

**ANTEPROYECTO DE LEY DE ORDENACIÓN SOSTENIBLE DEL
USO TURÍSTICO DE VIVIENDAS.
EXPOSICIÓN DE MOTIVOS**

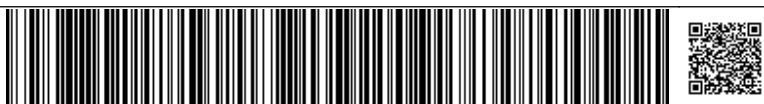
I

El Estatuto de Autonomía de Canarias, en su redacción inicial, aprobada por Ley Orgánica 10/1982, de 10 de agosto, en el apartado 21 de su artículo 30, atribuyó a la Comunidad Autónoma de Canarias la competencia exclusiva en materia de turismo, en el ejercicio de la cual se aprobó la Ley 7/1995, de 6 de abril, de Ordenación del Turismo de Canarias, debiendo reseñar que ya desde Real Decreto 2807/1983, de 5 de octubre, sobre traspaso de funciones y servicios del Estado a la Comunidad Autónoma de Canarias en materia de turismo, la Comunidad Autónoma ha ejercido esta competencia, destacando, en el ámbito normativo, el Decreto 23/1989, de 15 de febrero, sobre ordenación de apartamentos turísticos, que regulaba *“como rigurosa excepcionalidad, las viviendas turísticas absolutamente aisladas”*, derogado por el Decreto 142/2010, de 4 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de la actividad turística de alojamiento y se modifica el Decreto 10/2001, de 22 de enero, por el que se regulan los estándares turísticos, y que ya no alude a aquella excepcionalidad referida a *las viviendas turísticas absolutamente aisladas*, de modo que en la modalidad extrahotelera se integran solo cuatro tipos de establecimientos: el apartamento, la villa, la casa emblemática y la casa rural.

En el año 2015, mediante el Decreto 113/2015, de 22 de mayo, se aprueba el Reglamento de las viviendas vacacionales de la Comunidad Autónoma de Canarias, y ello se hace, según expresa el propio Decreto, como consecuencia de la aprobación por las Cortes Generales 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”*.

El Decreto 113/2015, de 22 de mayo, constituye, pues, la normativa sectorial turística a que alude la nueva redacción de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, y su contenido se limitó a incorporar a las viviendas vacacionales como una nueva tipología de establecimientos de alojamientos turísticos en la modalidad extrahotelera, estableciendo unos requisitos específicos para los mismos sobre la base de que *“debido a las características especiales de esta tipología extrahotelera, a desarrollar en viviendas que han sido construidas o rehabilitadas conforme a unos requisitos ya regulados por su normativa específica, que los diferencian del resto de las tipologías de establecimientos turísticos de alojamiento, no le deben resultar de aplicación ni los requisitos constructivos ni los de equipamientos o servicios aplicables al resto de los establecimientos turísticos de alojamiento”*. Además, sus determinaciones se vieron aún más reducidas por resoluciones judiciales que anularon parte de su articulado.

El mencionado Decreto no ha sido acompañado de ninguna otra norma sectorial específica en relación al uso turístico de vivienda, ni en el ámbito específicamente turístico, ni en ningún otro sector del ordenamiento jurídico.



El Estatuto de Autonomía de Canarias vigente tras su reforma por la Ley Orgánica 1/2018, de 5 de noviembre, refuerza y consolida la competencia exclusiva de la Comunidad Autónoma de Canarias en materia de turismo, debiendo destacarse las funciones referidas a la planificación del turismo, que comprende la fijación de los criterios y condiciones de crecimiento y desarrollo de la oferta turística; la ordenación del sector turístico, que abarca la regulación de las empresas, actividades y establecimientos turísticos, la regulación de los derechos y deberes específicos de los usuarios y de los prestadores de servicios turísticos; y a la protección del espacio y de los recursos turísticos.

Además de ello, en su artículo 37 establece como uno de los principios rectores de la política que deberán desarrollar los poderes públicos canarios el fomento de la actividad turística y su ordenación con el objetivo de lograr un modelo de desarrollo sostenible, especialmente respetuoso con el medio ambiente, el patrimonio cultural canario y el territorio.

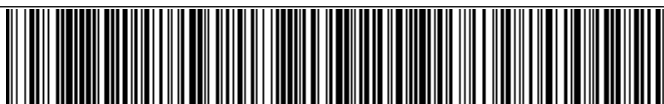
II

La Constitución española (CE) proclama, en su artículo 47, el derecho de toda la ciudadanía a disfrutar de una vivienda digna y adecuada. Por y para ello, los poderes públicos promoverán las condiciones necesarias y establecerán las normas pertinentes para hacer efectivo este derecho, regulando la utilización del suelo de acuerdo con el interés general para impedir la especulación.

En esa línea, la Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda, destaca en su Preámbulo que *“el derecho constitucional así reconocido incide en el goce del contenido de otros derechos constitucionales, declarados incluso fundamentales, como los relativos a la integridad física y moral (artículo 15 CE), a la intimidad personal y familiar (artículo 18 CE), a la protección de la salud (artículo 43 CE) y a un medio ambiente adecuado (artículo 45 CE); derechos, todos ellos, que guardan una relación estrecha con los valores de la calidad de vida – de la que habla el propio preámbulo de la norma fundamental– y del libre desarrollo de la personalidad en sociedad (artículo 10.1 CE). Esta incidencia e imbricación también se deduce de la jurisprudencia del Tribunal Europeo de Derechos Humanos y resalta en la doctrina del Tribunal Constitucional, que es receptiva de aquella. Todo lo cual modula, tanto el derecho de propiedad, como la libertad de empresa, cuando operan en el sector de la vivienda, desde el doble punto de vista de la función social que deben cumplir y del interés general, respectivamente (artículos 33.2, 38, 128.1 y 131.1 CE)”*.

La citada Ley 12/2023, de 24 de mayo, en su artículo 15.3 establece un mandato concreto acorde con el transcrito preámbulo, y es que *“En la regulación de los usos en entornos residenciales en el medio urbano, la legislación sobre ordenación territorial y urbanística establecerá instrumentos efectivos para asegurar el equilibrio, preservar la calidad de vida y el acceso a la vivienda, y asegurar el cumplimiento del principio de desarrollo territorial y urbano sostenible recogido en el artículo 3 del texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, aprobado por Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre”*.

El Estatuto de Autonomía de Canarias, artículo 143, señala también que corresponde a la Comunidad Autónoma de Canarias la competencia exclusiva en materia de vivienda, que incluye, en todo caso la ordenación, planificación, gestión, fomento, protección, control de calidad, inspección y sanción en materia de vivienda, de acuerdo con las necesidades sociales, de equilibrio territorial y de sostenibilidad, así como, de acuerdo con la legislación estatal, la regulación de la función social y habitacional de la vivienda.



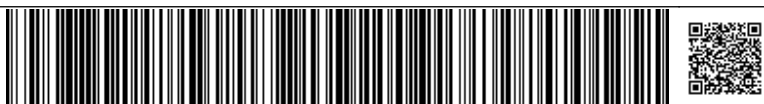
Esa competencia exclusiva ha de ejercerse, de acuerdo con el artículo 14 del Estatuto, promoviendo políticas públicas que favorezcan la emancipación de los jóvenes, facilitándoles el acceso, entre otras cosas, a la vivienda, para que puedan desarrollar su propio proyecto de vida y participar en igualdad de derechos y deberes en la vida social y cultural, en los términos que establezcan las leyes.

El artículo 22 del Estatuto exige a los poderes públicos canarios garantizar el derecho de todas las personas a una vivienda digna y regular su función social, mediante un sistema de promoción pública, en condiciones de igualdad y en los términos que establezcan las leyes, poniendo especial atención sobre aquellos colectivos sociales más vulnerables. Se regulará el uso del suelo de acuerdo con el interés general para evitar la especulación.

La Ley 2/2003, de 30 de enero, de Vivienda de Canarias, es más explícita y concreta en esa línea al establecer, en su artículo 1 como objeto de la Ley, que *“En materia de vivienda, forma parte del contenido esencial del derecho de propiedad privada el deber de destinar de forma efectiva el bien al uso habitacional previsto por el ordenamiento jurídico en coherencia con la función social que debe cumplir, así como mantener, conservar y rehabilitar la vivienda en los términos contemplados en la legislación vigente”*, añadiendo en su artículo 2 que la intervención de las administraciones públicas canarias en materia de vivienda deberá fomentar y velar por la dedicación efectiva de las viviendas al uso habitacional, de acuerdo con la función social del derecho de propiedad sobre las mismas, e integrar la vivienda en el entorno, con especial atención a los instrumentos de ordenación de los recursos naturales y el territorio, volviendo a insistir en su artículo 77 bis en que las Administraciones Públicas Canarias velarán para que la vivienda libre se destine de manera efectiva al uso habitacional que le corresponde de acuerdo con la función social del derecho de propiedad, en el artículo 80 reitera que el ejercicio efectivo del derecho a una vivienda digna y adecuada, conforme a lo previsto en el artículo 47 de la Constitución, exige que se destinen al uso habitacional para el que fueron construidas.

Las reiteradas alusiones de la legislación en materia de vivienda al uso habitacional que corresponde a las viviendas, de acuerdo a la función social del derecho de propiedad sobre las mismas, se ven complementadas por la doctrina jurisprudencial, en sentencias tales como la del Tribunal Supremo, sala de lo contencioso-administrativo, de 31 de enero de 2023 (recurso 8318/2021), que se remite a las sentencias 75/2021, de 26 de enero (8090/2019), 1550/2020, de 19 de noviembre (5958/2019), en línea con la del Tribunal de Justicia de la Unión Europea de 22 de septiembre de 2020, en las que se señala que el uso residencial se caracteriza por desarrollarse en los edificios destinados al alojamiento estable y permanente de las personas, sin que estas características de estabilidad y permanencia pueda predicarse de los ocupantes de las viviendas de uso turístico, configurándose este último como un uso equipamental, que cuenta con una connotación distinta, ya que comprende las actividades destinadas a dotar al ciudadano de los servicios necesarios, entre otros, para su esparcimiento, enriquecimiento cultural, bienestar, etc. En consecuencia, el uso residencial, es el que da respuesta a las necesidades de vivienda de la población y se dirige a satisfacer el derecho a disfrutar de una vivienda digna y adecuada, lo que resulta completamente ajeno al uso de las viviendas de uso turístico puesto que se dirigen, no ya a satisfacer el derecho a la vivienda, al que es inherente el carácter estable que caracteriza el domicilio habitual, sino a satisfacer circunstanciales necesidades de alojamiento temporal por razones de turismo o de vacaciones.

Debe destacarse que no solo la jurisdicción contencioso administrativa se ocupa de la de delimitación del derecho de propiedad de la vivienda, deslindando claramente los conceptos



relativos al uso habitacional y residencial propio de la vivienda, sino que la propia Sala de lo civil del Tribunal Supremo en sentencia número 1671/2023, de 29 de noviembre, destaca la condición de actividad económica de la actividad de alquiler de las viviendas que se ofrezcan o comercialicen como alojamiento por motivos turísticos o vacacionales, y que son cedidas temporalmente por la persona propietaria, explotadora o gestora y comercializadas directamente por ella misma o indirectamente, a terceros, de forma reiterada o habitual y a cambio de contraprestación económica. Es una actividad económica, equiparable a las actividades económicas caracterizadas por ser usos distintos del de vivienda y en los que concurre un componente comercial, profesional o empresarial.

III

El Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, aprobado por Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, establece, de acuerdo con la tradición legislativa urbanística española, que el régimen urbanístico de la propiedad del suelo es estatutario y resulta de su vinculación a concretos destinos, en los términos dispuestos por la legislación sobre ordenación territorial y urbanística y, en virtud de ello, el derecho de propiedad del suelo comprende las facultades de uso, disfrute y explotación del mismo conforme al estado, clasificación, características objetivas y destino que tenga en cada momento, de acuerdo con la legislación en materia de ordenación territorial y urbanística aplicable por razón de las características y situación del bien.

El citado Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana proclama en esa línea, en su artículo 3.4, con el carácter de condición básica de la igualdad en el ejercicio de los derechos y el cumplimiento de los correspondientes deberes constitucionales, que *“El suelo vinculado a un uso residencial por la ordenación territorial y urbanística está al servicio de la efectividad del derecho a disfrutar de una vivienda digna y adecuada, en los términos que disponga la legislación en la materia”*, lo cual supone, a la vez, una delimitación precisa del contenido concreto del derecho de propiedad del suelo calificado para un uso residencial, y un límite claro y diáfano respecto de la posibilidad de alterar el destino del suelo cuyo uso pormenorizado es el residencial, para habilitar otro uso diferente, como puede ser el turístico, caracterizado por la jurisprudencia como un uso diferente al de vivienda.

El mismo precepto, previamente, y con el mismo carácter de condición básica, dispone que los poderes públicos *“Posibilitarán el uso residencial en viviendas constitutivas de domicilio habitual en un contexto urbano seguro, salubre, accesible universalmente, de calidad adecuada e integrado socialmente, provisto del equipamiento, los servicios, los materiales y productos que eliminen o, en todo caso, minimicen, por aplicación de la mejor tecnología disponible en el mercado a precio razonable, las emisiones contaminantes y de gases de efecto invernadero, el consumo de agua, energía y la producción de residuos, y mejoren su gestión”*.

Tales determinaciones encajan en el propio objeto de la citada ley, que no es otro que regular para todo el territorio estatal las condiciones básicas que garanticen, entre otras cosas, un desarrollo sostenible, competitivo y eficiente del medio urbano, mediante el impulso y el fomento de las actuaciones que conducen a la rehabilitación de los edificios y a la regeneración y renovación de los tejidos urbanos existentes, cuando sean necesarias para asegurar a los ciudadanos una adecuada calidad de vida y la efectividad de su derecho a disfrutar de una vivienda digna y adecuada.

Entre las mencionadas condiciones básicas, en el artículo 5 del citado Texto Refundido proclama entre los derechos de los ciudadanos el relativo a disfrutar de una vivienda digna,



adecuada y accesible, concebida con arreglo al principio de diseño para todas las personas, que constituya su domicilio libre de ruido u otras inmisiones contaminantes de cualquier tipo que superen los límites máximos admitidos por la legislación aplicable y en un medio ambiente y un paisaje adecuados.

Todas las determinaciones precedentes han de entenderse y aplicarse junto al mandato de que el suelo se ocupe de manera eficiente, combinando los usos de forma funcional, valorando, en su caso, la perspectiva turística, permitiendo y mejorando el uso turístico responsable cuando proceda. En tal sentido, la Nueva Agenda Urbana (aprobada en el Conferencia de las Naciones Unidas sobre la Vivienda y el Desarrollo Urbano Sostenible --- Hábitat III--- celebrada en Quito el 20 de octubre de 2016, señala en su Prólogo:

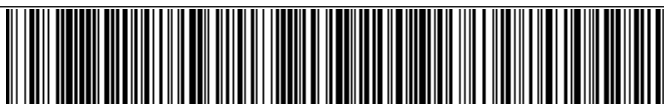
"En esta era en la que vivimos un crecimiento sin precedentes de la urbanización, y en el contexto de la Agenda 2030 para el Desarrollo Sostenible, el Acuerdo de París y otros acuerdos y marcos mundiales para el desarrollo, hemos llegado al momento decisivo en que entendemos que las ciudades pueden ser fuente de soluciones a los problemas a que se enfrenta nuestro mundo en la actualidad, y no su causa. Si está bien planificada y bien gestionada, la urbanización puede ser un instrumento poderoso para lograr el desarrollo sostenible, tanto en los países en desarrollo como en los países desarrollados".

El Estatuto de Autonomía de Canarias, artículo 158, atribuye a la Comunidad Autónoma de Canarias la competencia exclusiva en materia de urbanismo, que abarca el régimen urbanístico del suelo, es decir, la determinación de los criterios sobre los diversos tipos de usos del suelo, así como el régimen jurídico de la propiedad del suelo, respetando las condiciones básicas que el Estado establezca para garantizar la igualdad del ejercicio del derecho a la propiedad, que incluye, en todo caso, la clasificación, categorización y subcategorización, así como los derechos y deberes asociados a ellos.

La Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias, asigna la delimitación del contenido del derecho de propiedad que recaiga sobre los terrenos y las construcciones o edificaciones, concretando su función social, a las técnicas urbanísticas de la clasificación, categorización, en su caso, subcategorización, y la calificación urbanística del suelo.

En consecuencia, la Ley 4/2017, de 13 de julio, determina que el derecho de propiedad del suelo comprende las facultades de usar, disfrutar y explotar los terrenos conforme a la clasificación, categorización, subcategorización y calificación de los mismos, estableciendo expresamente como uno de los deberes del derecho de propiedad del suelo, sin perjuicio del régimen a que esté sujeto por razón de su clasificación y categorización, destinar el suelo a los usos previstos por la ordenación o, en su caso, a los que sean compatibles con la misma.

Las citadas técnicas han de aplicarse respetando los principios que inspiran dicha ley, uno de los cuales es la promoción del acceso a la vivienda, como derecho constitucionalmente protegido, de calidad adecuada, segura, eficiente y con acceso a todas las dotaciones, equipamientos y servicios y a un precio razonable, pero sobre todo entendiendo que dicha ley "se fundamenta en el principio constitucional de desarrollo sostenible como criterio rector del entendimiento de las reglas que establece, de las normas reglamentarias que la desarrollen y, sobre todo, como principio que debe guiar la labor de ordenación e intervención sobre el suelo de las islas", y que nunca debe perderse de vista la fragilidad medioambiental del suelo en las islas que, entre otras cosas, llevó a imponer la restricción de los suelos turísticos y la práctica prohibición de clasificar nuevo suelo con destino turístico.



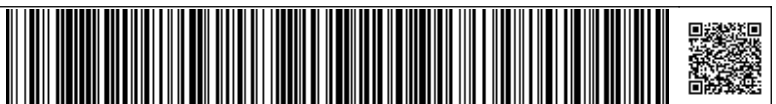
IV

La jurisprudencia posterior al Decreto 113/2015, de 22 de mayo, constituye un referente imprescindible para acreditar la imperiosa necesidad de superar y dejar atrás ese marco normativo. Pueden citarse muchas sentencias, destacando la sentencia del Tribunal Supremo 1550/2020, de 19 de noviembre, ya que, en el ámbito nacional, abrió el camino a la doctrina vigente.

En primer lugar debe reiterarse la necesidad acreditada de distinguir entre el uso residencial, que se caracteriza por desarrollarse en los edificios destinados al alojamiento estable y permanente de las personas, y el uso turístico o vacacional, puesto que estas características de estabilidad y permanencia no pueden predicarse de los ocupantes de las viviendas de uso turístico o vacacionales, que son las que se ofrecen o comercializan como alojamiento temporal por motivos turísticos o vacacionales. Es decir, el uso residencial es el que *"da respuesta a las necesidades de vivienda de la población y se dirige a satisfacer el derecho a disfrutar de una vivienda digna y adecuada"*, por lo cual resulta *"completamente ajeno al uso residencial el uso de las VUT puesto que se dirigen, no a satisfacer el derecho a la vivienda, al que es inherente el carácter estable que caracteriza al domicilio habitual, sino a satisfacer circunstanciales necesidades de alojamiento temporal por razones de turismo o vacaciones"*, estableciendo como conclusión que por lo que *"la calificación ---desde una perspectiva urbanística--- de las VUT como una actividad de equipamiento ---impidiendo su consideración urbanística como estrictamente residencial--- se nos presenta como razonable..."; "...Coincidimos con la acertada apreciación de la sentencia de instancia en el sentido de que el uso residencial coincide con el de un lugar destinado a la satisfacción del derecho a la vivienda ---en un entorno urbano, añadimos, digno de especial protección---, mientras que un uso equipamental, como el decidido por el Ayuntamiento de Bilbao para las VUT, constituye un entorno, también urbano, pero en el que lo esencial es la prestación en el mismo de otros tipos de servicios para la población, y en el que la residencia se corresponde con necesidades alojativas circunstanciales..."*.

La segunda cuestión es la referida a *"la legitimación ---incluso obligación--- del planificador urbanístico municipal para "promover la ordenación urbanística necesaria que concilie la satisfacción del derecho a la vivienda con el destino de determinadas viviendas al alojamiento turístico"*, y ello porque *"la sentencia reconoce que este tipo de alquileres está produciendo una afectación al derecho a la vivienda, llegando a la conclusión de que tal situación no se puede "dejar en manos del mercado ... al libre albedrío de los propietarios de las viviendas ... puesto que ello puede poner en peligro el derecho a la vivienda de los ciudadanos, ya sea por la insuficiencia del parque residencial resultante, por el encarecimiento de los arrendamientos con una finalidad residencial"*.

El objetivo es posibilitar la efectiva conciliación, de la citada y lícita actividad económica del alquiler vacacional, con la organización del régimen interno de la ciudad, posibilitando la convivencia residencial estable y habitual con una actividad caracterizada por su transitoriedad y falta de permanencia, al responder a circunstanciales necesidades alojativas, y ese equilibrio ha de alcanzarse mediante el ejercicio de la potestad de planeamiento, debiendo citar la sentencia del Tribunal Supremo de 9 de julio de 1991: *"...el planeamiento es una decisión capital que condiciona el futuro desarrollo de la vida de los ciudadanos, al trazar el entorno determinante de un cierto nivel de calidad de vida. En otro sentido, integra una intensa regulación de la propiedad privada, dibujada, así, con rango reglamentario en virtud de la habilitación establecida en el art. 76 del Texto Refundido de la Ley del Suelo en relación con la*



expresa dicción del art. 33.2 de la Constitución”, y también, como hace la citada STS 1550/2020 “...Las potestades de planeamiento urbanístico se atribuyen por el ordenamiento jurídico con la finalidad de que la ordenación resultante, en el diseño de los espacios habitables, de sus usos y de sus equipamientos, y de las perspectivas de su desarrollo, ampliación o expansión, sirva con objetividad los intereses generales; no los intereses de uno o de unos propietarios; ni tan siquiera los intereses de la propia Corporación Municipal”.

El tercer aspecto relevante es el referido a posibilidad de someter, entre otros, a control urbanístico la implantación del uso turístico de viviendas, incluso a autorización previa, tratándose de una cuestión resuelta por la STJUE de 22 de septiembre de 2020 (Gran Sala, ECLI:EU:C:2020:743), dictada en los Asuntos acumulados C-724/18 y C-727/18 (Cali Apartments SCI y HX y le Procureur général près la cour d'appel de Paris y la Ville de Paris) que, si bien se pronuncian en relación con París, no hay dificultad para transponerlas a la realidad canaria:

a) Que (74) "según alega la Ciudad de París..., el recurso a un sistema de declaración acompañado de sanciones no podría alcanzar eficazmente el objetivo de luchar contra la escasez de viviendas destinadas al arrendamiento a largo plazo. En efecto, al facultar a las autoridades locales para intervenir únicamente a posteriori, tal sistema no permitiría frenar de manera inmediata y eficaz el movimiento de transformación rápida que genera esa escasez".

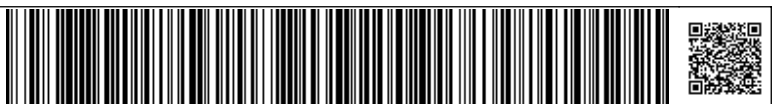
b) Que (75) el sometimiento a "un régimen de autorización previa aplicable en determinados municipios en los que la tensión sobre los arrendamientos es particularmente acusada está justificada por una razón imperiosa de interés general como la lucha contra la escasez de viviendas destinadas al arrendamiento y es proporcionada al objetivo perseguido, dado que este no puede alcanzarse con una medida menos restrictiva, en particular porque un control a posteriori se produciría demasiado tarde para ser realmente eficaz".

Por último, destacar la caracterización por la jurisprudencia (STS 652/2020) de ese uso turístico de vivienda como una actividad de carácter económico , “*el ejercicio de una actividad económica consistente en la explotación comercial de dicha vivienda*”, y, además, una actividad económica equiparable a otras actividades económicas, caracterizadas todas ellas por ser usos distintos del de vivienda y en los que concurre un componente comercial, profesional o empresarial, es decir, a contrario sensu, que no puede equipararse en modo alguno al uso residencial, habitacional, propio de una vivienda como domicilio habitual.

