

Propuesta #25.

«Regulación participativa de las viviendas turísticas».

Desde el gobierno municipal impulsaremos la apertura de un debate sobre el uso de viviendas para alquiler turístico, que conlleve la puesta en marcha de políticas concretas y reales para su regulación en el municipio (especialmente en el Casco Antiguo en el que en la actualidad se concentra la oferta).

Recabados, discutidos y procesados los datos, por medio de la normativa urbanística del nuevo Plan de Ordenación Municipal ordenaremos el fenómeno del alquiler turístico de viviendas como parte de un programa de usos equilibrado para el Casco Antiguo, trabajando por la sostenibilidad de la explotación turística y el aprovechamiento de las sinergias económicas que en torno a ella pudieran surgir para mejorar las oportunidades de vida y trabajo de los residentes.

Incorporamos a continuación algunos artículos de opinión en relación con el fenómeno de los pisos turísticos (https://cincodias.elpais.com/cincodias/2018/09/24/companias/1537806625_308293.html)

Las claves del plan del Ejecutivo para regular los pisos turísticos

Distinguirá entre estancias cortas y alquiler para viajeros.

Modificará la ley de propiedad horizontal para blindar a los vecinos.

La Secretaría de Estado de Turismo, Isabel Oliver, arranca hoy la ronda de reuniones que mantendrán con todos los actores implicados para tratar de alcanzar un acuerdo en la regulación de las viviendas de uso turístico. En el encuentro celebrado en el Consejo General de Economistas avanzó que esta mañana tendrá lugar la primera reunión del grupo de trabajo que abordará este asunto, que sentará en la misma mesa a representantes de la Federación Española de Municipios y Provincias (FEMP) y de las 17 comunidades autónomas para tratar de armonizar la dispersión normativa en esta materia.

«Queremos abordar un asunto que el anterior Ejecutivo de Mariano Rajoy no fue capaz de abordar ni ejercer su liderazgo», recalca la Secretaria de Estado.

El primer cambio afectará a la Ley de Arrendamientos Urbanos para distinguir alquileres turísticos y de corta duración. Los primeros son gestionados por empresarios o plataformas online como Home Away o Spain—Holiday.com, y los segundos por plataformas como Airbnb.

De esta manera, el Ejecutivo persigue evitar efectos indeseados como el que ha producido en Madrid, en el que una norma restrictiva para las viviendas turísticas ha ilegalizado el 95% de la oferta, sin distinguir entre ambas modalidades. El otro cambio avanzado por Oliver es la modificación de la Ley de Propiedad Horizontal que permita a las comunidades de vecinos vetar la llegada de pisos turísticos.

«Se trata de modificar mayorías para dar más voz a los vecinos», sentenció. Algunas comunidades, como Madrid, ya han fijado en sus normativas esa posibilidad aunque con ciertas cautelas, ya que previamente se requiere reformar los estatutos y que el cambio sea aprobado por unanimidad. Un solo voto lo tiraría atrás». «El Gobierno no tiene competencia para regular las viviendas turísticas, la intención es impulsar soluciones coordinadas para no interferir en las de las comunidades», ha comentado Maroto. Para ello se revisará la normativa que sí es competencia del Ejecutivo y que recoge la vivienda turística para «dar seguridad a todos los agentes que operan».

Así, se volverán a reunir en septiembre en un grupo de trabajo abierto en el que podrán participar también las plataformas digitales, como por ejemplo Airbnb, y los hoteleros para determinar qué se considera como viviendas de uso turístico (<http://www.expansion.com/economia/2018/04/29/5ae63397e2704ef46a8b466b.html>)

La maraña legal del alquiler turístico

Los dueños de pisos turísticos se pierden en un laberinto legal. El PSOE pide a Hacienda una guía sobre cómo debe tributar un piso de alquiler turístico. El caos de la regulación del alquiler vacacional mezcla medidas del Gobierno con leyes autonómicas y ordenanzas municipales. En total, miles de normas que tratan de controlar, sin grandes logros, la actividad de las plataformas de alquiler vacacional.

Decidir las reglas del juego en un campo con diecisiete árbitros no es tarea fácil, especialmente cuando no hay consenso sobre qué es trampa y qué fair play. Es lo que viene sucediendo en el sector turístico desde la irrupción de las plataformas de alquiler vacacional. La entrada de estos actores en el mercado ha puesto en jaque a empresarios y hoteleros, que piden a las administraciones juego limpio y límites. El problema es que nadie parece saber con exactitud cómo resolver este rompecabezas, y cunde el caos regulatorio.

A día de hoy, la maraña normativa se divide en 17 autonomías con 43 normativas en materia turística, más las ordenanzas de los más de 8.000 ayuntamientos. Como resultado, miles de normas muy diferentes para poner coto a la actividad y, en algún caso, de eficacia cuestionable.

«En España falta una regulación específica del fenómeno del alquiler vacacional», señala María Jesús Serrano, socia del despacho de abogados Serrano Alberca & Conde, especializados en la cuestión, que ha elaborado un Informe que analiza la normativa autonómica en materia de alquiler vacacional al que ha tenido acceso EXPANSIÓN.

Aunque el Estado se ha apresurado a tomar medidas, la cesión de competencias turísticas hecha en 2013 deposita el peso regulatorio en las comunidades, mientras que los ayuntamientos se encargan de la ordenación urbanística, a través de la entrega de licencias, moratorias y limitación por zonas, opciones que están tomando ciudades como Barcelona, San Sebastián, Madrid o Palma de Mallorca, todas gobernadas por coaliciones de izquierda.

