

# BORRADOR DE ORDENANZA REGULADORA DEL USO URBANÍSTICO DE LAS VIVIENDAS VACACIONALES EN SANTA CRUZ DE TENERIFE.

## Exposición de motivos:

El municipio de Santa Cruz de Tenerife tiene como seña de identidad ser un ámbito de convivencia que se ha basado, históricamente, en el equilibrio entre las aspiraciones de los vecinos, de tranquilidad, de seguridad, y de disfrute del espacio público, con las propias de las empresas y del desarrollo económico, desempeñando, siempre, el Ayuntamiento, una función reguladora que se caracteriza por establecer reglas que, bien para evitar conflictos, bien para resolverlos, aseguren la compatibilidad y, por tanto, la convivencia. El fenómeno de las viviendas vacacionales, que en los últimos años comienza a manifestarse con intensidad en el municipio, exige, de nuevo, el esfuerzo de la Corporación para, previo debate entre todos, establecer normas que aseguren que el desarrollo de esa actividad turística se produce de modo que sea compatible con los derechos y los intereses de los residentes. No se trata de prohibir, tampoco de poner puertas al campo, sino de regular y reglamentar conciliando todos los intereses en juego, guiados por la tutela de los derechos y las libertades básicas de los vecinos.

Las viviendas vacacionales constituyen una actividad económica legítima que genera renta y empleo. Sin embargo, de forma simultánea, de modo especial cuando se realiza en edificios de viviendas colectivas, esa actividad tiene una incidencia directa sobre las relaciones tradicionales y habituales de convivencia, en particular, con más o menos intensidad, sobre el derecho a la intimidad personal y familiar, la tranquilidad y el descanso de los residentes. En gran medida, las diferencias entre los hábitos y costumbres de los residentes y los propios de quien disfruta de la ciudad y de su entorno como turista llevan, en ocasiones, a producir tensiones y a la necesidad de restablecer las normas de convivencia.

Por otra parte, quienes utilizan las viviendas vacacionales hacen un uso tanto del espacio público, como de las infraestructuras y de los recursos naturales, que sumado al de los residentes, supera o puede superar, la capacidad de carga para la que fueron diseñados. Las dotaciones de las zonas residenciales son distintas de las que se exigen en ámbitos turísticos, que responden a las necesidades y fines propios de esa actividad económica. La diferencia se pone de manifiesto cuando se produce un uso turístico de viviendas con infraestructuras diseñadas para lo residencial. De igual modo, las dotaciones y equipamientos públicos diseñados en función de las necesidades de los hoteles de ciudad tampoco tuvieron en cuenta esta nueva demanda. En este sentido, las viviendas vacacionales constituyen ya en otros municipios una actividad que pone en cuestión el espacio público, tal y como tradicionalmente ha sido ordenado.

Es preciso, por todo ello, establecer reglas que compatibilicen el uso residencial con el uso turístico, que den respuesta y, en su caso, eviten, los conflictos apuntados. El libre ejercicio de una actividad económica y la libre competencia deben ser conciliadas -y ser respetuosas- con el derecho a la convivencia, el derecho a la intimidad personal y familiar, el derecho a la vivienda y el derecho al arraigo de los residentes, así como con la protección del entorno urbano, en particular de los espacios públicos como lugares de convivencia, y el uso responsable de los recursos e infraestructuras públicas.

En orden a la consecución de los objetivos que quedan planteados, la presente Ordenanza aborda la regulación a partir de la consideración de las viviendas vacacionales como una actividad turística reglada -en tanto definida y ordenada por la legislación turística-, que merece la condición de actividad económica clasificada -así lo determina la legislación de actividades clasificadas-, y que tiene la consideración de uso urbanístico, esto es, de uno de los destinos específicos del suelo, en el planeamiento general municipal. Siendo así, en ejercicio de su potestad de planificación, el Ayuntamiento puede ordenar la dimensión urbanística de esa actividad, determinando los lugares, los inmuebles, o la parte de los mismos, en los que esta actividad económica puede llevarse a cabo, utilizando para ello las técnicas de la zonificación territorial, la calificación y la compatibilidad de usos. Se trata de emplear el mismo tipo y fundamento de ordenación que el tradicionalmente utilizado con otras de análoga naturaleza, como los comercios, las oficinas o las consultas, estudios o despachos de profesionales libres, que también se sujetan a reglas que aseguren la convivencia con los residentes.

