



BOLETÍN OFICIAL

El texto del Boletín Oficial del Parlamento de Canarias puede ser consultado gratuitamente a través de Internet en la siguiente dirección: <http://www.parcn.es>

SUMARIO

PROYECTOS DE LEY

EN TRÁMITE

8L/PL-0028 De modificación de la Ley 2/2013, de 29 de mayo, de Renovación y Modernización Turística de Canarias. Procedimiento de urgencia.

Página 1



PROYECTO DE LEY

EN TRÁMITE

8L/PL-0028 *De modificación de la Ley 2/2013, de 29 de mayo, de Renovación y Modernización Turística de Canarias. Procedimiento de urgencia.*

(Registro de entrada núm. 904, de 16/2/15.)

Presidencia

La Mesa del Parlamento, en reunión celebrada el día 19 de febrero de 2015, adoptó el acuerdo que se indica respecto del asunto de referencia:

1.- PROYECTOS DE LEY

1.4.- De modificación de la Ley 2/2013, de 29 de mayo, de Renovación y Modernización Turística de Canarias. Procedimiento de urgencia.

Acuerdo:

1.- En conformidad con lo establecido en el artículo 125 del Reglamento de la Cámara, se acuerda admitir a trámite el proyecto de ley de referencia, ordenar su publicación en el Boletín Oficial del Parlamento y abrir el plazo de presentación de enmiendas a la totalidad.

Dicho proyecto de ley se acompaña de una exposición de motivos y de los siguientes antecedentes: acuerdo del Consejo de Gobierno, dictamen del Consejo Consultivo de Canarias y documentación complementaria, que quedan a disposición de los señores diputados, para su consulta, en la Secretaría General del Parlamento.

De este acuerdo se dará traslado al Gobierno.

2.- En conformidad con lo establecido en los artículos 106 y 107 del Reglamento de la Cámara, a petición del Gobierno, se acuerda la tramitación del proyecto de ley de referencia por procedimiento de urgencia.

De este acuerdo se dará traslado al Gobierno. Asimismo, se publicará en el Boletín Oficial del Parlamento.

En ejecución de dicho acuerdo y en conformidad con lo previsto en el artículo 110 del Reglamento del Parlamento de Canarias, dispóngo su publicación en el Boletín Oficial del Parlamento.

En la sede del Parlamento, a 20 de febrero de 2015.- EL PRESIDENTE, Antonio A. Castro Cordobez.

PROYECTO DE LEY DE MODIFICACIÓN DE LA LEY 2/2013, DE 29 DE MAYO, DE RENOVACIÓN Y MODERNIZACIÓN TURÍSTICA DE CANARIAS

PREÁMBULO

I

En el marco del artículo 30, apartados 15 y 21, del Estatuto de Autonomía de Canarias, aprobado mediante la Ley Orgánica 10/1982, de 10 de agosto, que propugna la competencia exclusiva de la Comunidad Autónoma de Canarias en materia de ordenación del territorio y del litoral, urbanismo y vivienda, y turismo, se aprobó la Ley 2/2013, de 29 de mayo, de Renovación y Modernización Turística de Canarias (LRTMC).

Esta ley autonómica ha terminado de cerrar el sistema dibujado por la Ley 19/2003, de 14 de abril, por la que se aprobaron las Directrices de Ordenación General y las Directrices de Ordenación del Turismo, y lo desarrollado por la Ley 6/2009, de 6 de mayo, de medidas urgentes en materia de ordenación territorial para la dinamización sectorial y la ordenación del turismo, con una base más contundente y sólida, estrechando aún más los lazos entre la regulación sectorial del turismo y la planificación urbanística. De sus determinaciones destaca la inclusión de los planes de modernización, mejora e incremento de la competitividad turística en el sistema de planeamiento de Canarias, como instrumentos urbanísticos, ampliando sus competencias y asimilándolas, casi por completo, a las de los planes generales de ordenación, para sus concretos ámbitos de actuación, así como la definición de los deberes, fundamentales en el proceso emprendido, de atenerse al uso turístico, y de renovación y rehabilitación edificatoria.

