obtención de la preceptiva calificación territorial y, en su caso, Declaración de Impacto Ambiental que le fuera exigible.

3. Reglamentariamente, se establecerán los requisitos y condiciones sanitarias, ambientales, funcionales y estéticas que deberán reunir las edificaciones e instalaciones para la obtención de la expresada legalización, así como de su registro correspondiente. La justificación de su inscripción en el expresado registro acreditará a todos los efectos la legalidad de la actividad

Artículo 5. Actuaciones de interés general.

1. Se añade al apartado 2 del artículo 67 del Texto Refundido una nueva letra c) con la siguiente redacción:

“c) Las actuaciones de urbanización de carácter industrial declaradas de interés estratégico por Decreto del Consejo de Gobierno”.

2. Se añade al apartado 5 del artículo 67 del Texto Refundido dos nuevas letras, e) y f), con el siguiente contenido

“e) Las actividades e instalaciones industriales sin trascendencia territorial y de escasa dimensión.

f) Las Estaciones de Servicio e instalaciones complementarias al servicio las vías de comunicación implantadas en suelo rústico de protección de infraestructuras.”

Artículo 6. Reserva de terrenos para suelo industrial por el Plan General de Ordenación Urbana.

1. Los Planes Generales deberán incluir entre sus determinaciones un Plan de sustitución de las actividades nocivas, peligrosas e insalubres, así como de las actividades industriales y de servicios ubicadas en el casco urbano, con el fin de relocalizarlas en los suelos urbanizables de uso industrial.

A tal efecto, el Plan General deberá incluir entre sus determinaciones que en al menos un 20% del total de la superficie de suelo urbanizable destinada a tal uso industrial, las parcelas presenten unas dimensiones que no superen los 300 m², localizándose preferentemente en los suelos industriales más cercanos al casco urbano. Motivadamente, el Plan General podrá eximir total o parcialmente de esta obligación a sectores concretos que no se consideren aptos para la ubicación de pequeñas y medianas empresas, previendo su compensación en el resto de sectores, asegurando una distribución equilibrada.

2. Salvo determinación específica en contrario del Planeamiento Insular, los Planes Generales de Ordenación Urbana, podrán establecer la clasificación y categorización de suelos industriales para polígonos de ámbito municipal, tanto de nueva creación, como de ampliación de los existentes.

Artículo 7. Suelo industrial y Proyectos de Actuación de Interés Singular Industrial.

1. El Consejo de Gobierno, respecto de los suelos urbanizables sectorizados estratégicos y no ordenados sobre los que no se haya producido su ordenación pormenorizada en el plazo de 4 años computados desde fecha de su clasificación, mediante Decreto y en los términos que reglamentariamente se determinen, podrá desclasificar tales suelos cuando los mismos no resulten necesarios para la implantación de actividades industriales en atención a las necesidades actuales debidamente constatadas.

Si tales suelos resultan necesarios para la implantación de actividades industriales, el Consejo de Gobierno, previa declaración de utilidad pública podrá acordar la expropiación de los terrenos y la adjudicación mediante concurso a terceros que se comprometan a implantar la actividad industrial de la propiedad del terreno o de un derecho de superficie sobre la misma. Igualmente podrá acordar la reparcelación forzosa y su adjudicación a terceros mediante concurso. Los compromisos del adjudicatario, que se establecerán reglamentariamente, deberán comprender la obligación de presentar el correspondiente Plan Parcial en el plazo máximo de 6 meses desde la adjudicación, y una vez aprobado éste, la obligación de presentar en el plazo máximo de 4 meses el Proyecto de Urbanización, y tras la aprobación de éste, la obligación de ejecutar la urbanización en el plazo de un año, así como obligación de prestar una fianza del 15% del valor de las obras.

En todo caso, la adjudicación quedará resuelta cuando se declare el incumplimiento culpable de los compromisos asumidos por el adjudicatario, con incautación de la fianza presentada.

2. En los suelos urbanizables no sectorizados estratégicos, cuando concurren razones de urgencia debidamente acreditadas, el Consejo de Gobierno, a propuesta de la Consejería competente en materia de Ordenación del Territorio y medio ambiente y previo informe de los Ayuntamientos afectados y del Cabildo respectivo, referente a la idoneidad de la ubicación, podrá aprobar un Proyecto de Actuación de Interés Singular Industrial respecto de actividades industriales previamente declaradas estratégicas por la Consejería competente en materia de industria, de oficio, o a iniciativa de los particulares interesados.

