

LEY 6/2009, 6 mayo, de medidas urgentes en materia de Ordenación Territorial para la dinamización sectorial y la ordenación del turismo (BOCAN 12.05.2009 y BOE 01.06.2009)

Véase Resolución de 11 de junio de 2010, relativo a criterio interpretativo sobre determinados preceptos de la Ley 6/2009, de 6 de mayo, relativos a los Proyectos de Actuación Territorial.

Sea notorio a todos los ciudadanos que el Parlamento de Canarias ha aprobado y yo, en nombre del Rey y de acuerdo con lo que establece el artículo 12.8 del Estatuto de Autonomía, promulgo y ordeno la publicación 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.

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 impregna 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 19/2003, de 14 de abril, de Directrices de Ordenación General y de Directrices de Ordenación del Turismo de Canarias.

Por las peculiares circunstancias de las islas de El Hierro, La Gomera y La Palma, se respetan los modelos insulares planteados en el marco de la Ley 6/2002, de 12 de junio,

sobre medidas de ordenación territorial de estas islas, donde el suelo rústico adquiere un papel dinámico en las nuevas políticas territoriales, urbanísticas, medioambientales, socioeconómicas y culturales, impulsando un modelo de desarrollo sostenible propio y un modelo turístico específico compatible con este modelo.

Este nuevo marco, junto con las nuevas exigencias de la normativa europea y básica del Estado, requiere un gran esfuerzo de adaptación 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. A estos efectos, 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 en materia turística, establece la necesidad de limitar el crecimiento y aumentar la cualificación de la oferta alojativa, mediante la rehabilitación de las áreas turísticas degradadas y la renovación de los establecimientos, adaptando sus estándares a las exigencias actuales de los usuarios.

En el tiempo transcurrido, si bien es cierto que desde la aprobación de las Directrices se ha producido un aumento sustantivo de la oferta turística en las islas de Tenerife, Gran Canaria, Lanzarote y Fuerteventura, por lo que no hay razones que justifiquen el incremento de la superficie que los instrumentos de ordenación destinen a uso turístico en esas islas, no es menos cierto que, en este mismo período, el proceso de renovación de la planta alojativa que debe constituir el eje fundamental de la cualificación de la oferta turística canaria, junto con el equipamiento complementario ambiental territorialmente sostenible, no ha alcanzado suficiente impulso.

No obstante, debe tenerse en cuenta que no se trata de una cuestión puramente coyuntural que pueda variar cada tres años; por el contrario, conviene asumir cuanto antes que constituye un grave problema estructural que debe afrontarse con medidas estables de contención de la ocupación del territorio. Por esta razón, la nueva oferta de calidad debe realizarse por medio de la renovación, mediante rehabilitación o sustitución de las camas existentes.

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 tres títulos. El título I, "Ordenación del Territorio y Desarrollo Sostenible", y el título II "Turismo y Sostenibilidad Territorial" y el título III "Otras medidas de dinamización sectorial".

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 I, se aborda la simplificación y racionalización de las actuaciones administrativas, en materia territorial y urbanística, eliminando rigideces y exigencias innecesarias en relación con el procedimiento de aprobación de las Directrices de Ordenación, articulando un procedimiento diferente según su contenido sea general o sectorial, así como en el ámbito de 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 II, 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 III 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 trata el capítulo I. 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 los equipamientos, a la vez que la rehabilitación y la mejora integral tanto de los establecimientos turísticos y sus equipamientos como del entorno en que se asientan.

En el capítulo II se articulan los convenios de sustitución como herramientas incentivadoras de la renovación de los establecimientos.

El capítulo III aborda la modulación del crecimiento de la planta alojativa para el próximo trienio, abordando el mandato de 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 subrogación por la Comunidad Autónoma en la promoción se ocupa el capítulo IV, y el capítulo V incorpora diversas modificaciones de la Ley de Ordenación del Turismo y de las Directrices de Ordenación del Turismo.

IV.

El título III de la ley contempla una serie de medidas referentes a otros sectores (viviendas de protección oficial, patrimonios públicos de suelo, etc.) e instrumentos (vigencia de las licencias urbanísticas, delimitación de asentamientos rurales) con notable trascendencia en los usos del suelo.

Nueve disposiciones adicionales, una disposición transitoria, cuatro derogatorias y otra final completan el texto.

TÍTULO I. Ordenación del territorio y desarrollo sostenible

CAPÍTULO I. Simplificación y racionalización en actuaciones administrativas

Artículo 1. Directrices de Ordenación Sectorial

1. Se modifica el apartado 3 del artículo 15 del Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias, aprobado por el Decreto Legislativo 1/2000, de 8 de mayo, que queda redactado en los siguientes términos:

"3. Las Directrices de Ordenación Sectoriales son aquellas que se refieren a uno o a varios ámbitos de la actividad social o económica."

2. Se modifica el artículo 16 del Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias, que queda redactado en los siguientes términos:

"Artículo 16. Directrices de Ordenación: procedimiento.

A) Las Directrices de Ordenación General, definidas en el apartado 2 del artículo 15 del Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias, que articulen el desarrollo sostenible y equilibrado de las diferentes islas del archipiélago en el marco de una perspectiva general de diversificación de la actividad económica, y las Directrices de Ordenación del Turismo de Canarias, se aprobarán de conformidad con el siguiente procedimiento:

1. La iniciativa para su elaboración corresponderá al Gobierno a propuesta de las consejerías competentes en materia de ordenación del territorio o turismo, según se trate de Directrices de Ordenación General o Directrices de Ordenación del Turismo. Este acuerdo establecerá exclusivamente la iniciación del procedimiento, sin perjuicio de la posibilidad de adoptar medidas cautelares.

2. Corresponde al titular de la consejería proponente, cuando los trabajos de redacción hayan alcanzado un grado suficiente de concreción, someter un avance de Directrices a un trámite de información ciudadana y, simultáneamente, a otro de consulta con las administraciones públicas afectadas, de conformidad con las previsiones del artículo 11.2 de este Texto Refundido.

3. La consejería proponente, previo estudio de las alegaciones y propuestas, elevará al Gobierno un texto de Directrices para su consideración y aprobación inicial, si procede.

4. El texto aprobado inicialmente será sometido, a su vez, a información pública y a consulta de las administraciones públicas, y, como resultado de este proceso participativo, se procederá a la elaboración de un texto final provisional de las Directrices, que se someterá a informe de la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias.

5. El Gobierno remitirá al Parlamento el texto final provisional para su debate, conforme al procedimiento establecido para los programas del Gobierno en el Reglamento de la Cámara.

6. El Gobierno procederá a la elaboración y aprobación del texto final de las Directrices, teniendo en cuenta en su redacción el contenido de las resoluciones aprobadas por el Parlamento en el debate a que se refiere el párrafo anterior sobre el contenido del texto provisional final de las Directrices, de forma que se asegure la congruencia del conjunto del instrumento de ordenación.

7. El Gobierno remitirá finalmente al Parlamento, para su trámite reglamentario, un proyecto de ley de artículo único, que deberá acompañar como anexo el texto final de las Directrices.

B) Las Directrices de Ordenación Sectorial que articulen el desarrollo sostenible y equilibrado de las diferentes islas del archipiélago en el marco de una o varias concretas políticas sectoriales se aprobarán de conformidad con el siguiente procedimiento:

1. La iniciativa para la elaboración de las Directrices de Ordenación Sectorial corresponderá a los titulares de las consejerías competentes por razón de la materia. Este acuerdo establecerá exclusivamente la iniciación del procedimiento, sin perjuicio de la posibilidad de adoptar medidas cautelares.

2. Culinado el trámite de información pública y cooperación interadministrativa, y previo informe de la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias, corresponderá al Gobierno, a propuesta de las consejerías competentes por razón de la materia, su aprobación definitiva.

3. El Plan Energético de Canarias tendrá, a estos efectos, la consideración de Directrices de Ordenación Sectorial, cuyas determinaciones tendrán carácter de Normas de Aplicación Directa, quedando los proyectos sometidos al trámite de cooperación administrativa previsto en el artículo 11 del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias, debiendo aprobarse los mismos por el Consejo de Gobierno.

4. Además de lo previsto en los apartados anteriores, a las Directrices de Ordenación les será aplicable la evaluación ambiental estratégica prevista en la Ley 9/2006, de 28 de abril, sobre evaluación de los efectos de determinados planes y programas en el medio ambiente."

Artículo 2. Proyectos de Actuación Territorial y Calificaciones Territoriales

1. Se modifica el artículo 14.3 del Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias, que queda redactado en los siguientes términos:

"3. Son instrumentos de ordenación territorial:

a) Los Planes Territoriales de Ordenación.

b) Los Proyectos de Actuación Territorial de gran trascendencia territorial o estratégica."

2. Se dejan sin contenido los artículos 25, 26 y 27 del Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias.

3. Se introduce el artículo 62-bis al Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias, con la redacción siguiente:

"Artículo 62-bis. Instrumentos previos a la concesión de licencias urbanísticas.