La nueva perspectiva a la hora de abordar la renovación de la ciudad turística se soporta en varios pilares, complementarios entre sí: en primer lugar, la renovación y rehabilitación de la planta de alojamiento y de los equipamientos complementarios, para lo cual la ley, partiendo de su exigencia legal como deber inexcusable, ha habilitado a los planes de modernización para la necesaria modificación de los parámetros del planeamiento vigente, de cara a posibilitar la adaptación y mejora de las instalaciones y servicios, tanto a la normativa vigente como a las preferencias de los usuarios turísticos; en segundo lugar, la Ley 2/2013 incide de manera clara en la exigencia del cumplimiento del deber de conservación y rehabilitación edificatoria, ligado a la obligación de los gestores de los distintos establecimientos a presentar informes técnicos turísticos, que acrediten que las edificaciones y las instalaciones cumplen con la legislación de aplicación.

En tercer lugar, la necesidad de que el planeamiento propicie la reconducción del proceso de residencialización en zonas y núcleos turísticos, declarando, por un lado, el deber de atenerse al uso turístico efectivo, al tratarse del uso para el cual obtuvieron autorización numerosos establecimientos que se han convertido, en la práctica y sin autorización, en complejos residenciales; y, por otro, estableciendo los criterios para que las áreas más óptimas y privilegiadas se destinen al uso turístico, regulando además supuestos excepcionales de compatibilidad, permitiendo y facilitando la reconversión de determinadas promociones residenciales, debidamente autorizadas, a la modalidad de villas o de cualquier otro producto turístico que permita poner en valor esos concretos destinos.

En cuarto lugar la mejora de la calidad de los establecimientos y, como colofón de lo anterior, la configuración de un modelo de planta turística de excelencia y ecoeficiencia, que permita la mayor sostenibilidad ambiental y económica del archipiélago.

El suelo de uso turístico, previsto como tal en la zonificación insular, constituye un valor específico, de indudable importancia para el mantenimiento de la industria turística y su competitividad, de tal forma que la sociedad canaria no puede renunciar a preservar y, en su caso, recuperar, esos suelos para destinarlos exclusiva o mayoritariamente al uso turístico, articulando mecanismos que permitan un uso racional, eficiente y equilibrado de tales suelos, tanto por sus cualidades naturales como por su situación o localización, atractivos irremplazables que, por ser tales, nos permiten ofertar un destino turístico de primer orden.

Gracias a esta batería de medidas se está logrando que la ordenación de las zonas y núcleos turísticos del archipiélago se aborde con mayor profundidad, sin perder de vista que la base territorial sobre la que se asienta nuestro principal motor económico es un entorno frágil ambientalmente, que justifica que Canarias pueda acogerse a las excepciones contempladas en las directivas europeas de aplicación, en concreto, la Directiva 2006/123/CE, de 12 de diciembre de 2006, del Parlamento Europeo y el Consejo, relativa a los servicios en el mercado interior, por lo que se ha optado por modular la creación de nueva oferta de alojamiento ligada a la calidad y una mayor ecoeficiencia en el uso de nuestros recursos y, en especial, del recurso natural suelo.

Tras un año de aplicación de la Ley 2/2013, de 29 de mayo, el Gobierno de Canarias ha elaborado una memoria, presentada ante el Parlamento de Canarias, en la que se evalúa la marcha de las nuevas medidas y su repercusión sobre el sector turístico, evidenciando, en primer lugar, la alta implicación del sector público y del sector privado en el proceso de renovación integral de nuestras ciudades y zonas turísticas; y, en segundo lugar, la idoneidad de los mecanismos establecidos para incentivar los procesos de renovación y rehabilitación turística que, pese a su discreta utilización inicial, se han revelado como catalizadores para dar un importante impulso a la inversión empresarial, al apoyo financiero de la banca y, como efecto de tales inversiones y de los créditos a ellas asociados, a la creación de puestos de trabajo.

No obstante, en el mismo documento se ponen de manifiesto aquellas cuestiones que, en la práctica, han generado dificultades en la aplicación de esos mecanismos, especialmente las relacionadas con la posibilidad

de que los establecimientos turísticos puedan optar a los incentivos urbanísticos para facilitar su renovación efectiva; dificultades detectadas, sobre todo, en la redacción de los planes de modernización como en la constante comunicación que se ha generado con el sector privado, lo que ha propiciado un canal de información que ha hecho llegar a las distintas administraciones las inquietudes y propuestas del sector turístico.

Por otra parte, la entrada en vigor de la *Ley estatal 8/2013, de 26 de junio, de Rehabilitación, Regeneración y Renovación urbanas*, con importantes modificaciones en materias de competencia estatal, supone la necesidad de adaptar la ley autonómica a sus determinaciones, algunas de las cuales modifican el Texto Refundido de la Ley de Suelo Estatal, aprobado mediante Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, evitando crear un marco normativo que, de lo contrario, provocaría contradicciones y claras disfunciones.

