Ayuntamiento de San Bartolomé de Tirajana

Expediente Electrónico	
Nº de Expediente	2026017191
Tipo de Expediente	PL - ORDENANZAS MUNICIPALES
Fecha de Apertura	22-07-2026
NIF	P3502000G
Interesado	AYUNTAMIENTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA
Fecha de Cierre	
Signatura	

Asunto

ORDENANZA REGULADORA DEL USO RESIDENCIAL EN LA ZONA TURÍSITICA DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA

Indice del Expediente

31/07/2026	1.PROVIDENCIA DE INCOACIÓN ORDENANZA	1..1
31/07/2026	INFORME PROPUESTA DE INICIO	2..4
04/08/2026	MEMORIA JUSTIFICATIVA ORDENANZA URBANISTICA USOS	5..15
04/08/2026	DECRETO INICIO ORD_REG_USO RESID_EN ZONA TURÍSITICA	16..16
19/10/2026	ORDENANZA MUNICIPAL USO RESIDENCIAL ZTLS SBT	17..67
19/10/2026	INFORME TÉCNICO PLANEAMIENTO	68..84
19/10/2026	INFORME DE VALORACIÓN DE CONSULTAS	85..92
19/10/2026	INFORME JURÍDICO APROBACIÓN INICIAL ORDENANZA	93..100
21/10/2026	INFORME ASESORIA JURIDICA ORDENANZA USO SUELO	101..118
22/10/2026	INF_PROP_APROB_INICIAL	119..126
22/10/2026	ELEVACION PROPUESTA AL PLENO	127..135
29/10/2026	SOLICITUD DE CERTIFICADO DE USO RESIDENCIAL ZTL	136..137
05/11/2026	CERTIFICACIÓN PLENO APROB_INIC_	138..174
11/11/2026	SOLICITUD DE CERTIFICADO DE USO RESIDENCIAL ZTL	175..176
13/11/2026	PUBLICACIÓN BOP	177..204

Ilustre Ayuntamiento
de la Villa de
San Bartolomé de Tirajana
http://www.maspalomas.com

ÁREA DE URBANISMO, PATRIMONIO, RESPONSABILIDAD PATRIMONIAL Y VIVIENDA
SERVICIO: Planeamiento.
Expte: 2026-017191
Sign.: AIMR/DERC
Asunto: Ordenanza Municipal.

PROVIDENCIA DE INCOACIÓN DE EXPEDIENTE

En aplicación del artículo 112.1 de la Ley de Municipios de Canarias y considerándose de máximo interés para este Ayuntamiento la aprobación de una Ordenanza reguladora del régimen jurídico del uso residencial en la zona turística litoral de San Bartolomé de Tirajana, y en el ejercicio de la competencia que me corresponde,

DISPONGO

PRIMERO.- INCOAR expediente para la aprobación de una Ordenanza específica reguladora del régimen jurídico del uso residencial en la zona turística litoral de San Bartolomé de Tirajana.

SEGUNDO.- Que por el Servicio de Planeamiento se proceda a tramitar el expediente de referencia conforme con la normativa vigente.

EL CONCEJAL DELEGADO DE URBANISMO, PATRIMONIO, RESPONSABILIDAD PATRIMONIAL Y VIVIENDA

Fdo. Alejandro Marichal Ramos

MASPALOMAS COSTA CANARIA

Firmado por:	MARICHAL RAMOS ALEJANDRO IVAN - Concejal/A Area Urbanismo, Patrimonio Publico Y Vivienda Ver firma	Fecha: 31-07-2026 13:05:16

Nº expediente administrativo: 2026-017191 Código Seguro de Verificación (CSV): A5843636DD6462E7CC771118915445EA
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A5843636DD6462E7CC771118915445EA

Fecha de sellado electrónico: 06-08-2026 13:26:25 Ver sello

Fecha de emisión de esta copia: 13-11-2026 10:11:25

Ilustre Ayuntamiento de la Villa de San Bartolomé de Tirajana
http://www.maspalomas.com

Servicio: Urbanismo, Planeamiento y Gestión.
Sección: Planeamiento.
Expte 2026-17191

INFORME-PROPUESTA

ASUNTO: INFORME INICIO DE EXPEDIENTE PROCEDIMIENTO APROBACIÓN ORDENANZA MUNICIPAL REGULADORA DEL RÉGIMEN JURÍDICO DEL USO RESIDENCIAL EN LA ZONA TURÍSTICA LITORAL DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA.

El Técnico de Administración Especial que suscribe, en cumplimiento de lo dispuesto en los artículos 174 y 175 del Real Decreto 2568/1986, de 28 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de Organización, Funcionamiento y Régimen Jurídico de las Entidades Locales, así como de conformidad con la legislación urbanística y de régimen local aplicable, emite el presente informe-propuesta sobre el expediente de referencia, con base en los siguientes,

ANTECEDENTES

ÚNICO.- Vista la Providencia dictada por el Concejal Delegado del Área de Urbanismo, Patrimonio Público y Vivienda, mediante la que se dispone que por el Servicio de Planeamiento se proceda a la incoación del expediente para la elaboración y aprobación de una Ordenanza Municipal reguladora del régimen jurídico del uso residencial en la zona turística litoral de San Bartolomé de Tirajana.

LEGISLACIÓN APLICABLE

- Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias.
- Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana.
- Decreto 181/2018 de 26 de diciembre por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento de Canarias.
- Decreto 182/2018 de 26 de diciembre por el que se aprueba el Reglamento de Intervención y Protección de la Legalidad Urbanística de Canarias.
- Decreto 183/2018 de 26 de diciembre por el que se aprueba el Reglamento de Gestión y Ejecución del Planeamiento de Canarias.
- Ley 19/2003, de 14 de abril, por la que se aprueban las Directrices de Ordenación del Turismo de Canarias (B.O.C. nº73, de 15 de abril de 2003.)
- Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.
- Ley 7/1985, de Bases del Régimen Local.
- Reglamento orgánico Municipal.

Ilustre Ayuntamiento de la Villa de San Bartolomé de Tirajana
http://www.maspalomas.com

- Ley 2/2013, de 29 de mayo, de renovación y modernización turística de Canarias.
- Ley 7/1995, de Ordenación del Turismo de Canarias
- Plan General de Ordenación Urbana de San Bartolomé de Tirajana

CONSIDERACIONES JURÍDICAS

Considerando que el Ayuntamiento ostenta la potestad reglamentaria para la aprobación de ordenanzas en el ámbito de sus competencias, de conformidad con el artículo 4.1.a) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local, y que, conforme al artículo 25.2.a) del mismo texto legal, ejerce competencias propias en materia de urbanismo.

Considerando que la iniciativa responde a la necesidad de dotar al municipio de un instrumento normativo que identifique y clarifique el régimen jurídico-urbanístico aplicable a los usos residenciales existentes en la zona turística litoral de San Bartolomé de Tirajana, de conformidad con la legislación urbanística y turística vigente, con el fin de proporcionar seguridad jurídica, claridad y certeza tanto a la ciudadanía como a la Administración municipal en la aplicación de la normativa, sin que ello altere el planeamiento ni innovar el ordenamiento jurídico, sino limitándose a sistematizar y concretar el régimen jurídico aplicable a las distintas situaciones existentes.

Considerando, asimismo, que la aprobación de la citada Ordenanza requiere la tramitación del correspondiente expediente administrativo,con sujeción al procedimiento previsto en los artículos 49, 47.1, 22.2.d), 65.2 y 70.2 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local, así como a lo dispuesto en el artículo 133.1 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, en lo relativo al trámite de consulta pública previa, sin perjuicio de los trámites de audiencia e información pública y de cuantos otros resulten preceptivos conforme a la normativa aplicable.

Por todo lo expuesto, por el Técnico de Administración especial que suscribe, se eleva la siguiente:

PROPUESTA DE RESOLUCIÓN

PRIMERA.- INICIAR expediente administrativo para **la aprobación de la ORDENANZA MUNICIPAL REGULADORA DEL RÉGIMEN JURÍDICO DEL USO RESIDENCIAL EN LA ZONA TURÍSTICA LITORAL DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA.**

SEGUNDA.- ELABORAR la correspondiente Memoria Justificativa de la iniciativa normativa, que deberá incorporarse al expediente administrativo y en la que se motive la necesidad y oportunidad de la aprobación de la Ordenanza Municipal Reguladora del Régimen Jurídico del Uso Residencial en la Zona Turística Litoral de San Bartolomé de Tirajana, incluyendo, al menos,

Ilustre Ayuntamiento de la Villa de San Bartolomé de Tirajana
http://www.maspalomas.com

el objeto y finalidad de la norma, el marco competencial que habilita su aprobación, la justificación de su necesidad y oportunidad, el análisis de su impacto económico y social, así como la adecuación de la iniciativa a los principios de buena regulación previstos en el artículo 129 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, en particular los de necesidad, eficacia, proporcionalidad, seguridad jurídica, transparencia y eficiencia.

TERCERA.- SOMETER al Trámite de CONSULTA PÚBLICA PREVIA previsto en el artículo 133.1 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, que se adjunta en el Anexo I.

CUARTA.- SOLICITAR Informe Preceptivo de la Asesoría Jurídica con carácter previo a la aprobación inicial e la Ordenanza de conformidad con lo dispuesto en el artículo 212.2.a) del Reglamento Orgánico Municipal.

Es cuanto se viene a informar, en el ejercicio del cargo y funciones del empleado público actuante. El contenido de este documento, y las conclusiones vertidas, se someten a cualquier otra opinión mejor fundada en Derecho, y no suple en modo alguno a cualquier otro documento que se haya podido solicitar y/o que preceptivamente se deba emitir para la válida adopción de los acuerdos que procedan. Sin que ello tampoco impida que el contenido de este documento pueda ser valorado y tenido en consideración por quien corresponda y donde corresponda en orden a compartir, e incluso hacer suyas las mismas conclusiones a las que se ha llegado, en los términos que faculta el art. 88.6 LPACAP.

En San Bartolomé de Tirajana, a fecha de firma electrónica

EL TÉCNICO DE ADMINISTRACIÓN ESPECIAL – LICENCIADO EN DERECHO.

Ilustre Ayuntamiento de la Villa de San Bartolomé de Tirajana
http://www.maspalomas.com

Servicio: Urbanismo, Planeamiento y Gestión.
Sección: Planeamiento.
Expte 2026-17191

MEMORIA JUSTIFICATIVA PARA LA ELABORACIÓN DE LA ORDENANZA MUNICIPAL REGULADORA DEL RÉGIMEN JURÍDICO DEL USO RESIDENCIAL EN LA ZONA TURÍSTICA LITORAL DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA

Que emite el Técnico de Administración Especial que suscribe, en cumplimiento de lo dispuesto en los artículos 174 y 175 del Real Decreto 2568/1986, de 28 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de Organización, Funcionamiento y Régimen Jurídico de las Entidades Locales, así como de conformidad con la legislación urbanística y de régimen local aplicable.

I ANTECEDENTES.

La coexistencia de usos residenciales y turísticos en la zona turística litoral de San Bartolomé de Tirajana constituye una realidad consolidada desde hace décadas.

Hasta mediados de los años noventa, el planeamiento urbanístico municipal no diferenciaba de forma nítida entre el uso residencial y el turístico, configurándose este último como una modalidad compatible del primero, tal y como reflejaban las Normas Subsidiarias Municipales de 1986.

La aprobación de la Ley 7/1995, de Ordenación del Turismo de Canarias, supuso el inicio de la diferenciación entre ambos usos, criterio posteriormente asumido por el Plan Insular de Ordenación de Gran Canaria de 1995 y por el Plan General de Ordenación Urbana de San Bartolomé de Tirajana de 1996, que, aun otorgando preferencia al uso turístico, reconoció expresamente la existencia de numerosos usos residenciales preexistentes y permitió otros posteriores en determinadas áreas.

Posteriormente, las Directrices de Ordenación del Turismo de Canarias aprobadas mediante la Ley 19/2003 atribuyeron al planeamiento insular la ordenación de la especialización de usos, criterio posteriormente modificado por la Ley 2/2013, de Renovación y Modernización Turística de Canarias, que trasladó dicha competencia al planeamiento municipal y a los planes de modernización.

No obstante, el Plan Territorial Especial de Ordenación Turística Insular de 2014 volvió a reconocer la existencia de piezas turísticas consolidadas con diferente presencia residencial, remitiendo nuevamente al planeamiento general la definitiva especialización de usos.

La elaboración del Plan General Supletorio iniciada en 2015 tampoco culminó con su aprobación, si bien los estudios realizados por GESPLAN identificaron diversas piezas territoriales donde el uso residencial coexistía de forma consolidada con el uso turístico.

Finalmente, la Ley 4/2017, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias, introdujo una garantía específica para los usos residenciales existentes con anterioridad al 1 de enero de 2017 una vez se produzca la especialización de usos.

Pese a ello, dicha especialización aún no ha sido aprobada, manteniéndose un escenario de elevada complejidad normativa que ha dado lugar, en los últimos años, a la incoación de procedimientos sancionadores por parte de la Administración autonómica respecto de determinados usos residenciales existentes, generando una evidente situación de incertidumbre jurídica y conflictividad social.

II OBJETO Y FINALIDAD DE LA NORMA.

La presente Memoria tiene por objeto justificar la necesidad, oportunidad y adecuación de la futura Ordenanza Municipal Reguladora del Régimen Jurídico del Uso Residencial en la Zona Turística Litoral de San Bartolomé de Tirajana, así como acreditar el cumplimiento de los principios de buena regulación previstos en el artículo 129 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.

La finalidad de la Ordenanza consiste en identificar y sistematizar el régimen jurídico aplicable a los distintos supuestos de uso residencial existentes en la zona turística litoral del municipio, ofreciendo una interpretación homogénea y accesible de la normativa urbanística y turística vigente.

La norma proyectada no introduce nuevas determinaciones urbanísticas, no modifica el planeamiento vigente ni establece nuevos derechos u obligaciones. Su función es exclusivamente aclaratoria e interpretativa, permitiendo identificar el régimen jurídico aplicable a las distintas situaciones existentes conforme al ordenamiento jurídico vigente y facilitando la actuación administrativa y el ejercicio de los derechos de la ciudadanía.

Con ello se pretende reforzar los principios de seguridad jurídica, claridad normativa, transparencia y buena administración, proporcionando certeza tanto a los particulares como a la propia Administración municipal.

III JUSTIFICACIÓN DE LA NECESIDAD Y OPORTUNIDAD.

La necesidad de la Ordenanza deriva de la extraordinaria complejidad normativa existente en relación con el régimen jurídico del uso residencial dentro de la zona turística litoral.

La sucesión de modificaciones legislativas, la coexistencia de distintos instrumentos de ordenación territorial y urbanística, la ausencia de culminación del proceso de especialización de usos previsto por la legislación turística y la existencia de múltiples situaciones jurídicas consolidadas han generado importantes dificultades interpretativas tanto para la ciudadanía como para la propia Administración.

Esta situación repercute directamente en la tramitación de licencias, declaraciones responsables, certificados urbanísticos y demás actuaciones administrativas relacionadas con el uso residencial.

En este contexto resulta necesario que el Ayuntamiento, en ejercicio de su potestad reglamentaria apruebe una ordenanza que sistematice la normativa vigente y determine con claridad el régimen jurídico aplicable a cada una de las situaciones existentes, sin alterar el contenido del ordenamiento jurídico ni sustituir el futuro proceso de especialización de usos.

La Ordenanza constituye, por tanto, un instrumento de seguridad jurídica y de buena administración, facilitando una actuación administrativa homogénea y previsible.

IV CONTENIDO ESENCIAL DE LA ORDENANZA

La futura Ordenanza identificará, al menos, los siguientes supuestos:

- usos residenciales autorizados y/o existentes con anterioridad al Plan General de Ordenación Urbana de 1996;
- usos residenciales autorizados y/o existentes con posterioridad al Plan General de Ordenación Urbana de 1996;
- usos residenciales anteriores a la entrada en vigor de la Ley 2/2013;
- usos residenciales posteriores a dicha Ley;
- usos residenciales existentes con anterioridad al 1 de enero de 2017 una vez se produzca la especialización de usos.

La Ordenanza no habilita nuevas edificaciones, no modifica el planeamiento urbanístico ni introduce nuevos usos permitidos, limitándose a recoger y ordenar el régimen jurídico ya previsto en la legislación vigente.

V IMPACTO ECONÓMICO, PRESUPUESTARIO Y SOCIAL

Impacto económico

La aprobación de la Ordenanza no supone incremento del gasto público ni requiere la creación de nuevas estructuras administrativas.

Su aplicación se realizará mediante los recursos humanos y materiales existentes en el Ayuntamiento.

Ilustre Ayuntamiento de la Villa de San Bartolomé de Tirajana

Asimismo, la norma no impone nuevas cargas económicas a los ciudadanos ni establece obligaciones tributarias adicionales.

Por el contrario, la clarificación del régimen jurídico contribuirá a reducir costes indirectos derivados de la incertidumbre administrativa, disminuyendo la litigiosidad y favoreciendo una mayor eficiencia en la tramitación de los expedientes.

Impacto social

La principal repercusión social de la norma será el incremento de la seguridad jurídica de los residentes y de los operadores jurídicos y económicos afectados.

La Ordenanza permitirá mejorar la transparencia de la actuación municipal, reducir la incertidumbre existente respecto del régimen jurídico aplicable y favorecer una mayor confianza de la ciudadanía en la actuación administrativa.

Igualmente contribuirá a disminuir la conflictividad derivada de interpretaciones divergentes de la normativa urbanística y turística.

VI CUMPLIMIENTO DE LOS PRINCIPIOS DE BUENA REGULACIÓN.

a) Principio de necesidad y eficacia

La iniciativa responde a una necesidad real y objetiva derivada de la complejidad normativa existente y constituye el instrumento más adecuado para proporcionar seguridad jurídica en la aplicación del régimen del uso residencial.

b) Principio de proporcionalidad

La Ordenanza contiene únicamente las determinaciones imprescindibles para alcanzar los fines perseguidos.

No establece nuevas limitaciones urbanísticas ni introduce restricciones adicionales a los derechos de los particulares, limitándose a sistematizar e interpretar el régimen jurídico ya vigente.

Se trata, por tanto, de la medida menos restrictiva posible para alcanzar el objetivo perseguido.

c) Principio de seguridad jurídica

La norma se integra de forma coherente en el ordenamiento jurídico vigente, respetando la legislación estatal y autonómica y las determinaciones del planeamiento urbanístico.

No modifica el régimen legal existente ni invade competencias atribuidas a otras Administraciones Públicas, sino que facilita una aplicación uniforme y coherente de la normativa vigente.

d) Principio de transparencia

La elaboración de la Ordenanza se someterá al trámite de consulta pública previa previsto en el artículo 133.1 de la Ley 39/2015, permitiendo la participación de la ciudadanía y de las organizaciones potencialmente afectadas.

Asimismo, durante la tramitación del procedimiento se garantizarán los trámites de información pública y audiencia previstos en la legislación de régimen local.

e) Principio de eficiencia

La norma no genera nuevas cargas administrativas innecesarias ni impone obligaciones adicionales a la ciudadanía.

Su aprobación permitirá racionalizar la actuación municipal, homogeneizar criterios de aplicación y reducir los costes derivados de la incertidumbre interpretativa.

Ilustre Ayuntamiento de la Villa de San Bartolomé de Tirajana
http://www.maspalomas.com

VII PROCEDIMIENTO DE ELABORACIÓN Y APROBACIÓN.

La aprobación de una ordenanza municipal debe ajustarse al procedimiento previsto en el artículo 49 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local (en adelante, LBRL), sin perjuicio de aquellos trámites previos y preceptivos que resulten exigibles conforme a la normativa aplicable.

El citado artículo 49 de la LBRL establece:

"La aprobación de las Ordenanzas locales se ajustará al siguiente procedimiento:

a) Aprobación inicial por el Pleno.
b) Información pública y audiencia a los interesados por el plazo mínimo de treinta días para la presentación de reclamaciones y sugerencias.
c) Resolución de todas las reclamaciones y sugerencias presentadas dentro del plazo y aprobación definitiva por el Pleno.

En el caso de que no se hubiera presentado ninguna reclamación o sugerencia, se entenderá definitivamente adoptado el acuerdo hasta entonces provisional".

No obstante, con carácter previo a la elaboración del proyecto de ordenanza, deberá sustanciarse el trámite de consulta pública previa previsto en el artículo 133.1 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, a través del portal web de la Administración competente, con la finalidad de recabar la opinión de los sujetos y organizaciones más representativas potencialmente afectados por la futura norma acerca de los problemas que se pretenden solucionar con la iniciativa, la necesidad y oportunidad de su aprobación, los objetivos perseguidos y las posibles soluciones alternativas regulatorias y no regulatorias.

El artículo 133.1 de la Ley 39/2015 dispone:

"Con carácter previo a la elaboración del proyecto o anteproyecto de ley o de reglamento, se sustanciará una consulta pública, a través del portal web de la Administración competente en la que se recabará la opinión de los sujetos y de las organizaciones más representativas potencialmente afectados por la futura norma acerca de:

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

Una vez realizado dicho trámite y elaborado el correspondiente proyecto de ordenanza, deberá incorporarse al expediente, con carácter previo a su aprobación inicial, el informe preceptivo de la Asesoría Jurídica, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 212.2.a) del Reglamento Orgánico Municipal, al objeto de garantizar el adecuado análisis jurídico de la propuesta normativa y su conformidad con el ordenamiento jurídico aplicable.

Cumplimentados dichos trámites, corresponderá al Pleno de la Corporación la aprobación inicial de la ordenanza (articulo 22.2 d en relación con el artículo 47.1 de la LBRL), continuándose con la tramitación prevista en el artículo 49 de la LBRL hasta su aprobación definitiva.

Una vez adoptado el acuerdo de aprobación definitiva, y de conformidad con lo dispuesto en el artículo 70.2 de la LBRL, el texto íntegro de la ordenanza deberá ser publicado en el Boletín Oficial de la Provincia, no entrando en vigor hasta que haya transcurrido el plazo previsto en el artículo 65.2 de la misma Ley.

En este sentido, el artículo 70.2 de la LBRL establece que:

"Los acuerdos que adopten las Corporaciones locales se publican o notifican en la forma prevista por la Ley. Las ordenanzas, incluidos el articulado de las normas de los planes urbanísticos, así como los acuerdos correspondientes

Ilustre Ayuntamiento de la Villa de San Bartolomé de Tirajana
http://www.maspalomas.com

a éstos cuya aprobación definitiva sea competencia de los Entes locales, se publicarán en el «Boletín Oficial» de la provincia y no entrarán en vigor hasta que se haya publicado completamente su texto y haya transcurrido el plazo previsto en el artículo 65.2".

Por su parte, el artículo 65.2 de la LBRL dispone que:

"El requerimiento a que se refiere el número anterior se formulará en el plazo de quince días hábiles a partir de la recepción de la comunicación del acuerdo. La Administración del Estado o de las Comunidades Autónomas podrá impugnar el acto o acuerdo ante la jurisdicción contencioso-administrativa dentro del plazo señalado por la Ley reguladora de dicha jurisdicción".

Por tanto, la entrada en vigor de la ordenanza quedará condicionada a la publicación íntegra de su texto en el Boletín Oficial de la Provincia y al transcurso del plazo legalmente establecido, garantizándose así su plena eficacia normativa y el cumplimiento de los requisitos de publicidad exigidos por la legislación básica de régimen local.

VIII CONCLUSIÓN.

A la vista de cuanto antecede, queda suficientemente acreditada la necesidad, oportunidad y adecuación de la aprobación de la Ordenanza Municipal Reguladora del Régimen Jurídico del Uso Residencial en la Zona Turística Litoral de San Bartolomé de Tirajana, por responder a un interés público evidente, respetar el marco competencial municipal y cumplir los principios de buena regulación establecidos en el artículo 129 de la Ley 39/2015.

La futura Ordenanza constituye un instrumento de carácter interpretativo y sistematizador que permitirá reforzar la seguridad jurídica, facilitar la actuación administrativa y proporcionar certeza a la ciudadanía respecto del régimen jurídico aplicable a los usos residenciales existentes, sin alterar el contenido de la legislación ni del planeamiento urbanístico vigente.

Se deberá **SOMETER al Trámite de CONSULTA PÚBLICA PREVIA** previsto en el artículo 133.1 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, que se incorpora como Anexo I.

En San Bartolomé de Tirajana, a fecha de firma electrónica

EL TÉCNICO DE ADMINISTRACIÓN ESPECIAL – LICENCIADO EN DERECHO.

ANEXO I

ANUNCIO: CONSULTA PÚBLICA PREVIA RELATIVA A LA ELABORACIÓN DE LA ORDENANZA

Ilustre Ayuntamiento de la Villa de San Bartolomé de Tirajana
http://www.maspalomas.com

MUNICIPAL REGULADORA DEL RÉGIMEN JURÍDICO DEL USO RESIDENCIAL EN LA ZONA TURÍSTICA LITORAL DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA.

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 133.1 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, se somete a consulta pública previa a la elaboración de una Ordenanza reguladora del régimen jurídico del uso residencial en la zona turística litoral de San Bartolomé de Tirajana, con el objetivo de recabar la opinión de la ciudadanía y de las organizaciones más representativas potencialmente afectadas por la futura norma previa y por un plazo de 15 días a partir del día siguiente de su publicación, para que puedan presentarse reclamaciones y sugerencias:

a) Problemas que se pretenden solucionar con la iniciativa.

La presente Ordenanza tiene por objeto identificar la situación jurídica en la que se encuentran los usos residenciales existentes en dicho ámbito territorial, determinando, para cada uno de ellos, el régimen jurídico-urbanístico que les resulta aplicable de conformidad con la legislación urbanística y turística vigente, con el fin de dotar de seguridad jurídica a su implantación y coexistencia en tanto se produce la adaptación del Planeamiento General.

b) La necesidad y oportunidad de su aprobación.

La necesidad y oportunidad de la aprobación de la presente Ordenanza responde a la conveniencia de dotar de un marco normativo claro y seguro que permita a la Administración municipal resolver, con criterios homogéneos y conforme al principio de seguridad jurídica, las solicitudes relativas a la aplicación del régimen jurídico del uso residencial en el ámbito de la zona turística litoral del municipio de San Bartolomé de Tirajana.

En este sentido, esta Corporación considera necesaria la aprobación de la presente Ordenanza con la finalidad de clarificar el régimen jurídico aplicable a los usos residenciales existentes, reforzar la seguridad jurídica tanto de la ciudadanía como de la propia Administración y proporcionar certeza en la actuación administrativa durante el período transitorio hasta la adaptación del Planeamiento General o al Plan de Modernización a la normativa urbanística vigente.

c) Los objetivos de la norma.

La presente Ordenanza tiene como objetivo clarificar el régimen jurídico aplicable a los usos residenciales existentes en la Zona Turística del Litoral de San Bartolomé de Tirajana, dotando de seguridad jurídica tanto a los ciudadanos como a la actuación administrativa municipal.

Con esta finalidad, la Ordenanza identificará distintas situaciones jurídicas en las que se encuentran los usos residenciales existentes en dicho ámbito territorial distinguiendo, al menos, los siguientes supuestos:

a) Usos residenciales autorizados y/o existentes con anterioridad a la aprobación del Plan General de Ordenación Urbana de 1996.

b) Usos residenciales autorizados y/o existentes con posterioridad a la aprobación del Plan General de Ordenación Urbana de 1996.

c) Usos residenciales implantados con anterioridad a la entrada en vigor de la obligación legal de destinar los inmuebles al uso turístico, introducida por la Ley 2/2013, de 29 de mayo.

d) Usos residenciales implantados con posterioridad a la entrada en vigor de dicha obligación legal.

e) Usos residenciales existentes con anterioridad al 1 de enero de 2017, tras la aprobación del régimen de especialización de usos.

d) Las posibles soluciones alternativas regulatorias o no regulatorias.

Ilustre Ayuntamiento de la Villa de San Bartolomé de Tirajana

Con carácter previo a la elaboración de la presente Ordenanza se han analizado las distintas alternativas posibles para dar respuesta a la problemática existente en relación con el régimen jurídico de los usos residenciales en la zona turística litoral del municipio.

1. Alternativa 0: ausencia de nueva regulación municipal.

La primera alternativa consistiría en no aprobar disposición reglamentaria alguna y mantener la aplicación exclusiva de la legislación urbanística y turística vigente, así como de las determinaciones del planeamiento urbanístico.

No obstante, esta opción se considera insuficiente, dado que la coexistencia de distintas normas aprobadas en momentos temporales diferentes, junto con la ausencia de culminación del proceso de especialización de usos, ha generado importantes dificultades interpretativas y una notable inseguridad jurídica tanto para la ciudadanía como para la propia Administración municipal. La mera remisión al ordenamiento vigente no resuelve las dudas existentes sobre el régimen jurídico aplicable a las diferentes situaciones consolidadas ni facilita una aplicación homogénea de la normativa.

2. Alternativa regulatoria: modificación o revisión del Plan General de Ordenación.

Una segunda alternativa consistiría en abordar esta cuestión mediante la revisión o modificación del Plan General de Ordenación o, en su caso, mediante la aprobación del correspondiente instrumento de planeamiento o del Plan de Modernización que culmine el proceso de especialización de usos previsto por la legislación turística.

Sin embargo, esta opción no resulta adecuada para dar respuesta inmediata a la problemática existente, al tratarse de procedimientos de elevada complejidad técnica y jurídica, sujetos a una tramitación prolongada y a numerosos informes sectoriales, cuya finalidad excede del objeto de la presente iniciativa. Además, la futura Ordenanza no pretende sustituir dichos instrumentos de planeamiento ni anticipar sus determinaciones, sino ofrecer una interpretación sistemática del régimen jurídico actualmente vigente mientras se culmina dicho proceso de especialización.

3. Alternativa regulatoria elegida: aprobación de una Ordenanza municipal.

La alternativa que se considera más adecuada consiste en la aprobación de una Ordenanza municipal que, en el ejercicio de la potestad reglamentaria y de las competencias municipales en materia de urbanismo, identifique y sistematice el régimen jurídico aplicable a los distintos supuestos de uso residencial existentes en la zona turística litoral.

Esta opción permite ofrecer una respuesta inmediata a la situación de incertidumbre existente, garantizando una aplicación homogénea de la normativa urbanística y turística vigente, reforzando la seguridad jurídica tanto de la ciudadanía como de la Administración municipal y facilitando la tramitación de los procedimientos administrativos relacionados con el uso residencial.

La Ordenanza no modifica el planeamiento urbanístico, no introduce nuevos usos permitidos ni altera el régimen jurídico establecido por la legislación autonómica, limitándose a ordenar, sistematizar y clarificar la aplicación del marco normativo vigente hasta que se produzca la adaptación del Planeamiento General o, en su caso, la aprobación del correspondiente Plan de Modernización.

4. Alternativas no regulatorias.

También se han valorado medidas de carácter no normativo, tales como la elaboración de criterios interpretativos, instrucciones o circulares internas dirigidas a los servicios municipales, la emisión de informes aclaratorios o el refuerzo de la información administrativa dirigida a la ciudadanía.

No obstante, dichas medidas presentan un alcance limitado, al carecer de eficacia normativa y no resultar vinculantes con carácter general, por lo que no proporcionarían el grado de seguridad jurídica necesario ni

Ilustre Ayuntamiento de la Villa de San Bartolomé de Tirajana
http://www.maspalomas.com

garantizarían una aplicación uniforme del ordenamiento jurídico por las distintas Administraciones Públicas con competencias concurrentes en materia urbanística y turística.

Estas actuaciones pueden constituir instrumentos complementarios de la futura Ordenanza, pero no resultan suficientes para alcanzar los objetivos perseguidos por la iniciativa normativa.

En consecuencia, se concluye que la aprobación de una Ordenanza municipal constituye la alternativa más adecuada, proporcionada y eficaz para clarificar el régimen jurídico aplicable a los usos residenciales existentes en la zona turística litoral de San Bartolomé de Tirajana, reforzando la seguridad jurídica y la uniformidad en la actuación administrativa, sin alterar el contenido del planeamiento urbanístico ni de la legislación vigente.

Ilustre Ayuntamiento de la Villa de San Bartolomé de Tirajana

1. Administraciones Públicas con competencias concurrentes.

a) Gobierno de Canarias:

1.- Consejería de Turismo y Empleo (Viceconsejería de Turismo y Dirección General de Ordenación y Promoción Turística), como titular de la política turística autonómica.
2.- Consejería competente en Política Territorial (Viceconsejería de Planificación Territorial; Dirección General de Ordenación del Territorio y Aguas), por su incidencia sobre los instrumentos complementarios de la Ley 4/2017.

3.- Instituto Canario de la Vivienda (ICAVI) / Consejería competente en vivienda.

b) Cabildo de Gran Canaria:

1.- Consejería de Política Territorial y Paisaje, como administración responsable del PIOGC y garante de la coherencia con el planeamiento insular.
2.- Consejería de Turismo / Patronato de Turismo de Gran Canaria, atribuye funciones de comprobación y control.

c) Administración estatal, aunque no sea preceptiva, por cortesía institucional y solidez del expediente:

1.- Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana (Dirección General de Vivienda y Suelo).
2.- Secretaría de Estado de Turismo.

d) Otras entidades locales y FECAM. Municipios colindantes con problemática análoga (especialmente Mogán que comparte presión turística y tejidos urbanos conectados) y la Federación Canaria de Municipios, cuya opinión puede reforzar la motivación del expediente frente a un eventual control judicial.

2. Sector económico afectado.

Aquí conviene ser deliberadamente plural para evitar que la ordenanza pueda ser impugnada por participación sesgada a favor o en contra de un modelo de alojamiento:

a) Sector de la vivienda:

1.- ASCAV (Asociación Canaria del Alquiler Vacacional), la organización más representativa en el archipiélago.
2.- PALT (Plataforma De Afectados Por La Ley Turística), entidad representativa de los intereses de los propietarios de apartamentos y bungalows en zonas turísticas.
3.- FEVITUR (Federación Española de Asociaciones de Viviendas y Apartamentos Turísticos).

b) Sector hotelero y extrahotelero (interés legítimo por posición competitiva):

Ilustre Ayuntamiento de la Villa de San Bartolomé de Tirajana
http://www.maspalomas.com

1.- Federación de Empresarios de Hostelería y Turismo de Las Palmas (FEHT-Las Palmas).
2.- Asociación de Empresarios de Apartamentos y Villas de Gran Canaria, si sigue operativa en el municipio.
3.- Exceltur, por la representatividad de los grandes grupos.

c) Cámara Oficial de Comercio, Industria, Servicios y Navegación de Gran Canaria, como interlocutor cualificado por el art. 23.4 Ley 4/2014 de Cámaras Oficiales.

d) Organizaciones empresariales generales: CEOE-CEPYME Gran Canaria y, en su caso, la Confederación Canaria de Empresarios.

3. Tejido vecinal y entidades de defensa del derecho a la vivienda.

Especialmente relevante:

a) Federación de Asociaciones de Vecinos y Consumidores del municipio y AAVV de los núcleos de mayor incidencia turística (Maspalomas, Playa del Inglés, San Agustín, San Fernando, Bahía Feliz, El Tablero, Sonnenland).

b) Confederación Canaria de Asociaciones de Vecinos "Solidaridad".

c) Sindicato de Inquilinas e Inquilinos de Canarias.

d) Plataforma de Afectados por la Hipoteca (PAH) - si tiene presencia en la zona sur.

e) Movimientos sociales con pronunciamientos sobre la materia, como "Canarias Tiene un Límite", cuya participación refuerza la motivación material del expediente conforme a la doctrina de la STS 1550/2020.

4. Colegios profesionales.

Por su capacidad técnica para depurar la memoria justificativa y los aspectos de compatibilidad de usos:

a) Colegio Oficial de Arquitectos de Canarias (Demarcación de Gran Canaria).

b) Colegio Oficial de Ingenieros de Caminos, Canales y Puertos (Demarcación Las Palmas).

c) Colegio Oficial de Aparejadores, Arquitectos Técnicos e Ingenieros de Edificación de Las Palmas.

d) Colegio Oficial de Agentes de la Propiedad Inmobiliaria de Las Palmas.

e) Colegio de Administradores de Fincas de Las Palmas - especialmente pertinente

porque la ordenanza afectará a los edificios en régimen de propiedad horizontal (apartado 6.2).

f) Ilustre Colegio de Abogados de Las Palmas.

5. Consumidores y organizaciones sindicales.

a) OCU, FACUA Canarias y la Unión de Consumidores de Canarias (UCC).

b) CCOO Canarias (Federación de Servicios) y UGT Canarias (FeSMC-UGT), por la incidencia sobre el derecho a la vivienda de los trabajadores.

Ilustre Ayuntamiento
de la Villa de
San Bartolomé de Tirajana
http://www.maspalomas.com

MATEO PÉREZ OJEDA, SECRETARIO ACCIDENTAL DEL ILUSTRE AYUNTAMIENTO DE LA VILLA DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA.

CERTIFICA:

Que en la Secretaría General consta el siguiente decreto nº 2026005494 de fecha 4/8/2026:

"[SIN DOCUMENTO IMPRIMIBLE]"

Esta certificación se expide a los efectos oportunos donde proceda, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 204 y 205 del Real Decreto 2568/1986, de 28 de noviembre, que aprueba el Reglamento de Organización, Funcionamiento y Régimen Jurídico de las Entidades Locales.

En San Bartolomé de Tirajana, a cuatro de agosto de dos mil veintiséis.

Firmado electrónicamente.

Ilustre Ayuntamiento
de la Villa de
San Bartolomé de Tirajana
http://www.maspalomas.com

ORDENANZA MUNICIPAL DEL RÉGIMEN JURÍDICO DEL USO RESIDENCIAL EN LA ZONA TURÍSTICA LITORAL DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA

(A) ANTECEDENTES.

(B) TEXTO ARTICULADO.

MASPALOMAS COSTA CANARIA

Firmado por:	MARÍA MARAVILLAS MORALES BAUTE - Jefatura de Servicio - Atf Ver firma ANA BLANCO MACHADO - Arquitecto/A Municipal Ver firma ALBA GARCÍA ROMERO - Tecnico/A Administracion General Ver firma GUILLERMO CASTELLANO PÉREZ - T.a.E. - Licenciado/A en Derecho Ver firma	Fecha: 19-10-2026 13:23:59 Fecha: 19-10-2026 13:38:41 Fecha: 19-10-2026 15:06:43 Fecha: 19-10-2026 16:37:50

Nº expediente administrativo: 2026-017191 Código Seguro de Verificación (CSV): 3A9FC2328A08A6925F69C0F70ADCF82C

Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/3A9FC2328A08A6925F69C0F70ADCF82C

Fecha de sellado electrónico: 20-10-2026 08:54:23 Ver sello - 1/51 - Fecha de emisión de esta copia: 13-11-2026 10:11:30

Ilustre Ayuntamiento
de la Villa de
San Bartolomé de Tirajana
http://www.maspalomas.com

(A) ANTECEDENTES

SUMARIO:

LOS USOS RESIDENCIALES EXISTENTES EN LA ZONA TURÍSTICA LITORAL (ZTL) DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA: ORIGEN, EVOLUCIÓN NORMATIVA Y SITUACIÓN ACTUAL.

1. LA EVOLUCIÓN DEL PLANEAMIENTO.

1.1. El uso residencial entre el Plan de Ordenación Urbana de Maspalomas de 1963 y las Normas Subsidiarias Municipales de 1986.
1.2. El uso residencial en la zona turística litoral en el Plan Insular de Ordenación de 1995.
1.3. El uso residencial en la zona turística litoral en el Plan General de Ordenación Urbana de 1996.
A. La explicación de la Memoria del PGOU 1996.
B. Su reflejo en las ordenanzas de las distintas zonas turísticas.
C. Lo que deriva de las previsiones del PGOU de 1996.
1.4 El uso residencial en la zona turística litoral en el Plan Insular de Ordenación de 2004.
1.5 El Plan Territorial Especial de Ordenación Turística Insular de Gran Canaria de 2014.
1.6 El proyecto de Plan General de Ordenación supletorio en 2015.
1.7 El impacto de la Ley del Suelo de 2017 y el Plan Insular de Ordenación de 2022.
1.8 Los acuerdos municipales de 2024.