Toda actuación transformadora del suelo rústico, con carácter previo a la licencia municipal, está sujeta a la obtención de Proyecto de Actuación Territorial o Calificación Territorial, salvo los supuestos previstos en el artículo 63 de este Texto Refundido."

4. Se introduce el artículo 62-ter al Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias, con la redacción siguiente:

"Artículo 62-ter. Proyectos de Actuación Territorial. Objeto.

1. Los Proyectos de Actuación Territorial son instrumentos que permiten con carácter excepcional, y por razón de interés público o social, la previsión y realización de 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 se clasifican en:

a) Proyectos de Actuación Territorial de gran trascendencia territorial o estratégica, que contendrán las previsiones de ordenación y de ejecución necesarias para la correcta definición de la actuación que legitima. La evaluación de impacto ambiental deberá contener las distintas alternativas de ordenación.

b) Proyectos de Actuación Territorial de pequeña dimensión o escasa trascendencia territorial, que contendrán las previsiones de ejecución necesarias para su materialización.

2. Reglamentariamente se podrán establecer condiciones adicionales 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. Los Planes Insulares y los Planes Generales de Ordenación 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 éste 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."

5. Se introduce el artículo 62-quater al Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias, con la redacción siguiente:

"Artículo 62-quater. Procedimiento de aprobación de los Proyectos de Actuación Territorial.

1. El procedimiento de aprobación de los Proyectos de Actuación Territorial que permiten la previsión y realización de dotaciones, equipamientos, construcciones o instalaciones industriales, energéticas o turísticas que por su trascendencia territorial o 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) La documentación técnica, concretada en el proyecto que contenga las previsiones de ordenación y ejecución necesarias para la correcta definición de la actuación y el Estudio de Impacto Ambiental en el que se analicen las distintas alternativas de ordenación, y las previsibles repercusiones socioeconómicas, territoriales y ambientales, directas e indirectas, incluida la alternativa cero.

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 Gobierno en casos singulares, según se determine reglamentariamente, hasta el veinte por ciento 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

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 un mes. El proyecto se someterá a la evaluación que le resulte aplicable.

C) El Gobierno, cuando aprecie el interés público o social de la actividad trascendente o estratégica proyectada, 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 previsto en el apartado 3 del presente artículo que deberá abonar 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, equipamientos, o construcciones o 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 ajustará al siguiente procedimiento:

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) La documentación técnica que permita analizar y materializar, en su caso, la ejecución del proyecto.

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.

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

B) 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, si concurre 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 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.

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 para 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.

C) El cabildo insular, una vez recibido el expediente, llevará a cabo las siguientes actuaciones:

a) Someterá el proyecto a Evaluación Básica de Impacto Ecológico, siempre que por la propia naturaleza de la actividad no esté sometido a otra categoría superior.

b) Someterá el proyecto a información pública y audiencia de los propietarios de suelo incluidos en el proyecto y de los colindantes, y 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) Previa determinación del interés público o social del proyecto, resolverá de forma motivada su aprobación, condicionada o no, o su denegación, en su caso.

d) El plazo máximo para dictar la resolución será de cuatro meses desde la recepción del expediente, 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. El promotor deberá hacer constar tales circunstancias en la solicitud de la preceptiva licencia municipal de las obras objeto del proyecto, consignándose la positiva comprobación en la licencia otorgada.

3. Como participación de la Administración municipal en las plusvalías generadas, los titulares del Proyecto de Actuación Territorial deberán satisfacer en concepto de canon urbanístico el cinco por ciento del valor de las obras e instalaciones autorizadas por el Proyecto de Actuación Territorial, con destino al Patrimonio Municipal del Suelo, todo ello sin perjuicio del devengo de las correspondientes tasas e impuestos derivados del otorgamiento de la licencia y la materialización de la construcción."

6. Se introduce el artículo 62-quinquies al Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias, con la redacción siguiente:

"Artículo 62-quinquies. Calificación Territorial.

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

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 habrá de ajustarse en todo caso a las siguientes reglas:

a) Fase inicial municipal, para informe por el ayuntamiento sobre la compatibilidad de la actuación con el planeamiento general, en el plazo máximo de un mes. Si el informe emitido por la entidad municipal es desfavorable, se notificará al interesado a los efectos procedentes. Transcurrido el plazo establecido de un mes sin haberse evacuado informe, el interesado podrá reproducir 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 el caso de que precise el trámite de declaración de impacto ecológico, la 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 de 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.

Obtenida la Calificación Territorial por silencio, el promotor deberá hacer constar expresamente en la solicitud de la preceptiva licencia municipal su ajuste con la ordenación aplicable, debiendo consignarse por el ayuntamiento la positiva comprobación de tales extremos en la licencia.

En el caso de que la licencia se obtenga por silencio, el particular deberá comunicar el inicio de las obras en los términos regulados reglamentariamente, acreditando su ajuste a la ordenación aplicable mediante certificación urbanística municipal o certificación emitida por técnico facultativo competente.

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 Calificación Territorial caducará:

a) Por el transcurso de un año, desde su otorgamiento, sin haberse solicitado en forma la preceptiva licencia municipal.

b) Por el solo hecho de no comenzar o no terminar las obras precisas para la ejecución dentro, respectivamente, de los dos y cuatro años siguientes al otorgamiento de la licencia o de los plazos inferiores que expresamente se hayan fijado en ésta.

c) Por el transcurso del plazo señalado y, en su caso, de la prórroga que se haya concedido."

CAPÍTULO II. Fomento de la actividad agropecuaria, industrial y de equipamientos y dotaciones

Artículo 3. Implantación de equipamientos en suelo rústico

Se modifica el artículo 55.b).5 del Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias, 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 y dotaciones en suelo rústico. Esta categoría será compatible con cualquier otra de las previstas en este artículo."

Artículo 4. Régimen del suelo rústico

1. En el apartado 1 del artículo 63 del Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias, se modifica la letra a) y se añade una letra d), que quedan redactadas en los términos siguientes

"a) Con carácter general, serán posibles los usos, actividades, construcciones e instalaciones que no estuvieran expresamente prohibidas por el planeamiento y sean compatibles con el régimen de protección a que dicho suelo está sometido."

"d) En los suelos rústicos de protección agraria, la ordenación de la actividad agrícola, ganadera o piscícola comprende la producción, la transformación y la comercialización de las producciones en las condiciones sanitarias y de calidad exigibles, así como todas aquellas actividades directamente vinculadas a la actividad de la explotación agraria que permitan la obtención de renta complementaria y diversifiquen la economía del medio rural y la calidad de vida de los agricultores, que se lleven a cabo en los términos contemplados en la normativa sectorial aplicable, incluidas las de seguridad e higiene de los trabajadores."

2. Se modifica el artículo 63 del Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias, añadiendo al apartado 2 una nueva letra c), con el siguiente contenido:

"c) En los suelos categorizados como de protección agraria en los que no estuviera expresamente prohibido por las determinaciones del Plan Insular de Ordenación, de los Planes Territoriales que se dicten en su desarrollo, o de los Planes Generales de Ordenación 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 cuando resultare exigible, las

siguientes construcciones y actividades:

- Las previstas en el apartado 1.a) del artículo 62 del Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias.

- Tareas de restauración de instalaciones 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, cuya capacidad sea inferior a 1.000 m³.

- Cuartos de apero que no excedan ni de 25 m² ni del uno por ciento de la superficie de la parcela donde se establezcan, exceptuando la superficie ocupada por las instalaciones sanitarias complementarias que sean precisas siempre que esa superficie no supere los 10 m².

- Bodegas en la zona de cultivo vitícola que sean subterráneas o se establezcan en oquedades naturales del terreno.

- Pequeños almacenes, proporcionales a las necesidades acreditadas y a las características de la explotación, cuyas dimensiones no superen los 40 m² de superficie ocupada, siempre que la distancia entre el suelo y el techo no sea superior a 2 m.

En estas edificaciones se deberán utilizar materiales propios del lugar para conseguir la mimetización con el paisaje.

- 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 nuevas construcciones destinadas a viviendas o habitación o a 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.

En todo caso, cuando las construcciones establecidas en los apartados anteriores excedan de las dimensiones establecidas la licencia municipal quedará condicionada a la aprobación de la calificación territorial o de un proyecto de actuación territorial, en su caso."

3. Se añade un nuevo apartado 7 al artículo 63 del Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias, con el siguiente contenido:

"7) En el suelo rústico protegido por razón de sus valores económicos a que se refiere la letra b) del artículo 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, en los Planes Territoriales de Ordenación o en el Planeamiento de los Espacios Naturales Protegidos que resulten 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 telecomunicación 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 1 m de altura medido desde la cota natural del terreno."