## CAPÍTULO PRIMERO DISPOSICIONES DE CARÁCTER GENERAL

### Artículo 1.- Objeto de la Ordenanza.

1. Esta Ordenanza tiene por objeto establecer las condiciones urbanísticas necesarias para el desarrollo de la actividad de viviendas vacacionales, en el municipio de Santa Cruz de Tenerife.

2. A ese fin, esta disposición concreta dentro del uso principal turístico establecido en el Plan General de Ordenación de Santa Cruz de Tenerife, el uso pormenorizado alquiler vacacional, determinando los lugares e inmuebles en que puede llevarse a cabo.

### Artículo 2.- Ámbito de aplicación

1.- Las disposiciones de esta ordenanza se aplicarán a las viviendas radicadas en Santa Cruz de Tenerife, tanto en suelo urbano, como urbanizable y rústico, que se destinen al alquiler vacacional.

2.- Se excluye del ámbito material de esta Ordenanza el uso turístico de la totalidad de los inmuebles de una edificación, sometiéndose lo mismos a la normativa sectorial pertinente.

### Artículo 3.- Fundamento competencial y jurídico.

Esta ordenanza constituye un instrumento complementario del Plan General de Ordenación de Santa Cruz de Tenerife que se dicta, con la condición de ordenanza de edificación, al amparo de lo establecido en los artículos 134.1 c) y 153.2 de la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias y del artículo 1.1.5.-1 de las Normas de Ordenación Pormenorizada del Plan General de Santa Cruz de Tenerife (Tomo 2.1.2.).

### Artículo 4.- Definiciones

1.- A los efectos de esta ordenanza, siempre que la legislación sectorial aplicable no establezca una definición contraria o más precisa, se entenderá por:

a) Vivienda vacacional (VV): vivienda amueblada y equipada en condiciones de uso inmediato que reúna los requisitos previstos en la normativa sectorial pertinente, comercializadas o promocionadas en canales de oferta turística, para ser cedidas temporalmente y en su totalidad a terceros, de forma habitual, con fines de alojamiento vacacional y a cambio de un precio.

b) Canales de oferta turística: las agencias de viajes, centrales de reserva y otras empresas de intermediación y organización de servicios turísticos, incluidos los canales de intermediación virtuales; páginas webs de promoción, publicidad, reserva o alquiler; y publicidad realizada por cualquier medio de comunicación; siempre que oferten, faciliten o publiquen el alquiler de viviendas con fines turísticos.

c) Forma habitual: la cesión de la vivienda, dos o más veces dentro del periodo de un año.

d) Cesión temporal: toda ocupación de la vivienda por un periodo de tiempo, que no implique cambio de residencia por parte de la persona usuaria.

e) Empresas explotadoras de viviendas vacacionales: las personas propietarias o las personas físicas o jurídicas, cuya actividad profesional, principal o no, consista en la cesión a título oneroso del uso y disfrute de viviendas vacacionales, que cumplan los requisitos previstos por la normativa sectorial y por esta disposición.

2.- Igualmente, para la mejor aplicación de esta Ordenanza se estará a cuantas otras definiciones relacionadas con las viviendas vacacionales formule la normativa sectorial.

#### Artículo 5.- Requisitos técnicos y condiciones del inmueble

Para que una vivienda pueda operar como establecimiento alojativo turístico debe reunir los requisitos establecidos en el Decreto 113/2015, de 22 de mayo, por el que se aprueba el Reglamento de las viviendas vacacionales, o la normativa que lo sustituya, así como el resto de requisitos establecidos en la normativa sectorial o municipal que sea de aplicación y en esta Ordenanza.