2. LA ESPECIALIZACIÓN DEL USO TURÍSTICO.

2.1 La apuesta por la especialización en la Ley de Directrices de 2003.
2.2 La regulación en la Ley de Renovación y Modernización Turística de 2013.
2.3 El ajuste introducido por la Ley del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de 2017.

3. EL DEBER DE USO TURÍSTICO.

3.1 La regulación del deber de atenerse al uso turístico.
3.2 Eficacia y exigibilidad.
A. Usos preexistentes.
B. Exigibilidad a partir de la entrada en vigor.
3.3 El impacto de la LSENPC: la prescripción del uso.
3.4 Los expedientes sancionadores por incumplimiento del deber de uso turístico y el Decreto – Ley 2/2025.

4. LA SITUACIÓN ACTUAL DE LOS USOS RESIDENCIALES EXISTENTES EN LA ZONA TURÍSTICA LITORAL.

MASPALOMAS COSTA CANARIA

Firmado por:	MARÍA MARAVILLAS MORALES BAUTE - Jefatura de Servicio - Atf ANA BLANCO MACHADO - Arquitecto/A Municipal ALBA GARCÍA ROMERO - Tecnico/A Administracion General GUILLERMO CASTELLANO PÉREZ - T.a.E. - Licenciado/A en Derecho	Fecha: 19-10-2026 13:23:59 Fecha: 19-10-2026 13:38:41 Fecha: 19-10-2026 15:06:43 Fecha: 19-10-2026 16:37:50

Nº expediente administrativo: 2026-017191 Código Seguro de Verificación (CSV): 3A9FC2328A08A6925F69C0F70ADCF82C
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/3A9FC2328A08A6925F69C0F70ADCF82C

Fecha de sellado electrónico: 20-10-2026 08:54:23

Fecha de emisión de esta copia: 13-11-2026 10:11:31

Ilustre Ayuntamiento
de la Villa de
San Bartolomé de Tirajana
http://www.maspalomas.com

4.1 Presupuesto: sin especialización de usos.
4.2 Síntesis del marco normativo aplicable: PGOU-1996, LRT, PIO – PTEOT, LSENPC.
4.3 Situaciones jurídicas de las edificaciones y los usos conforme a la LSENPC.
4.4 Régimen de los distintos supuestos de usos residenciales en la zona turística litoral.

5.- CONCLUSIONES PARA LA ORDENANZA.

MASPALOMAS COSTA CANARIA

Firmado por:	MARÍA MARAVILLAS MORALES BAUTE - Jefatura de Servicio - Atf ANA BLANCO MACHADO - Arquitecto/A Municipal ALBA GARCÍA ROMERO - Tecnico/A Administracion General GUILLERMO CASTELLANO PÉREZ - T.a.E. - Licenciado/A en Derecho	Fecha: 19-10-2026 13:23:59 Fecha: 19-10-2026 13:38:41 Fecha: 19-10-2026 15:06:43 Fecha: 19-10-2026 16:37:50

Nº expediente administrativo: 2026-017191 Código Seguro de Verificación (CSV): 3A9FC2328A08A6925F69C0F70ADCF82C
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/3A9FC2328A08A6925F69C0F70ADCF82C

Fecha de sellado electrónico: 20-10-2026 08:54:23 - 3/51 - Fecha de emisión de esta copia: 13-11-2026 10:11:31

Ilustre Ayuntamiento
de la Villa de
San Bartolomé de Tirajana
http://www.maspalomas.com

ORDENANZA MUNICIPAL DEL RÉGIMEN JURÍDICO DEL USO RESIDENCIAL EN LA ZONA TURÍSTICA LITORAL DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA

(A) ANTECEDENTES:

LOS USOS RESIDENCIALES EXISTENTES EN LA ZONA TURÍSTICA LITORAL (ZTL) DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA: EVOLUCIÓN MARCO NORMATIVO Y SITUACIÓN ACTUAL.

1. LA EVOLUCIÓN DEL PLANEAMIENTO.

1.1. El uso residencial entre el Plan de Ordenación Urbana de Maspalomas de 1963 y las Normas Subsidiarias Municipales de 1986.

El punto de partida del análisis de los usos residenciales en el espacio turístico de San Bartolomé de Tirajana debe situarse en el **Plan de Expansión y Ordenación Urbana de Maspalomas Costa Canaria** de 1963. Este instrumento de ordenación estableció las bases generales para el desarrollo urbanístico de la actividad turística en el municipio. A partir de ese momento y teniéndolo como referencia se tramitan y aprueban **planes parciales** que compartían el objetivo de generar suelo urbano en el que construir apartamentos y hoteles; es el caso, entre otros, de los planes parciales de San Agustín, Oasis, Morro Besudo, Playa del Inglés y su ampliación, La Gloria, El Veril, Las Burras, Rocas Rojas, Campo de Golf y Monteleón (aprobados entre 1964 y 1969, a los que seguirán otros en los años siguientes). Lo relevante, a los limitados efectos de este estudio, es que desde el primer momento, esos alojamientos se dirigieron a dos grupos de adquirentes diferentes: los residentes locales de clase media que adquieren apartamentos y/o

MASPALOMAS COSTA CANARIA

Firmado por:	MARÍA MARAVILLAS MORALES BAUTE - Jefatura de Servicio - Atf ANA BLANCO MACHADO - Arquitecto/A Municipal ALBA GARCÍA ROMERO - Tecnico/A Administracion General GUILLERMO CASTELLANO PÉREZ - T.a.E. - Licenciado/A en Derecho	Fecha: 19-10-2026 13:23:59 Fecha: 19-10-2026 13:38:41 Fecha: 19-10-2026 15:06:43 Fecha: 19-10-2026 16:37:50

Nº expediente administrativo: 2026-017191 Código Seguro de Verificación (CSV): 3A9FC2328A08A6925F69C0F70ADCF82C
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/3A9FC2328A08A6925F69C0F70ADCF82C

Fecha de sellado electrónico: 20-10-2026 08:54:23 - 4/51 - Fecha de emisión de esta copia: 13-11-2026 10:11:31

Ilustre Ayuntamiento de la Villa de San Bartolomé de Tirajana
http://www.maspalomas.com

bungalows para usarlos como segunda residencia y para cederlos en alquiler cuando no los utilizaban; y los grupos de inversión que los adquirían para la construcción básicamente de hoteles en los que alojar a los turistas procedentes de países europeos. De este modo, desde esta época la segunda residencia convive con la actividad turística, sin que, urbanísticamente, se planteara una diferencia radical entre el uso turístico y el uso residencial.

En esos planes, el uso turístico no tenía una sustantividad propia, sino que se concebía como una manifestación del uso residencial. Así se pueden encontrar referencias tales como que los chalets y bungalows se clasifican de uso residencial, siendo ese su destino (plan parcial de Playa del inglés), que las ordenanzas se aplican a la zona residencial-privada comprendida en el proyecto de urbanización con destino residencial (plan parcial de Campo de Golf), que el suelo edificable se materializa en edificación unifamiliar aislada, residencial en colonia y adosada o residencial hotelera, sin que puedan introducirse instalaciones que mermen las características residenciales de la zona (plan parcial Campo internacional), que se aluda al residencial turístico o al cumplimiento de las condiciones de habitabilidad exigidas por el Ministerio de la Vivienda (plan parcial La Gloria) o que solamente se autoricen viviendas unifamiliares y construcciones para fines turísticos, tales como hoteles, residencias o apartamentos (plan parcial de Morro Besudo o plan parcial de San Agustín), entre otras referencias. La realidad resultante de esa normativa es la convivencia del uso residencial y el estrictamente turístico en esas zonas.

El modelo descrito se extiende hasta los años ochenta del siglo pasado en que el control del crecimiento, con la ocupación de nuevos suelos, suscita la necesidad de contar con un instrumento de planeamiento general que ordene el conjunto del municipio y, en particular, la zona turística y su expansión.

La dificultad de elaborar un plan general de ordenación urbana lleva a un instrumento menos complejo: las **Normas Subsidiarias Municipales** de 1986 (aprobadas definitivamente por la Comisión de Urbanismo y Medio Ambiente de Canarias, el 22 de julio de 1986, B.O.C. nº 115, de 24 de septiembre de 1986). Este instrumento hace suyo, y da continuidad, a las determinaciones de los planes parciales aprobados, en ejecución y, en su caso, terminados. De esta manera, el uso residencial sigue siendo configurado de manera amplia, englobando tanto el uso de vivienda habitual y el de segunda residencia, como el uso alojativo temporal propio de la actividad turística. La definición normativa de esta clase de uso así lo expresa:

MASPALOMAS COSTA CANARIA

Firmado por:	MARÍA MARAVILLAS MORALES BAUTE - Jefatura de Servicio - Atf ANA BLANCO MACHADO - Arquitecto/A Municipal ALBA GARCÍA ROMERO - Tecnico/A Administracion General GUILLERMO CASTELLANO PÉREZ - T.a.E. - Licenciado/A en Derecho	Fecha: 19-10-2026 13:23:59 Fecha: 19-10-2026 13:38:41 Fecha: 19-10-2026 15:06:43 Fecha: 19-10-2026 16:37:50

Nº expediente administrativo: 2026-017191 Código Seguro de Verificación (CSV): 3A9FC2328A08A6925F69C0F70ADCF82C
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/3A9FC2328A08A6925F69C0F70ADCF82C

Fecha de sellado electrónico: 20-10-2026 08:54:23 - 5/51 - Fecha de emisión de esta copia: 13-11-2026 10:11:31

Ilustre Ayuntamiento de la Villa de San Bartolomé de Tirajana
http://www.maspalomas.com

> "1. ***Uso residencial***: ***Incluye*** *edificios de cualquier tipo o tamaño destinados a vivienda (residencia de una familia), así como edificios y apartamentos destinados a explotación hotelera (vivienda de superficie y programa reducidos, pero constituyendo unidades autónomas) y residencias colectivas (de tipo escolar, religioso u otros).*
> *1.1* ***Alojamientos turísticos****. Edificios destinados a explotación turística que de forma habitual, facilita alojamiento temporal a transeúntes. a) Hotel. …b) Apartamentos … c) Bungalows…*
> *1.2* ***Alojamiento permanente****. Edificios destinados a residencia habitual o segunda residencia de una familia o comunidad. a) Vivienda unifamiliar… b) Edificios colectivos de vivienda… c) Residencia colectiva… "* (art. 1.2.2 Normativa).

El uso residencial era formulado como un concepto mixto que abarcaba el alojamiento turístico y el alojamiento permanente. A partir de esa definición, las Normas Subsidiarias proyectaron este entendimiento de lo residencial en las diferentes zonas del municipio, incluyendo los espacios con vocación turística, aludiendo en unos casos al "uso residencial turístico" y en otros únicamente a "uso residencial", aunque utilizando una tipología turística concreta (por ejemplo, apartamento destinado a segunda residencia).

Esa definición refleja que, desde los años sesenta y setenta, el desarrollo turístico-urbanístico en San Bartolomé de Tirajana combinó inmuebles adquiridos como segunda residencia y/o inversión por la población residente local (apartamentos), con establecimientos alojativos destinados mayoritariamente a turistas (hoteles). Esta mezcla de lo residencial permanente con el alojamiento temporal se consolida con determinadas prácticas comerciales derivadas de las crisis turísticas y de la sobredimensión de la oferta inmobiliaria de alojamientos turísticos, siendo una de las causas del fenómeno de la residencialización de zonas turísticas. En todo caso, lo que debe destacarse es que esa coexistencia era permitida expresamente por la ordenación y que en los años siguientes la evolución económica y social llevará a su consolidación.

1.2 El uso residencial en la zona turística litoral en el Plan Insular de Ordenación de 1995.

MASPALOMAS COSTA CANARIA

Firmado por:	MARÍA MARAVILLAS MORALES BAUTE - Jefatura de Servicio - Atf ANA BLANCO MACHADO - Arquitecto/A Municipal ALBA GARCÍA ROMERO - Tecnico/A Administracion General GUILLERMO CASTELLANO PÉREZ - T.a.E. - Licenciado/A en Derecho	Fecha: 19-10-2026 13:23:59 Fecha: 19-10-2026 13:38:41 Fecha: 19-10-2026 15:06:43 Fecha: 19-10-2026 16:37:50

Nº expediente administrativo: 2026-017191 Código Seguro de Verificación (CSV): 3A9FC2328A08A6925F69C0F70ADCF82C
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/3A9FC2328A08A6925F69C0F70ADCF82C

Fecha de sellado electrónico: 20-10-2026 08:54:23 - 6/51 - Fecha de emisión de esta copia: 13-11-2026 10:11:31

Ilustre Ayuntamiento de la Villa de San Bartolomé de Tirajana
http://www.maspalomas.com

En los años noventa, el crecimiento constante del número de visitantes, tanto en San Bartolomé de Tirajana como en los municipios de las islas que concentran la oferta turística alojativa, se planteará que la mejora de la calidad del producto turístico requiere que los usos alojativos turísticos se separen, físicamente, de los usos residenciales permanentes, siendo además distintas, desde la perspectiva urbanística, las necesidades de una y otra población -el turista y el residente-.

Casi una década más tarde, el Gobierno de Canarias aprobó el **Plan Insular de Ordenación de Gran Canaria** (Decreto 7/1995, de 27 de enero, B.O.C. nº 27, de 3 de marzo de 1995), un instrumento de ordenación territorial que incorporaba medidas dirigidas a la diferenciación entre lo residencial permanente y lo turístico alojativo en las zonas turísticas de la isla.

A efectos de calificación del suelo, se define la categoría de alojamiento temporal o de ocio como diferente de la residencia permanente (art. 22). A su vez, en cuanto a los espacios destinados a uno y otro uso, el Plan Insular lleva a cabo la zonificación turística del ámbito insular, identificando la "***Zona Turística Litoral de la Costa Sur***", que incluye San Bartolomé de Tirajana, y la "*Zona Turística Litoral de la Costa Norte*". Esto serán los espacios en donde pueda desarrollarse la actividad turística y en los que se permite destinar suelo a ese destino (art. 27); estableciendo además determinaciones de obligado cumplimiento -sobre densidad, criterios de sectorización…- (art. 29 y 35). En particular, en relación con la convivencia del residencial con el turístico, este plan insular formula algunas directrices específicas dirigidas a ordenar esos usos residenciales en espacios turísticos (anexos del Decreto). A su vez, con el fin de hacer efectivos esos mandatos, el Plan Insular de Ordenación impuso a todos los municipios afectados la obligación de redactar un Plan General, o la revisión del que tuvieran, para adecuar la ordenación a esas determinaciones (art. 14, 33 y 34).

Ese mismo año tuvo lugar la aprobación y entrada en vigor de la **Ley 7/1995, de 6 de abril, de Ordenación del Turismo,** que formula la primera referencia legal sobre la necesidad de separación/especialización. Esta idea se reconoce en el mandato a los planes urbanísticos para calificar el uso turístico en suelos de zonas urbanas y urbanizables (art. 57); e, igualmente, cuando encarga a los planes insulares identificar, entre otras, las zonas mixtas en que la concurrencia de edificaciones

MASPALOMAS COSTA CANARIA

Firmado por:	MARÍA MARAVILLAS MORALES BAUTE - Jefatura de Servicio - Atf ANA BLANCO MACHADO - Arquitecto/A Municipal ALBA GARCÍA ROMERO - Tecnico/A Administracion General GUILLERMO CASTELLANO PÉREZ - T.a.E. - Licenciado/A en Derecho	Fecha: 19-10-2026 13:23:59 Fecha: 19-10-2026 13:38:41 Fecha: 19-10-2026 15:06:43 Fecha: 19-10-2026 16:37:50

Nº expediente administrativo: 2026-017191 Código Seguro de Verificación (CSV): 3A9FC2328A08A6925F69C0F70ADCF82C
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/3A9FC2328A08A6925F69C0F70ADCF82C

Fecha de sellado electrónico: 20-10-2026 08:54:23 - 7/51 - Fecha de emisión de esta copia: 13-11-2026 10:11:31

turísticas con otras industriales o residenciales ponga en peligro la calidad turística de la zona (art. 58.2.b). De otra parte, en cuanto al desarrollo de la actividad turística como tal, la Ley de Ordenación del Turismo introduce el principio de unidad de explotación que, en gran medida, se opone a la coexistencia en un mismo inmueble/parcela de usos turísticos y residenciales, de ahí que su aplicación, sobre todo en el ámbito extrahotelero, desde entonces haya estado rodeada de controversia (arts. 38 a 42).

1.3. El uso residencial en la zona turística litoral en el Plan General de Ordenación Urbana de 1996.

A. La explicación de la Memoria del PGOU 1996.

Con base en el Plan Insular de Ordenación de 1995, teniendo en cuenta la separación entre lo turístico y lo residencial que ese instrumento planteaba, el **Plan General de Ordenación Urbana de San Bartolomé de Tirajana de 1996** (BOC n.º 27 de 26 de febrero de 1997) -PGOU 96-, abordó la situación generada por el uso residencial que se daba en las zonas turísticas del litoral. Entre los objetivos del plan, según expresa su Memoria justificativa, se persigue, de una parte, frenar la expansión del desarrollo turístico que se había producido en el municipio y, de otra parte, afrontar el fenómeno de la segunda residencia (p. 61 a 63 de la Memoria cuando se refiere a "*las zonas turísticas*"). Los términos en que se expresa son bastante claros:

> *"En segundo lugar se propone la concreción de lo que supone el* ***fenómeno de la segunda residencia****. Como consecuencia tanto de los cambios producidos en el sector turístico desde su mayor crecimiento a principios de los años 70, como al aumento del nivel de vida de la población insular,* ***se ha producido la utilización de edificios situados dentro de la zona turística como residencia permanente o temporal*** *de fines de semana y periodos vacacionales. Ello ha* ***propiciado la aparición del uso como segunda residencia de una parte de parcelas enclavadas en la zona turística*** *litoral* ***que no debemos olvidar****, ya que quedan sometidas al que para el suelo turístico han previsto tanto el Plan insular como la Ley 7/1995"* -Ley del Turismo de Canarias- (p. 61-62 de la Memoria).

Firmado por:	MARÍA MARAVILLAS MORALES BAUTE - Jefatura de Servicio - Atf ANA BLANCO MACHADO - Arquitecto/A Municipal ALBA GARCÍA ROMERO - Tecnico/A Administracion General GUILLERMO CASTELLANO PÉREZ - T.a.E. - Licenciado/A en Derecho	Fecha: 19-10-2026 13:23:59 Fecha: 19-10-2026 13:38:41 Fecha: 19-10-2026 15:06:43 Fecha: 19-10-2026 16:37:50

Nº expediente administrativo: 2026-017191 Código Seguro de Verificación (CSV): 3A9FC2328A08A6925F69C0F70ADCF82C
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/3A9FC2328A08A6925F69C0F70ADCF82C

Fecha de sellado electrónico: 20-10-2026 08:54:23 - 8/51 - Fecha de emisión de esta copia: 13-11-2026 10:11:31

Ilustre Ayuntamiento de la Villa de San Bartolomé de Tirajana
http://www.maspalomas.com

En relación con esta realidad a la que se enfrenta la planificación municipal, la Memoria expresa la solución y el criterio con el que se afronta esta situación:

> *"Por ello, el Plan General* ***recoge este uso específico de segunda residencia situadas dentro de la zona turística litoral que no están siendo utilizadas como explotaciones turísticas****, distinguiendo dos casuísticas"* (p. 62).

Es decir, el plan reconoce y recoge esa realidad, circunstancia que encuentra su apoyo en el desarrollo urbanístico previo amparado por el planeamiento recogido en los distintos planes parciales aprobados. De este modo, se admite ese uso como compatible o conforme con la ordenación que se da a las zonas turísticas. Para ello, tal y como queda indicado, diferencia dos situaciones:

> *"a)* ***Las viviendas actualmente existentes y edificadas*** *al amparo de licencia municipal,* ***aún en el caso de que se encuentren en parcelas con edificaciones en explotación turística****.*
> *b) Aquellas* ***parcelas aún sin edificar****, que conformen áreas coherentes en el que* ***el uso dominante del entorno sea el residencial permanente o de segunda residencia****"* (p. 62 de la Memoria).

Para el primer supuesto (viviendas residenciales, incluso en edificaciones con explotación turística), "el tratamiento que se propone" es claro y contundente:

> *"a)* ***Para las viviendas existentes****,* ***respetar su "status" sin que le sea de aplicación el mecanismo de "fuera de ordenación"****.*

Este respeto del *statu quo* es un reconocimiento de la licitud del uso residencial en la zona litoral turística y, tal y como precisa el apartado anteriormente transcrito, "***aún en el caso de que se encuentren en parcelas con edificaciones en explotación turística".*** Estas viviendas con uso residencial son legales a todos los efectos, de ahí la oportuna precisión que nuevamente incorpora la Memoria: "***sin que le sea de aplicación el mecanismo del fuera de ordenación***".

Debe recordarse que este último mecanismo (fuera de ordenación), en ese momento se define por la legislación estatal como aquella en que "*los edificios e instalaciones erigidos con anterioridad a la aprobación del Plan General o Parcial que*

MASPALOMAS COSTA CANARIA

Firmado por:	MARÍA MARAVILLAS MORALES BAUTE - Jefatura de Servicio - Atf ANA BLANCO MACHADO - Arquitecto/A Municipal ALBA GARCÍA ROMERO - Tecnico/A Administracion General GUILLERMO CASTELLANO PÉREZ - T.a.E. - Licenciado/A en Derecho	Fecha: 19-10-2026 13:23:59 Fecha: 19-10-2026 13:38:41 Fecha: 19-10-2026 15:06:43 Fecha: 19-10-2026 16:37:50

Nº expediente administrativo: 2026-017191 Código Seguro de Verificación (CSV): 3A9FC2328A08A6925F69C0F70ADCF82C
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/3A9FC2328A08A6925F69C0F70ADCF82C

Fecha de sellado electrónico: 20-10-2026 08:54:23 - 9/51 - Fecha de emisión de esta copia: 13-11-2026 10:11:31

Ilustre Ayuntamiento de la Villa de San Bartolomé de Tirajana
http://www.maspalomas.com

resultaren disconformes con el mismo serán calificados como fuera de ordenación" (art. 71.1 TRLS de 1976). La jurisprudencia más adelante también subsumió en esta situación a aquellas edificaciones que fueran erigidas sin título y sobre las que no cabe ejercer las potestades de restablecimiento de la legalidad por transcurso del plazo.

Pues bien, lo relevante es que la figura del fuera de ordenación definida de esa forma por el Derecho urbanístico de la época en que se aprobó el PGOU´96, ni siquiera es aplicable a las viviendas con uso residencial en las zonas turísticas, aunque estas estuvieran ubicadas en parcelas/edificaciones en explotación turística. Como queda destacado, el uso residencial preexistente es a todos los efectos legal y conforme con el planeamiento.

Este planteamiento contenido en la Memoria del Plan proporciona el contexto interpretativo adecuado para entender las previsiones establecidas en las *Ordenanzas de la zona turística litoral* del PGOU 96.

B. Su reflejo en las ordenanzas de las distintas zonas turísticas.

Coherente con la explicación contenida en la Memoria, las *Ordenanzas en la zona litoral* reconocen la existencia del uso residencial en las zonas turísticas. Esto debe entenderse en un doble sentido. De una parte, respetando el *statu quo* de los usos residenciales existentes, es decir, de la situación previa a la entrada en vigor del PGOU de 1996 (publicado en 1997). Todo el uso residencial preexistente en las zonas turísticas quedó reconocido, tal y como expresó la Memoria, sin que les sea de aplicación el mecanismo del fuera de ordenación.

De otra parte, el plan como norma tiene una vocación prospectiva o de futuro, permitiendo nuevos desarrollos residenciales ejecutados a su amparo en esas zonas turísticas, tal y como se reconoce en esas Ordenanzas. En ellas se pueden encontrar previsiones que, con carácter general, permiten el uso residencial, identificándose en los cuadros anexos tipologías típicas de ese uso. En este sentido, se encuentran determinaciones tales como "***solamente se autorizan construcciones para*** *fines turísticos****, 2ª residencia y residencial permanente***" (art. 2 Ordenanza urbanización Morro Besudo-San Agustín-Las Burras; art. 2 Ordenanza urbanización Rocas Rojas) o "***solamente se autorizan construcciones para*** *fines turísticos y* ***de segunda residencia.*** *El destino de cada parcela se fija en los cuadros adjuntos*" (art. 2 Ordenanza urbanización *La Gloria*); "***solamente se autorizan construcciones para*** *fines turísticos y*

MASPALOMAS COSTA CANARIA

Firmado por:	MARÍA MARAVILLAS MORALES BAUTE - Jefatura de Servicio - Atf ANA BLANCO MACHADO - Arquitecto/A Municipal ALBA GARCÍA ROMERO - Tecnico/A Administracion General GUILLERMO CASTELLANO PÉREZ - T.a.E. - Licenciado/A en Derecho	Fecha: 19-10-2026 13:23:59 Fecha: 19-10-2026 13:38:41 Fecha: 19-10-2026 15:06:43 Fecha: 19-10-2026 16:37:50

Nº expediente administrativo: 2026-017191 Código Seguro de Verificación (CSV): 3A9FC2328A08A6925F69C0F70ADCF82C
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/3A9FC2328A08A6925F69C0F70ADCF82C

Fecha de sellado electrónico: 20-10-2026 08:54:23 - 10/51 - Fecha de emisión de esta copia: 13-11-2026 10:11:31

Ilustre Ayuntamiento de la Villa de San Bartolomé de Tirajana
http://www.maspalomas.com

de segunda residencia, *quedando prohibido establecer cualquier clase de comercio o industria"* (art. 8 Ordenanza urbanización *ampliación Playa del Inglés*); ***"solamente se permite la construcción de viviendas unifamiliar aislada"*** (art. 2 Ordenanza urbanización *Campo de Golf*); "***se autorizan viviendas familiares para segunda residencia o residencia permanente*** *y construcciones de fines turísticos****.*** *El destino de cada parcela se fija en cuadros adjuntos*" (art. 2 Ordenanza urbanización *Sonnenland*).

Esas habilitaciones genéricas se concretan en los anexos recogiendo como uso principal para concretas parcelas, el de vivienda unifamiliar para segunda residencia o el de residencial permanente. En otras palabras, las Ordenanzas recogen explícitamente el uso residencial en diferentes urbanizaciones y parcelas. De este modo, el uso residencial en las zonas turísticas quedó contemplado y amparado por el PGOU-96.

No obstante, la explicación y sentido de las previsiones del PGOU-96 y de sus ordenanzas en la zona turística litoral no estaría completa si no se realiza una puntualización adicional en relación con la configuración del uso principal que se asigna a las parcelas, teniendo presente que en esas fechas el uso turístico no se concebía de la misma manera a como hoy es mayoritariamente entendido.

En muchos supuestos, junto al uso residencial expresamente calificado como uso principal, las fichas utilizan como referencia del uso principal lo que en realidad es una tipología edificatoria (casas vacacionales, *bungalows*, apartamentos). En la actualidad, con la normativa vigente, esas tipologías edificatorias indican que existe un uso turístico; sin embargo, esa idea y configuración no era tan clara o evidente como resulta en la actualidad. Es conocida la práctica de que muchas de esas edificaciones fueron vendidas por los promotores *ab initio* con un destino residencial, sobre todo en los momentos de crisis económicas, a lo que se sumaba la no muy clara sustantividad del uso turístico como algo diferente o distinto del uso residencial; de hecho, en algún caso se utiliza la expresión "uso residencial turístico". Esa confusión o entendimiento explica que la referencia al uso principal referido a concretas tipologías edificatorias no identifique en todo caso un *destino* turístico del inmueble. Las Ordenanzas del PGOU-96 son hijas de su época y de ese entendimiento abierto.

Muestra de ello son las Ordenanzas de *Pasito Blanco*, urbanización que nace destinada exclusivamente para segunda residencia (art. 2 de las Ordenanzas: "***solamente se autorizan construcciones para segunda residencia****. El destino concreto de*

MASPALOMAS COSTA CANARIA

Firmado por:	MARÍA MARAVILLAS MORALES BAUTE - Jefatura de Servicio - Atf ANA BLANCO MACHADO - Arquitecto/A Municipal ALBA GARCÍA ROMERO - Tecnico/A Administracion General GUILLERMO CASTELLANO PÉREZ - T.a.E. - Licenciado/A en Derecho	Fecha: 19-10-2026 13:23:59 Fecha: 19-10-2026 13:38:41 Fecha: 19-10-2026 15:06:43 Fecha: 19-10-2026 16:37:50

Nº expediente administrativo: 2026-017191 Código Seguro de Verificación (CSV): 3A9FC2328A08A6925F69C0F70ADCF82C
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/3A9FC2328A08A6925F69C0F70ADCF82C

Fecha de sellado electrónico: 20-10-2026 08:54:23 - 11/51 - Fecha de emisión de esta copia: 13-11-2026 10:11:31

Ilustre Ayuntamiento de la Villa de San Bartolomé de Tirajana
http://www.maspalomas.com

cada parcela se fija en los cuadros anexos"). La singularidad es que para albergar ese uso exclusivo residencial se admite con total naturalidad una tipología edificatoria típica del uso turístico, como son los *bungalows* y los apartamentos (art. 4 de la misma Ordenanza). Esta idea queda clara en los anexos para las concretas parcelas en las que se establece como **uso principal** el de casas vacacionales o *bungalows,* aunque se especifica el destino para **segunda residencia**. Es decir, en el contexto del PGOU-96 la tipología edificatoria de casas vacacionales, *bungalows* y apartamentos, que se usa como referencia para uso principal, podía acoger también el uso residencial y no quedaba circunscrito o limitado a un uso turístico estricto. Así, un bungalow o un apartamento podían tener tanto un uso turístico como un uso residencial. Cuando se aludía como uso principal a estas tipologías edificatorias lo era para mantener la estética de la zona turística, sin que prejuzgara el destino turístico o residencial de los inmuebles en ese espacio.

Esta idea también se reconoce en las Ordenanzas de *Campo internacional* en las que se usan expresiones tales como unidad residencial, edificaciones residenciales, construcciones residenciales, edificios no residenciales. En esas Ordenanzas los *bungalows* están considerados como un uso residencial (aislada o en colonia), de modo que, incluso, pueden existir "*lotes residenciales de bungalows*". Por ello puede recogerse una previsión en la que se afirma que "*en la zona residencial agrupada, se dispone en el exterior de la agrupación de un aparcamiento privado cubierto por cada bungalow que se construya, así como por cada chalets*". En cambio, cuando los *bungalows* están en explotación, en lugar de tener aparcamiento privado, "*se dejarán aparcamientos interiores de acuerdo con los requisitos mínimos de infraestructura turística*". En otras palabras, en esta zona se reconoce que pueden existir *bungalows* en explotación turística y pueden existir otros que se utilicen como residencia (igual que los chalets). Otra muestra de que esa concreta tipología edificatoria podía albergar tanto un uso turístico como un uso residencial no turístico.

Con todo, sin perjuicio de lo expuesto, el reconocimiento y la compatibilidad del uso residencial en la zona turística litoral por el Plan General de Ordenación de 1996 debe ser entendido y valorado teniendo en cuenta que, en coherencia con el mandato impuesto por el planificador insular, la legitimación del uso de segunda residencia se circunscribe al "*asignado expresamente por el Plan*" (art. 17.2.a Normativa). El contraste con esta previsión llevará, en los años posteriores, a hablar de procesos de residencialización del espacio turístico, en tanto que uso de esa clase más allá de lo reconocido de forma expresa por el planeamiento municipal.

MASPALOMAS COSTA CANARIA

Firmado por:	MARÍA MARAVILLAS MORALES BAUTE - Jefatura de Servicio - Atf ANA BLANCO MACHADO - Arquitecto/A Municipal ALBA GARCÍA ROMERO - Tecnico/A Administracion General GUILLERMO CASTELLANO PÉREZ - T.a.E. - Licenciado/A en Derecho	Fecha: 19-10-2026 13:23:59 Fecha: 19-10-2026 13:38:41 Fecha: 19-10-2026 15:06:43 Fecha: 19-10-2026 16:37:50

Nº expediente administrativo: 2026-017191 Código Seguro de Verificación (CSV): 3A9FC2328A08A6925F69C0F70ADCF82C
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/3A9FC2328A08A6925F69C0F70ADCF82C

Fecha de sellado electrónico: 20-10-2026 08:54:23 - 12/51 - Fecha de emisión de esta copia: 13-11-2026 10:11:31

Ilustre Ayuntamiento de la Villa de San Bartolomé de Tirajana
http://www.maspalomas.com

C. Lo que deriva de las previsiones del PGOU de 1996.

Al margen de la situación particular de cada edificación, independientemente de su tipología o zona turística en la que se localice, los datos expuestos recogidos en el PGOU-96 permiten extraer una serie de ideas fundamentales sobre el uso residencial en la zona turística litoral, que deben ser destacadas:

-*Se reconocen los usos residenciales preexistentes* en las zonas turísticas a la entrada en vigor del PGOU, según se recoge expresamente en su Memoria, usos que son legales y plenamente conformes con el planeamiento.
-Se admite *pro futuro* el desarrollo d*el uso residencial* en determinadas parcelas*, bien de segunda residencia bien de residencia permanente, con independencia de la tipología "turística*" en la que puedan llevarse a cabo.
-En todo caso, *el uso de segunda residencia se admite en aquellas parcelas en las que lo admitía el planeamiento precedente, así como en las que ha sido asignado expresamente por el PGOU*.

En consecuencia, aun cuando el plan general -en el marco del plan insular de ordenación de 1995- tiene la pretensión de especializar -más bien de separar lo residencial de lo turístico-, lo cierto es que las determinaciones que contiene permiten la continuidad, incluso en determinados lugares la implantación, de usos residenciales permanentes o segunda residencia en el ámbito de la zona turística litoral.

1.4 El uso residencial en la zona turística litoral en el Plan Insular de Ordenación de 2003.

Aprobado y en vigor el PGOU-96, el Plan Insular de Ordenación fue declarado nulo. Inicialmente, por sentencia del Tribunal Superior de Justicia de Canarias de 8 de enero de 1998, confirmada más tarde en casación por sentencia del Tribunal Supremo, sala de lo contencioso-administrativo, de 6 de mayo de 2002. Aun así, ese instrumento de ordenación insular resultó determinante del planeamiento urbanístico de San Bartolomé de Tirajana, en particular de lo que establece respecto de la "Zona Turística Litoral" del municipio.

MASPALOMAS COSTA CANARIA

Firmado por:	MARÍA MARAVILLAS MORALES BAUTE - Jefatura de Servicio - Atf ANA BLANCO MACHADO - Arquitecto/A Municipal ALBA GARCÍA ROMERO - Tecnico/A Administracion General GUILLERMO CASTELLANO PÉREZ - T.a.E. - Licenciado/A en Derecho	Fecha: 19-10-2026 13:23:59 Fecha: 19-10-2026 13:38:41 Fecha: 19-10-2026 15:06:43 Fecha: 19-10-2026 16:37:50

Nº expediente administrativo: 2026-017191 Código Seguro de Verificación (CSV): 3A9FC2328A08A6925F69C0F70ADCF82C
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/3A9FC2328A08A6925F69C0F70ADCF82C

Fecha de sellado electrónico: 20-10-2026 08:54:23 - 13/51 - Fecha de emisión de esta copia: 13-11-2026 10:11:31

Ilustre Ayuntamiento de la Villa de San Bartolomé de Tirajana
http://www.maspalomas.com

Tras esa anulación, el Cabildo Insular impulsó la tramitación de un **nuevo Plan Insular de Ordenación** que fue aprobado por Decreto 277/2003, de 11 de noviembre (B.O.C. nº 234, de 1 de diciembre de **2003**). En lo que aquí importa, las decisiones fundamentales sobre la zonificación territorial turística insular y las determinaciones básicas de carácter vinculante del planeamiento anulado se mantienen (art. 206 y ss).

Ese mismo año, el Parlamento de Canarias aprobó la **Ley 19/2003, de 14 de abril, de Directrices de Ordenación General y las Directrices de Ordenación del Turismo de Canarias**, que incorpora criterios y determinaciones sobre la convivencia/diferenciación del uso turístico alojativo y el uso residencial en las zonas turísticas, asignando un papel fundamental al planeamiento insular. A su vez, una década más tarde será aprobada la **Ley 2/2013, de 29 de mayo, de Renovación y Modernización Turística**, con una visión parcialmente diferente de la cuestión de la residencialización de los espacios turísticos, pasando a descansar en el planeamiento general y, en su caso, en los planes de modernización turística. Se volverá sobre estas medidas más adelante.

1.5 El Plan Territorial Especial de Ordenación Turística Insular de Gran Canaria de 2014.

Con base en el mandato formulado por la Ley 19/2003, de Directrices de Ordenación General y de Directrices del Turismo (D.A. 1ª) y los criterios recogidos en la misma (básicamente, Directriz de Ordenación del Turismo 12) , tras una larga tramitación, en 2014 entró en vigor del **Plan Territorial Especial de Ordenación Turística de la Isla de Gran Canaria** (aprobado por Acuerdo de la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias de 28 y 30 de noviembre de 2011, publicado en B.O.C. nº 55, de 19 de marzo de 2014).

Este Plan reitera la zonificación formulada por el Plan Insular de Ordenación: ***Zona Turística Litoral del Sur*** **(ZTLS**), que engloba al municipio de San Bartolomé de Tirajana, *Zona Turística Litoral del Noroeste* (ZTLN) y *Zona de Turismo Interior* (ZTI) (art. 7). A continuación, este instrumento define y diseña las *piezas territoriales turísticas*, que se clasifican en piezas territoriales turísticas *nuevas* y piezas

MASPALOMAS COSTA CANARIA

Firmado por:	MARÍA MARAVILLAS MORALES BAUTE - Jefatura de Servicio - Atf ANA BLANCO MACHADO - Arquitecto/A Municipal ALBA GARCÍA ROMERO - Tecnico/A Administracion General GUILLERMO CASTELLANO PÉREZ - T.a.E. - Licenciado/A en Derecho	Fecha: 19-10-2026 13:23:59 Fecha: 19-10-2026 13:38:41 Fecha: 19-10-2026 15:06:43 Fecha: 19-10-2026 16:37:50

Nº expediente administrativo: 2026-017191 Código Seguro de Verificación (CSV): 3A9FC2328A08A6925F69C0F70ADCF82C
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/3A9FC2328A08A6925F69C0F70ADCF82C

Fecha de sellado electrónico: 20-10-2026 08:54:23 - 14/51 - Fecha de emisión de esta copia: 13-11-2026 10:11:31

Ilustre Ayuntamiento de la Villa de San Bartolomé de Tirajana
http://www.maspalomas.com

territoriales turísticas *existentes*, que, a su vez, se dividen en piezas territoriales turísticas *en proceso de consolidación* y *consolidadas* (con un mínimo del 30% de la edificabilidad/superficie destinada a uso turístico alojativo). Para cada una de ellas se establecen condiciones e instrucciones de obligado cumplimiento por el planeamiento general (art. 9). A su vez, dentro de las piezas territoriales turísticas consolidadas, el plan diferencia entre aquellas con uso exclusivamente turístico, con uso mixto con presencia residencial residual y con uso mixto con alta presencia residencial; distinción de directa aplicación en San Bartolomé de Tirajana (art. 12).

