

Taro de Tahíche
C/ Jorge Luis Borges, 16
35507 Tahíche
LANZAROTE
Tel: +34 928 843 138
fcm@fcmmanrique.org



Sr. Director General de Ordenación, Formación y Promoción Turística
Consejería de Turismo y Empleo
Gobierno de Canarias
C/ León y Castillo, 200
Edf. Servicios Múltiples III Planta baja
35071 Las Palmas de Gran Canaria

Asunto:

ALEGACIONES AL ANTEPROYECTO DE LEY DE ORDENACIÓN SOSTENIBLE DEL USO TURÍSTICO DE VIVIENDAS

En virtud de la publicación, el 3 de abril de 2024, en el portal web de participación ciudadana, según lo previsto en los artículos 69.3 y 71.7 de la Ley 4/2023, de 23 de marzo, se sometió a los trámites de audiencia e información pública, por plazo de 20 días, el “Anteproyecto de Ley de Ordenación sostenible del uso turístico de viviendas”, promovido por la Dirección General de Ordenación, Formación y Promoción Turística de la Consejería de Turismo y Empleo del Gobierno de Canarias, cuyo plazo fue ampliado, mediante Resolución del Director General de Ordenación, Formación y Promoción Turística n.º 410 / 2024, de 19 de abril de 2024, cinco días hábiles más, de conformidad con el artículo 32 de la Ley 39/2025, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, la Fundación César Manrique desea presentar las siguientes alegaciones, precedidas de tres consideraciones previas:

TRES CONSIDERACIONES PREVIAS DE CARÁCTER GENERAL

La Fundación César Manrique considera oportuno, ilustrar sus alegaciones al “Anteproyecto de Ley de Ordenación Sostenible del Uso Turístico de Viviendas”, promovido por el Gobierno de Canarias, exponiendo algunas consideraciones previas extraídas del Dictamen sobre dicho Anteproyecto encargado a José Manuel Naredo, profesor *ad honorem* en el Departamento de Urbanística y Ordenación del Territorio de la Escuela Técnica Superior de Arquitectura de la Universidad Politécnica de Madrid y Premio Nacional de Medio Ambiente 2000.

1. Contexto del propósito enunciado en la Ley para resolver la crisis alojativa en Canarias

La sobredosis de suelo reclasificado como urbano o urbanizable y de viviendas construidas o iniciadas que se observa tras el pinchazo de la última burbuja inmobiliaria no ha servido para colmar las necesidades de vivienda. El modelo inmobiliario español, que preveía que los necesitados de vivienda podrían comprarla a crédito, ha colapsado cuando, además, se fue liquidando el stock de vivienda social que se había construido durante el franquismo. El crédito para la compra de vivienda sigue cayendo desde 2008, evidenciando que muchos de los necesitados no pueden adquirirla, teniendo que acudir al alquiler. A ello contribuye tanto el empeño de la banca de reducir su exposición al ladrillo como, sobre todo, la precariedad y escasa retribución del trabajo de la mayoría de los nuevos demandantes de vivienda —jóvenes e inmigrantes— que los incapacita para afrontar deudas a largo plazo, obligándolos a alquilar. Se ha producido así un notable aumento de los precios de alquiler en las zonas más demandadas, fruto de esta nueva canalización de la demanda que presiona con inusitada fuerza sobre el estrecho mercado del alquiler, compitiendo, además —como ejemplifica el caso de Canarias— con los alquileres turísticos o vacacionales, ahora publicitados y gestionados más eficazmente por nuevas redes y portales informáticos. El Anteproyecto de Ley del Gobierno canario versa sobre las viviendas turísticas con el propósito enunciado de hacer más accesible a los



residentes el alquiler de la vivienda principal y de salvaguardar el medio ambiente.

2. Algunas precisiones sobre el panorama inmobiliario canario útiles para resolver el problema alojativo

La dificultad que supone para muchos ejercer el derecho a acceder a una “vivienda digna” previsto en el artículo 47 de la Constitución es una consecuencia del actual modelo inmobiliario que ha promovido la vivienda como inversión y no como bien de uso. Este modelo no se pone en cuestión ni se trata de cambiar por muy agotado que esté y el Anteproyecto de Ley objeto de estos comentarios solo trata de ponerle un parche en lo tocante a las viviendas turísticas. No obstante, aunque solo se refiera a este tema, es necesario contextualizarlo para darle un tratamiento adecuado. Para ello hay que ver el lugar que ocupan las viviendas turísticas en el marco del stock de viviendas de Canarias, cosa que la Ley no hace, pese a su copiosa exposición de motivos.

Lamentablemente, el llamado Censo de población y vivienda de 2021 del INE solo distingue entre viviendas **principales** y **no principales**, sin detallar el uso del que son objeto las **no principales**, entre las que se cabe suponer que se encuentre el grueso de las viviendas turísticas. Pero, por fortuna, el INE ha repescado en parte esta información con una investigación que cruza el parque de viviendas con el consumo de electricidad, distinguiendo entre las que, al carecer de contrato o tener consumo cero, se califican de **vacías**, las que tienen **consumo bajo** (inferior a los 251 kWh anuales), las que tienen **consumo esporádico** y el resto (cuyo consumo se clasifica en tramos que van desde los 251 hasta los 10.000 kWh anuales). Los dos cuadros adjuntos muestran la composición porcentual del stock de viviendas en Canarias y en el total de España.



Porcentaje de viviendas principales y no principales		
	Canarias	España
Vivienda principal	75,3	69,6
Vivienda no principal	24,7	30,3
Total	100,0	100,0

Fuente: Censo 2021, INE

Porcentaje de viviendas vacías y con consumo eléctrico bajo o esporádico		
	Canarias	España
Viv. vacías	19,4	14,4
Viv. Con consumo muy bajo o esporádico (que se suponen viviendas no habituales)	10,2	13,0
Resto de viviendas (que se suponen habituales)	70,3	72,6
Total	100,0	100,0

Fuente: Clasificación de las viviendas por consumo de electricidad (2020), INE

La información adjunta denota que en Canarias tienen menos peso las **viviendas no principales** que en el conjunto de España. Sin embargo, se observa que las **viviendas vacías** tienen mucho más peso en Canarias que en España, mientras que las viviendas con consumo bajo o esporádico, que se suponen no habituales, tienen menos peso en Canarias que en España. Lo cual plantea incoherencias e interrogantes en las cantidades totales que habría que aclarar en lo relativo a las viviendas turísticas para saber de qué estamos hablando y apreciar en su justa medida el alcance de las propuestas de la Ley objeto de estos comentarios.