#### Artículo 6.- Presunción de uso turístico

Se presumirá la existencia del uso turístico de vivienda vacacional en una vivienda habitual cuando las mismas se oferten o comercialicen por cualquier canal de oferta turística, aun cuando las personas propietarias o las empresas explotadoras no cumplan con la obligación de presentar la declaración responsable de inicio de actividad en el Cabildo o se publiquen sin el número de registro que les haya sido asignado.

#### Artículo 7.- Prohibiciones

1.- Además de las prohibiciones establecidas en la normativa sectorial así como en los instrumentos de ordenación o en cualquier norma de aplicación, no podrá desarrollarse el uso de vivienda turística en viviendas protegidas, mientras que se mantenga su calificación como tal, de acuerdo con la legislación sectorial aplicable.

2.- Asimismo no se podrán alojar un mayor número de personas de las que correspondan a la capacidad de la vivienda establecida por el número de dormitorios y ocupación, según los datos incluidos en la declaración responsable de ocupación de inmuebles o instalaciones, y, en todo caso, en la cédula de habitabilidad o licencia de primera ocupación.

### CAPÍTULO II CONDICIONES GENERALES DEL USO TURÍSTICO VIVIENDA VACACIONAL.

#### Artículo 8.- Criterios generales de implantación

1.- Se permitirá el uso turístico de vivienda vacacional en inmuebles que tengan uso residencial que cumplan con las determinaciones establecidas en el artículo 9 de esta Ordenanza.

2.- El uso urbanístico de vivienda turística sólo resultará posible en inmuebles que tengan, previamente, reconocido un uso de vivienda y que cumplan con las determinaciones de esta Ordenanza.

#### Artículo 9.- Determinaciones para admitir viviendas vacacionales para uso turístico

1.- Para la admisión de viviendas vacacionales se deben cumplir todas y cada una de las siguientes determinaciones:

- a) Que se cumpla con los requisitos establecidos en la normativa vigente de turismo y de los establecidos en la normativa sectorial o municipal aplicable y en esta Ordenanza.
- b) Que la edificación o construcción tenga una antigüedad mínima de 10 años.
- c) Que el uso turístico de vivienda vacacional sea compatible con el uso residencial atendiendo a lo establecido en esta Ordenanza.
- d) Que la vivienda en cuestión se sitúe en las zonas en las que se permite esta actividad según lo establecido en esta Ordenanza.

#### Artículo 10.- Compatibilidad del uso turístico con el residencial

El uso turístico vivienda vacacional será compatible, siempre que se cumpla con el resto de disposiciones de esta Ordenanza y de la normativa específica aplicable, con los siguientes usos:

- a) El uso residencial unifamiliar vivienda libre.
- b) El uso residencial colectiva vivienda libre.

#### Artículo 11.- Zonificación

1. En atención a la diferente intensidad y carácter de los usos no residenciales en los edificios destinados a vivienda del municipio, Santa Cruz de Tenerife se dividirá en dos zonas a efectos del alquiler vacacional, cuya proyección espacial se detalla en los planos anexos a esta Ordenanza.

2. De acuerdo con lo anterior, el término municipal se estructura en las siguientes zonas:

1) Zona 1. Zonas delimitadas por el ámbito espacial de los conjuntos históricos "*Antiguo Santa Cruz*", "*El Toscal*" y "*Barrio de Los Hoteles*", en los que se permitirá el uso turístico de vivienda vacacional, de acuerdo con las siguientes determinaciones:

- a) En las plantas bajas de las edificaciones y construcciones, y situaciones equivalentes cuando bajo las mismas no existan viviendas. Así como en aquellas plantas que tengan entrada independiente.
- b) En las plantas altas siempre que, al tratarse de viviendas sometidas al régimen de propiedad horizontal, no se prohíba expresamente esta actividad por los estatutos de la Comunidad de propietarios. Cuando la edificación sea anterior al reconocimiento reglamentario de esta modalidad extrahotelera por el Decreto 113/2015, de 22 de mayo, por el que se aprueba el Reglamento de las viviendas vacacionales de la Comunidad Autónoma de Canarias, será necesaria la autorización expresa de la Comunidad de propietarios.
- c) En todo caso, en las edificaciones unifamiliares residenciales.
- d) No será exigible el requisito de antigüedad mínima de 10 años en los inmuebles que sean objeto de rehabilitación.

