

INFORME PARA LA CONSULTA PÚBLICA PREVIA RELATIVA A LA ORDENACIÓN, MEDIANTE NORMA CON RANGO DE LEY, DEL USO TURÍSTICO DE VIVIENDAS.

De conformidad con lo dispuesto en la Orden de la Consejería de Presidencia, Justicia e Igualdad, de 21 de diciembre de 2016, por la que se dictan instrucciones para coordinar la participación ciudadana en el proceso de elaboración normativa del Gobierno de Canarias,

La Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, establece, con excepciones muy específicas, la participación en la elaboración de normas con rango de ley o reglamentos, señalando que, a través de los correspondientes portales web, la Administración deberá recabar la opinión de la ciudadanía, en tres momentos de su tramitación, definiéndolos claramente: la consulta pública previa, la audiencia y la información pública.

La Ley 50/1997, de 27 de noviembre, del Gobierno, en su redacción dada por la disposición final tercera de la Ley 40/2015, de 1 de octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público, de aplicación supletoria en virtud de la Disposición final primera de la Ley 1/1983, de 14 de abril, del Gobierno y de la Administración Pública de la Comunidad Autónoma de Canarias. La citada Ley 1/1983, de 14 de abril, ha sido derogada expresamente por la Ley 4/2023, de 23 de marzo, de la Presidencia y del Gobierno de Canarias, la cual establece un plazo mínimo de 20 días naturales para la consulta pública previa.

En nuestra Comunidad Autónoma, la Ley 5/2010, de 21 de junio, Canaria de Fomento a la Participación Ciudadana y la Ley 12/2014, de 26 de diciembre, de transparencia y acceso a la información pública, estructuran el marco normativo autonómico por el que se rigen los principios enunciados.

A su vez, el Decreto 15/2016, de 11 de marzo, del Presidente, establece las normas internas para la elaboración y tramitación de las iniciativas normativas del Gobierno y se aprueban las directrices sobre su forma y estructura”.

En virtud del artículo 71.3 de la citada Ley 4/2023, de 23 de marzo, el Gobierno de Canarias, en sesión celebrada el 23 de octubre de 2023, tomó en consideración el informe de oportunidad, objetivos y principios generales de la iniciativa de elaboración de un proyecto de Ley regulador del uso turístico de las viviendas, dando así su conformidad a la oportunidad de la iniciativa.

Teniendo en cuenta que el artículo 71.4 de la Ley 4/2023, de 23 de marzo, de la Presidencia y del Gobierno de Canarias, establece que iniciado el procedimiento de elaboración y con anterioridad a la redacción del texto de la iniciativa legislativa, se podrá efectuar una consulta previa para recabar la opinión de la ciudadanía y de las organizaciones más representativas potencialmente afectadas por la misma, acerca de :

- a) Los problemas que se pretenden solucionar con la iniciativa.
- b) La necesidad y oportunidad de su aprobación.
- c) Los fines y objetivos perseguidos con la iniciativa.
- d) Las posibles alternativas regulatorias y no regulatorias.

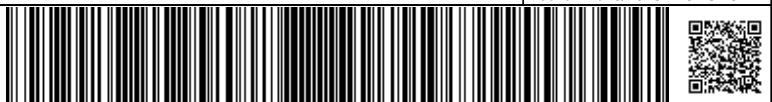
Este documento ha sido firmado electrónicamente por:

MIGUEL ANGEL RODRIGUEZ MARTINEZ - DIRECTOR/A GENERAL
MARIA GRACIA MARTINEZ DE LA PEÑA OCON - J/SRV. ORDENACION TURISTICA

Fecha: 24/10/2023 - 14:43:14
Fecha: 24/10/2023 - 13:15:23

En la dirección https://sede.gobiernodecanarias.org/sede/verifica_doc?codigo_nde=
puede ser comprobada la autenticidad de esta copia, mediante el número de
documento electrónico siguiente:

0LZ8nPvQ7r_wEI48230g4KvfdR0uodgqv



El presente documento ha sido descargado el 24/10/2023 - 14:50:40



De acuerdo con lo anterior, se elabora el presente informe.

A) LOS PROBLEMAS QUE SE PRETENDEN SOLUCIONAR CON LA INICIATIVA.