Dicho proyecto legitimará la ejecución de las obras, construcciones e instalaciones precisas para la implantación de la actividad industrial, sin perjuicio de la necesidad de la obtención de las autorizaciones sectoriales pertinentes y de licencia municipal.

CAPÍTULO 3: AGILIZACIÓN DEL PLANEAMIENTO TERRITORIAL Y URBANÍSTICO

Artículo 8. Adaptación de los Planes Generales a las Directrices de Ordenación General.

1. Se modifica el apartado 1 de la Disposición Transitoria Tercera de Ley 19/2003, de 14 de abril, por la que se aprueban las Directrices de Ordenación General y las Directrices de Ordenación del Turismo de Canarias, que queda redactado en los siguientes términos:

“1. La falta de adaptación a las determinaciones de las Directrices de Ordenación General, o del Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias, de los instrumentos de ordenación insular y general, así como de los planes y normas de espacios naturales protegidos, no impedirá la aprobación o la continuidad en la tramitación de los planes territoriales, ni urbanísticos de desarrollo, de dichos instrumentos, ni la modificación o alteración de las determinaciones del planeamiento, en cualquier clase de suelo, siempre que las nuevas determinaciones no supongan un cambio sustancial del modelo territorial, y cuyo contenido se ajuste a las determinaciones del Texto Refundido de la Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias; a las Directrices de Ordenación General y Directrices del Turismo, y al Plan Insular respectivo adaptado en su caso.

En tales casos, corresponde la competencia para su aprobación definitiva a la Consejería competente en materia de Ordenación del Territorio.

2. Se añade un apartado 6 a la Disposición Transitoria Tercera de la Ley 19/2003, de 14 de abril, por la que se aprueban las Directrices de Ordenación General y las Directrices de Ordenación del Turismo de Canarias, con el siguiente contenido:

“6. Transcurridos los plazos máximos de adaptación a las Directrices de Ordenación General de los Planes Generales de Ordenación sin que ésta se hubiera efectuado, o cuando se hubiera producido la caducidad del plazo establecido para proceder a la redacción de la citada adaptación y en su caso de la prórroga otorgada al efecto, la Consejería competente, en materia de Ordenación del Territorio, de oficio, o a instancia del Ayuntamiento afectado, o del Cabildo Insular respectivo, y previo informe de la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente, podrá directamente proceder a la tramitación y aprobación del contenido estructural del Plan General de Ordenación, así como a la ordenación pormenorizada que resulte necesaria para implantar las dotaciones y servicios públicos, la ejecución de las viviendas de protección pública la creación de suelo industrial, la mejora de la calidad alojativa turística o la implantación de sus equipamientos complementarios.

Este Plan General así aprobado tendrá carácter supletorio hasta la entrada en vigor del nuevo planeamiento general plenamente adaptado, promovido por el Ayuntamiento.

En la tramitación del plan general adaptado no operará de forma automática ni podrá acordarse la suspensión prevista en el artículo 28.3 del Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias, respecto de los ámbitos objeto de regulación por el Plan General aprobado con carácter supletorio en el párrafo precedente.

Artículo 9. Adaptación de los instrumentos de planeamiento al Texto Refundido.

Se modifica el apartado 6 de la Disposición Transitoria Segunda del Texto Refundido, que queda redactado con el siguiente contenido:

“Transcurridos los plazos señalados en esta Disposición Transitoria, los municipios que no hubieren procedido a la adaptación de su planeamiento urbanístico general podrán iniciar la tramitación de Planes Parciales de Ordenación y Planes Especiales de Ordenación, así como las modificaciones puntuales que supongan alteraciones de las determinaciones en suelos urbanizables y urbanos, que no determinen un cambio sustancial del modelo territorial y cuyos contenidos se ajusten a las determinaciones del presente Texto Refundido, de las Directrices de Ordenación General y las Directrices de Ordenación del Turismo, así como del Plan Insular de Ordenación adaptado respectivo, correspondiendo la competencia para su aprobación definitiva a la Consejería competente en materia de Ordenación del Territorio.