No es casualidad que las comunidades más duras sean precisamente las que más turistas reciben. «Canarias es la más estricta», explica Óscar Perelli, director de Estudios de Exceltur, el principal think tank del sector. La normativa de la comunidad regula, desde el tipo de perchas que deben disponer los pisos turísticos —«de material no deformable y estilo homogéneo»—, hasta el tamaño de las camas. Algo que no sucede ni en la Comunidad de Madrid ni en Cataluña.

En el único punto en el que todas coinciden es en la obligación de comunicar la actividad e inscribirla en el registro, implicando, en algunos casos, el visto bueno de la comunidad de vecinos, que pueden vetar la actividad, señala el informe de Serrano Alberca & Conde. Tampoco todas hacen la distinción entre apartamento turístico —más profesional— y vivienda vacacional. Ni siquiera lo definen igual.

En Navarra, las viviendas turísticas tendrán que tener al menos 90 metros cuadrados, acceso independiente y segregación vertical; mientras que en Aragón y Asturias basta con que cuenten con «mobiliario e instalaciones que permitan su inmediata ocupación». País Vasco y Galicia, por otro lado, contemplan tres modalidades diferentes: establecimientos de alojamiento, viviendas para uso turístico y habitaciones en viviendas particulares.

El límite del alquiler es otro de los quebraderos en los que no hay consenso.

En Andalucía si es apartamento turístico no puede exceder los 45 días, pero si es vivienda vacacional, se puede alquilar hasta dos meses; en Cataluña el límite está en 31 días, y en Madrid y Murcia se habla de límite pero no se especifica.

Es cierto que no todas las comunidades, ni todas las ciudades, tienen las mismas necesidades. No es lo mismo legislar en epicentros del turismo como Cataluña, Baleares o Canarias; que en Castilla—La Mancha.

Sin embargo, la falta de armonización en cuestiones importantes hacen complejo el control y comprensión del propio sistema. Los hoteleros piden coordinar las legislaciones y forzar a las plataformas a su obligado cumplimiento. «Hay que dar un replanteamiento de las reglas de juego», señala el vicepresidente ejecutivo de Exceltur, José Luis Zoreda.

«En una escala de 10, del 1 al 8 debería ser igual para cualquier sitio de España», concluye.

Moratoria en la Ciudad Condal

El Ayuntamiento de Colau ha optado por medidas drásticas para controlar el aumento desenfrenado de pisos turísticos.

Desde 2017 su Plan Urbanístico establece una moratoria que afecta tanto a hoteles como a pisos turísticos y que divide la ciudad en 4 zonas, en función de si se puede aumentar o no el número de plazas.

También reforzó los inspectores y las sanciones.

San Sebastián opta por zonificar

San Sebastián dió luz verde a su ordenanza municipal en enero de este año. Su objetivo es limitar los pisos al 15%, aunque su plan pasa por la zonificación, creando tres zonas: una, en el centro, donde queda prohibido el alquiler turístico; otra que permite la ocupación parcial y una última que autoriza dos viviendas en plantas altas. Eso sí, sólo en edificios de a partir de 7 pisos.

Madrid pone coto al alquiler: 90 días

Aunque la capital todavía no cuenta con su Plan de pisos turísticos, Carmena anunció que quien quiera alquilar un piso turístico sin licencia no podrá sobrepasar los 90 días. A partir del cuarto mes, tendrá que pedir una licencia de uso comercial, como un restaurante o un bar. Mientras elabora el plan, el Ayuntamiento suspenderá la concesión de licencias en el centro durante un año.

Palma prohíbe los pisos turísticos

Palma de Mallorca amenaza con convertirse en la primera ciudad española en prohibir el alquiler turístico. El ayuntamiento, gobernado por PSOE, Podemos y MES, anunció que a partir de julio la ciudad será considerada 'zona única', donde no se podrá alquilar pisos turísticos. La ley excluye viviendas unifamiliares al considerar que no causa problemas de convivencia.

Valencia duda en el límite de tiempo

La ciudad del Turia quiere limitar el alquiler vacacional sin licencia, pero tiene dudas sobre dónde poner el coto. Siguiendo la estela de Madrid, el Ayuntamiento valenciano plantea un límite de entre uno y tres meses. Quien no llegue al máximo no necesitará ceñirse a la normativa de uso profesional. El consistorio tampoco descarta la 'zonificación'.

Bilbao: un piso turístico por portal

Hace poco que el consistorio bilbaíno comenzó a poner límites a las plataformas de alquiler turístico. Aunque por el momento no cuenta con una normativa en vigor al respecto, Bilbao plantea crear la figura legal de los pisos turísticos —que no tenía— para poder recaudar impuestos. Además, sólo podrá haber un alojamiento de este tipo por portal, y sólo en el primer piso.

Sevilla, en pleno debate

El Ayuntamiento de Sevilla se encuentra en pleno debate sobre cómo regular el alquiler vacacional. Entre las iniciativas que baraja el consistorio se encuentra la limitación urbanística de nuevas licencias por zonas —zonificación—, así como incrementar la tasa a pagar para cambiar el uso de vivienda residencial a turística, actualmente de 23 euros.

Málaga pide vetar el alquiler de VPO

Dentro de las medidas a incluir en la regulación, el Ayuntamiento malagueño ha reparado en las Viviendas de Protección Oficial. El consistorio pidió la semana pasada a la Junta de Andalucía la modificación del reglamento actual para impedir que una VPO pueda ser destinada al alquiler turístico, ya que actualmente pueden anunciarse por habitaciones.