En sus aspectos nucleares, el cuadro se completa con el mandato al planeamiento general para llevar a cabo la especialización de las áreas de uso mixto en zonas turísticas (art. 17). Los términos de esta previsión son los siguientes:

> "***Artículo 17.- Especialización de las Piezas Territoriales Turísticas (NAD)***.
>
> *1.* ***Los instrumentos de planeamiento general y de desarrollo*** *que permitan el uso mixto en las Piezas Territoriales Turísticas* ***se alterarán para especializar dichas Piezas conforme a lo establecido en este Plan*** *y atendiendo en su caso a los criterios y recomendaciones para la ordenación detallados en las fichas normativas del PTEOTI-GC.*
> *2. Cuando el PTEOTI-GC establezca la posibilidad de la convivencia de ambos usos en una Pieza Territorial Turística Consolidada de uso Mixto sin especificar la especialización en áreas, el planeamiento que ordene el ámbito deberá hacer un estudio pormenorizado de la Pieza y en función de los resultados de este decidir si es posible su especialización o, justificadamente, se opta por la compatibilidad.*
> *3.* ***No se admitirá compatibilidad de los usos residencial y turístico en una misma parcela aún en el caso de que se opte por la compatibilidad.***
> *4. En todo caso, en las Piezas Territoriales Turísticas Consolidadas de uso Mixto en las que el PTEOTI-GC admita la compatibilidad, el planeamiento podrá establecer Áreas a especializar inferiores a la pieza donde el uso deberá ser exclusiva y necesariamente turístico o residencial".*

De acuerdo con el precepto transcrito, el Plan Territorial Especial ordena especializar y establece criterios vinculantes, ahora bien, ese instrumento no lleva a cabo la especialización. Esta tarea recae sobre el plan urbanístico, general o de desarrollo. Además, siquiera con carácter excepcional, el Plan admite la compatibilidad

MASPALOMAS COSTA CANARIA

Firmado por:	MARÍA MARAVILLAS MORALES BAUTE - Jefatura de Servicio - Atf ANA BLANCO MACHADO - Arquitecto/A Municipal ALBA GARCÍA ROMERO - Tecnico/A Administracion General GUILLERMO CASTELLANO PÉREZ - T.a.E. - Licenciado/A en Derecho	Fecha: 19-10-2026 13:23:59 Fecha: 19-10-2026 13:38:41 Fecha: 19-10-2026 15:06:43 Fecha: 19-10-2026 16:37:50

Nº expediente administrativo: 2026-017191 Código Seguro de Verificación (CSV): 3A9FC2328A08A6925F69C0F70ADCF82C
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/3A9FC2328A08A6925F69C0F70ADCF82C

Fecha de sellado electrónico: 20-10-2026 08:54:23 - 15/51 - Fecha de emisión de esta copia: 13-11-2026 10:11:31

de usos, pero con el límite de que en ningún caso se admitirá en una misma parcela. En cuanto a la situación en que pueda quedar el uso residencial cuando, efectuada la especialización, se localice en un área, zona o edificio con destino turístico, se prevé la aplicación del régimen de fuera de ordenación, no la expulsión ni el cierre (expresamente, art. 20.3.a).

El Plan Territorial Especial, con base en la Ley de Directrices y en línea con la zonificación recogida en el Plan Insular, pone sobre la mesa varias cuestiones claves para entender el impacto de las normas y los planes sobre el estatuto de los usos residenciales en la zona turística litoral:

-La primera, que la especialización requiere de un estudio previo y pormenorizado que, previo diagnóstico, formule esa diferenciación de usos y sus consecuencias.
-La segunda, que la tarea de especialización de los usos corresponde llevarla a cabo al planeamiento municipal (y mientras tanto el régimen jurídico aplicable será el prexistente).
-Y la tercera, la prohibición expresa en el desempeño de esa tarea de que el uso residencial y el turístico puedan coexistir en la misma parcela (un mandato que obliga al planificador que lleve a cabo la especialización).

1.6 El proyecto de Plan General de Ordenación supletorio en 2015.

Ya en vigor la Ley de Renovación y Modernización Turística de 2013, se iniciaron trabajos por parte de la empresa pública Gesplan para elaborar el **Plan General de Ordenación supletorio** del municipio de San Bartolomé de Tirajana, a cuyo fin se realizaron una serie de estudios con vistas a materializar la citada especialización. En ellos se identifican 12 piezas territoriales turísticas consolidadas y se realiza un análisis de la situación del uso residencial en todas ellas, según los datos de empadronamiento suministrados por el propio Ayuntamiento. El resultado fue que de aquella piezas sólo tres tienen un uso exclusivamente turístico, dándose en el resto la presencia de uso residencial, bien con carácter residual bien con una alta presencia (documento de información memoria de análisis de piezas territoriales turísticas consolidadas, Gesplan, 2015). El documento fue objeto de aprobación inicial por Orden de 22 de mayo de 2015 del Consejero de Obras Públicas, Transportes y Política

Firmado por:	MARÍA MARAVILLAS MORALES BAUTE - Jefatura de Servicio - Atf ANA BLANCO MACHADO - Arquitecto/A Municipal ALBA GARCÍA ROMERO - Tecnico/A Administracion General GUILLERMO CASTELLANO PÉREZ - T.a.E. - Licenciado/A en Derecho	Fecha: 19-10-2026 13:23:59 Fecha: 19-10-2026 13:38:41 Fecha: 19-10-2026 15:06:43 Fecha: 19-10-2026 16:37:50

Nº expediente administrativo: 2026-017191 Código Seguro de Verificación (CSV): 3A9FC2328A08A6925F69C0F70ADCF82C
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/3A9FC2328A08A6925F69C0F70ADCF82C

Fecha de sellado electrónico: 20-10-2026 08:54:23 - 16/51 - Fecha de emisión de esta copia: 13-11-2026 10:11:31

Ilustre Ayuntamiento de la Villa de San Bartolomé de Tirajana
http://www.maspalomas.com

Territorial del Gobierno de Canarias (BOP Las Palmas, nº 78, de 19 de junio de 2015). Sin embargo, el conflicto social que suscitó llevó a la no aprobación de este instrumento.

1.7 El impacto de la Ley del Suelo de 2017 y el Plan Insular de Ordenación de 2022.

Dos años después de ese intento, el Parlamento de Canarias aprobó la **Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos**. De esta, dos son las cuestiones con mayor incidencia sobre la convivencia/separación de usos residenciales en espacios turísticos: por un lado, la aplicación a los usos contrarios a la legalidad urbanística de un plazo de 4 años para el ejercicio de la potestad de restablecimiento (art. 361.1.d LSENPC); y, por otro, el establecimiento de un régimen singular -situación legal de consolidación- para los usos residenciales que existieran con anterioridad al 1 de septiembre de 2017 en las zonas turísticas a aplicar cuando el planeamiento lleve a cabo la especialización de usos ordenada por la Ley de Renovación Turística (DF. 5ª.2 LSENPC que añadió una nueva DT 7ª a esa Ley turística). A estas previsiones debe añadirse la derogación expresa de las determinaciones de los instrumentos de ordenación vigentes contrarias a lo dispuesto en esa Ley, en particular las determinaciones urbanísticas del planeamiento insular, con efecto directo sobre los planes territoriales especiales de ordenación turística en cuanto que planes insulares (D.D. única LSENPC).

En 2022, el Pleno del Cabildo Insular aprobó el vigente **Plan Insular de Ordenación de Gran Canaria de 2022** (Acuerdo de 29 de diciembre de 2022, B.O.C. nº 13, de 19 de enero de 2023). En todo caso, en materia de especialización de usos, con base en las Directrices de Ordenación del Turismo, este instrumento de planificación insular es esencialmente continuista del planteamiento que realizó el Plan Territorial Especial de Ordenación Turística de 2014 (así queda reflejado en los art. 432 y ss. de la Normativa del Plan Insular de Ordenación).

1.8 Los acuerdos municipales de 2024.

La evolución apuntada explica que, como justificación, el **Acuerdo plenario de 27 de junio de 2024**, por el que se **declara la extraordinaria y urgente**

MASPALOMAS COSTA CANARIA

Firmado por:	MARÍA MARAVILLAS MORALES BAUTE - Jefatura de Servicio - Atf ANA BLANCO MACHADO - Arquitecto/A Municipal ALBA GARCÍA ROMERO - Tecnico/A Administracion General GUILLERMO CASTELLANO PÉREZ - T.a.E. - Licenciado/A en Derecho	Fecha: 19-10-2026 13:23:59 Fecha: 19-10-2026 13:38:41 Fecha: 19-10-2026 15:06:43 Fecha: 19-10-2026 16:37:50

Nº expediente administrativo: 2026-017191 Código Seguro de Verificación (CSV): 3A9FC2328A08A6925F69C0F70ADCF82C
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/3A9FC2328A08A6925F69C0F70ADCF82C

Fecha de sellado electrónico: 20-10-2026 08:54:23 - 17/51 - Fecha de emisión de esta copia: 13-11-2026 10:11:31

Ilustre Ayuntamiento de la Villa de San Bartolomé de Tirajana
http://www.maspalomas.com

necesidad pública y el interés social de la Ordenanza Provisional, precise que el uso residencial en las zonas turísticas del municipio afecta a **17.536 vecinos** que se encuentran empadronados, repartidos por Playa del Inglés (6.960), *Sonnenland* (3.548), Campo internacional (3.065), Meloneras (890), San Agustín (2.178), Bahía Feliz (268) y Playa del Águila (627). Tal y como se expresa en dicho Acuerdo, "*existen en todas estas zonas, áreas residenciales enclavadas en la ZTL, ya definidas y recogidas en nuestro PGOU´96, con ciertos requisitos y parámetros urbanísticos preestablecidos*"; indicándose a continuación que "*se puede observar claramente, que existe un conjunto estructural de "zonas residenciales turísticas", fruto de la residencialización de ciertos complejos o edificios (total o parcialmente), siendo un hecho notorio y público, la convivencia de los diversos usos, tales como el turístico y el residencial permanente, sin ser incompatible ni excluyente entre sí, siempre que se respeten los derechos de unos y otros"*. Esta es la realidad de la zona turística litoral, cualitativamente, la misma o muy parecida a la que existía en 1996 cuando se aprobó el Plan General de Ordenación que sigue vigente.

En todo caso, ese acuerdo plenario constituyó la razón de ser el documento de Ordenanza Provisional.

Por otra parte, el 19 de diciembre de 2024 el Pleno del Ayuntamiento adoptó el acuerdo mediante el que aprobó el convenio entre la Consejería de Política Territorial, Cohesión Territorial y Aguas del Gobierno de Canarias y el Ayuntamiento, para la formulación de la encomienda de gestión relativa a la formulación de la redacción del **Plan de Modernización, Mejora e Incremento de la Competitividad de Maspalomas-Costa Canaria**; convenio que fue firmado al día siguiente (20 de diciembre de 2024). De conformidad con su clausulado, el ámbito de actuación abarca el término municipal de San Bartolomé de Tirajana en concreto, el ámbito que afecta de los sectores de Bahía Feliz, Playa de Águila, San Agustín, Morro Besudo, Ampliación las Burras, Rocas Rojas-La Gloria, Playa del Inglés, Parte de San Fernando de Maspalomas , Sector IV, Ampliación Sonnenland, Sonnenland, Campo Internacional, Campo del Golf, Oasis, Meloneras 2A, Meloneras 2B, Golf Meloneras, Pasito Blanco Pasito Blanco Sector 5 ST-2, así como por los enclaves turístico que forman parte de la oferta turística complementaria del núcleo turístico de Maspalomas.

Con esta vía el Ayuntamiento opta por materializar la especialización de la zona turística litoral recurriendo a la figura del plan de modernización, mejora e incremento

MASPALOMAS COSTA CANARIA

Firmado por:	MARÍA MARAVILLAS MORALES BAUTE - Jefatura de Servicio - Atf ANA BLANCO MACHADO - Arquitecto/A Municipal ALBA GARCÍA ROMERO - Tecnico/A Administracion General GUILLERMO CASTELLANO PÉREZ - T.a.E. - Licenciado/A en Derecho	Fecha: 19-10-2026 13:23:59 Fecha: 19-10-2026 13:38:41 Fecha: 19-10-2026 15:06:43 Fecha: 19-10-2026 16:37:50

Nº expediente administrativo: 2026-017191 Código Seguro de Verificación (CSV): 3A9FC2328A08A6925F69C0F70ADCF82C
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/3A9FC2328A08A6925F69C0F70ADCF82C

Fecha de sellado electrónico: 20-10-2026 08:54:23 - 18/51 - Fecha de emisión de esta copia: 13-11-2026 10:11:31

Ilustre Ayuntamiento de la Villa de San Bartolomé de Tirajana
http://www.maspalomas.com

de la competitividad en lugar de llevar a cabo una modificación de su planeamiento urbanístico, tal y como permite la legislación turística. De este modo, cuando se realicen los estudios correspondientes y se apruebe el citado plan por el Gobierno de Canarias, sus determinaciones se impondrán a las previsiones contenidas en el vigente planeamiento municipal y con ello se hará efectiva la especialización que demanda la normativa turística.

Por Decreto del Concejal del Área de Gobierno de Urbanismo, Responsablidad Patrimonial, Patrimonio y Vivienda de desestimiento de la tramitación de la Ordenanza Provisional relativa al uso residencial en la zona turística litoral de San Bartolomé de Tirajana de conformidad con el artículo 93 de LPACAP y por los motivos expuestos en la consideración jurídica primera, se desiste de la tramitación de la Ordenanza Provisional Municipal y se incoa nuevo expediente 2026-017191 de la Ordenanza Municipal del régimen jurídico del uso residencial en la zona turística litoral de San Bartolomé de Tirajana.

2. LA ESPECIALIZACIÓN DEL USO TURÍSTICO.

2.1. La apuesta por la especialización en la Ley de Directrices de 2003.

Sin perjuicio de algunas referencias normativas anteriores y, en buena medida como continuación de las mismas, la primera regulación completa del principio de especialización se recoge en las Directrices de Ordenación del Turismo en 2003. En esta norma se entiende como separación drástica del uso turístico y el residencial permanente en los espacios turísticos, siendo excepcional la coexistencia. A estos efectos, la directriz de ordenación 12 establece lo siguiente:

> ***"Directriz 12. Ordenación del uso residencial en zonas turísticas. (ND)***
>
> *1.* ***El planeamiento evitará el uso mixto residencial y turístico en las zonas turísticas****, por los efectos de deterioro de la oferta alojativa. La regulación del uso residencial dentro de zonas turísticas tendrá entre sus objetivos evitar su posible uso como alojamiento turístico ilegal.*
> *(…)*

MASPALOMAS COSTA CANARIA

Firmado por:	MARÍA MARAVILLAS MORALES BAUTE - Jefatura de Servicio - Atf ANA BLANCO MACHADO - Arquitecto/A Municipal ALBA GARCÍA ROMERO - Tecnico/A Administracion General GUILLERMO CASTELLANO PÉREZ - T.a.E. - Licenciado/A en Derecho	Fecha: 19-10-2026 13:23:59 Fecha: 19-10-2026 13:38:41 Fecha: 19-10-2026 15:06:43 Fecha: 19-10-2026 16:37:50

Nº expediente administrativo: 2026-017191 Código Seguro de Verificación (CSV): 3A9FC2328A08A6925F69C0F70ADCF82C
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/3A9FC2328A08A6925F69C0F70ADCF82C

Fecha de sellado electrónico: 20-10-2026 08:54:23 - 19/51 - Fecha de emisión de esta copia: 13-11-2026 10:11:31

Ilustre Ayuntamiento de la Villa de San Bartolomé de Tirajana
http://www.maspalomas.com

> 3. ***El planeamiento insular, o el territorial derivado del mismo establecerá, en el caso de que existieran ambos usos dentro de una zona turística, las condiciones generales de compatibilidad entre el uso residencial y el turístico****, en función de las características de las diferentes zonas y, en su caso, núcleos o urbanizaciones turísticas (…)*"

Esta directriz establece el criterio fundamental en relación con la especialización de usos en las zonas turísticas: la separación radical, bien uso turístico exclusivo, o bien uso residencial exclusivo. La compatibilidad se restringe a los casos en que esa confluencia ya existiera -no a ámbitos o sectores no edificados-, sin perjuicio de tratar de reconducirlo en lo posible hacia la separación.

En cuanto a la efectividad de ese criterio de especialización, el mismo precepto ordena la revisión de los planes insulares, generales y de desarrollo que admitan el uso indistinto en la misma parcela, con el fin de especializarlos en uno u otro uso. El apartado 2 de la misma directriz así lo dice:

> "*2. **Deberán revisarse los instrumentos de planeamiento insular, general y de desarrollo que permitan el uso mixto dentro de un mismo ámbito o sector y los que admitan indistintamente uno u otro uso dentro de una misma parcela**. El objeto de dicha revisión será **especializar el área exclusivamente en uno u otro uso**, conforme al modelo territorial establecido por el planeamiento insular. En el caso de áreas en las que se encuentren ya consolidados ambos usos, el planeamiento tendrá por objeto deslindarlos y, cuando fuera posible, ordenar el proceso de transformación hacia la especialización integral en uno u otro destino*".

Tanto el planeamiento insular como, a continuación, el planeamiento municipal, quedaron obligados a revisar las determinaciones que permitieran el uso indistinto. Ahora bien, en el ejercicio de este mandato, las Directrices establecen, además de criterios de ordenación, otros que tienen por objeto el tratamiento adecuado de los derechos /usos preexistentes que pudieran resultar incompatibles, en concreto, esta clase de medidas se recogen en los siguientes apartados de la misma directriz:

> "*5. **En la ordenación de áreas mixtas, en las que ya coexistan el uso alojativo turístico con el residencial permanente o temporal****, el planeamiento desarrollará los siguientes criterios de ordenación:*

MASPALOMAS COSTA CANARIA

Firmado por:	MARÍA MARAVILLAS MORALES BAUTE - Jefatura de Servicio - Atf ANA BLANCO MACHADO - Arquitecto/A Municipal ALBA GARCÍA ROMERO - Tecnico/A Administracion General GUILLERMO CASTELLANO PÉREZ - T.a.E. - Licenciado/A en Derecho	Fecha: 19-10-2026 13:23:59 Fecha: 19-10-2026 13:38:41 Fecha: 19-10-2026 15:06:43 Fecha: 19-10-2026 16:37:50

Nº expediente administrativo: 2026-017191 Código Seguro de Verificación (CSV): 3A9FC2328A08A6925F69C0F70ADCF82C
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/3A9FC2328A08A6925F69C0F70ADCF82C

Fecha de sellado electrónico: 20-10-2026 08:54:23 - 20/51 - Fecha de emisión de esta copia: 13-11-2026 10:11:31

Ilustre Ayuntamiento de la Villa de San Bartolomé de Tirajana
http://www.maspalomas.com

a) Procurará articular la coexistencia de usos dentro de un mismo ámbito o sector mediante la zonificación separada de los mismos y, con ella, la especialización integral o de las diferentes partes que integran el espacio ordenado.

b) En el caso de que excepcionales circunstancias de carácter sectorial o territorial, justificadas en el planeamiento insular, determinasen la conveniencia de la especialización de áreas mixtas, en áreas consideradas por el planeamiento como más idóneas para el desarrollo de las actividades alojativas, primará el mantenimiento de este uso. ***El planeamiento establecerá las medidas transitorias adecuadas para articular adecuadamente y con el menor impacto social y económico posible, la eventual y paulatina transformación de usos preexistentes****.*

(…)

6. ***El planeamiento urbanístico que ordene pormenorizadamente las áreas mixtas****, sin perjuicio de aplicar los criterios generales establecidos por el planeamiento insular, desarrollará los siguientes:*

a) Zonificará separada y coherentemente los usos residencial y alojativo turístico, no pudiendo destinar una parcela indistintamente a uno u otro uso. El planeamiento general establecerá las condiciones para la obligada revisión, a tal fin, de los planes parciales que contengan este tipo de determinaciones.

b) ***Para las situaciones preexistentes de coexistencia del uso alojativo turístico con el residencial dentro de la misma parcela, se establecerá un régimen transitorio que, desde la aplicación de la normativa sectorial vigente, permita una paulatina y progresiva especialización en el uso alojativo turístico”****.*

Es claro que esta directriz parte de la base de que la coexistencia de ambos usos no es adecuada, por ello encomienda al planeamiento que lo evite. Ahora bien, lo que no puede es ignorar que esa situación existe y por ese motivo reconoce que, en el caso de que existieran ambos usos, el planeamiento establecerá las condiciones de compatibilidad, así como las medidas transitorias y, en su caso, compensatorias adecuadas que permitan la paulatina transformación de los usos preexistentes. De este modo, la especialización es algo que no sólo requiere la actuación o intermediación del planeamiento urbanístico con identificación y separación de espacios y de usos, sino que, de acuerdo con las garantías constitucionales, la implantación de esa decisión, cuando se tome, requiere la adopción de medidas de transición y de compensación, sin que se prevea -tampoco podría hacerlo- la expulsión o la extinción automática de los usos preexistentes que pudieran resultar

MASPALOMAS COSTA CANARIA

Firmado por:	MARÍA MARAVILLAS MORALES BAUTE - Jefatura de Servicio - Atf ANA BLANCO MACHADO - Arquitecto/A Municipal ALBA GARCÍA ROMERO - Tecnico/A Administracion General GUILLERMO CASTELLANO PÉREZ - T.a.E. - Licenciado/A en Derecho	Fecha: 19-10-2026 13:23:59 Fecha: 19-10-2026 13:38:41 Fecha: 19-10-2026 15:06:43 Fecha: 19-10-2026 16:37:50

Nº expediente administrativo: 2026-017191 Código Seguro de Verificación (CSV): 3A9FC2328A08A6925F69C0F70ADCF82C

Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/3A9FC2328A08A6925F69C0F70ADCF82C

Fecha de sellado electrónico: 20-10-2026 08:54:23 - 21/51 - Fecha de emisión de esta copia: 13-11-2026 10:11:31

incompatibles. En particular, este régimen transitorio o compensatorio es igualmente aplicable en relación con la prohibición general de que pueda admitirse la compatibilidad de usos en una misma parcela (apartado 6.a de la Directriz).

En suma, en el modelo diseñado por las Directrices del turismo se confiaba que el planeamiento, cuando reconociera el uso mixto, debía establecer *medidas transitorias* que facilitaran aquella especialización sin que se llevara o implicara una *tabula rasa* de los usos preexistentes sin más. Este régimen se reconoce en las determinaciones y los criterios sobre especialización de usos que se recogen en el Plan Territorial Especial de Ordenación Turística de Gran Canaria de 2014. Ahora bien, en el momento en que ese Plan Territorial entró en vigor, aquella directriz de ordenación del turismo ya había sido derogada.

2.2. La regulación en la Ley de Renovación y Modernización turística de 2013.

La Ley de Renovación y Modernización Turística de 2013 derogó expresamente la directriz de ordenación del turismo 12, estableciendo un modelo de especialización diferente que viene a atemperar su régimen jurídico y desplaza el planeamiento insular de la competencia para llevar a cabo esa labor. Con esta nueva Ley -que sigue vigente-, la pieza clave es el artículo 25 que establece lo siguiente:

> ***"Artículo 25. Especialización de usos en las zonas turísticas.***
>
> *1.* ***El planeamiento urbanístico o los planes de modernización, mejora e incremento de la competitividad,*** *dividirán en recintos de intervención el suelo turístico* ***donde coexistan usos turísticos y residenciales****, bien por residencialización de establecimientos turísticos, bien porque el planeamiento anterior permitía indistintamente ambos usos, con objeto de* ***encauzar su especialización en áreas de uso turístico exclusivo, de uso residencial exclusivo, o de compatibilidad****. Al propio tiempo* ***se programarán los plazos, medidas de compensación*** *y condiciones en que deben llevarse a cabo los cambios desde el uso efectivo al asignado,* ***y el régimen en situación legal de consolidación o de fuera de ordenación aplicable*** *a los establecimientos turísticos que no se adapten a los cambios de uso.*

Firmado por:	MARÍA MARAVILLAS MORALES BAUTE - Jefatura de Servicio - Atf ANA BLANCO MACHADO - Arquitecto/A Municipal ALBA GARCÍA ROMERO - Tecnico/A Administracion General GUILLERMO CASTELLANO PÉREZ - T.a.E. - Licenciado/A en Derecho	Fecha: 19-10-2026 13:23:59 Fecha: 19-10-2026 13:38:41 Fecha: 19-10-2026 15:06:43 Fecha: 19-10-2026 16:37:50

Nº expediente administrativo: 2026-017191 Código Seguro de Verificación (CSV): 3A9FC2328A08A6925F69C0F70ADCF82C
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/3A9FC2328A08A6925F69C0F70ADCF82C

Fecha de sellado electrónico: 20-10-2026 08:54:23 - 22/51 - Fecha de emisión de esta copia: 13-11-2026 10:11:31

Ilustre Ayuntamiento
de la Villa de
San Bartolomé de Tirajana
http://www.maspalomas.com

*2. **El estudio del área o recinto analizará pormenorizadamente** la tipología, calidad y densidad de la edificación residencial y turística, los espacios libres y equipamientos disponibles y la calidad de los servicios e infraestructuras, identificando las carencias existentes, con objeto de especializar las áreas en uno u otro uso o si, justificadamente, en función del diagnóstico efectuado, se opta por la compatibilidad de usos.*
(…)

De acuerdo con esta regulación, las características más importantes del modelo de especialización que se establece se pueden resumir en las siguientes:

a) La coexistencia se explica bien por haber se producido la "*residencialización*" de establecimientos turísticos, bien porque el *planeamiento "anterior" permitía indistintamente ambos usos*. Esta es la realidad que se reconoce y se pretende reordenar.
b) La tarea de especialización de usos se encomienda al planeamiento municipal, pero también se admite que puedan hacerlo los planes de modernización, mejora e incremento de la competitividad turística. El planeamiento insular deja de ser competente para esta cuestión.
c) La especialización requiere realizar *un estudio de área o recinto* en el que se deben valorar una serie de aspectos (tipología, calidad y densidad de la edificación residencial y turística, los espacios libres y equipamientos disponibles, la calidad de los servicios e infraestructuras, identificación de las carencias existentes).
d) El planeamiento debe especializar en una de las tres siguientes áreas: bien *de uso turístico exclusivo*, bien *de uso residencial exclusivo* o bien *de compatibilidad de ambos usos* (se añade el área de compatibilidad que no se mencionaba en la directriz de ordenación turística 12).
e) El plan debe *programar* los *plazos*, las *medidas de compensación* y las condiciones en que deba llevarse a cabo los cambios desde el uso efectivo asignado, así como *determinar el régimen* en situación legal de consolidación o de fuera de ordenación "*aplicable a los establecimientos turísticos que no se adapten a los cambios de uso*" (el reglamento se separa de la Ley, cambiando la dicción legal, que sustituye por "*aplicable a las parcelas que no se adapten a los cambios de usos*", art. 33.2 del Decreto 85/2015).

MASPALOMAS COSTA CANARIA

Firmado por:	MARÍA MARAVILLAS MORALES BAUTE - Jefatura de Servicio - Atf ANA BLANCO MACHADO - Arquitecto/A Municipal ALBA GARCÍA ROMERO - Tecnico/A Administracion General GUILLERMO CASTELLANO PÉREZ - T.a.E. - Licenciado/A en Derecho	Fecha: 19-10-2026 13:23:59 Fecha: 19-10-2026 13:38:41 Fecha: 19-10-2026 15:06:43 Fecha: 19-10-2026 16:37:50

Nº expediente administrativo: 2026-017191 Código Seguro de Verificación (CSV): 3A9FC2328A08A6925F69C0F70ADCF82C
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/3A9FC2328A08A6925F69C0F70ADCF82C

Fecha de sellado electrónico: 20-10-2026 08:54:23 - 23/51 - Fecha de emisión de esta copia: 13-11-2026 10:11:31

Ilustre Ayuntamiento de la Villa de San Bartolomé de Tirajana
http://www.maspalomas.com

El artículo 25 transcrito no reitera la prohibición de coexistencia de usos turístico y residencial en la misma parcela que establecía la directriz de ordenación del turismo 12. La derogación expresa eliminó esa determinación. Es cierto que, durante la tramitación parlamentaria de la Ley de Renovación y Modernización Turística, se formuló una enmienda dirigida a la recuperación/inclusión de esa prohibición en la nueva Ley (enmienda 126 al 8L/PL0006 de renovación y modernización turística de Canarias, B.O.P. 122, de 25 de abril de 2013); pero fue **expresamente rechazada**. El legislador autonómico no quiso mantener esa restricción.

El artículo 25 fue objeto de desarrollo reglamentario por los artículos 33 a 36 del Decreto 85/2015, de 14 de mayo, que aprobó el Reglamento de la Ley de Renovación Turística. En particular el artículo 36 detalla los criterios para la especialización en áreas de compatibilidad en suelos mixtos, en los siguientes términos:

> ***Artículo 36. Criterios para la compatibilidad de usos en los suelos mixtos.***
>
> *Cuando se establezca la **posibilidad de la convivencia de ambos usos**, se seguirán los siguientes criterios:*
> *a) **No se admitirá que en una misma parcela** coexistan los usos residencial y turístico.*
> *b) **Si la parcela con ambos usos estuviere edificada**, se establecerá la especialización en uno u otro uso en el plazo de un año desde la aprobación del plan. Cumplido este plazo, **el uso no autorizado quedará fuera de ordenación, o de consolidación**, en los términos que **establezca el planeamiento**.*
> *c) En determinadas **parcelas** cuya situación, tipología, equipamiento u otras características **aconsejen un cambio de uso**, **se dará esta opción a los propietarios**. El cambio de uso deberá sujetarse a los criterios de especialización, a residencial o a turístico, previsto en los artículos anteriores.*
> *d) En todo caso, en aquellas **áreas de uso mixto en las que se admita la compatibilidad**, el planeamiento **podrá establecer recintos a especializar**, donde el uso deberá ser exclusivamente turístico o residencial.*

Una simple lectura de este precepto pone de manifiesto que se coloca en un difícil equilibrio ante la diversidad de situaciones que pueden generarse tras la

MASPALOMAS COSTA CANARIA

Firmado por:	MARÍA MARAVILLAS MORALES BAUTE - Jefatura de Servicio - Atf ANA BLANCO MACHADO - Arquitecto/A Municipal ALBA GARCÍA ROMERO - Tecnico/A Administracion General GUILLERMO CASTELLANO PÉREZ - T.a.E. - Licenciado/A en Derecho	Fecha: 19-10-2026 13:23:59 Fecha: 19-10-2026 13:38:41 Fecha: 19-10-2026 15:06:43 Fecha: 19-10-2026 16:37:50

Nº expediente administrativo: 2026-017191 Código Seguro de Verificación (CSV): 3A9FC2328A08A6925F69C0F70ADCF82C
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/3A9FC2328A08A6925F69C0F70ADCF82C

Fecha de sellado electrónico: 20-10-2026 08:54:23 - 24/51 - Fecha de emisión de esta copia: 13-11-2026 10:11:31

Ilustre Ayuntamiento de la Villa de San Bartolomé de Tirajana
http://www.maspalomas.com

especialización, aunque en ningún caso implica una eliminación pura y simple de las situaciones preexistentes, sino una vocación de futuro hacia la implantación efectiva de esa especialización, lo cual matizan mucho la idea de que en una misma parcela no puedan admitirse usos diferentes (residencial y turístico), que es más un mandato de futuro que una consecuencia inmediata derivada de la planificación que establece la especialización. La implantación de la especialización impide que los “nuevos” usos puedan implantarse en el sentido expresado por el plan, pero no impide ni prohíbe que los “usos preexistentes” sigan manteniéndose como derecho transitorio en la situación correspondiente de consolidación o fuera de ordenación.

En efecto, la prohibición de que en una misma parcela coexistan ambos usos (apartado a) queda inmediatamente matizada cuando esa parcela estuviera edificada. En este caso, el planeamiento deberá otorgar un plazo de un año para que el uso se haga efectivo, de modo que transcurrido dicho plazo si el uso preexistente permanece (no opta por el uso especializado), ese uso continuará en situación legal de consolidación o de fuera de ordenación. Y ello sin perjuicio de que la prohibición de coexistencia de usos en la misma parcela incurre en ilegalidad, por infracción del principio de jerarquía normativa (art. 9.3 y 97 CE, art. 128.2 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común y art. 47.2 Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común), puesto que, de forma expresa, el legislador rechazó el mantenimiento de esa prohibición, excediendo su regulación reglamentaria del marco legal.

En cualquier caso, como con la regulación inicial de las Directrices, la especialización de usos es una decisión/ordenación que debe ser llevada a cabo por un instrumento de ordenación específico, sin que la previsión legal sea efectiva mientras esa tarea no se desarrolle. Por ello, en tanto esa especialización no se ha llevado a cabo, en los municipios turísticos de Canarias, como ocurre en San Bartolomé de Tirajana, siguen conviviendo los usos turísticos y residenciales en las zonas turísticas sin que su situación jurídico-urbanística haya cambiado, ni tampoco sean aplicables los efectos jurídicos que la Ley vincula con la especialización (medidas transitorias, compensatorias, situación legal de consolidación o de fuera de ordenación).

2.3. El ajuste introducido por la Ley del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de 2017.

MASPALOMAS COSTA CANARIA

Firmado por:	MARÍA MARAVILLAS MORALES BAUTE - Jefatura de Servicio - Atf ANA BLANCO MACHADO - Arquitecto/A Municipal ALBA GARCÍA ROMERO - Tecnico/A Administracion General GUILLERMO CASTELLANO PÉREZ - T.a.E. - Licenciado/A en Derecho	Fecha: 19-10-2026 13:23:59 Fecha: 19-10-2026 13:38:41 Fecha: 19-10-2026 15:06:43 Fecha: 19-10-2026 16:37:50

Nº expediente administrativo: 2026-017191 Código Seguro de Verificación (CSV): 3A9FC2328A08A6925F69C0F70ADCF82C
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/3A9FC2328A08A6925F69C0F70ADCF82C

Fecha de sellado electrónico: 20-10-2026 08:54:23 - 25/51 - Fecha de emisión de esta copia: 13-11-2026 10:11:31

Ilustre Ayuntamiento de la Villa de San Bartolomé de Tirajana
http://www.maspalomas.com

La disposición final 5ª.2 de la Ley del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias introdujo una nueva disposición transitoria 7ª en la Ley de Renovación y Modernización Turística de Canarias, con el siguiente contenido:

> **"*Séptima. Usos residenciales en zonas turísticas.***
>
> *1.* ***Los usos residenciales ya existentes el 1 de enero de 2017*** *en parcelas calificadas de uso turístico en el momento en que la ordenación urbanística haya ejecutado la especialización de usos en las zonas turísticas a que se refiere el artículo 25 de esta ley,* ***se consideran compatibles, quedando en situación legal de consolidación****, sin que sea aplicable la declaración de incumplimiento del uso efectivo en aplicación del supuesto de cambio de uso no autorizado al que se refiere la legislación turística.*
> *2. No obstante,* ***la situación legal de consolidación a que se refiere el apartado anterior se limita única y exclusivamente a la continuidad de los usos residenciales existentes****,* ***quedando prohibidos los nuevos usos residenciales****,* ***así como el cambio de dicho uso a cualquier otro diferente del uso turístico asignado*** *por el planeamiento, cuando ello afecte al principio de unidad de explotación fijado en la Ley 7/1995, de 6 de abril, de Ordenación del Turismo de Canarias*".
>
> (Esta disposición ha sido modificada parcialmente por el Decreto Ley 2/2025, de 17 de marzo, suprimiendo el inciso final de la disposición: "*sin que sea aplicable la declaración de incumplimiento del uso efectivo en aplicación del supuesto de cambio de uso no autorizado al que se refiere la legislación turística*").

El Consejo Consultivo de Canarias ha tenido ocasión de pronunciarse indirectamente sobre esta disposición al hilo de algunas reclamaciones por responsabilidad del Estado legislador (por todos el DCC 578/2021 de 9 de diciembre de 2021). Al margen de las consideraciones que se realizan en materia de responsabilidad, rechazando que los afectados tengan derecho a indemnización por esta medida legal, el Alto órgano consultivo explica los presupuestos y el alcance de esta medida en los siguientes términos:

> "(…) *constituye el ámbito de aplicación de la disposición transitoria séptima (…) las siguientes condiciones:*
>
> *-Que ya existan (los usos residenciales) el 1 de enero de 2017;*

MASPALOMAS COSTA CANARIA

Firmado por:	MARÍA MARAVILLAS MORALES BAUTE - Jefatura de Servicio - Atf ANA BLANCO MACHADO - Arquitecto/A Municipal ALBA GARCÍA ROMERO - Tecnico/A Administracion General GUILLERMO CASTELLANO PÉREZ - T.a.E. - Licenciado/A en Derecho	Fecha: 19-10-2026 13:23:59 Fecha: 19-10-2026 13:38:41 Fecha: 19-10-2026 15:06:43 Fecha: 19-10-2026 16:37:50

Nº expediente administrativo: 2026-017191 Código Seguro de Verificación (CSV): 3A9FC2328A08A6925F69C0F70ADCF82C
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/3A9FC2328A08A6925F69C0F70ADCF82C

Fecha de sellado electrónico: 20-10-2026 08:54:23 - 26/51 - Fecha de emisión de esta copia: 13-11-2026 10:11:31

Ilustre Ayuntamiento de la Villa de San Bartolomé de Tirajana
http://www.maspalomas.com

-En parcelas calificadas de uso turístico;

-En aquellos territorios cuyos ***planes hayan ejecutado la especialización*** *de usos que, en el objetivo iniciado por la Ley de Directrices, expresamente recoge la legislación turística en el art. 25 de la Ley 2/2013*" (fundamento VI, apartado 3).

Para el Consejo Consultivo esa disposición es una medida que favorece a los propietarios, que mitiga los efectos de la especialización que impone la legislación turística, lo que expresa en estos términos (DCC 29/2020 y 578/2021):

"***en ausencia en la normativa precedente (Ley 2/2013) de una previsión favorable a la continuidad de los usos residenciales en zonas turísticas****, ésta es la apertura que propicia la nueva Disposición transitoria séptima que se añade ahora a la indicada normativa (por virtud de la Ley 4/2017), y en eso consiste justamente el "novum" que aporta ella, bien que, limitadamente, para los usos residenciales que cumplan determinados requisitos que ya han sido reseñados (****que existan a 1 de enero de 2017; en parcelas calificadas de uso turístico; en aquellos planes que hayan ejecutado la especialización de usos****). En tal caso, quedan excluidos de la declaración de incumplimiento del uso efectivo (en aplicación de cambio de uso no autorizado) y consiguientes consecuencias, que de otro modo tendrían lugar*". Añadiendo a continuación que "***la medida propicia esta apertura favorable al mantenimiento (compatibilidad) de tales usos residenciales****, le es dable a esta disposición transitoria, no solo delimitar los supuestos a los que se contrae su aplicación,* ***sino también establecer el régimen jurídico al que quedan sujetos (situación legal de consolidación)*** *y las condiciones que igualmente quedan obligados a observar (****se admite así la continuidad de los usos residenciales existentes, pero no caben nuevos usos residenciales ni tampoco el cambio de dicho uso a cualquier otro diferente del uso turístico asignado por el planeamiento****…*".