La apuesta por este modelo de renovación, propiciado también por Europa y por la legislación estatal, es firme y decidida. Aunque nos encontramos en un momento de repunte del sector turístico, batiéndose records de llegada de turistas a nuestras islas, debemos seguir apostando por continuar y reforzar un proceso que es esencial para la pervivencia y el fortalecimiento de Canarias como destino turístico. Los mecanismos propuestos, y utilizados, pueden ser aún más decisivos y determinantes en la recuperación de nuestras zonas y ciudades turísticas, pero para ello se torna imprescindible hacer los ajustes precisos para incentivar el proceso ya iniciado, eliminando o corrigiendo las rigideces innecesarias que se han detectado y que, de subsanarse, pueden conseguirse un mayor éxito y mayor eficacia para lograr los objetivos de la Ley 2/2013, de 29 de mayo. Por ello, se justifica la modificación de la *Ley 2/2013, de 29 de mayo, de Renovación y Modernización Turística*, aunque, por su limitado alcance y contenido, se concibe como una ley de artículo único.

II

La necesidad de dotar al marco jurídico turístico del mayor consenso posible hace que el Gobierno de Canarias, pese a seguir defendiendo ante el Tribunal Constitucional la adecuación al ordenamiento jurídico del hasta ahora vigente artículo 4, número 2, apartados a) y c), de la Ley 2/2013, propugne una modificación del citado artículo 4 que, como señala el Dictamen n.º 44/2015, de 3 de febrero, del Consejo Consultivo de Canarias, además de solventar los motivos aducidos por el Estado en la interposición del recurso de inconstitucionalidad n.º 1133/2014, “*amplía el tipo de establecimientos que pueden ser objeto de autorización, puesto que no exige en todo caso la categoría de cinco estrellas (...). La norma sigue ajustándose igualmente al cumplimiento de los requisitos medioambientales que justifican el sometimiento a autorización y la posibilidad de instalar únicamente aquellos establecimientos que se ajusten a tales exigencias*”.

La nueva redacción del apartado a) del artículo 4.2 de la Ley 2/2013, además de agrupar los establecimientos hoteleros y extrahoteleros en el mismo apartado, los sujeta al cumplimiento de unos estándares de calidad edificatoria y del servicio que garanticen el mínimo impacto ambiental, así como a reunir unas condiciones de densidad, equipamiento e infraestructuras y servicios, que deben ser establecidas en un futuro reglamentariamente, en el plazo máximo de un año desde la entrada en vigor de esta ley, manteniendo, respecto de los extrahoteleros, la limitación de que no estén prohibidos por el planeamiento territorial de aplicación.

Al haber agrupado en un mismo apartado los establecimientos hoteleros y extrahoteleros, la modificación legal da nuevo contenido al apartado c) del artículo 4.2 de la LRTMC, sometiendo a autorización previa los establecimientos hoteleros y extrahoteleros de cinco estrellas o categorías superiores, cuando no procedan de procesos de renovación. Estos establecimientos están igualmente sujetos, por aplicación de la normativa sectorial, a los estándares de calidad legalmente exigibles en la actualidad.

Tanto los supuestos del apartado a) como los del apartado c) del artículo 4.2 de la LRMTTC se supeditan a la suscripción de un convenio de formación continua de su personal así como para la formación de desempleados, con los servicios de empleo del Gobierno de Canarias y en el marco de la estrategia de empleo de Canarias, ampliando la regulación anterior que sólo lo requería para los establecimientos hoteleros con categoría de cinco estrellas o superior.

Por último, la modificación de los apartados a) y c) del artículo 4.2 de la LRMTTC, conlleva, por coherencia, dar nueva redacción al número 4 del artículo 4 de la LRMTTC, ampliando la exigencia de cumplimiento de deberes urbanísticos a cualquiera de los establecimientos sometidos a autorización.

La práctica administrativa ha demostrado que la mayor parte de los suelos turísticos de Canarias, pese a la apariencia de consolidación urbanística de los mismos, está sujeto, aún y pese a los muchos años transcurridos en la mayoría de las ocasiones, a procesos inacabados de gestión y ejecución urbanística que impiden o dificultan la recepción de las urbanizaciones turísticas.