El Decreto 113/2015, de 22 de mayo, por el que se aprueba el Reglamento de las viviendas vacacionales de la Comunidad Autónoma de Canarias surgió, según se proclama en el mismo, para dar respuesta al nuevo marco normativo derivado de *“la Ley 4/2013, de 4 de junio, de medidas de flexibilización y fomento del mercado del alquiler de viviendas, que en su artículo primero, apartado 2, añade una letra e) al artículo 5 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, por la que queda excluida del ámbito de aplicación de la citada Ley, “la cesión temporal de uso de la totalidad de una vivienda amueblada y equipada en condiciones de uso inmediato, comercializada o promocionada en canales de oferta turística y realizada con finalidad lucrativa, cuando esté sometida a un régimen específico, derivado de su normativa sectorial”.*

Atendiendo a ese único enfoque, el contenido fue necesariamente muy limitado, centrándose en *“el desarrollo de la regulación que determine las condiciones y requisitos que deben cumplir las viviendas vacacionales, incorporándolas a la regulación de los establecimientos de alojamientos turísticos, como una nueva tipología en la modalidad extrahotelera”.*

De la mencionada regulación de mínimos, se deriva la situación actual. Según el Registro General Turístico de la Consejería de Turismo y Empleo, el número de viviendas vacacionales inscritas asciende a 47.051, suponiendo ésta un total de 195.532 plazas.

El resultado es que se detectan problemas crecientes de gentrificación y de turistificación derivados del incremento exponencial del cambio de uso de viviendas del ámbito residencial al ámbito turístico, afectando a numerosos núcleos de población a lo largo y ancho de las Islas Canarias. A su vez tales problemas derivan en otro adicional como es la turismofobia, también en una fase de desarrollo importante en muchos núcleos de población donde la ciudadanía residente se siente desplazada y marginada por la proliferación de viviendas vacacionales.

Otro de los grandes problemas que deben ser afrontados con la nueva regulación es que esa masiva proliferación de viviendas vacacionales se ha desarrollado en dirección contraria a la limitación radical del crecimiento de la planta destinada al alojamiento turístico reglado en las Islas Canarias, el proceso denominado moratoria turística, que desde el año 2001 ha recibido diversos impulsos y que pretendía situar durante gran parte de su vigencia en un crecimiento cero a la planta de alojamiento turístico, derivando éste posteriormente en un modelo turístico que actualmente permite la implantación de nuevos establecimientos en función de la normativa urbanística, lo que pone de manifiesto la necesidad de intervenir estableciendo límites al uso turístico de las viviendas.

No menos importante es destacar el problema derivado de que la citada implantación masiva se ha hecho en la mayoría de los casos no ya al margen sino en contra del planeamiento urbanístico y

Este documento ha sido firmado electrónicamente por:	
MIGUEL ANGEL RODRIGUEZ MARTINEZ - DIRECTOR/A GENERAL MARIA GRACIA MARTINEZ DE LA PENA OCON - J/SRV. ORDENACION TURISTICA	Fecha: 24/10/2023 - 14:43:14 Fecha: 24/10/2023 - 13:15:23
En la dirección https://sede.gobiernodecanarias.org/sede/verifica_doc?codigo_nde= puede ser comprobada la autenticidad de esta copia, mediante el número de documento electrónico siguiente: 0LZ8nPYQ7r_wEI4823Og4KvfdR0uodgqv	 
El presente documento ha sido descargado el 24/10/2023 - 14:50:40	



territorial, desvirtuando y desmoronando el modelo de desarrollo urbano democráticamente aprobado por la ciudadanía, y en ausencia total de planificación turística específica, lo cual pone también en riesgo el futuro inmediato del empleo, la fiscalidad, la competitividad y la calidad del sector turístico en Canarias.

No puede dejar de mencionarse como uno de los grandes problemas a afrontar el relativo a la movilidad sostenible y la lucha contra el cambio climático, puesto que el mencionado desplazamiento de la población residente de los núcleos tradicionales y específicamente de las zonas más próximas a la actividad turística, incrementa de manera significativa las necesidades de movilidad, de transporte y en consecuencia se incrementa la huella de carbono por la proliferación de emisiones derivadas de los citados desplazamientos que se ven incrementados exponencialmente.

Finalmente, y sin que la presente relación pretenda tener carácter exhaustivo puesto que el fenómeno de la vivienda vacacional produce numerosos efectos colaterales, no puede dejar de soslayarse la afectación que el fenómeno produce en la efectividad del derecho constitucional a una vivienda digna y adecuada, perspectiva que ha de estar muy presente a la hora de las decisiones que adopten los poderes públicos al respecto, y que se ha visto enormemente afectado por la mencionada proliferación masiva de viviendas vacacionales, no solo por la derivación a este mercado de decenas de miles de viviendas si no por la ubicación de éstas, el incremento de precios de las restantes, la escasez de oferta de vivienda en alquiler y la consecuente imposibilidad de emplazamiento adecuado para la residencia habitual de todas aquellas personas que desean optar a una ocupación o empleo en el sector turístico.