V

La proliferación de viviendas de uso turístico o vacacionales es un fenómeno generalizado a nivel global, especialmente significativo en toda Europa, y que responde a multitud de factores, entre los que destaca el auge de las plataformas de comercialización de alojamientos, la expansión y masificación del turismo propiamente urbano, el impulso a la libre prestación de servicios a través de la transposición del marco regulatorio de la Unión Europea, la difusión de los mecanismos de economía colaborativa, el crecimiento de la conectividad y la facilidad para los desplazamientos, a lo que debe añadirse para el archipiélago canario el atractivo de la bondad de su clima, su carácter turístico no estacional y la consiguiente rentabilidad de la actividad, etc.

En el caso de las Islas Canarias los datos son concluyentes. Entre noviembre de 2022 y el mismo mes de 2023 el número de viviendas vacacionales oficialmente registradas se



incrementó en un 25,7%, pasando de 38.603 a 48.541 viviendas vacacionales en todo el ámbito del archipiélago.

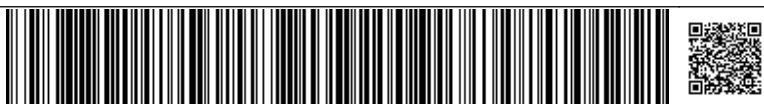
Ese crecimiento no se detiene y continúa evolucionando a un ritmo significativo tal y como se puede verificar hoy en los datos a 25 de marzo de 2024 :

Número de viviendas vacacionales y plazas de Canarias, por islas, a 25 de marzo de 2024:

ISLA	ESTABLECIMIENTOS	PLAZAS
LANZAROTE	7.577	33.743
FUERTEVENTURA	7.046	27.952
GRAN CANARIA	13.229	55.150
TENERIFE	22.756	91.791
LA GOMERA	1.119	3.697
LA PALMA	1.667	6.201
EL HIERRO	544	1.875
TOTAL	53.938	220.409

FUENTE :INTUR

Un correcto entendimiento de la repercusión del fenómeno del uso turístico de viviendas en el archipiélago canario exige también reflejar las cifras oficiales de población, tomando como referencia el Real Decreto 1085/2023, de 5 de diciembre, por el que se declaran oficiales las cifras de población resultantes de la revisión del Padrón municipal referidas al 1 de enero de 2023, puesto que el número de plazas de vivienda vacacional registradas hoy supera a la suma total de la población de las islas de Fuerteventura y La Palma, y es muy superior a la suma del total de las poblaciones de las islas de Lanzarote, La Gomera y El Hierro, y representa el 10% del total de la población de las Islas Canarias.



Palmas, Las	
Total.	1.140.258
Fuerteventura.	124.066
Gran Canaria.	857.171
Lanzarote.	159.021
Santa Cruz de Tenerife	
Total.	1.061.790
Gomera, La.	22.162
Hierro, El.	11.646
Palma, La.	83.875
Tenerife.	944.107

Porcentualmente hablando, el número de plazas ofertadas en la isla de El Hierro en esta modalidad alcanza el 16,10% de su población; en Fuerteventura el 22,53%; en La Gomera el 16,68%; el 7,39 en La Palma; el 21,22 en Lanzarote; el 6,43% en Gran Canaria y el 9,72% en Tenerife, lo que permite ponderar aquellos indicadores referidos a la proporción entre población residente y turistas, en este caso limitados a la modalidad alojativa de vivienda vacacional.

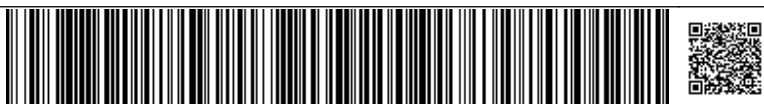
Respecto del porcentaje de viviendas turísticas sobre el total de viviendas censadas la provincia de Las Palmas presenta un dato del 4,37%, mientras que la de Santa Cruz de Tenerife refleja un 3,78%. En el ámbito municipal destacan otros datos significativos como el 22% de Yaiza, el 21,50% de La Oliva; el 10,62% en San Bartolomé de Tirajana; el 13,35% en Adeje; el 10,72% en Hermigua; el 8,06% en Frontera y hoy el 8,35% en Fuencaliente de La Palma.

En términos absolutos debe hacerse expresa referencia a la caída drástica del número de viviendas construidas en Canarias desde la crisis financiera desde el 2008, de tal modo que en el año 2022 tan solo se han construido 2.782 viviendas, frente a las 3.011 viviendas construidas en el año 2021, 1.341 en el año 2020, 3.103 en el año 2019 ó 2.192 en el año 2018. Todo ello sin dejar de reseñar que en el año 2020 y 2021 no se construyó ninguna vivienda protegida en Canarias, al igual que en el año 2018, y tan solo 60 viviendas protegidas se construyeron en el año 2019 y 208 en el año 2022.

Los datos anteriores indican que reponer para un uso residencial permanente las 53.938 viviendas destinadas a un uso turístico actualmente y a un ritmo medio de construcción total de viviendas de 3.000 al año se necesitarían 18 años para alcanzar tal reposición, al margen claro está del número adicional de viviendas que exige el crecimiento poblacional anual.

En el mismo sentido debe reseñarse que el anteriormente citado ritmo de crecimiento de un 25% de viviendas destinadas a un uso turístico en un solo año, puesto en relación con el número de viviendas construidas cada año, reflejaría un aumento de casi 7.000 viviendas al año en el déficit de viviendas destinadas a un uso residencial permanente como domicilio habitual.

Esto es así puesto que, salvo excepciones significativa producidas en los últimos años referidas a promociones completas de vivienda vacacional sobre solares de uso residencial, las viviendas de uso turístico no se crean como resultado de la construcción de nuevas viviendas, sino que aparecen como cambios de destino de viviendas ya existentes, lo que implica que la oferta de viviendas no es elástica a corto plazo.



La mencionada reposición del parque de viviendas con destino residencial permanente exigiría la clasificación de más de 500 hectáreas de suelo urbanizable con tal destino, acompañada de los oportunos procesos de cesión, equidistribución y urbanización, procesos todos ellos tradicionalmente complicados y lentos, y, además, tal clasificación ex novo iría en contra de los criterios de ordenación territorial establecidos en la legislación vigente que promueven, entre otros, la contención de la extensión urbana y el fortalecimiento de la gestión urbanística y la intervención pública en el mercado del suelo, favoreciendo el desarrollo de núcleos de población más compactos, complejos y atractivos, en los que se use más eficientemente el suelo, mediante su reutilización y densificación, y se impulse la integración social y funcional, evitando la práctica extensiva de la zonificación urbana, y favoreciendo igualmente una reducción de las demandas de movilidad urbana.

Por consiguiente, el crecimiento de viviendas de uso turístico es una de las causas de disminución del potencial mercado de viviendas de carácter permanente y habitual, no siendo, evidentemente, la única causa, tal y como se desprende de los datos aportados.

Lo que se pone de manifiesto es que Canarias no tiene capacidad a día de hoy para cubrir y atender la demanda residencial habitual existente y la futura, salvo que se produzca ya el necesario cambio en el marco normativo referido al uso turístico de viviendas, estableciendo límites principalmente cuantitativos, urbanísticos, territoriales y ambientales, que deberán ir acompañados de una política efectiva de promoción y gestión de suelo de uso residencial y de promoción de vivienda tanto en régimen de protección pública como de iniciativa privada.

Ese crecimiento expansivo y muy acelerado del uso turístico de viviendas que se ha venido produciendo en todo el ámbito de la Unión Europea, y al que las Islas Canarias no son ajenas, tal y como se ha expuesto con las cifras precedentes, ha dado lugar a que las diferentes autoridades públicas, tanto a nivel nacional como regional y local hayan implementado medidas al respecto, desde la perspectiva de objetivos de política pública orientada a velar por el cumplimiento de las obligaciones en materia de Derechos Humanos, tales como el de garantizar el acceso a una vivienda digna y asequible, así como a asegurar la preservación del entorno urbano, garantizando la adecuada habitabilidad de los barrios y promoviendo un ecosistema turístico equilibrado en todos los niveles, habiendo reconocido la Unión Europea la competencia de los Estados miembros para adoptar y mantener requisitos de acceso al mercado relativos a la prestación de servicios de alquiler de alojamientos de corta duración por parte de los anfitriones, incluidos requisitos de salud e higiene, normas mínimas de calidad, restricciones cuantitativas o restricciones en función de la zona o del tipo de edificio, siempre que dichos requisitos sean necesarios y proporcionados para proteger objetivos de interés público, de conformidad con lo dispuesto en el Tratado de Funcionamiento de la Unión Europea y en la Directiva 2006/123/CE del Parlamento Europeo y del Consejo.

Otro factor relevante añadido a los datos numéricos apuntados, es decir, al aspecto cuantitativo, es el relativo a que el citado trasvase de uso residencial permanente a una actividad económica de explotación comercial de la vivienda se ha hecho al margen, cuando no en contra, de la planificación urbanística y territorial vigente, pensada para un modelo básicamente residencial, de tal modo que puede afirmarse que han sido las reglas del mercado y el libre albedrío de los propietarios los que se han impuesto sobre el modelo urbanístico y territorial técnicamente elaborado conforme a parámetros urbanísticos contrastados y consolidados, jurídicamente validado, y democráticamente aprobado previa la adecuada



participación ciudadana, evaluación ambiental estratégica y cooperación y coordinación entre las diferentes Administraciones Públicas implicadas. Por supuesto, ni que decir tiene que no ha habido planificación alguna desde la perspectiva exclusivamente turística por lo que debe afirmarse la ausencia total y absoluta de un modelo turístico sostenible en relación con la implantación del uso turístico de viviendas en Canarias a lo largo de todos los tiempos, debiendo destacar el dato absolutamente significativo de que la vivienda vacacional, en número de plazas, supone más del 33% de la oferta total de alojamiento turístico en el archipiélago.

El objetivo final no puede ser otro que la sostenibilidad de la actividad turística, expresada en la declaración de Palma como la *“acción hacia un nuevo modelo sostenible de turismo, más ecológico, digital, inclusivo, resiliente y con capacidad de respuesta para hacer frente a los retos venideros, que ayude a contribuir a una mayor creación de empleo y crecimiento, y garantice el bienestar a largo plazo de todos los integrantes de la cadena de valor, especialmente de las poblaciones locales”*.

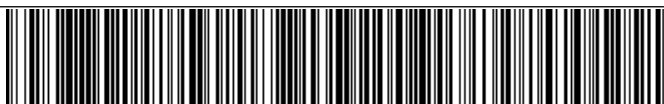
VI

El artículo 1, referido al objeto y finalidad de la ley, explicita lo que en la actualidad debe ser un objetivo irrenunciable del legislador, que es la búsqueda de la sostenibilidad en su más amplia acepción, acomodando la ordenación y la intervención administrativa a las particularidades de ocupación y uso del territorio que se dan en las islas, a cada una de las realidades insulares, y que, en lo referido al uso turístico de viviendas, debe abarcar aspectos muy concretos, referidos tanto al ámbito del urbanismo y la ordenación del territorio como a la calidad de vida de la ciudadanía; el cuidado de los valores naturales del archipiélago y la calidad de sus recursos; la preservación de su patrimonio cultural, del que forma parte el modo de vida singular y propio de cada uno de los pueblos, ciudades y núcleos de las Islas Canarias; el fortalecimiento de la convivencia y la integración social; la imagen, competitividad y calidad de la oferta turística; la movilidad sostenible; la protección del consumidor y, por supuesto, el derecho a la vivienda, de tal modo que se consiga el equilibrio adecuado entre todos los intereses concurrentes, garantizando a las generaciones presentes y futuras una adecuada calidad de vida, uno de cuyos pilares fundamentales es la vivienda.

El artículo 2 incluye aquellas definiciones necesarias para delimitar el alcance de las determinaciones de la presente ley, reproduciendo algunas ya presentes en la legislación estatal, con la finalidad de facilitar la interpretación y aplicación de la presente ley y proporcionar una visión sistemática sobre el régimen jurídico aplicable, al igual que sucede en el artículo siguiente y en otros.

El artículo 3, esencial para comprender el origen y alcance de las determinaciones de esta ley, recoge tanto el mandato de la legislación básica estatal de adscripción del uso residencial a la efectividad del derecho constitucional a una vivienda digna y adecuada, como uno de los principios básicos de la ordenación territorial y urbanística establecidos por la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias: la promoción del acceso a la vivienda, como derecho constitucionalmente protegido, de calidad adecuada, segura, eficiente y con acceso a todas las dotaciones, equipamientos y servicios y a un precio razonable.

Con esa finalidad se explicita la necesidad de previa habilitación por el planeamiento urbanístico para el uso turístico de hospedaje en edificaciones con uso residencial que, de acuerdo con aquel mandato, será excepcional, motivado, planificado y ordenado, respetando la



tradición urbanística española vinculada a la técnica de la zonificación y a la asignación de usos pormenorizados, rematando así la definición última del contenido del derecho de la propiedad inmobiliaria, en cada caso y para cada parcela, a través del citado planeamiento.

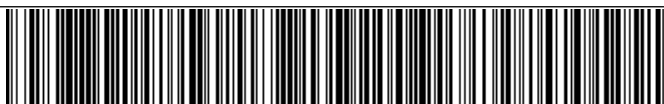
De este modo se restablece el orden natural de las cosas, en el sentido de romper con el actual marco jurídico reglamentario que, a través de una norma sectorial turística, habilitó de facto el uso de hospedaje en viviendas al margen de cualquier criterio o técnica de planificación urbanística, territorial o propiamente turística y de cualquier perspectiva de sostenibilidad social, cultural, ambiental o incluso económica, en clara discriminación positiva, además, respecto de otras actividades económicas y profesionales (oficina, despacho, consulta, clínica, etc.) que no pueden desarrollarse en viviendas por la mera decisión del propietario o de una norma sectorial, así como especialmente respecto de las restantes modalidades y tipologías de alojamiento turístico, para las cuales se ha requerido y se requiere la expresa habilitación por parte del planeamiento urbanístico y territorial, y respecto de las que siguen vigentes restricciones de carácter cuantitativo y cualitativo, que obedecen a la necesidad de salvaguardar el frágil equilibrio de los ecosistemas insulares, las cuales nunca han afectado a las denominadas viviendas vacacionales.

Desde el punto de vista estrictamente democrático se restablece la decisión de la ciudadanía sobre el modelo de desarrollo urbanístico y territorial, basado tanto en la participación ciudadana como en la adecuada evaluación ambiental estratégica del planeamiento urbanístico, acogiendo el criterio jurisprudencial de que ha de ser el planificador, principalmente municipal, quien establezca dicho modelo y defina los usos admisibles, frente a la decisión libre del mercado y el arbitrio del propietario inmobiliario.

El artículo 4 responde, en primer lugar, al mandato de la legislación básica estatal de hacer efectivos los principios y los derechos y deberes enunciados en el título preliminar y en el título I del Texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, aprobado por Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre y, en concreto, al de destinar suelo adecuado y suficiente para usos productivos y para uso residencial, de tal modo que se reserva la parte principal de la edificabilidad residencial prevista por la ordenación urbanística para garantizar el derecho de la ciudadanía a disfrutar de una vivienda digna, adecuada y accesible, concebida con arreglo al principio de diseño para todas las personas, que constituya su domicilio libre de ruido u otras inmisiones contaminantes de cualquier tipo que superen los límites máximos admitidos por la legislación aplicable y en un medio ambiente y un paisaje adecuados, dejando un margen amplio para otros usos productivos, como puede ser el de hospedaje.

Esta técnica de la reserva de suelo y edificabilidad para uso residencial vinculado a la vivienda está avalada por el Tribunal Constitucional en diversas sentencias, tales como la 141/2014, en la que se recuerda que las comunidades autónomas pueden realizar la política urbanística y de vivienda que estimen más adecuada, respetando los mínimos establecidos por la legislación estatal en cuanto a la reserva para viviendas sometidas a algún régimen de protección pública, pudiendo incluso prever reservas de suelo superiores si lo estiman necesario, recordando que la regla de establecer reservas mínimas de suelo residencial para vivienda, en aquel caso referido a viviendas sometidas a un régimen de protección público, constituye una condición básica tanto del derecho de propiedad como de la libertad de empresa, derivada de la función social de la propiedad.

El punto de partida para establecer los porcentajes de reserva es el establecido por la propia legislación básica estatal de suelo para viviendas destinadas a un régimen de protección



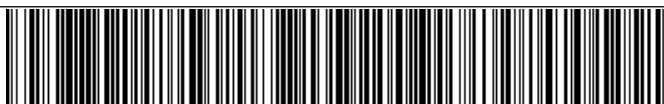
pública, teniendo en cuenta que una mayoría de la población no puede acceder a las mismas al exceder de los umbrales máximos de renta que permiten acogerse a aquel (IPREM como marco de referencia), de tal modo que es necesario garantizar al menos otro porcentaje equivalente para vivienda libre para garantizar que toda la ciudadanía pueda acceder a la vivienda de uno u otro modo, pero corrigiendo al alza este último sobre la base de que el sector de la población destinado a ocupar este tipo de vivienda es mayoritario.

Atendiendo a la diversidad de las realidades municipales en las diferentes islas se establece esa reserva de modo flexible, a fin de que los ayuntamientos correspondientes puedan, justificada y motivadamente, adaptar ese mínimo garantizado a las circunstancias específicas concurrentes en cada núcleo de población que sea objeto de ordenación urbanística específica, de tal modo que en aquellos núcleos en que sea posible y conveniente reducir el citado porcentaje sin afectar a las cuestiones esenciales vinculadas al principio de desarrollo sostenible y al efectividad del derecho constitucional a la vivienda, la reserva se vea adaptada por el propio planeamiento.

Además de ello se tiene en cuenta la totalidad del parque de viviendas existente en las islas, que garantiza que no existe restricción injustificada desde el punto de vista cuantitativo para el ejercicio de la actividad turística de hospedaje en viviendas, habida cuenta de que el margen establecido supone, al menos, la disponibilidad del doble del número de viviendas que actualmente se destinan a esa actividad económica. Por lo tanto, lo que se establece es una racionalización y una adecuada planificación urbanística de los usos del suelo de conformidad con la función social que cumple el derecho de propiedad de una vivienda, garantizando un adecuado equilibrio entre los diferentes usos.

Se establece una reserva inferior para las islas de La Palma, La Gomera y El Hierro, atendiendo a que las denominadas islas verdes presentan una situación demográfica y de acceso a la vivienda totalmente diferente a las islas netamente turísticas, actualmente alejadas de los problemas que aquejan a estas últimas, lo que permite un margen inicial de disponibilidad más amplio, teniendo en cuenta también que las islas verdes no han accedido, ni previsiblemente accederán, a establecimientos de alojamiento turístico masivo, sino que su oferta se basará en establecimientos vinculados al turismo en el medio rural, de pequeña dimensión, y también algunos de mediana dimensión vinculados al turismo en el litoral, a la par que necesitan impulsar su actividad económica turística para suplir los desequilibrios que puedan producirse en la actividad económica vinculada al sector primario, por lo que los márgenes de uso turístico de hospedaje en viviendas pueden ser mayores, siempre teniendo en cuenta que los instrumentos de planeamiento que los habiliten deberán justificar en qué medida lo hacen, atendiendo a las circunstancias concurrentes, especialmente a las necesidades de vivienda, muy vinculadas al desarrollo demográfico de aquellas. En todo caso, ha de tenerse en cuenta que los límites establecidos son más estrictos que el actual marco jurídico dispuesto, en materia de vivienda vacacional, por el artículo 6 de la Ley 14/2019, de 25 de abril, de ordenación territorial de la actividad turística en las islas de El Hierro, La Gomera y La Palma, que debe considerarse superado porque no ha dado ni el resultado esperado ni es admisible su mantenimiento atendiendo a las exigencias de la sostenibilidad entendida en los términos de los tiempos presentes.

Dichas reservas operan, además, como límites de cambio aceptable, para la eventual habilitación del uso de hospedaje turístico en viviendas, desde la perspectiva de la sostenibilidad urbana, que habrán de ser respetados en la planificación urbanística, para asegurar así la efectividad de un modelo de desarrollo verdaderamente sostenible, de tal modo



que se garantiza la adecuada reserva de edificabilidad, viviendas y capacidad para el uso residencial habitual, se evita que la presión humana sobre partes concretas del territorio rebase los límites comúnmente aceptados, se garantiza la protección del medio rural y de las formas de vida tradicionales, se pondera la presión turística sobre el territorio para evitar el sobredimensionamiento de la oferta turística y el sobreturismo (overtourism) o masificación turística, se excluye del uso turístico a aquellas partes del territorio merecedoras de protección especial por los valores que contienen y representan y, finalmente, se excluye la posibilidad de uso turístico de aquellas viviendas cuyo régimen de protección pública las vincula directamente y en exclusiva a la satisfacción el derecho a la vivienda.

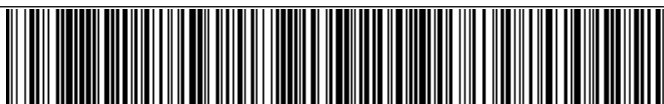
Al mismo tiempo, se establecen determinaciones que habrá de cumplir el planeamiento urbanístico municipal para garantizar que el modelo de desarrollo urbano implantado es acorde con el principio de sostenibilidad integral, referidas tanto a la necesidad de evitar una concentración urbana del uso turístico de hospedaje que afecte directamente a determinadas zonas provocando un efecto de gentrificación, como a la preservación de las características de los asentamientos agrícolas teniendo presente la difícil compatibilidad de unos y otros usos.

No se permite la habilitación del uso turístico de hospedaje como característico porque ello supondría directamente una concentración intensiva y localizada de las viviendas de uso turístico, contraria a los criterios de la presente ley, que buscan evitar el riesgo de gentrificación y de turistificación de determinadas zonas, además de que supondría también un consumo intensivo del suelo de uso residencial no justificable desde la perspectiva de su función social y destino prioritario, ni de la sostenibilidad social y urbanística. Además, de permitirse tal posibilidad se estaría burlando la técnica de la calificación urbanística, puesto que lo que se estaría habilitando sería directamente un uso turístico y no un uso residencial real, para viviendas como residencia habitual, que finalmente terminarían en el uso turístico de hospedaje de manera inmediata.

Se limita la habilitación del uso de hospedaje en viviendas en aquellos ámbitos territoriales cuyo planeamiento urbanístico no respete el principio de especialización de usos que constituye uno de los pilares básicos de la legislación urbanística canaria desde el año 2003, puesto que, de permitirlo, se iría en sentido contrario al objetivo perseguido, ya que las viviendas vacacionales han supuesto de facto la implantación de nuevos usos turísticos en directa convivencia con usos residenciales previos, propiciando precisamente la no especialización de usos sino la turistificación de zonas o parcelas residenciales, es decir, el uso mixto. A la vez, se trata de evitar que supuestos de residencialización de edificaciones turísticas se vean afectados por un efecto de puerta giratoria y terminen en un uso turístico pero en la modalidad de uso turístico de viviendas. Se trata, en fin, de evitar la perpetuación de modelos urbanísticos obsoletos y no sostenibles derivado de planeamiento urbanístico aprobado en el siglo pasado y que no ha sido objeto de la imprescindible actualización y renovación.

Se reserva la habilitación del uso de hospedaje en viviendas en los espacios naturales protegidos y Red Natura 2000 al planeamiento de los espacios naturales protegidos y a los planes de protección y gestión de la Red Natura 2000, para garantizar la adecuada ponderación de los intereses públicos presentes en esos espacios, en los que los principios de preservación ambiental han de prevalecer a la hora de la toma de decisiones por el planeamiento.

Se restringe el uso de hospedaje en viviendas en varias categorías de protección del suelo, en virtud de los valores a preservar y la incompatibilidad de ese uso turístico en viviendas con los mismos.



Esa restricción se establece también respecto de las edificaciones declaradas en situación de fuera de ordenación puesto que el régimen correspondiente se vincularía a la conservación del uso existente careciendo de sentido extender las posibilidades de uso de aquellas.

Se establece, mediante una disposición transitoria, un régimen específico referido al Parque natural del Archipiélago Chinijo, justificada por la singularísima situación del referido espacio natural en cuanto a la actividad turística se refiere, que ha de ser resuelta con carácter específico por la ordenación del mismo en un plazo limitado, tomando como referencia el mandato establecido hace ya más de una década por la ley 2/2013, ya que, de demorarse la ordenación general prevista en esta ley, los efectos medioambientales y socioeconómicos serían significativos y podrían provocar situaciones difícilmente gestionables. Se exigen, por lo tanto, medidas específicas para ese espacio natural, limitadas en el tiempo y sin que, en ningún caso, la citada disposición transitoria implique o suponga expectativas de regularización indiscriminada de la actual oferta ilegal, puesto que los valores ambientales y las exigencias de la sostenibilidad han de primar sobre las decisiones que se adopten.

