

Ley 6/2002, de 12 de junio, sobre medidas de ordenación territorial de la actividad turística en las islas de El Hierro, La Gomera y La Palma (B.O.C. 89, de 1.7.2002) (1) (2)

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

La Ley de Ordenación del Territorio de Canarias culminó un período legislativo, que se había iniciado poco después de la asunción por esta Comunidad Autónoma de sus competencias en materia de ordenación territorial y urbanística, en el que tuvieron especial relevancia las disposiciones que tenían por objeto el reconocimiento de las características peculiares del territorio canario. La misma Ley señalaba explícitamente como el territorio, entendido como recurso natural, definido por sus características de escasez, singularidad, no renovabilidad e insularidad, constituye la base del desarrollo económico y social del Archipiélago.

Este desarrollo, que en los últimos cuarenta años ha transformado profundamente la sociedad canaria y ha permitido alcanzar niveles de bienestar social y económico no igualados en épocas anteriores, ha sido debido a la gran expansión de la actividad turística que se ha erigido en motor casi exclusivo de la nueva situación. El reconocimiento de este hecho y de las relaciones de dependencia de la actividad turística con el territorio, en las que éste no es sólo el soporte físico en el que aquélla se produce sino que es también y fundamentalmente su marco referencial, el valor básico que la justifica y que le dio origen, motivó que la actividad turística se conceptuara como una función básica, con carácter estructurante del territorio y su ordenación se llevara al nivel de decisiones de la ordenación territorial de carácter insular, estableciendo unos mecanismos de control a partir de un modelo urbanístico ya conocido, cual es el de la urbanización turística, modelo que ha venido siendo habitual en el litoral de las islas y que permite,

mediante la previsión y limitación de sus ámbitos de localización, la regulación de su expansión sobre el territorio conforme a los condicionantes medioambientales y, en función de ellos, de las capacidades del mismo territorio.

Asimismo, las condiciones geográficas de las islas, e incluso en ellas de las distintas comarcas, han determinado unos distintos estados de implantación de la actividad turística, lo que ha motivado un desarrollo económico diferenciado en su distribución territorial, apreciándose significativas diferencias, algunas de las cuales son generadoras de importantes desequilibrios. Conseguir un desarrollo sostenible en los términos ya culturalmente asumidos, un desarrollo económico y social duradero, compatible con la conservación de los recursos naturales y el incremento de la calidad de vida, requiere disponer racionalmente de todas las potencialidades y propiciar una situación socioeconómica territorialmente equilibrada. En este orden, y a partir del criterio general de que las actividades turísticas constituyen, a corto y medio plazo, el instrumento con mayor capacidad de inducción del crecimiento económico y demográfico, se plantea la necesidad de buscar otros modelos turísticos alternativos que permitan el aprovechamiento de estas potencialidades y, entre ellas, el paisaje y el medio rural propio de estas islas o comarcas, incidiendo en el mercado turístico con otros productos, distintos a los ya tradicionales.

Esta propuesta va dirigida a que el suelo rústico adquiera un papel dinámico en las nuevas políticas territoriales, urbanísticas, medioambientales, socioeconómicas y culturales. En esta línea, se inserta la propuesta de la Ley 6/2001, de 23 de julio, de medidas urgentes en materia de ordenación del territorio y del turismo de Canarias, relativa a previsiones para La Palma, La Gomera y El Hierro que permitan “instaurar un modelo de desarrollo sostenible propio y un desarrollo turístico específico” en estas islas, “mediante la realización en suelo rústico de unidades aisladas de explotación

(1) La presente Ley se transcribe con las modificaciones introducidas por Leyes 14/2009, de 30 de diciembre, por la que se modifica la Ley 7/1995, de 6 de abril, de Ordenación del Turismo en Canarias; Ley 9/2014, de 6 de noviembre, de medidas tributarias, administrativas y sociales de Canarias; 14/2014, de 26 de diciembre, de Armonización y Simplificación en materia de Protección del Territorio y de los Recursos Naturales (L14/2009; L9/2014; y L14/2014); 2/2016, de 27 de septiembre (BOC 194, de 5.10.2016); y 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y los Espacios Naturales Protegidos de Canarias (L4/2017).

(2) Téngase en cuenta que El Pleno del Tribunal Constitucional, por providencia de 31 de enero actual, ha acordado admitir a trámite el recurso de inconstitucionalidad nº 6711-2016, promovido por más de cincuenta Diputados del Grupo Parlamentario Unidos Podemos-En Comú Podem-En Marea, contra los artículos 3 y 4 y disposiciones adicionales primera, segunda y tercera de la Ley 2/2016, de 27 de septiembre, para la modificación de la Ley 6/2002, de 12 de junio, sobre medidas de ordenación territorial de la actividad turística en las islas de El Hierro, La Gomera y La Palma (BOC 32, de 15.2.2017).

turística integradas en el medio y respetando el paisaje agrario”.