Los Estudios de Detalle que tengan por objeto completar o reajustar para las manzanas o unidades urbanas equivalentes, las alineaciones y las rasantes o los volúmenes, podrán ser aprobados definitivamente por el Ayuntamiento, aún cuando no se hubiere procedido a la adaptación del Plan General al Texto Refundido o a las Directrices de Ordenación General y de Ordenación del Turismo.

Artículo 10. Exoneración del Avance de planeamiento en la adaptación al Texto Refundido.

Se añade una nueva Disposición Transitoria Cuarta bis al Texto Refundido con el siguiente contenido

“Cuarta.- Exoneración del trámite de Avance en la adaptación del planeamiento:

Los planes Generales de Ordenación Urbana, que a la entrada en vigor de esta Ley, se hubieran adaptado de forma básica o plena al Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias , aprobado por Decreto Legislativo 1/2000, de 8 de mayo, se podrán llevar a cabo sus adaptaciones a las Directrices de Ordenación General y a las Directrices de Ordenación del Turismo

de Canarias , aprobadas por la Ley 19/2003 de 14 de abril, sin necesidad de la formalización de la fase de avance, siempre que se acredite que el nuevo documento que se propone en la fase de aprobación inicial no modifica de forma sustancial el modelo territorial del Plan.

La exoneración del avance, determinará la realización de la evaluación ambiental estratégica exigida por la Ley 9/2006 de 28 de abril, en la fase de aprobación inicial.

Igualmente y con los mismos requisitos podrá prescindirse del trámite de avance en las revisiones parciales de los planes insulares y planes generales, cuando se acredite que los cambios que determinan no alteran de forma sustancial el modelo territorial insular o municipal.

En tanto que reglamentariamente se determine el modo y requisitos que deban observarse en la materialización de estas previsiones, corresponderá a la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias, el control de la acreditación municipal o insular en relación con la no alteración del modelo territorial exigida. Dicho pronunciamiento deberá realizarse por la Comisión, en el trámite de cooperación administrativa previsto en el artículo 11 del Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias , y con los efectos previstos en dicho precepto.

Artículo 11. Tramitación del planeamiento urbanístico.

1. Se modifica la redacción del apartado 2 del artículo 42 del Texto Refundido, que queda redactado en los siguientes términos

“2. El procedimiento para la tramitación de los Planes de Ordenación Urbanística se establecerá reglamentariamente, ajustándose a las siguientes reglas:

- a) El plazo de tramitación quedará suspendido cuando deban solicitarse informes preceptivos durante el plazo fijado legalmente para su adopción y notificación.

- b) La Administración que en cada caso tenga atribuida la competencia para proceder a la aprobación inicial, provisional o definitiva podrá proceder, con anterioridad al transcurso de los plazos máximos para dicha aprobación, y de forma motivada cuando el estado de concreción y desarrollo de la tramitación lo justifiquen, a ampliar los plazos establecidos para cada trámite por una sola vez y por un periodo máximo de la mitad del que tenga establecido.
- c) En los procedimientos de iniciativa pública que se tramiten y aprueban por la misma Administración Pública, el transcurso del plazo fijado reglamentariamente determinará la caducidad del procedimiento con archivo del expediente y, en su caso, el levantamiento de la suspensión del otorgamiento de las licencias urbanísticas o de la tramitación de los instrumentos de ordenación.

En los procedimientos de iniciativa pública donde la competencia para la aprobación definitiva corresponda a una Administración distinta a la que deba aprobarlo inicialmente, el transcurso de los plazos fijados reglamentariamente para formular y tramitar dicho instrumento determinará la caducidad del procedimiento, con los efectos prevenidos en el párrafo anterior.

No obstante la declaración de caducidad, el órgano que tenga atribuida la competencia para formular el instrumento de planeamiento podrá acordar, en el plazo máximo de 1 año, reproducir la iniciativa disponiendo la conservación de los trámites efectuados hasta el momento.

- d) La falta de resolución en los procedimientos de aprobación de los instrumentos de iniciativa privada tendrá carácter negativo salvo en el caso de los Planes Parciales y de Ordenación y los Estudios de Detalle.