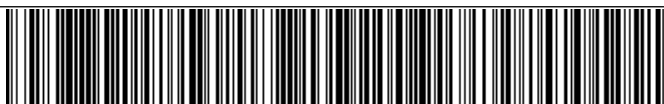
La imposibilidad legal de modificar el uso residencial habitual respecto de cualquier vivienda sometida a un régimen de protección pública se justifica por sí misma, pues resulta absolutamente incompatible con la finalidad social de promoción de ese régimen jurídico protegido el desviar la vivienda a un uso turístico, a su explotación comercial.

La excepcionalidad de la habilitación del uso turístico de hospedaje en viviendas exige una motivación estricta por parte de los instrumentos de ordenación urbanística que la dispongan, y que ha de ir orientada en relación a la suficiencia de la oferta de viviendas para la ciudadanía, la protección del equilibrio urbano y rural, del patrimonio cultural y la necesidad de avalar la decisión en términos de sostenibilidad social, cultural, económica y ambiental.

Se introduce la exigencia de incorporar indicadores de sostenibilidad turística con la finalidad de reducir la dificultad que plantea la aplicación práctica del concepto teórico de sostenibilidad para todas las partes interesadas, de tal modo que se pueda evaluar la sostenibilidad con una metodología ya determinada por el planeamiento.

Dicho sistema de indicadores, especialmente el referido al impacto social y comunitario, debe operar como una verdadera limitación respecto de aquellos municipios en los que el indicador de presión humana o indicador de presión turística ponga de manifiesto la necesidad de evitar que la carga demográfica real que soportan los municipios, especialmente los turísticos, se incremente, en detrimento tanto de la ciudadanía, como de los visitantes y sobre todo del ecosistema urbano, social y ambiental municipal. En estos supuestos carecería de toda justificación racional reducir el número de viviendas disponibles para residencia habitual desviándolas para el uso turístico y aumentando el número de plazas de alojamiento turístico ofertadas, ya que esas viviendas resultan imprescindibles para el sector laboral empleado en el sector turístico de la zona, garantizando así su acceso a la vivienda en los términos constitucionalmente establecidos, y evitando la afectación a su calidad de vida y a la movilidad sostenible si tuvieran que desplazarse a núcleos alejados de los centros de trabajo turísticos, y aumentando la carga turística, ya de por sí asentada en cifras de difícil justificación en términos de sostenibilidad.

Los citados indicadores vendrán a expresar si la capacidad de carga de ese territorio en términos de presión turística soporta o no mayor crecimiento, y si toda la vivienda disponible debe reservarse para vivienda habitual, excluyendo incluso la segunda residencia. Además de



ello, en algunos casos, el resultado de la aplicación de los indicadores contribuirá a la extensión de la actividad turística en y hacia aquellos territorios, municipios o núcleos menos presionados por la misma, y más necesitados de relanzar su actividad en el sector del alojamiento turístico, contribuyendo al equilibrio territorial municipal e insular.

A la vez, esto permite al planeamiento urbanístico municipal establecer un régimen singular para aquellos núcleos de población ubicados en medianías y áreas de montaña cuya dinámica no está vinculada ni puede afectar a las zonas turísticas del mismo término municipal en que se ubican, beneficiándose, de este modo, de la posibilidad de incorporar una mínima oferta de alojamiento turístico que, de otro modo les estaría vedada por la saturación del resto del término municipal.

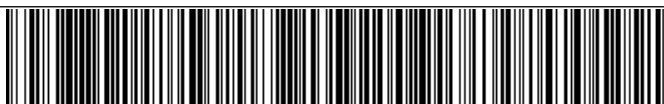
El artículo 5 establece una antigüedad mínima de la vivienda como exigencia previa a su habilitación para el uso turístico por el planeamiento urbanístico, puesto que se trata de garantizar que las viviendas cumplen, al menos durante un periodo predeterminado y mínimo, la función de residencia habitual para la que está concebido el suelo de uso residencial, evitando de este modo cualquier práctica tendente a promover o comercializar viviendas directamente desde su construcción para un uso o explotación turística, lo que equivaldría a alterar el mercado inmobiliario y de vivienda, y burlar directamente las determinaciones urbanísticas legales, reglamentarias y el propio planeamiento. Se trata de garantizar que la vivienda cumple con su función social.

La suspensión automática de las determinaciones urbanísticas habilitantes del uso turístico de hospedaje en viviendas con ocasión de la declaración de zonas de mercado residencial tensionado, de tal modo que no podrá habilitarse el uso turístico de hospedaje para otras viviendas, sin que afecte a las viviendas respecto de las cuales ya se hubiese autorizado previamente, se establece para garantizar la adecuada coordinación con la legislación en materia de vivienda, atendiendo al carácter transversal de la presente ley y como garantía de la eficacia de sus determinaciones para alcanzar los objetivos proclamados. Es, además, limitada en el tiempo y acotada territorialmente.

El establecimiento de una superficie mínima para cada vivienda habilitada para el uso turístico de hospedaje obedece a razones de mínima competitividad y calidad de la oferta turística. Debe tenerse en cuenta que, a diferencia de otras modalidades y tipologías de alojamiento turístico, las viviendas carecen de espacios, equipamientos y servicios comunes, impuestos por la reglamentación turística, y que garantizan unos ciertos niveles de comodidad y de integración en el espacio así como de esparcimiento del usuario turístico, por lo que no parece aceptable mantener el actual nivel de mínimo de superficie en la vivienda vinculada a cuestiones de habitabilidad, sino que deben establecerse unas superficies mínimas que garanticen un mínimo de amplitud, confort y espacio del usuario turístico. Para su determinación cuantitativa se han tomado como referencia las superficies mínimas de las unidades alojativas establecidas para otras modalidades extrahoteleras y los espacios comunes correspondientes a las mismas en función de su capacidad alojativa.

Esta medida, junto con aquellas referidas a equipamientos básicos contribuyen a una mejor protección del consumidor al garantizarle unos mínimos de calidad y, además, se trata de introducir mínimos estándares acordes con la sostenibilidad ambiental.

Las exigencias técnicas introducidas se vinculan directamente a la lucha contra el cambio climático y a la apuesta por la descarbonización, puesto que constituye una tarea de todos aportar un esfuerzo para la reducción de emisiones, y el uso turístico de hospedaje en



viviendas no podría permanecer al margen de los compromisos globales asumidos en ese sentido y con un calendario temporal muy inmediato y preciso, 2030. La sostenibilidad ambiental está cada vez más presente en las exigencias de las propias personas que desarrollan la actividad turística y, por tanto, no se les podría presentar una oferta por debajo de los niveles mínimo de exigencia de aquella, que les permita garantizar la posibilidad de usar un coche eléctrico, disfrutar de agua caliente sanitaria generada sin emisiones de carbono, etc., es decir, respetar la cadena de la sostenibilidad que empezará desde la salida de su domicilio hasta el retorno al mismo.

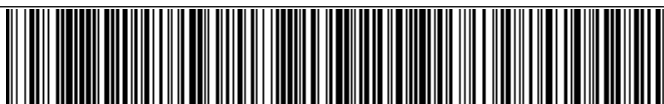
Se incorporan también las necesarias determinaciones referidas al régimen determinado por la Ley 49/1960, de 21 de julio, de Propiedad Horizontal, en virtud de la reciente doctrina jurisprudencial que ha clarificado su aplicación.

Junto a las determinaciones de ordenación de directa aplicación se introducen otras determinaciones de carácter subsidiario con la finalidad de cubrir aquellas situaciones en las que la decisión urbanística municipal no alcance en tiempo y modo razonables la ordenación pormenorizada del uso turístico de hospedaje en viviendas, y ello pueda provocar un vacío que propicie nuevamente situaciones que alteren la convivencia y la integración social sobre todo en edificaciones colectivas, alteración de las características tradicionales del suelo rústico, o incluso que no pudiera ejercerse ex novo la actividad. Estas determinaciones, que solo se aplicarán en ausencia de planeamiento municipal, no constituyen una novedad técnica urbanística pues están tomadas, en buena parte, de planeamiento urbanístico aprobado, vigente y validado en diferentes ámbitos municipales.

El artículo 6 no constituye, en principio, una innovación en el régimen jurídico de la explotación comercial turística de una vivienda pues ya el artículo 4 del Decreto 113/2015, de 22 de mayo, establecía que las viviendas objeto de su regulación debían cumplir las prescripciones contenidas en las normas sectoriales que les sean de aplicación, especialmente las de seguridad, salubridad, urbanísticas, técnicas, habitabilidad, accesibilidad y en general, la de actividades clasificadas. Ello obedece a la necesidad de acreditar la coherencia en el régimen de intervención aplicable a los diferentes establecimientos de alojamiento turístico, puesto que habiendo sido incluidos éstos entre las actividades clasificadas, no existe argumento jurídico alguno para excluir de dicho régimen el uso de alojamiento turístico en viviendas, actualmente incluida entre la modalidad extrahotelera con la denominación o tipología de vivienda vacacional.

En tal sentido, debe resaltarse también el mandato genérico y sin excepción establecido por la propia Ley 7/1995, de 6 de abril, de Ordenación del Turismo de Canarias, artículo 18.1, referido a que los proyectos técnicos y los establecimientos turísticos de alojamiento deberán cumplir la normativa técnica aplicable a la edificación y a la protección contra incendios, de conformidad con su uso específico, y el supuesto de que se trata es precisamente de implantar un uso turístico en una edificación previamente diseñada para un uso residencial.

La necesidad de este precepto deriva, entonces, del hecho de que el artículo 69 del Reglamento de actividades clasificadas y espectáculos públicos, aprobado por Decreto 86/2013, de 1 de agosto, exige de los instrumentos de intervención previa regulados en el Reglamento, por hallarse sujetos a un acto de habilitación previo en cuyo procedimiento se inserta un régimen de control igual o superior al establecido en la Ley 7/2011, de 5 de abril, y en el propio Reglamento a los establecimientos turísticos de alojamiento, siempre que se sujeten al régimen de autorización previa, con lo cual las viviendas vacacionales no han estado



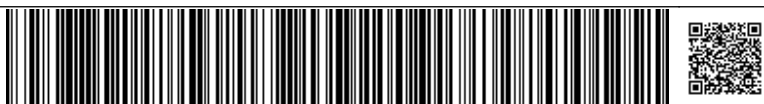
exentas de los instrumentos de intervención previa en materia de actividades clasificadas, puesto que su régimen de intervención era el de declaración responsable y no el de autorización previa, al igual que sucedía con otro tipo de establecimientos en las islas verdes, por lo que se plantea la cuestión de si deben permanecer ajenas a esa exención o se debe aplicar ahora la regla establecida por la Ley 20/2013, de 9 de diciembre, de garantía de la unidad de mercado, de elegir un único medio de intervención, bien sea la presentación de una comunicación, de una declaración responsable o la solicitud de una autorización, una vez aplicado el principio de necesidad y proporcionalidad, para minimizar las cargas administrativas soportadas por los operadores económicos.

Para valorar la decisión adecuada a tomar se ha tenido en cuenta que aquella exención, a la que ha sido y es ajena la vivienda vacacional, se fundamentaba en que *“... la intervención previa aplicable se entenderá implícita en la resolución que ponga fin al procedimiento de habilitación previa al que se encuentren sujetas las referidas actividades según su normativa sectorial, y la competencia que, en materia de actividades clasificadas, corresponde a los ayuntamientos se entenderá sustituida por la emisión del informe municipal previo y preceptivo que haya de emitirse en dicho procedimiento sobre la adecuación de la actividad a las ordenanzas e instrumentos de planeamiento, cuyo contenido, de ser desfavorable o imponer condicionantes, será vinculante para la autoridad competente para resolver sobre la habilitación de la actividad”*.

En el procedimiento relativo a la declaración responsable para el ejercicio de la actividad de vivienda vacacional no se contempla la necesidad de la emisión del informe municipal previo y preceptivo que haya de emitirse en dicho procedimiento sobre la adecuación de la actividad a las ordenanzas e instrumentos de planeamiento, pero ha de tenerse presente el cambio operado en la presente ley, relativo a la necesidad de previa y expresa habilitación por el planeamiento urbanístico del uso turístico de hospedaje en viviendas, de tal forma que existe a partir de la entrada en vigor de esta ley una imprescindible, determinante y vinculante intervención municipal respecto de tal uso a través de la aprobación y publicación del pertinente planeamiento urbanístico, lo que determina que bastaría con modificar el régimen de declaración responsable para el uso turístico de hospedaje en viviendas, introduciendo aquellas exigencias mínimas derivadas del régimen de las actividades clasificadas para poder eximirlo ahora de los instrumentos de intervención previa relativos a estas últimas.

En este sentido, debe recordarse que en materia de actividades clasificadas el régimen ordinario de intervención será el de la comunicación previa, y que el régimen de comunicación previa se sustenta en dos premisas: por un lado, la responsabilidad de la adecuación de la instalación o actividad a las condiciones legales se concentra, básicamente, en los técnicos o facultativos redactores de los proyectos o certificantes de las instalaciones y, por otro lado, se potencia una labor de información previa de la Administración a favor del operador, a través de las consultas, que permite a éste conocer el grado de adecuación de su proyecto a la legalidad urbanística o al régimen específico de intervención aplicable a la actividad que pretende implantar o a cualquier modificación de la misma.

A la vista de todo ello, se opta por mantener respecto del uso turístico de hospedaje en viviendas el régimen de declaración responsable, tal y como se justifica respecto del artículo siguiente, pero adaptando dicho régimen a las dos premisas señaladas en materia de actividades clasificadas, permitiendo de este modo que la presente ley exima de los mecanismos de intervención previa de aquellas al citado uso turístico de alojamiento, reduciendo de este modo significativamente las cargas administrativas.

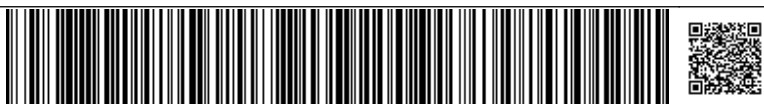


El artículo 7 introduce la obligación, tanto de los propietarios o titulares del inmueble como de las personas o entidades explotadoras, de relacionarse electrónicamente con las diferentes Administraciones Públicas en todo aquello relacionado con la actividad de explotación turística de viviendas, al amparo de lo establecido en el artículo 14.3 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, pues resulta indudable el acceso y la disponibilidad por parte de aquellos de los medios electrónicos necesarios ya que el desempeño de la actividad se realiza prácticamente en su totalidad por medios electrónicos, tanto su comercialización como la intermediación con las plataformas colaborativas, que precisamente han supuesto el impulso de la actividad por el uso de las herramientas electrónicas.

Tal y como se ha expuesto previamente, con posterioridad a la entrada en vigor del Decreto 113/2015, de 22 de mayo, se han sucedido diversos pronunciamientos en diferentes instancias judiciales que obligan a un expreso pronunciamiento de esta ley sobre cuál ha de ser el régimen de intervención respecto del uso turístico de hospedaje en viviendas, el cual ha de girar sobre la presencia de razones imperiosas de interés general y la concurrencia de los principios de necesidad y proporcionalidad, al igual que se han ido produciendo profundas modificaciones en el marco normativo regulador de dicho uso en todo el ámbito internacional, en el de la Unión Europea, y en las diferentes comunidades autónomas. El punto de partida es la actual exigencia de declaración responsable por parte de la normativa turística, de comunicación previa por parte de la legislación en materia de actividades clasificadas, y de comunicación previa para el cambio de uso de los edificios y las instalaciones por la legislación urbanística.

En primer lugar debe traerse a colación la doctrina establecida por el Tribunal de Justicia de la Unión Europea y el Tribunal Supremo de España, en virtud de la cual, en aras de garantizar una oferta suficiente de viviendas destinadas al arrendamiento de larga duración a precios asequibles, se puede someter a determinadas actividades de arrendamiento a cambio de una remuneración de inmuebles amueblados destinados a vivienda a clientes de paso que no fijan en ellos su domicilio, efectuadas de forma reiterada y durante breves períodos de tiempo, a un régimen de autorización previa aplicable en territorios, en este caso insulares, en los que la tensión sobre los arrendamientos es y será cada vez más acusada, fruto de la propia limitación territorial para poder proveer suelo urbanizable en mayor cantidad para compensar la derivación de viviendas de uso residencial a uso turístico, incluido el de segunda residencia, al igual que para impulsar la creación de nueva vivienda con destino a residencia habitual puesto que la capacidad de producción es inferior a la demanda que genera o ha generado hasta este momento el uso turístico de viviendas, lo que implica de hecho marginar a muchos colectivos sociales del acceso a la vivienda. Por ello, la exigencia de una autorización estaría justificada por una razón imperiosa de interés general como la lucha contra la escasez de viviendas destinadas al arrendamiento y sería proporcionada al objetivo perseguido, dado que este no puede alcanzarse con una medida menos restrictiva, en particular porque un control *a posteriori* se produciría demasiado tarde para ser realmente eficaz.

Se cumpliría, además, el otro requisito a que hace referencia el Tribunal de Justicia de la Unión Europea, puesto que finalmente es el planeamiento urbanístico, elaborado, tramitado, impulsado y aprobado en sede local, a quién se atribuiría la facultad de precisar, en el marco fijado por esta ley, las condiciones de concesión de las autorizaciones previas en función de las características de los mercados locales de la vivienda y de la necesidad de no agravar la escasez



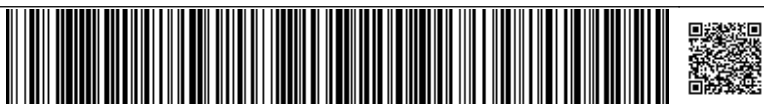
de viviendas, atendiendo precisamente a la enorme diversidad de las realidades insulares y municipales en el ámbito del archipiélago canario.

Pero no se trata en este caso de examinar e invocar una única razón imperiosa de interés general, puesto que la anteriormente expuesta y detallada limitaría su eficacia a aquellos municipios o núcleos de población que en la actualidad padecen una acreditada tensión en el mercado de la vivienda, y dejaría sin previsión y protección a aquellos núcleos que en la actualidad no se encuentran en tal situación, pero que previsiblemente podrían sufrirla en un futuro inmediato, atendiendo a la realidad expuesta del crecimiento imparable del uso turístico de viviendas, no solo en los aspectos cuantitativos sino también territoriales, pues se extiende a lo largo de todo el archipiélago. Se trata de actuar con planificación estratégica y visión a corto, medio y largo plazo, y no a posteriori cuando el daño ya estaría hecho.

Por lo tanto, ha de tenerse en cuenta la propia legislación vigente en las Islas Canarias, que ya invoca razones de fragilidad territorial y ecológica de las diferentes islas del archipiélago, en el marco de sostenibilidad del modelo establecido para cada una de ellas por los respectivos instrumentos de planificación territorial, y de conformidad con lo establecido en las Directrices de Ordenación del Turismo números 24, 25 y 26, para someter expresamente a autorización previa habilitante de los respectivos cabildos insulares, con carácter general, pero con excepciones, la implantación de nueva oferta alojativa turística en las islas de Lanzarote, Fuerteventura, Gran Canaria y Tenerife, no habiéndose aplicado tal limitación a la implantación de plazas de alojamiento turístico en viviendas vacacionales hasta el momento presente, cuando es indiscutible que han supuesto y suponen incorporar no decenas sino centenares de miles de plazas a la oferta de alojamiento turístico en las Islas Canarias, especialmente en aquellas islas que ya sufren mayor presión turística, pero no solo en ellas, por lo cual aquellas limitaciones establecidas desde el año 2001 y reiteradas en normas posteriores, para estas cuatro islas principalmente, han saltado y seguirían saltando por los aires de no controlarse mediante una intervención o planificación previa la incorporación a la citada oferta de nuevas plazas de alojamiento turístico ubicadas en viviendas. Se trata de dotar de la debida coherencia a las normas de control de la presión turística y humana sobre el territorio, evitando su deterioro.

El marco normativo hoy vigente desde el año 2013, anterior por lo tanto al Reglamento que habilitó el uso turístico en viviendas vacacionales, ha de ponerse en relación, tal y como se señala en los antecedentes, con las más de 200.000 plazas de alojamiento turístico incorporadas ex novo en viviendas vacacionales, es decir, el equivalente a la construcción de más de 400 hoteles con 500 plazas de alojamiento en cada uno, cifra que, por lo tanto, exige un control y una inmediata incorporación de la oferta de alojamiento turístico en viviendas al ámbito de la limitación sobre el crecimiento de la oferta alojativa global, puesto que si esa cifra de alojamientos se hubiese materializado efectivamente en hoteles y apartamentos supondría un auténtico escándalo a nivel autonómico, nacional e internacional puesto que dejaría de carecer de toda credibilidad el empeño de las Islas Canarias de apostar por la efectiva implantación de un modelo turístico basado en la sostenibilidad integral.

Tomando las palabras del propio preámbulo de la Ley 2/2013, de 29 de mayo, *“la sostenibilidad del modelo turístico canario requiere seguir manteniendo la política de contención de un crecimiento desordenado incompatible con el medio ambiente”*, y ningún fenómeno de implantación de la actividad de alojamiento turístico en el territorio ha sido más desordenado y menos planificado que el referido a las viviendas vacacionales.



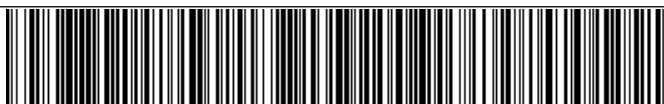
Por ello, debe invocarse como razón imperiosa de interés general, que justificaría la exigencia de autorización previa, la protección del medio ambiente, con la finalidad de hacer frente a la desordenada y no planificada implantación en todo el territorio insular canario de más de 200.000 plazas de viviendas vacacionales. Ante tal situación no parecería posible seguir excluyendo de la exigencia de autorización administrativa previa habilitante a la vivienda vacacional, puesto que es indudable que debe ser incluida entre los supuestos en que la actividad turística tiene una clara incidencia territorial y el bien jurídico a proteger es el medio ambiente. En esta línea debe recordarse que la propia Ley de garantía de la unidad de mercado menciona expresamente como uno de los supuestos en que concurren los principios de necesidad y proporcionalidad la protección del medio ambiente en el lugar concreto donde se realiza la actividad, que no es otro que el ámbito insular.

Nuevamente debe reiterarse que un control a posteriori de un posible daño se produciría demasiado tarde para ser eficaz, puesto que la repercusión en el medio ambiente producida por emisiones, residuos, movilidad, consumo de energía y agua, etc. de las citadas 200.000 plazas es incuestionable. Por esta razón, la exigencia de autorización derivaría también del ámbito insular, superando los límites municipales, sobre la base del reconocimiento de la isla como unidad básica de planeamiento de los recursos naturales y del territorio, y del municipio como unidad de ordenación urbanística, y teniendo siempre presente la necesidad de integración de la ordenación ambiental y territorial, prevaleciendo los criterios y determinaciones ambientales sobre los demás aspectos.

Una tercera razón que avalaría la necesidad y proporcionalidad de intervenir mediante la exigencia de autorización previa es aquella que se refiere a la defensa del uso residencial en su entorno correspondiente, ya sea urbano o rural, pues se ve amenazado en muchas áreas por el uso turístico de hospedaje en viviendas, de tal manera que es necesario preservar el uso residencial en las áreas centrales o principales de los diferentes núcleos de población, ciudades, pueblos, villas y aldeas, limitando al máximo la expulsión de ese uso de carácter permanente, que posibilita la integración social y “hace” barrio o pueblo y su sustitución masiva por el uso de servicios terciarios turísticos de hospedaje para alojamiento temporal.

Se trata de invocar, directa y claramente, como razón imperiosa de interés general la protección del entorno urbano, expresamente citada también por la ley de garantía de unidad de mercado como una de las razones que avala la concurrencia de los principios de necesidad y proporcionalidad que justificarían la exigencia de una autorización, así como la protección y conservación del patrimonio cultural, popular y tradicional, la identidad canaria. Se busca mantener a la población tradicional en sus barrios y pueblos, pero no solo eso, sino mejorar sus condiciones de vida y habitabilidad impidiendo la presión que sobre éstos ejerce la implantación de usos terciarios vinculados principalmente a las nuevas modalidades de alojamiento turístico. Ese es el objetivo de la vigente legislación de ordenación territorial, configurar un territorio equilibrado, organizado en un conjunto de centralidades escalonadas que permitan el acceso de la ciudadanía a unos servicios eficientes y una mejor calidad de vida, la consolidación de unas ciudades más dinámicas, el desarrollo endógeno de las áreas rurales y una mejor y más diferenciada articulación entre el medio rural y el medio urbano, incorporando criterios de cercanía y disminuyendo las necesidades de movilidad, así como la consecución de la igualdad de oportunidades entre hombres y mujeres.