En el siguiente cuadro adjunto se observa que, para el conjunto de España, el resto de vivienda con consumos permanentes de electricidad (que se suponen mayoritariamente viviendas habituales) supera ampliamente al número de hogares, indicando que este colectivo alberga también segundas residencias o viviendas turísticas con prolongado consumo de electricidad. Sin embargo, sorprende que en el caso de Canarias ocurra lo contrario: el número de hogares supera en 55 mil al número de viviendas con consumo de electricidad permanente. Aunque la dificultad de acceder a una vivienda haya forzado a muchos hogares a tener que compartir una misma vivienda, la discrepancia es demasiado abultada como para admitir esta única explicación. Pero, además, se

observa que el número de viviendas con consumo irregular o escaso, que corresponderían en buena medida con segundas residencias y/o con viviendas turísticas, resulta muy pequeño: apenas supera las 100 mil viviendas y recordemos que la Ley que trata de regularlas cifra en 53.938 el número de viviendas turísticas registradas en 2023¹, con lo que **si se alcanzara el límite general del 10% del parque establecido como tope máximo por la Ley para las viviendas turísticas, ello exigiría destinar prácticamente todas las viviendas secundarias a viviendas turísticas, o detraerlas del menguado stock de viviendas habituales atendiendo al consumo de electricidad**. Todo ello invita a volver la vista hacia el colectivo de viviendas vacías, que —a diferencia de España— casi duplica en Canarias al de viviendas con consumo esporádico o bajo, compuesto por viviendas secundarias y/o turísticas. Pese a la importancia de este colectivo, veremos que la Ley solo hace una muy ligera referencia a la existencia de viviendas vacías, que podrían contribuir a resolver el problema habitacional si se incentivara su uso.

Fuente: INE

	Número de viviendas y de hogares	
	Canarias	España
Viviendas vacías	211.331	3.837.328
Viv. Con consumo bajo o esporádico (que se suponen no habituales)	111.551	3.458.435
Resto de viviendas (que se suponen habituales)	765.818	19.327.945
Total	1.088.700	26.623.708
Hogares	820.343	18.539.223



La exposición de motivos de la Ley señala que “reponer para un uso residencial permanente las 53.938 viviendas destinadas a un uso turístico actualmente y a

¹ Queda por saber en qué medida esa cifra de viviendas vacacionales oficialmente registradas refleja solwentemente el conjunto de viviendas turísticas o si refleja solo una parte, quedando un amplio grupo de viviendas turísticas no declaradas y/o clandestinas. Este punto podría aclararse, en buena medida, cotejando las viviendas turísticas ofrecidas en los portales de anuncios con las oficialmente registradas como tales, aunque luego queden otras que se alquilan o intercambian por contactos personales o ajenos a esos portales de anuncios. La copiosa exposición de motivos de la Ley tampoco aclara este punto.

un ritmo medio de construcción total de viviendas de 3.000 al año se necesitarían 18 años para alcanzar tal reposición...” (p. 9), olvidando la posibilidad mucho más económica, ecológica e inmediata que brinda la reutilización de las viviendas vacías (o también de viviendas secundarias) frente a la construcción de viviendas de nueva planta. La otra posibilidad sería reconvertir viviendas turísticas en viviendas habituales permanentes, lo que supondría reducir el porcentaje medio de viviendas turísticas por debajo del 5% en el que actualmente se cifra, **rebajando a más de la mitad el porcentaje máximo del 10% previsto en la Ley. Ambas posibilidades podrían ser complementarias y se revelan mucho más recomendables que la construcción nueva para atender a los objetivos habitacionales y ambientales enunciados en la Ley.** Pero su puesta en marcha exige aclarar el origen de las discrepancias antes mencionadas, que señalan la singularidad del caso canario, e investigar a fondo la composición de los dos colectivos de viviendas indicados —el de viviendas vacías y el de viviendas turísticas, sin olvidar el de viviendas secundarias— cosa que tampoco hace la Ley. Y esto, además de conocer bien las necesidades de vivienda que se tratan de satisfacer, lo que tampoco precisa la Ley.



Parece evidente que la buena gestión aconseja disponer de datos solventes y desagregados de los colectivos indicados² y del número y la composición de los hogares. En lo referente al número de hogares, como se observa en los cuadros anteriores, el Censo (Encuesta) de 2021 identifica el número de hogares con el número de viviendas principales, presuponiendo que cada hogar dispone de una vivienda e ignorando que puede haber hogares que compartan vivienda. Por otra parte, como se apunta en la nota 2, el hecho de apoyar las encuestas de los llamados Censos de Población y Vivienda en el directorio del Padrón, que es una estadística de población, no de viviendas, ha contribuido a sobrestimar el número de viviendas principales³.

² La estadística sobre el consumo de electricidad revela que en el 69% de los municipios canarios las viviendas con consumo eléctrico esporádico o muy bajo supera el 10% del parque de viviendas y en el 83% de los municipios tiene más del 15% de viviendas que se suponen vacías (al carecer de contrato de electricidad o tener consumo cero). Evidentemente habría que profundizar a escala municipal sobre el significado y la solvencia de estos datos para identificar bien tanto el colectivo de viviendas vacías, como el de viviendas secundarias y turísticas sobre el que se trata de legislar.

³ Por ejemplo, basta que un miembro de una familia que habita una misma vivienda se mantenga empadronado en otra localidad para que, de entrada, figure como hogar individual (y la vivienda como vivienda principal). Al igual que basta que un inquilino de un hacinado “piso patera” no haya puesto en

La copiosa exposición de motivos de la Ley insiste sobre las competencias y posibilidades que la normativa vigente otorga al Gobierno de Canarias, a los Cabildos insulares y a los Ayuntamientos para legislar en materia de vivienda con el propósito de atender fines sociales y ecológicos. Pero ignora, en buena medida, las dimensiones que hemos venido apuntando, que son elementales para reconducir el modelo inmobiliario y las políticas e instrumentos hacia la consecución de estos fines. En lo que sigue revisaremos los agujeros legales que conlleva su articulado para alcanzar con éxito los fines ecológicos y sociales que enuncia mediante el control de los alquileres turísticos.