2) Zona 2. Zona delimitada por el resto del término municipal en la que se permitirá el uso turístico de vivienda vacacional, de acuerdo con las siguientes determinaciones:

a) Las determinaciones generales aplicables a la zona 1, incluidas en los apartados a), b) y c).

### CAPÍTULO III IMPLANTACIÓN DEL USO TURÍSTICO VIVIENDA VACACIONAL.

#### Artículo 12.- Comunicación previa

1.- Sin perjuicio de lo establecido en el Decreto 113/2015, de 22 de mayo, por el que se aprueba el Reglamento de las viviendas vacacionales de la Comunidad Autónoma de Canarias o la normativa que lo sustituya, quienes promuevan la actividad alojativa de vivienda vacacional deberán presentar ante el Ayuntamiento una comunicación previa de cambio de uso urbanístico, tal y como establece el artículo 332.1 d) Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias.

2.- Asimismo, quienes promuevan la actividad alojativa de vivienda vacacional deberán presentar una comunicación previa de inicio de actividad clasificada en los términos y con los requisitos establecidos por la Ley 7/2011, de 5 de abril, de actividades clasificadas y espectáculos públicos, las normas reglamentarias que la desarrollan y otras medidas administrativas complementarias.

3.- Ambas comunicaciones podrán presentarse simultáneamente.

#### Artículo 13.- Presentación y efectos de la comunicación previa de cambio de uso

1.- La persona interesada debe presentar la comunicación previa de cambio de uso y/o la de actividad clasificada, quince días antes del inicio de la actuación.

2.- La administración facilitará un modelo normalizado para cumplimentar en el cual se hará constar, como mínimo:

- a) Identificación de la persona propietaria de la vivienda.
- b) Situación de la vivienda.
- c) Cédula de habitabilidad, licencia de primera ocupación o, en caso de encontrarse en situación de fuera de ordenación, certificación de uso consolidado.
- d) Número máximo de ocupantes.
- e) Acuerdo de la Comunidad de Propietarios, cuando sea preceptivo.

3.- Si la comunicación previa no reúne los requisitos necesarios o no acompaña la documentación exigida, se requerirá al interesado para que en un plazo de diez días, ampliables por cinco más, la subsane con la expresa advertencia de que si no lo hiciera quedará en suspenso la eficacia del cambio de uso.

4.- Una vez cumplimentada correctamente la solicitud, en cualquier momento, la Administración municipal, de oficio se podrá emitir informe de comprobación o inspección en el que se concluya si el uso turístico de vivienda vacacional es compatible y se cumplen con las determinaciones establecidas en esta Ordenanza. Si ello no fuese así se dará traslado al interesado para que subsane las posibles deficiencias, de no hacerlo se producirán los efectos señalados en el apartado anterior.

5.- La presentación de la comunicación previa habilita a la persona interesada para iniciar la actuación comunicada, siempre y cuando ésta se sujete a la legalidad urbanística vigente al tiempo de su presentación, reúna los requisitos y documentación establecidos en esta Ordenanza, y, además, cuente con cuantos autorizaciones y títulos habilitantes para el ejercicio de la actividad exija la legislación sectorial.

6.- La comunicación previa no faculta para ejercer actuaciones en contra de la legislación urbanística y el planeamiento vigente, ni puede sustituir ningún otro régimen de intervención que sea aplicable de acuerdo con esta ordenanza.

#### CAPÍTULO IV RÉGIMEN SANCIONADOR

##### Artículo 14.- Inspección y Régimen sancionador

1. Sin perjuicio de lo establecido en el Decreto 113/2015, de 22 de mayo, por el que se aprueba el Reglamento de las viviendas vacacionales, o norma que lo sustituya, serán responsables de las infracciones las personas propietarias de las viviendas, o, en su caso, las personas físicas o jurídicas a las que hayan encomendado la explotación de las viviendas vacacionales.