Esa situación real genera problemas jurídicos de interpretación en orden a determinar si las operaciones de renovación edificatoria y, en algunos casos, de la urbanización, en suelos que, por no haber concluido la totalidad de las labores de gestión y ejecución urbanística (jurídica y material), deben mantenerse necesariamente como urbanizables o urbanos no consolidados en ejecución, y, en tal caso, si afectan o no a los procesos de equidistribución de beneficios y cargas de la totalidad de propietarios integrados por el proceso urbanizador inconcluso. La interpretación mantenida desde los Servicios Jurídicos del Gobierno es que las operaciones de renovación no inciden ni tienen efecto alguno sobre los restantes propietarios afectos a procesos de gestión y ejecución derivados del planeamiento precedente, de tal forma que los beneficios y cargas que deriven de las actuaciones de renovación sólo inciden entre las partes firmantes de los convenios de renovación.

No obstante, la duda jurídica planteada genera recelos, crea incertidumbre jurídica y retrasa inversiones en materia de renovación ante el temor de ver bloqueadas las actuaciones de mejora por recursos de terceros, razón por la que la modificación del artículo 6 de la Ley 2/2013 pretende clarificar los efectos de las actuaciones de renovación sobre procesos urbanísticos que ya se encuentren en marcha, dotando de seguridad jurídica a tales intervenciones, incorporando, además, la nueva terminología utilizada en la legislación básica, que en la Ley 8/2013 ha introducido en la Ley de Suelo el concepto de actuación edificatoria.

La redacción final de los números 2 y 3 del artículo 11 de la Ley 2/2013, que regula los “incentivos en edificabilidad”, ha generado, en la práctica, un efecto totalmente distinto del pretendido por el legislador hasta el punto de convertir en inviables los incentivos regulados y, en consecuencia, impidiendo la efectiva aplicación de la norma legal para potenciar los procesos de renovación edificatoria.

Así, el número 2 incorporó un inciso final, limitativo, que no resultó correctamente valorado. Así, la mayor parte de las edificaciones situadas en los suelos turísticos consolidados sobre los que se pretende opere la Ley de Renovación y Modernización Turística, incumplirían el criterio urbanístico establecido, bloqueando las operaciones de renovación edificatoria y la inversión económica prevista para tal fin. La limitación comentada tiene claro carácter urbanístico pero no constituye un parámetro necesario para determinar la calidad del producto turístico final que resulte de la renovación que es lo que requiere la primera parte del actual artículo 11.2 de la Ley 2/2013. Debe ser el cumplimiento de los estándares de calidad de los distintos tipos de establecimientos de alojamiento turísticos el que determine la viabilidad o no de las operaciones de renovación.

En esta línea, puede citarse que, con posterioridad a la entrada en vigor de la Ley 2/2013, las Cortes Generales aprobaron la *Ley 8/2013, de 26 de junio, de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas*, y que su artículo 10.3, intitulado “Reglas básicas para la ordenación y ejecución de las actuaciones”, evidencia –aunque con otra finalidad–, que determinados parámetros urbanísticos deben modularse convenientemente para lograr objetivos de accesibilidad o eficiencia energética, lo que también puede ser claramente predicable de los objetivos de la Ley de Renovación y Modernización Turística. Objetivos que, de mantenerse la redacción actual, no se conseguirían, razón por la que se suprime el inciso final del número 2 del artículo 11 de la Ley 2/2013.

La redacción final del número 3 del artículo 11 de la Ley 2/2013 resulta contradictoria en sí misma ya que, si bien admite el incremento de la edificabilidad en parcelas con establecimientos turísticos, finaliza el párrafo con el inciso “sin que en ningún caso supere el coeficiente de edificabilidad de la parcela”. Tal redacción, por su incongruencia, se considera errónea, entendiéndose que el inciso final correcto sería: “sin que en ningún caso supere el doble del coeficiente de edificabilidad de la parcela”.

El apartado b) del artículo 12 de la Ley 2/2013, elimina cualquier referencia temporal, lo que supone ampliar la aplicación del precepto a cualquier proceso de renovación que comporte mayor número de plazas o incremento de su superficie edificada, manteniendo el resto de la redacción el mismo texto. Se añade, además, un nuevo apartado e), para dar respuesta a situaciones preexistentes, manteniéndose la densidad establecida en los planes parciales en vigor y en curso de ejecución.

El artículo 13 de la Ley 2/2013, regula los “incentivos en forma de plazas adicionales”, remitiendo expresamente al cuadro anexo a la ley y a sus sucesivas actualizaciones. El citado cuadro omitió, en la modalidad hotelera, el importe mínimo por plaza de alojamiento, pese a que el contenido normativo de la LRMTTC, permite e incentiva la renovación de establecimientos hoteleros que aumente su categoría a tres estrellas, tal y como deriva especialmente del artículo 10.3 a) de la LRMTTC. Se trata, en consecuencia, de un error por omisión.