3. Deficiencias del anteproyecto de Ley en curso

Ya hemos apuntado algunas de las lagunas que alberga la copiosa exposición de motivos de la Ley. Subrayemos ahora que dicha exposición considera que “salvo excepciones significativas 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” (p. 9) y presupone que el grueso procede de la transformación de viviendas principales alquiladas a viviendas turísticas considerando que “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...” (p. 10). A la luz de lo anterior, se concluye que “por consiguiente, el crecimiento de viviendas de uso turístico es una de las causas de la disminución del potencial mercado de viviendas de carácter permanente y habitual” (p.10). Y se postula que “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,**



el padrón exactamente los mismos datos del domicilio (nombre de la calle o plaza, n.º, edificio, escalera, planta, letra...) que el resto de sus compañeros de piso, para que informáticamente aparezca como hogar individual (y vivienda principal), siendo los agentes de la encuesta los que tendrían que depurar sobre el terreno estas anomalías, lo que no siempre ocurre. El trabajo indicado en el Anexo I confirmó esa sobrestimación del número de viviendas principales (y la infraestimación de las viviendas no habituales) en el Censo (Encuesta) del INE de 2011.

estableciendo límites principalmente cuantitativos...” (p.10) [el subrayado es mío].

Así, la Ley da a entender que el aumento de viviendas turísticas registradas oficialmente se nutre sobre todo de viviendas principales que antes estaban alquiladas, pero ignora en qué medida aumenta nutriéndose de antiguas viviendas secundarias, de viviendas vacacionales clandestinas que se acaban declarando o de viviendas que estaban vacías, lo cual es importante para identificar bien el fenómeno del que estamos hablando. Al ignorar hasta qué punto el aumento de viviendas turísticas⁴ registradas procede de una mera regularización, así como la posibilidad de ampliar las viviendas principales disponibles reutilizando para ello viviendas secundarias o viviendas vacías, solo considera una solución: la de revertir parte del *stock* de viviendas turísticas hacia viviendas principales “estableciendo límites cuantitativos” a las viviendas turísticas. **El problema estriba en que el articulado de la ley apunta más a legalizar que a reducir el stock de viviendas turísticas**, negando el propósito que la propia Ley enuncia en la exposición de motivos. Es lo que reconoció Agustín Cocola Gant en sus declaraciones al periódico digital *Canarias Ahora* sobre la Ley: “dice una cosa, pero hace la contraria”⁵.



Efectivamente, el articulado de la Ley apunta sobre todo a legalizar lo que hay siempre que se cumplan ciertos requisitos de calidad y, tras unos plazos dilatados (de 5 años hasta 20 años), se encomienda a Cabildos y Ayuntamientos que definan **zonas tensionadas** en las que en un futuro se podrían frenar las **nuevas** autorizaciones de viviendas turísticas⁶. Para ello el Artículo 7 de la Ley

⁴ Tampoco se aclara en la Ley el tiempo de ocupación de las viviendas turísticas, ni su naturaleza, que puede oscilar desde tratarse de viviendas exclusivamente destinadas al alquiler turístico, hasta viviendas secundarias e incluso principales que se alquilan solo alguna semana al año, coincidiendo con la ausencia de sus usuarios habituales.

⁵ Agustín Cocola-Gant es investigador en el Instituto de Geografía y Ordenamiento de la Universidad de Lisboa (IGOT) [...] Cree que la legislación propuesta en las Islas es “orwelliana” porque, a pesar de citar sentencias en las que defiende el “uso habitacional que corresponde a las viviendas”, en vez de “limitar” y “eliminar licencias”, lo que hace es avalar el cambio de uso para *legalizar*, en cierta forma, los pisos turísticos, siempre y cuando se cumplan previamente una serie de requisitos.

“[La ley] dice una cosa, pero hace la contraria. Reconoce que es prácticamente ilegal el uso turístico cuando la vivienda tiene uso residencial. Y, entonces, ¿qué solución encuentra? Un instrumento urbanístico que permite *legalizarlas*. Me parece muy fuerte”, señala Cocola. “Ellos reconocen que lo que ya está, está encareciendo y generando turistificación (...), **pero no hacen nada para volver atrás**”.

⁶ En este párrafo la Ley precisa que en las zonas que se declaren “tensionadas” no se pretenden desclasificar viviendas turísticas, sólo se trataría de no admitir nuevas: “La declaración de zonas de

establece el modelo de Declaración responsable que deben presentar los titulares de las viviendas turísticas para que sean admitidas “de oficio” en el plazo de tres meses. Además de que, más adelante, se ofrece silencio administrativo positivo para las solicitudes de prórroga de las licencias de vivienda turística: si la Administración no responde a la solicitud de prórroga en el plazo de tres meses “transcurrido dicho plazo sin que la resolución haya sido notificada, se entenderá estimada” (p. 50).

Valgan los párrafos de la Ley abajo transcritos como ejemplos de que el articulado de la misma se centra en la legalización del stock de vivienda vacacional y no en su reducción.

“Artículo 7. Declaración responsable previa del uso turístico de hospedaje en viviendas y cambio de uso. (pp. 42-46)

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 [...]. 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...**” (p. 42).

“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...La presentación en plazo de la citada **declaración responsable**



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**” (p.42).

implicará la ampliación automática de los efectos de la declaración responsable presentada al amparo del Decreto 113/2015 durante 5 años más (p. 47).

“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...**” (p. 51).

“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...**” (p. 52).



El reflejo fugaz que se hace en la Ley a las viviendas vacías se plasma en los siguientes párrafos abajo transcritos, en los que se legaliza la continuidad durante veinte años de una vivienda turística, si se ofrece como compensación la puesta en alquiler habitacional permanente de una vivienda que antes estaba vacía o destinada a otro uso.

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

“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 [...] 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**” (p. 51) [los subrayados son míos].*

Y, por último, aunque no en último lugar, sorprende que el Gobierno canario se jacte de subrayar que la nueva Ley no entrañará ningún aumento de gasto en las arcas públicas, ni de los ingresos, lo que evidencia la escasa prioridad que se le da al tema por los poderes que la promulgan (abajo se transcriben algunos párrafos que insisten sobre la ausencia de gasto). En efecto, si de verdad se diera prioridad al tema, habría que aportar recursos para aclarar bien el objeto a tratar y para establecer una adecuada gestión y seguimiento del mismo. Pues ya se ha subrayado la falta de conocimiento preciso de la composición y el uso del stock de viviendas y de las necesidades a cubrir. Y si se tratase de priorizar la perentoria necesidad de revertir el auge de las viviendas turísticas, que opera en detrimento de los alquileres para vivienda principal, habría que usar los instrumentos para penalizar aquellos y priorizar estos, a la vez que se deberían de establecer mecanismos de control y seguimiento fiables que permitan asegurar el cumplimiento de la nueva disciplina urbanística.