En algunos núcleos de población se sufren ya las consecuencias de procesos de gentrificación y turistificación, pero no se trata solo de intentar reparar, en la medida de lo posible tales situaciones, sino precisamente de establecer los mecanismos para evitar que se



sigan produciendo, y de ahí la necesidad de una intervención administrativa previa y no a posteriori, basada en la planificación urbanística, territorial y turística.

Una cuestión muy singular, es la referida a que, hasta la fecha, se ha excluido de la necesidad de autorizaciones previas a los casos en que los efectos de la actividad proyectada en el medio ambiente previsiblemente no se estimaban importantes, y por ello hoy en día no se exige este requisito en las islas donde el modelo turístico no es el de carácter masivo, tal es el caso de las islas de La Palma, Gomera y El Hierro.

No obstante, ha de señalarse que esa realidad ha cambiado en los últimos años puesto que el número de plazas ofertadas en la isla de El Hierro en la modalidad de vivienda vacacional alcanza el 15,84% de su población; en La Gomera el 16% y el 7,23 en La Palma.

Ha de señalarse también que el número de plazas ofertadas en esa modalidad supone para la isla de El Hierro el 75 % de la oferta, en La Gomera el 48% y en La Palma el 58%, siendo pues la tipología predominante en las islas verdes.

Junto a tales datos parece oportuno incluir algunos de los aportados por el reciente estudio del Colegio Oficial de economistas de Las Palmas denominado "*Vivienda versus población en Canarias*" pues ponen de manifiesto la evolución de una y otra, pudiendo incluirse o desprenderse de aquellos una clara influencia de la actividad de alojamiento turístico en la vivienda.

En cuanto a las variaciones porcentuales en viviendas, la isla que experimenta el mayor incremento en 2021, respecto a 2011, es El Hierro con una subida de viviendas de un 11,8%, incrementando en mayor medida la no principal, un 28,2%, frente al aumento del 4,3% de la principal, La Palma con un 11,1%, un descenso del 2,1% corresponde a la principal y un 52,6% de subida a la no principal, y La Gomera crece un 5,7%.

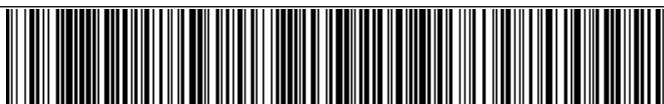
En dos islas se producen subidas en las viviendas principales, La Gomera que lo hace en 408 unidades y El Hierro en 183, a la par que descienden de manera significativa en La Palma en 636.

Profundizando en la evolución de las viviendas y de la población en el periodo comprendido entre 2011 y 2021, otro dato muy significativo es que sobresalen dos islas por incrementar su parque de viviendas y disminuir su población, tal es caso de La Palma -4.670 viviendas más y 3.783 personas menos- (aumentan las viviendas un 11,1% y cae la población el 4,3%), y La Gomera -815 viviendas más y 1.342 personas menos- (cuenta con un 5,7% más de viviendas y un 5,8% menos de habitantes).

Llama también la atención el dato de que suben las viviendas más que la población, en El Hierro - +729 viviendas y +303 personas-, habiendo aumentado su población en el periodo 2000-2022 un 33,9%.

En cuanto a viviendas principales se refiere, La Palma cuenta con una distribución de 76% de viviendas principales y un 24% de no principales, El Hierro 68,7% y 31,3%, y La Gomera con un 61,6% de principales y un 38,4% de no principales.

El incremento de población extranjera en El Hierro, por el aumento de sus habitantes extranjeros, fue de un 139,5%, frente al 11,6% de los nacidos en Canarias y al remarcable 51,2% de población peninsular, La Gomera en un 184,1%, y La Palma incrementa su población



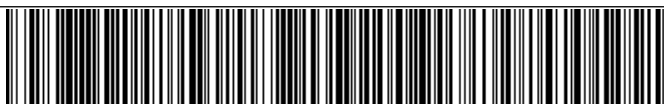
extranjera en un 88%, a la par que su población nacida en las Canarias arroja la única tasa negativa de las islas, con un descenso del 10,8%.

A la vista de todos estos datos, no parece adecuado mantener la tradicional exclusión de la necesidad de autorizaciones previas en las islas de La Palma, La Gomera y El Hierro, es decir, no parece justificado mantener un régimen diferenciado respecto de lo que se denomina la industria turística, puesto que los efectos de la explotación turística de vivienda pueden proyectarse de una manera importante en los próximos años con efectos significativos en el medio ambiente insular, con independencia de que su número total no alcance a día de hoy valores masivos. En estas islas, más que en ninguna otra, la escala territorial en la prestación de los servicios esenciales tales como sanidad, seguridad, suministro de energía eléctrica, abastecimiento de agua, saneamiento, tratamiento y gestión de residuos, tienen unos importantes sobrecostos económicos, sociales y, sobre todo, ambientales respecto a los que puedan prestarse en las otras islas de mayor población y actividad económica. Debe tenerse en cuenta que se hace necesaria una previsión anticipada de los usuarios potenciales de las actividades turísticas, previsión que, como principal indicador, puede utilizar el cómputo total de plazas autorizadas o en trámite de autorización.

Parece oportuno, pues, mantener la homogeneidad en el régimen de intervención respecto del uso turístico de hospedaje en viviendas para las islas verdes y, en un futuro inmediato, homogeneizar también dicho régimen respecto de la totalidad de las modalidades y tipologías de alojamiento turístico.

A la vista de todo lo expuesto, no parece necesario ningún argumento adicional para acreditar la concurrencia de razones imperiosas de interés general en virtud de las cuales podría exigirse una autorización previa, pero no es menos cierto que es necesario valorar y ponderar si tales razones no pueden salvaguardarse mediante la presentación de una declaración responsable o de una comunicación, y respecto de esta ponderación ha de ponerse de relieve el cambio de paradigma operado a través de la presente ley, en el sentido de que la exigencia de previa y expresa habilitación del uso por el planeamiento urbanístico, al igual que sucede respecto de cualquier otro tipo de actividades económicas y profesionales a ejercer en inmuebles, constituye ya un mecanismo eficiente y suficiente para garantizar la preservación de aquellas razones imperiosas de interés general concurrentes, a la par que un nuevo régimen de la declaración responsable puede ayudar a simplificar las cargas que soporta la ciudadanía en relación con el ejercicio de esta actividad turística, unificando en un único medio de intervención los controles relativos a la normativa turística, el planeamiento urbanístico y la normativa de actividades clasificadas.

Además, de este modo la actividad económica del uso turístico de hospedaje en viviendas se equipara al resto de actividades económicas y profesionales en el sentido de que la implantación del establecimiento físico donde se ejerza la actividad debe respetar las determinaciones establecidas por el planeamiento urbanístico, territorial y ambiental, pero sin incrementar las cargas administrativas y sin implantar un régimen de autorización previa, pues que duda cabe de que no podría defenderse sensatamente el libre ejercicio de otras actividades económicas o profesionales sin restricción en viviendas, tal y como la propia jurisdicción civil y la administrativa han puesto de manifiesto, pudiendo citar a tal efecto las referencias jurisprudenciales a despachos profesionales, consultorios o clínicas, oficinas administrativas, entidades financieras, actividad comercial, etc.



Se mantiene pues el régimen de declaración responsable, pero debidamente ordenado en los siguientes apartados del artículo 7, que adaptan la regulación vigente al régimen específico establecido por esta ley para el uso turístico de hospedaje en viviendas.

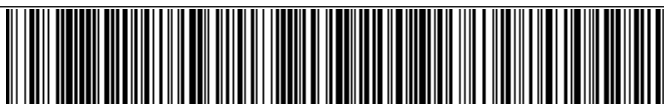
En esa línea, se regula la obligación de tramitación electrónica de la declaración responsable, de tal modo que se facilita la relación de la ciudadanía con la administración, pues no en vano la relación entre anfitriones y plataformas es casi exclusivamente digital, de tal modo que se trata de normalizar esa relación electrónica también con la administración y, a la par, se favorecen las actuaciones de comprobación, inspección y notificación por parte de las administraciones.

Se establece el oportuno mecanismo para evitar la concurrencia de varias declaraciones responsables sobre un mismo inmueble, que afectaría gravemente a la seguridad jurídica y a la protección del consumidor.

Se ordena pormenorizadamente el contenido de la declaración responsable y se vincula a ella la presentación de aquellos documentos que acrediten el cumplimiento de la normativa en materia de actividades clasificadas, urbanismo y propiedad horizontal, ya previstos y regulados por la legislación sectorial, cumpliendo así el mandato de un único mecanismo de intervención, de simplificación de cargas y, lo que es más importante, de salvaguarda las razones imperiosas de interés general que concurren en la implantación del uso turístico de hospedaje en viviendas, que de este modo no sufre menoscabo, alcanzando así un punto de equilibrio entre los diferentes intereses concurrentes.

En este sentido, se prevé la aportación de certificación del Registro de la Propiedad, sin perjuicio de acreditar los extremos exigidos en la ley por cualquier medio admitido en Derecho, por ser el instrumento idóneo para acreditar que no existen limitaciones o restricciones que impidan el ejercicio de la actividad de explotación del uso turístico de hospedaje por prohibir o limitar el título constitutivo o los estatutos que regulan el régimen de propiedad horizontal la actividad de uso turístico de hospedaje, los cuales no pueden producir efectos frente a terceros si no han sido debidamente inscritos en el Registro de la Propiedad, conforme al artículo 5 de la Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre propiedad horizontal. Además de ello, en esos casos, el principio de legalidad registral, recogido en el artículo 38 de la Ley Hipotecaria en su párrafo primero, determina que sea la certificación registral el instrumento adecuado para la acreditación o verificación adicional de que no existen limitaciones o restricciones que impidan el ejercicio de la citada actividad, bien por afectar a su titular, por encontrarse en situación concursal o existir restricciones a la libre disposición del bien de carácter judicial o de protección a la familia, bien por afectar a las características de la vivienda, relativas a su antigüedad o a un posible cambio de uso de local a vivienda realizado con anterioridad, o bien por afectar a su régimen jurídico, por encontrarse o haberse encontrado sujeta a un régimen de protección pública

Además de ello, se incluye la obligación de que la inscripción en el Registro General Turístico determine el número de registro correspondiente a cada alojamiento a fin de dar cumplimiento al nuevo reglamento de la Unión Europea en la materia, de modo tal que las plataformas de intermediación tengan acceso directo al citado número y garanticen que la publicidad y la oferta de alojamiento se limite exclusivamente a la autorizada y reglada, combatiendo de esa manera el intrusismo y la oferta ilegal.



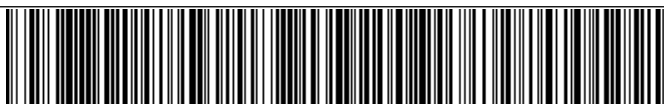
Se establecen mecanismos para propiciar la preceptiva y obligada constancia en el catastro inmobiliario del cambio de uso, a todos los efectos determinados por su legislación y la correspondiente de las haciendas locales.

Igualmente, se favorece la constancia en el Registro de la Propiedad del uso turístico de hospedaje en viviendas, logrando una deseable coordinación entre el Registro General Turístico, como registro administrativo que tiene por objeto la publicidad de actos, resoluciones o autorizaciones administrativas en materia de turismo y el Registro de la Propiedad, como registro jurídico que publica actos y contratos con efectos erga omnes relativos al dominio y derechos reales sobre los bienes inmuebles. En este sentido, se pretende proporcionar la máxima transparencia en el proceso desde su inicio, de modo que cualquier interesado en operar sobre la vivienda, pueda conocer el uso a que ha de destinarse la misma. La publicidad del Registro de la Propiedad y el Registro General Turístico sería, así, paralela y complementaria, logrando una adecuada coordinación. El Registro de la Propiedad publicará el inicio del procedimiento a solicitud del interesado, en el momento de expedirse la certificación registral arriba referida. Posteriormente, una vez inscrito el uso turístico de hospedaje de la vivienda en el Registro General Turístico, se dará traslado al Registro de la Propiedad para su publicación, y se prevé así mismo la publicación de las restantes resoluciones administrativas relativas al uso turístico de hospedaje con trascendencia registral, como las resoluciones que determinen el cese de la actividad, haciéndose constar cuando proceda, la obligación de restituir la situación jurídica al momento previo al inicio de la actividad de uso turístico de hospedaje y la imposibilidad de instar un nuevo procedimiento con el mismo objeto durante el período que corresponda según el caso. El Registro de la Propiedad podrá colaborar con la misma eficacia en las medidas incentivadoras de los alquileres de larga temporada, toda vez que, con carácter previo a la declaración responsable, el interesado que ofrezca destinar una vivienda a alquiler de larga duración para gozar de las ventajas e incentivos que proporciona la ley, debe acreditar que esta circunstancia consta en el Registro y puede ser conocida por todo aquél que quiera celebrar un negocio jurídico sobre el inmueble.

Se incluye una expresa referencia a la legislación laboral por su directa vinculación al nuevo uso turístico implantado en la vivienda, de tal modo que la interpretación de aquella y sus mecanismos de desarrollo y aplicación han de hacerse sobre la base de la existencia de un uso turístico reglado, excluyendo de este modo la posibilidad de desvincular la normativa de aplicación del citado uso.

El artículo 7.5 establece una duración temporal de la declaración responsable para el ejercicio de la actividad de explotación turística de viviendas para atender a las determinaciones establecidas por las normas de trasposición de la Directiva de servicios, en concreto la Ley 17/2009, de 23 de noviembre, sobre el libre acceso a las actividades de servicios y su ejercicio, artículo 7.1.c), estableciendo una limitación temporal ya que así lo impone la necesidad de valorar al final de cada periodo cuáles son las exigencias impuestas en relación con la aplicación de las razones imperiosas de interés general concurrentes, puesto que será necesario evaluar periódicamente las necesidades de la ciudadanía en materia de vivienda, al igual que las repercusiones que el fenómeno turístico ha tenido en la capacidad de carga de cada uno de los núcleos de población y municipios, los ecosistemas y medio ambiente insular, su patrimonio cultural y las posibles afecciones sociales.

El periodo de 5 años establecido para la duración de la declaración responsable, con posibilidad de renovación por periodos de igual duración mediante nueva declaración responsable simplificada, si se comprueba que efectivamente las razones imperiosas de interés general presentes no han implicado un cambio de la planificación y normativa urbanística,



territorial, turística y ambiental que impida continuar ejerciendo la actividad en los términos anteriores, se justifica fundamentalmente por el ritmo de crecimiento del número de viviendas que han cambiado el uso residencial permanente y habitual por el uso turístico de hospedaje en los últimos años, puesto que esos ritmos de crecimiento implicarían que en ese periodo de 5 años se podría ver duplicado el cambio de uso del parque de viviendas, por lo cual es necesario evaluar, como mínimo cada dicho periodo de 5 años, las repercusiones que la planificación urbanística y la citada normativa han tenido sobre el citado fenómeno y también sus consecuencias respecto del objetivo de la sostenibilidad integral de la actividad turística en el territorio del archipiélago canario. A la vez, se trata de un margen suficientemente amplio para que las corporaciones locales puedan ajustar su planeamiento urbanístico a través de instrumentos de procedimiento abreviado y contenido sucinto a las exigencias que en cada momento demande el modelo de desarrollo sostenible implantado en su territorio.

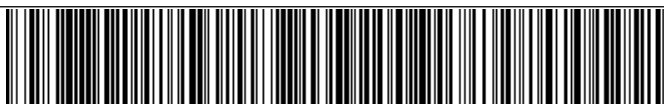
La disposición adicional única se justifica por la razón de objetivar las situaciones de riesgo que permiten la aplicación de los mecanismos de reacción administrativa de mayor grado de intervención, facilitando de este modo la seguridad jurídica en su aplicación por las autoridades y responsables administrativos, pero también señalando a la ciudadanía, en aplicación del citado principio de seguridad jurídica, las consecuencias de la vulneración desproporcionada de la normativa vigente en materia de actividades clasificadas y de turismo, a la vez que facilita la actuación frente a la oferta clandestina, que es la que habitualmente supera los umbrales señalados. Tampoco debe obviarse que el criterio del aforo o capacidad de acogida de los recintos es uno de los criterios básicos para determinar las medidas de intervención, de prevención y de corrección en materia de actividades clasificadas y espectáculos públicos, por el incremento objetivo del riesgo que supone la concentración de un mayor número de personas en una determinada superficie o inmueble.

Las mismas situaciones objetivas de riesgo son fácilmente deducibles del resto de supuestos regulado en la citada disposición adicional primera, pensando en términos de evacuación, riesgo de incendios, de caídas, aplastamiento, etc.

La disposición transitoria primera establece el régimen para la legalización en las actuales viviendas vacacionales respecto de la normativa en materia de actividades clasificadas, y explicita las normas de actuación en ese periodo transitorio por parte de las Administraciones Públicas en sus obligadas tareas de comprobación, verificación e inspección y actuaciones derivadas de las mismas, en tanto en cuanto no se adapte el planeamiento urbanístico municipal y se presenten las nuevas declaraciones responsables impuestas por la presente ley.

El régimen transitorio de las viviendas de uso turístico debidamente habilitadas a la entrada en vigor de la presente Ley, regulado por la disposición transitoria segunda responde a la concurrencia de diversas circunstancias, que exigen la adopción de las medidas establecidas, graduando diferentes opciones.

En primer lugar, se establece un plazo para la adaptación a las condiciones y requisitos introducidos por esta ley, vinculados directamente a las exigencias mínimas de la sostenibilidad, valorando además, que no supongan en ningún caso una carga excesiva para los actuales explotadores de esa modalidad de alojamiento, y concediendo un plazo amplio para llevar a cabo tal adaptación. Esa mínima adaptación permite disponer de un amplio plazo de 10 años de explotación de la vivienda vacacional actual sin que le resulte de aplicación el nuevo régimen establecido en la presente ley, es decir, básicamente la aplicación directa del nuevo

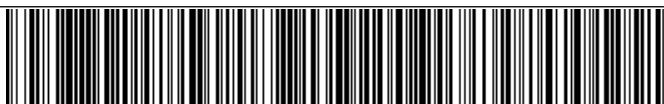


planeamiento urbanístico municipal, de tal forma que pasado ese plazo deberá cumplir las exigencias establecidas por el nuevo planeamiento urbanístico y adaptarse ya plenamente a las prescripciones de esta ley y sus normas de desarrollo.

La limitación temporal de la vigencia de las declaraciones responsables presentadas al amparo del reglamento vigente obedece, a la necesidad de evitar la perpetuación del uso turístico de viviendas en la forma en que actualmente se encuentra implantado a lo largo del archipiélago, es decir, sin criterio ni planificación alguna desde la perspectiva urbanística, territorial, ambiental y turística, y también sin tener en consideración el nuevo escenario jurídico derivado de la interpretación jurisprudencial del régimen de propiedad horizontal en relación con la explotación comercial de las viviendas, de tal modo que la consideración de los aspectos referidos a la convivencia vecinal y a la integración social también son muy relevantes para establecer el citado régimen transitorio. El plazo mínimo de continuación de la vigencia de las declaraciones responsables, 5 años, ampliable a 10 por voluntad del explotador, es un plazo más que suficiente para que las corporaciones municipales promuevan la ordenación urbanística necesaria y exigible para la correcta ordenación pormenorizada del uso turístico de vivienda, conforme a las circunstancias singulares de cada municipio y núcleo de población en lo referente a vivienda, presión turística, infraestructuras disponibles, exigencias de movilidad sostenible, niveles de sostenibilidad social, cultural, ambiental y económica, y al modelo urbanístico que democráticamente se pretenda implantar, al igual que para adoptar, en este caso por las comunidades de propietarios, las medidas que correspondan en los supuestos de concurrencia del régimen de propiedad horizontal en aras de la adecuada y pacífica convivencia.

En segundo lugar, debe reseñarse que la citada limitación temporal es congruente con la establecida en esta ley para las nuevas declaraciones responsables que se presenten para el uso turístico de hospedaje en viviendas, puesto que no solo permite reequilibrar el modelo urbanístico, territorial y turístico modificado de facto por la implantación masiva de viviendas vacacionales, sino que da respuesta, igualmente, a la necesidad de valorar periódicamente las exigencias impuestas en relación con la aplicación de las razones imperiosas de interés general concurrentes, ajustando a ellas las determinaciones y actuaciones públicas correspondientes, es decir, no establecer esa limitación temporal supondría incumplir las determinaciones de la Ley 17/2009, de 23 de noviembre, sobre el libre acceso a las actividades de servicios y su ejercicio, al prescindir de la obligación de establecer y revisar periódicamente las determinaciones que exigen las razones imperiosas de interés general que avalan el régimen jurídico de intervención establecido en esta ley.

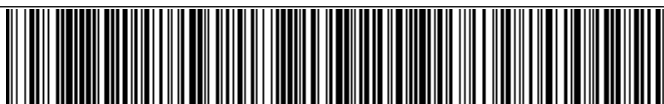
Además, de no establecerse esa limitación temporal de su vigencia, el número actual de viviendas vacacionales, que supera en gran parte del territorio insular los umbrales de sostenibilidad, imposibilitaría la presentación de nuevas declaraciones responsables conforme al planeamiento urbanístico adaptado, de tal manera que equivaldría a un monopolio a perpetuidad en favor de los actuales establecimientos, al margen de cualquier criterio de planificación estratégica previa y sin que para ello se hubiesen tenido en cuenta consideraciones tales como las relativas a convivencia vecinal, integración social, protección del medio ambiente, de conservación del patrimonio cultural, calidad de vida ni cualquier otra razón imperiosa de interés general, y sin que la implantación del uso turístico de hospedaje en viviendas gozase del más mínimo aval de la participación ciudadana expresada a través de la tramitación del correspondiente instrumento de planeamiento ni de la necesaria evaluación ambiental estratégica de planes y programas.



Un tercer aspecto que motiva la implantación del régimen transitorio establecido es el referido a la necesidad de contar con un mecanismo adicional y efectivo para reequilibrar el mercado de vivienda en el segmento de alquiler de larga duración, puesto que, tal y como se ha reseñado en los antecedentes, la capacidad pública y privada para promover nueva vivienda es muy limitada, y de este modo se posibilitará que una parte de las viviendas actualmente destinadas a uso turístico, y que no deban mantener el mismo por las circunstancias urbanísticas y sociales repetidamente reseñadas, o cuyos propietarios no quieran continuar con dicho uso, o respecto de las cuales las actuaciones de inspección, comprobación y verificación impliquen la imposibilidad de continuar con dicho uso, retornen al citado mercado, posibilitándose de este modo un reequilibrio del mismo, pues no puede renunciarse a éste imponiendo la perspectiva única de la rentabilidad del alquiler vacacional, marginando y despreciando los otros intereses públicos y sociales concurrentes. En todo caso, no puede olvidarse que el núcleo esencial de la cuestión gira sobre la determinación incuestionable de que el suelo vinculado a un uso residencial por la ordenación territorial y urbanística está al servicio de la efectividad del derecho a disfrutar de una vivienda digna y adecuada, por lo que todas las medidas adoptadas van en la dirección de garantizar que efectivamente se cumple con ese destino legalmente establecido para el suelo residencial.

Debe reseñarse, también, que el citado régimen transitorio no está al margen del resto de las prescripciones de la ley, en el sentido de que muchas de aquellas viviendas vacacionales actualmente en funcionamiento conforme al marco normativo precedente, podrán optar a la presentación de una nueva declaración responsable para el uso turístico de hospedaje conforme a esta ley, de tal forma que su actividad turística no se vería interrumpida, y para ello debe reiterarse que el plazo inicial de 5 años, ampliable a 10, es más que suficiente para la adaptación del planeamiento urbanístico y la tramitación de las nuevas declaraciones responsables. Debe insistirse nuevamente en que éste es precisamente el mecanismo de reequilibrio que se busca, es decir, sustituir la eficacia de declaraciones responsables presentadas al amparo de la normativa turística, pero sin consideración alguna a la planificación urbanística, territorial y turística, por declaraciones responsables que permitan la implantación de esta actividad conforme a criterios de sostenibilidad establecidos mediante los adecuados mecanismos de planificación, sometidos a su vez a evaluación ambiental estratégica y validación democrática y participativa, lo que sin duda constituye un paso enorme para cumplir el mandato estatutario de definir e implantar efectivamente un modelo turístico sostenible para las Islas Canarias.