En virtud de esta disposición transitoria, cuando el planeamiento especialice una determinada área con uso turístico exclusivo, ello no supondrá la eliminación de los usos residenciales preexistentes a fecha 1 de enero de 2017. Esos usos se encuentran en situación legal de consolidación. De este modo, se respetan los derechos adquiridos y se evita adoptar medidas compensatorias (aludidas en la Ley de Renovación Turística de 2013). En consecuencia, todos los usos residenciales en

MASPALOMAS COSTA CANARIA

Firmado por:	MARÍA MARAVILLAS MORALES BAUTE - Jefatura de Servicio - Atf ANA BLANCO MACHADO - Arquitecto/A Municipal ALBA GARCÍA ROMERO - Tecnico/A Administracion General GUILLERMO CASTELLANO PÉREZ - T.a.E. - Licenciado/A en Derecho	Fecha: 19-10-2026 13:23:59 Fecha: 19-10-2026 13:38:41 Fecha: 19-10-2026 15:06:43 Fecha: 19-10-2026 16:37:50

Nº expediente administrativo: 2026-017191 Código Seguro de Verificación (CSV): 3A9FC2328A08A6925F69C0F70ADCF82C
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/3A9FC2328A08A6925F69C0F70ADCF82C

Fecha de sellado electrónico: 20-10-2026 08:54:23 - 27/51 - Fecha de emisión de esta copia: 13-11-2026 10:11:31

zonas turísticas que existieran a 1 de enero de 2017 se consideran consolidados y conformes a la legalidad, pudiendo seguir manteniéndose ese uso, aunque el plan hubiera establecido la especialización para uso turístico exclusivo. Por el contrario, no caben nuevos usos residenciales.

Como es lógico, si la especialización fuera para uso residencial exclusivo o para uso mixto (compatibilidad), el uso residencial se puede seguir desarrollando aún con mayor claridad. En otras palabras, cualquiera que fuera el signo de la especialización de usos que se lleve a cabo, los usos residenciales preexistentes a 1 de enero de 2017 se mantienen y respetan en todo caso. Ese es el sentido de esa disposición transitoria.

En definitiva, exista o no especialización, los usos residenciales preexistentes se deben respetar. Cuestión diferente, sería que la planificación que hubiera optado por una especialización turística exclusiva, reconociera normas compensatorias a fin de eliminar esos usos, pero eso es otra cuestión diferente. Por ello, en lo que respecta al municipio de San Bartolomé de Tirajana, hasta que la especialización no se produzca, los usos residenciales preexistentes tienen la cobertura que les otorgó el propio PGOU-96, de modo que siguen siendo usos residenciales conformes con la legalidad o, en su caso, que se encuentran en la situación jurídico-urbanística que les corresponda de acuerdo con la legislación del suelo. En todo caso, se trata de una situación transitoria, en la medida que, como se destacó más atrás, en diciembre de 2024, el Ayuntamiento suscribió un convenio con el Gobierno de Canarias (Consejería de Política Territorial) para la redacción del Plan de Modernización, Mejora e Incremento de la Competitividad Turística Maspalomas – Costa Canaria, que llevará a cabo la especialización de usos conforme a la legislación vigente.

3. EL DEBER DE USO TURÍSTICO.

3.1 La regulación del deber de atenerse al uso turístico.

En línea con el objetivo de separar los usos turísticos de los residenciales -y, en particular, eliminar los residenciales de parcelas y edificios con destino turístico-, la Ley de Renovación y Modernización Turística incorpora, como particularidad, la exigencia expresa a los titulares de establecimientos turísticos del deber de destinarlos a esa actividad, y no a uso residencial, conforme el destino fijado para la parcela por el

Firmado por:	MARÍA MARAVILLAS MORALES BAUTE - Jefatura de Servicio - Atf ANA BLANCO MACHADO - Arquitecto/A Municipal ALBA GARCÍA ROMERO - Tecnico/A Administracion General GUILLERMO CASTELLANO PÉREZ - T.a.E. - Licenciado/A en Derecho	Fecha: 19-10-2026 13:23:59 Fecha: 19-10-2026 13:38:41 Fecha: 19-10-2026 15:06:43 Fecha: 19-10-2026 16:37:50

Nº expediente administrativo: 2026-017191 Código Seguro de Verificación (CSV): 3A9FC2328A08A6925F69C0F70ADCF82C

Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/3A9FC2328A08A6925F69C0F70ADCF82C

Fecha de sellado electrónico: 20-10-2026 08:54:23 - 28/51 - Fecha de emisión de esta copia: 13-11-2026 10:11:31

Ilustre Ayuntamiento de la Villa de San Bartolomé de Tirajana
http://www.maspalomas.com

planeamiento, o bien, en caso de suelos mixtos, el que se hubiera establecido en la licencia de edificación. En concreto, esa Ley establece lo siguiente:

> ***Artículo 23. Deber de atenerse al uso turístico.***
>
> *1.* ***Es deber de los titulares de los establecimientos turísticos destinarlos al ejercicio de la actividad turística****, de alojamiento o complementaria,* ***conforme a la calificación de uso asignada a la parcela por el planeamiento, y la del inmueble construido en ella según la licencia obtenida en el momento de su edificación en el caso de que la calificación fuera de uso mixto residencial o turístico indistintamente****, así como atenerse a las limitaciones respecto al uso impuestas por el planeamiento, la legislación sectorial o de carácter convencional que le sean aplicables, sin perjuicio de la regulación específica para las villas incluidas en los artículos 31 y 32.*

En los mismos términos se expresa el art. 31 del Decreto 85/2015.

El deber de uso efectivo turístico es distinto del deber de conservación y rehabilitación edificatoria, regulado en el art. 22 de la Ley. Se trata de un deber que se impone a los titulares de establecimientos turísticos a partir de la entrada en vigor de esa Ley, esto es, el 1 de junio de 2013 (D.F. 5ª Ley 2/2013); siendo esa misma fecha la referencia para el ejercicio de la potestad sancionadora en caso de incumplimiento (se regula como infracción muy grave añadiendo un nuevo apartado 12 al artículo 75 de la Ley de Ordenación del Turismo de 1995). Es claro que esta medida tiene carácter restrictivo, como la imposición de cualquier deber u obligación, y, en cuando a su incumplimiento, naturaleza sancionadora.

Desde su publicación, la aplicación de esta regulación suscita la cuestión de cuál sea su eficacia jurídica, a qué sujetos obliga y quién puede ser sancionado en caso de incumplimiento, en particular si la misma es aplicable a quienes venían desarrollando usos residenciales en esas parcelas o edificaciones con anterioridad a su aprobación. La Ley se limitó a establecer el comienzo de su eficacia a partir del día siguiente de la publicación en el boletín oficial de Canarias. Y ello sin perjuicio de que cabría entender que, por su ubicación sistemática en la Ley, en el mismo capítulo que la especialización de usos, la exigencia de este deber queda condicionado a la aprobación de esa diferenciación de usos, en tanto, a partir de ese momento, las

MASPALOMAS COSTA CANARIA

Firmado por:	MARÍA MARAVILLAS MORALES BAUTE - Jefatura de Servicio - Atf ANA BLANCO MACHADO - Arquitecto/A Municipal ALBA GARCÍA ROMERO - Tecnico/A Administracion General GUILLERMO CASTELLANO PÉREZ - T.a.E. - Licenciado/A en Derecho	Fecha: 19-10-2026 13:23:59 Fecha: 19-10-2026 13:38:41 Fecha: 19-10-2026 15:06:43 Fecha: 19-10-2026 16:37:50

Nº expediente administrativo: 2026-017191 Código Seguro de Verificación (CSV): 3A9FC2328A08A6925F69C0F70ADCF82C
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/3A9FC2328A08A6925F69C0F70ADCF82C

Fecha de sellado electrónico: 20-10-2026 08:54:23 - 29/51 - Fecha de emisión de esta copia: 13-11-2026 10:11:31

Ilustre Ayuntamiento de la Villa de San Bartolomé de Tirajana
http://www.maspalomas.com

reglas de aplicación serán ciertas y no controvertidas. No obstante, se aborda la hipótesis de su eficacia inmediata.

3.2 Eficacia y exigibilidad.

A. Usos preexistentes.

Como queda apuntado, la cuestión que debe ser abordada es si el deber de uso turístico es exigible a quienes venían realizando un uso no turístico -residencial- en establecimientos situados en parcelas turísticas o, en caso de suelos mixtos, construidas con licencia con ese destino, antes de la aprobación de esa Ley.

Como se apuntó, la Ley de Renovación Turística únicamente contiene una cláusula de entrada en vigor a partir del día siguiente de su publicación oficial, por tanto, su eficacia es prospectiva. No existe previsión alguna sobre su exigibilidad a las situaciones jurídicas preexistentes. Por tanto, este deber sólo es exigible a quienes iniciaron ese uso con posterioridad a esa publicación, sin perjuicio de la mayor o menor dificultad que comporte la prueba de ese hecho. La duda que puede plantearse es si, pese a la falta de previsión expresa, la voluntad de la norma, tácita, era la exigencia de ese deber a cuantos se encontraran en la situación que regula, también a los prexistentes.

Si se considera que ese deber ya existía, limitándose la nueva Ley a recordarlo, la eficacia tácita podría ser admisible, con independencia de su obligado enjuiciamiento a la luz del principio de seguridad jurídica. Ahora bien, el obstáculo con que tropieza esa interpretación de lo que quiso decir, pero no dijo el legislador, es que, siendo una norma restrictiva de derechos y, además, con una dimensión sancionadora (nueva infracción muy grave), ese entendimiento “tácito” pugna con el principio de irretroactividad de las disposiciones sancionadoras y restrictivas de derechos individuales (art. 9.3 y 25 CE), así como con el principio de seguridad jurídica que, en supuestos de cambio normativo, exige el establecimiento de medidas transitorias y compensatorias que, durante un plazo razonable, permitan la adaptación de los afectados a las nuevas normas (art. 9.3 CE). Y, la realidad es que la Ley de Renovación Turística no contiene disposiciones con ese contenido. Es por ello que la Ley no es aplicable a esas situaciones y, en particular, en ningún caso, su régimen sancionador.

MASPALOMAS COSTA CANARIA

Firmado por:	MARÍA MARAVILLAS MORALES BAUTE - Jefatura de Servicio - Atf ANA BLANCO MACHADO - Arquitecto/A Municipal ALBA GARCÍA ROMERO - Tecnico/A Administracion General GUILLERMO CASTELLANO PÉREZ - T.a.E. - Licenciado/A en Derecho	Fecha: 19-10-2026 13:23:59 Fecha: 19-10-2026 13:38:41 Fecha: 19-10-2026 15:06:43 Fecha: 19-10-2026 16:37:50

Nº expediente administrativo: 2026-017191 Código Seguro de Verificación (CSV): 3A9FC2328A08A6925F69C0F70ADCF82C
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/3A9FC2328A08A6925F69C0F70ADCF82C

Fecha de sellado electrónico: 20-10-2026 08:54:23 - 30/51 - Fecha de emisión de esta copia: 13-11-2026 10:11:31

Ilustre Ayuntamiento
de la Villa de
San Bartolomé de Tirajana
http://www.maspalomas.com

B. Exigibilidad a partir de la entrada en vigor.

Siendo exigible el deber de uso turístico a partir de la entrada en vigor de la Ley de Renovación Turística en los términos apuntados, el otro asunto que se plantea es el alcance de ese deber en caso de incumplimiento, dicho de otro modo, qué tipo de infracción sería el uso residencial en un establecimiento situado en una parcela turística o construido en un suelo mixto con una licencia para uso turístico. Se trata de una manifestación particular de un asunto, siempre controvertido, si el uso de un inmueble contrario a la legalidad es un supuesto de infracción continuada, o si, por el contrario, se trata de una infracción que se realiza en el momento inicial con independencia de la continuidad de sus efectos. La respuesta resulta determinante en relación con el ejercicio de las potestades de restablecimiento de la legalidad urbanística por la Administración.

Pues bien, como recuerda la jurisprudencia, no cabe confundir la infracción continuada (art. 30.2 de la Ley 40/2015, de 1 de octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público) con aquella conducta que, una vez que haya tenido lugar, sigue produciendo efectos o, incluso, estos se manifiestan más adelante en el tiempo, pero que se consumó con la acción inicial, que sería una conducta de tracto único. En el supuesto de un uso residencial en contra del uso turístico asignado a la parcela o edificación, la infracción se habría cometido con el primer signo externo de utilizarla de ese modo, sin perjuicio de que los efectos de esa decisión se prolonguen en el tiempo -de entenderlo de otro modo, el uso de vivienda en construcciones en fuera de ordenación nunca prescribiría, y no es así-. En todo caso, si algo cabe destacar de esta cuestión es su carácter controvertido. Sobre ella incide la Ley del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias.

Conforme al régimen tradicional (TRLS de 1976 y RDU de 1978), aun sin ser un criterio pacífico, se diferenciaba entre la prescripción de la infracción referida a las obras de la que afectaba a los usos, negándose que pudiera darse esta segunda (en este sentido, las STSS 15 de septiembre de 1989, RJ 6574 y 6 de febrero de 1991, RJ 774: "*en el artículo 185 como límite temporal para el ejercicio de las potestades administrativas opera respecto de los actos de edificación, pero no en el ámbito del uso, actividad continuada…*").

MASPALOMAS COSTA CANARIA

Firmado por:	MARÍA MARAVILLAS MORALES BAUTE - Jefatura de Servicio - Atf ANA BLANCO MACHADO - Arquitecto/A Municipal ALBA GARCÍA ROMERO - Tecnico/A Administracion General GUILLERMO CASTELLANO PÉREZ - T.a.E. - Licenciado/A en Derecho	Fecha: 19-10-2026 13:23:59 Fecha: 19-10-2026 13:38:41 Fecha: 19-10-2026 15:06:43 Fecha: 19-10-2026 16:37:50

Nº expediente administrativo: 2026-017191 Código Seguro de Verificación (CSV): 3A9FC2328A08A6925F69C0F70ADCF82C
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/3A9FC2328A08A6925F69C0F70ADCF82C

Fecha de sellado electrónico: 20-10-2026 08:54:23 - 31/51 - Fecha de emisión de esta copia: 13-11-2026 10:11:31

Ilustre Ayuntamiento de la Villa de San Bartolomé de Tirajana
http://www.maspalomas.com

Sin embargo, una vez que las Comunidades autónomas han ido regulando esta materia, se ha ido alejando de ese tratamiento. En esta línea, la LSENPC se separa radicalmente de ese entendimiento, admitiendo tanto la prescripción en materia sancionadora como del uso realizado, y, con ello, permitiendo la consolidación del uso. A tal efecto se puntualiza que "*como excepción a lo dispuesto en el párrafo anterior, cuando se trate de usos consolidados previstos en la presente ley,* ***el plazo de prescripción se computará desde el momento en que se produzca la consolidación***" (art. 408.1 in fine). Esta precisión implica que: a) las infracciones sobre usos también prescriben; y b) transcurrido el plazo de restablecimiento, es posible la consolidación del uso.

La jurisprudencia menor también da cuenta de este cambio. Cuando se implanta el residencial en lugar del uso turístico se niega que se esté en presencia de una infracción continuada y se afirma que esa alteración del uso no constituye una actividad de carácter continuo. Esto es así porque se entiende que la infracción se ha agotado con el cambio de uso, sin que los actos posteriores alteren esa realidad, quedando, en consecuencia, sometido a plazo de prescripción (STSJ de Extremadura 241/2008 de 24 de noviembre, JUR\2009\145035). Ello impide que la Administración tenga una habilitación abierta sine die. Es el mismo entendimiento que se sigue en nuestro vigente sistema. El cambio de uso se somete a las reglas generales de prescripción (4 años), de modo que en el caso de que fuera un cambio de uso no autorizado y hubieran transcurrido los cuatro años para el restablecimiento de la legalidad, el uso quedaría en situación de consolidación sin que sea aplicable la doctrina de la infracción continuada. Como se ha indicado y es necesario recalcar, la legislación vigente se aleja expresamente del modelo que derivó de la legislación tradicional de suelo.

3.3 El impacto de la LSENPC: la prescripción del uso.

El cambio de uso de edificaciones requiere de título habilitante, tradicionalmente licencia urbanística (como exigía el art. 166.1.i del TRLOTENC), ahora comunicación previa (art. 332.1.d LSENPC), en uno y otro caso con la función de acreditar su conformidad con la legalidad/ordenación urbanística de aplicación. Siendo así, el uso distinto del autorizado o asignado a la edificación sin contar con el preceptivo título habilitante constituye una conducta ilegal que la Administración puede sancionar, así como imponer el restablecimiento de la legalidad. En el caso de las construcciones, edificaciones e instalaciones, el ejercicio de esa potestad de

MASPALOMAS COSTA CANARIA

Firmado por:	MARÍA MARAVILLAS MORALES BAUTE - Jefatura de Servicio - Atf ANA BLANCO MACHADO - Arquitecto/A Municipal ALBA GARCÍA ROMERO - Tecnico/A Administracion General GUILLERMO CASTELLANO PÉREZ - T.a.E. - Licenciado/A en Derecho	Fecha: 19-10-2026 13:23:59 Fecha: 19-10-2026 13:38:41 Fecha: 19-10-2026 15:06:43 Fecha: 19-10-2026 16:37:50

Nº expediente administrativo: 2026-017191 Código Seguro de Verificación (CSV): 3A9FC2328A08A6925F69C0F70ADCF82C
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/3A9FC2328A08A6925F69C0F70ADCF82C

Fecha de sellado electrónico: 20-10-2026 08:54:23 - 32/51 - Fecha de emisión de esta copia: 13-11-2026 10:11:31

Ilustre Ayuntamiento de la Villa de San Bartolomé de Tirajana
http://www.maspalomas.com

restablecimiento siempre ha estado sujeta a un plazo, transcurrido el cual, no cabe su ejercicio, quedando en situación de fuera de ordenación.

Pues bien, la LSENPC proyecta la limitación temporal señalada también sobre los usos, tanto los que se realicen en edificaciones terminadas legales, como aquellos que lo sean en edificaciones en fuera de ordenación. Lo hace en los siguientes términos:

> ***Artículo 361. Plazos para su ejercicio.***
>
> *1.* ***La Administración podrá incoar procedimiento para el restablecimiento*** *de la legalidad urbanística:*
> *a) En cualquier momento, mientras las obras o usos estén en curso de ejecución,* ***salvo lo dispuesto en la letra d), respecto a los usos consolidados****.*
> *(…)*
> *d)* ***En el plazo de cuatro años, desde que se produzca el primer signo exterior y verificable de los usos que se realicen en edificaciones, construcciones o instalaciones*** *legales terminadas o en la situación de fuera de ordenación prevista en el artículo siguiente.*
> *(…)*
> *4. Una vez* ***transcurrido cualquiera de los plazos señalados*** *en los apartados anteriores, las construcciones, edificaciones e instalaciones ilegales afectadas quedarán en la situación de fuera de ordenación, rigiéndose por lo dispuesto en el artículo siguiente.*
> *(…)*
> *6.* ***Se consideran usos consolidados****, a los efectos de la presente ley,* ***los que se realicen en edificaciones, construcciones o instalaciones legales terminadas*** *o que se encuentren en la* ***situación de fuera de ordenación*** *prevista en el artículo siguiente cuando haya transcurrido el plazo previsto en el apartado 1 d) del presente artículo sin que la Administración haya incoado procedimiento para el restablecimiento de la legalidad urbanística*.

La Ley del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos aplica a los usos el mismo régimen de limitación temporal de la potestad de restablecimiento de la legalidad urbanística que el aplicado a las construcciones, edificaciones e instalaciones. Transcurridos 4 años desde el primer signo exterior y verificable de los

MASPALOMAS COSTA CANARIA

Firmado por:	MARÍA MARAVILLAS MORALES BAUTE - Jefatura de Servicio - Atf ANA BLANCO MACHADO - Arquitecto/A Municipal ALBA GARCÍA ROMERO - Tecnico/A Administracion General GUILLERMO CASTELLANO PÉREZ - T.a.E. - Licenciado/A en Derecho	Fecha: 19-10-2026 13:23:59 Fecha: 19-10-2026 13:38:41 Fecha: 19-10-2026 15:06:43 Fecha: 19-10-2026 16:37:50

Nº expediente administrativo: 2026-017191 Código Seguro de Verificación (CSV): 3A9FC2328A08A6925F69C0F70ADCF82C
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/3A9FC2328A08A6925F69C0F70ADCF82C

Fecha de sellado electrónico: 20-10-2026 08:54:23 - 33/51 - Fecha de emisión de esta copia: 13-11-2026 10:11:31

usos contrarios a la ordenación, tanto en edificaciones legales como en las que se encuentren en fuera de ordenación, esa potestad deviene inaplicable, quedando sujeto al régimen de usos consolidados (art. 361.6 LSENPC).

En el supuesto de los usos residenciales en parcelas/edificaciones autorizadas con destino turístico, la aplicación de este nuevo régimen determina que, transcurridos 4 años desde su entrada en vigor, **todos los usos residenciales preexistentes, conocidos por la Administración, en esos inmuebles pasaron a situación de fuera de ordenación y régimen de usos consolidados**, habiendo prescrito la acción de restablecimiento (a partir del 1 de septiembre de 2021). Por supuesto, esta regulación es aplicable a aquellos usos residenciales que se vinieran ejerciendo sin título administrativo habilitante (licencia).

Sobre el alcance del régimen de usos consolidados, es importante resaltar que es aplicable tanto si la edificación donde se realiza es legal como si se encuentra en fuera de ordenación; e, igualmente, pese a la proximidad de su denominación, que el uso consolidado es un una categoría jurídico-urbanística de distinta naturaleza y finalidad que la situación legal de consolidación. Aquella se refiere a usos contrarios a la legalidad (art. 361 LSENPC), mientras que la segunda tiene que ver con los efectos que, para las construcciones erigidas con licencia, comporta un cambio de planeamiento que altere los parámetros conforme a los cuales fueron construidas (art. 159 y 160 LSENPC). Como queda dicho, los usos consolidados son admisibles en edificaciones en fuera de ordenación, pero también en las construcciones legales, incluyendo las que se encuentren en situación legal de consolidación.

La distinción es fundamental para entender el alcance de la nueva DT 7ª de la Ley de Renovación Turística: mientras el artículo 25 de esa Ley prevé que, tras la especialización de usos, se determine el régimen de situación legal de consolidación o de situación de fuera de ordenación en que queden; la disposición transitoria mencionada extiende el régimen de situación legal de consolidación sobre todos los usos preexistentes anteriores al 1 de enero de 2017, de ahí la afirmación del Consejo Consultivo del carácter más favorable de esta norma transitoria.

3.4 Expedientes sancionadores por incumplimiento del deber de uso turístico y el Decreto – Ley 2/2025.

Firmado por:	MARÍA MARAVILLAS MORALES BAUTE - Jefatura de Servicio - Atf ANA BLANCO MACHADO - Arquitecto/A Municipal ALBA GARCÍA ROMERO - Tecnico/A Administracion General GUILLERMO CASTELLANO PÉREZ - T.a.E. - Licenciado/A en Derecho	Fecha: 19-10-2026 13:23:59 Fecha: 19-10-2026 13:38:41 Fecha: 19-10-2026 15:06:43 Fecha: 19-10-2026 16:37:50

Nº expediente administrativo: 2026-017191 Código Seguro de Verificación (CSV): 3A9FC2328A08A6925F69C0F70ADCF82C

Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/3A9FC2328A08A6925F69C0F70ADCF82C

Fecha de sellado electrónico: 20-10-2026 08:54:23 - 34/51 - Fecha de emisión de esta copia: 13-11-2026 10:11:31

Ilustre Ayuntamiento de la Villa de San Bartolomé de Tirajana
http://www.maspalomas.com

Tal y como se apunta en el Acuerdo plenario de 27 de junio de 2024, a lo largo de 2023, la Consejería de Turismo del Gobierno de Canarias acordó la incoación de expedientes sancionadores contra los titulares de inmuebles con uso residencial en la zona turística litoral por entenderlo contrario al deber de uso turístico, muchos de los cuales ya terminados con imposición de multas y de restablecimiento del uso turístico alojativo.

A su vez, en relación con esos mismos usos y, en particular aquellos afectados por esos expedientes sancionadores, el Gobierno de Canarias aprobó el Decreto – Ley 2/2025, de 17 de marzo, de medidas urgentes relativas al deber de atenerse al uso turístico, por el que se modifica la Ley 2/2013, de 29 de mayo, de renovación y modernización turística de Canarias y su Reglamento, aprobado por Decreto 85/2015, de 14 de mayo. En concreto, en su artículo 3, esta disposición legal diseña un procedimiento para la “regularización” de los usos residenciales existentes en edificaciones turísticas, a solicitud de los afectados, con paralización de los procedimientos sancionadores, de recursos y/o de ejecución de las sanciones que se encontraran en marcha, estableciendo obligaciones y plazos estrictos para mantener esa suspensión.

Los expedientes sancionadores señalados y el Decreto – Ley 2/2025 se incoan y aprueban, respectivamente, con independencia o al margen de las previsiones de la Ley del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de 2017 sobre prescripción de usos (que en la fecha de incoación de aquellos, transcurridos 4 años desde la entrada en vigor de este régimen, ya había determinado el régimen de usos consolidados y ello si tal estado no se hubiera adquirido con anterioridad).

4. LA SITUACIÓN JURÍDICA ACTUAL DE LOS USOS RESIDENCIALES EXISTENTES EN LA ZONA TURÍSTICA LITORAL.

4.1 Presupuesto: sin especialización de usos.

En el momento actual, la situación jurídico-urbanística de los usos residenciales que se vienen desarrollando en parcelas y/o edificaciones con destino residencial-turístico o turístico en la zona turística litoral es que se siguen rigiendo, básicamente, por las determinaciones del Plan General de Ordenación de 1996, habida cuenta que sigue sin aprobarse instrumento alguno que lleve a cabo el proceso de especialización

MASPALOMAS COSTA CANARIA

Firmado por:	MARÍA MARAVILLAS MORALES BAUTE - Jefatura de Servicio - Atf ANA BLANCO MACHADO - Arquitecto/A Municipal ALBA GARCÍA ROMERO - Tecnico/A Administracion General GUILLERMO CASTELLANO PÉREZ - T.a.E. - Licenciado/A en Derecho	Fecha: 19-10-2026 13:23:59 Fecha: 19-10-2026 13:38:41 Fecha: 19-10-2026 15:06:43 Fecha: 19-10-2026 16:37:50

Nº expediente administrativo: 2026-017191 Código Seguro de Verificación (CSV): 3A9FC2328A08A6925F69C0F70ADCF82C
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/3A9FC2328A08A6925F69C0F70ADCF82C

Fecha de sellado electrónico: 20-10-2026 08:54:23 - 35/51 - Fecha de emisión de esta copia: 13-11-2026 10:11:31

de usos planteado, inicialmente, por las Directrices de Ordenación del Turismo de 2003, y luego, con las diferencias que quedaron destacadas, por la Ley de Renovación y Modernización Turística de 2013. El reproche que pueda hacerse al Ayuntamiento, o tras esa Ley, al Gobierno de Canarias vía plan de modernización turística, por la demora en llevar a cabo la tarea de especialización, no implica cambio alguno del régimen jurídico aplicable: sigue siendo el marco normativo y planificador precedente que continúa vigente.

Por otra parte, como resulta de los sucesivos mandatos normativos y del planeamiento insular, la tarea de especialización no es sencilla, por el contrario, como dice la Ley de Renovación Turística, es imprescindible previamente llevar a cabo el "*estudio del área o recinto (que) analizará pormenorizadamente la tipología, calidad y densidad de la edificación residencial y turística, los espacios libres y equipamientos disponibles y la calidad de los servicios e infraestructuras, identificando las carencias existentes, con objeto de especializar las áreas en uno u otro uso o si, justificadamente, en función del diagnóstico efectuado, se opta por la compatibilidad de usos*". El cumplimiento del deber de especialización depende de forma crítica de este estudio que debe constituir el soporte del instrumento que de forma a la nueva ordenación que se pretende. Entre tanto, las normas que rigen los usos residenciales en la zona turística litoral son las actualmente vigentes anteriores sin las determinaciones o criterios propios de la especialización.

4.2 Síntesis del marco normativo aplicable: PGO 1996, LRT, PIO – PTEOT, LSENPC.

El marco normativo y de planeamiento aplicable es el formado, en orden cronológico, por las siguientes disposiciones: el Plan General de Ordenación Urbana de 1996, las normas de directa aplicación, sin intermediación de plan, de la Ley de Renovación y Modernización Turística de 2013, con efectos a partir de su entrada en vigor, y las normas de igual entidad de la Ley del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias de 2017.

Como se viene diciendo, en tanto la especialización requiere de un instrumento que la haga efectiva, los mandatos de la Ley de Renovación Turística como las determinaciones del planeamiento insular, general y territorial especial, en tal sentido, carecen de fuerza normativa para alterar el régimen jurídico vigente, por dispar que sea respecto de los fines perseguidos por esas disposiciones.

MASPALOMAS COSTA CANARIA

Firmado por:	MARÍA MARAVILLAS MORALES BAUTE - Jefatura de Servicio - Atf ANA BLANCO MACHADO - Arquitecto/A Municipal ALBA GARCÍA ROMERO - Tecnico/A Administracion General GUILLERMO CASTELLANO PÉREZ - T.a.E. - Licenciado/A en Derecho	Fecha: 19-10-2026 13:23:59 Fecha: 19-10-2026 13:38:41 Fecha: 19-10-2026 15:06:43 Fecha: 19-10-2026 16:37:50

Nº expediente administrativo: 2026-017191 Código Seguro de Verificación (CSV): 3A9FC2328A08A6925F69C0F70ADCF82C
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/3A9FC2328A08A6925F69C0F70ADCF82C

Fecha de sellado electrónico: 20-10-2026 08:54:23 - 36/51 - Fecha de emisión de esta copia: 13-11-2026 10:11:31

Ilustre Ayuntamiento
de la Villa de
San Bartolomé de Tirajana
http://www.maspalomas.com

4.3 Situaciones jurídicas de las edificaciones y los usos conforme a la LSENPC.

A tenor de la Ley del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos, las construcciones, las edificaciones, las instalaciones y los usos se pueden encontrar en alguna de las siguientes situaciones jurídicas:

a) ***Situación legal de conformidad con la legalidad urbanística***: es aquella en la que se encuentran los inmuebles y los usos que cuentan con título administrativo habilitante y que son conformes y compatibles con la ordenación aplicable en el ámbito territorial en que se localizan y/o desarrollan (art. 339.1 en relación con arts. 156 y 159 LSENPC).

b) ***Situación legal de consolidación***: se produce cuando existe un cambio de planeamiento, pero los inmuebles existentes se han erigido con título jurídico que resultan ahora disconformes, pero no incompatibles con la ordenación vigente (alteración de parámetros de edificabilidad o usos, art. 159.1, a LSENPC). A estos inmuebles se les aplica un régimen favorable a la realización de obras o usos que les acerca a la situación legal o de conformidad, casi con la excepción de las obras que comporten incrementos de volumen o edificabilidad contrarios al nuevo plan (art. 160.1 LSENPC).

c) ***Situación legal de afectación por actuación pública***: se produce cuando el planeamiento prevé la adquisición de los inmuebles, entendidos en sentido amplio, para usos públicos que con carácter general se obtendrán por expropiación forzosa (art. 159.1, b) LSENPC). Las instalaciones, construcciones y edificaciones afectadas se mantienen hasta que se lleve a efecto la expropiación correspondiente, beneficiándose del régimen legal de consolidación salvo que la aquélla estuviera prevista por un plazo inferior a cinco años, aunque con algunas matizaciones (art. 160.2 LSENPC).

d) ***Situación de fuera de ordenación***: se da cuando una instalación, construcción o edificación es *ab initio* ilegal pero ya no es posible el ejercicio de las potestades de restablecimiento de la legalidad por haber transcurrido los plazos

MASPALOMAS COSTA CANARIA

Firmado por:	MARÍA MARAVILLAS MORALES BAUTE - Jefatura de Servicio - Atf ANA BLANCO MACHADO - Arquitecto/A Municipal ALBA GARCÍA ROMERO - Tecnico/A Administracion General GUILLERMO CASTELLANO PÉREZ - T.a.E. - Licenciado/A en Derecho	Fecha: 19-10-2026 13:23:59 Fecha: 19-10-2026 13:38:41 Fecha: 19-10-2026 15:06:43 Fecha: 19-10-2026 16:37:50

Nº expediente administrativo: 2026-017191 Código Seguro de Verificación (CSV): 3A9FC2328A08A6925F69C0F70ADCF82C
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/3A9FC2328A08A6925F69C0F70ADCF82C

Fecha de sellado electrónico: 20-10-2026 08:54:23 - 37/51 - Fecha de emisión de esta copia: 13-11-2026 10:11:31

Ilustre Ayuntamiento de la Villa de San Bartolomé de Tirajana
http://www.maspalomas.com

para su ejercicio. Ello implica que tales elementos se sometan a un régimen de obras y usos restrictivo, básicamente de conservación (art. 362 LSENPC).

e) ***Usos consolidados****: aquellos usos que se vienen realizando tanto en inmuebles en situación legal, como en situación legal de consolidación, como en situación de fuera de ordenación, que resultan contrarios a los usos permitidos por el planeamiento, cuando ha transcurrido el plazo para* el ejercicio de las potestades de restablecimiento de la legalidad, debiendo ser respetado por la Administración, admitiéndose, incluso, mediante licencia municipal la realización de obras que permitan su continuidad (art. 362.3 LSENPC).
Es importante precisar que: 1) el uso consolidado es una categoría diferente a la situación legal de consolidación; y 2) el uso consolidado no necesita ser declarado por la Administración pública, sino que existe y se da por efecto directo de la Ley, sin perjuicio de poder solicitar de aquella la constatación de esa situación.

4.4 Régimen de los distintos supuestos de usos residenciales en la zona turística litoral.

La proyección de las **distintas situaciones jurídicas** previstas por la legislación del suelo sobre los usos residenciales que se viene desarrollando en la zona turística litoral, tanto en parcelas y edificaciones con destino turístico, como en parcelas y edificaciones con destino mixto, atendiendo a la fecha en que fueron erigidas o puestos en marcha, **sin que se haya llevado a cabo el proceso de especialización,** permite identificar los siguientes supuestos:

(1) ***En relación con el Plan General de Ordenación Urbana de 1996***:

-Usos residenciales autorizados -licencia o legalizados- con anterioridad al PGOU-96. Se encuentran en situación legal, esto es, de conformidad con la ordenación, tal y como ese instrumento establece expresamente. En el caso de los no autorizados, el régimen aplicable es la situación de fuera de ordenación, sin perjuicio de que puedan encontrarse en situación legal de consolidación de acuerdo con lo previsto en la DA 2ª de la LSENPC.

MASPALOMAS COSTA CANARIA

Firmado por:	MARÍA MARAVILLAS MORALES BAUTE - Jefatura de Servicio - Atf ANA BLANCO MACHADO - Arquitecto/A Municipal ALBA GARCÍA ROMERO - Tecnico/A Administracion General GUILLERMO CASTELLANO PÉREZ - T.a.E. - Licenciado/A en Derecho	Fecha: 19-10-2026 13:23:59 Fecha: 19-10-2026 13:38:41 Fecha: 19-10-2026 15:06:43 Fecha: 19-10-2026 16:37:50

Nº expediente administrativo: 2026-017191 Código Seguro de Verificación (CSV): 3A9FC2328A08A6925F69C0F70ADCF82C
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/3A9FC2328A08A6925F69C0F70ADCF82C

Fecha de sellado electrónico: 20-10-2026 08:54:23 - 38/51 - Fecha de emisión de esta copia: 13-11-2026 10:11:31

Ilustre Ayuntamiento de la Villa de San Bartolomé de Tirajana
http://www.maspalomas.com

-Usos residenciales autorizados -licencia o legalizados- de conformidad con el PGOU-96. Se encuentran en situación legal conforme establece ese instrumento de ordenación. En cuando a los no autorizados, si ha transcurrido el plazo de 4 años para el ejercicio de la potestad de restablecimiento de la legalidad urbanística, el régimen aplicable es la situación de fuera de ordenación, sin perjuicio de que puedan encontrarse en situación legal de consolidación de acuerdo con lo previsto en la DA 2ª de la LSENPC.

(2) ***En relación con la Ley de Renovación Turística de 2013***, en particular el deber de atenerse al uso turístico:

-Usos residenciales anteriores a la entrada en vigor de la Ley, mantienen su situación jurídica previa, sin que les afecte la norma que tiene eficacia prospectiva.

-Usos residenciales autorizados con posterioridad a la imposición del deber de atenerse al uso turístico en 2013, quedan sujetos a ese deber, con sanción como infracción muy grave en caso de incumplimiento (art. 23 y 75.12 LRT), sin perjuicio de la prescripción de la responsabilidad cuando opere en los términos de la Ley.

(3) ***En relación con la Ley del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de 2017***, en concreto el régimen de prescripción aplicable a los usos contrarios a la legalidad urbanística:

-Usos residenciales, contrarios al deber de atenerse al uso turístico, cuando hayan transcurrido cuatro años desde el primer signo exterior de su realización, se encuentran en situación de fuera de ordenación con régimen de usos consolidados (art. 361.d y 6 LSENPC).

A su vez, ***cuando mediante el instrumento de planeamiento correspondiente se lleve a cabo la especialización de usos***, los supuestos quedarán reconducidos a dos modalidades:

MASPALOMAS COSTA CANARIA

Firmado por:	MARÍA MARAVILLAS MORALES BAUTE - Jefatura de Servicio - Atf ANA BLANCO MACHADO - Arquitecto/A Municipal ALBA GARCÍA ROMERO - Tecnico/A Administracion General GUILLERMO CASTELLANO PÉREZ - T.a.E. - Licenciado/A en Derecho	Fecha: 19-10-2026 13:23:59 Fecha: 19-10-2026 13:38:41 Fecha: 19-10-2026 15:06:43 Fecha: 19-10-2026 16:37:50

Nº expediente administrativo: 2026-017191 Código Seguro de Verificación (CSV): 3A9FC2328A08A6925F69C0F70ADCF82C
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/3A9FC2328A08A6925F69C0F70ADCF82C

Fecha de sellado electrónico: 20-10-2026 08:54:23 - 39/51 - Fecha de emisión de esta copia: 13-11-2026 10:11:31

-Los usos residenciales en la zona turística litoral que sean contrarios a la especialización que existieran antes del 1 de enero de 2017, pasarán a estar en situación legal de consolidación (DT 7ª.1 LRT)

-Los usos residenciales en la zona turística litoral cuando sean contrarios a la especialización que existieran con posterioridad al 1 de enero de 2017, pasarán a estar en la situación que corresponda de acuerdo con la legislación de suelo: situación legal o de plena conformidad, situación legal de consolidación o situación de fuera de ordenación según corresponda (art. 25.2 LRT).

-Los usos residenciales en la zona turística litoral que sean conformes con la especialización.

5.- CONCLUSIONES PARA LA ORDENANZA.

Del análisis realizado cabe extraer varias ideas, a modo de conclusiones, que deben ser consideradas en la decisión de cuál sea el objeto y el alcance de la Ordenanza que se tramita:

La primera es que la especialización de usos residenciales y turísticos en la zona turística litoral requiere un estudio pormenorizado, detallado y complejo, que excede de la función propia de una ordenanza municipal.

La segunda que, en tanto esa especialización es abordada, la complejidad del marco normativo actual, y las controversias que trae consigo como los expedientes sancionadores incoados a quienes vienen desarrollando usos residenciales, exige aclarar el régimen jurídico aplicable a cada una de las situaciones existentes.

La tercera es que esa labor de aclaración sobre el régimen jurídico aplicable a cada uno de los supuestos de uso residencial en la zona turística, de acuerdo con la normativa y planeamiento vigente, debe ser la tarea de la Ordenanza.