LISTA DE EVALUACIÓN DEL ANTEPROYECTO DE LEY DE ORDENACIÓN SOSTENIBLE DEL USO TURÍSTICO DE VIVIENDAS

Consejería de Turismo y Empleo, Dirección General de Ordenación, Formación y Promoción Turística

“las medidas que se proponen en el anteproyecto [...] no suponen un impacto en los ingresos ni gastos de la Administración pública de Canarias” (p. 16).

“La entrada en vigor de la norma proyectada no conlleva incremento del gasto público” (p. 16).

“La creación del órgano de evaluación tampoco tendrá impacto en los recursos humanos dado que no requerirá de la contratación de personal extraordinario para la misma, ni para su funcionamiento ordinario” (p. 17).

“Se prevé la creación de un “Nuevo Órgano Permanente de Evaluación”, pero “la creación de este nuevo órgano no supondrá incremento del gasto público ni disminución de los ingresos públicos, pues dicho órgano será atendido con los medios personales, técnicos y disponibilidades presupuestarias ya asignadas al Departamento al que estará adscrito” (p. 17).

En resumidas cuentas, sin instrumentos que desde la misma promulgación de la Ley penalicen y/o reduzcan el colectivo de viviendas con alquileres turísticos y promuevan los alquileres habitacionales permanentes, sin dotar un buen equipo de inspección, seguimiento y control de esos instrumentos (que alterne el manejo de información estadística, que coteje las viviendas vacacionales de los anuncios con las registradas y que asegure con trabajo de campo la fiabilidad de los datos que se manejan y la penalización de los incumplimientos...) difícilmente cabe pensar que se pueda revertir la situación.



A la vista de lo anterior, el Anteproyecto de Ley merece una enmienda a la totalidad, ya que carece de los instrumentos necesarios para alcanzar los objetivos sociales y ambientales enunciados en la declaración de motivos y, ni siquiera, para alcanzar los propósitos más estrechos y definidos de revertir las viviendas turísticas para potenciar viviendas permanentes asequibles.

ALEGACIONES

Las presentes alegaciones formuladas por la Fundación César Manrique se han elaborado a partir de las reflexiones compartidas con los profesores José Manuel Naredo (Universidad Politécnica de Madrid), Alejandro de Armas (Universidad de La Laguna), Onofre Rullán (Universidad de las Islas Baleares), David Ramos (Universidad de Salamanca), Iván Díaz Parra (Universidad de Sevilla) y Agustín Cocola-Gant (Universidad de Lisboa).

ALEGACIÓN 1. Límite excesivo del 10% para uso turístico de vivienda residencial.

El porcentaje del 90% de vivienda para uso residencial, aunque pudiera parecer lo contrario, es realmente bajo. En la práctica, significa una reserva de vivienda residencial para uso turístico del 10%, de forma general, y hasta el 20% en las islas periféricas occidentales. Además de la arbitrariedad de la proporción (no justificada en el documento), supone que se espera llegar a este porcentaje de vivienda turística a nivel de ciudad. ¿Por qué el 10%? Para hacerse una idea, en un contexto como el andaluz, donde prácticamente no hay ningún límite, no encontramos ciudades que alcancen ese parámetro. Málaga, que es la ciudad andaluza con mayor número de pisos turísticos, apenas supera el 3%. Tomemos otra referencia: Barcelona. No hay ningún barrio que alcance el 10%, solo hay uno que tiene el 9% y el resto están por debajo del 5%. Sin embargo, es la ciudad más turistificada. Y eso sucede porque, evidentemente, hay otras formas de alojamiento: hoteles, hotel-apartamento, albergues, hostels. Por consiguiente, resulta imprescindible hacer un estudio global de la capacidad turística en conjunto y zonificado, no solo de los apartamentos turísticos, porque si se aplica un 10% de Vivienda de Uso Turístico (VUT) en una zona en la que ya operan 50 hoteles, en realidad el barrio va a estar muy turistificado y el Anteproyecto de Ley no va a resolver los problemas.



Sin duda, este planteamiento de la reserva del 10%-20% para vivienda vacacional, agravará el problema. También porque donde se superan esos porcentajes, la reducción de esos valores llevará tiempo debido a las moratorias que se articulan. Pongamos alguna referencia en las Islas. Por ejemplo, en La Palma ningún municipio tiene un 20% de vivienda vacacional, solo Tijarafe supera el 11% y apenas dos secciones censales superan el 10% (utilizando datos de vivienda de uso turístico del INE). En los municipios con cascos urbanos más robustos, como Los Llanos, Santa Cruz y Tazacorte, la vivienda vacacional oscila entre el 2,7 y el 5,5%, con secciones censales donde se supera el 7%. Si ya el precio de la vivienda y los alquileres han aumentado notablemente por diferentes causas en los últimos años, incluyendo claro está la erupción de 2021, podemos imaginarnos lo que supondría llegar al 20%. En municipios rurales como Tijarafe o Puntagorda, en el noroeste, donde la vivienda vacacional tiene

mayor peso, y están cerca de poder ser considerados como tensionados según la Ley de vivienda actual, las dificultades para encontrar vivienda serían enormes.

El límite del 10% a la concentración de viviendas de uso turístico en determinadas zonas (por sección censal) sería, en todo caso, más interesante, ya que encontramos sectores que superan ampliamente ese porcentaje en muchísimas ciudades de diferente tamaño. Sin embargo, repartir el impacto por el conjunto de la ciudad, con unos umbrales tan elevados, puede implicar extender los perjuicios para la habitabilidad a otros sectores que hasta ahora se habían librado del problema.

ALEGACIÓN 2. La norma regula exclusivamente la actividad de la vivienda de uso turístico sobre suelo residencial desatendiendo la actividad turística en su conjunto sobre un área.

A lo anterior se suma que la norma regula exclusivamente la actividad de la vivienda de uso turístico sobre suelo residencial, pero no lo hace atendiendo de forma conjunta a la oferta turística. Se establece un mínimo de uso residencial para la vivienda (90%), pero no se establecen umbrales de saturación respecto del número de camas turísticas. Esto implica que al 10% de alojamientos turísticos sobre suelo residencial le podemos sumar un número indefinido de otro tipo de alojamientos, como hoteles o apartamentos turísticos. A juicio de la Fundación César Manrique, parecería más razonable establecer umbrales de alojamiento turístico de forma global, incluyendo hoteles, apartamentos turísticos y viviendas de uso turístico.