4. Se añade un nuevo apartado 8 al artículo 63 del Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias, con el siguiente contenido:

"8) En suelo rústico protegido por razón de sus valores económicos a que se refiere la letra b) del artículo 55 anterior se podrá 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, en los Planes Territoriales de Ordenación o en el Planeamiento de los Espacios Naturales Protegidos 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 (1.500 kW);
- b) el terreno ocupado por la instalación no podrá exceder del diez por

ciento de la superficie total de la explotación ni del quince por ciento de la superficie realmente cultivada. A estos efectos, no se computarán la superficie del cultivo en invernadero, ni la ocupada por otras construcciones ni las instalaciones de energía renovable instaladas sobre ellos, en su caso;

c) la autorización exigirá la correspondiente Calificación Territorial. No se requerirá la declaración de impacto ambiental en los supuestos de instalaciones con potencia inferior a 600 kW;

d) en caso de abandono permanente o por un período superior a dos años de los cultivos que posibilitan el otorgamiento de la autorización, la misma quedará sin efecto, previa la correspondiente declaración administrativa.

La extinción 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."

5. Se añade un nuevo apartado 9 al artículo 63 del Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias, con el siguiente contenido:

"9) En el suelo rústico protegido por razón de sus valores económicos a que se refiere la letra b) del artículo 55 anterior se podrán implantar infraestructuras, equipamientos y dotaciones docentes, educativas y sanitarias, así como las sociosanitarias cuando estas últimas sean de promoción pública; siempre que no exista prohibición expresa en el Plan Insular de Ordenación, en los Planes Territoriales de Ordenación o en el Planeamiento de los Espacios Naturales Protegidos que resulten de aplicación al ámbito donde se pretende ubicar la instalación.

El proyecto deberá contar con la previa autorización del Gobierno, que ponderará para su otorgamiento la oportunidad o necesidad de su ubicación en suelo rústico, o la singular cualificación de la oferta educativa, sanitaria o sociosanitaria propuesta, la amplitud de las instalaciones deportivas, sanitarias o asistenciales del proyecto y la existencia de los valores educativos y ambientales como ejes de su programa y contenido educativo, y, en su caso, el interés general de atender tal necesidad. 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, equipamientos e infraestructuras docentes, educativas, sanitarias y sociosanitarias 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.

Se deberá obtener la preceptiva autorización del Gobierno de Canarias

prevista en el presente apartado con anterioridad a la solicitud de la licencia municipal de construcción cuando sea exigible o al trámite de cooperación en los proyectos de carácter público, en su caso."

6. Se añade un nuevo apartado 10 al artículo 63 del Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias, con el siguiente contenido:

"10) En suelo rústico donde existan explotaciones vitivinícolas se podrá autorizar, mediante Calificación Territorial, la construcción de bodegas individuales, cooperativas o colectivas e instalaciones vinculadas a las explotaciones que tengan que ver con la ordenación del aprovechamiento del potencial agrícola, ganadero o piscícola según se define en el artículo 63.1.d) de este Texto Refundido, siempre que no exista prohibición expresa en el Plan Insular de Ordenación, si éste tiene contenido de Plan de Ordenación de los Recursos Naturales, en los Planes Territoriales de Ordenación o en el Planeamiento de los Espacios Naturales Protegidos 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 los supuestos en que las instalaciones se pretendan ejecutar en suelo incluido en un Espacio Natural Protegido, sólo se podrán realizar si el Plan o Norma del Espacio Natural Protegido 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."

7. Se modifica la letra a) del apartado 8, del artículo 66 del Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de los Espacios Naturales de Canarias, quedando redactada como sigue:

"a) la rehabilitación para su conservación, o la reconstrucción en los términos y condiciones previstos en la letra c) del artículo 44.4 de este Texto Refundido, incluso con destino residencial, de edificios de valor etnográfico o arquitectónico, aun cuando se encontraren en situación de fuera de ordenación, pudiendo excepcionalmente incluir obras de ampliación indispensables para el cumplimiento de las condiciones de habitabilidad. Requerirán la prestación de garantía por importe del quince por ciento del coste total de las obras previstas."

Artículo 5. Regularización y Registro de Explotaciones Ganaderas

1. El 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 territorial y ambiental 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 Texto Refundido aprobado por el 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 Texto Refundido aprobado por el 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 Texto Refundido aprobado por el 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 Texto Refundido aprobado por el Decreto Legislativo 1/2000.

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

f) Se hayan ejecutado sobre suelos rústicos categorizados de protección ambiental en virtud de sus valores naturales o culturales, en los términos del apartado a) del artículo 55 del Texto Refundido aprobado por el 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 en explotación a la entrada en vigor de la presente ley, podrán legalizarse territorial y ambientalmente, mediante la obtención de la pertinente Calificación Territorial, previa la Declaración de Impacto Ambiental que le fuera exigible en su caso, y la posterior licencia municipal, siempre que se encuentren en alguno de los supuestos de emplazamiento previstos en el apartado primero.

3. En el caso de instalaciones ganaderas en explotación a la entrada en vigor de la presente ley, que, por encontrarse en asentamientos rurales o áreas urbanas, su actividad resulte incompatible con la residencial prevista en el planeamiento, en atención a las distancias o a la previsible ineficacia de posibles medidas correctoras o se encuentren situadas en espacios naturales protegidos, cuyo plan rector no las permita, podrán regularizarse mediante su traslado a otro emplazamiento situado en suelo incluido en algunas de las categorías descritas en este artículo. En todo caso, su legalización territorial y ambiental exigirá el cumplimiento

de los mismos requisitos y condiciones exigidos en los apartados anteriores para el caso de las construidas con posterioridad a la entrada en vigor de la Ley 9/1999, de 13 de mayo. Igual régimen será de aplicación a las ampliaciones, y a los cambios de intensidad o de orientación productiva de las explotaciones preexistentes.

4. Los actos del Gobierno que autoricen la legislación territorial y ambiental de las instalaciones ganaderas, que cumplan los condicionantes previstos en los apartados anteriores, establecerán los requisitos y condiciones sanitarias, ambientales, funcionales y estéticas mínimas que deberán reunir cada una de las edificaciones e instalaciones precisas para la obtención de la expresada legalización ya sea provisional o definitiva de la actividad, así como para poder acceder al correspondiente registro, y, en su caso, determinarán el alcance, condiciones y plazo de adaptación a la normativa sectorial aplicable.

El incumplimiento de los condicionantes en los plazos otorgados podrá motivar la orden de cese de la actividad ganadera con carácter definitivo, en su caso, o temporal hasta que tal adaptación se lleve a cabo, sin que pueda autorizarse el cambio de uso de las edificaciones e instalaciones preexistentes, circunstancias que serán consignadas en el Registro General de Explotaciones Ganaderas y comunicadas a la Agencia de Protección del Medio Urbano y Natural a los efectos oportunos.

5. El departamento del Gobierno competente en materia de ganadería integrará en los planes y programas de Desarrollo Rural los objetivos de adecuación de las instalaciones ganaderas descritas en el apartado 3 de este artículo, arbitrándose los incentivos y ayudas pertinentes a través de la financiación prevista en la legislación de Desarrollo Rural y de las políticas concurrentes a dichos fines.

6. El procedimiento para la regularización y registro de las explotaciones ganaderas, previsto en este artículo, se iniciará a solicitud de los interesados dirigida al departamento del Gobierno competente en materia de ganadería, y en él se garantizará la audiencia al cabildo correspondiente y al ayuntamiento en cuyo término municipal se encuentre o vaya a trasladarse la explotación ganadera, así como a los departamentos y administraciones afectados. Se dispondrá de la apertura de un plazo de información pública por diez días, y se adoptarán las previsiones necesarias para la mayor eficiencia de la cooperación interadministrativa, la simplificación y celeridad de las actuaciones.

7. La acreditación de la solicitud de "Regularización y Registro de una Instalación Ganadera", en los términos y condiciones previstos en este artículo, determinará la paralización de cualquier procedimiento sancionador que, incoado por falta de título habilitante para el ejercicio de la actividad o para la implantación de las edificaciones o instalaciones, se encuentre en curso de instrucción, así como de la ejecución de las sanciones por resoluciones firmes en vía administrativa que por tales causas se hubieran producido, hasta que se dicte el acto del Gobierno estimatorio o desestimatorio. De autorizarse definitivamente la regularización y registro pretendido, se pondrá fin al procedimiento con el archivo del expediente sancionador y se procederá de oficio a la modificación de la sanción impuesta en los términos previstos en el artículo 182 del Texto Refundido, y, en el caso de que la resolución fuera desestimatoria, dará lugar a la reanudación del procedimiento sancionador o a la ejecución de la sanción impuesta en su caso; de igual manera se procederá cuando se incumplan los requisitos y condicionantes exigidos en los plazos previstos en la resolución estimatoria.

Artículo 6. Actuaciones de interés general

1. Se añade al apartado 2 del artículo 67 del Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias una nueva letra c) con la siguiente redacción:

"c) Las actuaciones de urbanización y las complementarias o de conexión a infraestructuras existentes, que tengan por objeto habilitar suelo con carácter industrial declaradas de interés estratégico por decreto del Gobierno."