No obstante, esta nueva concepción no supone construir un ordenamiento ajeno respecto del común o general en la materia, de tal modo que sus especialidades deben insertarse en los criterios básicos de la legislación del territorio recogidos en el 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, y ello tiene como consecuencia la conservación de sus principios esenciales y entre ellos:

- El sometimiento a un único cuerpo normativo de la regulación de todas las actuaciones con relevancia territorial, en el entendimiento de que el territorio y, en especial, su elemento básico que es el suelo, es una unidad sensible y frágil.

- La aplicación de criterios de crecimiento compacto en los asentamientos poblacionales, como respuesta a las limitaciones cuantitativas del suelo como recurso y recuperación de unos modelos de tramas urbanas más acordes con los principios del desarrollo urbano sostenible.

- La conservación del suelo rústico no sólo por sus valores específicos, sino por la necesidad de mantener un espacio vacío, un espacio no ocupado como elemento básico y necesario para garantizar lo que entendemos como calidad de vida.

Las especialidades que la Ley establece se dirigen pues, a posibilitar la utilización del suelo rústico con fines turísticos como elemento dinamizador económico y social. Para ello, la Ley sólo exceptúa algunas reglas de la legislación general y especifica otras varias con el fin de dar coherencia plena a esa finalidad, de tal modo que en atención a ello es la propia Ley la que, además de exceptuar el cumplimiento de determinados trámites, da cobertura expresa a la exigencia de situarse el proyecto alojativo necesariamente en suelo rústico. Por los mismos motivos, los requisitos que se imponen en los diferentes tipos de proyectos alojativos, encaminados siempre a aquella finalidad dinamizadora procuran, en todo caso, la conservación del medio ambiente tal como está establecido en el ordenamiento general y buscan, en todo momento, la calidad en las actuaciones, imponiendo unas características mínimas tanto en las dimensiones espaciales como en la categoría de los alojamientos proyectados.

Estos modelos deberán establecer unos ritmos de crecimiento que permitan una adecuación pacífica de las estructuras económicas y productivas locales, capaz de hacerlas partícipes y protagonistas del proceso que se genere y muy especialmente de la adecuación profesional de la población a las nuevas necesidades. Con todo ello, los objetivos básicos que se proponen son:

- Permitir un modelo turístico alternativo al de la urbanización turística de litoral, que se sustente en la puesta en valor del paisaje como recurso, y dé respuesta a las demandas que con relación a estos modelos plantea el mercado.

- Establecer los mecanismos suficientes para el traslado al mundo rural de parte de las economías que se generan por la actividad turística, en la cuantía necesaria para el mantenimiento, conservación y mejora del paisaje. Su localización en áreas con economías deprimidas tendrá por objeto su revitalización mediante la mejora de los recursos naturales, de las explotaciones agrícolas como generadoras de ese paisaje, de los elementos patrimoniales existentes y de la cultura local.

- Posibilitar unas actuaciones de dimensiones adecuadas a la capacidad de promoción local, con unos ritmos conformes a las características y capacidades de adecuación socioeconómica de esta población.

En aplicación de lo expuesto, las instalaciones turísticas alojativas posibles en suelo rústico se clasifican en función de la categorización de los suelos rústicos que las soportan, a los que se deberán adecuar en sus características. Así, los suelos categorizados como asentamientos rurales y agrícolas son los que presentan una mayor predisposición a la localización de la edificación turística, dado que estas categorías de suelo rústico son las que reconocen una previa situación edificatoria. A partir de esta concepción, la compatibilidad de la edificación turística deberá mantener unas relaciones suficientes de escala respecto a las características dimensionales del asentamiento, sean éstas demográficas o tipológicas, a fin de garantizar su inserción paisajística y la conservación ambiental del asentamiento.

Su localización en otras categorías de suelo rústico incluye especialmente las de protección agraria con el objetivo de complementar las rentas de este sector y favorecer el mantenimiento de un paisaje característico, pero también se contempla esta posibilidad en otras categorías, incluso, excepcionalmente, en las de protección paisajística por la doble razón de la utilización y aprovechamiento de un recurso existente y como fuente de financiación para la recuperación o mejora de ese paisaje.

Las limitaciones a las capacidades de las instalaciones posibles establecidas por la Ley, tienen por objeto limitar el impacto territorial de estas actividades en el medio rural y posibilitar una escala cuantitativamente adecuada de las inversiones precisas respecto a la capacidad financiera de las economías locales.

La diversificación económica a través del incremento de valor añadido de las actividades agropecuarias y de las actividades de transformación y del desarrollo turístico debe pretender compensar

la menor renta de estas islas y la posible pérdida de la correspondiente al sector agrario. A estos efectos la Ley propone una distribución de las rentas de la actividad turística sobre un amplio entorno de suelo que queda adscrito a la actividad, mediante la aplicación de sistemas de ejecución de naturaleza urbanística asumidos voluntariamente por los interesados, en los que el deber de conservación de una determinada actividad agrícola o un paisaje adquiere la naturaleza de carga urbanística y como tal vendrá compensada por una participación en un beneficio también urbanístico.