Este planteamiento puede derivarse del hecho de que el decreto parece guiado exclusivamente por el problema de la vivienda vacacional, que genera disrupciones importantes y reclama un abordaje urgente, pero que no es el único problema en relación con el turismo, como las movilizaciones masivas del 20A han puesto en evidencia en Canarias. La masificación turística y los desbordamientos que provoca tienen una expresión directa sobre el espacio público, sobre el comercio, sobre los modos de vida, sobre los procesos de gentrificación y transformación de los entornos habitados, sobre el paisaje y

sobre los Espacios Naturales que tiene que ver con el volumen de la oferta de alojamiento turístico. Y este hecho decisivo no es tenido en cuenta por el legislador.

Otra buena razón para legislar de manera conjunta todo el alojamiento turístico es que la norma puede favorecer a un determinado subsector en detrimento de otro. Por ejemplo, los límites a las viviendas de uso turístico, especialmente en zonas consideradas como saturadas, pueden ser un límite efectivo a la proliferación de pequeños propietarios poniendo su piso en este tipo de alquiler. Sin embargo, no afecta los intereses de la patronal hotelera, que puede seguir ampliando el número de camas, reduciendo la competencia de estos pequeños agentes. Es más, los grandes agentes podrían optar (como efectivamente sucede en las ciudades andaluzas) por solicitar un cambio de uso del suelo de un edificio entero para convertirlo en apartamentos turísticos o en hotel, eludiendo las restricciones a las viviendas de uso turístico sobre suelo residencial. Esta posibilidad se contempla en la Disposición transitoria cuarta, que además exige que el alojamiento tenga categoría mínima de cuatro estrellas. Dentro del sector turístico y rentista, esto debe interpretarse como un alineamiento de la norma con los agentes de gran tamaño (especialmente industria hotelera) frente a los pequeños propietarios.



El propósito de la normativa no debería ser ese, sino contribuir, desde la parcela que regula el Anteproyecto, pero proyectada sobre una visión de conjunto, a contener el desbordamiento turístico, así como los procesos de dispersión y de gentrificación.

ALEGACIÓN 3. Legislación sobre planeamiento urbano y legislación turística.

Gran parte de la normativa tiene más que ver con la legislación sobre planeamiento urbano que con la legislación turística, por lo que será necesario adecuar la planificación urbana a lo que aquí se recoge. Ciertamente, esto es un problema de la propia concepción del alquiler de corta duración como una competencia turística, que viene de la modificación de la Ley de Arrendamientos Urbanos de 2013.

ALEGACIÓN 4. La cuestión de la vivienda vacía no se toma en consideración.

En La Palma, por ejemplo, el 25,5% del parque de viviendas está vacío, sin tratarse de una isla con un proceso de vaciamiento demográfico como tuvo La Gomera. Oficialmente, se mantiene estable en torno a los 80.000 habitantes desde hace dos décadas. Realmente, puede que esté en torno a los 65-70.000 habitantes. Además, la vivienda vacía no se concentra en los municipios menos poblados. Es verdad que en ellos la proporción es mayor (hasta el 48% en Garafía), pero el grueso de la vivienda vacía está en Los Llanos, Santa Cruz, El Paso, Tazacorte y ambas Breñas. Es decir, en el eje central que concentra la población y la actividad económica de La Palma. Por tanto, la VUT tiene mucho margen para crecer, porque la mayoría de esos inmuebles tienen más de diez años de antigüedad. Y ha de tenerse en cuenta un dato relevante: el Anteproyecto de Ley no habla de diez años de uso residencial, sino de diez años de antigüedad.

ALEGACIÓN 5. La afirmación de que el artículo 6 de la Ley 14/2019 no ha dado los resultados esperados es discutible.

La afirmación de que el artículo 6 de la Ley 14/2019 no ha dado los resultados esperados es una aseveración que puede cuestionarse. El grueso del crecimiento de la oferta de camas turísticas de La Palma durante los últimos años se debe a nueva VUT. Más del 90% de las camas nuevas corresponden a esa tipología. Por tanto, al menos para La Palma, ha cumplido con creces sus objetivos. Además, la legislación específica para la reconstrucción de La Palma tras la erupción habilita la recuperación del uso turístico de las viviendas hasta en suelos de protección paisajística (decreto 1/2022, recientemente modificado para ampliar su vigencia de 18 meses a 4 años). Por otro lado, en La Palma, el triunfo de este modelo de alojamiento ha reforzado un patrón de dispersión del hábitat que va en contra de cualquier principio de sostenibilidad, por muy leve que sea. En Lanzarote, el clásico modelo de concentración turística en tres grandes polos está viéndose progresivamente quebrado por una dispersión creciente del turismo como consecuencia del incremento de la VUT. El alquiler de coches es consustancial al mismo, así como la penetración del turismo en



áreas rurales y urbanas donde la vida cotidiana, hasta ahora al margen del turismo, se ve alterada impactando en los modos de vida y las costumbres.

Hasta hace poco el suelo rústico ha sido la última frontera para la ocupación turística. En las “islas verdes” esa frontera comenzó a desaparecer con la primera legislación específica que se aprobó para ellas en tiempos de la moratoria en 2002, de la cual es heredera la ley 14/2019. Por tanto, el suelo rústico de estas islas es un laboratorio para el futuro de las restantes. El caso de La Palma es suficientemente clarificador de lo que ello supone: eclosión de alojamiento turístico en suelo rústico y burbuja especulativa de los precios de ese suelo, dadas las expectativas de uso turístico. Y el Gobierno canario ya ha lanzado globos sonda sobre la posibilidad de habilitar el suelo rústico vinculándolo al problema habitacional.

ALEGACIÓN 6. Mecanismo de control y fiscalización.

El Anteproyecto de Ley no crea ningún mecanismo de control ni de fiscalización ni prevé la dotación de personal específico y esto es determinante e imprescindible para supervisar el cumplimiento de los preceptos legales desarrollados por la Ley. Donde se ha conseguido controlar y reducir la oferta ilegal es donde se ha invertido en fiscalizar. La dotación de un organismo de control exige el presupuesto correspondiente. Esta fiscalización afectaría, de forma general, al cumplimiento de la normativa en asuntos como explotación activa de la licencia, límite de turistas que pueden ocupar cada VUT, condiciones sanitarias, cumplimiento de estándares de calidad, etc.



ALEGACIÓN 7. Con respecto al “90% de la edificabilidad residencial prevista por la ordenación urbanística con destino exclusivo para uso residencial” (art. 4) y sobre las zonas que en la actualidad exceden el 10% de VUT.