Y, la cuarta, que la necesidad de elaborar y aprobar esta Ordenanza, aun cuando se limite a aclarar el régimen jurídico que se encuentra vigente, resulta de la controversia sobre usos residenciales en la zona turística litoral, que alcanza su punto álgido con la incoación de expedientes sancionadores por la Consejería de Turismo

Firmado por:	MARÍA MARAVILLAS MORALES BAUTE - Jefatura de Servicio - Atf ANA BLANCO MACHADO - Arquitecto/A Municipal ALBA GARCÍA ROMERO - Tecnico/A Administracion General GUILLERMO CASTELLANO PÉREZ - T.a.E. - Licenciado/A en Derecho	Fecha: 19-10-2026 13:23:59 Fecha: 19-10-2026 13:38:41 Fecha: 19-10-2026 15:06:43 Fecha: 19-10-2026 16:37:50

Nº expediente administrativo: 2026-017191 Código Seguro de Verificación (CSV): 3A9FC2328A08A6925F69C0F70ADCF82C

Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/3A9FC2328A08A6925F69C0F70ADCF82C

Fecha de sellado electrónico: 20-10-2026 08:54:23 - 40/51 - Fecha de emisión de esta copia: 13-11-2026 10:11:31

Ilustre Ayuntamiento
de la Villa de
San Bartolomé de Tirajana
http://www.maspalomas.com

del Gobierno de Canarias, exigiendo la intervención del Municipio para, en ejercicio de sus competencias, contribuir a la certidumbre y la paz social.

MASPALOMAS COSTA CANARIA

Firmado por:	MARÍA MARAVILLAS MORALES BAUTE - Jefatura de Servicio - Atf ANA BLANCO MACHADO - Arquitecto/A Municipal ALBA GARCÍA ROMERO - Tecnico/A Administracion General GUILLERMO CASTELLANO PÉREZ - T.a.E. - Licenciado/A en Derecho	Fecha: 19-10-2026 13:23:59 Fecha: 19-10-2026 13:38:41 Fecha: 19-10-2026 15:06:43 Fecha: 19-10-2026 16:37:50

Nº expediente administrativo: 2026-017191 Código Seguro de Verificación (CSV): 3A9FC2328A08A6925F69C0F70ADCF82C

Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/3A9FC2328A08A6925F69C0F70ADCF82C

Fecha de sellado electrónico: 20-10-2026 08:54:23 - 41/51 - Fecha de emisión de esta copia: 13-11-2026 10:11:31

Ilustre Ayuntamiento
de la Villa de
San Bartolomé de Tirajana
http://www.maspalomas.com

B) TEXTO ARTICULADO.

ORDENANZA MUNICIPAL DEL RÉGIMEN JURÍDICO DEL USO RESIDENCIAL EN LA ZONA TURÍSTICA LITORAL DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA

(sumario)

Preámbulo.

Artículo 1.- Objeto.

Artículo 2.- Ámbito territorial.

Artículo 3.- Situaciones reguladas.

Artículo 4.- Usos residenciales con anterioridad al PGOU 1996.

Artículo 5.- Usos residenciales posteriores con el PGOU 1996.

Artículo 6.- Usos residenciales anteriores a la imposición legal del deber de atenerse al uso turístico en 2013.

Artículo 7.- Usos residenciales posteriores a la imposición legal del deber de atenerse al uso turístico en 2013.

Artículo 8.- Usos residenciales tras la aprobación de la especialización de usos (anteriores al 1 de enero de 2017).

Artículo 9.- Usos residenciales tras la aprobación de la especialización de usos (posteriores al 1 de enero de 2017).

Artículo 10. Certificación municipal de uso residencial en zona turística litoral.

Disposición final primera.- Estudios para la especialización de usos.

Disposición final segunda.- Entrada en vigor.
Anexo SOLICITUD DE CERTIFICADO USO RESIDENCIAL EN ZONA TURÍSTICA LITORAL

MASPALOMAS COSTA CANARIA

Firmado por:	MARÍA MARAVILLAS MORALES BAUTE - Jefatura de Servicio - Atf ANA BLANCO MACHADO - Arquitecto/A Municipal ALBA GARCÍA ROMERO - Tecnico/A Administracion General GUILLERMO CASTELLANO PÉREZ - T.a.E. - Licenciado/A en Derecho	Fecha: 19-10-2026 13:23:59 Fecha: 19-10-2026 13:38:41 Fecha: 19-10-2026 15:06:43 Fecha: 19-10-2026 16:37:50

Nº expediente administrativo: 2026-017191 Código Seguro de Verificación (CSV): 3A9FC2328A08A6925F69C0F70ADCF82C
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/3A9FC2328A08A6925F69C0F70ADCF82C

Fecha de sellado electrónico: 20-10-2026 08:54:23 - 42/51 - Fecha de emisión de esta copia: 13-11-2026 10:11:31

Ilustre Ayuntamiento
de la Villa de
San Bartolomé de Tirajana
http://www.maspalomas.com

ORDENANZA MUNICIPAL DEL RÉGIMEN JURÍDICO DEL USO RESIDENCIAL EN LA ZONA TURÍSTICA LITORAL DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA

Preámbulo.

El Ayuntamiento de San Bartolomé de Tirajana acordó, en sesión plenaria celebrada el 27 de junio de 2024, la declaración extraordinaria y urgente de la necesidad pública y de interés social de elaborar una Ordenanza con el fin de clarificar la régimen jurídico de aplicación de los usos residenciales y turísticos existentes en la zona turística litoral, una relación debatida que afecta aproximadamente a 17.536 vecinos. A estos efectos, se ordenó a los servicios municipales la tramitación preceptiva para la posterior aprobación de esta ordenanza , ordenando la regulación del régimen jurídico de los usos residenciales y turísticos en las parcelas que el planeamiento municipal establece en las fichas de ordenación pormenorizada, en la totalidad de la zona turística litoral. La iniciativa se plantea como una medida transitoria en tanto se modifique el planeamiento general del municipio que es el llamado a realizar la especialización de usos de acuerdo con la vigente legislación de renovación turística.

De siempre, la especialización/separación de los usos residenciales y turísticos en la zona turística ha sido controvertida y de difícil implementación.

Hasta la mitad de los años noventa del siglo pasado, el planeamiento no hacía una diferenciación nítida entre el uso residencial y el turístico, siendo este último una modalidad dentro del residencial y compatible con aquél -lo ejemplifican las Normas Subsidiarias Municipales de 1986-. Fue la Ley 7/1995, de 6 de abril, de Ordenación del Turismo de Canarias la que empezó a hablar por vez primera en nuestro ordenamiento del uso turístico como algo diferente al estrictamente residencial. En ese mismo año, el Plan Insular de Ordenación llevará a cabo la identificación de las zonas turísticas de la isla, entre ellas la Zona Turística Litoral de la Costa Sur, con la pretensión de establecer el uso turístico como principal y acotar, incluso reducir, el uso residencial en esos espacios. En cumplimiento de las previsiones de ese instrumento insular, el

MASPALOMAS COSTA CANARIA

Firmado por:	MARÍA MARAVILLAS MORALES BAUTE - Jefatura de Servicio - Atf ANA BLANCO MACHADO - Arquitecto/A Municipal ALBA GARCÍA ROMERO - Tecnico/A Administracion General GUILLERMO CASTELLANO PÉREZ - T.a.E. - Licenciado/A en Derecho	Fecha: 19-10-2026 13:23:59 Fecha: 19-10-2026 13:38:41 Fecha: 19-10-2026 15:06:43 Fecha: 19-10-2026 16:37:50

Nº expediente administrativo: 2026-017191 Código Seguro de Verificación (CSV): 3A9FC2328A08A6925F69C0F70ADCF82C
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/3A9FC2328A08A6925F69C0F70ADCF82C

Fecha de sellado electrónico: 20-10-2026 08:54:23 - 43/51 - Fecha de emisión de esta copia: 13-11-2026 10:11:31

Ilustre Ayuntamiento de la Villa de San Bartolomé de Tirajana
http://www.maspalomas.com

Ayuntamiento promovió hasta lograr la aprobación del Plan General de Ordenación Urbana de 1996 en el que, sin perjuicio de la preferencia del uso turístico, sin embargo, se reconoció el uso residencial preexistente en las distintas zonas turísticas, así como se admitieron en determinadas zonas otros posteriores que se desarrollaron al amparo de sus determinaciones. La anulación del plan insular de 1995 llevó a la aprobación de un nuevo plan insular de ordenación en 2003 que, en esencia, repite la ordenación para la zona turística litoral.

En 2003, el Parlamento de Canarias aprobó la Ley 19/2003, de 14 de abril, de Directrices de Ordenación General y de Ordenación del Turismo, que incorpora criterios para encauzar la separación entre los usos turísticos y los residenciales, encomendando al planeamiento insular las principales decisiones sobre la materia. Una década más tarde se aprobó la Ley 2/2013, de 29 de mayo, de Renovación y Modernización Turística de Canarias, que cambia los parámetros para llevar a cabo la especialización, suprimiendo la competencia del planeamiento insular para encauzar esta materia y remitiendo al planeamiento municipal o a los planes de modernización turística la referida especialización.

Vigente la Ley de Renovación y Modernización Turística, sin embargo, fue aprobado y entró en vigor el Plan Territorial Especial de Ordenación Turística Insular de 2014, elaborado con base en las Directrices de Ordenación del Turismo -reemplazadas por aquella Ley-. Este plan territorial reitera la zonificación contenida en el plan insular de 2003 y diseña las piezas territoriales turísticas, que se diferencian entre las nuevas y las existentes que, a su vez, se dividen en piezas en proceso de consolidación y las consolidadas. Dentro de estas últimas, el plan contempla las que son de uso exclusivamente turístico, las que tienen un uso mixto (residencial y turístico) que pueden ser, a su vez, con presencia residencial residual o alta presencia residencial, distinción de directa aplicación a este municipio. El cuadro se completa con una llamada al planeamiento general para llevar a cabo la especialización. Con todo, en tanto esa tarea no se lleva a cabo, el régimen jurídico aplicable a los usos residenciales existentes en la zona turística litoral siguió siendo el preexistente.

En 2015, con base en la Ley de Renovación y Modernización Turística se planteó la especialización de usos mediante la elaboración de un Plan General de Ordenación supletorio, que no llegó a aprobarse. No obstante, en los estudios realizados por la empresa pública Gesplan se identificaron doce piezas turísticas consolidadas, en las que con diferente intensidad se reconoce la presencia del uso residencial en la zona turística litoral. Por tanto, la realidad de la coexistencia quedó nuevamente acreditada.

MASPALOMAS COSTA CANARIA

Firmado por:	MARÍA MARAVILLAS MORALES BAUTE - Jefatura de Servicio - Atf ANA BLANCO MACHADO - Arquitecto/A Municipal ALBA GARCÍA ROMERO - Tecnico/A Administracion General GUILLERMO CASTELLANO PÉREZ - T.a.E. - Licenciado/A en Derecho	Fecha: 19-10-2026 13:23:59 Fecha: 19-10-2026 13:38:41 Fecha: 19-10-2026 15:06:43 Fecha: 19-10-2026 16:37:50

Nº expediente administrativo: 2026-017191 Código Seguro de Verificación (CSV): 3A9FC2328A08A6925F69C0F70ADCF82C
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/3A9FC2328A08A6925F69C0F70ADCF82C

Fecha de sellado electrónico: 20-10-2026 08:54:23 - 44/51 - Fecha de emisión de esta copia: 13-11-2026 10:11:31

Ilustre Ayuntamiento de la Villa de San Bartolomé de Tirajana
http://www.maspalomas.com

Poco más tarde, la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales protegidos de Canarias introdujo una modificación en la Ley de Renovación y Modernización Turística estableciendo una garantía a favor de los usos residenciales existentes a fecha 1 de enero de 2017, que será aplicable a partir del momento en que se lleve a cabo la especialización de usos. En todo caso, sigue sin llevarse a cabo esa tarea dada su enorme complejidad.

A la enrevesada situación normativa descrita, con la incertidumbre que comporta, en los últimos años se ha añadido la incoación de expedientes sancionadores por la Administración autonómica a vecinos del municipio que disfrutan del uso residencial en la zona turística litoral. Con ello, a la complejidad del marco normativo se ha sumado la alarma y la tensión social entre los afectados y quienes pueden llegar a serlo.

II

Pues bien, con el fin de contribuir a clarificar el marco jurídico en que se desenvuelven los usos residenciales en espacios, parcelas y edificaciones turísticas, la presente Ordenanza parte de los siguientes presupuestos:

-Que la especialización de usos residenciales y turísticos en la zona turística litoral requiere un estudio pormenorizado, detallado y complejo, que excede de la función propia de una ordenanza municipal.
-Que, en tanto esa especialización es abordada, la complejidad del marco normativo actual, y las controversias que trae consigo como los expedientes sancionadores incoados a quienes vienen desarrollando usos residenciales, exige aclarar el régimen jurídico aplicable a cada una de las situaciones existentes.
-Que esa labor de aclaración puede ser desarrollada mediante una Ordenanza, que dé cuenta de ese régimen de acuerdo con la normativa y planeamiento vigentes.

Con base en esos presupuestos, la presente Ordenanza tiene por objeto identificar las diferentes situaciones en las que se encuentra el uso residencial fundamentalmente en la zona turística litoral del municipio, precisando para cada una de ellas el régimen jurídico-urbanístico que es aplicable.
En concreto se identifican los siguientes supuestos:

MASPALOMAS COSTA CANARIA

Firmado por:	MARÍA MARAVILLAS MORALES BAUTE - Jefatura de Servicio - Atf ANA BLANCO MACHADO - Arquitecto/A Municipal ALBA GARCÍA ROMERO - Tecnico/A Administracion General GUILLERMO CASTELLANO PÉREZ - T.a.E. - Licenciado/A en Derecho	Fecha: 19-10-2026 13:23:59 Fecha: 19-10-2026 13:38:41 Fecha: 19-10-2026 15:06:43 Fecha: 19-10-2026 16:37:50

Nº expediente administrativo: 2026-017191 Código Seguro de Verificación (CSV): 3A9FC2328A08A6925F69C0F70ADCF82C
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/3A9FC2328A08A6925F69C0F70ADCF82C

Fecha de sellado electrónico: 20-10-2026 08:54:23 - 45/51 - Fecha de emisión de esta copia: 13-11-2026 10:11:31

Ilustre Ayuntamiento de la Villa de San Bartolomé de Tirajana
http://www.maspalomas.com

a) Autorizados y/o existentes antes del Plan General de Ordenación Urbana de 1996.
b) Autorizados y/o existentes tras el Plan General de Ordenación Urbana de 1996.
c) Anteriores a la imposición legal del deber de atenerse al uso turístico en 2013.
d) Posteriores a la imposición legal del deber de atenerse al uso turístico en 2013.
e) Tras la aprobación de la especialización de usos: anteriores al 1 de enero de 2017.

Especial relevancia tiene el régimen aplicable en los supuestos descritas en el apartado a) y b) en relación con el PGOU-96, en la que se reconocen las siguientes situaciones:

a) Los usos residenciales anteriores al PGOU-96 que, a su vez se desglosan en dos grupos:

-Los autorizados, por contar con licencia o posteriormente legalizados, se encuentran en situación legal, esto es, de conformidad con la ordenación, tal y como ese instrumento establece expresamente; y
-Los no autorizados que, como regla general, se encuentran en situación de fuera de ordenación, sometidos al régimen propio de esta situación incluyendo los usos consolidados (art. 362 LSENPC), sin perjuicio de que aquellos que se desarrollaran en edificaciones erigidas con anterioridad a la entrada en vigor de la Ley de Ordenación del Territorio de 1999, situados en ese momento en suelos urbanos o urbanizables, se encuentran por imperativo legal en situación legal de consolidación de acuerdo con lo previsto en la DA 2ª de la LSENPC.

b) Los usos residenciales posteriores a la entrada en vigor del PGOU-96 que, igualmente, se agrupan en dos bloques:

- Los autorizados -con licencia o bien legalizados- que se encuentran en situación legal conforme establece ese instrumento de ordenación; y
-Los no autorizados que, si ha transcurrido el plazo de 4 años para el ejercicio de la potestad de restablecimiento de la legalidad urbanística -art. 361.1 letra d) de la LSENPC-, se encuentran en situación de fuera de ordenación, sin

MASPALOMAS COSTA CANARIA

Firmado por:	MARÍA MARAVILLAS MORALES BAUTE - Jefatura de Servicio - Atf ANA BLANCO MACHADO - Arquitecto/A Municipal ALBA GARCÍA ROMERO - Tecnico/A Administracion General GUILLERMO CASTELLANO PÉREZ - T.a.E. - Licenciado/A en Derecho	Fecha: 19-10-2026 13:23:59 Fecha: 19-10-2026 13:38:41 Fecha: 19-10-2026 15:06:43 Fecha: 19-10-2026 16:37:50

Nº expediente administrativo: 2026-017191 Código Seguro de Verificación (CSV): 3A9FC2328A08A6925F69C0F70ADCF82C
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/3A9FC2328A08A6925F69C0F70ADCF82C

Fecha de sellado electrónico: 20-10-2026 08:54:23 - 46/51 - Fecha de emisión de esta copia: 13-11-2026 10:11:31

Ilustre Ayuntamiento de la Villa de San Bartolomé de Tirajana
http://www.maspalomas.com

perjuicio de que puedan encontrarse en situación legal de consolidación de cumplirse los requerimientos de la DA 2ª de la LSENPC.

En consecuencia, de acuerdo con lo indicado y de conformidad con la LSENPC todos los usos residenciales anteriores a la entrada en vigor de la Ley de Ordenación del Territorio de 1999, bien se encuentran en situación legal de conformidad, o bien están en situación legal de consolidación. Los posteriores a esa fecha, si cuentan con título habilitante están en situación legal de conformidad con la ordenación o, en su defecto, en situación de fuera de ordenación con régimen de usos consolidados.

La elaboración y la aprobación de esta Ordenanza tiene como fundamento jurídico básico el *principio de simplicidad, claridad y proximidad a la ciudadanía*, que rige la actividad de todas las Administraciones Públicas (art. 3.1.b de la Ley 40/2015, de 1 de octubre, del Régimen Jurídico del Sector Público) y el *principio de seguridad jurídica*, que comporta la obligación para las Administraciones de asegurar la mayor claridad y certidumbre de las normas y de su aplicación (art. 129.4 de la Ley 39/2015, del Procedimiento Administrativo Común); uno y otro en relación con *el derecho de los vecinos a conocer de forma cierta y comprensible las condiciones urbanísticas aplicables a una finca*, que es el objetivo primario de la presente disposición general (art. 5.d del Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana de 2015 y art. 7 de la Ley del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias de 2017).

Artículo 1.- Objeto.

La presente Ordenanza tiene por objeto aclarar el régimen jurídico del uso residencial en la zona Turística del municipio de San Bartolomé de Tirajana, identificando las distintas situaciones existentes y precisando el régimen jurídico aplicable a cada una de ellas de conformidad con la legislación turística y del suelo.

Artículo 2.- Ámbito territorial.

1. La presente Ordenanza extiende sus efectos a la zona turística litoral del término municipal donde se reconoce la problemática descrita en el artículo precedente.

MASPALOMAS COSTA CANARIA

Firmado por:	MARÍA MARAVILLAS MORALES BAUTE - Jefatura de Servicio - Atf ANA BLANCO MACHADO - Arquitecto/A Municipal ALBA GARCÍA ROMERO - Tecnico/A Administracion General GUILLERMO CASTELLANO PÉREZ - T.a.E. - Licenciado/A en Derecho	Fecha: 19-10-2026 13:23:59 Fecha: 19-10-2026 13:38:41 Fecha: 19-10-2026 15:06:43 Fecha: 19-10-2026 16:37:50

Nº expediente administrativo: 2026-017191 Código Seguro de Verificación (CSV): 3A9FC2328A08A6925F69C0F70ADCF82C
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/3A9FC2328A08A6925F69C0F70ADCF82C

Fecha de sellado electrónico: 20-10-2026 08:54:23 - 47/51 - Fecha de emisión de esta copia: 13-11-2026 10:11:31

Ilustre Ayuntamiento
de la Villa de
San Bartolomé de Tirajana
http://www.maspalomas.com

Artículo 3.- Situaciones reguladas.

Esta ordenanza se aplica a los usos residenciales que existen en la zona turística del municipio conforme a las siguientes situaciones:

a) Autorizados y/o existentes antes del Plan General de Ordenación Urbana de 1996.
b) Autorizados y/o existentes tras el Plan General de Ordenación Urbana de 1996.
c) Anteriores a la imposición legal del deber de atenerse al uso turístico en 2013.
d) Posteriores a la imposición legal del deber de atenerse al uso turístico en 2013.
e) Tras la aprobación de la especialización de usos: anteriores al 1 de enero de 2017.
e) Tras la aprobación de la especialización de usos: posteriores al 1 de enero de 2017).

Artículo 4.- Usos residenciales anteriores al PGOU 1996.

1. En relación con los artículos 1 y 2 de la presente Ordenanza , los usos residenciales autorizados existentes con anterioridad a la entrada en vigor al PGOU 1996 que mantengan la calificación residencial se encuentran en situación legal de conformidad con la legalidad urbanística.
2. En relación con los artículos 1 y 2 de la presente Ordenanza , los usos residenciales autorizados existentes con anterioridad a la entrada en vigor al PGOU 1996que resulten disconformes con el planeamiento (parcelas calificadas como uso turístico)
se encuentran en situación legal de consolidación de conformidad al art 159 de la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias
3. En cuanto a los usos residenciales no autorizados pero existentes antes de la entrada en vigor del PGOU de 1996, sobre los que no quepa el ejercicio de la potestad de restablecimiento del orden jurídico infringido al haber transcurrido el plazo de 4 años para su ejercicio, se encuentran en situación de fuera de ordenación con el régimen de usos consolidados, de conformidad con los artículos 361.1.d) y 6 de la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias.
4. En el supuesto de edificaciones existentes a la entrada en vigor de la Ley 9/1999, de 13 de mayo, de Ordenación del Territorio de Canarias, situadas en ese momento en

MASPALOMAS COSTA CANARIA

Firmado por:	MARÍA MARAVILLAS MORALES BAUTE - Jefatura de Servicio - Atf ANA BLANCO MACHADO - Arquitecto/A Municipal ALBA GARCÍA ROMERO - Tecnico/A Administracion General GUILLERMO CASTELLANO PÉREZ - T.a.E. - Licenciado/A en Derecho	Fecha: 19-10-2026 13:23:59 Fecha: 19-10-2026 13:38:41 Fecha: 19-10-2026 15:06:43 Fecha: 19-10-2026 16:37:50

Nº expediente administrativo: 2026-017191 Código Seguro de Verificación (CSV): 3A9FC2328A08A6925F69C0F70ADCF82C
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/3A9FC2328A08A6925F69C0F70ADCF82C

Fecha de sellado electrónico: 20-10-2026 08:54:23 - 48/51 - Fecha de emisión de esta copia: 13-11-2026 10:11:31

Ilustre Ayuntamiento de la Villa de San Bartolomé de Tirajana
http://www.maspalomas.com

suelos urbanos o urbanizables, contra las que no quepa actuar medidas de restablecimiento de la legalidad urbanística que impliquen su demolición, se entienden incorporadas al patrimonio de su titular, quedando sometidas a la situación legal de consolidación, de acuerdo con lo previsto por la disposición adicional segunda de la Ley del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias.

Artículo 5.- Usos residenciales posteriores al PGOU 1996.

1. En relación con los artículos 1 y 2 de la presente Ordenanza, los usos residenciales existentes que hubieran sido autorizados tras la entrada en vigor al PGOU 1996 se encuentran en situación legal o de conformidad con la legalidad urbanística.
2. Sin perjuicio de lo previsto en el apartado anterior, los usos residenciales contrarios al PGOU 1996, sobre los que no quepa el ejercicio de la potestad de restablecimiento del orden jurídico infringido al haber transcurrido el plazo de 4 años para su ejercicio, se encuentran en situación de fuera de ordenación con el régimen de usos consolidados, de conformidad con los artículos 361.1.d) y 6 de la Ley del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias.
3. En el supuesto de edificaciones existentes a la entrada en vigor de la Ley de Ordenación del Territorio de Canarias, situadas en ese momento en suelos urbanos o urbanizables, contra las que no quepa actuar medidas de restablecimiento de la legalidad urbanística que impliquen su demolición, se entienden incorporadas al patrimonio de su titular, quedando sometidas a la situación legal de consolidación, de acuerdo con lo previsto por la disposición adicional segunda de la Ley del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias.

Artículo 6.- Usos residenciales anteriores a la imposición legal del deber de atenerse al uso turístico en 2013.

En relación con los artículos 1 y 2 de la presente Ordenanza, los usos residenciales existentes anteriores a la entrada en vigor del deber de atenerse al uso turístico previsto en el artículo 23 de la Ley 2/2013, de 29 de mayo de Renovación y Modernización Turística, mantienen el estatuto jurídico previo a la entrada en vigor de dicha disposición.

Artículo 7.- Usos residenciales posteriores a la imposición legal del deber de atenerse al uso turístico en 2013.

MASPALOMAS COSTA CANARIA

Firmado por:	MARÍA MARAVILLAS MORALES BAUTE - Jefatura de Servicio - Atf ANA BLANCO MACHADO - Arquitecto/A Municipal ALBA GARCÍA ROMERO - Tecnico/A Administracion General GUILLERMO CASTELLANO PÉREZ - T.a.E. - Licenciado/A en Derecho	Fecha: 19-10-2026 13:23:59 Fecha: 19-10-2026 13:38:41 Fecha: 19-10-2026 15:06:43 Fecha: 19-10-2026 16:37:50

Nº expediente administrativo: 2026-017191 Código Seguro de Verificación (CSV): 3A9FC2328A08A6925F69C0F70ADCF82C
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/3A9FC2328A08A6925F69C0F70ADCF82C

Fecha de sellado electrónico: 20-10-2026 08:54:23 - 49/51 - Fecha de emisión de esta copia: 13-11-2026 10:11:31

Ilustre Ayuntamiento de la Villa de San Bartolomé de Tirajana
http://www.maspalomas.com

1. A partir de la entrada en vigor de la Ley de Renovación y Modernización Turística de 2013, los titulares de establecimientos turísticos tienen el deber de destinarlos a la actividad turística, de alojamiento o complementaria, conforme a la calificación de uso asignada a la parcela por el planeamiento y/o la del inmueble construido en ella, según la licencia de edificación en caso de calificación como uso mixto residencial o turístico indistintamente.
2. No obstante, los usos residenciales que se desarrollen en esa clase de parcelas o inmuebles con posterioridad a la entrada en vigor de esa Ley, contra los que no quepa el ejercicio de la potestad de restablecimiento del orden jurídico infringido al haber transcurrido el plazo de 4 años para su ejercicio, se encuentran en situación de fuera de ordenación con el régimen de usos consolidados, de conformidad con los artículos 361.1.d) y 6 de la Ley del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias.

Artículo 8.- Usos residenciales tras la aprobación de la especialización de usos (anteriores al 1 de enero de 2017).

En el momento en que la ordenación urbanística haya ejecutado la especialización de usos en las zonas turísticas a que se refiere el artículo 25 de la Ley de Renovación y Modernización Turística de 2013, de acuerdo con su disposición transitoria 7ª, los usos residenciales ya existentes a 1 de enero de 2017 en parcelas calificadas de uso turístico, se consideran compatibles en situación legal de consolidación, con el alcance previsto en el apartado segundo de esa misma disposición.

Artículo 9.- Usos residenciales tras la aprobación de la especialización de usos (posteriores al 1 de enero de 2017).

En el momento en que la ordenación urbanística haya ejecutado la especialización de usos en las zonas turísticas a que se refiere el artículo 25 de la Ley de Renovación y Modernización Turística de 2013, los usos residenciales en la zona turística que se hubieran producido con posterioridad al 1 de enero de 2017 en parcelas calificadas de uso turístico se encontrarán en situación legal de conformidad con la legalidad urbanística, situación legal de consolidación o de fuera de ordenación, según corresponda, de acuerdo con lo previsto en el apartado 1 del citado artículo 25.

MASPALOMAS COSTA CANARIA

Firmado por:	MARÍA MARAVILLAS MORALES BAUTE - Jefatura de Servicio - Atf ANA BLANCO MACHADO - Arquitecto/A Municipal ALBA GARCÍA ROMERO - Tecnico/A Administracion General GUILLERMO CASTELLANO PÉREZ - T.a.E. - Licenciado/A en Derecho	Fecha: 19-10-2026 13:23:59 Fecha: 19-10-2026 13:38:41 Fecha: 19-10-2026 15:06:43 Fecha: 19-10-2026 16:37:50

Nº expediente administrativo: 2026-017191 Código Seguro de Verificación (CSV): 3A9FC2328A08A6925F69C0F70ADCF82C
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/3A9FC2328A08A6925F69C0F70ADCF82C

Fecha de sellado electrónico: 20-10-2026 08:54:23 - 50/51 - Fecha de emisión de esta copia: 13-11-2026 10:11:31

Ilustre Ayuntamiento de la Villa de San Bartolomé de Tirajana
http://www.maspalomas.com

Artículo 10. Certificación municipal de uso residencial en la zona turística litoral.

1. A solicitud de la persona interesada, el Ayuntamiento podrá expedir una certificación en la que se haga constar la situación y el régimen jurídico aplicable a los usos residenciales en la zona turística de acuerdo con lo establecido en la presente Ordenanza, en el marco de la legislación de suelo.
El Ayuntamiento podrá identificar a instancia de los interesados, los inmuebles o unidades privativas en los que concurra un uso residencial preexistente, atendiendo, entre otros elementos, a la ordenación urbanística originaria del ámbito, a los títulos de propiedad, a la división horizontal, a la descripción registral, a la información catastral, a las licencias, autorizaciones, antecedentes administrativos, empadronamientos, suministros o cualquier otro medio válido que permita apreciar la naturaleza residencial originaria o consolidada del inmueble.

2. La certificación, en cuanto documento informativo y meramente declarativo, no altera el régimen urbanístico aplicable al emplazamiento, parcela y/o inmueble analizados, que será el determinado por la ordenación correspondiente.
3. La solicitud de certificación, junto con la documentación que acredite la situación correspondiente de las contempladas en esta Ordenanza, salvo aquella que se encuentre en poder de la Administración municipal, será formulada conforme al Anexo de la presente Ordenanza. La certificación será emitida en el plazo de un mes.

Disposición final primera. Especialización de usos.

De conformidad con el Acuerdo plenario de 19 de diciembre de 2024, la especialización de usos de la zona turística litoral del municipio se realizará a través del Plan de Modernización, Mejora e Incremento de la Competitividad de Maspalomas – Costa Canaria, en tramitación o planeamiento general en su defecto.

Disposición final segunda. Entrada en vigor.

La presente Ordenanza entrará en vigor una vez su texto se haya publicado íntegramente en el Boletín Oficial de la Provincia de Las Palmas y haya transcurrido el plazo previsto en el artículo 65.2 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las Bases del Régimen Local, permaneciendo vigente hasta su incorporación al planeamiento municipal.

MASPALOMAS COSTA CANARIA

Firmado por:	MARÍA MARAVILLAS MORALES BAUTE - Jefatura de Servicio - Atf ANA BLANCO MACHADO - Arquitecto/A Municipal ALBA GARCÍA ROMERO - Tecnico/A Administracion General GUILLERMO CASTELLANO PÉREZ - T.a.E. - Licenciado/A en Derecho	Fecha: 19-10-2026 13:23:59 Fecha: 19-10-2026 13:38:41 Fecha: 19-10-2026 15:06:43 Fecha: 19-10-2026 16:37:50

Nº expediente administrativo: 2026-017191 Código Seguro de Verificación (CSV): 3A9FC2328A08A6925F69C0F70ADCF82C
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/3A9FC2328A08A6925F69C0F70ADCF82C

Fecha de sellado electrónico: 20-10-2026 08:54:23 - 51/51 - Fecha de emisión de esta copia: 13-11-2026 10:11:31

Ilustre Ayuntamiento
de la Villa de
San Bartolomé de Tirajana
http://www.maspalomas.com

Área de Gobierno: Urbanismo, Patrimonio, Responsabilidad Patrimonial y Vivienda
Servicio: Urbanismo
Sigt.:AIMR/DERC/MMB/ABM
Ref: Ordenanza Municipal
Nº Exp.: 17191/2026

ASUNTO: ORDENANZA MUNICIPAL DEL RÉGIMEN JURÍDICO DEL USO RESIDENCIAL EN LA ZONA TURÍSTICA LITORAL DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA.

ANTECEDENTES:

1. Providencia de fecha 31 de julio de 2026 dictada por el Concejal Delegado del Área de Urbanismo, Patrimonio Público y Vivienda, mediante la que se dispone que por el Servicio de Planeamiento se proceda a la incoación del expediente para la elaboración y aprobación de una Ordenanza Municipal del régimen jurídico del uso residencial en la zona turística litoral de San Bartolomé de Tirajana.
2. Decreto n.º 5494/2026 de fecha 4 de agosto de 2026 del Concejal Urbanismo, Patrimonio, Responsabilidad Patrimonial y Vivienda, Incoación del expediente administrativo para la aprobación de la Ordenanza Municipal del régimen jurídico del uso residencial en la zona turística litoral de San Bartolomé de Tirajana.
3. ANUNCIO de fecha 5 de agosto de 2026 de Consulta pública previa a la elaboración de la Ordenanza Municipal del Régimen Jurídico del uso residencial en la zona turística litoral (ZTL) de San Bartolomé de Tirajana por plazo de 20 días hábiles a contar desde el día siguiente al de la publicación del presente anuncio en la página web municipal, Tablón de Anuncios, se han recibido un total de **CUARENTA Y CINCO** sugerencias.
4. Con fecha 04 de septiembre de 2026 finalizó el trámite de consulta pública previa a la elaboración de la Ordenanza Municipal del régimen jurídico del uso residencial en la zona turística litoral de San Bartolomé de Tirajana. A tal efecto, y a fin de tenerlas en consideración se ha elaborado el **Informe de Valoración de aportaciones** recibidas durante el plazo de consulta pública previo.

NORMATIVA DE APLICACIÓN

1.- El marco de referencia normativo urbanístico es la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y Espacios Naturales Protegidos de Canarias, en adelante LSENPC y su norma de desarrollo, el Reglamento de Intervención y Protección de la Legalidad Urbanística de Canarias Aprobado por el decreto 182/2018, de 26 de diciembre, en adelante RIPLUC.

Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias

Artículo 159. Clases de situaciones legales.

MASPALOMAS COSTA CANARIA

Ilustre Ayuntamiento de la Villa de San Bartolomé de Tirajana
http://www.maspalomas.com

1. Las instalaciones, construcciones y edificaciones, existentes al tiempo de la entrada en vigor de un nuevo instrumento de ordenación, erigidas de conformidad con la ordenación vigente en el momento de su ejecución o posteriormente legalizadas, que resultasen disconformes con la nueva regulación sobrevenida, quedarán en alguna de las siguientes situaciones legales:

a) Situación legal de consolidación. Se aplicará esta situación a todas las instalaciones, construcciones y edificaciones que resulten disconformes, aunque no incompatibles con las nuevas determinaciones de aplicación, entre los que se considerarán la alteración de los parámetros urbanísticos básicos de uso o edificabilidad.

b) Situación legal de afectación por actuación pública. Se aplicará a aquellas instalaciones, construcciones y edificaciones, que resultaren disconformes e incompatibles con las nuevas determinaciones de planeamiento por disponer estas la obtención del suelo en que se ubican para la implantación de viales, espacios libres u otros sistemas generales o dotaciones así como equipamientos públicos.

En estos casos, la situación podrá ser parcial cuando la afectación quede circunscrita a una parte diferenciada y autónoma del inmueble, quedando la restante en situación legal de consolidación.

2. Las construcciones, edificaciones e instalaciones incluidas en las situaciones legales descritas quedan sujetas al régimen jurídico específico que se describe en el siguiente artículo.

Artículo 160. Régimen jurídico de cada situación.

1. En la situación legal de consolidación se aplicará el siguiente régimen jurídico:

a) Con carácter general se admitirán obras de mantenimiento, conservación, reforma, modernización, demolición parcial, consolidación, rehabilitación, remodelación, y ampliación, incluso las que tengan como efecto mantener y alargar la vida útil del

MASPALOMAS

Ilustre Ayuntamiento de la Villa de San Bartolomé de Tirajana
http://www.maspalomas.com

inmueble, siendo admisible el incremento de volumen o edificabilidad previsto en el nuevo plan. Asimismo, se permiten las instalaciones previstas en el nuevo plan.

En estos supuestos no es exigible la adaptación del inmueble existente a las nuevas determinaciones urbanísticas, salvo en caso de incremento de volumen o edificabilidad, en que deberá ajustarse a la nueva alineación.

b) Respecto al uso, se permiten las obras que consistan en la mejora y actualización de las instalaciones para su adaptación a nuevas normas de funcionamiento de la actividad o el logro de una mayor eficiencia y un menor impacto ambiental.

Cuando las obras vengan exigidas por normas sectoriales de obligado cumplimiento para la continuidad de la actividad, se permitirán las de ampliación que sean imprescindibles para su cumplimiento, aun cuando sean contrarias al planeamiento, siempre que quede acreditada la imposibilidad de ajustarse a las mismas mediante la rehabilitación o remodelación del inmueble.

Se admitirán cambios de uso salvo que sean manifiestamente incompatibles con el destino asignado por la nueva ordenación del inmueble.

c) En todo caso, el planeamiento podrá concretar qué tipo de obras y usos podrá admitirse en función de los parámetros de ordenación pormenorizada que motivan la disconformidad.

d) La demolición total de la instalación, construcción o edificación o el cese definitivo del uso preexistente que sea manifiestamente incompatible, conllevará la necesaria adecuación del nuevo proyecto de edificación, instalación o construcción o, en su caso, del nuevo uso, a la edificabilidad o uso del planeamiento vigente en el momento de otorgamiento de la nueva licencia o autorización administrativa habilitante de la obra o del uso.

e) En los casos en que la demolición se debiera o fuera obligada por circunstancias catastróficas o por órdenes de ejecución para evitar situaciones de riesgos o daño o por

MASPALOMAS COSTA CANARIA

Ilustre Ayuntamiento de la Villa de San Bartolomé de Tirajana
http://www.maspalomas.com

cualquier otra necesidad de interés general que no constituyan obligaciones de restablecimiento de la realidad física alterada, se permitirá la reconstrucción con la misma edificabilidad del inmueble sustituido.

2. En la situación legal de afectación por actuación pública se aplicará el régimen previsto en el apartado anterior del presente artículo, salvo que la expropiación esté programada para un plazo inferior a cinco años desde la aprobación del plan, en cuyo caso se aplicará con las siguientes matizaciones:

a) Las obras admitidas con carácter general serán las precisas para el cumplimiento del deber de conservación de los inmuebles durante el periodo que reste hasta la expropiación.

b) No se admitirá ningún cambio de uso que implique obras distintas de las de conservación.

c) Las obras que sean permitidas no supondrán, en ningún caso, incremento de valor a efectos expropiatorios.

d) No será aplicable la reconstrucción excepcional prevista en la letra e) del apartado 1 del presente artículo.

e) En este caso, también el planeamiento podrá concretar qué tipo de obras podrán admitirse en función de las determinaciones de ordenación aplicables.

Artículo 361. Plazos para su ejercicio.

(...)

6. Se consideran usos consolidados, a los efectos de la presente ley, los que se realicen en edificaciones, construcciones o instalaciones legales terminadas o que se encuentren en la situación de fuera de ordenación prevista en el artículo siguiente cuando haya transcurrido el plazo previsto en el apartado 1 d) del presente artículo sin que la Administración haya incoado procedimiento para el restablecimiento de la legalidad urbanística.

MASPALOMAS

Ilustre Ayuntamiento de la Villa de San Bartolomé de Tirajana
http://www.maspalomas.com

Los usos consolidados podrán ser mantenidos por los interesados y deberán ser respetados por la Administración siempre que resulten adecuados a las condiciones técnicas de seguridad, habitabilidad y salubridad de la edificación, construcción e instalación en los que se realicen y no existan razones acreditadas de riesgo medioambiental que justifiquen su cese o supresión. La consolidación del uso no eximirá de la aplicación del régimen de intervención propio de las actividades clasificadas y normativa sectorial aplicable a la actividad, si bien el uso consolidado que cumpla con los requisitos establecidos en el presente apartado tendrá la consideración de uso compatible a efectos urbanísticos.