2. Se modifican los apartados 3 y 4 del artículo 42 del Texto Refundido, que quedan redactados con el siguiente contenido

“3. En las disposiciones reglamentarias se regularán las normas de coordinación interadministrativa, la información pública y los informes de los órganos administrativos gestores de intereses que pudieran quedar afectados, los plazos a que deben someterse los distintos trámites, así como el silencio administrativo.

4. No habrá lugar a la aplicación del silencio administrativo positivo si el plan no contuviere los documentos y determinaciones establecidas por los preceptos que sean directamente aplicables para el tipo de plan de que se trate.

A tal efecto, cuando concluida la fase de aprobación inicial o provisional se deba remitir el expediente para su aprobación definitiva o para la emisión del informe preceptivo a la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias, deberá acompañarse la documentación completa del instrumento de planeamiento, con inclusión de las alegaciones formuladas y contestadas y los convenios urbanísticos que se incorporen, así como los informes sectoriales que resulten exigibles cuando hayan sido emitidos o, en caso contrario, la solicitud de los mismos formulada por el órgano promotor. El plazo para que la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias resuelva sobre la aprobación definitiva o emita su informe preceptivo comenzará a computarse desde la recepción de dicha documentación completa o, en su caso, desde que hayan transcurrido 15 días desde la fecha en que finalice el plazo máximo para que se emitan los informes sectoriales solicitados.

Tampoco se aplicará el silencio administrativo positivo si el plan contuviere determinaciones contrarias a la Ley o a planes de superior jerarquía.

TÍTULO II. TURISMO Y SOSTENIBILIDAD TERRITORIAL

CAPÍTULO 1-. LÍMITES A LA OCUPACIÓN TERRITORIAL DE LA ACTIVIDAD TURÍSTICA.

Artículo 12. Clasificación y categorización de suelo con destino a las actividades turísticas.

Durante el quinquenio 2008-2012, en las islas de Lanzarote, Fuerteventura, Gran Canaria y Tenerife, el planeamiento territorial o urbanístico solo podrá clasificar nuevo suelo urbanizable sectorizado con destino turístico en los casos siguientes:

- 1) Cuando la adopción de un nuevo modelo territorial determine la necesidad de cambiar la implantación territorial de la actividad turística, siempre que se produzca de forma simultánea una desclasificación de suelo urbanizable sectorizado con destino turístico que tenga atribuida una edificabilidad en similar proporción.

- 2) Cuando el planeamiento contemple operaciones de reforma interior en suelos urbanos que determinen una menor densidad edificatoria o una o nueva implantación de equipamientos, sistemas generales o espacios libres, que requiera la deslocalización o traslado total o parcial de edificaciones, equipamientos e infraestructuras turísticas, podrá clasificarse suelo que tenga la misma edificabilidad sustituida, siempre y cuando quede garantizada la reforma urbana a través de los pertinentes convenios urbanísticos o, en caso de que se planifique su materialización mediante gestión pública, se garantice el equilibrio económico y financiero de dicha ejecución. En cualquier caso, no podrá aprobarse el instrumento de ordenación del nuevo suelo clasificado, o en el caso de que este figure ordenado por el Plan General, no podrá aprobarse el proyecto de urbanización, sin las debidas garantías de ejecución del plan de sustitución.

En cualquier caso, la reclasificación propuesta deberá observar las previsiones del Plan Territorial Especial Turístico, y en su caso del Planeamiento Insular.

En las islas de El Hierro, La Gomera y La Palma, la ordenación territorial de las actuaciones turísticas se regirá por las previsiones de su Ley de Medidas 6/2002, de 12 de junio, sobre dicha materia específica.

CAPITULO 2.- INCENTIVOS Y MEDIDAS PARA LA RENOVACIÓN DE LA INFRAESTRUCTURA Y EDIFICACIONES TURÍSTICAS.