En lo que concierne al límite del 10% de VUT que propone el Anteproyecto de Ley (art. 4, p. 37), hay ámbitos espaciales que, en la actualidad, sobrepasan ese 10%. ¿Qué ocurrirá con ese extra? ¿El stock se quedará como está? ¿Se harán desaparecer licencias? El articulado sometido a exposición pública no aborda este asunto y tendría que hacerlo. Sea cual sea el porcentaje final, pues ese 10%

resulta arbitrario y excesivo, como se ha dicho, el Anteproyecto de Ley debería concretar la eliminación del exceso que determinen los censos. Y, en este caso, el Anteproyecto debería determinar el mecanismo que se empleará para retirar las licencias.

Se suscita, además, el problema de que, a partir de la aprobación de la Ley, las condiciones para entrar en el mercado serán más rigurosas e implicarán más inversión por parte de los propietarios para favorecer la “calidad de la oferta turística” (p. 16). Los operadores profesionales estarán, sin duda, en condiciones de ventaja para aplicar los requisitos, frente a anfitriones no tan profesionalizados, con menor capacidad de inversión y competir en estándares, pudiendo quedar en la práctica fuera de la oferta en favor de empresas especializadas o de propietarios con rentas más altas, limitándose, por tanto, la potencialidad redistributiva y el beneficio social de la VUT. En la p. 31 (“a la par que para estimular la mayor competitividad y calidad de dicha oferta, profesionalizando la misma”) parece confirmarse esa voluntad del legislador.

Los agentes que ya están operando permanecerán, sin embargo, en el mercado de VUT. Y esta situación suscita un problema añadido, pues el legislador reconoce que la situación actual contribuye a encarecer el precio de la vivienda, generando turistificación. No se plantean soluciones en el Anteproyecto de Ley para resolver esta situación provocada por la existencia de 55.000 VUT oficiales en Canarias, por el contrario, se acentuará el problema en el futuro, pues en los próximos 18 años, con la nueva Ley, podrían activarse otras 55.000 VUT, una cifra de ampliación de la oferta extraordinariamente desproporcionada e injustificada, que se lanza sin haber cuantificado la necesidad de viviendas a precio asequible para la población y que contradice la situación crítica actual que el texto del Anteproyecto describe.

En la página 20 del Anteproyecto se cuantifica en 200.000 las plazas de alojamiento turístico incorporadas *ex novo* en viviendas vacacionales y añade, “es decir, el equivalente a la construcción de más de 400 hoteles con 500 plazas de alojamiento en cada uno”. El dato es apabullante y, por sí solo, debería servir



para legislar un decrecimiento de la VUT e incorporar buena parte de esa bolsa de viviendas al alquiler residencial a largo plazo.

En la página 10 del Anteproyecto de Ley (“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...”) se constata la incapacidad de ofrecer vivienda y, sin embargo, deja fuera del análisis el problema de la vivienda vacía, un aspecto fundamental que se ha tratado en las consideraciones previas. Sin intervenir sobre el parque existente (viviendas vacías, grandes tenedores...), sin incentivar el alquiler social (a largo plazo) y sin poner límite a los precios del alquiler como ahora permite la legislación estatal, efectivamente, no se puede dar respuesta al “derecho a disfrutar de una vivienda digna y adecuada” (art. 47 de la CE).

Sería posible, no obstante, implantar algunas medidas previas. Entre otras, por ejemplo, a título ilustrativo, en Portugal se solicitó a los operadores de VUT que justificaran (mediante la presentación de la declaración de IVA de la actividad) que estaban activos en el mercado para respetar su derecho. Y ello porque hay propietarios que solicitaron licencia y nunca la han usado, teniéndola en propiedad por motivos especulativos; si se vende el inmueble con licencia adquiere mayor valor porque el inversor puede ahí explotarlo turísticamente. De modo que los propietarios de licencia de VUT que no la han explotado perderían la licencia. Siguiendo con el ejemplo de Portugal, la consecuencia de la medida fue que, en Lisboa, de 20.000 licencias se justificaron 13.000. El Anteproyecto de Ley sometido a exposición pública dice que la inactividad de la VUT durante el último año puede conducir a la pérdida de licencia (p. 46), pero no se especifica el mecanismo de control para hacerlo efectivo, ni la obligatoriedad de controlarlo, verificando la no prestación de servicio activo, algo que debería concretarse adecuadamente.



Dedicar el 10% de la edificabilidad residencial a la VUT en el actual contexto de crisis de la vivienda, de cambio climático y de masificación turística es un exceso injustificado e injustificable que debería corregirse tomando en consideración argumentos expuestos en estas alegaciones, pues el propósito final debería ser

el de favorecer el acceso a la vivienda residencial a precios asequibles y, en su caso, el de decrecer el actual parque de VUT en zonas saturadas o inadecuadas, no el de aumentarlo. Una vez más, el Anteproyecto de Ley hace lo contrario de lo que dice proponerse hacer. En vez de crear nuevos requisitos para conceder licencias o legalizar plazas vacacionales, lo esperable y deseable hubiera sido no dar más licencias y habilitar mecanismos para que lo que existe se reduzca en los términos expresados y en un contexto más amplio de revisión de la oferta alojativa turística convencional, que es aconsejable limitar por la masificación existente y las distorsiones que está provocando en el marco de cambio crisis climática que atraviesa el planeta y de fatiga del modelo turístico intensivo actual.

Asimismo, previamente a la tramitación del Anteproyecto de Ley que nos ocupa, por responsabilidad, hubiera debido habilitarse una moratoria preventiva en la concesión de licencias de VUT para evitar un efecto rebote, como efectivamente ha sucedido. Desde el 25 de marzo, en menos de mes y medio, se han registrado 1.880 nuevas VUT en Canarias: 988, en Tenerife; 438, en Lanzarote; 344, en Gran Canaria; 49, en Fuerteventura; 41, en La Gomera; 13, en La Palma; y 7, en El Hierro.



La reserva general de 90% de la edificabilidad residencial con destino exclusivo a uso residencial se convierte en un 80% para La Palma, La Gomera y El Hierro, que podrán destinar hasta un 20% de uso residencial a uso turístico, ampliando en un 10% el cupo generalista. De este modo, las islas que tradicionalmente han estado al margen de la actividad turística masiva, reciben ahora un impulso y “mejoran” las condiciones con respecto al resto de islas para incorporarse a la actividad turística con mayor facilidad: no necesitan construir hoteles sino transformar sus viviendas en alojamiento turístico. Sin duda, se legisla en la dirección equivocada, profundizando en un modelo turístico masivo obsoleto e incompatible con el horizonte de crisis de los recursos naturales y del clima, con especial incidencia en los territorios insulares.