2. Se modifica el apartado 5 del artículo 67 del Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias, suprimiendo la letra d) y añadiendo dos nuevas letras, d) y e), con el siguiente contenido:

"d) Las actividades e instalaciones industriales sin trascendencia territorial y de escasa dimensión, que resulten accesorias a las de carácter agrícola, ganadero, forestal, extractivo y de infraestructura."

"e) Las estaciones de servicio e instalaciones complementarias al servicio de las vías de comunicación implantadas en suelo rústico de protección de infraestructuras."

3. Se añade un apartado 6 al artículo 67 del Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias, del siguiente tenor:

"6. Pueden también ser objeto de calificación territorial, sin requerir un proyecto de actuación habilitante, los establecimientos de turismo rural que ocupen edificaciones tradicionales rehabilitadas en cualquier categoría de suelo rústico, siempre que cumplan con la normativa sectorial pertinente, esté o no previsto el uso turístico en el planeamiento."

Artículo 7. Reserva de terrenos para suelo industrial por el Plan General de Ordenación

1. Los Planes Generales de Ordenación deberán incluir dentro de sus determinaciones previsiones para la sustitución de las actividades nocivas, peligrosas e insalubres, así como de las actividades industriales y de servicios ubicadas en el casco urbano, a fin de propiciar su relocalización en los suelos urbanizables de uso industrial.

A tal efecto, el Plan General de Ordenación deberá incluir entre sus determinaciones que en al menos un veinte por ciento 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 de Ordenación 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, para asegurar una distribución equilibrada.

2. Salvo determinación específica en contrario del Planeamiento Insular, los Planes Generales de Ordenación 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 8. Suelo industrial y Planes Territoriales Especiales de Singular Interés Industrial

1. En los suelos urbanizables no sectorizados estratégicos, cuando concurren razones de urgencia debidamente acreditadas, el Gobierno, a propuesta de la consejería competente en materia de ordenación del territorio y previo informe de los ayuntamientos afectados y del cabildo respectivo, referente a la idoneidad de la ubicación, podrá aprobar un Plan Territorial Especial de Singular Interés 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 plan prevalecerá sobre el planeamiento urbanístico para la efectiva implantación de la actividad industrial, sin perjuicio de la necesidad de la obtención de las autorizaciones sectoriales pertinentes y de la licencia municipal.

2. El Gobierno, respecto de los suelos urbanizables, de uso industrial, sectorizados y no ordenados sobre los que no se haya producido su ordenación pormenorizada, por causa imputable a su titular, en el plazo de cuatro años computados desde fecha de su clasificación o, en su caso, categorización como industriales, mediante decreto y en los términos que reglamentariamente se determinen, podrá reclasificarlos a suelo rústico de protección territorial, cuando no considere a los mismos necesarios para la implantación de actividades industriales en atención a las necesidades actuales debidamente constatadas.

Si estimare tales suelos necesarios para la implantación de actividades industriales, el Gobierno, a iniciativa propia o a solicitud del cabildo insular correspondiente, 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 seis meses desde la adjudicación, y una vez aprobado éste, la obligación de presentar en el plazo máximo de cuatro 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 quince por ciento 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.

CAPÍTULO III. Agilización del planeamiento territorial y urbanístico

Artículo 9. Adaptación del planeamiento al Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias

1. Se modifica el apartado 1 de 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, que queda redactado en los siguientes términos:

"1. En tanto se procede a la adaptación plena del planeamiento territorial o urbanístico a las determinaciones del Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias y de la presente ley, podrá iniciarse o continuarse la tramitación de los Planes Territoriales de Ordenación previstos en el [artículo 23](#) del citado Texto Refundido, así como la de los Planes Parciales de Ordenación y de los Planes Especiales de Ordenación, correspondiendo, en todo caso, la competencia para su aprobación definitiva al titular de la consejería competente en materia de ordenación territorial, previo informe de la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias, en el plazo máximo de cuatro meses desde la entrada del expediente completo en la citada consejería.

Los planes, en todo caso, deberán ajustar sus determinaciones al citado Texto Refundido y a la presente ley, así como al planeamiento insular adaptado.

Serán igualmente admisibles, con las mismas condiciones de adecuación al marco normativo, las modificaciones y revisiones parciales de tales planes, así como del planeamiento general o insular, siempre que las nuevas determinaciones no supongan un cambio sustancial del modelo territorial, atribuyéndose la competencia de aprobación definitiva al titular de la consejería competente en materia de ordenación territorial, previo informe de la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias, cuando tal competencia no esté legalmente atribuida a dicho órgano colegiado o al Gobierno de Canarias.

Los Planes y Normas de los Espacios Naturales Protegidos podrán tramitarse y aprobarse sin más limitación que las derivadas de su correcta adecuación al marco normativo de aplicación."

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 territorial, de oficio, o a instancia del ayuntamiento afectado o del cabildo insular respectivo, y tras el

informe de la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias, y en su caso, previo requerimiento motivado a la Administración local correspondiente, para que en el plazo de un mes inicie la tramitación, y presente un plan en el que se contemplen las previsiones y compromisos para su finalización, 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 los sistemas generales, las dotaciones y servicios públicos, la implantación y ejecución de las viviendas de protección pública, la creación y ordenación de suelo industrial, la mejora de la calidad alojativa turística o la implantación de sus equipamientos complementarios. Igualmente se procederá a esta tramitación en el supuesto de incumplimiento de los compromisos en la programación aportada.

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 por la corporación local 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 10. Exoneración del Avance de planeamiento en la adaptación al Texto Refundido

Se modifica el número 4 de 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:

"4. Los Planes Insulares de Ordenación y los Planes Generales de Ordenación, 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, podrán llevar a cabo sus adaptaciones a las Directrices de Ordenación General y a las Directrices de Ordenación del Turismo de Canarias aprobadas por esta ley, sin necesidad de la formalización de la fase de avance, siempre que se acredite que el nuevo documento que se propone no modifica de forma sustancial el modelo territorial del plan.

La exoneración del avance se acordará por la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias en el trámite de cooperación interadministrativa que deberá instarse por el respectivo ayuntamiento o cabildo, al amparo del artículo 11 del Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios

Naturales de Canarias, antes de la aprobación inicial del respectivo documento de planeamiento y determinará, si no se insta paralelamente a la consulta, 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 exigido. 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

1. Se modifica la redacción del apartado 2 del artículo 42 del Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias, 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 período máximo de la mitad del plazo 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 de 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. El transcurso del plazo para dictar la aprobación definitiva determinará la desestimación de la solicitud.

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 un 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 efectos desestimatorios excepto en el caso de los Planes Parciales de Ordenación y los Estudios de Detalle."

2. Análogo procedimiento será aplicable a la tramitación del Planeamiento Territorial y de los Planes y Normas de los Espacios Naturales Protegidos.

3. Se modifican los apartados 3 y 4 del artículo 42 del Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias, 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.

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."

4. Se añade una nueva letra c) al apartado 4 del artículo 44 del Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias con el siguiente contenido:

"c) En todo caso, respecto a las edificaciones en situación legal de fuera de ordenación, que por su antigüedad presenten valores etnográficos, y se encuentren en situación de ruina, o que por su estado la rehabilitación precisare de la previa demolición en más de un cincuenta por ciento (50%) de sus elementos estructurales, y tales circunstancias se acrediten en los correspondientes proyectos técnicos, podrán obtener autorización para su reconstrucción total o parcial, siempre que no estuviere expresamente prohibida, en cada caso concreto, por el Plan Insular de Ordenación, por los Planes Territoriales de Ordenación o por el Planeamiento de los Espacios Naturales Protegidos que resulte aplicable al ámbito de su emplazamiento. En cualquier caso, la reconstrucción deberá garantizar el empleo de los mismos materiales y el mantenimiento de la tipología y la estética propia de los valores etnográficos de la edificación originaria."

TÍTULO II. Turismo y sostenibilidad territorial

CAPÍTULO I. Límites a la ocupación territorial de la actividad turística

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

1. 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:

a) 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 similar.

b) Cuando el planeamiento contemple operaciones de reforma interior o sustitución en suelos urbanos que determinen una menor densidad edificatoria o una 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 edificabilidad precisa para la sustitución, 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 de Ordenación, no podrá aprobarse el proyecto de urbanización, sin las debidas garantías de ejecución del plan de sustitución.

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

CAPÍTULO II. Incentivos y medidas para la renovación de la infraestructura y edificaciones turísticas

Artículo 13. Convenios de Sustitución

El planeamiento urbanístico, en su caso en el marco de las determinaciones del Plan Territorial Especial de Ordenación Turística Insular, si estuviera vigente, 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, ocupaciones y edificaciones de su actual emplazamiento, se podrán autorizar nuevos aprovechamientos turísticos en la cuantía siguiente:

1) Si el propietario cede a la Administración los terrenos para el uso público, libres de cargas, y la nueva implantación alojativa se lleva a cabo en suelo ya clasificado como urbanizable, sectorizado y ordenado, o en suelo urbano categorizados 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 plazas alojativas por cada una de las sustituidas. Las nuevas plazas no podrán ser de categoría inferior a aquéllas.