Artículo 13. Convenios de Sustitución

El planeamiento urbanístico podrá incorporar las compensaciones urbanísticas acordadas mediante los convenios de sustitución a que se refiere el artículo anterior, con las siguientes limitaciones:

a) En el caso de sustitución de la planta alojativa o de la infraestructura de ocio turístico de un emplazamiento urbano, que el planeamiento determine sobresaturado, y para el que la reforma interior que contemple haga precisa la deslocalización o traslado de aquellas edificaciones y usos, siempre que el propietario ceda a la administración los terrenos para el uso público, libres de cargas, ocupaciones y edificaciones, de su actual emplazamiento, se podrán autorizar nuevos aprovechamientos turísticos en las cuantías siguientes:

1) Si la nueva implantación alojativa se lleva a cabo en suelo ya clasificado como urbanizable, sectorizado y ordenado, categorizado para uso turístico, que contasen con todos los derechos urbanísticos vigentes a la entrada en vigor de la presente ley se podrán otorgar las autorizaciones previas de las exigibles en virtud del artículo 24 de la Ley 7/1995 de 6 de abril, de Ordenación del Turismo de Canarias, en cuantía de tres por cada una plaza alojativa sustituida, que no podrán ser de categoría inferior a aquellas.

2) Si los nuevos establecimientos aumentan de categoría en relación a los sustituidos, se podrá incrementar una plaza más por cada grado de categoría aumentado, en relación con cada una sustituida.

b) En todos los supuestos anteriores, las nuevas plazas alojativas no podrán tener categoría inferior a cuatro estrellas o asimilada, y deberán disponer de equipamientos de ocio, deportivos, culturales, o de salud, que comporten una especial cualificación de la oferta insular, proporcionales en cuanto a características y dimensiones tales como para definir por sí solas el proyecto en su conjunto.

Reglamentariamente se determinará el procedimiento y requisitos a los que dichas autorizaciones deban someterse.

Artículo 14. Incremento de autorizaciones previas por Rehabilitación y Mejora:

La rehabilitación integral de cualquier establecimiento alojativo turístico, total o parcial, previamente declarado por la consejería competente en materia de turismo, en situación de deterioro u obsolescencia, y una vez comprobada la suficiencia de su actualización y siempre que su categoría resultante sea al menos de cuatro estrellas o asimilada, dará lugar al derecho a la obtención por su titular de autorizaciones previas para nuevas plazas alojativas, hasta un cincuenta por ciento más de las que tenía autorizadas el establecimiento; porcentaje que podrá aumentarse en otro veinticinco por ciento más por cada grado de categoría aumentado.

A estos efectos, se entenderá que la rehabilitación es integral, cuando las actuaciones afecten de modo genérico a la modernización o aumento de la calidad del establecimiento, de forma que trasciendan de la mera obra menor o de estricta conservación, configurándose como obra gruesa, ya se trate tanto respecto a la edificación e instalaciones existentes, como a la implantación de nuevos equipamientos de ocio deportivos, o culturales, que complementen y cualifiquen el establecimiento originario, incrementando su valor económico en más de un 20 %, en relación con el atribuible antes de la rehabilitación.

La materialización de las nuevas plazas así autorizadas podrá realizarse en la ampliación del establecimiento rehabilitado, si la edificabilidad asignada por el planeamiento general a la parcela de su emplazamiento lo permite, o bien alternativamente total o parcial en otros suelos en la misma isla, urbanos de uso

turístico, o urbanizables turísticos, sectorizados y ordenados, que tenga todos los derechos urbanísticos vigentes a la entrada en vigor de la presente ley, y previo compromiso de ejecución de la urbanización.

Dichos derechos a la obtención de autorizaciones previas , en tanto esten vigentes, serán transmisibles por los medios previstos en derecho, debiéndose comunicar al Cabildo Insular respectivo el cambio de la titularidad en su caso. El plazo de caducidad de estos derechos, será de tres años, contados desde la comprobación por la administración de la completa ejecución del proyecto de rehabilitación aprobado, y su efecto será automático, sin que se requiera acto o resolución expresa de la misma.

Si el mantenimiento de la funcionalidad y capacidad de la explotación requiere adelantar la ejecución de las nuevas plazas alojativas previstas en virtud del derecho al incremento de las autorizaciones previas con motivo de la rehabilitación acordada , podrá autorizarse un programa constructivo que permita al promotor disponer de las nuevas plazas alojativas, con anterioridad al comienzo de la rehabilitación y mejora de las existentes.