Se modifica el artículo 19 de la Ley 2/2013, incorporando al texto anterior la posibilidad de reducir, no solo el exceso de oferta de usos terciarios, sino, y esto es lo novedoso, otros usos incompatibles con la competitividad de la zona o área turística, manteniendo el resto del precepto la misma redacción.

Las disposiciones transitorias tercera y cuarta de la Ley 2/2013 amplían sus plazos de aplicación y varían algunos de los requisitos exigibles, con objeto de facilitar al máximo la presentación de solicitudes que intenten la legalización de plazas y edificaciones turísticas existentes, regularizando, en el marco normativo vigente, esa oferta turística actualmente no autorizada.

La disposición adicional primera de la presente ley regula las posibles situaciones de patrimonialización de la edificabilidad por parte de los titulares de edificaciones que pretendan someterse a procesos de renovación, distinguiendo claramente los casos en que la edificación fue erigida conforme al ordenamiento jurídico aplicable antes de la entrada en vigor de la Ley estatal 8/1990, de 25 de julio, reconociendo el derecho a la edificación adquirido; y los casos de edificaciones erigidas ilegalmente antes de la misma fecha y contra las que no cabe adoptar medidas de restablecimiento de la legalidad urbanística que impliquen la demolición de lo edificado, que quedan en situación de fuera de ordenación.

La disposición adicional segunda de la presente ley establece un nuevo supuesto de clasificación de suelo, regulados en el artículo 12 de la *Ley 6/2009, de 6 de mayo, de medidas urgentes en materia de ordenación territorial para la dinamización sectorial y la ordenación del turismo*, para permitir el traslado de edificabilidades ya patrimonializadas, sin coste para la Administración, cuando se trate de recuperar para el uso público suelos con especiales valores naturales, culturales o estratégicos.

La disposición adicional tercera de la presente ley tipifica como falta muy grave el incumplimiento de los requisitos exigidos en los apartados a) y c) del artículo 4.2 de la LRMTTC.

La disposición transitoria primera de la presente ley regula el régimen transitorio aplicable al procedimiento de evaluación ambiental de los planes de modernización, mejora e incremento de la competitividad, determina el órgano sustantivo y prohíbe la exoneración de evaluación ambiental, manteniendo la vigencia y validez del documento de referencia aprobado por la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias el 29 de mayo de 2012 (BOC n.º 122/2012, de 22 de junio). A efectos de determinar el momento temporal, se toma como fecha el 12 de diciembre de 2014, al coincidir dicha fecha con la derogación expresa de la *Ley 9/2006, de 28 de abril, sobre evaluación de los efectos de determinados planes y programas en el medio ambiente*, de conformidad con lo previsto en el número 2 de la disposición derogatoria única de la *Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental*. Para determinar qué planes se encuentran iniciados antes de dicha fecha, se toma en consideración el criterio establecido por el Tribunal Supremo, según el cual esto se produce “cuando se hayan movilizado los recursos económicos y técnicos que hagan posible la elaboración del plan y su evaluación ambiental”.

La disposición transitoria segunda de la presente ley establece un régimen transitorio en tanto, en el plazo de un año desde la entrada en vigor de la ley, el Gobierno desarrolle reglamentariamente los estándares de calidad previstos en el artículo 4.2 a) de la LRMTTC.

La ley consta de un solo artículo, tres disposiciones adicionales, dos disposiciones transitorias, una disposición derogatoria y una disposición final.

Artículo único.-

Se modifican los siguientes artículos de la *Ley 2/2013, de 29 de mayo, de Renovación y Modernización Turística de Canarias*:

1. Los apartados a) y c) del artículo 4.2 quedan redactados de la siguiente forma:

“a) Establecimientos hoteleros que deberán cumplir unos estándares de calidad edificatoria y del servicio ofrecido que garantice el mínimo impacto medioambiental en términos de, al menos, ahorro de agua, contaminación acústica y lumínica y de gestión de residuos, y reunir las condiciones de densidad, equipamiento, infraestructuras y servicios establecidas reglamentariamente para configurar un modelo de excelencia y ecoeficiencia, así como para obtener certificaciones de calidad y gestión medioambiental turística y de máxima eficiencia energética.

En el caso de los establecimientos extrahoteleros, sólo les será aplicable este precepto cuando el planeamiento territorial no los prohíba expresamente”.