2) Si el propietario no cede a la Administración los terrenos para el uso público, libres de cargas, pero el solar se destina a oferta no alojativa complementaria del sector turístico cuya implantación haya definido el planeamiento insular como de interés para el área en cuestión, la cuantía será de dos plazas alojativas por cada una de las plazas sustituidas. Las nuevas plazas no podrán ser de categoría inferior a aquéllas.

3) Para los supuestos regulados en los dos apartados anteriores, si los nuevos establecimientos aumentan de categoría en relación a los sustituidos, se podrá incrementar una plaza más por cada una sustituida.

b) En todos los supuestos anteriores, las nuevas plazas alojativas no podrán tener categoría inferior a cuatro estrellas en el caso de los hoteles, o de tres llaves en el caso de los apartamentos turísticos, y deberán disponer de equipamientos de ocio, deportivos, culturales, o de salud.

Artículo 14. Incremento de autorizaciones previas por rehabilitación y mejora

1. La rehabilitación integral de cualquier establecimiento alojativo turístico, previamente declarado por la consejería competente en materia de turismo, en situación de deterioro u obsolescencia, y una vez comprobada la suficiencia de la actualización proyectada y siempre que su categoría prevista sea al menos de cuatro estrellas para los hoteles o de tres llaves para los apartamentos turísticos, 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 en el caso de los hoteles, y el veinticinco por ciento en el caso de los apartamentos turísticos, porcentaje que podrá aumentarse en otro veinticinco por ciento más por cada grado de categoría aumentado, sin que en ambos casos el incremento supere el cien por cien de las plazas preexistentes. La rehabilitación de hoteles no permitirá su transformación en apartamentos turísticos.

2. 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, ya se trate de la edificación e instalaciones existentes como de la implantación de nuevos equipamientos de ocio, deportivos, o culturales, que complementen y cualifiquen el establecimiento originario, siempre que la inversión por cada plaza alojativa en el hotel o apartamento turístico supere, para cada categoría que se pretende alcanzar con la rehabilitación, el importe que se establezca reglamentariamente.

3. 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 debidamente afianzado por el cincuenta por ciento del importe de la ejecución.

4. Los derechos a la obtención de autorizaciones previas serán transmisibles por el nudo propietario por los medios previstos en Derecho, una vez concluida la rehabilitación de la que traen causa, debiéndose comunicar al cabildo insular respectivo el cambio de la titularidad en su caso. El plazo de prescripción en la transmisión de estos derechos será de tres años, contados desde la notificación fehaciente a la Administración de la completa ejecución del proyecto de rehabilitación aprobado.

5. El otorgamiento de la licencia de apertura y funcionamiento de las nuevas plazas alojativas adicionales quedará condicionado a la comprobación por la Administración de la correcta ejecución del proyecto de rehabilitación presentado, y en caso de no haberse completado, a la presentación de garantía suficiente para su finalización dentro de los 18 meses siguientes. El otorgamiento de la licencia de apertura y funcionamiento implicará asimismo la suspensión automática, sin necesidad de procedimiento, de los títulos de funcionamiento y apertura de un número equivalente de las plazas alojativas existentes a rehabilitar, hasta tanto no se ejecuten íntegramente las obras de mejora y rehabilitación de los establecimientos alojativos, en su caso.

Artículo 15. Proyectos de sustitución, rehabilitación y reforma

1. Los planes o programas específicos de modernización, mejora e incremento de la competitividad del sector, aprobados por el Gobierno de Canarias, quedan sometidos al cumplimiento del trámite de cooperación administrativa previsto en el artículo 11 del Texto Refundido aprobado por el Decreto Legislativo 1/2000.

2. Las actuaciones particulares relativas a proyectos de sustitución, de rehabilitación de la planta alojativa o de la infraestructura turística, o a los de remodelación urbanística incluidas en los planes y programas de modernización, mejora y competitividad del sector turístico a que se refiere el apartado anterior podrán ser exceptuadas por el ayuntamiento de la licencia municipal, quedando, en este caso, sometidos al régimen de comunicación previa a aquél.

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 período 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.

3. En el caso de que los proyectos de sustitución, rehabilitación o mejora a que se refieren los apartados anteriores no se encuentren previstos en el planeamiento vigente, o sean contrarios a las determinaciones del mismo, el Plan o programa específico que les dé cobertura y que promueva y apruebe el Gobierno tendrá una tramitación abreviada y de fase única, en la que se dará cumplimiento a las exigencias de la evaluación ambiental estratégica, prevista en la Ley 9/2006, de 28 de abril, sobre evaluación de los efectos de determinados planes y programas en el medio ambiente, salvo que, por evidenciarse su limitada trascendencia territorial y ambiental, la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias, 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.

4. El Plan o programa específico, una vez aprobado por el Gobierno, será incorporado a los instrumentos de ordenación territorial y de planeamiento urbanístico pertinentes como modificación de los mismos, en el ámbito afectado, en su caso.

CAPÍTULO III. Medidas excepcionales 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 período 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, siempre que sean solicitadas dentro de los dos años siguientes a la publicación de la presente ley, cuando tengan por objeto o sean consecuencia de:

a) La renovación o rehabilitación de las edificaciones e infraestructuras turísticas en la forma y condiciones establecidas en el capítulo anterior, siempre que dichas obras den comienzo dentro de los tres años a partir de la entrada en vigor de la presente ley, y su ejecución se lleve a cabo observando la continuidad y programación contenida en el proyecto autorizado. El incumplimiento de dicha obligación será causa de revocación de la autorización.

b) Los establecimientos turísticos alojativos de turismo rural, salvo cuando la legislación específica o el planeamiento insular los sujete a límites o ritmos de crecimiento.

c) Los establecimientos definidos en el apartado 3 del artículo 35 de la Ley 7/1995, de 6 de abril, de Ordenación del Turismo de Canarias.

d) La sustitución de las correspondientes a igual número de plazas, en suelos urbanos de uso turístico o urbanizables turísticos sectorizados y ordenados, dentro del mismo término municipal, que tengan todos los derechos urbanísticos vigentes a la entrada en vigor de la presente ley, siempre que las autorizaciones previas sustituidas no estén incursas en caducidad y las nuevas tengan por objeto plazas alojativas de igual o superior categoría a las sustituidas.

e) La implantación de hoteles de cinco estrellas, de gran lujo, cuya definición, estándares y requisitos se determinarán reglamentariamente, que deberán ubicarse en suelo de uso turístico que hubiera alcanzado la condición de urbano en el momento de solicitar la autorización previa, siempre que cumplan alguna de las siguientes condiciones:

1ª) Que se trate de hoteles escuela en los que la actividad hotelera coexista con la formativa ajustada a los programas oficiales de Formación Profesional de grado medio o superior en Restauración y Alojamiento, dirigido a un número mínimo de alumnos equivalentes a un diez por ciento del número de camas autorizadas.

2ª) Que, por su titular, se acredite la previa suscripción con el Servicio Canario de Empleo de un convenio de formación y empleo, previa autorización por el Gobierno en el marco de la Estrategia de Empleo de Canarias, en el que asume la obligación de al menos durante el tiempo de seis años desde la apertura del establecimiento, un mínimo del sesenta por ciento de las plazas que componen su plantilla quedará reservada para el personal formado y seleccionado con base en el expresado convenio. El proyecto deberá presentarse dentro del plazo de los 18 meses siguientes a la publicación de esta ley, y su ejecución, que deberá llevarse a cabo con continuidad según su programación, habrá de iniciarse dentro del año siguiente a la fecha de su autorización.

En ambos casos, la autorización incorporará, con aceptación expresa de su titular, la obligación asumida, que se hará constar en el Registro General de Empresas, Actividades y

Establecimientos Turísticos.

Su incumplimiento durante el período obligado tendrá la consideración de infracción turística muy grave, que se sancionará, en caso de reiteración, con la clausura definitiva del establecimiento.

Las obligaciones a que se refieren los números 1ª y 2ª del presente apartado, no serán incompatibles con los incentivos o ayudas públicas que para el fomento de la formación y/o el empleo puedan acordarse con carácter general por los organismos competentes.

2. Los establecimientos afectados por este artículo no están sometidos al régimen de suspensión de autorizaciones y licencias previstas en la disposición transitoria primera 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.

3. Los límites al otorgamiento de las autorizaciones previas para la construcción de nuevas plazas alojativas previstos en este artículo podrán 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 acerca de la situación socioeconómica, territorial y ambiental de las islas, que aconsejen su modificación.

(Véase ampliación de plazos en Decreto 91/2011, de 15 de abril, por el que se modifican los límites para el otorgamiento de autorizaciones previas previstas en la Ley 7/1995, de 6 de abril, de Ordenación del Turismo de Canarias, para los establecimientos alojativos turísticos, en el ejercicio de la habilitación legal establecida en el artículo 16.3 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).