Artículo 15. Proyectos de Rehabilitación y Reforma

1. Los proyectos de rehabilitación de la planta alojativa o de la infraestructura turística, o los de remodelación urbanística, enmarcados en un plan o programa específico de modernización, mejora y competitividad del sector aprobado por el Gobierno de Canarias, previo cumplimiento del trámite de cooperación administrativa previsto en el artículo 11 del Texto Refundido, quedan sometidos al régimen de comunicación previa al Municipio, quedando exentos del acto de la licencia municipal

A tal efecto, el promotor deberá comunicar al Ayuntamiento el inicio de la actividad de ejecución del proyecto con una antelación de 30 días mediante escrito al que se acompañe una descripción suficiente de la actuación y las autorizaciones otorgadas. Dentro de ese periodo de 30 días, el Ayuntamiento sólo podrá denegar el

inicio de las actividades si la actuación proyectada no se ajusta al Plan de Modernización, Mejora y Competitividad aprobado por el Gobierno o a las autorizaciones otorgadas.

2. En el caso de que los proyectos de rehabilitación o mejora a que se refiere el apartado anterior, no se encuentren previstos en el planeamiento vigente, o sean contrarios a las determinaciones del mismo, el Plan o programa específico que promueva y apruebe el Gobierno, tendrá una tramitación abreviada, en la que se dará cumplimiento a las exigencias de la evaluación ambiental estratégica, prevista en la Ley 9/2006, de contenido ambiental de los instrumentos de planeamiento, salvo que por evidenciarse su limitada trascendencia territorial y ambiental, la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente, a quien además le corresponde aprobar el informe previo a la aprobación por el Gobierno de dicho plan o programa determine su exención en aplicación de la normativa vigente.

En el supuesto de que se determine la necesidad de llevar a cabo la evaluación ambiental estratégica del plan o programa, o la declaración de impacto ambiental de cualquiera de los proyectos previstos en la actuación planificada, será dicha Comisión el órgano ambiental competente para la aprobación de la memoria ambiental, o la declaración de impacto ambiental en su caso.

El documento de planeamiento abreviado, será sometido a informe del Ayuntamiento en cuyo término municipal se lleve a cabo la actuación, y del Cabildo insular correspondiente, y se expondrá al trámite de información pública, que en el caso de precisarse su evaluación ambiental estratégica, contendrá el estudio de sostenibilidad, extendiéndose el plazo de información pública a cuarenta y cinco días naturales.

3. El Plan o programa específico una vez aprobado por el Gobierno, será incorporado al Plan General de Ordenación Urbana como modificación del mismo, en el ámbito afectado en su caso.

4. Reglamentariamente se determinará el contenido y procedimiento de dichos planes específicos.

CAPITULO 3.- MEDIDAS PARA LA SOSTENIBILIDAD: MODULACIÓN DEL CRECIMIENTO

Artículo 16. Límites al otorgamiento de autorizaciones previas:

1. En las islas de Lanzarote, Fuerteventura, Gran Canaria y Tenerife, durante el periodo de tres años siguientes a la entrada en vigor de la presente Ley, sólo podrán otorgarse las autorizaciones previas de las exigidas por la Ley 7/1995, de 6 de abril de Ordenación del Turismo de Canarias, para los establecimientos alojativos turísticos, cuando tengan por objeto la renovación o rehabilitación de las edificaciones e infraestructuras turísticas en la forma y condiciones establecidas en el capítulo anterior.,

2. La suspensión de las autorizaciones previas para la construcción de nuevas plazas alojativas fuera de los casos previstos en el número anterior, podrá modificarse, mediante Decreto del Gobierno de Canarias, previa Resolución del Parlamento de Canarias, adoptada tras el examen de la comunicación que previamente deberá elevar el Gobierno sobre las condiciones y evolución del mercado turístico, así como la situación socioeconómica, territorial y ambiental de las islas, que aconsejen su modificación.