“c) Establecimientos hoteleros y extrahoteleros, estos últimos cuando el planeamiento territorial no lo prohíba expresamente, de cinco estrellas o categorías superiores”.

2. Se incorpora en el artículo 4.2 un último párrafo con el siguiente contenido:

“Los establecimientos descritos en los apartados a) y c) de este precepto, deberán acreditar la previa suscripción con los servicios de empleo del Gobierno de Canarias de un convenio para la formación continua de su personal y para facilitar la formación de desempleados, en el marco de la estrategia de empleo de Canarias y su incorporación a la plantilla”.

3. El apartado 4 del mismo artículo 4 queda redactado como sigue:

“4. La oferta turística de nueva implantación a que hacen referencia los números 1 y 2 anteriores, que debe cumplir las máximas exigencias de ecoeficiencia derivadas de la normativa de aplicación, sólo se podrán implantar en parcelas que forman parte de una urbanización o de alguna de sus fases o etapas que hayan culminado las obras previstas en el correspondiente proyecto de urbanización y también hayan formalizado las cesiones urbanísticas obligatorias”.

4. El número 3 del artículo 6 queda redactado de la siguiente forma:

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

5. El apartado a) del número 1 del artículo 11 queda redactado de la siguiente forma:

“a) Coeficiente general por renovación con aumento de categoría o, cuando no se produzca ese aumento por tratarse de establecimientos de cuatro estrellas o superior, con mejora de servicios o equipamientos complementarios para aumentar la competitividad del establecimiento, que podrá permitir un incremento de

hasta 0,3 m²/m² sobre la edificabilidad normativa, en función de la edificabilidad media ponderada atribuida a los terrenos incluidos en la actuación o del área superior de referencia en que esta se incluya, siempre que se justifique la justa distribución de beneficios y cargas así como la sostenibilidad económica de la operación”.

6. Los números 2 y 3 del artículo 11 quedan redactados de la siguiente forma:

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

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

7. El apartado b) del artículo 12 queda redactado de la siguiente forma:

“b) Aquellos establecimientos cuya renovación comporte mayor número de plazas o incremento de su superficie edificada, tendrán derecho a una reducción del estándar de densidad de suelo turístico vigente, que se ponderará por el planeamiento urbanístico o, en su caso, por el plan de modernización, mejora e incremento de la competitividad, para cada urbanización, núcleo turístico o área de referencia mediante coeficientes definidos en función de los siguientes criterios limitativos:

I. Establecimientos con un estándar superior a 60 metros cuadrados por plaza. Se aplicará como límite mínimo esta cifra.

II. Establecimientos con un estándar actual comprendido entre 50 y 60 metros cuadrados por plaza. Se admitirá como límite mínimo la de 50 metros cuadrados por plaza.

III. Establecimientos con un estándar actual inferior a 50 metros cuadrados por plaza. No se admitirá aumentar el número de plazas actuales.

El incremento de plazas total estará condicionado a su vez, por la realidad morfológica de los alojamientos, valores medios de densidad turística, superficie de espacios libres y oferta complementaria y demás factores propios de la zona, urbanización o área de actuación”.

8. Se añade un nuevo apartado e) al artículo 12 con el siguiente texto:

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

9. El artículo 19 queda redactado de la siguiente forma:

“Artículo 19.- Sustitución de usos terciarios.

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

El incremento de plazas estará condicionado a su vez, por la realidad morfológica de los alojamientos, valores medios de densidad turística, superficie de espacios libres y oferta complementaria y demás factores propios de la zona, urbanización o área de actuación”.

10. El cuadro anexo al artículo 13 queda de la siguiente forma:

MODALIDAD	CATEGORÍA	IMPORTE MÍNIMO POR PLAZA DE ALOJAMIENTO
Hotelera	3 Estrellas	4.602,00 €
	4 Estrellas	6.143,00 €
	5 Estrellas	7.866,00 €
	5 G L	10.080,00 €
Extrahotelera	3 Estrellas	4.253,00 €
	4 Estrellas	5.577,00 €
	5 Estrellas	7.142,00 €
	Villas	5.577,00 €

11. Se modifican las disposiciones transitorias tercera y cuarta, quedando redactadas de la siguiente forma:

“Tercera.- Plazas sin autorización.