Las modalidades de desarrollo turístico dependen de las características de cada isla, que debe tener la posibilidad de adecuarlas a sus propias condiciones, y a la capacidad de sus equipamientos, servicios e infraestructuras. Por estos motivos, la Ley establece como producto turístico preferente el de pequeña dimensión, localizado en asentamientos y orientado a la recuperación del patrimonio arquitectónico y etnográfico rurales, a través de la modalidad de turismo rural ya regulado en la Comunidad Autónoma, o vinculado a las actividades agrarias o artesanales propias del medio rural, mediante una modalidad similar, sin limitación de antigüedad ni de superficie de obra nueva. Se posibilitan también actuaciones de dimensión media en otras categorías de suelo rústico, siempre que el planeamiento insular delimite las zonas de implantación y regule detalladamente sus condiciones generales.

A las actuaciones de mayor dimensión se les aplicará el régimen general establecido por la legislación de ordenación del territorio, manteniendo su carácter excepcional, su localización limitada al suelo rústico de protección territorial y su legitimación mediante Proyectos de Actuación Territorial.

Todas las actuaciones de pequeña dimensión, excepto las ubicadas en asentamientos que cuenten con ordenación pormenorizada, deberán legitimarse mediante Calificación Territorial cualificada con el trámite de información pública.

La aprobación definitiva del planeamiento territorial otorgará a las actuaciones turísticas de dimensión media localizadas fuera de asentamientos, el interés general demandado para las mismas por la legislación urbanística vigente. Por otra parte, el establecimiento de un sistema de control parlamentario hace innecesaria, para estas actuaciones, la remisión al Parlamento establecida con carácter general por la misma legislación para los instrumentos de planeamiento territorial que las legitiman, y la simplificación administrativa amerita su resolución por el Cabildo Insular.

El carácter más sostenible que tiene que caracterizar este desarrollo, y el esfuerzo que para el conjunto del archipiélago significará establecer un ré-

gimen específico de discriminación positiva a favor de las islas menos desarrolladas, exige de éstas, a través de sus instituciones insulares y municipales, la asunción de un especial compromiso del carácter sostenible de las actuaciones que se desarrollen, especialmente en cuanto afecten al medio ambiente, los recursos naturales y el territorio, colocando la consideración ambiental en el centro del proceso de la toma de decisiones y realizando una cuidadosa gestión del medio natural y del territorio. En este sentido, el posible desarrollo de un turismo más vinculado al medio natural o a las actividades agropecuarias que a la oferta litoral convencional, precisa acreditar sus efectos sobre el medio rural, el paisaje y la capacidad productiva agraria, y exige que cualquier experiencia en esa dirección sea objeto de un seguimiento y evaluación rigurosos, y adquiera carta de permanencia una vez confirmados los beneficios económicos y sociales obtenidos y los efectos territoriales y ambientales producidos, a través de un específico control parlamentario de su aplicación y puesta en práctica, y la posibilidad de suspensión total o parcial de las determinaciones establecidas.

Las determinaciones contenidas en la Ley, referidas a la ordenación territorial de las actividades turísticas en el suelo rústico, pretenden constituir uno de los instrumentos para atender a las especiales circunstancias económicas y sociales de dichas islas, compensar sus desventajas y mejorar el sistema económico insular. Su eficacia no sólo requerirá del concurso de otras acciones, sino de medidas específicas de fomento que contribuyan a impulsar las actividades contempladas en la presente Ley y a lograr que beneficien preferente y directamente a la población rural, tales como los programas específicos para la formación de los residentes en el adecuado desempeño de dichas actividades y el establecimiento de subvenciones y exenciones para las mismas al objeto de vertebrar el futuro desarrollo en un contexto de una economía con un carácter de diversificación, garantizando la perdurabilidad de un sistema mixto como soporte de la estrategia de un desarrollo propio de cada una de las islas.

La Ley se estructura en tres capítulos, dos disposiciones adicionales, una transitoria y dos finales. El Capítulo I establece los principios generales de la Ley; el II contempla la ordenación y autorizaciones; y el III regula el régimen del suelo. Las disposiciones adicionales se refieren a los Planes Territoriales Especiales y al seguimiento y evaluación de las medidas desarrolladas; la disposición transitoria, a la ordenación urbanística; y las dos disposiciones finales, al desarrollo reglamentario y a la inmediata entrada en vigor, con el fin de que los efectos beneficiosos de la Ley puedan materializarse lo antes posible.

CAPÍTULO PRIMERO

Disposiciones generales

Artículo 1. Objeto, ámbito y régimen jurídico.

1. La presente Ley tiene por objeto regular un modelo territorial de desarrollo turístico específico para las islas de El Hierro, La Gomera y La Palma, con el paisaje como elemento identificador de la oferta turística.

2. A tal efecto, la ordenación territorial de la actividad turística de estas islas se regirá por la presente ley, y en todo aquello que no la contradiga será de aplicación supletoria la Ley del suelo y de los espacios naturales protegidos de Canarias y demás normativa complementaria y de desarrollo de la misma (1).

Artículo 2. Criterios básicos de ordenación territorial.