2.- Teniendo en cuenta lo establecido en la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias:

a) Se califica como infracción grave y se sanciona con multa de entre 3.000 y 80.000 euros todo cambio objetivo en el uso al que estén destinados edificios, plantas, locales o dependencias, sin contar con el título habilitante pertinente.

b) Cuando el uso que se implante sea incompatible con la ordenación aplicable se califica como infracción grave y se sanciona con multa de 6.001 a 150.000 euros la implantación y el desarrollo de usos no amparados por los títulos o requisitos de intervención administrativa habilitantes que correspondan.

c) Se califica como infracción leve la no presentación de la comunicación previa de cambio de uso, al tratarse de un incumplimiento de una obligación prevista en la Ley no calificada expresamente como grave o muy grave. La infracción leve se sancionará con multa de 60 a 6.000 euros.

3.- Los criterios de graduación para las infracciones establecidas en el apartado anterior serán los establecidos en el artículo 398 Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias.

4.- Cuando un mismo hecho pueda ser tipificado como infracción por distintos preceptos, será de aplicación el tipo específico frente al general, y de concurrir varios tipos específicos o generales, aquel que tenga atribuida una sanción máxima más alta, con independencia de cuál sea finalmente la sanción aplicada atendiendo a los criterios de graduación.

5.- Según lo establecido en el artículo 62 de la Ley 7/2011, de 5 de abril, de actividades clasificadas y espectáculos públicos y otras medidas administrativas complementarias, constituye infracción muy grave, sancionada con multa de entre 15.001 a 30.000 euros, el desarrollo de una actividad o la apertura de un establecimiento de los sujetos a esta ley, sin la previa licencia correspondiente o sin haber cursado la comunicación previa, o declaración responsable cuando fueren exigibles; pudiendo acordarse, además, el cese definitivo o la suspensión por un máximo de seis meses de la actividad de vivienda vacacional de acuerdo con el artículo 66.1 de la misma Ley.

6.- El régimen sancionador que se establece lo es sin perjuicio de la aplicación, cuando proceda, de las disposiciones de la Ley 7/1995, de 6 de abril, de ordenación del turismo de Canarias, por las Administraciones competentes.

##### Artículo 15.- Restablecimiento de la legalidad: cese de la actividad.

La Administración municipal es competente para el restablecimiento de la legalidad urbanística vulnerada, pudiendo disponer en su caso, entre otras medidas, el cese de la actividad de vivienda vacacional, de acuerdo con lo establecido por los artículos 352 a 368 de la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos.

### Disposición transitoria

Los inmuebles que antes de la entrada en vigor de esta Ordenanza hayan presentado la oportuna declaración responsable en el Cabildo y cumplan con los requisitos establecidos en la normativa, no se verán afectados por la zonificación efectuada por esta Ordenanza. No obstante, deberán presentar en el plazo de tres meses, la oportuna comunicación previa de cambio de uso así como de inicio de actividad clasificada, obligación existente con anterioridad a la entrada en vigor de esta Ordenanza. Transcurrido dicho plazo se entenderá que carece de título para llevar a cabo la actividad.

### Disposición final

De conformidad con los artículos 56.1, 65.2 y 70.2 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las Bases del Régimen Local:

- a) El acuerdo de aprobación definitiva se comunicará, conteniendo el texto íntegro de la referida disposición, a la Administración General del Estado y a la de la Comunidad Autónoma.
- b) Transcurrido el plazo de quince días desde la recepción de las comunicaciones, el acuerdo y el texto íntegro de la disposición se publicarán en el Boletín Oficial de la Provincia, por anuncio del Secretario General del Pleno.
- c) La disposición general entrará en vigor al día siguiente de su íntegra publicación, extendiéndose la oportuna diligencia por el Secretario General del Pleno, que será comunicada a todos los órganos y unidades de la Administración Municipal, dando cuenta al Pleno.