Los interesados podrán solicitar de la Administración correspondiente la expedición de certificación acreditativa del uso consolidado, sin perjuicio de poder acreditarlo también mediante cualquier medio de prueba admitido en derecho.

Reglamento de Intervención y Protección de la Legalidad Urbanística de Canarias Aprobado por el decreto 182/2018, de 26 de diciembre.

Artículo 47 De los usos consolidados

1. Se consideran usos consolidados, a los efectos de la limitación temporal para el ejercicio de la potestad de restablecimiento de la legalidad urbanística, aquellos en los que concurran los siguientes requisitos:

a) Que se realicen en construcciones, edificaciones o instalaciones terminadas.

b) Que la construcción, edificación o instalación en que se ha consolidado el uso sea legal, haya sido legalizada o se encuentre en situación de fuera de ordenación al tiempo de dicha consolidación.

c) Que hayan transcurrido, al menos, cuatro años desde que se produzca el primer signo exterior y verificable del uso sin que la administración haya incoado procedimiento para el restablecimiento de la legalidad urbanística sobre los mismos.

MASPALOMAS COSTA CANARIA

Ilustre Ayuntamiento de la Villa de San Bartolomé de Tirajana
http://www.maspalomas.com

2. A los efectos del cómputo del plazo previsto en el apartado 1.c) anterior:

a) No se tendrá en cuenta el periodo de uso ejercido con anterioridad a la terminación de la edificación, construcción o edificación.

b) El uso acreditado en dos momentos determinados se presume que se ha mantenido ininterrumpidamente durante el periodo intermedio, siempre que se trate de un mismo uso.

c) El uso se entiende continuado e ininterrumpido aunque cambie la titularidad del inmueble o de la actividad realizada, siempre que se trate de un mismo uso.

d) En los supuestos de cambio de uso, el plazo para la consolidación se iniciará desde que se produzca el primer signo exterior y verificable del uso en curso.

3. El uso consolidado quedará extinguido:

a) Por la demolición de la construcción, edificación o instalación en que haya venido realizándose.

b) Por el cese voluntario del uso. Se presume producido el cese por el cierre o desocupación del inmueble o local por un periodo igual o superior a un año.

4. La administración, en resolución motivada y previo procedimiento contradictorio, podrá decretar el cese o supresión del uso cuando no concurran las condiciones técnicas de seguridad, habitabilidad y salubridad imprescindibles para el mantenimiento del mismo en la edificación, construcción e instalación o existan razones acreditadas de riesgo medioambiental.

Artículo 48 De la acreditación de la consolidación del uso

1. La acreditación de la consolidación de un uso podrá realizarse por cualquier medio de prueba admitido en Derecho y será valorada por la administración conforme a las reglas generales de valoración de la prueba.

MASPALOMAS

Ilustre Ayuntamiento de la Villa de San Bartolomé de Tirajana
http://www.maspalomas.com

2. La carga de la prueba de que concurren los requisitos fácticos para la consolidación de un uso corresponde a quien alegue la limitación temporal para el ejercicio de las potestades de restablecimiento.

3. A los efectos de acreditar la terminación de la edificación, construcción o instalación como requisito para la consolidación del uso se estará a lo dispuesto en el artículo 46 del presente Reglamento.

4. En los supuestos en que la administración acuerde, como medio para verificar la consolidación del uso, la inspección o reconocimiento ocular del inmueble en el que se alegue que se viene realizando dicho uso, el interesado vendrá obligado a facilitar dicha inspección o reconocimiento por todos los medios a su alcance, presumiéndose, salvo prueba en contrario, en caso de imposibilidad u obstaculización imputables al interesado, que no concurre el requisito de mantenimiento temporal del uso necesario para la consolidación.

5. La fecha de consolidación de un uso contenida en un certificado municipal que así lo indique se tendrá por cierta a los efectos de cualquier expediente de restablecimiento de la legalidad urbanística que se incoe sobre la misma actuación, salvo prueba en contrario.

6. En los supuestos de uso residencial en edificaciones declaradas en situación de fuera de ordenación, corresponde al interesado la carga de acreditar la existencia de un uso residencial actual y compatible con las condiciones de seguridad, habitabilidad y salubridad del inmueble, presumiéndose en tal caso, salvo prueba en contrario, que dicho uso se ha venido ejerciendo, sin solución de continuidad, desde la fecha de terminación del inmueble determinada conforme al artículo 46 del presente Reglamento.

2.- Ley 2/2013, de 29 de mayo, de renovación y modernización turística de Canarias.

Artículo 23. Deber de atenerse al uso turístico.

MASPALOMAS COSTA CANARIA

Ilustre Ayuntamiento de la Villa de San Bartolomé de Tirajana
http://www.maspalomas.com

1. Es deber de los titulares de los establecimientos turísticos destinarlos al ejercicio de la actividad turística, de alojamiento o complementaria, conforme a la calificación de uso asignada a la parcela por el planeamiento, y la del inmueble construido en ella según la licencia obtenida en el momento de su edificación en el caso de que la calificación fuera de uso mixto residencial o turístico indistintamente, así como atenerse a las limitaciones respecto al uso impuestas por el planeamiento, la legislación sectorial o de carácter convencional que le sean aplicables, sin perjuicio de la regulación específica para las villas incluidas en los artículos 31 y 32.

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

Artículo 25. Especialización de usos en las zonas turísticas.

1. El planeamiento urbanístico o los planes de modernización, mejora e incremento de la competitividad, dividirán en recintos de intervención el suelo turístico donde coexistan usos turísticos y residenciales, bien por residencialización de establecimientos turísticos, bien porque el planeamiento anterior permitía indistintamente ambos usos, con objeto de encauzar su especialización en áreas de uso turístico exclusivo, de uso residencial exclusivo, o de compatibilidad. Al propio tiempo se programarán los plazos, medidas de compensación y condiciones en que deben llevarse a cabo los cambios desde el uso efectivo al asignado, y el régimen en situación legal de consolidación o de fuera de ordenación aplicable a los establecimientos turísticos que no se adapten a los cambios de uso.

2. El estudio del área o recinto analizará pormenorizadamente la tipología, calidad y densidad de la edificación residencial y turística, los espacios libres y equipamientos disponibles y la calidad de los servicios e infraestructuras, identificando las carencias existentes, con objeto de especializar las áreas en uno u otro uso o si, justificadamente, en función del diagnóstico efectuado, se opta por la compatibilidad de usos.

3. Con objeto de que se mantengan niveles de calidad adecuados, el plan preverá el mantenimiento y, si es viable, el incremento de las actuales reservas de espacios libres, equipamientos y dotaciones; y adoptará las medidas necesarias para ejecutar los mismos así como las infraestructuras y servicios necesarios que requiera el área o sector.

Disposición transitoria séptima. Usos residenciales en zonas turísticas.

1. Los usos residenciales ya existentes el 1 de enero de 2017 en parcelas calificadas de uso turístico en el momento en que la ordenación urbanística haya ejecutado la especialización de usos en las zonas turísticas a que se refiere el artículo 25 de esta ley, se consideran compatibles, quedando en situación legal de consolidación.

MASPALOMAS

Ilustre Ayuntamiento de la Villa de San Bartolomé de Tirajana
http://www.maspalomas.com

2. No obstante, la situación legal de consolidación a que se refiere el apartado anterior se limita única y exclusivamente a la continuidad de los usos residenciales existentes, quedando prohibidos los nuevos usos residenciales, así como el cambio de dicho uso a cualquier otro diferente del uso turístico asignado por el planeamiento, cuando ello afecte al principio de unidad de explotación fijado en la Ley 7/1995, de 6 de abril, de Ordenación del Turismo de Canarias.

3.- El marco procedimental, por remisión de las anteriores, se contiene en la normativa de régimen local, tanto en la Ley 39/2015, de Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, en adelante LPACAP; como básicamente la Ley 7/1985, Reguladora de Bases de Régimen Local, en adelante LBRL.

Ley 7/1985, Reguladora de Bases de Régimen Local

Artículo 49.

La aprobación de las Ordenanzas locales se ajustará al siguiente procedimiento:

a) Aprobación inicial por el Pleno.

b) Información pública y audiencia a los interesados por el plazo mínimo de treinta días para la presentación de reclamaciones y sugerencias.

c) Resolución de todas las reclamaciones y sugerencias presentadas dentro del plazo y aprobación definitiva por el Pleno.

Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.

Artículo 133. Participación de los ciudadanos en el procedimiento de elaboración de normas con rango de Ley y reglamentos.

1. Con carácter previo a la elaboración del proyecto o anteproyecto de ley o de reglamento, se sustanciará una consulta pública, a través del portal web de la Administración competente en la que se recabará la opinión de los sujetos y de las organizaciones más representativas potencialmente afectados por la futura norma acerca de:

a) Los problemas que se pretenden solucionar con la iniciativa.

b) La necesidad y oportunidad de su aprobación.

c) Los objetivos de la norma.

d) Las posibles soluciones alternativas regulatorias y no regulatorias.

(...)

DOCUMENTACIÓN APORTADA

ORDENANZA MUNICIPAL DEL RÉGIMEN JURÍDICO DEL USO RESIDENCIAL EN LA ZONA TURÍSTICA LITORAL DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA

(A) ANTECEDENTES

MASPALOMAS COSTA CANARIA

Ilustre Ayuntamiento
de la Villa de
San Bartolomé de Tirajana
http://www.maspalomas.com

SUMARIO:

LOS USOS RESIDENCIALES EXISTENTES EN LA ZONA TURÍSTICA LITORAL (ZTL) DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA: ORIGEN, EVOLUCIÓN NORMATIVA Y SITUACIÓN ACTUAL.

1. LA EVOLUCIÓN DEL PLANEAMIENTO.

1.1. El uso residencial entre el Plan de Ordenación Urbana de Maspalomas de 1963 y las Normas Subsidiarias Municipales de 1986.

1.2. El uso residencial en la zona turística litoral en el Plan Insular de Ordenación de 1995.

1.3. El uso residencial en la zona turística litoral en el Plan General de Ordenación Urbana de 1996.

A. La explicación de la Memoria del PGOU 1996.

B. Su reflejo en las ordenanzas de las distintas zonas turísticas.

C. Lo que deriva de las previsiones del PGOU de 1996.

1.4 El uso residencial en la zona turística litoral en el Plan Insular de Ordenación de 2004.

1.5 El Plan Territorial Especial de Ordenación Turística Insular de Gran Canaria de 2014.

1.6 El proyecto de Plan General de Ordenación supletorio en 2015.

1.7 El impacto de la Ley del Suelo de 2017 y el Plan Insular de Ordenación de 2022.

1.8 Los acuerdos municipales de 2024.

2. LA ESPECIALIZACIÓN DEL USO TURÍSTICO.

2.1 La apuesta por la especialización en la Ley de Directrices de 2003.

2.2 La regulación en la Ley de Renovación y Modernización Turística de 2013.

2.3 El ajuste introducido por la Ley del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de 2017.

3. EL DEBER DE USO TURÍSTICO.

3.1 La regulación del deber de atenerse al uso turístico.

3.2 Eficacia y exigibilidad.

A. Usos preexistentes.

B. Exigibilidad a partir de la entrada en vigor.

3.3 El impacto de la LSENPC: la prescripción del uso.

3.4 Los expedientes sancionadores por incumplimiento del deber de uso turístico y el Decreto – Ley 2/2025.

4. LA SITUACIÓN ACTUAL DE LOS USOS RESIDENCIALES EXISTENTES EN LA ZONA TURÍSTICA LITORAL.

4.1 Presupuesto: sin especialización de usos.

MASPALOMAS COSTA CANARIA

Ilustre Ayuntamiento de la Villa de San Bartolomé de Tirajana

4.2 Síntesis del marco normativo aplicable: PGOU-1996, LRT, PIO – PTEOT, LSENPC.

4.3 Situaciones jurídicas de las edificaciones y los usos conforme a la LSENPC.

4.4 Régimen de los distintos supuestos de usos residenciales en la zona turística litoral.

5.- CONCLUSIONES PARA LA ORDENANZA

B) TEXTO ARTICULADO

Preámbulo.

Artículo 1.- Objeto

Artículo 2.- Ámbito territorial.

Artículo 3.- Situaciones reguladas

Artículo 4.- Usos residenciales anteriores al PGOU 1996

Artículo 5.- Usos residenciales posteriores al PGOU 1996.

Artículo 6.- Usos residenciales anteriores a la imposición del deber de atenerse al uso turístico en 2013.

Artículo 7.- Usos residenciales posteriores a la imposición del deber de atenerse al uso turístico en 2013.

Artículo 8.- Usos residenciales tras la aprobación de la especialización de usos (anteriores al 1 de enero de 2017).

Artículo 9.- Usos residenciales tras la aprobación de la especialización de usos (posteriores al 1 de enero de 2017).

Artículo 10. Certificación municipal de uso residencial en la zona turística litoral

Disposición final primera.- Estudios para la especialización de usos.

Disposición final segunda.- Entrada en vigor.

Anexo SOLICITUD DE CERTIFICADO USO RESIDENCIAL EN ZONA TURÍSTICA LITORAL

Antecedentes urbanísticos del uso residencial en la zona turística litoral.

La presencia de usos residenciales en la Zona Turística Litoral (ZTL) de San Bartolomé de Tirajana no es un fenómeno reciente, sino el resultado de un modelo urbanístico que, desde sus orígenes, permitió la convivencia entre alojamiento turístico y residencia permanente o de segunda residencia.

El punto de partida se sitúa en el Plan de Expansión y Ordenación Urbana de Maspalomas Costa Canaria de 1963, que impulsó el desarrollo turístico del municipio. Los planes parciales aprobados en los años sesenta y setenta promovieron la construcción de apartamentos, bungalows y hoteles turísticos y el uso como segunda residencia. En aquel contexto, la normativa permitía alternativamente el uso turístico (apartamentos, bungalows y hoteles) y el uso residencial (Chalets/Vivienda Unifamiliar) para algunas parcelas.

MASPALOMAS COSTA CANARIA

Ilustre Ayuntamiento de la Villa de San Bartolomé de Tirajana
http://www.maspalomas.com

Las Normas Subsidiarias Municipales de 1986 consolidaron este enfoque al definir el uso residencial como un concepto amplio que incluía tanto la vivienda habitual o segunda residencia como los alojamientos turísticos. Esta configuración normativa refleja que el uso alternativo no solo era tolerada, sino expresamente prevista por la ordenación urbanística vigente.

El primer intento de diferenciar claramente el uso turístico del residencial se produce en los años noventa, especialmente con el Plan Insular de Ordenación de Gran Canaria de 1995, que introduce la categoría de alojamiento temporal como distinta de la residencia permanente y delimita la Zona Turística Litoral. Sin embargo, el Plan General de Ordenación Urbana de San Bartolomé de Tirajana de 1996, todavía vigente, afronta esta cuestión reconociendo expresamente los usos residenciales existentes en la zona turística litoral. La Memoria del plan admite la realidad de la segunda residencia y las viviendas existentes en algunas parcelas de la zona turística litoral. Además, en determinadas parcelas se permitió expresamente el uso residencial, incluso en tipologías edificatorias tradicionalmente asociadas al uso residencial como la vivienda unifamiliar. En consecuencia, el PGOU de 1996 consolidó jurídicamente la existencia del uso residencial dentro de la ZTL.

A partir de 2003, con la aprobación de las Directrices de Ordenación del Turismo, se refuerza el principio de especialización, entendido como la separación entre uso turístico y uso residencial permanente en las zonas turísticas. Se ordena revisar el planeamiento para evitar el uso mixto y se prohíbe la coexistencia de ambos usos en una misma parcela. No obstante, la propia normativa reconoce la existencia de situaciones consolidadas y exige que cualquier proceso de especialización se articule mediante medidas transitorias que respeten los derechos preexistentes.

Este modelo evoluciona con la Ley de Renovación y Modernización Turística de 2013, que traslada la responsabilidad de la especialización al planeamiento municipal o a los planes de modernización. La ley prevé que las áreas donde coexistan usos turísticos y residenciales puedan especializarse en uso exclusivo turístico, exclusivo residencial o incluso en áreas de compatibilidad, y exige la programación de plazos, compensaciones y regímenes transitorios. Sin embargo, esta especialización solo puede hacerse efectiva mediante la aprobación de instrumentos de planeamiento específicos.

La Ley 4/2017 del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias introduce un elemento adicional relevante: establece la situación legal de consolidación para determinados usos residenciales preexistentes en zonas turísticas y fija límites temporales al ejercicio de la potestad de restablecimiento de la legalidad. Ello refuerza la protección jurídica de los usos residenciales consolidados frente a eventuales procesos de especialización.

En la actualidad, la Zona Turística Litoral de San Bartolomé de Tirajana presenta una realidad social consolidada, con más de 17.000 personas empadronadas en ámbitos como Playa del Inglés, Sonnenland, Campo Internacional, San Agustín o Meloneras. El Ayuntamiento ha reconocido esta situación en acuerdos plenarios recientes y ha optado por impulsar un Plan de Modernización, Mejora e Incremento de la Competitividad para abordar la eventual especialización de usos, en lugar de modificar directamente el planeamiento general.

En síntesis, los usos residenciales existentes en la ZTL tienen un origen legítimo para algunas parcelas en el modelo urbanístico inicial, fueron reconocidos y amparados

MASPALOMAS COSTA CANARIA

Ilustre Ayuntamiento de la Villa de San Bartolomé de Tirajana
http://www.maspalomas.com

expresamente por el PGOU de 1996 y han quedado posteriormente condicionados por una normativa que impulsa la especialización turística, pero que al mismo tiempo impone el respeto a las situaciones jurídicas consolidadas. Mientras no se apruebe un instrumento de planeamiento que materialice formalmente la especialización, la convivencia entre uso turístico y uso residencial sigue siendo una realidad jurídica y fáctica en la zona turística litoral del municipio.

Objetivo de la Ordenanza Municipal

Aclarar el uso residencial en la zona turística del litoral de San Bartolomé de Tirajana, determinando las condiciones, limitaciones y criterios aplicables mientras se tramita la modificación del planeamiento general.

En concreto, la ordenanza tiene como finalidad:

- Aclarar la implantación o consolidación del uso residencial.
- Garantizar la **compatibilidad con el uso turístico predominante** en la zona.
- Preservar el modelo territorial y urbanístico del litoral.
- Aportar seguridad jurídica durante el periodo de adaptación del planeamiento.

En síntesis, el objetivo principal es **aclarar el uso residencial en suelo turístico del litoral**, evitando situaciones de desorden urbanístico mientras se aprueba la normativa definitiva.

PREÁMBULO:
En relación al contenido del Preámbulo de la ordenanza municipal, de conformidad con el art. 129 de la LPACAP, se incluye la adecuación a los principios de buena regulación: necesidad, eficacia, proporcionalidad, seguridad jurídica, transparencia y eficiencia.

Preámbulo
(...)
Con base en esos presupuestos, la presente Ordenanza tiene por objeto identificar las diferentes situaciones en las que se encuentra el uso residencial fundamentalmente en la zona turística litoral del municipio, precisando para cada una de ellas el régimen jurídico-urbanístico que es aplicable.
En concreto se identifican los siguientes supuestos:

a) Autorizados y/o existentes antes del Plan General de Ordenación Urbana de 1996.
b) Autorizados y/o existentes tras el Plan General de Ordenación Urbana de 1996.
c) Anteriores a la imposición legal del deber de atenerse al uso turístico en 2013.
d) Posteriores a la imposición legal del deber de atenerse al uso turístico en 2013.
e) Tras la aprobación de la especialización de usos: anteriores al 1 de enero de 2017.

Especial relevancia tiene el régimen aplicable en los supuestos descritas en el apartado a) y b) en relación con el PGOU-96, en la que se reconocen las siguientes situaciones:

a) Los usos residenciales anteriores al PGOU-96 que, a su vez se desglosan en dos grupos:

MASPALOMAS COSTA CANARIA

Ilustre Ayuntamiento
de la Villa de
San Bartolomé de Tirajana
http://www.maspalomas.com

-Los autorizados, por contar con licencia o posteriormente legalizados, se encuentran en situación legal, esto es, de conformidad con la ordenación, tal y como ese instrumento establece expresamente; y
-Los no autorizados que, como regla general, se encuentran en situación de fuera de ordenación, sometidos al régimen propio de esta situación incluyendo los usos consolidados (art. 362 LSENPC), sin perjuicio de que aquellos que se desarrollaran en edificaciones erigidas con anterioridad a la entrada en vigor de la Ley de Ordenación del Territorio de 1999, situados en ese momento en suelos urbanos o urbanizables, se encuentran por imperativo legal en situación legal de consolidación de acuerdo con lo previsto en la DA 2ª de la LSENPC.

b) Los usos residenciales posteriores a la entrada en vigor del PGOU-96 que, igualmente, se agrupan en dos bloques:

- Los autorizados -con licencia o bien legalizados- que se encuentran en situación legal conforme establece ese instrumento de ordenación; y
-Los no autorizados que, si ha transcurrido el plazo de 4 años para el ejercicio de la potestad de restablecimiento de la legalidad urbanística -art. 361.1 letra d) de la LSENPC-, se encuentran en situación de fuera de ordenación, sin perjuicio de que puedan encontrarse en situación legal de consolidación de cumplirse los requerimientos de la DA 2ª de la LSENPC.
(...)

ARTICULADO:

En relación al contenido del articulado, la ordenanza contempla las siguientes situaciones que serán de aplicación a los usos residenciales que existen en la zona turística del municipio, estableciendo la casuística para cada una de las siguientes situaciones:

a) Los usos autorizados con anterioridad al Plan General de Ordenación Urbana de 1996.
b) Los usos autorizados de conformidad con el Plan General de Ordenación Urbana de 1996.
c) Los usos anteriores a la imposición del deber de uso efectivo en 2013.
d) Los posteriores a la imposición del deber de uso efectivo en 2013.
e) Los usos anteriores al 1 de enero de 2017 una vez se lleve a cabo la especialización.
f) Los usos iniciados con posterioridad al 1 de enero de 2017 una vez se lleve a cabo la especialización.

Artículo 4.- Usos residenciales anteriores al PGOU 1996.

Este artículo identifica las diferentes situaciones jurídicas en las que se pueden situar los inmuebles según lo siguiente:

1. Situación de legal de conformidad urbanística:

Se refiere a aquellos inmuebles que cuenten con titulo habilitante para uso residencial y mantengan dicha calificación en el planeamiento vigente PGOU'96 cumpliendo las determinaciones urbanísticas y sectoriales aplicables.

MASPALOMAS

Ilustre Ayuntamiento de la Villa de San Bartolomé de Tirajana

2. Situación legal de consolidación (disconformidad por planeamiento sobrevenido)

Se refiere a aquellos inmuebles que cuenten con titulo habilitante para uso residencial con anterioridad a la entrada en vigor del PGOU'96 que ahora resultan disconformes con el nuevo planeamiento.

Se hace mención a la disposición adicional de la Ley del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias, de aplicación a la edificaciones anteriores a la entrada en vigor de la ley 9/1999 de Ordenación del Territorio de Canarias.

Artículo 5.- Usos residenciales posteriores al PGOU 1996.

Este articulo identifica las diferentes situaciones jurídicas en las que se pueden situar los inmuebles según lo siguiente:

1. Situación legal o de conformidad con la legalidad urbanística:

Se refiere a aquellos inmuebles que cuenten con titulo habilitante de conformidad con el vigente PGOU'96 cumpliendo las determinaciones urbanísticas y sectoriales aplicables.

2. Situación de fuera de ordenación con el régimen de usos consolidados:

Se refiere a aquellos inmuebles con uso residencial contrarios a las determinaciones del PGOU 1996, sobre los que no quepa el ejercicio de la potestad de restablecimiento del orden jurídico infringido al haber transcurrido el plazo de 4 años para su ejercicio.

Se hace mención a la disposición adicional de la Ley del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias, de aplicación a la edificaciones anteriores a la entrada en vigor de la ley 9/1999 de Ordenación del Territorio de Canarias.

Artículo 6.- Usos residenciales anteriores a la imposición legal del deber de atenerse al uso turístico en 2013

Los usos residenciales existentes anteriores a la entrada en vigor del deber de atenerse al uso turístico previsto en el artículo 23 de la Ley 2/2013, de 29 de mayo de Renovación y Modernización Turística, mantienen el estatuto jurídico previo a la entrada en vigor de dicha disposición. Es decir, mantienen el régimen jurídico según se trate de un supuesto comprendido en el artículo 4 o en el artículo 5, anteriormente descritos.

Artículo 7.- Usos residenciales posteriores a la imposición legal del deber de atenerse al uso turístico en 2013.

Los usos residenciales o inmuebles desarrollados en parcelas de uso turístico, ejecutados con posterioridad a la entrada en vigor de la Ley de Renovación y Modernización Turística de 2013, contra los que no quepa el ejercicio de restablecimiento por haber transcurrido 4 años. Se encuentran en situación de fuera de ordenación con el régimen de usos consolidados, de conformidad con los artículos 361.1.d) y 6 de la Ley del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias.

MASPALOMAS COSTA CANARIA

Ilustre Ayuntamiento de la Villa de San Bartolomé de Tirajana
http://www.maspalomas.com

Artículo 8.- Usos residenciales tras la aprobación de la especialización de usos (anteriores al 1 de enero de 2017).

Tras la especialización de usos, los usos residenciales ya existentes a 1 de enero de 2017 en parcelas calificadas de uso turístico, se consideran compatibles en situación legal de consolidación, con el alcance previsto en el apartado segundo de esa misma disposición.

Artículo 9.- Usos residenciales tras la aprobación de la especialización de usos (posteriores al 1 de enero de 2017).

Tras la especialización de usos, los usos residenciales en la zona turística que se hubieran producido con posterioridad al 1 de enero de 2017 en parcelas calificadas de uso turístico se encontrarán en situación legal de conformidad con la legalidad urbanística, situación legal de consolidación o de fuera de ordenación, según corresponda, de acuerdo con lo previsto en el apartado 1 del citado artículo 25.

Tanto el artículo 8 y 9 de las ordenanzas, serán de aplicación siempre y cuando, la ordenación urbanística haya ejecutado la especialización de usos en la zonas turísticas a que se refiere el artículo 25 de la Ley de Renovación y Modernización Turística de 2013,. Cuando se apruebe el instrumento que recoja dicha especialización de usos, será el que determine las situaciones legales en las que se sitúa cada parcela o inmueble.

Artículo 10. Certificación municipal de uso residencial en la zona turística litoral.

A solicitud del interesado, se expedirá un certificado municipal en el que se haga constar la situación y el régimen jurídico aplicable a los usos residenciales en la zona turística de acuerdo con lo establecido en la presente Ordenanza, en el marco de la legislación de suelo.

El Ayuntamiento podrá identificar a instancia de los interesados, los inmuebles o unidades privativas en los que concurra un uso residencial preexistente, atendiendo, entre otros elementos, a la ordenación urbanística originaria del ámbito, a los títulos de propiedad, a la división horizontal, a la descripción registral, a la información catastral, a las licencias, autorizaciones, antecedentes administrativos, empadronamientos, suministros o cualquier otro medio válido que permita apreciar la naturaleza residencial originaria o consolidada del inmueble.

La solicitud de la certificación será formulada conforme al ANEXO de la ordenanza, el cual se deberá cumplimentar y entregar junto con la documentación que acredite la existencia del uso residencial a través de cualquier medio de prueba admisible en derecho.

Anexo SOLICITUD DE CERTIFICADO USO RESIDENCIAL EN ZONA TURÍSTICA LITORAL. (SE ADJUNTA A LA ORDENANZA)

MASPALOMAS COSTA CANARIA

Ilustre Ayuntamiento
de la Villa de
San Bartolomé de Tirajana
http://www.maspalomas.com

CONCLUSIONES

Por todo lo anteriormente expuesto, se concluye informar **FAVORABLEMENTE** la aprobación inicial de la Ordenanza Municipal del régimen jurídico del uso residencial en la zona turística litoral de San Bartolomé de Tirajana.

En San Bartolomé de Tirajana a fecha de firma electrónica

Ana Blanco Machado
Técnico Municipal

Mª Maravillas Morales Baute
Técnico Municipal

MASPALOMAS

Firmado por:	MARÍA MARAVILLAS MORALES BAUTE - Jefatura de Servicio - Atf ANA BLANCO MACHADO - Arquitecto/A Municipal	Fecha: 19-10-2026 14:14:26 Fecha: 19-10-2026 14:48:22

Nº expediente administrativo: 2026-017191 Código Seguro de Verificación (CSV): 4490066B6AB5518C8FD2CE8C06C18C98

Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/4490066B6AB5518C8FD2CE8C06C18C98

Fecha de sellado electrónico: 20-10-2026 08:54:26

Fecha de emisión de esta copia: 13-11-2026 10:11:32

Ilustre Ayuntamiento
de la Villa de
San Bartolomé de Tirajana
http://www.maspalomas.com

Servicio: Urbanismo, Planeamiento y Gestión.
Sección: Planeamiento.
Expte 2026-17191

INFORME DE VALORACIÓN DE APORTACIONES RECIBIDAS DURANTE EL TRÁMITE DE CONSULTA PÚBLICA PREVIO A LA APROBACIÓN DE LA NUEVA ORDENANZA MUNICIPAL DEL RÉGIMEN JURÍDICO DEL USO RESIDENCIAL EN LA ZONA TURÍSTICA LITORAL DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA.

1. EXPOSICIÓN DE MOTIVOS.

La potestad reglamentaria municipal reconocida en el artículo 4.1.a) de la Ley 7/1985, de Bases del Régimen Local (en adelante, LBRL), debe ejercerse "dentro de la esfera de sus competencias".

Con el fin de facilitar la participación ciudadana, con carácter previo a la elaboración de la propuesta de la nueva Ordenanza Municipal del régimen jurídico del uso residencial en la zona turística litoral de San Bartolomé de Tirajana, de conformidad con lo previsto en el artículo 133.1 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas (en adelanta LPACAP), se ha recabado la opinión de los destinatarios potencialmente afectados por la norma a través del Tablón de Anuncios del Excmo. Ayuntamiento de San Bartolomé de Tirajana.

En este sentido, dispone el artículo 69 de la LBRL que *"1. Las Corporaciones locales facilitarán la más amplia información sobre su actividad y la participación de todos los ciudadanos en la vida local. 2. Las formas, medios y procedimientos de participación que las Corporaciones establezcan en ejercicio de su potestad de autoorganización no podrán en ningún caso menoscabar las facultades de decisión que corresponden a los órganos representativos regulados por la Ley".*

Además, el artículo 17 de la Ley 7/2015, de 1 de abril, de Municipios de Canarias, establece que: *"1. La participación ciudadana en los Ayuntamientos de Canarias podrá ejercerse, entre otros, a través de los siguientes medios: (…) h) Consultas ciudadanas".*

El Reglamento Orgánico Municipal de este Ayuntamiento, publicado en el Boletín Oficial de la Provincia n.º 45, de fecha 14 de abril de 2021, regula en el Capítulo III del Título VI el procedimiento de aprobación de Ordenanzas, Reglamentos y otras Disposiciones municipales de carácter normativo.

2. ANTECEDENTES.

PRIMERO.- Vista la Providencia dictada por el Concejal Delegado del Área de Urbanismo, Patrimonio Público y Vivienda, mediante la que se dispone que por el Servicio de Planeamiento se proceda a la incoación del expediente para la elaboración y aprobación de una Ordenanza Municipal del régimen jurídico del uso residencial en la zona turística litoral de San Bartolomé de Tirajana.

SEGUNDO.- Visto el Decreto de la Concejalía Delegada n.º 5494/2026, de fecha 04 de agosto de 2026, por el cual se inicia el expediente administrativo para la aprobación de la **ORDENANZA MUNICIPAL DEL RÉGIMEN JURÍDICO DEL USO RESIDENCIAL EN LA ZONA TURÍSTICA LITORAL DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA** y somete al trámite de **CONSULTA PÚBLICA** previsto en el artículo 133.1 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas (en adelante, LPACAP).

MASPALOMAS

Ilustre Ayuntamiento
de la Villa de
San Bartolomé de Tirajana
http://www.maspalomas.com

TERCERO.- Vista la **MEMORIA JUSTIFICATIVA** para la elaboración de la Ordenanza Municipal del Régimen Jurídico del uso residencial en la zona turística literal de San Bartolomé de Tirajana, de fecha 04 de agosto de 2026, justificando la necesidad, oportunidad y adecuación de la futura Ordenanza, así como el cumplimiento de los principios de buena regulación previstos en el artículo 129 de la LPACAP.

CUARTO.- Transcurrido el plazo de participación de **VEINTE (20) DÍAS HÁBILES,** a contar desde el día siguiente al de la publicación del presente anuncio en la página web municipal, Tablón de Anuncios, se han recibido un total de **CUARENTA Y CINCO** sugerencias.

Con fecha 04 de septiembre de 2026 finalizó el trámite de consulta pública previa a la elaboración de la Ordenanza Municipal del régimen jurídico del uso residencial en la zona turística litoral de San Bartolomé de Tirajana. A tal efecto, y a fin de tenerlas en consideración, en cuanto a lo siguiente:

3. OBJETIVOS Y DATOS DE PARTIDA DEL INFORME.

Una vez concluido el periodo de consulta pública previa y examinadas las aportaciones recibidas, se procede a su análisis atendiendo a su contenido y naturaleza, con el fin de valorar su posible incorporación al diseño de la futura Ordenanza Municipal del régimen jurídico del uso residencial en la zona turística litoral de San Bartolomé de Tirajana.

En este sentido, el presente informe tiene por objeto analizar las aportaciones realizadas por la ciudadanía en el marco del proceso de consulta pública previa del Proyecto de Ordenanza, conforme al artículo 133.1 de la LPACAP.

4. SÍNTESIS DE PARTICIPACIÓN.

En una primera aproximación, las aportaciones recibidas se han analizado y agrupado atendiendo a su contenido, identificándose siete categorías temáticas:

1. Manifestaciones favorables a la norma, condicionadas a determinados aspectos.
2. Reconocimiento de los usos residenciales preexistentes y régimen transitorio. Procedimiento e identificación del uso residencial consolidado.
3. Compatibilidad entre el uso residencial y el uso turístico.
4. Cuestiones relativas a la rama civil, mercantil y social.
5. Inquietudes manifestadas respecto de las viviendas vacacionales.
6. Materias reservadas a la Ley de Turismo: usos, explotación y procedimientos sancionadores.
7. Especial referencia a la aportación realizada por la Federación de Empresarios de Hostelería y Turismo de Las Palmas (FEHT).
8. Respuesta al Informe emitido por el Servicio Técnico De Planeamiento y Paisaje, Consejería de Gobierno de Política Territorial y Paisaje del Cabildo de Gran Canaria.

5. ANÁLISIS TÉCNICO-JURÍDICO DE LAS APORTACIONES CIUDADANAS.

MASPALOMAS

Ilustre Ayuntamiento
de la Villa de
San Bartolomé de Tirajana
http://www.maspalomas.com

Las aportaciones reflejan una pluralidad de puntos de vista que permiten identificar tanto apoyos a la medida como preocupaciones legítimas sobre la propiedad, la existente inseguridad jurídica en el municipio, la libertad de gestión/explotación y el régimen de las viviendas vacacionales. Este ejercicio de participación contribuye a reforzar la calidad democrática del proceso y aporta elementos útiles para mejorar la definición técnica del instrumento normativo.

El enfoque de la clasificación anterior permite diferenciar entre:

- Argumentos susceptibles de incorporación técnica a la ordenanza.
- Opiniones legítimas, pero no alineadas con el marco legal vigente.

En este sentido, los distintos perfiles de aportación son los siguientes:

1) Sobre las manifestaciones favorables a la norma, condicionadas a determinados aspectos.

Con carácter general, la ciudadanía ha demostrado tener interés en que el Ayuntamiento tramite y regule la Ordenanza Municipal del régimen jurídico del uso residencial en la zona turística litoral de San Bartolomé de Tirajana a fin de aportar seguridad jurídica a una situación de incertidumbre administrativa tanto de la ciudadanía como de la Administración municipal, concretando aspectos no regulados expresamente, disminuyendo la litigiosidad y favoreciendo una mayor eficiencia en la tramitación de los expedientes relacionados con el uso residencial.

2) Sobre el reconocimiento de los usos residenciales preexistentes y régimen transitorio. Procedimiento e identificación del uso residencial consolidado.

El reconocimiento de los usos residenciales preexistentes constituye la principal cuestión planteada en las consultas formuladas ante esta Corporación y se configura, asimismo, como eje fundamental de la presente Ordenanza Municipal, cuyo objeto es identificar y sistematizar el régimen jurídico aplicable a los distintos supuestos de uso residencial existentes en la zona turística litoral del municipio, proporcionando una interpretación homogénea, clara y accesible de la normativa urbanística y turística vigente.

En consonancia con la Memoria Justificativa de la Ordenanza, la norma proyectada no introduce nuevas determinaciones urbanísticas, no modifica el planeamiento vigente ni establece nuevos derechos u obligaciones. Su función es exclusivamente aclaratoria e interpretativa, permitiendo identificar el régimen jurídico aplicable a las distintas situaciones existentes conforme al ordenamiento jurídico vigente y facilitando la actuación administrativa y el ejercicio de los derechos de la ciudadanía.

Con ello se pretende reforzar los principios de seguridad jurídica, claridad normativa, transparencia y buena administración, proporcionando certeza tanto a los particulares como a la propia Administración municipal.

En cuanto a la propuesta relativa al procedimiento para la identificación y constancia de los usos residenciales preexistentes, la misma ha sido objeto de análisis y valoración por los servicios técnicos municipales, considerándose las aportaciones formuladas a efectos de su eventual incorporación al texto de la futura Ordenanza, en aquellos extremos que resulten procedentes y compatibles con el régimen jurídico aplicable.

3) Sobre la compatibilidad entre el uso residencial y el uso turístico.

MASPALOMAS

Ilustre Ayuntamiento de la Villa de San Bartolomé de Tirajana
http://www.maspalomas.com

La Ley 6/2025, de 10 de diciembre, de Ordenación Sostenible del Uso Turístico de Viviendas (en adelante, LOSUTV) no establece una compatibilidad automática entre los usos turístico y residencial. Conforme al artículo 3.3, el uso turístico únicamente será admisible y compatible con el residencial cuando así lo permita expresamente el planeamiento urbanístico mediante la correspondiente ordenación pormenorizada.

Asimismo, el artículo 4.4.d) impide habilitar el uso turístico de hospedaje en viviendas cuando el planeamiento permita indistintamente los usos turístico y residencial dentro de una misma parcela.

En consecuencia, la mera previsión de ambos usos por el planeamiento no determina su libre coexistencia, debiendo cualquier habilitación del uso turístico ajustarse a las condiciones y limitaciones establecidas en la LOSUTV, no pudiendo ser objeto de esta Ordenanza desde el punto de vista legal-jurídico al carecer esta Administración de competencias en la materia.

4) Cuestiones relativas a la rama civil, mercantil y social.

Sobre este punto destacan varias aportaciones haciendo mención a que muchos propietarios adquirieron sus viviendas sin cargas, esto es, sin impedimentos, pudiendo hacer uso de su propiedad tanto como segunda residencia o casa de vacaciones, como alquiler por temporadas.

La normativa municipal no puede abordar aspectos relativos a otras materias tales como civiles (entre las que se encuentra la hipotecaria), mercantiles y sociales. A este respecto cabe señalar que tanto la competencia civil, laboral como mercantil son competencia exclusiva del Estado en virtud del artículo 149 de la actual Constitución Española.