B) LA NECESIDAD Y OPORTUNIDAD DE SU APROBACIÓN.

Parece indiscutible la necesidad y oportunidad de complementar de manera inmediata y urgente la actual regulación de mínimos por una regulación transversal e integral que aborde los mencionados problemas desde la perspectiva de la sostenibilidad, de modo que, haciendo uso de los títulos competenciales que atribuye a las Islas Canarias su Estatuto de Autonomía en materia de urbanismo, ordenación del territorio, medio ambiente, protección del consumidor, patrimonio cultural y vivienda, por citar los más significativos, se apruebe una norma con rango de ley, acorde con los derechos fundamentales que serán objeto de regulación, que garantice la adecuada protección del derecho constitucional a una vivienda digna y adecuada, que a la vez garantice la protección y preservación del entorno urbano, la adecuada calidad de vida de toda la ciudadanía, la correcta planificación y ordenación de la actividad turística en el frágil ecosistema insular, que dote de mecanismos de planificación y de ordenación la posibilidad de transformación del uso residencial en uso turístico y que, en fin, garantice que la mencionada actividad se desarrolle de acuerdo con las exigencias mínimas de desarrollo sostenible y no de una manera absolutamente improvisada, espontánea e incluso errática.

C) LOS FINES Y OBJETIVOS PERSEGUIDOS CON LA INICIATIVA.

El objetivo principal de la nueva ley no puede ser otro que establecer un modelo urbanístico, territorial y turístico en las Islas Canarias que garantice un adecuado equilibrio entre los diferentes intereses concurrentes, pero teniendo siempre presente que la perspectiva medioambiental ha de ser

Este documento ha sido firmado electrónicamente por:	
MIGUEL ANGEL RODRIGUEZ MARTINEZ - DIRECTOR/A GENERAL MARIA GRACIA MARTINEZ DE LA PENNA OCON - J/SRV. ORDENACION TURISTICA	Fecha: 24/10/2023 - 14:43:14 Fecha: 24/10/2023 - 13:15:23
En la dirección https://sede.gobiernodecanarias.org/sede/verifica_doc?codigo_nde= puede ser comprobada la autenticidad de esta copia, mediante el número de documento electrónico siguiente: 0LZ8nPYQ7r_wEI48230g4KvfdR0uodgqv	 
El presente documento ha sido descargado el 24/10/2023 - 14:50:40	



preponderante frente al resto de intereses en caso de colisión, al igual que la protección de derechos constitucionalmente proclamados como esenciales, entre los que destaca en este caso el derecho a una vivienda digna y adecuada, que han de planear a lo largo y ancho del texto normativo, de tal modo que se consiga la implantación efectiva de un modelo de desarrollo sostenible desde la perspectiva de la actividad turística en el archipiélago.

La citada norma ha de establecer los adecuados indicadores de sostenibilidad que garanticen el cumplimiento de los citados objetivos, junto con los adecuados instrumentos de planificación para su efectiva implantación y eficacia, limitando cuanto sea necesario a tal efecto, y estableciendo el adecuado régimen transitorio para que en tanto la citada planificación no se encuentre vigente, no se agraven los problemas mencionados sino que al menos se consiga contenerlos.

D) LAS POSIBLES SOLUCIONES ALTERNATIVAS REGULATORIAS Y NO REGULATORIAS.

Dado el objetivo de la norma, no parece que exista una alternativa no regulatoria que permita cumplir su finalidad.

En tal sentido, debe señalarse que el correcto ejercicio de la ordenación urbanística, territorial y turística es una obligación de los poderes públicos, y que por lo tanto no puede mantenerse la actual situación de ausencia de regulación pormenorizada de la implantación y explotación de viviendas vacacionales, puesto que, tal y como se ha apuntado, no solo se desarrolla al margen, sino en contra de todo tipo de planificación, con un crecimiento exponencial que no permite mayor demora en la tarea de regulación transversal, integral y sostenible del fenómeno o actividad.

Este documento ha sido firmado electrónicamente por:	
MIGUEL ANGEL RODRIGUEZ MARTINEZ - DIRECTOR/A GENERAL MARIA GRACIA MARTINEZ DE LA PEÑA OCON - J/SRV. ORDENACION TURISTICA	Fecha: 24/10/2023 - 14:43:14 Fecha: 24/10/2023 - 13:15:23
En la dirección https://sede.gobiernodecanarias.org/sede/verifica_doc?codigo_nde= puede ser comprobada la autenticidad de esta copia, mediante el número de documento electrónico siguiente: 0LZ8nPvQ7r_wEI48230g4KvfdR0uodgqv	 
El presente documento ha sido descargado el 24/10/2023 - 14:50:40	