No puede obviarse a la hora de establecer ese plazo de transitoriedad, que en la actualidad la oferta de plazas de alojamiento turístico en viviendas vacacionales representa más del 35% del total de la oferta en las Islas Canarias, por lo que deben descartarse plazos inferiores por la afectación que supondría para el mercado turístico actual y la incertidumbre que provocaría en los diferentes operadores turísticos. El citado plazo de 5/10 años resulta más que suficiente para no generar incertidumbre alguna en el momento actual y para que todos los operadores turísticos puedan planificar y ajustar adecuadamente sus programas y previsiones de actuación. Durante el mencionado plazo se establecerán las determinaciones de la oferta turística futura emplazada en viviendas, tanto a través de las nuevas declaraciones responsables que se presenten como de las prórrogas que se obtengan respecto de las vigentes declaraciones responsables, de tal modo que esta modalidad de oferta turística se irá ajustando paulatinamente y no de forma brusca. Simultáneamente, el resto de las modalidades y tipologías de alojamiento turístico también deberán ir ajustándose durante ese plazo, impulsadas por la renovación del marco normativo, limitado en la actualidad por la Ley 2/2013,



de 29 de mayo, de renovación y modernización turística de Canarias, cuya vigencia superior a 10 años exige una urgente renovación y que, sin lugar a duda, debe producirse de inmediato.

Además de lo expuesto, debe resaltarse que el citado plazo opera también como límite temporal para la adaptación voluntaria de los establecimientos a los requisitos técnicos de mínimos establecidos en la propia ley, de tal modo que esa adaptación de mínimos implicará automáticamente la extensión de la vigencia de la declaración responsable hasta un plazo de 10 años, es decir, un margen temporal extenso, amplio, sin que las nuevas determinaciones del planeamiento urbanístico les sean de aplicación impidiendo, eventualmente y en algunos casos, el ejercicio de la citada actividad económica.

El régimen transitorio las declaraciones responsables contempla una tercera opción, que es la referida a la ampliación de 5 años más en el caso de que se acredite que la pérdida del título habilitante para el ejercicio de vivienda vacacional no resulta suficientemente compensado con el plazo mínimo garantizado de los 5 años iniciales, alcanzándose nuevamente un tope máximo de 10 años. Es fundamental destacar que esta previsión legal solo opera respecto de aquellos supuestos en que el nuevo planeamiento urbanístico adaptado a las exigencias de esta ley no permitiera la presentación de una nueva declaración responsable en la misma ubicación de la vivienda vacacional, o en el supuesto de que ésta no pueda físicamente cumplir con las mínimas exigencias establecidas en la presente ley.

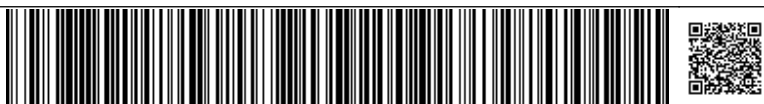
Debe destacarse no se ha tomado como referencia el marco de la responsabilidad patrimonial de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, pues resultaría más restrictivo, no estableciéndose en este caso el sentido negativo de la falta de resolución expresa por la administración en plazo.

En todo caso, esos plazos no impiden las obligadas actuaciones de comprobación, inspección y verificación de las declaraciones responsables presentadas en su día y que deberán llevar a cabo los Cabildos insulares y también el Gobierno de Canarias.

Respecto de las consecuencias derivadas del régimen transitorio en relación con la eficacia de las declaraciones responsables vigentes señalar, de entrada, que se deslinda lo referido a la existencia de derechos legalmente adquiridos y la extinción de los mismos, en el sentido de que la doctrina jurisprudencial nacional ha aclarado que el uso residencial no ampara por sí mismo el uso turístico de viviendas, puesto que éste es un uso diferente, de carácter económico, referido a la explotación comercial de las viviendas, habiéndose asentado esta explotación comercial precisamente sobre un uso residencial conforme al marco jurídico reglamentario precedente, uso residencial de la vivienda que se ha mantenido y no alterado conforme al régimen vigente que no exigía cambio urbanístico de uso, del que en modo alguno se priva al propietario, y tampoco puede admitirse la existencia de usos turísticos consolidados puesto que la actividad de vivienda vacacional solo podía ejercerse sobre la base de la previa y mantenida existencia de un uso residencial para vivienda. El régimen se establece sobre la base de que se trata del supuesto contemplado en el artículo 48.c) del Texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, aprobado por Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre:

“Artículo 48. Supuestos indemnizatorios.

Dan lugar en todo caso a derecho de indemnización las lesiones en los bienes y derechos que resulten de los siguientes supuestos:



c) La modificación o extinción de la eficacia de los títulos administrativos habilitantes de obras y actividades, determinadas por el cambio sobrevenido de la ordenación territorial o urbanística.

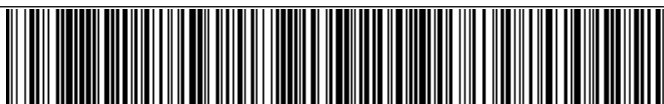
Delimitado así el supuesto indemnizatorio, de lo que se trata directamente es de establecer la adecuada indemnización determinada ope legis, y para ello, conforme a la doctrina del Tribunal Constitucional, se ha de atender no a las circunstancias precisas que en cada supuesto concreto puedan darse, sino a la existencia de un «proporcional equilibrio» entre el valor del derecho extinguido y la cuantía de la indemnización ofrecida.

El concepto indemnizable es la extinción de la eficacia de la declaración responsable que habilitaba el uso turístico de una vivienda como vivienda vacacional. Se trata, pues, de la extinción del título administrativo habilitante del citado uso, sin afectar directamente al régimen urbanístico de la propiedad del suelo, puesto que ni la legislación urbanística y territorial ni el planeamiento urbanístico y territorial asignaron a las citadas viviendas otro uso que el residencial, que constituía la premisa básica para la habilitación del uso de vivienda vacacional por la legislación turística. Ese contenido de la propiedad del suelo y de la vivienda se mantiene íntegramente, es decir, no se altera el uso vigente en el planeamiento urbanístico, que no es otro que el residencial con destino a vivienda, puesto que en ningún caso se materializó urbanísticamente el cambio de uso residencial a turístico. La vivienda podrá seguir destinándose desde ya, o al término del periodo transitorio de 5 o 10 años, al uso urbanísticamente previsto, el residencial en vivienda y otros usos complementarios previstos en su caso por el planeamiento urbanístico.

Por lo tanto, la indemnización nada tendrá que ver con el valor del inmueble, con el valor de la vivienda, con el aprovechamiento urbanístico, sino exclusivamente con la utilidad que ese uso complementario atribuido por la normativa turística reportaba al titular de la declaración responsable, y con los gastos que la explotación comercial de la vivienda le hubiese exigido para su equipamiento adecuado a tal fin, si es que efectivamente se hubiesen producido y, que, en todo caso, continúan incorporados al patrimonio y siguen proporcionando la misma utilidad hasta el final de su vida útil, debiendo ponerse en relación con la utilidad y rendimiento que seguirá proporcionando la vivienda, bien mediante el disfrute de su propietario o bien mediante su arrendamiento de larga duración o de temporada o, incluso, por supuesto, la presentación de una nueva declaración responsable para su explotación turística como hospedaje, en cuyo caso carece de sentido hablar de régimen indemnizatorio.

En tal sentido, aplicando el «proporcional equilibrio» entre el valor del derecho extinguido y la cuantía de la indemnización ofrecida, el plazo inicial de 5 años se presenta inicialmente como suficiente, ponderado y equilibrado, dado el valor económico sustancial de ese derecho de aprovechamiento y explotación turística durante ese periodo, como un equivalente del derecho del que se priva a sus anteriores titulares, sin necesidad de que estos acrediten haber sufrido perjuicios de manera efectiva y cuantificable económicamente, completándose ese equilibrio con la ampliación de la explotación hasta un máximo de 10 años para aquellos supuestos en que pueda acreditarse de manera concreta, real y efectiva la existencia de un perjuicio real y evaluable económicamente no compensado o indemnizado con el periodo inicial de 5 años.

La disposición transitoria tercera, referida a los incentivos por la compensación consistente en ampliar la oferta de alquiler de larga duración, constituye una medida adicional a las establecidas en el reciente Decreto Ley 1/2024, de 19 de febrero, de medidas urgentes en

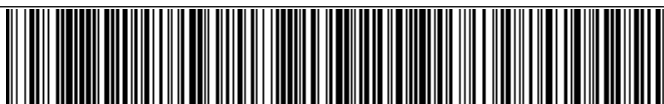


materia de vivienda, con la finalidad de hacer frente a la situación de emergencia habitacional a la que pretende dar respuesta aquel. La oferta de vivienda en las Islas Canarias es muy inferior a la demanda, y por ello se plantea incentivar el crecimiento de la oferta de vivienda en arrendamiento de larga duración, y dentro de unos niveles de renta admisibles y que no superen aquellos que puedan dar lugar a la declaración de zonas tensionadas, buscando de esta manera reequilibrar el mercado de la vivienda, de tal manera que aquellos propietarios que deseen continuar con la explotación de su vivienda vacacional durante un amplio periodo de 20 años y en las condiciones normativas de origen, podrán hacerlo si a su vez compensan esa ventaja con la oferta de viviendas en alquiler, siempre con las mismas condiciones de calidad y vinculadas al entorno de referencia de la vivienda vacacional. Se busca de alguna manera que la mayor rentabilidad del uso turístico de hospedaje en vivienda funcione como incentivo y mecanismo corrector, para que los propietarios pueda constatar que el resultado final de combinar ambas modalidades de explotación de la vivienda resulta atractivo y rentable, frente a la posibilidad de no poder continuar con la explotación turística más allá de los plazos de 5 o 10 años establecidos transitoriamente en la presente ley, en aquellos supuestos en que el planeamiento urbanístico no permita en un futuro tal actividad en el mismo emplazamiento. Será la aplicación práctica de esta disposición la que pondrá de manifiesto si es viable y funciona, o si es preciso adaptarla o introducir otras. El objetivo es afrontar y encontrar la respuesta a la imperiosa necesidad social de vivienda mediante nuevos incentivos desde el ámbito turístico, extendiendo los efectos beneficiosos de éste.

La disposición transitoria cuarta, incentivos a la renovación turística en edificios de tipología residencial de vivienda colectiva, atiende a la consideración del elevado peso cuantitativo que representa en la actualidad la tipología de vivienda vacacional sobre el total de la oferta de alojamiento turístico en las Islas Canarias, de modo que para evitar una reducción significativa de dicha oferta en el periodo de tiempo transitorio establecido para la adaptación del planeamiento urbanístico y la presentación de las nuevas declaraciones responsables, a la par que para estimular la mayor competitividad y calidad de dicha oferta, profesionalizando la misma, se plantea la posibilidad de que el citado planeamiento pueda modificar el uso de las edificaciones residenciales colectivas estableciendo un uso exclusivamente turístico y desapareciendo el uso residencial en virtud del principio de especialización de usos, de tal modo que sus titulares puedan instar declaraciones responsables para la explotación de establecimientos en la tipología de hotel o de apartamento, y todo ello limitado a los plazos de vigencia de las declaraciones responsables, puesto que fuera de esos plazos otorgar esa posibilidad supondría romper el esquema de régimen transitorio general diseñado en esta ley.

Del mismo modo este tipo de medidas contribuye a clarificar el mercado de la vivienda, puesto que dejarán de poder ser computadas como vivienda y como uso residencial, de tal manera que la evaluación de la disponibilidad de viviendas en el mercado para uso residencial habitual será mucho más exacta, en lugar de seguir computando como viviendas aquellas que están destinadas a un uso turístico, y sirven de complemento de las medidas planteadas en el Decreto ley 1/2024 referidas a la implantación del uso residencial en suelos mixtos y en parcelas turísticas, al permitir que el planeamiento urbanístico reequilibre el cambio de destino de unas y otras parcelas a modo de vasos comunicantes.

A la par, que se facilita la posibilidad de modificación de uso por el planeamiento urbanístico se introduce la necesidad de compensar ese cambio de uso con la anticipación del



cumplimiento de los objetivos establecidos en materia de lucha contra el cambio climático, obteniendo de esta manera el interés público una ventaja ambiental adicional.

Las mismas razones avalan y justifican la disposición transitoria quinta, junto con la posibilidad de extender la tipología de villa más allá de las zonas propiamente turísticas, de modo tal que el planeamiento municipal de los municipios no turísticos, o incluso de los turísticos respecto de los núcleos de población de carácter no turístico, tenga una alternativa adicional para la posibilidad de reconversión del uso de inmuebles destinados a vivienda vacacional en la actualidad, favoreciendo la dinamización económica y social de los mismos, pero estableciendo en este caso limitaciones referidas a los asentamientos agrícolas para evitar que se desnaturalicen y se vean afectados sus valores y características esenciales propias del suelo rústico.

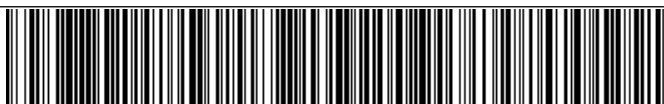
Los citados incentivos no podrían extenderse a viviendas individuales ubicadas en edificaciones sometidas al régimen de propiedad horizontal por la razón evidente de que exigiría y supondría extender el uso turístico de viviendas y reducir el uso residencial permanente en contra de los principios de esta y de aquellas que le sirven de fundamento.

La disposición transitoria sexta, edificaciones existentes y cambio de uso turístico a residencial, intenta dar una nueva respuesta al desafío que todavía permanece presente en muchas zonas turísticas del archipiélago, en ocasiones con gran amplitud, y que es el referido a la reconducción de la residencialización de los establecimientos turísticos. Para ello, la ley, sin modificar el deber de atenerse al uso efectivo que ostenten las parcelas turísticas según el planeamiento y las autorizaciones obtenidas, y a la vista de las medidas que plantea expresamente el Decreto ley 1/2024, de 19 de febrero, de medidas urgentes en materia de vivienda, en concreto las referidas al cambio de uso de parcelas de uso turístico a uso residencial, ofrece un mecanismo específico para la especialización de determinadas edificaciones en un uso residencial exclusivo en aquellas áreas o edificaciones en que las circunstancias específicas concurrentes en el área o en los propios inmuebles así lo aconsejen, y el planeamiento municipal así lo determine, incorporando adicionalmente medidas relativas a la no incoación o a la suspensión de expedientes sancionadores relativos al incumplimiento de aquel deber, atendiendo a que esa medida, en caso de que se produzca la legalización final del uso residencial, resulta más acorde con los valores de seguridad jurídica y justicia material.

De este modo, se consigue paliar en cierta medida el déficit de la oferta de vivienda para residencia habitual y permanente en las zonas turísticas, ya que la medida de forzar el abandono del uso residencial actualmente existente lo que haría sería agravar el problema y, por otro lado, el posibilitar la incorporación de edificaciones actualmente destinadas según el planeamiento a un uso turístico no competitivo y de baja calidad al uso residencial, permite tal y como se ha señalado, aumentar la oferta residencial en dichas zonas.

El plazo de dos años establecido como máximo para la duración de la suspensión de las medidas sancionadoras es acorde con el previsto por la normativa urbanística para la duración máxima de la suspensión del otorgamiento de licencias con ocasión de la incoación del expediente de aprobación del planeamiento.

Las citadas medidas mantienen, tal y como se ha indicado, con carácter general, el deber de atenerse al uso efectivo que ostenten las parcelas turísticas según el planeamiento y las autorizaciones obtenidas, al que no se renuncia, pues constituye uno de los pilares básicos de la calidad, competitividad y protección del consumidor de la industria turística canaria, así como del modelo urbanístico, territorial, ambiental y turístico del archipiélago, al igual que se



sigue insistiendo en la necesidad de especialización de usos por parte del planeamiento urbanístico municipal, en virtud del cual y por pura congruencia se prohíbe taxativamente que el nuevo uso residencial pudiera dar acogida a cualquier modalidad de explotación turística de las viviendas resultantes pues ello resultaría un verdadero fraude a la ciudadanía y al propio modelo de desarrollo sostenible que se pretende implantar.

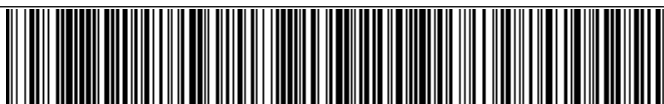
La disposición transitoria octava, referida a la aplicación de las determinaciones de ordenación de carácter subsidiario, resuelve la eventual situación de inseguridad jurídica que podría derivarse de la inactividad municipal para adaptar su planeamiento urbanístico a las disposiciones de la presente ley, puesto que, de otro modo, aquella situación implicaría de facto la imposibilidad de promover la explotación comercial turística de viviendas lo que podría entenderse como una limitación absoluta de la libre iniciativa empresarial.

Respecto de la disposición transitoria novena, relativa a la evaluación de la incidencia de la aplicación de esta ley, habida cuenta de que la efectividad de las determinaciones de la presente ley se proyecta a través de la adaptación de los instrumentos de planeamiento urbanístico junto con la renovación del régimen de declaración responsable en un horizonte de 5 años, resulta conveniente y oportuno evaluar, con carácter previo y suficiente antes de que se cumpla dicho plazo, cuál habrá sido la evolución de la vivienda en las Islas Canarias, la adaptación de la oferta turística al nuevo marco normativo y el encaje de sus disposiciones en la realidad social, económica, cultural, ambiental y territorial de las islas.

La disposición derogatoria única obedece a la necesidad de clarificar la derogación directa de aquellos preceptos del reglamento de vivienda vacacional contrarios a la presente ley en tanto se desarrolla reglamentariamente.

La disposición final primera, de modificación de la Ley 2/2013, de 29 de mayo, de Renovación y Modernización turística de Canarias, busca incorporar la posibilidad de utilizar los planes de modernización y mejora de la competitividad turística como instrumentos de planeamiento urbanístico adicionales, ágiles y sencillos para llevar a cabo la tarea de ordenación pormenorizada del uso turístico de hospedaje en vivienda en las zonas turísticas donde resulta mucho más complicado por la coincidencia con otros fenómenos como el de la residencialización de las citadas zonas, a la vez que se considera como el instrumento adecuado para dar cumplimiento efectivo, de una vez por todas, al principio de especialización de usos en zonas turísticas presente en la legislación urbanística, territorial y turística de Canarias desde el año 2003. Para alcanzar ese objetivo se la asigna a la obligación de incorporar el preceptivo documento de estudio de capacidad de carga, y teniendo presente que el ámbito urbanístico es de competencia propiamente municipal, se atribuye a los ayuntamientos la tarea de elaboración de los documentos de planeamiento, reservando tan solo el Gobierno de Canarias, tal y como ahora ya está previsto, la aprobación de la iniciativa y del propio plan, incluida su tramitación.

Se modifica el apartado 2 del artículo 23 de la Ley 2/2013, de 29 de mayo, con la finalidad de seguir añadiendo mecanismos que eviten la problemática de la residencialización de los establecimientos turísticos, dando seguridad jurídica a los propietarios y sobre todo a los posibles adquirentes de los inmuebles, teniendo en cuenta que una de las medidas adoptadas por la citada ley 2/2013, de 29 de mayo, con la finalidad de reconducir esa problemática fue la imposición a los titulares de dichos establecimientos turísticos de la obligación de hacer constar en el Registro de la propiedad el uso a que se destina la parcela y el inmueble y las limitaciones a la modificación del mismo.



En los establecimientos turísticos declarados e inscritos con posterioridad a la entrada en vigor de la norma, el uso consta en el Registro de la propiedad como elemento delimitador del contenido del derecho de propiedad, por lo que no puede ser desconocido por aquel que opera sobre el inmueble aportando transparencia y seguridad jurídica en el tráfico inmobiliario

Sin embargo, un elevado porcentaje de los establecimientos turísticos ya construidos e inscritos con anterioridad a dicha norma, no contienen especificación alguna en cuanto al uso, sin que los titulares hayan dado cumplimiento a lo previsto en el artículo 23.2 y en la disposición transitoria sexta de la citada ley 2/2013, de 29 de mayo, lo que pone de manifiesto la necesidad de completar el citado artículo facilitando el acceso del uso turístico al Registro de la propiedad a medida que el titular va realizando operaciones inmobiliarias inscribibles, habilitando una forma más sencilla y ágil para que el interesado pueda dar cumplimiento a su obligación.

La disposición final segunda, de modificación de la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias, pretende, en primer lugar, despejar cualquier lugar sobre la posibilidad de que los cabildos insulares declaren zona saturadas y con crecimiento limitado cero a lo largo y ancho de su ámbito insular y no solo en zonas de carácter turístico, y ya sea en relación a usos residenciales o turísticos. Esta determinación es especialmente importante respecto de las llamadas islas verdes.

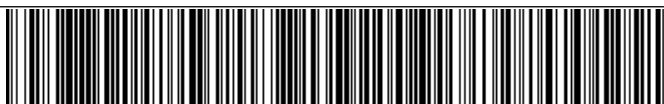
En segundo lugar, explicita la aptitud de los planes especiales como uno de los instrumentos de ordenación urbanística más adecuados para delimitar y ordenar aquellas zonas susceptibles de implantar la actividad de hospedaje en viviendas, puesto que la ordenación pormenorizada de tal uso afecta a elementos de ordenación y determinaciones que, por su naturaleza y alcance, no afectan a elementos estructurantes del planeamiento, limitándose a la regulación de usos compatibles y autorizables.

Se tipifica como grave el mantenimiento del uso turístico de una vivienda más allá de la vigencia del título habilitante correspondiente, atendiendo al carácter de actividad clasificada de dicho uso y las afecciones que implica.

La disposición final tercera, de modificación de la Ley 7/1995, de 6 de abril, de Ordenación del Turismo de Canarias, incluye la necesaria tipificación como infracción de la legislación turística el incumplimiento del deber de publicidad del preceptivo número de registro.

La disposición final cuarta, de modificación de la Ley 14/2019, de 25 de abril, de ordenación territorial de la actividad turística en las islas de El Hierro, La Gomera y La Palma, se justifica por el hecho de dotar de coherencia territorial a las determinaciones establecidas en esta ley, puesto que las islas occidentales no pueden quedar al margen de la aplicación de los criterios establecidos en virtud de las razones imperiosas de interés general expuestas a lo largo de la presente ley, sin perjuicio de las modulaciones que se establecen en relación a las mismas. Por esa razón se racionaliza la posibilidad de implantación de esta modalidad y tipología de uso turístico de hospedaje en viviendas atendiendo a los diferentes valores a que responden las diferentes categorías de suelo rústico, equiparando su régimen al de los establecimientos de alojamiento de características similares.

Debe señalarse, además, que a partir de la entrada en vigor de la presente ley los instrumentos de ordenación que se aprueben con posterioridad disponen de la habilitación a que hace referencia el artículo 13.2 de la citada ley 14/2019, de 25 de abril, pudiendo



establecer las determinaciones que estimen imprescindibles en orden a garantizar la sostenibilidad de la ordenación urbanística y territorial de esas islas.

La disposición final quinta hace referencia al necesario desarrollo reglamentario de la presente ley, pues la regulación en ella establecida no puede alcanzar aspectos de detalle que son propios de las normas de desarrollo, de rango inferior. La nueva reglamentación deberá ir orientada a garantizar los adecuados niveles de calidad y competitividad de la oferta en esta modalidad, así como la adecuada protección e información veraz al consumidor, al igual que deberá incluir los oportunos mecanismos de evaluación de la sostenibilidad de los diferentes establecimientos dentro del objetivo irrenunciable de lucha contra el cambio climático y apuesta por la sostenibilidad global.

Artículo 1. Objeto y finalidad de la ley.

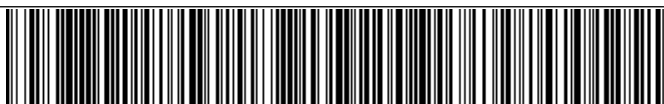
La presente ley tiene por objeto regular el régimen jurídico general del uso turístico de viviendas en el ámbito de la Comunidad Autónoma de Canarias, con la finalidad de establecer una ordenación urbanística, territorial, ambiental, social, cultural y turística sostenible, así como garantizar la efectividad del derecho de toda la ciudadanía a disfrutar de una vivienda digna, adecuada y a precios asequibles.