ALEGACIÓN 8. Legalización de viviendas residenciales con uso turístico.

Se reconoce que es prácticamente ilegal el uso turístico en una vivienda con uso residencial, pero lo que hace, en lugar de eliminarlas, es crear un instrumento

urbanístico para legalizarlas mediante el cambio de uso, de modo que pasen de uso residencial a uso turístico. Como es ilegal, se crea una ley que las legalice: ese parece ser el objetivo del Anteproyecto de Ley. De nuevo, el Anteproyecto de Ley dice una cosa y vuelve a hacer la contraria.

ALEGACIÓN 9. Trasmisibilidad de las licencias.

Relacionado con la alegación anterior está la posibilidad o no de transmitir las licencias de VUT, en particular si una licencia se puede comprar y vender. En el caso de Barcelona sí se puede y ha provocado la creación de un mercado especulativo de licencias que contribuye a inflar el precio de la vivienda notablemente porque al coste del inmueble se agrega el precio de la licencia. Para evitar esta situación no deseable y reducir las licencias, Portugal optó por lo contrario, de tal manera que las licencias de VUT no se pueden comprar ni vender: si una persona vende su casa, la licencia desaparece. En Canarias debería ocurrir esto mismo para desinflar el mercado de VUT.

ALEGACIÓN 10. Concesión de nuevas licencias.

Aunque a juicio de la Fundación César Manrique, la VUT no debería crecer en Canarias, antes al contrario, pues hay demasiadas —como reconoce el propio Anteproyecto de Ley—, si esto no sucede, entre los requisitos para la obtención de licencia debería incluirse la no concesión de nuevas licencias en casas donde hubiera habido un inquilino en los últimos diez años. Así se ha hecho en otras ciudades para evitar la conversión de viviendas residenciales en turísticas donde vivía gente que era expulsada del alquiler para pasar la vivienda al mercado de VUT.



ALEGACIÓN 11. VUT, propiedad horizontal y decisión de la comunidad de propietarios (aptdo. VI, art. 5.1.e).

En edificios sujetos a propiedad horizontal, el Anteproyecto da la última palabra a los vecinos del bloque (5.1.e). En sitios como Palma de Mallorca, lo han prohibido con carácter general, cualquiera que sea el parecer de los vecinos del bloque. Así debería suceder en Canarias.

ALEGACIÓN 12. Determinaciones de ordenación de directa aplicación y de carácter subsidiario (art. 5.2).

En el art. 5.2 se establecen normas de aplicación directa, e independiente de cualquier modificación del planeamiento urbanístico municipal. Se está autorizando, *de facto*, la VUT en cualquier zona actual de uso residencial. Esto implica que los ayuntamientos más proclives a autorizar VUT no tendrán ningún interés en establecer medidas restrictivas en tanto que los menos favorables a las VUT deberán asumir la dura carga de la modificación del planeamiento.

ALEGACIÓN 13. Sobre la declaración responsable.

Resultan muy criticables las Disposiciones Transitorias 4 y 5, que permiten a quienes explotan VUT que, mediante una declaración responsable, tengan derecho a la modificación del planeamiento para consolidar definitivamente este uso.

La declaración responsable, que también aparece en la p. 18 relacionado con “el ejercicio de la actividad de vivienda vacacional” contribuye, sin duda, a agilizar y aligerar los trámites, pero, para ajustarse a la Ley y no plantear interrupciones, precisa de mecanismos eficientes de control y fiscalización, de organismos de inspección que el Anteproyecto debería concretar.



Asimismo, en el art. 7, aptdo. 4 se determina: “La declaración responsable deberá incluir la manifestación expresa del cumplimiento de los requisitos y preceptos desarrollados en la presente ley y sus reglamentos...”. De modo que se deja en manos de los solicitantes, sin control por parte de la Administración, el cumplimiento de los requisitos. Por tanto, no se supervisa *a priori* y no hay garantías de que vaya a hacerse *a posteriori*, salvo lo reflejado en la Disposición transitoria segunda, aptdo. b.4, que establece un control relativo, débil (“los órganos competentes de la Administración podrán suscribir convenio de colaboración...”). El cumplimiento de los requisitos debería estar fiscalizado por la Administración de forma robusta, o bien disponer de un organismo de inspección eficiente contemplado en el Anteproyecto, cosa que no ocurre.

ALEGACIÓN 14. Criterio de comparación plazas/población: porcentajes.

En el apartado V de la Exposición de Motivos se aportan datos sobre la VUT de Canarias: 220.409 plazas en 2024 con incrementos recientes del 25%. Supone 1/3 de toda la oferta turística canaria.

La expresión “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”, debería decir “el número de plazas de vivienda vacacional registradas hoy en todo el Archipiélago supera...”. La comparación de plazas/población debería medirse a partir del porcentaje que suponen las plazas actuales de VUT sobre la población. En la tabla siguiente se calcula (Cálculo del profesor Iván Parra, Universidad de Sevilla):

Isla	VUT	Plazas 2024	Población 2023	% de plazas sobre población
LANZAROTE	7.577	33.743	159.021	21
FUERTEVENTURA	7.046	27.952	124.066	23
GRAN CANARIA	13.229	55.150	857.171	6
TENERIFE	22.756	91.791	944.107	10
LA GOMERA	1.119	3.697	22.162	17
LA PALMA	1.667	6.201	83.875	7
EL HIERRO	544	1.875	11.646	16
TOTAL	53.938	220.409	2.202.048	10



En las islas de Fuerteventura y Lanzarote, el porcentaje es en la actualidad muy alto. En vez de corregir este exceso, la Ley favorece incrementos futuros que no se explican, menos aún en un contexto acentuado de carencia de vivienda residencial y encarecimiento desproporcionado de los precios de alquiler y compra inmobiliaria.

ALEGACIÓN 15. Partes del territorio merecedoras de protección especial y exclusión del uso turístico (p. 14).

Convendría especificar si “partes del territorio merecedoras de protección especial” se refiere exclusivamente a espacios naturales protegidos como se plantea unos párrafos después o también a otras formas de protección que no se mencionan.

ALEGACIÓN 16. Aplicación de indicadores de sostenibilidad (p.15).

El texto del Anteproyecto de Ley dice: “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...”. Convendría hacer explícitos los indicadores de sostenibilidad específicos, más allá de la mención que se hace en la p. 39, aludiendo a “los referidos en el Sistema Europeo de Indicadores Turísticos (ETIS) u otros equivalentes”, sin dejar de lado la implementación de recursos económicos y humanos destinados a controlar el cumplimiento en el tiempo de esos indicadores.