Artículo 17. Alternativas a los aprovechamientos urbanísticos de uso turístico

Los titulares de suelos urbanos de 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 ineditados, pero con sus derechos urbanísticos consolidados, mediante escrito dirigido a la consejería del Gobierno de Canarias competente en materia de ordenación del territorio, podrán optar en los plazos que se indican, por alguna de las siguientes alternativas:

1) En el plazo de seis meses desde la entrada en vigor de la presente ley, por su reclasificación a rústico de protección territorial mediante modificación puntual del instrumento de planeamiento general, promovida por la consejería competente en materia de ordenación del territorio, reconociéndoseles la correspondiente indemnización por los derechos edificatorios que ostenten, de acuerdo con las previsiones del Texto Refundido de la Ley de Suelo, aprobado por Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, a cargo de la Administración autonómica. El suelo objeto de esta desclasificación no podrá ser reclasificado nuevamente como urbano o urbanizable durante un plazo de cinco años. En este supuesto, el Gobierno, a propuesta de las consejerías competentes en materia 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, o por la enajenación 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) En cualquier momento del plazo de vigencia de la suspensión del otorgamiento de las autorizaciones previas, por la sustitución de la edificación alojativa por otras destinadas a parques temáticos, actividades culturales, de ocio, de espectáculos, comerciales, 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.

3) En cualquier momento del plazo de vigencia de sus aprovechamientos urbanísticos de uso total o parcialmente turístico, por el traslado y la 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 aquéllos por nuevos usos en la localización adecuada, industriales, comerciales energéticos, o residenciales, siempre que en este último caso al menos el treinta por ciento 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 facultades edificatorias al término de la suspensión temporal dispuesta. Las alternativas previstas en este artículo serán de aplicación a las licencias convalidadas por la Ley 6/2001, de 23 de julio, de medidas urgentes de Ordenación del Territorio y del Turismo de Canarias, y que se hayan acogido a la disposición transitoria quinta de la Ley 9/2003.

Artículo 18. Prohibiciones de cambio de uso

En los suelos categorizados con destino turístico, o mixto turístico-residencial, no se permitirán nuevas segregaciones ni 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 IV. Planes territoriales especiales de Ordenación Turística Insular

Artículo 19. 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 la 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 en ningún caso podrá exceder de un año.

Transcurrido el plazo fijado sin que el plan haya sido aprobado por el cabildo, el Gobierno, previo informe de las consejerías competentes en materia de turismo y de ordenación del territorio, requerirá al cabildo respectivo para que culmine la fase insular en el improrrogable plazo de tres meses, trascurrido el cual acordará la subrogación de la Administración autonómica en la tramitación y aprobación del plan. El acuerdo de subrogación contendrá una disposición por la que se recabe el expediente íntegro del cabildo insular.

CAPÍTULO V. Simplificación, racionalización y fomento en materia turística

Artículo 20. Modificación de la Ley de Ordenación del Turismo de Canarias

1. Se modifica el artículo 24 de la Ley 7/1995, de 6 de abril, de Ordenación del Turismo de Canarias, que queda redactado en los siguientes términos:

"Artículo 24.- Autorizaciones previas al ejercicio de actividades turísticas reglamentadas.

1. El ejercicio de cualquier actividad turística reglamentada requerirá, previa clasificación del establecimiento, en su caso, la correspondiente autorización, cualquiera que sea su denominación, expedida por la Administración turística competente conforme a la normativa sectorial de aplicación.

2. Asimismo, los proyectos de construcción de establecimientos alojativos turísticos, así como los que reglamentariamente se establezca, requerirán para su ejecución la autorización previa expedida por la Administración turística competente. Esta autorización precederá a la licencia urbanística correspondiente."

2. Se modifica el apartado d) del artículo 51.1 de la Ley 7/1995, quedando redactado en los siguientes términos:

"d) Organización y asistencia a congresos y traducción simultánea."

3. Se incorpora un nuevo apartado al artículo 75 de la Ley 7/1995, del tenor siguiente:

"10. El incumplimiento de las normas legales relativas al principio de unidad de explotación de establecimientos alojativos."

Artículo 21. Modificación de las Directrices de Ordenación del Turismo

Se modifica el apartado 4 de la Directriz 31 del texto normativo de las Directrices de Ordenación del Turismo de Canarias, aprobadas por la Ley 19/2003, de 14 de abril, que queda redactada en los siguientes términos:

"4. Como medidas específicas, entre otras, los informes favorables a la concesión de incentivos regionales, se limitarán, además de a las actuaciones de equipamiento complementario y renovación de la planta alojativa, a todos aquellos supuestos a los que no resultan de aplicación las medidas limitativas del crecimiento y, en concreto, a los siguientes supuestos:

a) Establecimientos turísticos ubicados en las islas de La Palma, La Gomera y El Hierro afectados por las previsiones contenidas en la Ley 6/2002, de 12 de junio, modificada parcialmente por la disposición adicional octava de la Ley 19/2003, de 14 de abril.

b) Establecimientos hoteleros proyectados en suelo urbano consolidado de carácter no turístico, en los núcleos que la normativa sectorial y el planeamiento insular determinen.

c) Establecimientos turísticos alojativos de turismo rural en edificación antigua rehabilitada, en los términos previstos en la Directriz 27.3 del texto normativo de las Directrices de Ordenación del Turismo.

d) Establecimientos turísticos alojativos ubicados donde el planeamiento insular, territorial turístico o general admita crecimiento turístico, siempre que se trate de instrumentos adaptados o elaborados conforme a las Directrices y se cumplan las previsiones sobre ritmos de crecimiento.

e) Establecimientos turísticos alojativos con licencia municipal de obras en vigor, concedida con fecha anterior al 15 de enero de 2001."

TÍTULO III. Otras medidas de dinamización sectorial

Artículo 22. Modificación del artículo 27 de la Ley 2/2003 , de Vivienda de Canarias, modificada por la Ley 1/2006, de 7 de febrero

Se modifica el punto 1 del artículo 27 de la Ley 2/2003, de Vivienda de Canarias, modificada por la Ley 1/2006, de 7 de febrero, que queda redactado en los siguientes términos:

"1. Los Planes Generales de Ordenación, los Planes Rectores de Uso y Gestión de Parques Rurales y los Planes Especiales de Paisajes Protegidos deberán incluir entre sus determinaciones la adscripción de suelo urbano o urbanizable a la construcción de viviendas sometidas a

regímenes de protección pública. Esta adscripción no podrá ser inferior al treinta por ciento de la edificabilidad residencial del conjunto de los suelos urbanizables y urbanos no consolidados con destino residencial."

Artículo 23. Modificación de los artículos 76 y 77 del Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias

1. Se modifica el apartado 2 del artículo 76 del Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias, que queda redactado en los siguientes términos:

"2. Los bienes integrantes del patrimonio público de suelo, una vez incorporados al proceso urbanizador o edificatorio, y cuando su uso sea residencial, se destinarán prioritariamente, atendiendo a la propia naturaleza del bien y de conformidad con lo establecido en este Texto Refundido, a la construcción de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública. Excepcionalmente, previo acuerdo de la Administración titular del patrimonio, que habrá de notificarse fehacientemente al Instituto Canario de la Vivienda en el plazo de quince días a partir de la fecha de su formulación, mediante certificación municipal en la que se declare expresamente que están cubiertas las necesidades de vivienda protegida en su territorio competencial y, en consecuencia, el carácter innecesario de dicho destino, o también cuando por sus condiciones se entienda no aptos para este fin, previo informe favorable del Instituto Canario de la Vivienda, esos bienes podrán ser destinados alternativamente a cualquiera de los siguientes fines:

a) Conservación o mejora del medio ambiente.

b) Actuaciones públicas dotacionales, sistemas generales u otras actividades de interés social.

c) Conservación y ampliación de dichos patrimonios.

d) A la propia planificación y gestión territoriales y urbanísticas, en especial al pago en especie, mediante permuta, de los terrenos obtenidos por ocupación directa de suelo destinados a sistemas generales."

2. Se modifica el artículo 77 del Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias, que queda redactado en los siguientes términos:

"Artículo 77.- Enajenación de los bienes de los patrimonios públicos de suelo.

1. Los bienes de los patrimonios públicos de suelo podrán ser:

a) Enajenados mediante cualquiera de los procedimientos de adjudicación de contratos previstos en la legislación reguladora de los contratos de las administraciones públicas, dando prioridad a las

adquisiciones destinadas a cubrir necesidades de usos dotacionales, educativos o sanitarios, cuando los permitan la regulación de los instrumentos urbanísticos. El precio a satisfacer por el adjudicatario no podrá ser nunca inferior al que corresponda por aplicación de los criterios establecidos en la legislación general sobre régimen de suelo y valoraciones al aprovechamiento urbanístico que tenga ya atribuido el terreno. Cuando los procedimientos que requiere el presente apartado queden desiertos, la Administración actuante podrá enajenar directamente los bienes, dentro del año siguiente con sujeción a los pliegos de base que se establecieron para los procedimientos de adjudicación.

b) Cedidos gratuitamente, por precio fijado o mediante cualquier otra contraprestación, cuando tenga por finalidad el fomento o promoción de viviendas sujetas a cualquier régimen de protección pública, la realización de programas de conservación, mejora medioambiental, o la ejecución y en su caso gestión de otros usos previstos en el planeamiento. La cesión se efectuará mediante el oportuno convenio, y se podrá llevar a cabo a favor de cualquiera de las siguientes entidades:

1.- Administraciones Públicas Territoriales.