Por lo tanto, la Administración no puede regular vía Ordenanza Municipal cuestiones reservadas con rango de ley.

5) Sobre las inquietudes manifestadas respecto de las viviendas vacacionales.

Existen numerosas aportaciones de la ciudadanía en el siguiente sentido: *"No establezca una prohibición general de viviendas vacacionales"*.

A este respecto cabe destacar que los requisitos para el ejercicio y demás limitaciones relativas a las viviendas vacaciones están reguladas en la LOSUTV, de forma que la Ley no puede ser objeto de modificación por disposición reglamentaria -como lo es la tramitación y aprobación de una Ordenanza Municipal-, en virtud del principio de jerarquía normativa.

Dispone el artículo 128 de la LPACAP:

*1. **El ejercicio de la potestad reglamentaria corresponde** al Gobierno de la Nación, a los órganos de Gobierno de las Comunidades Autónomas, de conformidad con lo establecido en sus respectivos Estatutos, y **a los órganos de gobierno locales,** de acuerdo con lo previsto en la Constitución, los Estatutos de Autonomía y la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las Bases del Régimen Local.*

*2. Los reglamentos y **disposiciones administrativas no podrán vulnerar la Constitución o las leyes ni regular aquellas materias** que la Constitución o los Estatutos de Autonomía reconocen de la competencia de las Cortes Generales o de las Asambleas Legislativas de las Comunidades Autónomas. **Sin perjuicio de su función de desarrollo o colaboración con respecto a la ley,** no podrán tipificar delitos, faltas o infracciones administrativas, establecer penas o sanciones, así como tributos, exacciones parafiscales u otras cargas o prestaciones personales o patrimoniales de carácter público.*

MASPALOMAS

Ilustre Ayuntamiento de la Villa de San Bartolomé de Tirajana
http://www.maspalomas.com

*3. **Las disposiciones administrativas se ajustarán al orden de jerarquía que establezcan las leyes. Ninguna disposición administrativa podrá vulnerar los preceptos de otra de rango superior.**"*

Si bien esta Administración está tramitando la **"Ordenanza Provisional Municipal sobre el Uso de la Vivienda Vacacional en Suelo Urbano Consolidado de San Bartolomé de Tirajana"**, cuya iniciativa trae causa del artículo 4.2 de la LOSUTV, que atribuye a los Ayuntamientos la facultad de desarrollar la ordenación del uso turístico de viviendas mediante los **instrumentos complementarios de la ordenación urbanística** previstos en la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias. Dicha Ordenanza ha sido objeto de consulta pública previa en virtud del artículo 133.1 de la LPACAP, publicado en el Tablón de Anuncios de esta Corporación con fecha 04 de junio de 2026.

En particular, los problemas que se pretenden solucionar con la citada Ordenanza son los siguientes:

- La expansión estructural de la vivienda vacacional y la presión sobre el parque residencial del municipio, identificado expresamente por la LOSUTV entre los de mayor incidencia relativa del archipiélago.
- La insuficiencia del parque de vivienda habitual y el encarecimiento del acceso a la vivienda derivado del cambio de destino de viviendas residenciales.
- Los desequilibrios urbanísticos y la ausencia de planificación específica del uso turístico de viviendas en suelo urbano consolidado.
- Las externalidades sobre la convivencia vecinal, los servicios urbanos y la identidad residencial de los barrios.

La Ordenanza pretende establecer la ordenación sostenible del uso de vivienda vacacional en el suelo urbano consolidado del municipio, conciliando la actividad económica turística con el derecho a la vivienda, la función social de la propiedad, la convivencia ciudadana y la protección del modelo territorial y urbano local. En particular, se persigue delimitar los ámbitos de admisibilidad del uso, fijar criterios objetivos de compatibilidad, proteger el parque de vivienda habitual, establecer límites cuantitativos de implantación, prevenir impactos sobre la convivencia y los servicios urbanos, regular el régimen de intervención administrativa y concretar un régimen transitorio coherente con las disposiciones transitorias de la LOSUTV.

6) Sobre las materias reservadas a la Ley de Turismo: usos, explotación y procedimientos sancionadores.

En materia de turismo, debe tenerse especialmente en cuenta que el artículo 129 del Estatuto de Autonomía de Canarias atribuye a la Comunidad Autónoma competencia exclusiva en dicha materia, incluyendo expresamente la ordenación del sector turístico, la regulación de las empresas, actividades y establecimientos turísticos y la regulación del régimen de inspección y sanción.

En consecuencia, las competencias municipales en materia de urbanismo, reconocidas en el artículo 25.2.a) de la Ley 7/1985, no pueden interpretarse como una habilitación para que el Ayuntamiento, mediante el ejercicio de su potestad reglamentaria, modifique o excepcione el régimen jurídico sustantivo establecido por la normativa autonómica en materia de uso turístico de viviendas.

En particular, la LOSUTV establece directamente el régimen jurídico aplicable a dicha actividad, sin perjuicio de la intervención que corresponde a los municipios en el ámbito de sus competencias urbanísticas. Así, su artículo 3.3 condiciona la admisibilidad del uso turístico de las viviendas a su previa habilitación por el planeamiento urbanístico mediante la correspondiente ordenación pormenorizada, mientras que su artículo 4.2 contempla la intervención municipal a través de los instrumentos de ordenación urbanística previstos legalmente.

MASPALOMAS COSTA CANARIA

Ilustre Ayuntamiento de la Villa de San Bartolomé de Tirajana
http://www.maspalomas.com

Ahora bien, dicha habilitación no permite al Ayuntamiento alterar mediante ordenanza el régimen sustantivo establecido por la propia LOSUTV ni establecer autónomamente consecuencias jurídicas distintas de las previstas por el legislador autonómico respecto de los procedimientos sancionadores.

Esta conclusión resulta particularmente relevante a la vista de la **disposición transitoria sexta de la LOSUTV**, que regula de forma específica la posibilidad del cambio de uso turístico a residencial en las condiciones expuestas en su articulado así como las consecuencias que la tramitación de determinados instrumentos de planeamiento puede producir sobre los procedimientos sancionadores. Dicha disposición prevé expresamente, en los supuestos y con las condiciones que establece, la no incoación o suspensión de determinados procedimientos sancionadores, fijando un plazo máximo de dos años para tales medidas y determina que, únicamente cuando se apruebe el correspondiente instrumento de planeamiento que habilite el cambio de uso a exclusivamente residencial e incompatible con cualquier uso turístico y se cumplan los requisitos legalmente establecidos, se pondrá fin al procedimiento sancionador y se procederá al archivo del expediente.

Por consiguiente, el régimen de los procedimientos sancionadores viene directamente determinado por la LOSUTV, sin que pueda ser alterado o ampliado mediante una disposición reglamentaria municipal. La potestad reglamentaria local puede desarrollar y ejecutar las previsiones legales dentro del ámbito competencial municipal, pero no puede crear nuevas causas de nulidad, terminación o archivo de procedimientos sancionadores ni modificar las condiciones, límites temporales o presupuestos establecidos por una norma autonómica con rango de ley.

En consecuencia, una disposición municipal que, invocando genéricamente la LOSUTV, pretendiera establecer un régimen de usos turísticos distinto del previsto legalmente, regular autónomamente aspectos sustantivos de la explotación turística reservados a la normativa sectorial o decretar la nulidad o el archivo de procedimientos sancionadores al margen de los supuestos y condiciones expresamente establecidos en dicha ley, excedería los límites de la potestad reglamentaria municipal y resultaría contraria tanto al principio de jerarquía normativa como al principio de competencia, sin perjuicio de las consecuencias jurídicas que pudieran derivarse de conformidad con el artículo 47.2 de la LPACAP.

7) Especial referencia a la aportación realizada por la Federación de Empresarios de Hostelería y Turismo de Las Palmas (FEHT).

En relación a las observaciones formuladas durante el trámite de consulta pública realizada por la Federación de Empresarios de Hostelería y Turismo de Las Palmas procede señalar que las mismas han sido examinadas y valoradas por los servicios municipales competentes.

En este sentido, el artículo 133 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, configura la consulta pública como un instrumento de participación ciudadana en el procedimiento de elaboración de normas, dirigido a recabar la opinión de los sujetos y organizaciones potencialmente afectados acerca de los problemas que se pretenden solucionar, la necesidad y oportunidad de la iniciativa, sus objetivos y las posibles soluciones alternativas, regulatorias y no regulatorias.

Asimismo, el apartado segundo del citado artículo contempla la posibilidad de formular aportaciones adicionales cuando la norma afecte a los derechos e intereses legítimos de las personas. Por tanto, la finalidad de este trámite es posibilitar la participación de los ciudadanos y entidades interesadas y permitir a la Administración conocer y valorar las distintas perspectivas, sugerencias y alternativas planteadas en relación con la iniciativa normativa.

En particular, se constata que el escrito presentado excede del objeto de la consulta pública, cuyo objeto es únicamente la aportación de sugerencias y propuestas para la redacción de la futura ordenanza y, en ningún

MASPALOMAS

Ilustre Ayuntamiento de la Villa de San Bartolomé de Tirajana
http://www.maspalomas.com

caso, valorar cuestiones procedimentales o imposiciones regulatorias cuya procedencia deba ser determinada durante la ulterior elaboración y tramitación del proyecto de Ordenanza.

En consecuencia, las propuestas formuladas en el marco de la consulta pública no tienen carácter vinculante para la Administración ni determinan necesariamente el contenido final de la norma, correspondiendo al órgano competente, en el ejercicio de la potestad reglamentaria, valorar su oportunidad, viabilidad y adecuación al objeto de la Ordenanza y al ordenamiento jurídico aplicable.

8) Respuesta al Informe emitido por el Servicio Técnico De Planeamiento y Paisaje, Consejería de Gobierno de Política Territorial y Paisaje del Cabildo de Gran Canaria.

Con fecha 03 de septiembre de 2026 se emite Informe en el trámite de Consulta Pública Previa para la elaboración de la Ordenanza Municipal, donde se concluye que la Propuesta de Ordenanza carece de rango normativo e idoneidad jurídica para dar cumplimiento a los mandatos de especialización y segregación espacial de usos exigidos por la legislación sectorial turística y urbanística de Canarias.

La especialización de los usos turísticos y residenciales prevista en el artículo 25 de la Ley 2/2013, de 29 de mayo, de renovación y modernización turística de Canarias requiere una actuación propia de los instrumentos de ordenación, mediante la valoración de las características del ámbito afectado y la determinación de las condiciones en que proceda la especialización o, en su caso, la compatibilidad de ambos usos. En este contexto, **la ordenanza municipal puede aclarar la identificación y el tratamiento jurídico de las situaciones residenciales existentes, de conformidad con la legislación aplicable y el planeamiento vigente.** Por lo tanto, no encontramos fundada la consideración realizada por el cabildo insular, en tanto en cuanto dicha ordenanza municipal no está llevando a cabo ninguna especialización de usos.

Por lo demás, se indica que esta Corporación ha acordado que dicha especialización se realice a través del Plan de Modernización, Mejora e Incremento de la Competitividad, actualmente en trámite por el Gobierno de Canarias, en lugar de modificar directamente el planeamiento general; instrumento al que el propio artículo 25 de la Ley 2/2013 atribuye la posibilidad de abordar la especialización de usos en las zonas turísticas. Por ello, entendemos que será en el ámbito de dicho instrumento donde deberían adoptarse, en su caso, las determinaciones de ordenación precisas para la especialización o compatibilidad de los usos turístico y residencial, pudiendo quedar **la ordenanza limitada a establecer los criterios y procedimientos municipales para la identificación y aplicación del régimen jurídico que corresponda a las situaciones existentes, sin anticipar ni sustituir las determinaciones propias del instrumento de ordenación.**

En definitiva, la potestad reglamentaria municipal, en consonancia con el artículo 4 de la LBRL, puede amparar una ordenanza que establezca criterios y procedimientos para la identificación y aplicación del régimen correspondiente a los usos residenciales existentes en zona turística.

6. CONCLUSIONES.

A la vista del contenido de las aportaciones recibidas, y tras el análisis efectuado en el presente informe, cabe destacar positivamente la participación de la ciudadanía durante la consulta realizada con carácter previo a la elaboración de la Ordenanza Municipal del régimen jurídico del uso residencial en la zona turística litoral de San Bartolomé de Tirajana. En relación con las distintas posturas clasificadas y analizadas, cabe señalar que, si bien en la mayoría de los casos no se aportan criterios verificables de diseño normativo, las mismas permiten identificar las principales cuestiones e inquietudes de la ciudadanía. Estas aportaciones no pierden valor desde el punto de vista del debate público, pero no pueden ser incorporadas directamente al texto normativo -a excepción de las indicadas y que han sido consideradas e incorporadas al texto inicial de la Ordenanza-, sin perjuicio de que puedan ser consideradas en otros instrumentos de planificación

MASPALOMAS COSTA CANARIA

Ilustre Ayuntamiento
de la Villa de
San Bartolomé de Tirajana
http://www.maspalomas.com

municipal. Del análisis cualitativo se desprende que una parte relevante de las aportaciones expresa una valoración favorable hacia la aprobación de la nueva ordenanza como herramienta para dotar de mayor seguridad jurídica a los propietarios de viviendas radicadas en uso turístico en el término municipal de San Bartolomé de Tirajana. Por ello, dichas aportaciones serán consideradas a fin de ser atendidas a través del instrumento correspondiente. En definitiva, el proceso de consulta pública ha permitido identificar con claridad tanto las expectativas como las inquietudes de la ciudadanía en relación con la Ordenanza.

Es cuanto cumple informar, salvo mejor criterio fundado en Derecho,

En San Bartolomé de Tirajana, a fecha de la firma electrónica.

La Técnico de Administración General
Alba García Romero

La Técnico Municipal
María Maravillas Morales Baute

El Técnico de Administración Especial – Licenciado en Derecho
Guillermo Castellano Pérez

La Técnico Municipal
Ana Blanco Machado

MASPALOMAS

Ilustre Ayuntamiento de la Villa de San Bartolomé de Tirajana
http://www.maspalomas.com

Servicio: Urbanismo, Planeamiento y Gestión.
Sección: Planeamiento.
Expte 2026-17191

ASUNTO: INFORME JURÍDICO PROCEDIMIENTO APROBACIÓN INICIAL DE LA ORDENANZA MUNICIPAL DEL RÉGIMEN JURÍDICO DEL USO RESIDENCIAL EN LA ZONA TURÍSTICA LITORAL DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA.

Los Técnicos de Administración Especial y General que suscriben, en cumplimiento de lo dispuesto en los artículos 174 y 175 del Real Decreto 2568/1986, de 28 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de Organización, Funcionamiento y Régimen Jurídico de las Entidades Locales, así como de conformidad con la legislación urbanística y de régimen local aplicable, emiten el presente informe-jurídico sobre el expediente de referencia y con base en los siguientes,

ANTECEDENTES

PRIMERO.- Tradicionalmente la especialización/separación de los usos residenciales y turísticos en la zona turística ha sido controvertida y de difícil implementación.

Hasta la mitad de los años noventa del siglo pasado, el planeamiento no hacía una diferenciación nítida entre el uso residencial y el turístico, siendo este último una modalidad dentro del residencial y compatible con aquél -lo ejemplifican las Normas Subsidiarias Municipales de 1986-.

Fue la Ley 7/1995, de 6 de abril, de Ordenación del Turismo de Canarias la que empezó a hablar por vez primera en nuestro ordenamiento del uso turístico como algo diferente al estrictamente residencial. En ese mismo año, el Plan Insular de Ordenación llevará a cabo la identificación de las zonas turísticas de la isla, entre ellas la Zona Turística Litoral de la Costa Sur, con la pretensión de establecer el uso turístico como principal y acotar, incluso reducir, el uso residencial en esos espacios. En cumplimiento de las previsiones de ese instrumento insular, el Ayuntamiento promovió hasta lograr la aprobación del Plan General de Ordenación Urbana de 1996 en el que, sin perjuicio de la preferencia del uso turístico, sin embargo, se reconoció el uso residencial preexistente en las distintas zonas turísticas, así como se admitieron en determinadas zonas otros posteriores que se desarrollaron al amparo de sus determinaciones. La anulación del plan insular de 1995 llevó a la aprobación de un nuevo plan insular de ordenación en 2003 que, en esencia, repite la ordenación para la zona turística litoral.

En 2003, el Parlamento de Canarias aprobó la Ley 19/2003, de 14 de abril, de Directrices de Ordenación General y de Ordenación del Turismo, que incorpora criterios para encauzar la separación entre los usos turísticos y los residenciales, encomendando al planeamiento insular las principales decisiones sobre la materia. Una década más tarde se aprobó la Ley 2/2013, de 29 de mayo, de Renovación y Modernización Turística de Canarias, que cambia los parámetros para llevar a cabo la especialización, suprimiendo la competencia del planeamiento insular para encauzar esta materia y remitiendo al planeamiento municipal o a los planes de modernización turística la referida especialización.

Firmado por:	ALBA GARCÍA ROMERO - Tecnico/A Administracion General Ver firma GUILLERMO CASTELLANO PÉREZ - Jefatura de Servicio - Ppf Ver firma	Fecha: 19-10-2026 18:30:36 Fecha: 19-10-2026 20:49:11

Nº expediente administrativo: 2026-017191 Código Seguro de Verificación (CSV): 7FDC8E781D8B93BD6853794CCA3A3A14
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/7FDC8E781D8B93BD6853794CCA3A3A14

Fecha de sellado electrónico: 20-10-2026 08:54:32 Ver sello

Fecha de emisión de esta copia: 13-11-2026 10:11:34

Ilustre Ayuntamiento de la Villa de San Bartolomé de Tirajana
http://www.maspalomas.com

Vigente la Ley de Renovación y Modernización Turística, sin embargo, fue aprobado y entró en vigor el Plan Territorial Especial de Ordenación Turística Insular de 2014, elaborado con base en las Directrices de Ordenación del Turismo -reemplazadas por aquella Ley-. Este plan territorial reitera la zonificación contenida en el plan insular de 2003 y diseña las piezas territoriales turísticas, que se diferencian entre las nuevas y las existentes que, a su vez, se dividen en piezas en proceso de consolidación y las consolidadas. Dentro de estas últimas, el plan contempla las que son de uso exclusivamente turístico, las que tienen un uso mixto (residencial y turístico) que pueden ser, a su vez, con presencia residencial residual o alta presencia residencial, distinción de directa aplicación a este municipio. El cuadro se completa con una llamada al planeamiento general para llevar a cabo la especialización. Con todo, en tanto esa tarea no se lleva a cabo, el régimen jurídico aplicable a los usos residenciales existentes en la zona turística litoral siguió siendo el preexistente.

En 2015, con base en la Ley de Renovación y Modernización Turística se planteó la especialización de usos mediante la elaboración de un Plan General de Ordenación supletorio, que no llegó a aprobarse. No obstante, en los estudios realizados por la empresa pública Gesplan se identificaron doce piezas turísticas consolidadas, en las que con diferente intensidad se reconoce la presencia del uso residencial en la zona turística litoral.

Por tanto, la realidad de la coexistencia quedó nuevamente acreditada. Poco más tarde, la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales protegidos de Canarias introdujo una modificación en la Ley de Renovación y Modernización Turística estableciendo una garantía a favor de los usos residenciales existentes a fecha 1 de enero de 2017, que será aplicable a partir del momento en que se lleve a cabo la especialización de usos. En todo caso, sigue sin llevarse a cabo esa tarea dada su enorme complejidad.

A la enrevesada situación normativa descrita, con la incertidumbre que comporta, en los últimos años se ha añadido la incoación de expedientes sancionadores por la Administración autonómica a vecinos del municipio que disfrutan del uso residencial en la zona turística litoral. Con ello, a la complejidad del marco normativo se ha sumado la alarma y la tensión social entre los afectados y quienes pueden llegar a serlo.

SEGUNDO.- Con fecha 17 de agosto de 2026 se dictó el Decreto n.º 2026005732 (expediente n.º 2024-010385), por el cual se acordó el desistimiento de la tramitación de la Ordenanza Provisional relativa al uso residencial en la zona turística litoral de San Bartolomé de Tirajana puesto que *"la regulación pretendida por el Ayuntamiento no tiene por objeto modificar el planeamiento vigente ni alterar sus determinaciones, sino establecer un instrumento municipal que permita interpretar, ordenar y clarificar la aplicación de la normativa existente, dentro del marco jurídico actualmente vigente".*

TERCERO.- Visto que con fecha 31 de julio de 2026, se emite providencia por el Concejal del Área de Urbanismo, Patrimonio Público y Vivienda en el que se ordena la incoación del oportuno expediente administrativo para la redacción y tramitación de la correspondiente ordenanza municipal del régimen jurídico del uso residencial en la zona turística literal de

Ilustre Ayuntamiento de la Villa de San Bartolomé de Tirajana
http://www.maspalomas.com

San Bartolomé de Tirajana.

CUARTO.- Visto que mediante Decreto 5494/2026 de fecha 04 de agosto de 2026, por parte del Concejal del Área de Urbanismo, Patrimonio Público y Vivienda, se procede a Incoar el expediente administrativo de la citada Ordenanza, se ordena la elaboración de la correspondiente memoria justificativa y se dispone la apertura del trámite de consulta pública previa previsto en el artículo 133.1 de la ley 39/2015, de 1 de octubre, a través del portal web del Ayuntamiento, a fin de recabar la opinión de la ciudadanía, sujetos y organizaciones potencialmente afectados por la futura norma.

QUINTO.- Vista la **MEMORIA JUSTIFICATIVA PARA LA ELABORACIÓN DE LA ORDENANZA MUNICIPAL DEL RÉGIMEN JURÍDICO DEL USO RESIDENCIAL EN LA ZONA TURÍSTICA LITORAL DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA** emitida con fecha 04 de agosto de 2026 por el TAE-Licenciado en derecho y por la Jefa del servicio de Planeamiento en la que se concluye lo siguiente:

1) Queda suficientemente acreditada la necesidad, oportunidad y adecuación de la aprobación de la Ordenanza Municipal del Régimen Jurídico del Uso Residencial en la Zona Turística Litoral de San Bartolomé de Tirajana, por responder a un interés público evidente, respetar el marco competencial municipal y cumplir los principios de buena regulación establecidos en el artículo 129 de la Ley 39/2015.
2) La futura Ordenanza constituye un instrumento de carácter interpretativo y sistematizador que permitirá reforzar la seguridad jurídica, facilitar la actuación administrativa y proporcionar certeza a la ciudadanía respecto del régimen jurídico aplicable a los usos residenciales existentes, sin alterar el contenido de la legislación ni del planeamiento urbanístico vigente.
*3) Se deberá **SOMETER al trámite de CONSULTA PÚBLICA PREVIA** previsto en el artículo 133.1 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, que se incorpora como Anexo I.*

SEXTO.- Visto que con fecha 05 de agosto de 2026 se por el Concejal del Área de Urbanismo, Patrimonio Público y Vivienda, se anuncia la apertura del trámite de consulta pública previa y su publicación en la página web de este Ayuntamiento con fecha 06 de agosto de 2026, dándose un plazo de veinte (20) días hábiles, contados a partir del día siguiente a su publicación con la finalidad de recabar la opinión de los sujetos y organizaciones más representativas potencialmente afectados por la futura norma acerca de los problemas que se pretenden solucionar con la iniciativa, la necesidad y oportunidad de su aprobación, los objetivos perseguidos y las posibles soluciones alternativas regulatorias y no regulatorias.

SÉPTIMO.- Visto que durante el periodo comprendido entre el 07 de agosto y 04 de septiembre de 2026, se recibieron un total de **CUARENTA Y CINCO (45)** sugerencias.

OCTAVO.- Visto el Informe de valoración de consultas recibidas ante esta Corporación y emitido con fecha 25 de septiembre de 2026 en el que se concluye lo siguiente:

“A la vista del contenido de las aportaciones recibidas, y tras el análisis efectuado en el

presente informe, cabe destacar positivamente la participación de la ciudadanía durante la consulta realizada con carácter previo a la elaboración de la Ordenanza Municipal del régimen jurídico del uso residencial en la zona turística litoral de San Bartolomé de Tirajana. En relación con las distintas posturas clasificadas y analizadas, cabe señalar que, si bien en la mayoría de los casos no se aportan criterios verificables de diseño normativo, las mismas permiten identificar las principales cuestiones e inquietudes de la ciudadanía. Estas aportaciones no pierden valor desde el punto de vista del debate público, pero no pueden ser incorporadas directamente al texto normativo -a excepción de las indicadas en el apartado anterior, y que han sido consideradas e incorporadas al texto inicial de la Ordenanza-, sin perjuicio de que puedan ser consideradas en otros instrumentos de planificación municipal. Del análisis cualitativo se desprende que una parte relevante de las aportaciones expresa una valoración favorable hacia la aprobación de la nueva ordenanza como herramienta para dotar de seguridad jurídica a los propietarios de viviendas radicadas en uso turístico en el término municipal de San Bartolomé de Tirajana. Por ello, dichas aportaciones serán consideradas a fin de ser atendidas a través del instrumento correspondiente. En definitiva, el proceso de consulta pública ha permitido identificar con claridad tanto las expectativas como las inquietudes de la ciudadanía en relación con la Ordenanza."

NOVENO.- Visto el Informe técnico de fecha 24 de septiembre de 2026, cuyo contenido se da por reproducido, en sentido **FAVORABLE**.

LEGISLACIÓN APLICABLE

- Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias.
- Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana.
- Decreto 181/2018 de 26 de diciembre por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento de Canarias.
- Decreto 182/2018 de 26 de diciembre por el que se aprueba el Reglamento de Intervención y Protección de la Legalidad Urbanística de Canarias.
- Decreto 183/2018 de 26 de diciembre por el que se aprueba el Reglamento de Gestión y Ejecución del Planeamiento de Canarias.
- Ley 19/2003, de 14 de abril, por la que se aprueban las Directrices de Ordenación del Turismo de Canarias (B.O.C. nº73, de 15 de abril de 2003.)
- Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.
- Ley 7/1985, de Bases del Régimen Local.
- Reglamento Orgánico Municipal.
- Ley 2/2013, de 29 de mayo, de renovación y modernización turística de Canarias.
- Ley 7/1995, de Ordenación del Turismo de Canarias.
- Plan General de Ordenación Urbana de San Bartolomé de Tirajana.

Ilustre Ayuntamiento
de la Villa de
San Bartolomé de Tirajana
http://www.maspalomas.com

CONSIDERACIONES JURÍDICAS

PRIMERA.- SOBRE EL OBJETO DE LA ORDENANZA.

El proyecto de Ordenanza municipal tiene por objeto identificar la situación jurídica en la que se encuentran los usos residenciales que existen en la zona turística litoral del municipio, detallando para cada una de ellos el régimen jurídico-urbanístico que le corresponde de conformidad con lo que dispone la legislación del suelo y la legislación turística.

La elaboración y la aprobación de esta Ordenanza tiene como fundamento jurídico básico el principio de simplicidad, claridad y proximidad a la ciudadanía, que rige la actividad de todas las Administraciones Públicas (art. 3.1.b de la Ley 40/2015, de 1 de octubre, del Régimen Jurídico del Sector Público) y el principio de seguridad jurídica, que comporta la obligación para las Administraciones de asegurar la mayor claridad y certidumbre de las normas y de su aplicación (art. 129.4 de la Ley 39/2015, del Procedimiento Administrativo Común); uno y otro en relación con el derecho de los vecinos a conocer de forma cierta y comprensible las condiciones urbanísticas aplicables a una finca, que es el objetivo primario de la presente disposición general (art. 5.d del Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana de 2015 y art. 7 de la Ley del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias de 2017).

La finalidad de la norma es clarificar la situación jurídica aplicable a aquellos usos a la vista de la complejidad normativa existente, de acuerdo con la legislación vigente. La propuesta de Ordenanza no innova ni habilita la realización de obra alguna distinta de las que para esas situaciones autoriza la ley.

En concreto, la Ordenanza identificará, al menos las siguientes situaciones en cuanto a los usos residenciales que se desarrollan en la zona turística litoral:

a) autorizados y/o existentes antes del Plan General de Ordenación Urbana de 1996;
b) autorizados y/o existentes tras el Plan General de Ordenación Urbana de 1996;
c) anteriores a la imposición legal del deber de atenerse al uso turístico en 2013;
d) posteriores a la imposición legal del deber de atenerse al uso turístico en 2013;
y e) tras la aprobación de la especialización de usos: anteriores al 1 de enero de 2017.

Ese es el objeto de la Ordenanza, no lo es la especialización de usos. Y ello porque, la especialización de usos residenciales y turísticos en la zona turística litoral requiere, por exigencia legal, la realización de un estudio pormenorizado, detallado y complejo, que excede de la función propia de una ordenanza municipal; si bien, en tanto esa especialización es abordada, la complejidad del marco normativo actual y las controversias que trae consigo, como los expedientes sancionadores incoados a quienes vienen desarrollando usos residenciales, impone al Ayuntamiento el deber de aclarar el régimen jurídico aplicable a cada una de las situaciones existentes, labor que puede ser desarrollada mediante una Ordenanza municipal, ofreciendo seguridad jurídica a la administración para resolver las solicitudes de aplicación del régimen jurídico del uso residencial en la zona turística litoral del municipio de San Bartolomé de Tirajana.

En consecuencia, la futura norma no establece criterios que permitan o habiliten usos u obras, tan sólo se limita a recordar lo que dicen las normas aplicables a cada situación, sin alterar ni modificar las determinaciones ni el contenido del planeamiento vigente.

Ilustre Ayuntamiento de la Villa de San Bartolomé de Tirajana
http://www.maspalomas.com

SEGUNDA.- SOBRE LA COMPETENCIA MUNICIPAL PARA LA APROBACIÓN DE LA ORDENANZA.

El Ayuntamiento de San Bartolomé de Tirajana ostenta competencias en materia de promoción y gestión de vivienda protegida, así como de gestión, administración y conservación del parque público de viviendas de titularidad municipal, conforme al marco normativo estatal y autonómico vigente.

En particular, el artículo 4.1.a) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local, **reconoce a los municipios la potestad reglamentaria y de autoorganización** en el ámbito de sus competencias y el artículo 55 del Real Decreto Legislativo 781/1986, de 18 de abril, por el que se aprueba el texto refundido de las disposiciones legales vigentes en materia de Régimen Local, establece que, en la esfera de su competencia, **las Entidades locales podrán aprobar Ordenanzas** y Reglamentos, y los Alcaldes dictar Bandos. En ningún caso contendrán preceptos opuestos a las leyes.

Asimismo, el artículo 25.2a) de la citada Ley 7/1985 atribuye a los municipios competencias en materia de Urbanismo: planeamiento, gestión, ejecución y disciplina urbanística. Protección y gestión del Patrimonio histórico.

Igualmente, la Ley 7/2015, de 1 de abril, de los Municipios de Canarias, reconoce en su artículo 11.p) la competencia propia de los Ayuntamientos canarios en materia de Urbanismo.

TERCERA.- SOBRE EL PROCEDIMIENTO DE APROBACIÓN.

La aprobación de una ordenanza municipal debe ajustarse al procedimiento previsto en el artículo 49 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local (en adelante, LBRL), sin perjuicio de aquellos trámites previos y preceptivos que resulten exigibles conforme a la normativa aplicable.

El citado artículo 49 de la LBRL establece:

"La aprobación de las Ordenanzas locales se ajustará al siguiente procedimiento:

a) Aprobación inicial por el Pleno.

b) Información pública y audiencia a los interesados por el plazo mínimo de treinta días para la presentación de reclamaciones y sugerencias.

c) Resolución de todas las reclamaciones y sugerencias presentadas dentro del plazo y aprobación definitiva por el Pleno.

En el caso de que no se hubiera presentado ninguna reclamación o sugerencia, se entenderá definitivamente adoptado el acuerdo hasta entonces provisional".

No obstante, con carácter previo a la elaboración del proyecto de ordenanza, deberá sustanciarse el trámite de consulta pública previa previsto en el artículo 133.1 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, a través del portal web de la Administración competente, con la finalidad de recabar la opinión de los sujetos y organizaciones más representativas potencialmente afectados por la futura norma acerca de los problemas que se pretenden solucionar con la iniciativa, la necesidad y oportunidad de su aprobación, los objetivos perseguidos y las posibles soluciones alternativas regulatorias y no regulatorias.

El artículo 133.1 de la Ley 39/2015 dispone:

Ilustre Ayuntamiento de la Villa de San Bartolomé de Tirajana
http://www.maspalomas.com

"Con carácter previo a la elaboración del proyecto o anteproyecto de ley o de reglamento, se sustanciará una consulta pública, a través del portal web de la Administración competente en la que se recabará la opinión de los sujetos y de las organizaciones más representativas potencialmente afectados por la futura norma acerca de:
***a)** Los problemas que se pretenden solucionar con la iniciativa.*
***b)** La necesidad y oportunidad de su aprobación.*
***c)** Los objetivos de la norma.*
***d)** Las posibles soluciones alternativas regulatorias y no regulatorias".*

Una vez realizado dicho trámite y elaborado el correspondiente proyecto de ordenanza, con carácter previo a su aprobación inicial, deberán incorporarse al expediente los **informes técnicos y jurídicos** del servicio que resulten procedentes, así como el **informe preceptivo de la Asesoría Jurídica**, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 212.2.a) del Reglamento Orgánico Municipal, al objeto de garantizar el adecuado análisis jurídico de la propuesta normativa y su adecuación al ordenamiento jurídico aplicable.
Cumplimentados dichos trámites, corresponderá al Pleno de la Corporación la aprobación inicial de la ordenanza (articulo 22.2.d en relación con el artículo 47.1 de la LBRL), continuándose con la tramitación prevista en el artículo 49 de la LBRL hasta su aprobación definitiva.
Una vez adoptado el acuerdo de aprobación definitiva, y de conformidad con lo dispuesto en el artículo 70.2 de la LBRL, el texto íntegro de la ordenanza deberá ser publicado en el Boletín Oficial de la Provincia, no entrando en vigor hasta que haya transcurrido el plazo previsto en el artículo 65.2 de la misma Ley.
En este sentido, el artículo 70.2 de la LBRL establece que:
"Los acuerdos que adopten las Corporaciones locales se publican o notifican en la forma prevista por la Ley. Las ordenanzas, incluidos el articulado de las normas de los planes urbanísticos, así como los acuerdos correspondientes a éstos cuya aprobación definitiva sea competencia de los Entes locales, se publicarán en el «Boletín Oficial» de la provincia y no entrarán en vigor hasta que se haya publicado completamente su texto y haya transcurrido el plazo previsto en el artículo 65.2".
Por su parte, el artículo 65.2 de la LBRL dispone que:
"El requerimiento a que se refiere el número anterior se formulará en el plazo de quince días hábiles a partir de la recepción de la comunicación del acuerdo. La Administración del Estado o de las Comunidades Autónomas podrá impugnar el acto o acuerdo ante la jurisdicción contencioso-administrativa dentro del plazo señalado por la Ley reguladora de dicha jurisdicción".
Por tanto, la entrada en vigor de la ordenanza quedará condicionada a la publicación íntegra de su texto en el Boletín Oficial de la Provincia y al transcurso del plazo legalmente establecido, garantizándose así su plena eficacia normativa y el cumplimiento de los requisitos de publicidad exigidos por la legislación básica de régimen local.

Por todos los argumentos y razones expuestas, se dan las siguientes,

Ilustre Ayuntamiento
de la Villa de
San Bartolomé de Tirajana
http://www.maspalomas.com

CONCLUSIONES

PRIMERA.- El procedimiento previo seguido para la aprobación inicial de la **ORDENANZA MUNICIPAL DEL RÉGIMEN JURÍDICO DEL USO RESIDENCIAL EN LA ZONA TURÍSTICA LITORAL DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA** se ha ajustado al cauce legalmente establecido y dentro de las competencias propias de este Ayuntamiento, de conformidad con la normativa aplicable.

SEGUNDA.- SOLICITAR el **Informe Preceptivo de la Asesoría Jurídica** con carácter previo a la aprobación inicial de la Ordenanza de conformidad con lo dispuesto en el artículo 212.2.a) del Reglamento Orgánico Municipal.

Es cuanto se viene a informar, en el ejercicio del cargo y funciones de los empleados públicos actuantes. El contenido de este documento, y las conclusiones vertidas, se someten a cualquier otra opinión mejor fundada en Derecho, y no suple en modo alguno a cualquier otro documento que se haya podido solicitar y/o que preceptivamente se deba emitir para la válida adopción de los acuerdos que procedan.

En San Bartolomé de Tirajana, a fecha de la firma electrónica.

La Técnico de Administración General

El Técnico de Administración Especial-Licenciado en Derecho

Ilustre Ayuntamiento
de la Villa de
San Bartolomé de Tirajana
http://www.maspalomas.com

Ngdo: Servicio Jurídico
Signt:MAPS/CDMR/ZAM
Asunto.- Informe -Exp.:113/2026 Ases Jur.

ASUNTO: INFORME JURÍDICO SOBRE BORRADOR DE LA ORDENANZA MUNICIPAL DEL RÉGIMEN JURÍDICO DEL USO RESIDENCIAL EN LA ZONA TURÍSTICA LITORAL DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA.

ANTECEDENTES

Se remite al Servicio de Asesoría Jurídica solicitud del Concejal del Área de Gobierno de Urbanismo, Patrimonio Público, Responsabilidad Patrimonial y Vivienda, que reza textualmente "El servicio de Planeamiento y Gestión Urbanística está tramitando la Ordenanza Municipal del Régimen Jurídico del uso residencial en la Zona Turística Litoral (ZTL) de San Bartolomé de Tirajana, sometida a consulta pública previa a la elaboración de la misma. Una vez finalizado el plazo de la consulta pública y recogidas todas las alegaciones, valoraciones y sugerencias, y previo a la aprobación inicial del expediente, se solicita informe preceptivo de esa Asesoría Jurídica, según lo previsto en el articulo 212.2.a) del Reglamento Orgánico Municipal", al objeto de que se emita por el Servicio de Asesoría Jurídica informe de legalidad sobre dicho anteproyecto, conforme a lo dispuesto en el artículo 212 del vigente Reglamento Orgánico de este Ayuntamiento, aprobado definitivamente el 30 de diciembre de 2009 (BOP de 1 demarzo de 2010) y modificado con fecha 26 de marzo de 2021 (BOP núm. 45 de 14 abril 2021) .

La mentada solicitud, que se transcribe, va acompañada de Providencia de incoación, Informe-propuesta de inicio, Memoria justificativa para la elaboración de la Ordenanza, Decreto de inicio n.º 2026005494 de fecha 04 de agosto de 2026, Consulta pública, Informe de contestación a las consultas, borrador del texto de la Ordenanza, Informe Técnico e Informe Jurídico procedimiento de aprobación del anteproyecto de

MASPALOMAS COSTA CANARIA

Firmado por:	ZENAIDA ASCANIO MESA - DNI 45537343B - Firma Externa	Fecha: 20-10-2026 15:00:16

Nº expediente administrativo: 2026-017191 Código Seguro de Verificación (CSV): A30550C9F8CA25017FCBBE9863231FA5
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A30550C9F8CA25017FCBBE9863231FA5

Fecha de sellado electrónico: 13-11-2026 10:11:36 Ver sello

Fecha de emisión de esta copia: 13-11-2026 10:11:37

Ilustre Ayuntamiento
de la Villa de
San Bartolomé de Tirajana
http://www.maspalomas.com

la "ORDENANZA MUNICIPAL DEL RÉGIMEN JURÍDICO DEL USO RESIDENCIAL EN LA ZONA TURÍSTICA LITORAL DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA".