Serán criterios básicos de la ordenación territorial dirigida a los fines de esta Ley:

a) La consecución de un modelo territorial basado en el uso racional y duradero de los recursos naturales.

b) La incorporación del suelo rústico al desarrollo económico y social, mediante su utilización como soporte de la actividad turística.

c) El respeto y mantenimiento de las señas de identidad que caracterizan a las distintas áreas geográficas y a los municipios respectivos.

d) La consolidación de un sistema económico con capacidad de desarrollo endógeno que permita una distribución más equilibrada de la riqueza y la preservación de las características sociales y económicas insulares.

e) La adecuada estructuración y vertebración de la diversidad territorial insular, evitando el dominio del territorio por las infraestructuras.

f) La integración de las actuaciones edificatorias en el paisaje, mediante la adopción de las tipologías más adecuadas al entorno.

CAPÍTULO II

Instrumentos de ordenación y autorizaciones

Artículo 3. Ordenación general.

1. Para el desarrollo de las determinaciones específicas establecidas en la presente Ley, y sin perjuicio de las otras determinaciones establecidas con carácter general, los Planes Insulares de Ordenación, como marco de los instrumentos de ordenación territorial y urbanística, deberán estructurar su diagnóstico, objetivos y propuestas con

referencia a las áreas previamente identificadas como homogéneas por sus características territoriales, sociales y económicas.

2. Para encauzar e impulsar un desarrollo económico de la isla que sea socialmente equilibrado y ambientalmente respetuoso, los Planes Insulares de Ordenación deberán:

a) Señalar las medidas y actuaciones con afectación territorial que se consideren básicas para alcanzar dicho objetivo y viables en relación con las características sociales y económicas y la capacidad de los equipamientos, infraestructuras y servicios y que resulten compatibles con el modelo de ordenación territorial que se propugne para cada isla.

b) Delimitar las áreas aptas para la implantación de las actividades propuestas.

c) Definir las condiciones de implantación de las mismas en el territorio, partiendo de las características de cada zona o comarca de la isla y el diferente impacto previsible de las actividades y actuaciones en cada una de ellas.

Artículo 4. Ordenación turística.

1. Sin perjuicio de las previsiones legales generales, el plan insular de ordenación deberá contener las siguientes normas de aplicación directa en materia de ordenación territorial de la actividad turística:

a) Previsiones específicas de desarrollo turístico, incluyendo los criterios de localización y modalidades de la oferta alojativa, debidamente justificados de acuerdo con las características económicas, sociales y territoriales de la isla.

b) Identificación y delimitación de las zonas aptas para el uso turístico, justificadas en relación con el modelo territorial y de desarrollo económico propugnado, y en función del mantenimiento o recuperación de una precisa actividad agrícola, la mejora de un entorno o la recuperación de un bien con valor cultural, diferenciando:

1) Las zonas aptas para el desarrollo turístico convencional en núcleos, en las que el planeamiento general delimite los perímetros de suelo clasificado como urbano, urbanizable sectorizado o urbanizable no sectorizado. Desde el planeamiento general se podrá producir directamente la ordenación pormenorizada que legitime la actividad de ejecución de los usos turísticos, previa comprobación de su adecuación a los intereses de carácter supramunicipal, a cuyo fin se requerirá el informe favorable del cabildo insular correspondiente.

(1) El apartado 2 del artículo 1 se transcribe con la nueva redacción dada por Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y los Espacios Naturales Protegidos de Canarias (L4/2017).

2) Las zonas aptas para el desarrollo de un modelo específico de unidades aisladas de explotación turística en suelo rústico.

2. Dentro del concepto de sistemas generales, dotaciones y equipamientos insulares estructurantes de trascendencia insular o supralocal, cuya determinación e implantación han de contener los planes insulares, podrán incluirse, además de los supuestos previstos con carácter general para dichos instrumentos en la legislación general, las infraestructuras y actividades económicas relevantes vinculadas al ocio y a los equipamientos complementarios al turismo, y los establecimientos turísticos alojativos vinculados a estos, ya sean de carácter público o privado.

3. Desde el planeamiento insular podrán ordenarse los suelos urbanizables de uso turístico de trascendencia insular o supralocal, previo informe municipal preceptivo. A estos efectos, no será de aplicación lo dispuesto en el artículo 32.2 B).2 del Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias, aprobado por Decreto Legislativo 1/2000, de 8 de mayo (1) (2).

Artículo 5. Ordenación turística en suelo rústico.

1. Cuando fuera preciso para desarrollar la ordenación de la actividad turística en el suelo rústico, los Planes Insulares de Ordenación deberán tener el siguiente contenido:

a) Definición de las características básicas del paisaje rural insular, estableciendo los criterios para la delimitación en el planeamiento municipal de las unidades ambientales homogéneas y, en su caso, las medidas procedentes para su protección o mejora.

b) Identificación y delimitación de los ámbitos territoriales que deban destinarse a usos del sector primario, en especial los agrícolas y forestales, estableciendo condiciones y criterios para su conservación, mejora o recuperación.

c) Condiciones para la delimitación, por los Planes Generales de Ordenación, de los asentamientos rurales y agrícolas en las diferentes áreas.