2.- Entidades de Derecho Público dependientes o adscritas a dichas Administraciones Públicas Territoriales.

3.- Sociedades Mercantiles en cuyo capital social la participación directa o indirecta de entidades a las que se refieren los dos apartados anteriores sea superior al cincuenta por ciento, siempre que su objeto social incluya la finalidad que justifica la cesión del suelo.

4.- Fundaciones con una aportación mayoritaria directa o indirecta superior al cincuenta por ciento de entidades incluidas en los epígrafes 1, 2 y 3 del presente apartado.

El convenio referido deberá incluir expresamente que los beneficios que pudieran derivarse para la entidad cesionaria, como consecuencia del mismo, habrán de destinarse a los fines establecidos en la ley para el patrimonio público de suelo.

c) Permutados directamente en los casos de tramitación de un procedimiento de ocupación directa para la obtención de terrenos destinados a sistemas generales o de adquisición de terrenos incluidos en Espacios Naturales Protegidos.

d) Permutados directamente o cedidos en uso a entidades religiosas o benéfico-sociales oficialmente reconocidas, cuando su destino sea sociosanitario, educativo o de culto.

2. La enajenación a la que se refiere la letra a) del apartado anterior, cuando se efectúe a favor de cualquier persona o entidad no incluidas en el epígrafe b) anterior se deberá efectuar mediante concurso público a precio fijado cuando el bien se destine a vivienda con algún tipo de protección.

Lo dispuesto en la letra b) del apartado anterior será también de aplicación cuando el objeto de la cesión sean viviendas o anexos de las mismas sujetos a régimen de protección pública que no resulten incluidos en el concepto de patrimonio público de suelo, según viene definido en el artículo 74.3 del presente Texto Refundido.

No obstante lo señalado en la letra b) del apartado anterior, los bienes de los Patrimonios Públicos de suelo destinados a la construcción de viviendas protegidas de promoción pública serán cedidos gratuitamente a la Administración u organismo competente para realizar dicha promoción pública."

Artículo 24. Modificación del artículo 169 del Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias, aprobado por el Decreto Legislativo 1/2000, de 8 de mayo

Se modifica el apartado 1 del artículo 169 del Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias, que queda redactado en los siguientes términos:

"1. Las licencias urbanísticas que supongan la realización de obras se otorgarán con unos plazos determinados para el comienzo y finalización de las mismas, atendiendo al cronograma presentado por el promotor, que deberá fundamentarse en criterios de proporcionalidad y complejidad. Si dichas licencias no indicaran expresamente otros plazos, que en ningún caso para cada uno de ellos podrá superar los cuatro años, se entenderán otorgadas bajo la condición legal de la observancia de dos años para iniciar las obras y cuatro años para terminarlas. No obstante, a solicitud de los promotores de licencias urbanísticas, podrán otorgarse licencias de ejecución por fases constructivas con los plazos indicados para cada una de ellas a determinados proyectos, que por su complejidad o dimensión o por la coyuntura económica, así lo demanden. Cada fase deberá cumplir los requisitos de autosuficiencia funcional respecto a los servicios comunes que se determinen precisos para el posible otorgamiento de una licencia de ocupación parcial."

Artículo 25. Modificación de la Directriz 19 del texto normativo de las Directrices de Ordenación del Turismo de Canarias, aprobadas por la Ley 19/2003, de 14 de abril

Se modifica la letra a) del apartado 1 de la Directriz 19 del texto normativo de las Directrices de Ordenación del Turismo de Canarias, aprobadas por la Ley 19/2003, de 14 de abril , que queda redactada en los siguientes términos:

"a) En el proceso de renovación mediante la rehabilitación o sustitución de los establecimientos existentes, si se opta por el mantenimiento del uso turístico, se podrá también mantener la capacidad alojativa previa."

Artículo 26. Modificación de la Directriz 63 del texto normativo de las Directrices de Ordenación Territorial, aprobadas por la Ley 19/2003, de 14 abril

1. Se modifica el carácter de Norma Directiva (ND), de la totalidad del precepto relativo a la Directriz 63, de las de Ordenación Territorial, previstas en la Ley 19/2003 de 14 de abril, en los términos siguientes:

- Tendrán el carácter de Recomendación los subapartados 1.a), 1.b), y 2.b).

- Tendrá el carácter de Norma Directiva el resto del precepto.

2. Solo podrán ser motivos de justificación de la posible inobservancia de las determinaciones con carácter de Recomendación de esta Directriz, en los términos previstos en el apartado 4, del artículo 15 del Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio y de Espacios Naturales de Canarias:

a) La acreditación de las necesidades de extensión o cambio del modelo del asentamiento necesario para su crecimiento vegetativo, tanto por la extensión de la superficie libre existente hacia el interior del asentamiento como por sus condiciones orográficas, ambientales, o de conexión con las infraestructuras y los sistemas generales.

b) La necesaria obtención de espacios libres para la seguridad hidrológica o frente a incendios forestales, así como para la implantación de infraestructuras e instalaciones con dicha finalidad.

c) La obtención de suelos con destino a la protección paisajística o de la flora y la fauna, o para la conservación de espacios libres vinculados al asentamiento, y la implantación de sus dotaciones y equipamientos necesarios, circunstancias que deberán acreditarse mediante los oportunos convenios urbanísticos, los documentos que garanticen las cesiones gratuitas, o el modo de obtención de los mismos por el municipio.

3. Se modifica el subapartado 2.e) de la expresada Directriz 63, que quedará redactado como sigue:

"e) Las actividades admisibles en los suelos rústicos de asentamientos rurales serán las industriales y comerciales preexistentes, o las vinculadas a las actividades agrarias, así como las artesanales en cualquier caso, compatibles con la vivienda y las de los talleres compatibles con el uso residencial del inmueble."

DISPOSICIONES ADICIONALES.

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 sean aplicables 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.

1. Los informes urbanísticos que deban emitir los cabildos en aquellos supuestos donde el planeamiento municipal no se encuentre adaptado al Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio y de Espacios Naturales Protegidos, a las Directrices Generales de Ordenación o a los Planes Insulares, o no se haya aprobado el preceptivo Plan Territorial Especial de Ordenación Turística Insular, y cuyo contenido debe determinar la compatibilidad de un determinado proyecto con el Plan Insular de Ordenación, sólo tendrán carácter vinculante respecto de la comprobación de tal adecuación con las determinaciones necesarias y facultativas del Plan Insular de Ordenación reguladas en los artículos 18 y [19](#) del Texto Refundido aprobado por Decreto Legislativo 1/2000, de 8 de mayo, y siempre que dicho Plan Insular se encuentre adaptado al mismo, así como a 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.

En el caso de que el Plan Insular de Ordenación no se encuentre adaptado a dicho marco normativo, el informe que en base a sus previsiones emita el cabildo insular, aunque preceptivo, no tendrá carácter vinculante.

2. La emisión de los informes técnicos y jurídicos de carácter preceptivo en el procedimiento de aprobación, modificación y revisión de los instrumentos de planeamiento urbanísticos y de ordenación territorial, cuya competencia esté atribuida genéricamente a la consejería competente en materia de ordenación territorial, corresponderá a las ponencias técnicas de la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias, salvo que se hayan atribuido expresamente al pleno de la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias.

A tal fin, el presidente de la ponencia podrá recabar los informes, de carácter externo o interno, que considere necesarios para poder conformar adecuadamente el parecer de la ponencia.

Tercera.

La consejería competente en materia de ordenación del territorio, formulará y resolverá los expedientes de deslinde y amojonamiento de los Espacios Naturales Protegidos, en virtud de los límites y descripciones establecidos en la Ley 12/1994, de 19 de diciembre, de Espacios Naturales de Canarias, así como de sus modificaciones posteriores, priorizando aquellas zonas colindantes con los suelos urbanos o urbanizables.

A tales efectos, los trabajos de comprobación y las obras de señalización y amojonamiento, tendrán la consideración de utilidad pública a los efectos previstos en los artículos 9 y 11 de la Ley de Expropiación Forzosa, determinándose, cuando fuere necesario, las indemnizaciones por ocupación temporal o definitiva a que hubiere lugar.

El procedimiento de deslinde y amojonamiento será el previsto en la legislación de patrimonio de las administraciones públicas.

Cuarta.