Artículo 17. Aternativas a los aprovechamientos urbanísticos de uso turístico:

Los titulares de suelos urbanos categorizados para uso turístico, así como de los suelos urbanizables sectorizados y ordenados con destino total o parcialmente turísticos, que no hubieran quedado desclasificados en virtud de lo previsto en la disposición adicional cuarta de la Ley 19 /2003, de 14 de abril de Directrices de Ordenación General y Directrices de Ordenación del Turismo de Canarias, y que por consiguiente en aplicación de la moratoria turística se mantengan inedificados, pero con sus derechos urbanísticos consolidados, podrán optar en los plazos que se indican ,

mediante escrito dirigido a la Consejería del Gobierno de Canarias Competente en materia de Turismo, por alguna de las siguientes alternativas:

- 1) En el plazo de seis meses desde la entrada en vigor de la presente Ley, por su desclasificación a través de una modificación puntual del instrumento de planeamiento general, promovida por la Consejería competente en materia de Turismo, reconociéndoseles la correspondiente indemnización por los derechos edificatorios que ostenten, de acuerdo con las previsiones de la Ley 8/2007 de 28 de mayo de Suelo, a cargo de la Administración Autonómica. En este supuesto, El Gobierno, a propuesta de las Consejerías competentes en materia de Turismo, de Ordenación del Territorio y de Economía y Hacienda, podrá optar con anterioridad a la aprobación de la modificación puntual del instrumento de planeamiento general, por la expropiación forzosa del suelo, cuando resulte conveniente para el uso público, o para el mantenimiento de su categorización, y la enagenación a terceros de la propiedad o el derecho de superficie en su caso, mediante el procedimiento legalmente establecido, condicionada a la materialización de su aprovechamiento, una vez alzada la suspensión del otorgamiento de las autorizaciones previas.

- 2) Sustituir en cualquier momento del plazo de vigencia de la suspensión del otorgamiento de las autorizaciones previas, la edificación alojativa por otras destinadas a parques temáticos, actividades culturales, de ocio, de espectáculos, deportivas de restauración u otras similares. En estos supuestos, cuando el nuevo proyecto precise modificación del planeamiento, esta podrá ser acordada por el Gobierno, en los términos y con los requisitos previstos en el artículo 47 del Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias, (DL 1/2000 de 8 de mayo).

- 3) En cualquier momento del plazo de vigencia de sus aprovechamiento urbanísticos de uso total o parcialmente turístico, al traslado y recategorización de los mismos, mediante convenio urbanístico con los parámetros de ponderación adecuados,

suscrito con los Ayuntamientos a que afecte, y autorizado por el Gobierno previo informe del respectivo Cabildo Insular, con el fin de sustituir aquellos por nuevos usos en la localización adecuada, industriales, comerciales energéticos, o residenciales, siempre que en este último caso al menos el 30% de las viviendas sean de algún régimen de protección oficial, que podrán ser emplazadas en la localización más adecuada, en atención a consideraciones del modelo territorial y de estructuración social.

La autorización por el Gobierno de estos convenios, determinará su inclusión en el Planeamiento General correspondiente, para lo que se dispondrá si fuera preciso el mismo trámite del artículo 47 del Texto Refundido citado en el apartado anterior.

De no elegir el propietario del suelo turístico con los derechos urbanísticos consolidados, indicados anteriormente, alguna de las alternativas descritas, se entenderá, que opta por su mantenimiento, con el aplazamiento de las faltas edificatorias al término de la suspensión temporal dispuesta.

CAPÍTULO 4. - REGULARIZACIÓN DE ESTABLECIMIENTOS EN EXPLOTACIÓN.

Artículo 18. Legalización de establecimientos alojativos.

1. Podrán solicitar su regularización e inscripción en el Registro de Establecimientos Turísticos, los establecimientos hoteleros y extrahoteleros con unidad de explotación, construidos y en servicio efectivo con anterioridad a la entrada en vigor de la Ley 6/2001, de 23 de julio, de Medidas Urgentes en materia de Ordenación del Territorio y del Turismo de Canarias, que acrediten mediante las certificaciones de las

administraciones competentes, que sus edificaciones e instalaciones son acordes con la legalidad urbanística aplicable a las mismas, así como no estar sujetos a procedimientos sancionadores urbanísticos. De igual modo, podrán solicitar la regularización e inscripción aquellos establecimientos que hubieren sido objeto de un procedimiento sancionador que hubiera concluido sin la exigencia de restauración del medio físico, o si se hubiese exigido parcialmente, se hubiere cumplimentado la restauración de la legalidad física alterada.