d) Condiciones mínimas de parcela a efectos de edificación turística para las distintas categorías de

suelo rústico, debiendo estarse, en cuanto a la superficie mínima, a lo establecido en el artículo 8.4 f) de la presente ley. En suelo rústico de protección agraria y los asentamientos agrícolas, se establecerán por áreas geográficas homogéneas y en función de las características de los cultivos y explotaciones (3).

e) Condiciones de la edificación turística en las distintas categorías de suelo rústico en las que ésta se permita, con relación a sus características ambientales y, en particular, el paisaje. Específicamente deberán señalar:

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

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

3) Estándares de equipamiento complementario, infraestructuras y servicios que hayan de cumplir los establecimientos turísticos alojativos de nueva construcción recogidos en la presente Ley, en sustitución de los previstos en la regulación sectorial, en tanto no sean determinados por el Gobierno de Canarias.

f) Condiciones para garantizar el carácter aislado de los establecimientos alojativos turísticos mediante la fijación de densidades máximas u otros parámetros similares para este fin. Entre dichas condiciones no podrá contenerse la previsión de distancias mínimas entre establecimientos, quedando sin efecto cualquier previsión que la contuviera (2).

2. Los instrumentos de ordenación urbanística podrán establecer, además, las condiciones de localización de los establecimientos turísticos en relación con las estructuras rurales, las infraestructuras y las características físicas del territorio; las tipologías de edificación, y el tratamiento de sus espacios.

Tales determinaciones podrán contenerse, igualmente, en los instrumentos de planeamiento insular, con vigencia transitoria hasta que sean reguladas, en su caso, por el correspondiente instrumento de ordenación urbanística. (3).

3. No se consideran aptos para el uso turístico los elementos relevantes del paisaje, cimas, vértices, cornisas, los terrenos colindantes con los cauces públicos, infraestructuras y litoral, ni los terrenos cuya pendiente sea superior al cincuenta por ciento.

4. Las condiciones de edificabilidad en usos residenciales exclusivos sobre parcelas situadas en suelos rústicos de asentamiento serán las que se establezcan, con carácter general, por los instrumentos de ordenación aplicables, y sin que sus determinaciones puedan imponer un régimen más restrictivo en función de la admisibilidad, en dichos asentamientos, del uso turístico, careciendo de toda eficacia cualquier regulación restrictiva que las contuviera (3).

(1) Téngase en cuenta que la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los espacios Naturales Protegidos de Canarias, deroga parcialmente el Decreto Legislativo 1/2000, de 8 de mayo, (L4/2017).

(2) El artículo 4 y la letra f), del apartado 1 del artículo 5, se transcriben con la nueva redacción dada por Ley 2/2016, de 27 de septiembre (BOC 194, de 5.10.2016).

(3) Por Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y los Espacios Naturales Protegidos de Canarias, se modifica la redacción de los apartados 1.d); apartado 2, del artículo 5; y se añade el apartado 4 al citado artículo (L4/2017).

Artículo 6. Especialidades sobre tipologías turísticas.

1. Las tipologías turísticas correspondientes a hotel rural y casa rural podrán implantarse en cualquier categoría de suelo rústico, siempre que cumplan las condiciones establecidas para la respectiva categoría, y con independencia de que se encuentre o no previsto el uso turístico en el planeamiento de aplicación, quedando sin efecto cualquier previsión en contrario.

2. Las tipologías correspondientes a hotel emblemático y casa emblemática podrán implantarse en suelo urbano, con independencia de que se encuentre o no previsto el uso turístico en el planeamiento de aplicación, quedando sin efecto cualquier previsión en contrario (1).

CAPÍTULO III

Régimen del suelo rústico (2)

Artículo 7. Actividades turísticas alojativas en suelo rústico.

1. De conformidad con las delimitaciones y condiciones que establezcan los Planes Insulares de Ordenación, y en concordancia con ellos el planeamiento urbanístico municipal, podrán desarrollarse en el suelo rústico actividades turísticas alojativas en las modalidades establecidas en este artículo, con las dimensiones y en las categorías que expresamente establezca el instrumento de planeamiento correspondiente.

2. Sin perjuicio de las actuaciones excepcionales reguladas por la legislación general sobre ordenación del territorio, las actividades turísticas alojativas autorizables en suelo rústico en todo el ámbito de aplicación de la presente Ley, deberán adecuarse a una de las tipologías siguientes:

a) Establecimientos turísticos alojativos de pequeña dimensión, con capacidad alojativa máxima de 40 plazas, diferenciando entre:

1) Establecimientos de turismo rural que quedan plenamente sometidos a las exigencias de su normativa sectorial específica.

2) Establecimientos turísticos alojativos en el medio rural que se someterán a la normativa pro-

pia de los establecimientos de turismo rural, pero a los que se dispensa de los requisitos de antigüedad de la edificación y limitación de la superficie construida de obra nueva, posibilitando su instalación incluso en edificios de nueva construcción.