El anexo de la Ley 13/2006, de 29 de diciembre, de ampliación de la Reserva Natural Especial a la totalidad del Malpaís de Güímar, queda redactado como sigue:

"ANEXO:

- Norte: Desde un punto en el camino del Socorro (UTM: x:364640; y:3132970), en el flanco noroeste de Montaña Grande y al este de un paso elevado de la autopista TF-1, continúa hacia el noreste por dicho camino hasta el cruce con el camino que flanquea a Montaña Grande por el norte (UTM: x:364825; y:3133213), continúa por el Camino del Socorro en dirección este hacia el caserío de El Socorro, hasta alcanzar la cota 25 (UTM: x:366039; y:3134186). A continuación se dirige hacia el sur por dicha cota hasta alcanzar el cauce del barranco de Chinguaro (UTM: x:366021; y:3134096), el cual toma aguas abajo hasta el cruce con un camino (UTM: x:366210, y:3134104), por el que continúa hacia el sur hasta un punto (UTM: x:366410; y:3133949), continuando en dirección este hasta alcanzar la línea de bajamar escorada, en la playa de la Entrada (UTM: x:366439; y:3133949).

- Este: Desde el punto anterior continúa hacia el sur por la línea de bajamar escorada hasta el extremo más meridional de la Punta de los Canarios (UTM: x 365634; y: 3131022).

- Sur: Desde el punto anterior continúa en línea recta en dirección NO hasta alcanzar un camino (UTM: x:365576; y:3131044) por el que continúa en dirección Sur hasta un punto (UTM: x:365474; y: 3130956), a partir del cual se dirige hacia el NO hasta alcanzar el muro de una finca (UTM: x:365306, y:3131101), por el cual continúa en dirección noreste hasta la esquina de los mismos, a cota 20 (UTM: x:365333; y:3131132). Desde allí continúa hacia el NO, por el muro de dicha finca, describiendo en el tramo final un arco con el que alcanza el camino de acceso a la Finca de Amogio, a cota 45 (UTM: x:365085; y:3131505). Continúa por este camino hacia el norte unos 190 metros, para seguir, en el primer cruce al final de una curva, una línea en zigzag primero al ENE y después al NNO, por los muros que separan una unidad de parcelas dentro de la misma finca; luego prosigue hacia el ENE unos pocos metros, y otra vez hacia el NNO en recta por otra unidad de parcelas, hasta alcanzar el camino de la Finca de Samarines a cota 75 (UTM: x:365049; y:3131938). Por dicho camino continúa hacia el NNO hasta la cota 100, en la base de Montaña Grande (UTM: x:364944; y:3132135).

- Oeste: desde el punto anterior continúa por dicho camino bordeando por el oeste a Montaña Grande, hasta alcanzar el punto inicial."

Quinta.

1. No será de aplicación en las islas de El Hierro, La Palma y La Gomera lo previsto en los capítulos I, II, y III del título II de esta ley, exceptuando lo previsto en el artículo 18.

2. En las islas de El Hierro, La Gomera y La Palma los límites y ritmos de crecimiento de la planta alojativa, y, en general, las previsiones específicas de ordenación turística se regirán por el plan insular o territorial que desarrolle los requerimientos de la Ley 6/2002, de 12 de junio, sobre dichas materias, y en particular, según la siguiente normativa:

a) Los planes territoriales especiales contemplados en la disposición adicional primera de la Ley 6/2001, de 23 de julio, que desarrollan 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, de conformidad con su disposición adicional primera, una vez aprobados, mantendrán su vigencia hasta la entrada en vigor del correspondiente Plan Insular de Ordenación adaptado a las Directrices de Ordenación General y a las Directrices de Ordenación del Turismo de Canarias. En cualquier caso, las islas que dispongan de dichos Planes Territoriales Especiales adaptados a la legislación territorial y urbanística, quedan excepcionadas de formular los planes previstos en la disposición adicional primera 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.

b) Los Planes Territoriales Especiales formulados en desarrollo de la citada legislación turística específica para estas islas, vigentes al tiempo de la aprobación de la presente ley, podrán ser mantenidos en su vigencia por los Planes Insulares de Ordenación, adaptándolos a sus requerimientos, en su caso.

3. Se modifica la disposición adicional primera de la Ley 6/2002, de 12 de junio, sobre medidas de ordenación territorial y de la actividad turística de las islas de El Hierro, La Gomera y La Palma, que queda redactada en los siguientes términos:

"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 ejecución, 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.

Sexta.

Se modifica la rúbrica de la sección 2ª del capítulo VIII del título III del Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias, que queda redactada en los siguientes términos:

"Sección 2ª. Deberes de conservación de las edificaciones, de las superficies de cultivo limítrofes con las superficies forestales arboladas y declaraciones de ruina."

Séptima.

Se añade un apartado 4, nuevo, al artículo 153 del Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias, con el siguiente contenido:

"4. Los propietarios de los terrenos agrícolas de labradío situados a menos de 500 metros de las superficies forestales arboladas deberán garantizar su limpieza y mantenimiento como medida de protección contra los incendios forestales. En caso de incumplimiento se faculta al ayuntamiento correspondiente a realizar la limpieza y repercutir posteriormente los costes a los propietarios, habilitando fórmulas de financiación para aquellos propietarios que por su situación económica-social no puedan asumir tal obligación."

Octava.

Se añade una letra e), nueva, al artículo 190 del Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias, con el siguiente contenido:

"e) Contra las resoluciones sancionadoras de la Agencia de Protección del Medio Urbano y Natural que pongan fin a los procedimientos, y sin perjuicio del recurso de reposición ante su director ejecutivo, se podrán interponer recursos de alzada:

1) Ante el consejero del Gobierno competente por razón de la materia, cuando su importe sea inferior a 300.000 euros.

2) Ante el Consejo de Gobierno, cuando su importe supere los 300.000 euros."

Novena.

Se modifica el Anexo de Reclasificación de los Espacios Naturales del Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias, en la descripción literal de los mismos, en los siguientes términos:

1. En la isla de Gran Canaria, en la descripción del C-10. Parque Natural de Pílancones, se

añade un apartado 3, nuevo, con el siguiente contenido:

"3. El asentamiento de Lomo de Pedro Afonso se considerará compatible con el Parque con carácter excepcional."

2. En la isla de Lanzarote, en la descripción del L-2. Parque Natural del Archipiélago Chinijo, se añade un apartado 4, nuevo, con el siguiente contenido:

"4. En la localidad de la Caleta del Sebo, en la isla de La Graciosa, el uso residencial permitido será compatible, con carácter excepcional, con el uso alojativo turístico, en los términos y condiciones que se establezcan en el Plan Rector de Uso y Gestión que, en cualquier caso, deberá garantizar el carácter propio de núcleo marineró y quedar circunscrito a las viviendas existentes a la entrada en vigor de la presente Ley y a la acreditación por sus titulares de la residencia permanente en el mismo lugar."

3. En la isla de Lanzarote, en la descripción de L-3. Parque Natural de los Volcanes, se añade un apartado 3, nuevo, con el siguiente contenido:

"3. La localidad de El Golfo y el ámbito del núcleo urbano de Yaiza afectado por la delimitación de este parque natural se considerarán compatibles con el Parque con carácter excepcional."

4. En la isla de Fuerteventura, en la descripción del F-3. Parque natural de Jandía, se modifica el apartado 3, que queda como sigue:

"3. La localidad de Puerto de la Cruz y el asentamiento rural preexistente de Cofete se considerarán compatibles con el Parque con carácter excepcional."

DISPOSICIÓN TRANSITORIA.

Única.

No será obligatoria la previsión establecida en el artículo 7.1, para los Planes Generales de Ordenación que encontrándose en redacción, y aprobados inicialmente, su aprobación provisional se lleve a cabo en el plazo máximo de un año, a contar desde la entrada en vigor de la presente ley.

DISPOSICIONES DEROGATORIAS.

Primera.

Quedan derogadas las disposiciones del mismo o inferior rango, en todo lo que se opongan o resulten incompatibles con lo establecido en la presente ley, y en particular las del Decreto 55/2006, de 9 de mayo, por el que se aprueba el Reglamento de Procedimiento de los

instrumentos de ordenación del sistema de planeamiento de Canarias, que se opongan a la misma.

Segunda.

Quedan derogados los artículos 2.1.g), el artículo 32.1, apartados e) y h), 51.1.e) y 76.13 de la Ley 7/1995, de 6 de abril, de Ordenación del Turismo de Canarias.

Tercera.

Queda derogado el Decreto 35/1995, de 24 de febrero, por el que se aprueba el Reglamento de contenido ambiental de los instrumentos de planeamiento.

Cuarta.

Quedan derogados los apartados 3, 4, 5 y 6 de la disposición transitoria primera de la Ley 19/2003, de 14 de abril, así como el apartado 4 de la disposición transitoria tercera de la misma Ley.

DISPOSICIÓN FINAL.

Única.

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 el día siguiente al de su publicación en el Boletín Oficial de Canarias.

Por tanto, mando a los ciudadanos y a las autoridades que la cumplan y la hagan cumplir.