2. Para la expresada regularización, no será necesaria la obtención de autorizaciones previas a que se refiere el artículo 24 de la Ley 7/1995, de 6 de abril, de Ordenación del Turismo de Canarias, siempre que el número de plazas alojativas que se pretenden regularizar no supere las que se acrediten que están en funcionamiento, y constituyan las previsiones del proyecto original ejecutado con arreglo a la licencia urbanística de construcción otorgada en su momento.

3. Reglamentariamente se determinarán los requisitos y condiciones de verificación de la idoneidad técnica y de seguridad que deben reunir dichos establecimientos, para acogerse la regularización autorizada en este artículo.

Artículo 19. Prohibiciones de cambio de uso:

En los suelos categorizados con destino turístico, o mixto turístico – residencial, no se permitirán nuevas segregaciones y el cambio de uso total o parcial, de turístico a residencial, de los establecimientos turísticos autorizados en su momento con unidad de explotación, sin perjuicio de las alternativas previstas en el artículo 17 anterior.

CAPÍTULO 5. - PLANES TERRITORIALES ESPECIALES DE ORDENACIÓN TURÍSTICA INSULAR

Artículo 20. Subrogación en las competencias de planeamiento

Los Cabildos Insulares que, a la entrada en vigor de la presente Ley, no hubieran llevado a cabo la aprobación provisional, de los Planes Territoriales Especiales de Ordenación Turística Insular, previstos en la Disposición Adicional Primera de la Ley 19/2003 de 14 de abril, por las que se aprueban las Directrices de Ordenación General y las Directrices de Ordenación del Turismo de Canarias, deberán remitir al Gobierno en el plazo de tres meses, un informe con las previsiones temporales de la conclusión de la fase insular, que no deberá sobrepasar el plazo máximo de un año.

Transcurrido el plazo fijado sin que el Plan haya sido aprobado por el Cabildo, el Gobierno podrá, previo informe de las Consejerías competentes en materia de Turismo y de Ordenación del Territorio y oído el Cabildo respectivo, acordar la subrogación de la Administración autonómica en la tramitación y aprobación del Plan, en los términos que reglamentariamente se determinen. El acuerdo de subrogación, contendrá la disposición de recabar el expediente integro del Cabildo Insular.

Disposición Adicional.

Primera:

Los Instrumentos de Ordenación de los Recursos Naturales y del Territorio, así como los de Ordenación Urbanística, categorizarán y ordenarán el suelo rústico en el que existan formas tradicionales de población rural, a que se refiere el artículo 55- c del Decreto Legislativo 1/2000 de 8 de mayo, por el que se aprueba el Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias, en alguna de las categorías de Asentamiento Rural o Agrícola que corresponda en función de sus características de ocupación, sin que a tales efectos les sea aplicable las limitaciones establecidas en los artículos 1 y 2 del Decreto 58/1994 de 22 de Abril, modificado por el Decreto 80/1994 de 13 de mayo, por el que se establece la unidad mínima de cultivo.

Segunda:

No será precisa la obtención de las Autorizaciones Previas de las exigibles en virtud de lo establecido en la Ley 7/1995, de 6 de abril, de Ordenación del Turismo de Canarias, para el otorgamiento de licencias de obras de movimientos de tierras que se precisen para la explanación de solares o la realización de obras auxiliares o complementarias de urbanización o implantación de equipamientos, en los suelos urbanos o urbanizables sectorizados y ordenados con destino turístico, que tengan los derechos urbanísticos consolidados, siempre que tales desmontes no superen la cota de la rasante de las calles o vía a la que de fachada el solar explanado, y su acabado con buenas prácticas ambientales permita su uso transitorio como aparcamientos o espacio libre, en tanto sea autorizada su edificación.

Disposición Derogatoria.

Quedan derogadas las disposiciones del mismo o inferior rango en todo lo que se opongan a lo establecido en la presente Ley.

Disposición Final.

1. Se faculta al Gobierno de Canarias para proceder al desarrollo reglamentario para la aplicación de la presente Ley.
2. La presente Ley entrará en vigor al día siguiente de su publicación en el “Boletín Oficial de Canarias”.