ALEGACIÓN 17. Redirigir una mínima oferta de alojamiento turístico “a núcleos de población ubicados en medianías y áreas de montaña ajenos a la actividad turística” (p.16).

La FCM ve con recelo esta declaración. Puede entrañar un factor de riesgo que traslade dinámicas de entornos turistizados a otros ámbitos ajenos hasta el momento a esos procesos. Por otro lado, es una estrategia que favorece la dispersión de la actividad turística permeando nuevos espacios, inicialmente de forma incipiente, y hacia el futuro no se sabe cómo, llevando aparejada la provisión de los indispensables servicios municipales de agua, energía, infraestructuras de movilidad y de otro tipo.

En una línea similar, se incide en la página 32, al comentar la Disposición transitoria quinta y aludir a la extensión de la tipología de villa más allá de las zonas propiamente turísticas. El Anteproyecto de Ley explicita aquí el propósito 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, al margen de asentamientos agrícolas”. Se profundiza, pues, en la dispersión de la actividad turística y en la ampliación de la VUT, de la mano de las viviendas individuales, en este caso.

ALEGACIÓN 18. Zonas de mercado residencial tensionado y VUT.

El Anteproyecto legisla “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 tensionadas, de tal modo que no podrá habilitarse el uso turístico de hospedaje para otras viviendas, sin que afecte a las viviendas de las cuales ya se hubiese autorizado previamente...”. De este modo, el texto se ajusta a lo previsto por la Ley de Vivienda, pero, en lo referente a “las viviendas de las cuales ya se hubiese autorizado previamente”, convendría incluir mecanismos de revocación de licencias o de penalización disuasoria (o a la inversa, para pasar al mercado de alquiler residencial), pues en zonas residenciales tensionadas no deberían autorizarse usos distintos al residencial ni permitir viviendas vacías.



ALEGACIÓN 19. Plazo de hasta diez años de explotación de la VUT actual para adaptarse a la nueva Ley.

Parece un margen excesivo para adaptarse en un mercado y una industria turística tan acelerados y cambiantes. Por el contrario, podría aprovecharse el período de adaptación para filtrar parte de las viviendas que no se ajusten en un plazo menor y devolverlas al alquiler de larga duración contribuyendo a distensionar el actual mercado.

En este sentido, resulta contradictorio que en la p. 28 el legislador descarte un período menor de transitoriedad argumentando que “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”. Es

justamente al contrario, ante la masificación turística y la sobresaturación de VUT con las distorsiones que está provocando, ampliar los tiempos de adaptación significa perder una oportunidad de reducir la tensión sobre el mercado de la vivienda y reducir el impacto de la actividad turística desbordada que está provocando tanto rechazo social, como mostraron las manifestaciones multitudinarias del 20 de abril en toda Canarias.

ALEGACIÓN 20. Modificación del uso de las edificaciones residenciales colectivas para destinarlas a usos turísticos (hotel o apartamentos) desapareciendo el uso residencial (p. 31).

Con este principio se proyecta y consolida hacia el futuro el uso turístico en edificios plurifamiliares. Se facilita de este modo la inyección de capital en operaciones destinadas a reconvertir fácilmente inmuebles residenciales en usos hoteleros turísticos, una vez más favoreciendo a grandes tenedores en detrimento de los pequeños operadores, que serían, en todo caso, los que deberían verse favorecidos en un marco de regulación y limitación de la oferta en función de capacidades de carga turística de conjunto y de necesidades de vivienda residencial poblacionales. Un verdadero desacierto, pues, en un contexto de saturación turística y de extraordinario tensionamiento de la vivienda residencial y los recursos esenciales (energía, agua, suelo), en un momento de crisis climática, que sitúa el Anteproyecto de Ley en la dirección contraria del problema que en teoría dice que pretender resolver. No deberían favorecerse este tipo de operaciones que alientan la especulación y la burbuja inmobiliaria, al contrario, deberían desincentivarse para no ahondar en la turistificación, la gentrificación y la injusticia social.



ALEGACIÓN 21. VUT y planeamiento urbanístico pormenorizado de ámbito municipal.

En la p. 37 se refleja: “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”. Se delega, por tanto, en las administraciones municipales la ordenación de uso turístico a costa del residencial. Desde luego, la FCM no considera adecuado este procedimiento, que debería contemplarse desde una

perspectiva global de carga turística por zonas, sustraerse de la Administración local y nunca favorecerlo a costa del residencial ni permitiendo usos compatibles.

ALEGACIÓN 22. Disposición transitoria cuarta. Incentivos a la renovación turística en edificios de tipología residencial de vivienda colectiva.

El incentivo que prevé esta disposición transitoria (p. 51) consolida, mediante modificación del planeamiento urbanístico municipal, el cambio de uso residencial a turístico de viviendas colectivas residenciales dedicadas en la actualidad a VUT. Es un error pues retira viviendas definitivamente de la bolsa inmobiliaria residencial, reduciendo la oferta, y perpetúa usos turísticos compactos en entornos residenciales. Pero, además, impulsa la profesionalización turística de la mano de medianos y grandes operadores en detrimento de los ciudadanos particulares que apoyan su economía con el alquiler de una segunda vivienda, por ejemplo. Se dan pasos, de este modo, para reducir la eventual pequeña redistribución de la actividad turística a través de la VUT.

En la misma línea de consolidar el uso turístico sin posibilidad de revisión, ahora en ámbito de las “edificaciones de tipología unifamiliar aislada”, despliega sus efectos la Disposición transitoria quinta.



Parecería más adecuado, sin embargo, trabajar en la dirección contraria para contribuir a paliar el agudo problema actual de precios y acceso a la vivienda mediante incentivos que favorezcan la conversión de VUT en viviendas de usos uso residencial a través del alquiler.

ALEGACIÓN 23. Disposición final segunda. Modificación de la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y los Espacios Naturales Protegidos.

En el apartado 2.g., se determina que, a través de la aprobación de planes especiales, los ayuntamientos podrán “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 afectada”. De modo que, con este artículo, será posible el

uso turístico de viviendas dentro de los Espacios Naturales Protegidos, incrementando la presión sobre estas áreas sensibles que cada vez se ven más alteradas con la masificación turística, sin contar con que los recursos, en la mayoría de municipios, para delimitar y controlar la capacidad de carga para este tipo de usos suele ser muy limitada.

Taro de Tahíche, 8 de mayo de 2024