3) Establecimientos turísticos alojativos comprendidos en las restantes modalidades establecidas en el artículo 32 de la Ley 7/1995 (3), con categoría mínima de tres estrellas o tres llaves.

b) Establecimientos turísticos alojativos de dimensión media, con capacidad alojativa entre 41 y 200 plazas, en modalidad hotelera y extrahotelera con categoría mínima de cuatro estrellas, o de acuerdo con la normativa específica que se establezca reglamentariamente (4).

3. Con carácter general, todos los establecimientos turísticos podrán implantarse en los asentamientos rurales y agrícolas, salvo prohibición expresa por el planeamiento. También podrán desarrollarse en suelo rústico de protección agraria y forestal, y de protección territorial, en compatibilidad con los recursos que alberguen.

En los suelos rústicos de protección paisajística podrán implantarse en las mismas condiciones, en compatibilidad con los valores ambientales concurrentes, debiendo contemplar los proyectos arquitectónicos la integración paisajística de la actuación turística. Será requisito para este desarrollo que el cabildo insular establezca las condiciones generales de implantación, teniendo, a estos efectos, los espacios agrarios, naturales o paisajísticos la consideración de equipamiento complementario identificativo de la oferta turística (1).

4. *(Suprimido)* (5).

5. *(Suprimido)* (5).

Artículo 8. Condiciones de implantación turística en suelo rústico.

1. El planeamiento insular complementado, cuando proceda, por las ordenanzas insulares y los instrumentos de ordenación urbanística, en su caso, establecerán las condiciones de implantación a que hacen referencia los artículos 3 y 7 de la presente ley y entre ellas las características de la edificación alojativa turística en suelo rústico en función de la satisfacción mínima y suficiente de sus requerimien-

(1) El artículo 6 y el apartado 3 del artículo 7, se transcriben con la nueva redacción dada por Ley 2/2016, de 27 de septiembre (BOC 194, de 5.10.2016).

(2) Véase Decreto 232/2010, de 11 de noviembre, por el que se establece el régimen aplicable en las islas de El Hierro, La Gomera y La Palma a los establecimientos turísticos de alojamiento en suelo rústico (D232/2010).

(3) La Ley 7/1995 figura como L7/1995.

(4) El subapartado b) del artículo 7.2 se transcribe con la nueva redacción dada por 14/2014, de 26 de diciembre (L14/2014).

(5) Los apartados 4 y 5 del artículo 7 han sido suprimidos por Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y los Espacios Naturales Protegidos de Canarias (L4/2017).

tos funcionales, y su compatibilidad con las características del territorio, de conformidad con las condiciones establecidas en este artículo (1).

2. Los establecimientos de turismo rural que ocupen edificaciones tradicionales rurales rehabilitadas se atenderán a lo dispuesto en la legislación sectorial y en el planeamiento.

3. En los asentamientos rurales y agrícolas, la unidad apta para la edificación turística estará constituida por la finca en que se ubique la edificación. En las restantes categorías de suelo rústico, conformarán la unidad apta para la edificación la finca en que se ubique la edificación turística y, en su caso, las fincas contiguas afectas a la misma y que participen en la iniciativa.

4. Para que pueda autorizarse la implantación en suelo rústico de los restantes establecimientos turísticos alojativos no comprendidos en el apartado 2, deberá acreditarse que concurren las siguientes circunstancias:

a) La actuación, en su conjunto, tendrá que contribuir a la conservación, mejora o regeneración de los valores territoriales, agrícolas, naturales o patrimoniales existentes en el ámbito de su localización.

b) La justificación expresa en el planeamiento, cuando se localicen en asentamiento rural, de la existencia de valores suficientes en el mismo, por su carácter pintoresco, condiciones paisajísticas y entorno agrícola.

c) La finca deberá tener una superficie no inferior a la mínima que corresponda en cada caso con-

forme a la letra f) siguiente. El planeamiento insular establecerá las condiciones que deban cumplir los terrenos que queden afectos a la actuación (1).

d) La explotación agrícola de la unidad apta para la edificación turística debe encontrarse en estado de producción cuando se localice en espacios agrarios.

e) La capacidad alojativa turística máxima establecida por el planeamiento urbanístico para cada asentamiento rural o agrícola no podrá ser superior al cincuenta por ciento de la población residente que el propio instrumento de ordenación establezca como máxima para dicho asentamiento.

f) La capacidad alojativa máxima de los establecimientos turísticos se fijará en relación con la superficie de la unidad apta para la edificación de la siguiente forma:

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

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

3) En las restantes categorías de suelo rústico, la unidad apta para la edificación turística deberá tener una superficie no inferior a la establecida en el siguiente cuadro. La ocupación máxima edificatoria no podrá superar el 20% del total de la superficie de la unidad apta para la edificación (1).

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

Dimensión del establecimiento alojativo turístico	Número de plazas alojativas turísticas	Situado en suelo rústico de protección agraria (m ²)	Situado en las otras restantes categorías de suelo rústico (m ²)
Pequeña dimensión	0 - 10	2500	5000
	11 - 20	4000	7500
	21 - 40	6000	10000
Mediana dimensión	41 - 200	250 x P	400 x P

4) En la franja de 100 metros de profundidad medidos a partir del límite de colindancia entre el suelo rústico de protección ambiental o protección territorial y el suelo rústico de protección agraria, regirá el régimen de superficie mínima, en metros cuadrados, de la unidad apta

para la edificación turística, asignado a esta última categoría (1).