Las plazas de alojamiento de cualquier tipología, que no cuenten con autorización, que estén incluidas en establecimientos que acrediten haber sido construidos conforme a licencia municipal de obras no anulada obtenida con anterioridad a la entrada en vigor de la Ley 6/2001, de 23 de julio, de Medidas Urgentes, en materia

de ordenación del territorio y del turismo de Canarias, podrán obtener autorización, a fin de su incorporación a la explotación turística, acreditando el cumplimiento de los requisitos de ordenación de la actividad turística exigidos en el Reglamento de la Actividad Turística de Alojamiento aprobado por Decreto 142/2010, de 4 de octubre, o normativa que lo haya de sustituir y que se encuentre vigente al tiempo de la solicitud y con los estándares turísticos que les sean exigibles, en función de su categoría. Asimismo, el estándar de densidad mínimo de parcela podrá reducirse, pudiendo llegar a 45 metros por plaza, y a 35 metros por plaza en aquellos establecimientos que acrediten haber sido construidos conforme a licencia municipal de obras no anulada anterior a la entrada en vigor de la Ley 7/1995, de 6 de abril, de Ordenación del Turismo de Canarias.

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

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

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

Cuarta.- Edificaciones existentes.

Aquellas edificaciones de alojamiento turístico existentes en suelos turísticos que dispusieron de licencia municipal de obras no anulada, anterior a la entrada en vigor de la Ley 6/2001, de 23 de julio, de medidas urgentes en materia de ordenación del territorio y del turismo de Canarias, podrán obtener autorización para su explotación turística, siempre que lo soliciten en el plazo máximo de tres años a partir de la entrada en vigor de esta ley, acreditando que cumplen con todos los requisitos de ordenación exigidos en el Reglamento de la Actividad Turística de Alojamiento aprobado por Decreto 142/2010, de 4 de octubre, o normativa que lo haya de sustituir y que se encuentre vigente al tiempo de la solicitud y con los estándares turísticos que les sean exigibles, en función de su categoría. Asimismo, el estándar de densidad mínimo de parcela podrá reducirse, pudiendo llegar a 45 metros por plaza, y a 35 metros por plaza en aquellos establecimientos que acrediten haber sido construidos conforme a licencia municipal de obras no anulada anterior a la entrada en vigor de la Ley 7/1995, de 6 de abril, de Ordenación del Turismo de Canarias.

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

DISPOSICIONES ADICIONALES

Primera.- Edificabilidad patrimonializada.

1. Las referencias contenidas en la Ley 2/2013, de 29 de mayo, de Renovación y Modernización Turística, a la “edificabilidad normativa prevista por el planeamiento” o a la “edificabilidad sobre la normativa establecida en el planeamiento vigente”, podrán no aplicarse cuando la renovación se pretenda efectuar sobre parcelas con edificaciones amparadas en licencias o títulos administrativos válidos y anteriores al planeamiento vigente, tomándose como edificabilidad patrimonializada la ejecutada conforme a dichas licencias o títulos administrativos.

2. En tales supuestos, la recuperación de plusvalías prevista en el artículo 11.5 de la citada ley tomará en consideración la edificabilidad patrimonializada conforme a dichas licencias y títulos administrativos, aunque el planeamiento vigente atribuya menor edificabilidad.

3. Las edificaciones que, por aplicación de la ya derogada disposición transitoria quinta del *Texto Refundido de la Ley de Suelo, aprobado por Real Decreto Legislativo 2/2008*, hubiesen sido realizadas, a la entrada en vigor de la Ley 8/1990, de 25 de julio, de conformidad con la ordenación urbanística aplicable, se entenderán incorporadas al patrimonio de su titular y, en consecuencia, le será de aplicación lo dispuesto en los apartados anteriores, al entenderse que han adquirido, en los términos establecidos en aquella legislación, el derecho a la edificación.

4. Las edificaciones que, por aplicación de la ya derogada disposición transitoria quinta del *Texto Refundido de la Ley de Suelo, aprobado por Real Decreto Legislativo 2/2008*, hubiesen sido realizadas ilegalmente a la entrada en vigor de la Ley 8/1990, de 25 de julio, pero respecto de las que ya no proceda dictar medidas de restablecimiento de la legalidad urbanística que impliquen su demolición, se entenderán incorporadas al patrimonio de su titular pero permanecerán en situación de fuera de ordenación sin que puedan acogerse a los procesos de renovación salvo legalización de lo edificado, reconociéndose, en tal caso, la edificabilidad reconocida por el planeamiento en vigor.

Segunda.- Clasificación y categorización de suelos con destino a actividades turísticas.