Artículo 2. Definiciones.

A los efectos de esta ley, los conceptos utilizados tienen el significado y el alcance determinado en los apartados siguientes:

1. ACCESO INDEPENDIENTE: Acceso desde el espacio de uso público hasta las viviendas donde se implante el uso de hospedaje, sin utilizar elementos comunes del edificio residencial.
2. FINCA: la unidad de suelo o de edificación atribuida exclusiva y excluyentemente a un propietario o varios en proindiviso, que puede situarse en la rasante, en el vuelo o en el subsuelo. Cuando, conforme a la legislación hipotecaria, pueda abrir folio en el Registro de la Propiedad, tiene la consideración de finca registral.
3. INFRAVIVIENDA: la edificación, o parte de ella, destinada a vivienda, que no reúne las condiciones mínimas exigidas de conformidad con la legislación aplicable. En todo caso, se entenderá que no reúnen dichas condiciones las viviendas que incumplan los requisitos de superficie, número, dimensión y características de las piezas habitables, las que presenten deficiencias graves en sus dotaciones e instalaciones básicas y las que no cumplan los requisitos mínimos de seguridad, accesibilidad universal y habitabilidad exigibles a la edificación.

Igualmente se considerará como tal cualquier habitáculo que pretenda destinarse a un uso como residencia habitual o a un uso turístico de hospedaje, tales como contenedores marítimos, cabañas autoconstruidas con madera, chapa metálica o materiales similares, tiendas de campaña o similares ubicadas fuera de las zonas específicamente habilitadas para su emplazamiento, tales como azoteas, garajes, zonas comunes de edificaciones, dominio público, etc.,

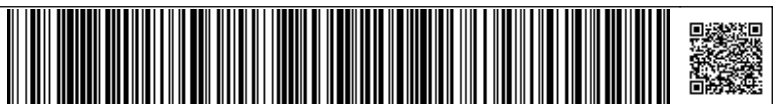


vehículos no autorizados para la pernoctación de personas, y cualquier otro artilugio similar.

4. PARCELA: la unidad de suelo, tanto en la rasante como en el vuelo o el subsuelo, que tenga atribuida edificabilidad y uso o sólo uso urbanístico independiente.
5. RESIDENCIA HABITUAL: la que constituya el domicilio de la persona que la ocupa durante un período superior a 183 días al año.
6. USO ADMISIBLE O COMPLEMENTARIO: Se considera como tal el uso distinto del característico autorizable para cada parcela en una zona global, en atención a su compatibilidad y/o complementariedad con el uso característico y, en definitiva, con la naturaleza y el destino funcional de la zona.

La implantación del uso admisible se adecuará a las condiciones establecidas en el planeamiento urbanístico, tanto en lo referente a su cuantía y/o porcentaje, como a su emplazamiento en las correspondientes partes de la parcela y/o edificación.

7. USO CARACTERÍSTICO: Se considera como tal el uso exclusivo, principal o predominante establecido por el planeamiento urbanístico para cada parcela en una determinada zona global, en atención a su calificación urbanística.
8. USO DE HOSPEDAJE: Servicio destinado a proporcionar alojamiento temporal a las personas y que constituye el desarrollo de actividades económicas de carácter terciario. El uso de hospedaje, incluido el tipo de alquiler por habitaciones, es un servicio de alojamiento turístico.
9. USO PROHIBIDO: Se consideran como tal el uso no autorizable en una zona global por su incompatibilidad con la naturaleza y el destino funcional de la misma.
10. USO RESIDENCIAL: El que tiene por finalidad proporcionar alojamiento estable o permanente a las personas.
11. VIVIENDA: toda edificación permanente *que reúne las condiciones mínimas de habitabilidad exigidas legalmente* cuyo destino principal, aunque no siempre exclusivo, sea satisfacer la necesidad de alojamiento habitual de las personas. Se consideran comprendidas en el concepto de vivienda sus instalaciones fijas, anejos vinculados o no, así como los espacios y elementos de uso comunitario y los de urbanización que permanezcan adscritos a la misma.
12. VIVIENDA PRINCIPAL: la vivienda que constituye el domicilio permanente de la persona que la ocupa y que puede acreditarse a través de los datos obrantes en el padrón municipal u otros medios válidos en derecho.
13. VIVIENDA SECUNDARIA O SEGUNDA RESIDENCIA: la vivienda que NO constituye el domicilio permanente de la persona que la ocupa por períodos inferiores en total a 183 días al año, con finalidad de ocio, descanso, esparcimiento o similar.



14. VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA. Se entenderá por tipología unifamiliar aislada aquella en la cual ninguna de sus paredes exteriores linde con una pared exterior de otra vivienda. En los casos en que la vivienda linde con pared delimitadora de parcela o exista más de una vivienda por parcela, se determinará individualmente la condición de vivienda unifamiliar. En ningún caso se considerarán aisladas las viviendas independientes existentes en edificios plurifamiliares o pareados sometidos al régimen de propiedad horizontal o los adosados entre medianeras.

Artículo 3. Del uso residencial y de la vivienda

El suelo vinculado a un uso residencial por la ordenación territorial y urbanística está al servicio de la efectividad del derecho a disfrutar de una vivienda digna, adecuada y a precios asequibles para toda la ciudadanía, y habilita únicamente el uso de cada vivienda como alojamiento habitual de las personas, salvo que el planeamiento urbanístico permita expresamente otros usos admisibles por su compatibilidad y/o complementariedad con dicha finalidad.

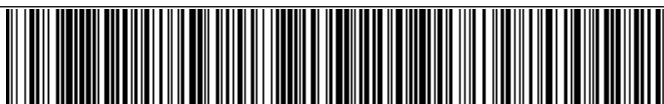
La calificación de una parcela para uso residencial no habilita el uso de hospedaje en ninguna modalidad de alojamiento turístico, sin perjuicio de que el planeamiento urbanístico pueda permitir este último como uso admisible de acuerdo con la legislación urbanística, territorial y turística por lo que, en consecuencia, *el uso turístico o vacacional de la vivienda solo es admisible y compatible con el uso residencial y/o de vivienda si lo permite expresamente el planeamiento urbanístico estableciendo su ordenación pormenorizada.*

Artículo 4. Del ejercicio de la potestad de planeamiento urbanístico.

1. Con carácter general, los instrumentos de planeamiento urbanístico deberán reservar, como mínimo, el 90 por ciento de la edificabilidad residencial prevista por la ordenación urbanística con destino exclusivo para uso residencial, y excluyente del uso turístico de hospedaje en viviendas y otras actividades económicas, dentro de su ámbito territorial de aplicación, garantizando una distribución de su localización respetuosa con el principio de cohesión social, salvo que el correspondiente instrumento de planeamiento urbanístico acredite y justifique que, atendiendo a las singulares circunstancias sociales, económicas, urbanísticas, territoriales, ambientales y culturales, es suficiente una reserva menor porque no se vulneran las exigencias derivadas del principio de desarrollo urbanístico y territorial sostenible y no se afecta al derecho de la ciudadanía al acceso a la vivienda, como derecho constitucionalmente protegido, de calidad adecuada, segura, eficiente y con acceso a todas las dotaciones, equipamientos y servicios y a un precio razonable.

No obstante, se permite excepcionalmente, para las islas de La Palma, La Gomera y el Hierro una reserva inferior, del 80 por ciento, como mínimo, de la edificabilidad residencial prevista por la ordenación urbanística con destino exclusivo para uso residencial y excluyente del uso turístico de hospedaje en viviendas y otras actividades económicas, siempre que el correspondiente instrumento de planeamiento urbanístico acredite, dentro de su ámbito territorial de aplicación, la suficiencia de dicha reserva para garantizar el derecho de la ciudadanía a disfrutar de una vivienda digna, adecuada y accesible, y que no afecta a la distribución de dicha reserva en todo el término municipal conforme a una localización respetuosa con el principio de cohesión social.

2. Los instrumentos de planeamiento urbanístico no podrán:



a) Permitir concentraciones territoriales del uso de hospedaje en viviendas que supongan un riesgo para la implantación efectiva del principio de desarrollo territorial y urbano sostenible, debiendo establecer el planeamiento urbanístico los oportunos mecanismos de verificación gráfica al respecto dentro de su ámbito territorial de aplicación.

b) Habilitar el uso de turístico de hospedaje en viviendas en asentamientos agrícolas.

c) Habilitar el uso turístico de hospedaje en viviendas como uso característico de una parcela en la modalidad de vivienda vacacional, vivienda de uso turístico ni bajo cualquier otra denominación o tipología similar, con independencia de la clase, categoría, subcategoría o uso del suelo.

d) Habilitar el uso turístico de hospedaje en viviendas en aquellos ámbitos territoriales cuyo planeamiento urbanístico contenga o establezca determinaciones urbanísticas contrarias al principio de especialización de usos que permitan indistintamente ambos usos, turístico y residencial dentro de una misma parcela.

e) Habilitar el uso turístico de hospedaje como uso admisible del suelo calificado para un uso residencial o de viviendas existentes en espacios naturales protegidos o en espacios integrados en la Red Natura 2000, pues dicha habilitación se reserva al planeamiento de los espacios naturales protegidos y a los planes de protección y gestión de la Red Natura 2000.

f) Habilitar el uso turístico de hospedaje como uso admisible del suelo calificado suelo rústico de protección natural, suelo rústico de protección paisajística, suelo rústico de protección forestal, suelo rústico de protección hidrológica, zona inundable, zona costera inundable o en terrenos de dominio público de cualquier naturaleza.

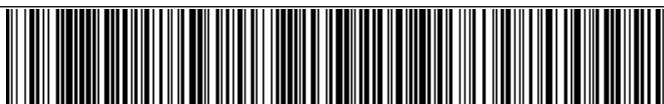
g) Habilitar el uso turístico de hospedaje como uso admisible respecto de cualquier vivienda que esté o haya estado sujeta a un régimen de protección pública, régimen de protección oficial o precio tasado en los últimos diez años.

h) Habilitar el uso turístico de hospedaje como uso admisible respecto de cualquier infravivienda.

i) Habilitar el uso turístico de hospedaje en viviendas que se encuentren en situación de fuera de ordenación de conformidad con lo establecido en el artículo 362 de la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias.

3. La habilitación del uso turístico de hospedaje en viviendas deberá estar debidamente justificada en el instrumento de ordenación urbanística correspondiente, acreditando:

- a) La suficiencia de suelo calificado para el uso de vivienda destinada al domicilio habitual y permanente de la población residente, teniendo en cuenta el régimen de tenencia de las viviendas en el municipio, evaluando detalladamente el número de viviendas secundarias o de segunda residencia y el número de viviendas principales.
- b) Que su ámbito territorial de aplicación no está afectado por la declaración como zona de mercado residencial tensionado conforme a la legislación en materia de vivienda ni esta declaración resulte posible y pertinente.
- c) Que no se pone en riesgo la protección del entorno urbano ni del medio rural, del medio ambiente, del patrimonio cultural y de las formas de vida tradicionales, urbanas y rurales.

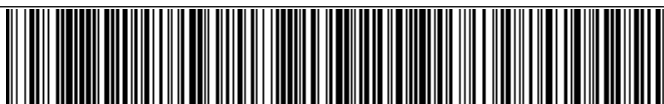


- d) La compatibilidad con el principio del desarrollo urbanístico sostenible del ámbito que se ordene.
- e) El instrumento de ordenación urbanística correspondiente deberá incorporar un sistema de indicadores relativos, al menos, al impacto social y comunitario, pudiendo utilizar al efecto los referidos en el Sistema Europeo de Indicadores Turísticos (ETIS) u otros equivalentes.

Artículo 5. Determinaciones de ordenación de directa aplicación y de carácter subsidiario.

1. Todo acto de habilitación del uso de hospedaje como uso admisible del suelo calificado para un uso residencial o de viviendas existentes deberá respetar las siguientes reglas:

- a. Las viviendas residenciales respecto de las cuales se presenta habilitar la actividad de comercialización de estancias turísticas deben tener una antigüedad mínima de diez años, acreditable mediante la declaración de obra nueva, licencia de primera ocupación, declaración de uso consolidado, o mediante un certificado municipal emitido a este efecto, certificación catastral o cualquier otro medio válido en derecho.
- b. La declaración de zonas de mercado residencial tensionado realizada por la Administración competente en materia de vivienda implicará la suspensión automática de la habilitación urbanística y turística de la explotación comercial de nuevas viviendas mediante el uso turístico de hospedaje, que se mantendrá durante la vigencia de tal declaración.
- c. En todo caso:
 - i. Las viviendas residenciales respecto de las cuales se presenta habilitar la actividad de comercialización de estancias turísticas deben tener como mínimo 39 metros cuadrados útiles de superficie si sólo se puede alojar 1 persona.
 - ii. Para 2 personas habrá de contar como mínimo con 44 metros cuadrados útiles de superficie, y para cada persona adicional deberá disponer como mínimo de 8 metros cuadrados útiles más de superficie.
 - iii. Disponer de dos baños completos si el número de plazas es superior a cuatro y de tres baños si el número de plazas es superior a ocho.
- d. Las viviendas deberán contar con:
 - i. Aparatos de calefacción y/o refrigeración de eficiencia energética mínima A o equivalente, salvo cuando por razones técnicas, ambientales o de viabilidad económica ello no sea posible o necesario.
 - ii. Tener una calificación energética mínima de clase C en edificaciones legalmente existentes a 31 de diciembre de 2007 y de clase B en edificaciones posteriores. Este requisito no es exigible a las viviendas legalmente excluidas del procedimiento de certificación energética.



- iii. Disponer de un sistema de generación de agua caliente sanitaria (ACS) mediante placas solares, siempre que sea técnica y normativamente posible, o con otras instalaciones alternativas de energías renovables, siempre que se acredite mediante certificación técnica que las emisiones de dióxido de carbono y el consumo de energía primaria no renovable son iguales o inferiores a las correspondientes a la instalación solar térmica. Las viviendas existentes a 31 de diciembre de 2007 deben alcanzar un mínimo del 70% de generación de ACS con energías renovables y las viviendas posteriores a la fecha han de alcanzar un mínimo del 90%.
- iv. Disponer de una toma de corriente homologada para recargar vehículos libres de emisiones o bien justificar la existencia de un punto de recarga de acceso público en un radio de 500 metros, salvo cuando por razones técnicas, ambientales o de viabilidad económica ello no sea posible.
- v. Acceso rodado directo a la vivienda, y por vía pavimentada salvo, en este último caso, que por razones técnicas, ambientales o de viabilidad económica ello no sea posible.
- vi. Cumplir la normativa vigente sobre accesibilidad

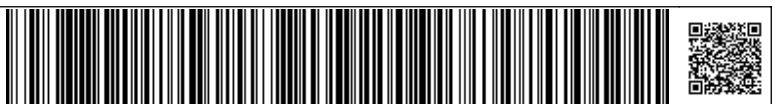
e) No se podrá autorizar ni realizar la actividad de explotación del uso turístico de hospedaje en viviendas sometidas al régimen de propiedad horizontal si lo impiden el título constitutivo o los estatutos de la comunidad de propietarios, en el sentido de que determinen la no posibilidad de uso para finalidades diferentes a las de vivienda como residencia habitual, ateniéndose al régimen determinado en la Ley 49/1960, de 21 de julio, de propiedad horizontal.

Si el título constitutivo o los estatutos no impiden la comercialización turística de las viviendas en los términos expuestos en el párrafo anterior o en su defecto, es necesario, para llevar a cabo la comercialización turística, y solamente a este efecto, un acuerdo de la junta de propietarios en el que se acepte expresamente la posibilidad de comercialización turística de las viviendas, acuerdo que deberá obtenerse conforme al régimen determinado en la Ley 49/1960, de 21 de julio, de propiedad horizontal, y acreditarse fehacientemente por certificación del Registro de la Propiedad.

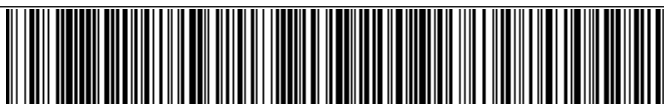
Este acuerdo no es necesario si el título constitutivo o los estatutos ya admiten expresamente la posibilidad de comercialización turística de las viviendas conforme al régimen determinado por la Ley 49/1960, de 21 de julio, de propiedad horizontal.

Asimismo, no se podrá autorizar la actividad de explotación del uso turístico de hospedaje en edificaciones sometidas al régimen de propiedad horizontal si el título constitutivo o los estatutos de la comunidad de propietarios ya configuraron dicho régimen precisamente como establecimiento turístico, sujeto a la normativa turística. En estos casos los elementos divididos en propiedad horizontal serán considerados unidades alojativas y no viviendas.

2. En defecto de determinaciones expresas del planeamiento, la habilitación del uso de hospedaje como uso admisible del suelo calificado para un uso residencial, deberá observar las siguientes reglas:



- a. El número de plazas no excederá de ocho, sin que, en ningún caso pueda excederse la ocupación prevista en el correspondiente proyecto arquitectónico, cédula de habitabilidad o documentos equivalentes. Se adopta como criterio para el dimensionado de la vivienda el cómputo a razón de una persona por dormitorio individual y dos por cada dormitorio doble, sin que puedan computarse a efectos de capacidad de alojamiento otras estancias de la vivienda.
- b. En planta baja se permitirá el uso de hospedaje turístico en los supuestos y condiciones en que esté permitida la implantación del uso de vivienda en la misma establecidos en el planeamiento urbanístico de aplicación. No obstante, quedan descartados los supuestos de viviendas en planta baja resultantes de la conversión de locales.
- c. En la primera planta alta, o asimilable, se permitirá el uso urbanístico de vivienda turística con acceso común al de las viviendas cuando su superficie útil sumada al resto de usos no residenciales en el edificio, con acceso común al de las viviendas, sea igual o inferior a 250 metros cuadrados útiles en la totalidad del edificio.
- d. En las plantas altas ubicadas por encima de las anteriores se permitirá una vivienda turística con acceso común al de las viviendas siempre que ninguna de las ubicadas por debajo esté destinada o se proyecte destinar a uso residencial, de manera que todas esas plantas deben estar destinadas a otro tipo de usos autorizados diversos al uso residencial y que su superficie útil sumada al resto de usos no residenciales en el edificio, con acceso común, sea igual o inferior a 250 metros cuadrados útiles en la totalidad del edificio.
- e. En las plantas altas, siempre que cuenten con acceso independiente y siempre que se sitúen por debajo de las plantas destinadas o que se proyecten destinar al uso de vivienda, se permitirá una vivienda turística por cada 10 viviendas habituales, con el límite de que su superficie útil sumada al resto de usos no residenciales en el edificio sea igual o inferior a 500 metros cuadrados útiles en la totalidad del edificio.
- f. Se permitirá el uso de hospedaje turístico en vivienda unifamiliar aislada conforme a la definición de ésta establecida en la presente ley.
- g. La capacidad alojativa máxima para el uso de hospedaje del suelo calificado para un uso residencial será del 10% de los habitantes de cada núcleo de población según los datos del padrón municipal de habitantes.
- h. No se admitirán concentraciones del uso de hospedaje en viviendas superiores al 10% de los habitantes de cada sección electoral.
- i. En asentamientos rurales la densidad máxima será de 1 vivienda de uso turístico y 6 plazas de alojamiento por hectárea en zonas con una densidad inferior a 10 viviendas por hectárea, ni superiores a 3 viviendas o 18 plazas de alojamiento turístico en vivienda por hectárea en zonas con una densidad superior a 10 viviendas por hectárea , y las áreas delimitadas no excederán del 10% de la superficie total neta del asentamiento de que se trate, excluyendo espacios libres, viales y equipamiento, ni del 10% de la superficie total del suelo de asentamientos rurales del municipio donde se pretenden establecer.



- j. En asentamientos agrícolas no se podrá habilitar el uso de hospedaje en viviendas.

Artículo 6. Del uso turístico de viviendas como actividad clasificada.

1. El uso turístico de hospedaje en viviendas, incluido entre las modalidades de establecimientos turísticos de alojamiento, exige el cumplimiento de las prescripciones contenidas en la Ley de Ordenación del Turismo de Canarias y el resto de las normas sectoriales que les sean de aplicación, especialmente las de seguridad, salubridad, urbanísticas, técnicas, habitabilidad, accesibilidad y en general, la de actividades clasificadas, pues constituye una actividad clasificada objeto del ámbito de aplicación de la Ley 7/2011, de 5 de abril, de actividades clasificadas y espectáculos públicos y otras medidas administrativas complementarias.

2. El uso turístico de hospedaje en viviendas está exento de los instrumentos de intervención previa regulados en la Ley 7/2011, de 5 de abril, y sus reglamentos, por hallarse sujetas a un régimen de declaración responsable en cuyo procedimiento se inserta un régimen de control igual o superior al establecido en la Ley 7/2011, de 5 de abril, y en su Reglamento.

Artículo 7. Declaración responsable previa del uso turístico de hospedaje en viviendas y cambio de uso.

1. Con carácter previo al inicio de la actividad de explotación del uso turístico de hospedaje en viviendas, los titulares de éstas o, en su caso, las personas físicas o jurídicas a las que previamente el propietario haya encomendado su explotación, deberán presentar declaración responsable de forma electrónica ante el Cabildo Insular correspondiente, quien realizará la inscripción de la actividad, de oficio, en el Registro General Turístico de la Comunidad Autónoma de Canarias.

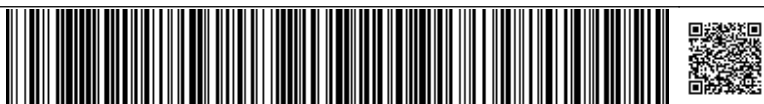
2. La presentación de una declaración responsable implicará automáticamente la extinción de la declaración responsable que pudiera encontrarse vigente sobre la misma vivienda siempre que la suscriba la misma persona, salvo en los supuestos regulados en esta ley relativos a la renovación de ésta.

3. Tanto la persona propietaria o titular del inmueble, como la persona o entidad explotadora, en caso de ser distinta, estarán obligados a relacionarse a través de medios electrónicos con las Administraciones Públicas para la realización de cualquier trámite vinculado a la actividad de explotación del uso turístico de hospedaje en viviendas.

4. La declaración responsable deberá incluir la manifestación expresa del cumplimiento de los requisitos y preceptos desarrollados en la presente ley y sus reglamentos, así como del resto de las normas sectoriales que les sean de aplicación, especialmente las de seguridad, salubridad, urbanísticas, técnicas, habitabilidad, accesibilidad y, en general, la de actividades clasificadas, y que dispone de la documentación que así lo acredita y que se comprometen a mantener dicho cumplimiento durante el tiempo en que se desarrolle la actividad.

Además de ello, y sin perjuicio de lo que con arreglo a la normativa de la Unión Europea pudiera resultar exigible, el contenido mínimo de la declaración responsable será el siguiente:

a) Identificación de la vivienda, incluida su referencia catastral, finca registral, si constase inscrita y su capacidad máxima de alojamiento.



Solo será admisible una vivienda por cada referencia catastral, salvo en los casos en los que, de conformidad con la normativa vigente, se pueda acreditar registralmente, o por otro medio, la existencia de dos o más viviendas con una misma referencia catastral.

b) Identificación de la persona o entidad explotadora y título que la habilite, incluyendo número de teléfono y correo electrónico a efectos de los avisos de disponibilidad de las notificaciones electrónicas.

c) Identificación de la persona propietaria o titular del inmueble, en caso de ser distinta de la persona o entidad explotadora, y declaración de aquel de que no constan limitaciones o restricciones al poder de disposición del titular, bien de carácter judicial o de protección a la familia, o bien por encontrarse en situación concursal o por precisar de medidas de apoyo para el ejercicio de su capacidad jurídica.

d) Manifestación de que la vivienda no está sometida a ningún régimen de protección pública o que restrinja el destino al uso propio o de familia de su titular, y de haberlo estado, que se encuentra descalificada, indicando, en este caso, desde qué fecha, ni sometida a alguna limitación por formar parte o estar destinado el inmueble sobre el que se asienta a establecimiento turístico, en los términos previstos en la Ley 2/2013 de 23 de Mayo, de renovación y modernización turística de Canarias.

e) Manifestación de que la vivienda resulta compatible para el uso como vivienda de uso turístico de conformidad con la planificación u ordenación urbanística aplicable.

f) Autorización expresa para la cesión e intercambio de datos por parte de las Administraciones públicas a efectos del necesario ejercicio de sus respectivas competencias, incluidas las fuerzas y cuerpos de seguridad, las autoridades tributarias, registro de la propiedad y registro mercantil.

g) Manifestación de que la vivienda no tiene prohibida o limitada la actividad de vivienda de uso turístico de hospedaje de acuerdo con el título constitutivo, estatutos o acuerdos de la comunidad de propietarios.