5) Las determinaciones del presente artículo son de directa aplicación en tanto se lleven a cabo las adaptaciones del planeamiento a las que hubiera lugar, quedando sin efecto cualquier previsión en contrario (1).

(1) Por Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y los Espacios Naturales Protegidos de Canarias, se modifica la redacción del apartado 1, del apartado 4.c), del subapartado 3); y se añaden los subapartados 4) y 5) del artículo 8 (L4/2017).

(2) El subapartados 2 de la letra f) del apartado 4, del artículo 8. se transcriben con la nueva redacción dada por Ley 2/2016, de 27 de septiembre (BOC 194, de 5.10.2016).

P = N° de plazas alojativas

5. Sin perjuicio de las autorizaciones sectoriales o por razón de la actividad que resulten en cada momento aplicables, los títulos urbanísticos habilitantes para la implantación de los usos, actividades y construcciones turísticas en suelo rústico serán los establecidos a tal fin en la Ley del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias, atendiendo, en cada caso, al carácter ordinario o no ordinario del uso y a su previsión o no por el planeamiento.

A tales efectos, se considerarán:

a) Ordinarios: los usos, las actividades y las construcciones turísticas calificados como ordinarios en la Ley del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias, así como la implantación de hoteles rurales y casas rurales.

b) Previstos en el planeamiento: los usos, las actuaciones y las construcciones turísticas que tengan cobertura en el planeamiento insular, en los términos previstos los artículos 4 y 5.1 de la presente ley, así como en el planeamiento urbanístico, o solo en aquel, en defecto de planeamiento urbanístico o de su adaptación al planeamiento insular. En los demás casos, tales usos, actuaciones y construcciones se considerarán no previstos por el planeamiento (1).

6. No podrá supeditarse la autorización o habilitación de la implantación de nuevos usos, construcciones o actuaciones turísticas a la aprobación o entrada en vigor de los documentos de adaptación, al planeamiento insular, de los instrumentos de ordenación urbanística, careciendo de toda eficacia cualquier determinación que la contuviera (1).

Artículo 9. Obligaciones de los propietarios y promotores.

1. Los promotores de la edificación turística deberán asumir las obligaciones que establece la vigente legislación sobre ordenación del territorio de Canarias para los supuestos de aprovechamiento en suelo rústico.

2. Cuando se afecten terrenos de distintos propietarios a la actuación para componer una unidad apta para la edificación, en los supuestos previstos en el artículo 8.3 de la presente ley, será preciso suscribir un convenio urbanístico entre el ayuntamiento, el promotor turístico y los propietarios de

terrenos afectos. En dicho convenio se sustanciarán los compromisos que garanticen la vinculación de dichos terrenos a la actividad turística y en su caso, la mejora o recuperación y mantenimiento en óptimas condiciones del paisaje afectado. Este convenio será tramitado y formalizado de conformidad con lo que determina la Ley del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias y será elevado a público por las partes e inscrito en el Registro de la Propiedad, si las fincas afectadas lo estuvieren (1).

3. Los compromisos que se adopten con relación a la óptima conservación del paisaje rural adquieren la naturaleza de deber urbanístico y su cumplimiento será exigido por la administración actuante, de oficio o a instancia de parte.

La resolución definitiva del instrumento de ordenación vinculará la actividad turística con las obligaciones previstas; y a estos efectos, con carácter previo a la licencia, se practicará anotación o inscripción en las fincas registrales que componen la unidad apta para la edificación, con traslado literal del acuerdo. La cancelación del asiento requerirá de certificación administrativa acreditativa del cese de la actividad turística y eliminación de la construcción, o del cambio de uso no prohibido por el planeamiento.

4. En todo caso, deberá garantizarse la explotación de la edificación resultante bajo el principio de unidad de explotación, de conformidad con la legislación vigente en materia de ordenación del turismo de Canarias (1).

DISPOSICIONES ADICIONALES

Primera. Planes Territoriales Especiales.

1. Los Planes Territoriales Especiales previstos en la disposición adicional primera de la Ley 6/2001, de 23 de julio, de medidas urgentes de ordenación del territorio y del turismo de Canarias, deberán incorporar las previsiones que se establecen para el planeamiento insular en los artículos 4, 5, 7 y 8 del presente texto legal, y tendrán el carácter de instrumentos de ordenación territorial insular de la actividad turística en tanto no se encuentre adaptado el respectivo plan insular de ordenación. Cuando estos planes territoriales afecten a un espacio natural protegido tendrán el carácter de planes de ordenación de los recursos naturales, por lo que sus determinaciones en materia turística podrán tener la naturaleza de normas de aplicación directa, normas directivas o recomendaciones.