Se añade al artículo 12 de la *Ley 6/2009, de 6 de mayo, de medidas urgentes en materia de ordenación territorial para la dinamización sectorial y la ordenación del turismo*, un nuevo apartado d) con el siguiente tenor literal:

“d) Excepcionalmente, cuando de un plan de modernización, mejora e incremento de la competitividad, o de un plan general municipal, supletorio o no, se derive la necesidad de preservar determinados suelos por sus valores naturales, culturales o estratégicos, podrá clasificarse, en zonas turísticas insulares y previa conformidad de la correspondiente Administración municipal, nuevo suelo que permita el traslado de las edificabilidades ya patrimonializadas por los titulares de suelo y edificación del área objeto de protección, así como, en su caso, compensar por los gastos de adquisición de suelo y de gestión y urbanización turística”.

Tercera.- Régimen sancionador.

El incumplimiento de los requisitos exigidos en los apartados a) y c) del artículo 4.2 a que se refiere el punto 1 del artículo único de este texto, tendrá la condición de falta muy grave, prevista en el apartado 13 del artículo 75 de la Ley 7/1995, de Ordenación del Turismo de Canarias, y se considerará grave perjuicio para los intereses turísticos de Canarias a los efectos establecidos en el apartado 4 del artículo 79 del mismo texto legal.

DISPOSICIONES TRANSITORIAS**Primera.- Aplicación del procedimiento de evaluación ambiental.**

1. De conformidad con el régimen transitorio dispuesto en la disposición transitoria primera, apartado 1, de la *Ley 21/2013, de 9 de diciembre, sobre Evaluación Ambiental*, en relación a la disposición derogatoria única de la misma ley, los planes de modernización, mejora e incremento de la competitividad que se hubiesen iniciado antes del 12 de diciembre de 2014 podrán continuar tramitándose conforme a la legislación precedente; esto es, la *Ley 9/2006, de 28 de abril, sobre evaluación de los efectos de determinados planes y programas en el medio ambiente*, y, en lo que afecta al sistema de planeamiento de Canarias, en el Reglamento de procedimientos de los instrumentos de ordenación del sistema de planeamiento de Canarias, aprobado por Decreto 55/2006, de 9 de mayo.

2. A tales efectos, se entenderá que los planes ya están iniciados cuando se hayan movilizado, antes del 12 de diciembre de 2014, los recursos económicos y técnicos que hagan posible promover la elaboración del plan y su evaluación ambiental. En este caso, se mantendrá la vigencia y validez del documento de referencia de los planes de modernización, mejora e incremento de la competitividad aprobado por Acuerdo de la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias (Cotmac), en sesión celebrada el 29 de mayo de 2012 (BOC n.º 122/2012, de 22 de junio).

3. No podrá tramitarse ni aprobarse expediente de exoneración de evaluación ambiental.

4. Actuará como órgano sustantivo la viceconsejería competente en materia de política territorial. En tanto se establezca, dentro de la consejería competente en materia de ordenación del territorio y el urbanismo, un concreto Servicio de Evaluación Ambiental de Planes, la labor de informar ambientalmente los planes será desarrollada por un servicio diferente al encargado de formular y tramitar los planes de modernización, mejora e incremento de la competitividad.

Segunda.- Aprobación de estándares de calidad hasta su establecimiento reglamentario.

En tanto se establezcan reglamentariamente, en el plazo de un año desde la entrada en vigor de esta ley, los estándares de calidad previstos en el apartado 1 del artículo único, será exigible para el otorgamiento a dichos establecimientos de las autorizaciones previas por los cabildos insulares, la preceptiva autorización del Gobierno de Canarias, a propuesta del departamento competente en materia de turismo, motivada en virtud de la fundamentación técnica de las características y contenido de los respectivos proyectos que permitan concluir que los mismos configuran el modelo de excelencia y ecoeficiencia exigidos en la presente ley.

Se excluye de tal requisito a los proyectos de establecimientos hoteleros y extrahoteleros de cinco estrellas o categorías superiores.

DISPOSICIÓN DEROGATORIA**Única.- Derogación normativa.**

Quedan derogadas cuantas disposiciones del mismo o inferior rango se opongan a lo establecido en la presente ley.

DISPOSICIÓN FINAL**Única.- Facultades de desarrollo y entrada en vigor.**

1. Se faculta al Gobierno de Canarias a dictar las disposiciones necesarias para el desarrollo y ejecución de esta ley.
2. La presente ley entrará en vigor el día siguiente al de su publicación en el *Boletín Oficial de Canarias*.



Parlamento de Canarias