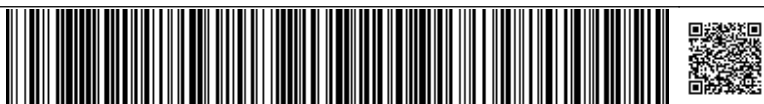
h) Fecha de inicio prevista para la prestación del servicio turístico.

5. Los Cabildos Insulares tendrán permanentemente publicado y actualizado el modelo de declaración responsable, fácilmente accesibles a los interesados por medios electrónicos.

6. Los datos introducidos en el apartado de datos de la vivienda de la declaración responsable serán de acceso público a través de buscadores abiertos de esta Consejería, salvo los relativos al número de teléfono y correo electrónico.

7. La declaración responsable aludida en el número 1 del presente artículo deberá acompañarse, como mínimo, de los siguientes documentos, sin perjuicio de aquellos otros documentos exigibles en virtud de la reglamentación presente o futura:

- a. Memoria de la actividad turística a desarrollar, suscrita por técnico competente, que incluya también una descripción gráfica de la actuación, con planos del estado actual en plantas, alzado y secciones, y los datos geográficos que permitan su geolocalización, de acuerdo con las especificaciones técnicas aplicables del Sistema de Información Territorial de Canarias (Sitcan).



Dicha memoria deberá acreditar el cumplimiento de toda la normativa exigible: de edificación, turística, urbanística, territorial, de actividades clasificadas y demás normativa sectorial que corresponda según el supuesto de que se trate, especialmente las de seguridad, salubridad, técnicas, habitabilidad y accesibilidad.

- b. Para la actividad de explotación del uso turístico de hospedaje en viviendas sometidas al régimen de propiedad horizontal, certificación registral que acredite que ni el título constitutivo o los estatutos de la comunidad de propietarios, o algún acuerdo de ésta, oponible a terceros, determinen la no posibilidad de uso para finalidades diferentes a las de vivienda como residencia habitual, ateniéndose al régimen determinado en la Ley 49/1960, de 21 de julio, de propiedad horizontal.
- c. Cédula urbanística acreditativa de la expresa habilitación por el planeamiento urbanístico del uso turístico de hospedaje en viviendas respecto de la vivienda de que se trate.

8.- En el supuesto de que la declaración responsable formulada presentara deficiencias no esenciales derivadas del incumplimiento o falta de concreción de alguno de los requisitos establecidos en los preceptos anteriores, o bien resultará imprecisa la información aportada para la valoración de la legalidad de la actividad pretendida, se requerirá al promotor la subsanación de aquella.

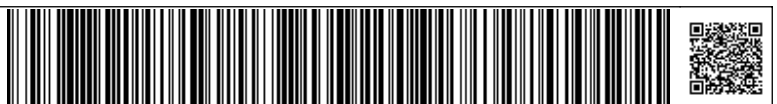
9. Presentada la declaración responsable junto con toda la documentación anexa exigida, el Cabildo Insular correspondiente deberá realizar la inscripción de la actividad, de oficio, en un plazo máximo de quince días hábiles, en el Registro General Turístico de la Comunidad Autónoma de Canarias, de conformidad con lo establecido en su normativa reguladora, notificándolo al interesado.

10. La inscripción en el Registro General Turístico de la Comunidad Autónoma de Canarias no supondrá en ningún caso la convalidación de la actuación de que se trate ni, en su caso, la renuncia por parte del Cabildo y el Gobierno de Canarias a la posibilidad de ejercitar frente a ella la reacción que en Derecho proceda.

11. La inexactitud, falsedad u omisión, de carácter esencial, de cualquier dato o información que se incorpore a la declaración responsable o en la documentación anexa o en la que sea en su caso requerida para acreditar el cumplimiento de lo declarado, determinará la imposibilidad de continuar con el ejercicio del derecho o actividad afectada desde el momento en que se tenga constancia de tales hechos, sin perjuicio de las responsabilidades penales, civiles o administrativas a que hubiera lugar.

Asimismo, la resolución de la Administración Pública que declare tales circunstancias podrá determinar la obligación del interesado de restituir la situación jurídica al momento previo al inicio de la actividad de uso turístico de hospedaje, así como la imposibilidad de instar un nuevo procedimiento con el mismo objeto durante un período de 10 años.

Igualmente, en cualquier momento, el Cabildo insular o el Gobierno de Canarias podrá dictar resolución denegando la posibilidad de realizar la actividad objeto de la declaración responsable formulada en el caso de que la actuación pretendida resulte contraria a la ordenación territorial y urbanística o a la legislación turística o sectorial, previa audiencia al interesado.



Una vez firme en vía administrativa, la resolución a que se refieren los dos párrafos anteriores será remitida al Registro de Propiedad para su toma de razón, la cual se practicará conforme a la normativa hipotecaria con cargo al interesado.

12. La inscripción en el Registro General Turístico, de conformidad con su normativa de aplicación, será remitida y notificada a la persona interesada, al ayuntamiento correspondiente y al Registro de la Propiedad, e incluirá necesariamente un número de registro cuya inclusión será obligatoria en cualquier publicación o anuncio mediante la cual se oferte como alojamiento turístico el inmueble de referencia, sea a través de plataformas digitales o a través de cualquier otro medio de difusión que permita conocer la oferta del inmueble y/o formalizar su reserva o contratación.

13. La notificación al ayuntamiento correspondiente implicará tener por realizada la comunicación previa relativa al cambio de uso urbanístico de la vivienda, de residencial a turístico, prevista en la legislación urbanística, y para la persona interesada implica la necesidad de dar cumplimiento a las obligaciones de declaración de la modificación del uso de la vivienda a los efectos previstos en el Texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo.

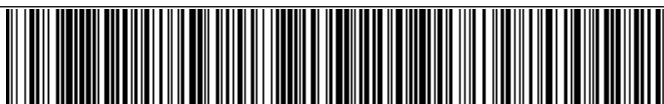
La notificación al Registro de la Propiedad correspondiente implicará la práctica de los asientos del cambio de uso de la vivienda a uso turístico de hospedaje conforme a la normativa hipotecaria, con cargo a la persona interesada.

14. El nuevo uso turístico implicará el sometimiento a la legislación laboral correspondiente a dicho uso respecto de las terceras personas que desempeñen, en su caso, los principales servicios inherentes al hospedaje y, en particular, cuando se realicen las tareas de entrega de llaves, recepción de huéspedes, atención durante la estancia, conservación y mantenimiento de las instalaciones y enseres de la unidad de alojamiento, limpieza a la entrada y salida o facturación.

15. La declaración responsable habilita para el ejercicio de la actividad por el plazo de cinco años desde la notificación al interesado por la administración turística y así deberá hacerse constar en la correspondiente inscripción.

- a) Pasado el plazo establecido, se puede continuar con la comercialización turística solo si se siguen cumpliendo todos los requisitos determinados legal o reglamentariamente y vigentes en ese momento, incluido que la zona siga siendo apta de manera expresa para la actividad de comercialización de estancias turísticas en viviendas por el planeamiento urbanístico y no se encuentre afectada por una declaración de zonas de mercado residencial tensionado realizada por la Administración competente en materia de vivienda, por periodos del mismo plazo, con los condicionantes que se establecen en el párrafo siguiente.

Durante el mes anterior a la finalización de cada periodo, si la vivienda sigue cumpliendo todos los requerimientos determinados legal o reglamentariamente, la persona propietaria de la vivienda, o la persona comercializadora, con el permiso expreso de ésta, puede presentar al Cabildo Insular una nueva declaración responsable relativa al hecho de que se ejercerá la actividad por un nuevo plazo de cinco años, que sigue cumpliendo los requerimientos normativos



y que tiene el certificado del Ayuntamiento favorable respecto de la adecuación del uso turístico de hospedaje en vivienda a las ordenanzas e instrumentos de planeamiento y que, en su caso, tiene el certificado del Registro de la Propiedad a que se refiere al artículo 7.7.b), de la presente Ley.

- b) En caso de que se cumpla el plazo y no se haya presentado una nueva declaración responsable, la vivienda tiene que pasar a situación de baja definitiva, debiendo dictar el Cabildo insular correspondiente resolución en tal sentido, que deberá ser remitida y notificada a la persona interesada, al ayuntamiento correspondiente y al registro de la propiedad. La notificación al ayuntamiento correspondiente implicará tener por realizada la comunicación previa relativa al cambio de uso urbanístico de la vivienda prevista en la legislación urbanística, en este caso de uso turístico a residencial, y para la persona interesada implica la necesidad de dar cumplimiento a las obligaciones de declaración de la modificación del uso de la vivienda a los efectos previstos en el Texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo.
- c) La comprobación por parte de la Administración turística de la falta de prestación efectiva del servicio durante más de 365 días seguidos dará lugar a la cancelación de la inscripción de la vivienda en el Registro General Turístico, previa audiencia de las personas interesadas, lo que será igualmente notificado al Registro de la Propiedad a los efectos del cambio de uso urbanístico de la vivienda a uso residencial, conforme a la normativa hipotecaria.

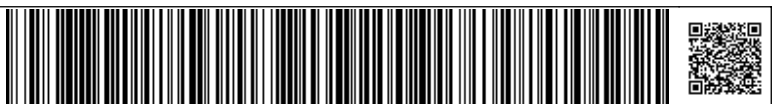
Disposición adicional única. Clausura y cese de la actividad.

1. A los efectos de la aplicación del régimen previsto en los artículos 56, 57 y concordantes de la Ley 7/2011, de 5 de abril, de actividades clasificadas y espectáculos públicos y otras medidas administrativas complementarias, se considera que existe riesgo grave para las personas y los bienes cuando se detecte que en una vivienda de uso turístico, legalizada o no, se aloja una cantidad igual o mayor que el doble del número de personas de las que correspondan a la capacidad de la vivienda, establecida por el número de dormitorios y ocupación según los criterios de esta Ley, o según los datos incluidos en la declaración responsable de ocupación de inmuebles o instalaciones, o en su caso, la cédula de habitabilidad o licencia de primera ocupación o documento equivalente.

2. Igualmente se considera que existe riesgo grave para las personas y los bienes cuando se detecte el uso turístico de hospedaje en infraviviendas, azoteas, garajes, locales comerciales, obras en ejecución o en instalaciones con acumulación de materiales de construcción o de almacenaje de mercancías.

Disposición transitoria primera. Aplicación del régimen de intervención de las actividades clasificadas a las viviendas vacacionales existentes a la entrada en vigor de la presente Ley.

1. Los procedimientos en trámite, a la entrada en vigor de la presente ley, tendentes a la obtención de títulos de intervención correspondientes al ámbito de aplicación de la Ley 7/2011, de 5 de abril, de actividades clasificadas y espectáculos públicos y otras medidas



administrativas complementarias, para la habilitación del uso de viviendas vacacionales, se registrarán por la normativa vigente al tiempo de la iniciación del respectivo procedimiento. Podrá, no obstante, el interesado desistir del procedimiento en curso e iniciar un nuevo procedimiento para dicha habilitación, que se registrará, en cuanto al título de intervención previa aplicable, por lo dispuesto en la presente ley y en sus disposiciones de desarrollo.

2. En el plazo máximo de 3 meses contados a partir de la entrada en vigor de la presente Ley los cabildos insulares remitirán a los ayuntamientos correspondientes relación completa y pormenorizada de las viviendas vacacionales inscritas a los efectos de la verificación por éstos del cumplimiento de la normativa en materia de actividades clasificadas.

Los ayuntamientos deberán comunicar a los cabildos insulares, en el plazo máximo de 3 meses contados a partir de la recepción de la relación a que se refiere el párrafo anterior, todos aquellos supuestos de viviendas vacacionales inscritas respecto de las cuales se haya verificado el incumplimiento de las obligaciones establecidas por la Ley 7/2011, de 5 de abril, de actividades clasificadas y espectáculos públicos y otras medidas administrativas complementarias y sus reglamentos, con la finalidad de que aquellos adopten o insten la adopción de las medidas pertinentes conforme a la normativa correspondiente, turística y/o de actividades clasificadas, especialmente la resolución acreditativa de la no presentación ante la Administración competente de la comunicación previa en materia de actividades clasificadas y, en consecuencia, determinando la imposibilidad de continuar con el ejercicio de la actividad de alquiler vacacional desde el momento en que se tenga constancia de tales hechos, sin perjuicio de las responsabilidades penales, civiles o administrativas a que hubiera lugar.

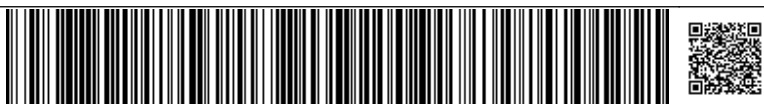
La resolución de la Administración Pública que declare tales circunstancias determinará la obligación del interesado de restituir la situación jurídica al momento previo al inicio de la actividad de comercialización turística de viviendas, reponiendo el uso residencial habitual, así como la imposibilidad de instar un nuevo procedimiento con el mismo objeto durante un período de tiempo de tres años.

Dicha comunicación será también dirigida al órgano del Gobierno de Canarias competente en materia de inspección y sanción turística.

Disposición transitoria segunda. Régimen transitorio de las viviendas de uso turístico debidamente habilitadas a la entrada en vigor de la presente Ley.

1. Las viviendas vacacionales debidamente habilitadas conforme al Decreto 113/2015, de 22 de mayo, por el que se aprueba el Reglamento de las viviendas vacacionales de la Comunidad Autónoma de Canarias, dispondrán de un plazo de cinco años para cumplir con los requisitos establecidos en el artículo 5. d) de esta Ley. Expirado el citado plazo dispondrán de un plazo de 3 meses para presentar ante el Cabildo insular correspondiente declaración responsable en la que se exprese el cumplimiento de todos y cada uno de los requisitos mencionados. En su caso, a la declaración responsable se acompañará certificación registral, con el contenido y efectos relacionados en el artículo 7.7.b) de la presente Ley.

a) La presentación en plazo de la citada declaración responsable implicará la ampliación automática de los efectos de la declaración responsable presentada al amparo del Decreto 113/2015 durante 5 años más, extinguiéndose sus efectos a la finalización del plazo total de 10 años, debiendo cesar automáticamente en la actividad, salvo que se hubiera habilitado el uso turístico de la vivienda conforme al nuevo régimen establecido en la presente ley.



b) La no presentación en el indicado plazo de la citada declaración responsable implicará la extinción de la eficacia de la declaración responsable presentada al amparo del Decreto 113/2015, de 22 de mayo, debiendo cesar automáticamente en la actividad.

2. No obstante, si el titular de una vivienda vacacional debidamente habilitada conforme al Decreto 113/2015, acredita fehacientemente que el régimen transitorio de esta disposición no compensa la pérdida del título habilitante de vivienda vacacional, puede solicitar al cabildo insular, en cualquier momento y hasta la expiración del citado plazo de tres meses a que se refiere el apartado 1, una única ampliación del régimen transitorio de hasta cinco años más, hasta un plazo total de 10 años desde la entrada en vigor de la presente ley.

La solicitud deberá ir acompañada de cualquier medio de prueba admisible en Derecho, cuya valoración se realizará de acuerdo con los criterios establecidos en la Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil, que acredite la no compensación de la pérdida del título habilitante de vivienda vacacional en un plazo de cinco años, y que justifique la necesidad del plazo adicional que se solicita.

Asimismo, la solicitud deberá ir acompañada de toda la documentación de la que, conforme a la declaración responsable presentada en su día, se afirmaba disponer en aquella fecha, así como, en su caso, de la certificación registral relacionada en el artículo 7.7.b) de la presente Ley.

La presentación de la solicitud de prórroga en el indicado plazo permitirá continuar ejerciendo la actividad turística de hospedaje hasta que el Cabildo insular dicte resolución expresa.

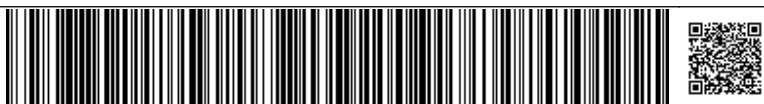
La no presentación de la solicitud de prórroga en los plazos indicados implicará la renuncia del derecho a la misma por parte del titular de la vivienda vacacional.

El procedimiento de concesión de prórroga deberá incluir la previa comprobación documental de que la declaración responsable presentada en su día no incurrió en inexactitud, falsedad u omisión, de carácter esencial. De apreciarse inexactitud, falsedad u omisión, de carácter esencial, y siempre previa audiencia del interesado, se denegará la prórroga.

La resolución de concesión de prórroga será remitida y notificada a la persona interesada y al ayuntamiento correspondiente en el plazo máximo de seis meses desde la fecha de entrada de la correspondiente solicitud en el registro del órgano competente para su tramitación, así como al Registro de la Propiedad para su constancia en el mismo, en su caso, con cargo a la persona interesada, en los términos previstos en la normativa hipotecaria. Transcurrido dicho plazo sin que la resolución haya sido notificada, se entenderá estimada.

3. El régimen transitorio previsto en los apartados anteriores tiene, para todos los afectados, el carácter de indemnización por todos los conceptos relacionados con las modificaciones introducidas por esta ley en relación con el nuevo régimen de las viviendas vacacionales o de uso turístico.

4. Para facilitar la verificación de las declaraciones responsables de viviendas vacacionales inscritas mediante declaración responsable, conforme al Decreto 113/2015, de 22 de mayo, por el que se aprueba el Reglamento de las viviendas vacacionales de la Comunidad Autónoma de Canarias, o de las declaraciones responsables que en el futuro se presenten conforme al régimen que establece esta ley, los órganos competentes de la Administración podrán suscribir convenio de colaboración o de encomienda de gestión con los Decanatos



Territoriales de Tenerife y Gran Canaria del Colegio de Registradores y/o con el Colegio de Registradores de la Propiedad, Mercantil y Bienes Muebles de España, con el fin de coordinar la información del Registro General Turístico con el contenido de las fincas en los Registros de la Propiedad, para lo cual se intercambiarán la información precisa por medios electrónicos de interoperabilidad entre ambas Instituciones.

Disposición transitoria tercera. Incentivos por la compensación consistente en ampliar la oferta de alquiler de larga duración.

1. En el plazo máximo de cinco años a partir de la entrada en vigor de esta ley, los titulares de aquellas viviendas que acrediten haber estado destinadas con anterioridad, en su totalidad, a la actividad de vivienda vacacional al amparo de la correspondiente declaración responsable, podrán instar de los Cabildos Insulares la ampliación de los efectos de la citada declaración responsable hasta un máximo de 20 años contados a partir de la entrada en vigor de la presente ley, a cambio de la compensación consistente en la puesta en arrendamiento de viviendas deshabitadas o destinadas a otro uso diferente al de vivienda en los cinco años anteriores a la entrada en vigor de la presente ley, conforme a las prescripciones del artículo 2 y concordantes de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos.

Las viviendas ofrecidas como compensación deberán reunir los siguientes requisitos:

a) Ser de la misma calidad y superficie que las viviendas objeto de la declaración responsable para uso turístico de alojamiento.

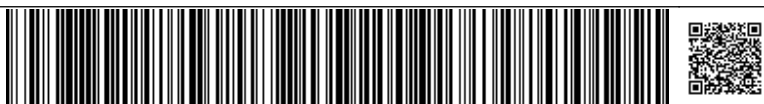
b) Estar situadas en el mismo núcleo de población que las viviendas de uso turístico que sean objeto de la ampliación de los efectos de la declaración responsable.

Si las viviendas ofrecidas como compensación están situadas fuera del núcleo de población en que se ubican las viviendas de uso turístico que sean objeto de la ampliación de los efectos de la declaración responsable, pero dentro del mismo término municipal, la compensación deberá ser de dos viviendas en alquiler por cada vivienda de uso turístico.

A tal fin, se presentará de forma electrónica ante el Cabildo Insular la correspondiente solicitud acompañada de memoria, suscrita por técnico competente, que incluya una descripción gráfica de la vivienda que se ofrecerá en alquiler, que incluya planos del estado actual en plantas, alzado y secciones, detallando superficies, y los datos geográficos que permitan su geolocalización, de acuerdo con las especificaciones técnicas aplicables del Sistema de Información Territorial de Canarias (Sitcan). La identificación de la vivienda incluirá su referencia catastral, su código de finca registral, y su capacidad máxima de alojamiento. Solo será admisible una vivienda por cada referencia catastral, salvo en los casos en los que, de conformidad con la normativa vigente, se pueda acreditar la existencia de dos o más viviendas con una misma referencia catastral.

Dicha memoria deberá acreditar el cumplimiento de toda la normativa exigible: de edificación, urbanística, territorial, y demás normativa sectorial que corresponda, especialmente las de seguridad, salubridad, técnicas, de habitabilidad y accesibilidad, además de la descripción de los niveles de calidad de la vivienda ofertada en arrendamiento y de la vivienda objeto de la declaración responsable para vivienda vacacional.

La solicitud deberá ir acompañada de cualquier medio de prueba admisible en Derecho, cuya valoración se realizará de acuerdo con los criterios establecidos en la Ley 1/2000, de 7 de



enero, de Enjuiciamiento Civil, acreditativa de la condición de viviendas deshabitadas o destinadas a otro uso en los cinco años anteriores.

Asimismo, la solicitud deberá ir acompañada de toda la documentación de la que, conforme a la declaración responsable presentada en su día, se afirmaba disponer en aquella fecha.

La solicitud deberá incluir, además, los siguientes datos:

a) Identificación de la persona propietaria o titular de la vivienda que se oferta en nuevo arrendamiento, en caso de ser distinta de la persona o entidad explotadora de la vivienda vacacional, incluyendo número de teléfono y correo electrónico a efectos de los avisos de disponibilidad de las notificaciones electrónicas.

b) Certificación registral acreditativa de la titularidad y disponibilidad de la vivienda que se oferta en nuevo arrendamiento o copia simple del título de propiedad, acreditando en todo caso que la vivienda no está sometida a ningún régimen de protección pública o que restrinja el destino al uso propio o de familia de su titular, y de haberlo estado, que se encuentra descalificada, indicando, en este caso, desde qué fecha, ni sometida a alguna limitación por formar parte o estar destinado el inmueble sobre el que se asienta a establecimiento turístico, en los términos previstos en la Ley 2/2013 de 23 de Mayo, de renovación y modernización turística de Canarias, y que no constan limitaciones o restricciones al poder de disposición del titular, bien de carácter judicial o de protección a la familia, o bien por encontrarse en situación concursal o por precisar de medidas de apoyo para el ejercicio de su capacidad jurídica.

En su caso, la expedición de la certificación se hará constar en la finca registral de conformidad con la legislación hipotecaria.

c) Manifestación de que la vivienda no está sometida a ningún régimen de protección pública o que se encuentra descalificada, indicando, en este caso, desde que fecha.

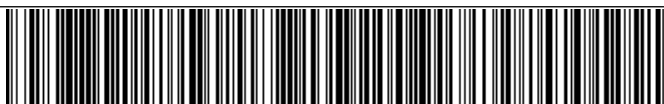
d) Fecha de inicio prevista para la puesta en arrendamiento de la nueva vivienda.

e) Declaración del importe inicial del alquiler ofertado, indicando el porcentaje que supone respecto de los ingresos medios o de la renta media de los hogares en el municipio de referencia.

Si el alquiler ofertado supera el treinta por ciento de los ingresos medios o de la renta media de los hogares en el municipio de referencia, el Cabildo Insular podrá denegar la prórroga.

El procedimiento de concesión de prórroga deberá incluir la previa comprobación documental de que la declaración responsable presentada en su día no incurrió en inexactitud, falsedad u omisión, de carácter esencial. De apreciarse inexactitud, falsedad u omisión, de carácter esencial, y siempre previa audiencia del interesado, se denegará la prórroga.

La resolución de concesión de prórroga será remitida y notificada a la persona interesada y al ayuntamiento correspondiente en el plazo máximo de tres meses desde la fecha de entrada de la correspondiente solicitud en el registro del órgano competente para su tramitación. Transcurrido dicho plazo sin que la resolución haya sido notificada, se entenderá estimada.