2. Los equipamientos estructurantes definidos y ordenados con este carácter en dichos Planes Territoriales Especiales, o en su caso en los Planes Insulares, tendrán así legitimada su directa ejecu-

(1) Los apartados 5 y 6 del artículo 8; y el apartado 2 del artículo 9 se transcriben con la nueva redacción dada por Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y los Espacios Naturales Protegidos de Canarias (L4/2017). El resto del artículo se mantiene con la redacción dada por Ley 2/2016, de 27 de septiembre (BOC 194, de 5.10.2016).

ción, sin que resulten condicionados por la categorización y por la calificación del suelo, de acuerdo con el contenido establecido en el correspondiente Proyecto de Actuación Territorial, que debe ser aprobado previamente, sin perjuicio de los pertinentes estudios o proyectos técnicos exigidos administrativamente para la concesión de la licencia urbanística (1).

Segunda. Comisión de Seguimiento.

1. Se constituye una Comisión Insular de Seguimiento de la aplicación de la Ley en cada una de las islas a las que afecta la presente Ley, adscrita a los Cabildos, presidida por el Presidente del Cabildo o persona en quien delegue, e integrada por tres representantes del Cabildo Insular respectivo, designados por el Pleno de la Corporación, otros tres representantes de la Administración Pública de la Comunidad Autónoma de Canarias, designados por el Gobierno de Canarias a propuesta de los Consejeros competentes en materia de agricultura, ordenación territorial y turismo, y tres representantes de los ayuntamientos de la isla designados por la asociación más representativa de municipios de Canarias.

2. La comisión se reunirá al menos una vez al año y emitirá cada dos años un informe en el que se evaluarán las medidas desarrolladas, las actuaciones realizadas, sus efectos económicos y sociales, sus efectos ambientales y territoriales y la eficiencia de medidas y actuaciones, con relación a los costes y beneficios obtenidos. Dicho informe se elevará al pleno del Cabildo Insular respectivo y se remitirá al Gobierno de Canarias.

3. A la vista de los informes de las comisiones insulares, el Gobierno de Canarias elevará al Parlamento, con igual periodicidad, un informe que acompañará, en su caso, de una propuesta de modificación o finalización de las medidas administrativas y legales establecidas para cada isla. A propuesta conjunta de los Consejeros competentes en materia de turismo y de ordenación territorial, el Gobierno de Canarias podrá justificadamente suspender cautelarmente la aplicación de toda o parte de la Ley al tiempo que eleva al Parlamento la citada propuesta de modificación o finalización de medidas.

Tercera. Excepcionalmente y durante 18 meses, a partir de la entrada en vigor de la presente Ley, se permitirá el desarrollo de establecimientos hoteleros en suelos calificados como urbanos de uso turístico por el planeamiento municipal, o como consecuencia de la aprobación definitiva de su respectivo Plan Parcial, con anterioridad al 15 de enero de 2001, y que, además, cuenten con Proyecto de Urbanización aprobado con anterioridad a dicha fecha, rigiéndose por lo dispuesto en el 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 y, en su caso, en los respectivos Planes Insulares de Ordenación.

Las autorizaciones previas y licencias urbanísticas que se concedan al amparo de esta Disposición no superarán 100 plazas alojativas en El Hierro, 300 en La Gomera y 1.250 en La Palma, computando a efectos de los ritmos y límites de crecimiento que se fijen en la Ley que apruebe las Directrices de Ordenación General y del Turismo de Canarias (2).

Cuarta. Viviendas vacacionales.

En el ámbito territorial delimitado en el artículo 1.1 de la presente ley, podrán implantarse establecimientos turísticos de la modalidad de vivienda vacacional, conforme a los términos y condiciones previstos en la normativa sectorial que la regula, sin que le sea de aplicación ninguna restricción por la calificación del suelo, y siempre que quede a salvo el principio de unidad de explotación en establecimientos turísticos, según la Ley 7/1995, de 6 de abril, de Ordenación del Turismo de Canarias (3) (4).

DISPOSICIÓN TRANSITORIA

Única. Ordenación urbanística.

En ausencia de planeamiento general adaptado a la legislación de ordenación del territorio de Canarias, y hasta la aprobación del mismo, los Planes Insulares de Ordenación y los Planes Territoriales Especiales a que se refiere la Disposición Adicional Primera, podrán establecer, como normas

(1) La Disposición Adicional primera se transcribe con las modificaciones introducidas por Ley 6/2009, de 6 de mayo, de medidas urgentes en materia de ordenación territorial para la dinamización sectorial y la ordenación del turismo (L6/2009).

(2) La Disposición Adicional tercera ha sido añadida por 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 (L19/2003).

(3) La Ley 7/1995 figura como L7/1995.

(4) La Disposición adicional cuarta ha sido añadida por Ley Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y los Espacios Naturales Protegidos de Canarias (L4/2017).

de aplicación directa, las determinaciones previstas en el apartado 2 del artículo 5.

DISPOSICIONES FINALES

Primera. Desarrollo reglamentario.

Se autoriza al Gobierno, a propuesta conjunta de los Consejeros competentes en materia de tu-

rismo y de ordenación del territorio, para dictar cuantas normas reglamentarias sean precisas para el desarrollo y ejecución de la presente Ley.

Segunda. Vigencia.

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