La persona propietaria o titular de las viviendas deberá presentar ante el Cabildo insular correspondiente, cada 5 años, la documentación acreditativa de la oferta en arrendamiento de la vivienda ofrecida en compensación, con indicación expresa de los contratos de arrendamiento suscritos durante el citado plazo, a través de cualquier medio de prueba admisible en Derecho.

En el supuesto de comprobarse por el Cabildo insular correspondiente o por el Gobierno de Canarias que ha dejado de ofertarse en arrendamiento la vivienda objeto de compensación por un período superior a 6 meses durante un año natural, se dictará resolución, previa audiencia del interesado, dejando sin efecto la declaración responsable habilitante del uso de vivienda vacacional.

Tanto la resolución de concesión de prórroga como la resolución por la que se deja sin efecto la declaración responsable habilitante se notificarán al Registro de la Propiedad, para su constancia en los términos previstos en la legislación hipotecaria.

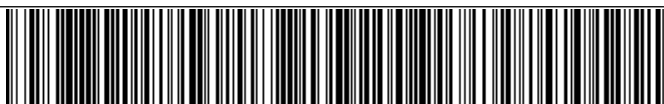
2. En el plazo máximo de cinco años a partir de la entrada en vigor de esta ley, los titulares de aquellas viviendas que acrediten haber estado destinadas con anterioridad, en su totalidad a la actividad de vivienda vacacional al amparo de la correspondiente declaración responsable con anterioridad al 1 de enero de 2024, podrán instar de los Cabildos Insulares la ampliación de los efectos de la citada declaración responsable hasta un máximo de 20 años contados a partir de la entrada en vigor de la presente ley, a cambio de la compensación consistente en la puesta en arrendamiento de viviendas de nueva construcción cuya primera ocupación se habilite dentro del citado plazo de 5 años, conforme a las prescripciones del artículo 2 y concordantes de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos.

Se aplicarán a este supuesto las normas establecidas en el apartado primero del presente artículo, con excepción de las referidas a la acreditación de la condición de viviendas de nueva construcción, que se acreditará mediante la presentación de la declaración responsable de primera ocupación debidamente registrada en el ayuntamiento correspondiente.

Disposición transitoria cuarta. Incentivos a la renovación turística en edificios de tipología residencial de vivienda colectiva.

En el plazo máximo de tres años a partir de la entrada en vigor de esta ley, los titulares de aquellas edificaciones de tipología residencial de vivienda colectiva que acrediten estar destinadas con anterioridad, en su totalidad, a la actividad de vivienda vacacional al amparo de la correspondiente declaración responsable, podrán instar de las corporaciones municipales la modificación del planeamiento urbanístico para sustituir el uso residencial previsto habilitando su uso turístico exclusivo, bien en la modalidad hotelera, tipología de hotel, bien en la modalidad extrahotelera, tipología de apartamento, categoría mínima de cuatro estrellas.

El planeamiento urbanístico habilitante del citado uso turístico deberá definir unos estándares de calidad edificatoria que garanticen el mínimo impacto medioambiental en términos de, al menos, ahorro de agua, contaminación acústica y lumínica y de gestión de residuos, y unas condiciones de densidad, equipamiento, infraestructuras y servicios que configuren un modelo de excelencia y ecoeficiencia y garanticen la neutralidad climática del establecimiento, debiendo alcanzar el cero neto en las emisiones de gases de efecto invernadero en el plazo máximo de dos años desde su apertura en la nueva modalidad.



En el plazo máximo de dos años a partir de la entrada en vigor del correspondiente instrumento de planeamiento urbanístico, habrá de presentarse por los interesados la correspondiente declaración responsable para su explotación turística, acreditando que cumplen con todos los requisitos de ordenación en función de su categoría exigidos en el Reglamento de la Actividad Turística de Alojamiento, aprobado por Decreto 142/2010, de 4 de octubre, o normativa que lo haya de sustituir y que se encuentre vigente al tiempo de la solicitud, y de acuerdo con los estándares turísticos que les sean exigibles.

El estándar de densidad mínimo de parcela podrá reducirse al que resulte computando la totalidad de las plazas con que cuente, en aquellas edificaciones que acrediten haber sido construidas conforme a licencia municipal de obras no anulada anterior a la entrada en vigor de la Ley 7/1995, de 6 de abril, de Ordenación del Turismo de Canarias.

Disposición transitoria quinta. Incentivos a la renovación turística en edificaciones de tipología residencial unifamiliar aislada.

1. En el plazo máximo de tres años a partir de la entrada en vigor de esta ley, los titulares de aquellas edificaciones de tipología unifamiliar aislada que acrediten estar destinadas con anterioridad, en su totalidad, a la actividad de vivienda vacacional al amparo de la correspondiente declaración responsable, podrán instar de las corporaciones municipales la modificación del planeamiento urbanístico para delimitar áreas en que se autorice la conversión de viviendas individualizadas y aisladas a la modalidad de villas, recalificando las parcelas al uso turístico, cuando cumplan los requisitos definidos reglamentariamente para esta modalidad.

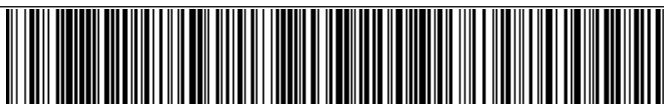
El planeamiento urbanístico habilitante del citado uso turístico deberá definir unos estándares de calidad edificatoria que garanticen el mínimo impacto medioambiental en términos de, al menos, ahorro de agua, contaminación acústica y lumínica y de gestión de residuos, y unas condiciones de densidad, equipamiento, infraestructuras y servicios que configuren un modelo de excelencia y ecoeficiencia y garanticen la neutralidad climática del establecimiento, debiendo alcanzar el cero neto en las emisiones de gases de efecto invernadero en el plazo máximo de dos años desde su apertura en la nueva modalidad.

En asentamientos agrícolas no se podrán delimitar estas áreas.

En el plazo máximo de dos años a partir de la entrada en vigor del correspondiente instrumento de planeamiento urbanístico, habrá de presentarse por los interesados la correspondiente declaración responsable para su explotación turística, acreditando que cumplen con todos los requisitos de ordenación en función de su categoría exigidos en el Reglamento de la Actividad Turística de Alojamiento, aprobado por Decreto 142/2010, de 4 de octubre, o normativa que lo haya de sustituir y que se encuentre vigente al tiempo de la solicitud, y de acuerdo con los estándares turísticos que les sean exigibles.

Disposición transitoria sexta. Edificaciones existentes y cambio de uso turístico a residencial.

1. En el plazo máximo de tres años a partir de la entrada en vigor de esta ley, los propietarios de aquellas edificaciones de uso turístico conforme a la calificación de uso asignada a la parcela por el planeamiento y/o la del inmueble construido en ella según la licencia obtenida en el momento de su edificación, en el caso de que la calificación fuera de uso mixto, residencial o turístico indistintamente, en que, por razones de incompatibilidad



funcional del uso turístico con la zona en la que se han situado o por tener condiciones o elementos de hecho que justifiquen la inviabilidad de la explotación turística en los términos exigidos por la legislación vigente o en términos de rentabilidad económica, o presentar situaciones de intensa residencialización del establecimiento turístico que se consideren de difícil reversión, podrán instar el cambio de uso a residencial, referido a la totalidad de la parcela, incluidas las edificaciones y/o construcciones que existan, ante el Ayuntamiento correspondiente, quien decidirá lo que proceda en ejercicio de sus competencias.

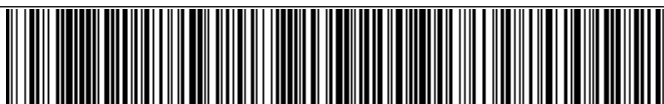
La solicitud deberá ir acompañada de un estudio del área o recinto en el que se analizará pormenorizadamente la tipología, calidad y densidad de la edificación residencial y turística, los espacios libres y equipamientos disponibles y la calidad de los servicios e infraestructuras, identificando las carencias existentes, justificando las razones que avalan la especialización del área o edificación para uso residencial.

2. El acuerdo de iniciación de elaboración del instrumento de ordenación, adoptado por el órgano sustantivo, bien de oficio, bien a iniciativa de los propietarios conforme al apartado anterior, determinará la no incoación, así como la suspensión de los procedimientos sancionadores en los que no hubiera recaído resolución sancionadora firme, referidos a, o que se hubieran iniciado, por incumplimiento del deber de atenerse al uso turístico conforme a la calificación de uso asignada a la parcela por el planeamiento, o la del inmueble construido en ella según la licencia obtenida en el momento de su edificación en el caso de que la calificación fuera de uso mixto residencial o turístico indistintamente, así como por no atenerse a las limitaciones respecto al uso impuestas por el planeamiento, la legislación turística o sectorial, que le sean aplicables.

A los efectos previstos en el párrafo anterior, el ayuntamiento deberá remitir a la Consejería de turismo y empleo del Gobierno de Canarias junto con la certificación literal del citado acuerdo de iniciación, certificación expedida por la Secretaría General municipal referida a la identificación, debidamente georreferenciada, del área a que se refiere el correspondiente instrumento de planeamiento, junto con el listado de todas las referencias catastrales de los inmuebles que se vean afectados por la citada tramitación de planeamiento.

El plazo máximo de duración de las medidas de no incoación o suspensión establecidas en el párrafo primero de este apartado será de dos años contados a partir de la notificación del acuerdo municipal a la Consejería de turismo y empleo del Gobierno de Canarias, transcurrido el cual sin haberse producido la entrada en vigor del correspondiente instrumento de planeamiento se continuará la tramitación de los expedientes iniciados y se procederá a incoar, reanudar el procedimiento sancionador o ejecutar, en su caso, la sanción impuesta.

De aprobarse el correspondiente instrumento de planeamiento que habilite el cambio de uso a exclusivamente residencial e incompatible con cualquier uso turístico de alojamiento de las viviendas y de la edificación, en cualquier modalidad o tipología, en congruencia con el cambio de uso realizado, se pondrá fin al procedimiento sancionador con archivo del expediente, una vez recibido por la Consejería de turismo y empleo del Gobierno de Canarias la correspondiente certificación municipal al efecto, que deberá incluir una copia íntegra, en soporte electrónico, del instrumento de planeamiento aprobado, incorporando la debida diligencia acreditativa de su aprobación definitiva expedida por la Secretaría General municipal, y con la indicación de la publicación íntegra de su normativa conforme a la legislación vigente a los efectos de su entrada en vigor.



Del cambio de uso a residencial, referido a la totalidad de la parcela, incluidas las edificaciones y/o construcciones que existan que se determine conforme a lo dispuesto en esta Disposición, se tomará razón en la finca matriz correspondiente en el registro de la propiedad, conforme a la legislación hipotecaria.

En ningún caso podrán revertir dichas edificaciones de uso turístico residencializadas a un uso turístico de vivienda conforme a lo dispuesto en esta Ley.

Disposición transitoria séptima. Establecimientos turísticos dentro del ámbito del Parque Natural del Archipiélago Chinijo.

En el plazo de 18 meses, el Cabildo de Lanzarote procederá a adaptar los instrumentos de ordenación del Parque Natural del Archipiélago Chinijo para regular la actividad turística no legalizada que se lleva a cabo en la isla de La Graciosa y en la zona costera de Lanzarote dentro del ámbito territorial del parque, estableciendo los criterios para su reconocimiento, sin que le resulte de aplicación lo dispuesto en el artículo 4.2.e) de la presente Ley.

Transcurrido el plazo de adaptación establecido en el párrafo anterior sin que hubiese entrado en vigor al menos el Plan de ordenación de los recursos naturales del Parque Natural del Archipiélago Chinijo, se aplicará lo dispuesto en el artículo 4.2.e) de la presente Ley.

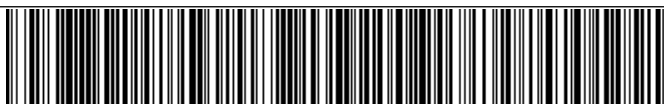
Disposición transitoria octava. Aplicación de las determinaciones de ordenación de carácter subsidiario.

Si dentro de los cinco años siguientes a la fecha de entrada en vigor de la presente ley no se hubiesen aprobado definitivamente las correspondientes modificaciones o adaptaciones por los respectivos ayuntamientos de los instrumentos de ordenación de su competencia para aplicar las disposiciones de la presente ley, los cabildos insulares tramitarán las nuevas declaraciones responsables habilitantes del uso turístico de hospedaje en viviendas conforme a las determinaciones de ordenación de carácter subsidiario establecidas en la presente ley.

Disposición transitoria novena. Evaluación de la incidencia de la aplicación de esta ley.

Se faculta a la persona titular del departamento competente en materia de turismo de la Administración Pública de la Comunidad Autónoma de Canarias para dictar las disposiciones de desarrollo de la presente Ley relativas a la creación de un órgano permanente de evaluación de la incidencia de la aplicación de la presente ley y de sus disposiciones reglamentarias futuras, que eleve semestralmente al Gobierno de Canarias un informe relativo a la evolución del número de plazas de alojamiento turístico ofertadas en la modalidad de uso turístico de hospedaje en viviendas, altas y bajas en el registro general turístico, evaluando su incidencia en las diferentes islas, en relación con las cifras de población, viviendas de primera y de segunda residencia, precio medio de los arrendamientos en los diferentes términos municipales, precio medio del alojamiento turístico en dicha tipología, y cuántos otros datos se consideren oportunos a fin de proponer cualquier modificación legislativa o reglamentaria que se considere necesaria.

En dicho órgano deberán estar presentes representantes de los departamentos competentes en materia de turismo, vivienda, Ordenación del Territorio, cambio climático, urbanismo, medio ambiente y consumo.



Disposición derogatoria única. Derogación normativa.

Quedan derogadas cuantas disposiciones del mismo o inferior rango se opongan a lo establecido en la presente ley. En particular, quedan derogados aquellos preceptos del Reglamento de las viviendas vacacionales de la Comunidad Autónoma de Canarias, aprobado por Decreto 113/2015, de 22 de mayo, que se opongan a lo dispuesto en esta ley, en concreto los artículos 12.2, 13

Disposición final primera. De modificación de la Ley 2/2013, de 29 de mayo, de renovación y modernización turística de Canarias.

1. El apartado 1 del artículo 7 de la Ley 2/2013, de 29 de mayo, de renovación y modernización turística de Canarias, queda con la redacción que sigue, manteniéndose el resto del artículo con el mismo contenido:

“1. Los planes de modernización, mejora e incremento de la competitividad son instrumentos de ordenación urbanística que complementan y, en su caso, sustituyen a las determinaciones urbanísticas vigentes, estableciendo la ordenación completa de su área de intervención, con objeto de viabilizar la renovación urbana y edificatoria en los términos señalados en esta ley, sin posibilidad de clasificar o reclasificar suelo, si no existe acuerdo municipal previo que lo permita.

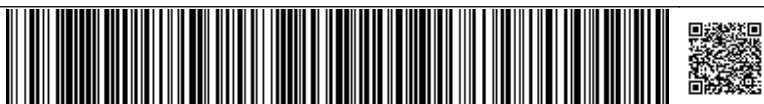
Estos instrumentos de ordenación urbanística también podrán tener como objeto establecer y delimitar las zonas aptas para habilitar el uso turístico de hospedaje compatible con el uso de vivienda, estableciendo el límite máximo de plazas en viviendas residenciales susceptibles de ser comercializadas turísticamente y su ordenación pormenorizada, en función de la capacidad de carga de la zona turística afectada.

Cuando el área de intervención incluya o alcance a un conjunto histórico, el plan de modernización, mejora e incremento de la competitividad podrá ordenar el citado espacio, en parte o en su totalidad, en cuanto sea necesario, conciliando la renovación con la conservación de los valores culturales, con informe preceptivo del cabildo insular y con sujeción a los límites sustantivos que establece la Ley de Patrimonio Histórico de Canarias. En su caso, el plan especial de protección que se elabore posteriormente deberá incorporar las determinaciones que hubiera establecido el plan de modernización, mejora e incremento de la competitividad”.

2. El apartado 3 del artículo 7 de la Ley 2/2013, de 29 de mayo, de renovación y modernización turística de Canarias, queda con la redacción que sigue, manteniéndose el resto del artículo con el mismo contenido:

“3. Los planes de modernización, mejora e incremento de la competitividad se elaborarán sobre la base de un estudio previo, donde se describirán, como mínimo, el ámbito de aplicación, las características ambientales y territoriales de la urbanización o del núcleo turístico y su entorno, así como el análisis de viabilidad económica de su ejecución, incorporando medidas normativas oportunas y actuaciones, ambiental, técnica y financieramente viables, de reactivación y cualificación de las urbanizaciones y los núcleos turísticos consolidados.

Los planes de modernización, mejora e incremento de la competitividad que tengan por objeto establecer y delimitar las zonas aptas para habilitar el uso turístico de hospedaje compatible con el uso de vivienda deberán incorporar el correspondiente estudio de capacidad de carga conforme a los términos establecidos en la directriz de ordenación del turismo 25 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. El apartado 3 del artículo 8 de la Ley 2/2013, de 29 de mayo, de renovación y modernización turística de Canarias, queda con la redacción que sigue, manteniéndose el resto del artículo con el mismo contenido:

“3. Acordada o aceptada la iniciativa de un plan por el Gobierno de Canarias, la elaboración de los documentos corresponderá al departamento gubernamental competente en materia de ordenación del territorio de oficio o a instancias del departamento competente en materia de turismo.

Respecto de los planes de modernización, mejora e incremento de la competitividad que tengan por objeto establecer y delimitar las zonas aptas para habilitar el uso de hospedaje compatible con el uso de vivienda, la elaboración de los documentos corresponderá al Ayuntamiento, que dispondrá de un plazo máximo de 1 año, contado a partir de la notificación del acuerdo de aprobación o aceptación de la iniciativa, para culminar la elaboración del documento íntegro del plan y remitirlo al departamento competente en materia de Ordenación del Territorio del Gobierno de Canarias.

En su tramitación, que será abreviada y de fase única, se remitirá copia al ayuntamiento o ayuntamientos en cuyo término se localice la urbanización o el núcleo turístico afectado y al cabildo insular correspondiente, así como al departamento competente en materia de turismo de la Administración Pública de la Comunidad Autónoma de Canarias y a los agentes económicos y sociales a través de sus entidades representativas, quienes en el plazo de cuarenta y cinco días hábiles, o de dos meses si fuere exigible la evaluación ambiental estratégica del plan, podrán informar sobre su afección a las competencias e intereses económicos que tienen respectivamente atribuidos. Simultáneamente, se expondrá a información pública por el mismo período mediante la publicación del anuncio en el Boletín Oficial de Canarias y en un periódico local”.

2. El apartado 2 del artículo 23 de la Ley 2/2013, de 29 de mayo, de renovación y modernización turística de Canarias, queda con la redacción que sigue, manteniéndose el resto del artículo con el mismo contenido:

2. Los titulares de los establecimientos turísticos deberán hacer constar en el Registro de la Propiedad el uso a que está destinado la parcela y el inmueble, así como las limitaciones a la modificación del mismo según lo señalado en el apartado anterior. Dicha constancia se incluirá al inscribir la obra nueva o escritura de división horizontal o, en los casos de edificaciones ya construidas, al inscribir la constitución, modificación o transmisión de un derecho sobre los mismos, mediante certificación municipal o cédula urbanística y certificación de la inscripción en el Registro General Turístico, de conformidad con lo establecido en la normativa registral

Disposición final segunda. De modificación de la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias.

1. El apartado 2 del artículo 100 de la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias queda con la redacción que sigue, manteniéndose el resto del artículo con el mismo contenido:

“2. En todo el territorio insular, los planes insulares de ordenación podrán identificar aquellas zonas o núcleos de las islas en las que no se deban permitir nuevos crecimientos



turísticos y/o residenciales por ser incompatibles con el principio de desarrollo sostenible o tener el carácter de espacios saturados de acuerdo con los parámetros establecidos por la legislación turística y urbanística aplicable”.

2. El apartado 2 del artículo 146 de la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias queda con la redacción que sigue, manteniéndose el resto del artículo con el mismo contenido:

“2. Sin perjuicio de lo anterior, los ayuntamientos podrán aprobar planes especiales, en desarrollo del plan general o de forma autónoma, con las siguientes finalidades:

a) Establecer la ordenación pormenorizada precisa para la ejecución del planeamiento, en todo o en parte, del suelo urbano consolidado y del suelo rústico de asentamiento rural.

b) Conservar y mejorar el medio natural y el paisaje natural y urbano.

c) Proteger, conservar y rehabilitar el patrimonio histórico canario.

d) Establecer la ordenación pormenorizada de las áreas urbanas sometidas a operaciones de reforma o de renovación urbanas, sin perjuicio de las actuaciones sobre el medio urbano previstas en esta ley.

e) Definir las actuaciones en los núcleos o zonas turísticas a rehabilitar.

f) Ordenar los sistemas generales, cuando así lo determine el plan general.

g) Delimitar las zonas aptas para habilitar el uso turístico de hospedaje compatible con el uso de vivienda, estableciendo el límite máximo de plazas en viviendas residenciales susceptibles de ser comercializadas turísticamente y su ordenación pormenorizada, en función de la capacidad de carga de la zona afectada.

h) Cualesquiera otras análogas que se prevean reglamentariamente”.

3. Se añade el apartado 3 al artículo 383 de la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias con la redacción que sigue, manteniéndose el resto del artículo con el mismo contenido:

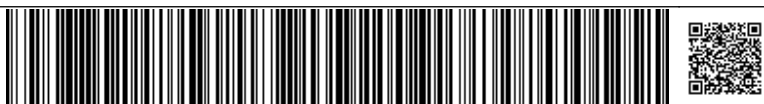
3. Se califica como infracción grave y se sancionará con multa de entre 15.000 y 150.000 euros la continuación en el uso turístico de una vivienda cuando se hubiera extinguido la eficacia del título habilitante pertinente.

Disposición final tercera. De modificación de la Ley 7/1995, de 6 de abril, de Ordenación del Turismo de Canarias.

1. Se añade un apartado 16 al artículo 75 de la Ley 7/1995, de 6 de abril, de Ordenación del Turismo de Canarias, manteniéndose el resto del artículo con el mismo contenido:

“16. La publicidad en plataformas digitales o cualquier otro medio de difusión referida a la oferta de estancia turística en viviendas careciendo o sin indicar el preceptivo número de registro establecido en la normativa de aplicación”.

2. Se añade un apartado 17 al artículo 75 de la Ley 7/1995, de 6 de abril, de Ordenación del Turismo de Canarias, manteniéndose el resto del artículo con el mismo contenido:



“17. La publicidad en plataformas digitales o cualquier otro medio de difusión referida a la oferta de estancia turística en infraviviendas”.

3. Se añade un apartado 18 al artículo 75 de la Ley 7/1995, de 6 de abril, de Ordenación del Turismo de Canarias, manteniéndose el resto del artículo con el mismo contenido:

“18. La prestación de servicios turísticos de alojamiento en infraviviendas o en cualquier otro lugar no autorizado como establecimientos turístico de alojamiento regulados reglamentariamente”.

Disposición final cuarta. De modificación de la Ley 14/2019, de 25 de abril, de ordenación territorial de la actividad turística en las islas de El Hierro, La Gomera y La Palma.

El artículo 6 de la Ley 14/2019, de 25 de abril, de ordenación territorial de la actividad turística en las islas de El Hierro, La Gomera y La Palma, queda con la redacción que sigue:

“Artículo 6. Viviendas vacacionales.

La implantación en suelo rústico de establecimientos turísticos de la modalidad de vivienda vacacional, conforme a los términos y condiciones previstos en la normativa sectorial que la regula, estará sujeta, en todo caso, a las condiciones de implantación de los artículos 16, 20 y 22 de la presente ley.”

Disposición final quinta. Desarrollo reglamentario. Autorización al Gobierno.

El Gobierno de Canarias podrá dictar cuantas normas y disposiciones sean necesarias para el desarrollo de lo dispuesto en la presente ley.

Asimismo se autoriza a la persona titular del departamento competente en materia de turismo para que en el ámbito de sus competencias, pueda dictar las disposiciones necesarias para la aplicación y desarrollo de lo previsto en esta Ley.

Disposición final quinta. Entrada en vigor.

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

La Consejera de Turismo y Empleo

Este documento ha sido firmado electrónicamente por:	
JESSICA DEL CARMEN DE LEON VERDUGO - CONSEJERO/A	Fecha: 28/03/2024 - 14:01:12
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: 0bzPO23F*Bmi4EdPKcm-Tuy3fan5ApjxK5	 
El presente documento ha sido descargado el 01/04/2024 - 09:15:44	