LEGISLACIÓN DE APLICACIÓN

Además de otras disposiciones legales de carácter concordante y complementario, son específicamente aplicables a la materia que constituye el contenido del presente informe las siguientes:

1. Constitución Española de 1978.
2. Ley 39/2015, de 1 de octubre de Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.
3. Ley 40/2015, de 1 de octubre de Régimen Jurídico del Sector Público.
4. Ley 7/1985, de 2 de abril , reguladora de las Bases de Régimen Local.
5. Real Decreto Legislativo 781/1986, de 18 de abril, por el que se aprueba el Texto Refundido de las disposiciones Legales vigentes en materia de Régimen Local.
6. Reglamento de Organización, Funcionamiento y Régimen Jurídico de las Corporaciones Locales, aprobado por Real Decreto 2568/1986, de 28 de noviembre.
7. Ley 7/2015, de 1 de abril de Municipios de Canarias.
8. Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias.
9. Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana.
10. Decreto 181/2018 de 26 de diciembre por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento de Canarias.
11. Decreto 182/2018 de 26 de diciembre por el que se aprueba el Reglamento de Intervención y Protección de la Legalidad Urbanística de Canarias.

MASPALOMAS COSTA CANARIA

Ilustre Ayuntamiento
de la Villa de
San Bartolomé de Tirajana
http://www.maspalomas.com

12. Decreto 183/2018 de 26 de diciembre por el que se aprueba el Reglamento de Gestión y Ejecución del Planeamiento de Canarias.
13. Ley 19/2003, de 14 de abril, por la que se aprueban las Directrices de Ordenación del Turismo de Canarias (B.O.C. nº73, de 15 de abril de 2003.)
14. Ley 2/2013, de 29 de mayo, de renovación y modernización turística de Canarias.
15. Ley 7/1995, de Ordenación del Turismo de Canarias.
16. Plan General de Ordenación Urbana de San Bartolomé de Tirajana 1996.

CONSIDERACIONES JURÍDICAS

PRIMERA.- COMPETENCIA MUNICIPAL PARA APROBACIÓN DE LA ORDENANZA

El artículo 4.1 de la Ley 7/1985, de 2 de abril que atribuyen a los Municipios la potestad reglamentaria y de autoorganización y puesto en relación con el artículo 128 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, en virtud de esta facultad, las entidades locales tienen capacidad para desarrollar, dentro de la esfera de sus competencias, lo dispuesto en las leyes estatales o autonómicas, pudiendo dictar disposiciones administrativas de carácter general y de rango inferior a ley, sin que, en ningún caso, estas disposiciones puedan contener preceptos contrarios a las leyes.

Así pues en cuanto a la competencia Objetiva para la aprobación de la Ordenanza (Administración Competente) la misma corresponde al Ayuntamiento conforme al artículo 84.1 de la Ley 7/1985 de 2 de abril Reguladora de Bases de Régimen Local y y artículo 55 del RDLeg. 781/1986, de 18 de abril.

MASPALOMAS COSTA CANARIA

Ilustre Ayuntamiento
de la Villa de
San Bartolomé de Tirajana
http://www.maspalomas.com

En relación a la competencia Subjetiva (Órgano Competente) está atribuido al Pleno conforme establece el artículo 22.2.d) de la Ley 7/1985, de 2 de abril Reguladora de Bases de Régimen Local, en relación con el artículo 50.3 del Real Decreto 2.568/1986, de 28 de noviembre de Reglamento de Organización, Funcionamiento y Régimen Jurídico de la Entidades Locales, debiendo tenerse en cuenta que al no ser aplicable a nuestro Municipio el régimen de organización de los Municipios de Gran Población del Título X, aprobado por Ley 57/2003, de 16 de diciembre, no es de aplicación la aprobación del Proyecto de Reglamento por la Junta de Gobierno Local.

SEGUNDA.- EN RELACIÓN AL PROCEDIMIENTO.

El procedimiento para la aprobación de la Ordenanza viene establecido conforme el artículo 4.1 a) y 22.2 d) de la Ley 7/1985 de 2 de abril y requiere la **aprobación inicial por el Pleno, Información Pública y audiencia a los interesados por treinta días y aprobación definitiva por el mismo órgano, tras la resolución de las alegaciones, excepto en el caso que no se hubiera presentado ninguna reclamación o sugerencia, que se entenderá definitivamente adoptado el acuerdo hasta entonces provisional,** conforme exige el artículo 70.2 en relación con el artículo 49 de la Ley de Bases de Régimen Local, y artículo 56 del RDLeg. 781/1986, de 18 de abril sin perjuicio del procedimiento general establecido los artículos 134 y siguientes del Reglamento Orgánico Municipal, con obligación de publicar el Texto íntegro en el Boletín Oficial de la Provincia.

El artículo 129 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas establece los principios que han de regir la regulación normativa *"1. En el ejercicio de la iniciativa legislativa y la potestad reglamentaria, las Administraciones Públicas actuarán de acuerdo con los principios de necesidad, eficacia, proporcionalidad, seguridad jurídica, transparencia, y eficiencia. En la exposición de motivos o en el preámbulo, según se trate, respectivamente, de anteproyectos de ley o de proyectos de reglamento, quedará suficientemente justificada su adecuación a dichos principios.*

MASPALOMAS COSTA CANARIA

Ilustre Ayuntamiento
de la Villa de
San Bartolomé de Tirajana
http://www.maspalomas.com

2. En virtud de los principios de necesidad y eficacia, la iniciativa normativa debe estar justificada por una razón de interés general, basarse en una identificación clara de los fines perseguidos y ser el instrumento más adecuado para garantizar su consecución.

3. En virtud del principio de proporcionalidad, la iniciativa que se proponga deberá contener la regulación imprescindible para atender la necesidad a cubrir con la norma, tras constatar que no existen otras medidas menos restrictivas de derechos, o que impongan menos obligaciones a los destinatarios.

4. A fin de garantizar el principio de seguridad jurídica, la iniciativa normativa se ejercerá de manera coherente con el resto del ordenamiento jurídico, nacional y de la Unión Europea, para generar un marco normativo estable, predecible, integrado, claro y de certidumbre, que facilite su conocimiento y comprensión y, en consecuencia, la actuación y toma de decisiones de las personas y empresas.

Cuando en materia de procedimiento administrativo la iniciativa normativa establezca trámites adicionales o distintos a los contemplados en esta Ley, éstos deberán ser justificados atendiendo a la singularidad de la materia o a los fines perseguidos por la propuesta.

Las habilitaciones para el desarrollo reglamentario de una ley serán conferidas, con carácter general, al Gobierno ***o Consejo de Gobierno respectivo****. La atribución directa a los titulares de los departamentos ministeriales* ***o de las consejerías del Gobierno****, o a otros órganos dependientes o subordinados de ellos, tendrá carácter excepcional y deberá justificarse en la ley habilitante.*

Las leyes podrán habilitar directamente a Autoridades Independientes u otros organismos que tengan atribuida esta potestad para aprobar normas en desarrollo o aplicación de las mismas, cuando la naturaleza de la materia así lo exija.

5. En aplicación del principio de transparencia, las Administraciones Públicas posibilitarán el acceso sencillo, universal y actualizado a la normativa en vigor y los documentos propios de su proceso de elaboración, en los términos establecidos en el artículo 7 de la Ley 19/2013, de 9 de diciembre, de transparencia, acceso a la información pública y buen gobierno; definirán claramente los objetivos de las iniciativas normativas y su justificación en el preámbulo o exposición de motivos; y posibilitarán que los potenciales destinatarios tengan una participación activa en la elaboración de las normas.

6. En aplicación del principio de eficiencia, la iniciativa normativa debe evitar cargas administrativas innecesarias o accesorias y racionalizar, en su aplicación, la gestión de los recursos públicos.

7. Cuando la iniciativa normativa afecte a los gastos o ingresos públicos presentes o futuros, se deberán cuantificar y valorar sus repercusiones y efectos, y supeditarse al cumplimiento de los principios de estabilidad presupuestaria y sostenibilidad financiera."

MASPALOMAS COSTA CANARIA

Ilustre Ayuntamiento
de la Villa de
San Bartolomé de Tirajana
http://www.maspalomas.com

El artículo 131 de dicha norma establece igualmente la necesidad de publicación para la entrada en vigor, de la norma reglamentaria, entre otras, señalando el artículo 133 de dicho cuerpo legal que *"Con carácter previo a la elaboración del proyecto o anteproyecto de ley o de reglamento, se sustanciará una consulta pública, a través del portal web de la Administración competente en la que se recabará la opinión de los sujetos y de las organizaciones más representativas potencialmente afectados por la futura norma acerca de:*

a) Los problemas que se pretenden solucionar con la iniciativa.

b) La necesidad y oportunidad de su aprobación.

c) Los objetivos de la norma.

d) Las posibles soluciones alternativas regulatorias y no regulatorias.

(...)"

Dicho artículo excepciona dicha consulta previa, señalando en su apartado 4 que *"(...)4. Podrá prescindirse de los trámites de consulta, audiencia e información públicas previstos en este artículo en el caso de normas presupuestarias u organizativas de la Administración General del Estado, la Administración autonómica, la Administración local o de las organizaciones dependientes o vinculadas a éstas, o cuando concurran razones graves de interés público que lo justifiquen.*

Cuando la propuesta normativa no tenga un impacto significativo en la actividad económica, no imponga obligaciones relevantes a los destinatarios o regule aspectos parciales de una materia, podrá omitirse la consulta pública regulada en el apartado primero. Si la normativa reguladora del ejercicio de la iniciativa legislativa o de la potestad reglamentaria por una Administración prevé la tramitación urgente de estos procedimientos, la eventual excepción del trámite por esta circunstancia se ajustará a lo previsto en aquella."

Por tanto, la aprobación de las Ordenanzas y Reglamentos municipales, en general, requiere los siguientes pasos:

1. (En su caso): Consulta pública, a través del portal web del Ayuntamiento, para recabar la opinión de los sujetos y de las organizaciones más representativas potencialmente afectados.

MASPALOMAS COSTA CANARIA

Ilustre Ayuntamiento
de la Villa de
San Bartolomé de Tirajana
http://www.maspalomas.com

2. Elaboración por los servicios municipales correspondientes del texto articulado del Proyecto de Ordenanza o Reglamento.

3.El artículo 3.3.d).1 del Real Decreto 128/2018, de 16 de marzo, por el que se regula el régimen jurídico de los funcionarios de Administración Local con habilitación de carácter nacional establece que dentro de la función de Asesoramiento legal preceptivo del Secretario se encuentra la *"Aprobación o modificación de Ordenanzas, Reglamentos y Estatutos rectores de Organismos Autónomos, Sociedades Mercantiles, Fundaciones, Mancomunidades, Consorcios u otros Organismos Públicos adscritos a la Entidad Local",* pudiendo consistir dicho informe en una nota de conformidad sobre el informe jurídico
emitido al respecto por los Servicios Jurídicos, conforme establece el apartado cuarto de dicho artículo 3.

4.Previo dictamen de la Comisión Informativa (en su caso), aprobación inicial por el Pleno, por mayoría simple.

5. Información pública y audiencia a los interesados por el plazo mínimo de 30 días para la presentación de reclamaciones y sugerencias. El acuerdo de aprobación inicial se publicará en el portal web del Ayuntamiento, en el Tablón de Edictos y en el Boletín Oficial de la Provincia.

6. Resolución de todas las reclamaciones y sugerencias presentadas dentro del plazo y aprobación definitiva por el Pleno. En el acuerdo inicial se puede establecer que, si no se presentan reclamaciones, la Ordenanza o Reglamento se considerará aprobada definitivamente de forma automática, a estos efectos se extenderá por Secretaría la certificación acreditativa de la elevación a definitiva de la aprobación inicial.

7. Publicación del acuerdo y texto íntegro de la Ordenanza o Reglamento en el Boletín Oficial de la Provincia.

En el Expediente que se informa, y que se ha dado traslado a este Servicio Jurídico, consta informe de valoración de aportaciones recibidas durante el trámite de consulta

MASPALOMAS COSTA CANARIA

Firmado por:	ZENAIDA ASCANIO MESA - DNI 45537343B - Firma Externa	Fecha: 20-10-2026 15:00:16

Nº expediente administrativo: 2026-017191 Código Seguro de Verificación (CSV): A30550C9F8CA25017FCBBE9863231FA5
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A30550C9F8CA25017FCBBE9863231FA5

Fecha de sellado electrónico: 13-11-2026 10:11:36 - 7/18 - Fecha de emisión de esta copia: 13-11-2026 10:11:38

Ilustre Ayuntamiento
de la Villa de
San Bartolomé de Tirajana
http://www.maspalomas.com

pública previo a la aprobación de la nueva Ordenanza Municipal del Régimen Jurídico del Uso Residencial en la Zona Turística Litoral de San Bartolomé de Tirajana.

En su Memoria Justificativa se establece que *"La aprobación de la Ordenanza no supone incremento del gasto público ni requiere la creación de nuevas estructuras administrativas.*

Su aplicación se realizará mediante los recursos humanos y materiales existentes en el Ayuntamiento.

Asimismo, la norma no impone nuevas cargas económicas a los ciudadanos ni establece obligaciones tributarias adicionales.

Por el contrario, la clarificación del régimen jurídico contribuirá a reducir costes indirectos derivados de la incertidumbre administrativa, disminuyendo la litigiosidad y favoreciendo una mayor eficiencia en la tramitación de los expedientes."

El Servicio Jurídico de Urbanismo y Planeamiento ha considerado oportuno llevar a cabo el trámite de consulta pública previa, aun cuando la aprobación de la Ordenanza no vaya a tener un impacto significativo en la actividad económica ni a imponer obligaciones relevantes a sus destinatarios, con el fin de fomentar la participación ciudadana en el proceso de elaboración de la futura norma y recabar las principales preocupaciones y aportaciones de la ciudadanía.

En dicho trámite de Consulta Pública Previa se emite Informe por el Servicio Técnico De Planeamiento y Paisaje, Consejería de Gobierno de Política Territorial y Paisaje del Cabildo de Gran Canaria, de fecha 03 de septiembre de 2026. Si bien dicha especialización de los usos turísticos y residenciales prevista en el artículo 25 de la Ley 2/2013, de 29 de mayo, de renovación y modernización turística de Canarias se está llevando a cabo a través del Plan de Modernización, Mejora e Incremento de la Competitividad, actualmente en trámite, esta Ordenanza está limitada a establecer los criterios y procedimientos municipales para la identificación y aplicación del régimen jurídico que corresponda a las situaciones existentes, sin anticipar ni sustituir las determinaciones propias del instrumento de ordenación, según el informe de los Técnicos Municipales obrante en el Expediente.

MASPALOMAS COSTA CANARIA

Ilustre Ayuntamiento
de la Villa de
San Bartolomé de Tirajana
http://www.maspalomas.com

TERCERA.- MARCO LEGAL

El marco de referencia normativo urbanístico es la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y Espacios Naturales Protegidos de Canarias, y el Reglamento de Intervención y Protección de la Legalidad Urbanística de Canarias Aprobado por el decreto 182/2018, de 26 de diciembre.

Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y Espacios Naturales Protegidos de Canarias establece en su artículo 159 en relación a las Clases de situaciones legales que " *1. Las instalaciones, construcciones y edificaciones, existentes al tiempo de la entrada en vigor de un nuevo instrumento de ordenación, erigidas de conformidad con la ordenación vigente en el momento de su ejecución o posteriormente legalizadas, que resultasen disconformes con la nueva regulación sobrevenida, quedarán en alguna de las siguientes situaciones legales:*

a) Situación legal de consolidación. Se aplicará esta situación a todas las instalaciones, construcciones y edificaciones que resulten disconformes, aunque no incompatibles con las nuevas determinaciones de aplicación, entre los que se considerarán la alteración de los parámetros urbanísticos básicos de uso o edificabilidad.

b) Situación legal de afectación por actuación pública. Se aplicará a aquellas instalaciones, construcciones y edificaciones, que resultaren disconformes e incompatibles con las nuevas determinaciones de planeamiento por disponer estas la obtención del suelo en que se ubican para la implantación de viales, espacios libres u otros sistemas generales o dotaciones así como equipamientos públicos.

En estos casos, la situación podrá ser parcial cuando la afectación quede circunscrita a una parte diferenciada y autónoma del inmueble, quedando la restante en situación legal de consolidación.

2. Las construcciones, edificaciones e instalaciones incluidas en las situaciones legales descritas quedan sujetas al régimen jurídico específico que se describe en el siguiente artículo."

En cuanto al régimen jurídico de cada situación el artículo 160 establece que *" 1. En la situación legal de consolidación se aplicará el siguiente régimen jurídico:*

a) Con carácter general se admitirán obras de mantenimiento, conservación, reforma, modernización, demolición parcial, consolidación, rehabilitación, remodelación, y ampliación,

MASPALOMAS COSTA CANARIA

Firmado por:	ZENAIDA ASCANIO MESA - DNI 45537343B - Firma Externa	Fecha: 20-10-2026 15:00:16

Nº expediente administrativo: 2026-017191 Código Seguro de Verificación (CSV): A30550C9F8CA25017FCBBE9863231FA5
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A30550C9F8CA25017FCBBE9863231FA5

Fecha de sellado electrónico: 13-11-2026 10:11:36 - 9/18 - Fecha de emisión de esta copia: 13-11-2026 10:11:38

incluso las que tengan como efecto mantener y alargar la vida útil del inmueble, siendo admisible el incremento de volumen o edificabilidad previsto en el nuevo plan. Asimismo, se permiten las instalaciones previstas en el nuevo plan.

En estos supuestos no es exigible la adaptación del inmueble existente a las nuevas determinaciones urbanísticas, salvo en caso de incremento de volumen o edificabilidad, en que deberá ajustarse a la nueva alineación.

b) Respecto al uso, se permiten las obras que consistan en la mejora y actualización de las instalaciones para su adaptación a nuevas normas de funcionamiento de la actividad o el logro de una mayor eficiencia y un menor impacto ambiental.

Cuando las obras vengan exigidas por normas sectoriales de obligado cumplimiento para la continuidad de la actividad, se permitirán las de ampliación que sean imprescindibles para su cumplimiento, aun cuando sean contrarias al planeamiento, siempre que quede acreditada la imposibilidad de ajustarse a las mismas mediante la rehabilitación o remodelación del inmueble.

Se admitirán cambios de uso salvo que sean manifiestamente incompatibles con el destino asignado por la nueva ordenación del inmueble.

c) En todo caso, el planeamiento podrá concretar qué tipo de obras y usos podrá admitirse en función de los parámetros de ordenación pormenorizada que motivan la disconformidad.

d) La demolición total de la instalación, construcción o edificación o el cese definitivo del uso preexistente que sea manifiestamente incompatible, conllevará la necesaria adecuación del nuevo proyecto de edificación, instalación o construcción o, en su caso, del nuevo uso, a la edificabilidad o uso del planeamiento vigente en el momento de otorgamiento de la nueva licencia o autorización administrativa habilitante de la obra o del uso.

e) En los casos en que la demolición se debiera o fuera obligada por circunstancias catastróficas o por órdenes de ejecución para evitar situaciones de riesgos o daño o por cualquier otra necesidad de interés general que no constituyan obligaciones de restablecimiento de la realidad física alterada, se permitirá la reconstrucción con la misma edificabilidad del inmueble sustituido.

2. En la situación legal de afectación por actuación pública se aplicará el régimen previsto en el apartado anterior del presente artículo, salvo que la expropiación esté programada para un plazo inferior a cinco años desde la aprobación del plan, en cuyo caso se aplicará con las siguientes matizaciones:

a) Las obras admitidas con carácter general serán las precisas para el cumplimiento del deber de conservación de los inmuebles durante el periodo que reste hasta la expropiación.

b) No se admitirá ningún cambio de uso que implique obras distintas de las de conservación.

Firmado por:	ZENAIDA ASCANIO MESA - DNI 45537343B - Firma Externa	Fecha: 20-10-2026 15:00:16

Nº expediente administrativo: 2026-017191 Código Seguro de Verificación (CSV): A30550C9F8CA25017FCBBE9863231FA5
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A30550C9F8CA25017FCBBE9863231FA5

Fecha de sellado electrónico: 13-11-2026 10:11:36 - 10/18 - Fecha de emisión de esta copia: 13-11-2026 10:11:38

Ilustre Ayuntamiento
de la Villa de
San Bartolomé de Tirajana
http://www.maspalomas.com

c) Las obras que sean permitidas no supondrán, en ningún caso, incremento de valor a efectos expropiatorios.

d) No será aplicable la reconstrucción excepcional prevista en la letra e) del apartado 1 del presente artículo.

e) En este caso, también el planeamiento podrá concretar qué tipo de obras podrán admitirse en función de las determinaciones de ordenación aplicables."

Y el artículo 361 de la misma norma señala que **"** *1. La Administración podrá incoar procedimiento para el restablecimiento de la legalidad urbanística:*

a) En cualquier momento, mientras las obras o usos estén en curso de ejecución, salvo lo dispuesto en la letra d), respecto a los usos consolidados.

b) En el plazo de cuatro años desde su completa terminación, en el caso de construcciones, edificaciones e instalaciones sujetas a licencia u otro título habilitante equivalente.

c) En el plazo de cuatro años, desde su completa terminación, en los supuestos de construcciones, edificaciones e instalaciones sujetas a comunicación previa.

d) En el plazo de cuatro años, desde que se produzca el primer signo exterior y verificable de los usos que se realicen en edificaciones, construcciones o instalaciones legales terminadas o en la situación de fuera de ordenación prevista en el artículo siguiente.

2. La Administración podrá proceder a la ejecución de las órdenes de restablecimiento de la legalidad urbanística adoptadas:

a) En cualquier momento, en el caso de usos en ejecución no consolidados.

b) En cualquier momento, en los casos de edificaciones, construcciones e instalaciones que no se encuentren terminadas al tiempo de dictar la orden de restablecimiento.

c) En el plazo de diez años contados desde que la orden de restablecimiento goce de ejecutividad, en los casos de construcciones, edificaciones e instalaciones terminadas antes de la adopción de dicha orden.

3. A los efectos de los dos apartados anteriores, se entiende producida la completa terminación de las construcciones, edificaciones e instalaciones a partir del momento en que estén dispuestas para servir al fin o uso previstos sin necesidad de ninguna actuación material posterior, salvo obras de ornato y embellecimiento.

4. Una vez transcurrido cualquiera de los plazos señalados en los apartados anteriores, las construcciones, edificaciones e instalaciones ilegales afectadas quedarán en la situación de fuera de ordenación, rigiéndose por lo dispuesto en el artículo siguiente.

MASPALOMAS COSTA CANARIA

Ilustre Ayuntamiento
de la Villa de
San Bartolomé de Tirajana
http://www.maspalomas.com

5. Las limitaciones temporales establecidas en los apartados anteriores no regirán para el ejercicio de la potestad de restablecimiento de la legalidad urbanística respecto de las siguientes actuaciones:

a) Las de parcelación ilegal en suelo rústico protegido o comprendido en un espacio natural protegido.

b) Las de construcción o edificación cuando hayan sido ejecutadas o realizadas:

1.º) Sobre suelo rústico de protección ambiental calificado como tal con carácter previo al inicio de la actuación.

2.º) En dominio público o en las zonas de protección o servidumbre del mismo.

3.º) Afectando a bienes catalogados o declarados de interés cultural en los términos de la legislación sobre patrimonio histórico.

4.º) Afectando a viales, espacios libres o zonas verdes públicas.

5.º) Afectando a áreas no edificables privadas, que sean computables a efectos de la capacidad alojativa en los centros turísticos.

c) Las construcciones, edificaciones o instalaciones autorizadas para albergar los usos complementarios previstos en el artículo 61 de la presente ley, una vez cesada la actividad principal.

d) Las obras y usos provisionales habilitados al amparo del artículo 32 de la presente ley, una vez revocado el título habilitante.

6. Se consideran usos consolidados, a los efectos de la presente ley, los que se realicen en edificaciones, construcciones o instalaciones legales terminadas o que se encuentren en la situación de fuera de ordenación prevista en el artículo siguiente cuando haya transcurrido el plazo previsto en el apartado 1 d) del presente artículo sin que la Administración haya incoado procedimiento para el restablecimiento de la legalidad urbanística.

Los usos consolidados podrán ser mantenidos por los interesados y deberán ser respetados por la Administración siempre que resulten adecuados a las condiciones técnicas de seguridad, habitabilidad y salubridad de la edificación, construcción e instalación en los que se realicen y no existan razones acreditadas de riesgo medioambiental que justifiquen su cese o supresión. La consolidación del uso no eximirá de la aplicación del régimen de intervención propio de las actividades clasificadas y normativa sectorial aplicable a la actividad, si bien el uso consolidado que cumpla con los requisitos establecidos en el presente apartado tendrá la consideración de uso compatible a efectos urbanísticos.

MASPALOMAS COSTA CANARIA

Ilustre Ayuntamiento
de la Villa de
San Bartolomé de Tirajana
http://www.maspalomas.com

Los interesados podrán solicitar de la Administración correspondiente la expedición de certificación acreditativa del uso consolidado, sin perjuicio de poder acreditarlo también mediante cualquier medio de prueba admitido en derecho."

El Decreto 182/2018, de 26 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de Intervención y Protección de la Legalidad Urbanística de Canarias establece en su artículo 47 respecto de los usos consolidados que *"1. Se consideran usos consolidados, a los efectos de la limitación temporal para el ejercicio de la potestad de restablecimiento de la legalidad urbanística, aquellos en los que concurran los siguientes requisitos:*

a) Que se realicen en construcciones, edificaciones o instalaciones terminadas.

b) Que la construcción, edificación o instalación en que se ha consolidado el uso sea legal, haya sido legalizada o se encuentre en situación de fuera de ordenación al tiempo de dicha consolidación.

c) Que hayan transcurrido, al menos, cuatro años desde que se produzca el primer signo exterior y verificable del uso sin que la administración haya incoado procedimiento para el restablecimiento de la legalidad urbanística sobre los mismos.

2. A los efectos del cómputo del plazo previsto en el apartado 1.c) anterior:

a) No se tendrá en cuenta el periodo de uso ejercido con anterioridad a la terminación de la edificación, construcción o edificación.

b) El uso acreditado en dos momentos determinados se presume que se ha mantenido ininterrumpidamente durante el periodo intermedio, siempre que se trate de un mismo uso.

c) El uso se entiende continuado e ininterrumpido aunque cambie la titularidad del inmueble o de la actividad realizada, siempre que se trate de un mismo uso.

d) En los supuestos de cambio de uso, el plazo para la consolidación se iniciará desde que se produzca el primer signo exterior y verificable del uso en curso.

3. El uso consolidado quedará extinguido:

a) Por la demolición de la construcción, edificación o instalación en que haya venido realizándose.

b) Por el cese voluntario del uso. Se presume producido el cese por el cierre o desocupación del inmueble o local por un periodo igual o superior a un año.

4. La administración, en resolución motivada y previo procedimiento contradictorio, podrá decretar el cese o supresión del uso cuando no concurran las condiciones técnicas de seguridad, habitabilidad y salubridad imprescindibles para el mantenimiento del mismo en la edificación, construcción e instalación o existan razones acreditadas de riesgo medioambiental."

MASPALOMAS COSTA CANARIA

Ilustre Ayuntamiento
de la Villa de
San Bartolomé de Tirajana
http://www.maspalomas.com

y el artículo 48 de la misma norma respecto de la acreditación de la consolidación del uso

1. La acreditación de la consolidación de un uso podrá realizarse por cualquier medio de prueba admitido en Derecho y será valorada por la administración conforme a las reglas generales de valoración de la prueba.

2. La carga de la prueba de que concurren los requisitos fácticos para la consolidación de un uso corresponde a quien alegue la limitación temporal para el ejercicio de las potestades de restablecimiento.

3. A los efectos de acreditar la terminación de la edificación, construcción o instalación como requisito para la consolidación del uso se estará a lo dispuesto en el artículo 46 del presente Reglamento.

4. En los supuestos en que la administración acuerde, como medio para verificar la consolidación del uso, la inspección o reconocimiento ocular del inmueble en el que se alegue que se viene realizando dicho uso, el interesado vendrá obligado a facilitar dicha inspección o reconocimiento por todos los medios a su alcance, presumiéndose, salvo prueba en contrario, en caso de imposibilidad u obstaculización imputables al interesado, que no concurre el requisito de mantenimiento temporal del uso necesario para la consolidación.

5. La fecha de consolidación de un uso contenida en un certificado municipal que así lo indique se tendrá por cierta a los efectos de cualquier expediente de restablecimiento de la legalidad urbanística que se incoe sobre la misma actuación, salvo prueba en contrario.

6. En los supuestos de uso residencial en edificaciones declaradas en situación de fuera de ordenación, corresponde al interesado la carga de acreditar la existencia de un uso residencial actual y compatible con las condiciones de seguridad, habitabilidad y salubridad del inmueble, presumiéndose en tal caso, salvo prueba en contrario, que dicho uso se ha venido ejerciendo, sin solución de continuidad, desde la fecha de terminación del inmueble determinada conforme al artículo 46 del presente Reglamento."

Ley 2/2013, de 29 de mayo, de renovación y modernización turística de Canarias establece respecto del deber de atenerse al uso turístico en el artículo 23 que "*1. Es deber de los titulares de los establecimientos turísticos destinarlos al ejercicio de la actividad turística, de alojamiento o complementaria, conforme a la calificación de uso asignada a la parcela por el planeamiento, y la del inmueble construido en ella según la licencia obtenida en el momento de su edificación en el caso de que la calificación fuera de uso mixto residencial o turístico*

MASPALOMAS COSTA CANARIA

Ilustre Ayuntamiento
de la Villa de
San Bartolomé de Tirajana
http://www.maspalomas.com

indistintamente, así como atenerse a las limitaciones respecto al uso impuestas por el planeamiento, la legislación sectorial o de carácter convencional que le sean aplicables, sin perjuicio de la regulación específica para las villas incluidas en los artículos 31 y 32.

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

La especialización de usos en las zonas turística vienen establecidas en el Artículo 25 con el siguiente tenor. "*1. El planeamiento urbanístico o los planes de modernización, mejora e incremento de la competitividad, dividirán en recintos de intervención el suelo turístico donde coexistan usos turísticos y residenciales, bien por residencialización de establecimientos turísticos, bien porque el planeamiento anterior permitía indistintamente ambos usos, con objeto de encauzar su especialización en áreas de uso turístico exclusivo, de uso residencial exclusivo, o de compatibilidad. Al propio tiempo se programarán los plazos, medidas de compensación y condiciones en que deben llevarse a cabo los cambios desde el uso efectivo al asignado, y el régimen en situación legal de consolidación o de fuera de ordenación aplicable a los establecimientos turísticos que no se adapten a los cambios de uso.*

2. El estudio del área o recinto analizará pormenorizadamente la tipología, calidad y densidad de la edificación residencial y turística, los espacios libres y equipamientos disponibles y la calidad de los servicios e infraestructuras, identificando las carencias existentes, con objeto de especializar las áreas en uno u otro uso o si, justificadamente, en función del diagnóstico efectuado, se opta por la compatibilidad de usos.

3. Con objeto de que se mantengan niveles de calidad adecuados, el plan preverá el mantenimiento y, si es viable, el incremento de las actuales reservas de espacios libres, equipamientos y dotaciones; y adoptará las medidas necesarias para ejecutar los mismos así como las infraestructuras y servicios necesarios que requiera el área o sector.

Y la Disposición transitoria séptima en relación a los usos residenciales en zonas turísticas establece de forma expresa que " *1. Los usos residenciales ya existentes el 1 de enero de 2017 en parcelas calificadas de uso turístico en el momento en que la ordenación*

MASPALOMAS COSTA CANARIA

Ilustre Ayuntamiento de la Villa de San Bartolomé de Tirajana
http://www.maspalomas.com

urbanística haya ejecutado la especialización de usos en las zonas turísticas a que se refiere el artículo 25 de esta ley, se consideran compatibles, quedando en situación legal de consolidación.

2. No obstante, la situación legal de consolidación a que se refiere el apartado anterior se limita única y exclusivamente a la continuidad de los usos residenciales existentes, quedando prohibidos los nuevos usos residenciales, así como el cambio de dicho uso a cualquier otro diferente del uso turístico asignado por el planeamiento, cuando ello afecte al principio de unidad de explotación fijado en la Ley 7/1995, de 6 de abril, de Ordenación del Turismo de Canarias.

CUARTA.- RESPECTO AL FONDO O CONTENIDO DE LA ORDENANZA QUE SE PRETENDE APROBAR.

El borrador de Ordenanza que se informa se titula **"ORDENANZA MUNICIPAL DEL RÉGIMEN JURÍDICO DEL USO RESIDENCIAL EN LA ZONA TURÍSTICA LITORAL DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA"**, consta de un preámbulo, 10 artículos, dos disposiciones finales y un anexo relativo a la solicitud de certificación municipal de uso residencial en zona turística litoral.

En cuanto al contenido formal de la presente Ordenanza señalar que la misma aborda en los antecedentes una elaborada exposición sobre los usos residenciales existentes en la zona turística litoral (ZTL) de San Bartolomé de Tirajana desde su origen, evolución normativa y situación actual, analizando la evolución del planeamiento, la especialización del uso turístico por las distintas normativas aplicables, el deber de uso turístico con expresa mención a los expedientes sancionadores por incumplimiento en virtud Decreto-ley 2/2025, de 17 de marzo, de medidas urgentes relativas al deber de atenerse al uso turístico y la situación actual de los usos residenciales existentes en la zona turística litoral.

La parte articulada se organiza en torno a la delimitación del objeto y ámbito territorial de aplicación, la identificación de las situaciones objeto de regulación y el establecimiento de un régimen diferenciado atendiendo a la evolución temporal del planeamiento urbanístico y de la normativa aplicable a los usos residenciales en zonas

MASPALOMAS COSTA CANARIA

Ilustre Ayuntamiento
de la Villa de
San Bartolomé de Tirajana
http://www.maspalomas.com

turísticas litorales, para finalizar con la regulación de la certificación municipal correspondiente.

En cuanto al contenido material, la Ordenanza se considera conforme con el ordenamiento jurídico, al aclarar las distintas situaciones de uso residencial en zonas turísticas litorales en atención a su evolución temporal y a los sucesivos cambios normativos y de planeamiento urbanístico que han incidido en su régimen jurídico. A tal efecto, los artículos 1 a 3 delimitan el objeto, el ámbito territorial y las situaciones comprendidas en la regulación, mientras que los artículos 4 a 9 establecen criterios diferenciados en función del momento de implantación del uso residencial y de la aprobación de los distintos instrumentos y disposiciones que condicionan su admisibilidad.

En este sentido, la presente Ordenanza no tiene por objeto regular situaciones o materias reservadas a la Ley sino establecer criterios claros, sencillos y homogéneos para reconocer situaciones jurídicas existentes vista la gran complejidad de la normativa existente.

En consecuencia, la regulación propuesta responde a la finalidad perseguida, al establecer criterios para identificar las situaciones objeto de tratamiento y articular un mecanismo de certificación municipal, contribuyendo a la seguridad jurídica y a la aplicación homogénea de la normativa urbanística y turística vigente, sin perjuicio de las determinaciones del planeamiento y la legislación sectorial aplicable.

CONCLUSIONES

PRIMERA: Por todo lo expuesto, y a juicio de quien suscribe, se informa **FAVORABLE** el borrador de la **"ORDENANZA MUNICIPAL DEL RÉGIMEN JURÍDICO DEL USO RESIDENCIAL EN LA ZONA TURÍSTICA LITORAL**

MASPALOMAS COSTA CANARIA

Ilustre Ayuntamiento
de la Villa de
San Bartolomé de Tirajana
http://www.maspalomas.com

DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA", sin perjuicio del informe previo del Secretario General conforme artículo 3.3.d).1 del Real Decreto 128/2018, de 16 de marzo, pudiendo dar nota de conformidad al presente informe de acuerdo al apartado 4 de dicho artículo.

SEGUNDA: Corresponde al Pleno, por mayoría simple, la aprobación provisional y tras someterla a información pública por 30 días y una vez resueltas las alegaciones, en caso de presentarse, la aprobación definitiva por el mismo órgano y en caso de no existir alegaciones, se entenderá definitivamente aprobado el acuerdo hasta entonces provisional, debiendo publicarse en el BOP y en el Tablón de Anuncios del Ayuntamiento, así como en la página web municipal de conformidad con el artículo 49y concordantes de la Ley 7/1985 de 2 de abril Reguladora de Bases de Régimen Local,sin perjuicio de poder publicarse en cualquier otro Boletín que se considere oportuno.

Es cuanto me cumple informar conforme al Reglamento Orgánico Municipal artículo 212.2.a) del Reglamento Orgánico de este Ayuntamiento aprobado definitivamente el 30 de diciembre de 2009 (BOP de 1 de marzo de 2010) y modificado con fecha 26 de marzo de 2021 (BOP núm. 45 de 14 abril 2021) y sin perjuicio de cualquier otra opinión mejor fundada en Derecho no siendo el presente informe vinculante conforme al apartado 7 de dicho Reglamento por lo que no obstante, el Pleno, con superior criterio, resolverá como estime procedente.

En San Bartolomé de Tirajana a fecha de la firma electrónica.

Firmado por ZENAIDA ASCANIO MESA - DNI ***3734** el día 20/10/2026 con un certificado emitido por AC Firmaprofesional - CUALIFICADOS

MASPALOMAS COSTA CANARIA

Ilustre Ayuntamiento de la Villa de San Bartolomé de Tirajana
http://www.maspalomas.com

Servicio: Urbanismo, Planeamiento y Gestión
Sección: Planeamiento.
Expte 2026-17191

ASUNTO: INFORME-PROPUESTA AL PLENO PARA LA APROBACIÓN INICIAL DE LA ORDENANZA MUNICIPAL DEL RÉGIMEN JURÍDICO DEL USO RESIDENCIAL EN LA ZONA TURÍSTICA LITORAL DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA.

Se emite el presente informe de conformidad a las determinaciones contenidas en el artículo 172 y demás concordantes del Real Decreto 2568/1986, de 28 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de Organización, Funcionamiento y Régimen Jurídico de las Entidades Locales, artículo 208 y concordantes del Reglamento Orgánico Municipal, en relación con los artículos 52, 53, 54 y concordantes del Real Decreto Legislativo 5/2015, de 30 octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Estatuto Básico del Empleado Público, contando con los siguientes,

ANTECEDENTES

PRIMERO.- Tradicionalmente la especialización/separación de los usos residenciales y turísticos en la zona turística ha sido controvertida y de difícil implementación.

Hasta la mitad de los años noventa del siglo pasado, el planeamiento no hacía una diferenciación nítida entre el uso residencial y el turístico, siendo este último una modalidad dentro del residencial y compatible con aquél -lo ejemplifican las Normas Subsidiarias Municipales de 1986-.

Fue la Ley 7/1995, de 6 de abril, de Ordenación del Turismo de Canarias la que empezó a hablar por vez primera en nuestro ordenamiento del uso turístico como algo diferente al estrictamente residencial. En ese mismo año, el Plan Insular de Ordenación llevará a cabo la identificación de las zonas turísticas de la isla, entre ellas la Zona Turística Litoral de la Costa Sur, con la pretensión de establecer el uso turístico como principal y acotar, incluso reducir, el uso residencial en esos espacios. En cumplimiento de las previsiones de ese instrumento insular, el Ayuntamiento promovió hasta lograr la aprobación del Plan General de Ordenación Urbana de 1996 en el que, sin perjuicio de la preferencia del uso turístico, sin embargo, se reconoció el uso residencial preexistente en las distintas zonas turísticas, así como se admitieron en determinadas zonas otros posteriores que se desarrollaron al amparo de sus determinaciones. La anulación del plan insular de 1995 llevó a la aprobación de un nuevo plan insular de ordenación en 2003 que, en esencia, repite la ordenación para la zona turística litoral.

En 2003, el Parlamento de Canarias aprobó la Ley 19/2003, de 14 de abril, de Directrices de Ordenación General y de Ordenación del Turismo, que incorpora criterios para encauzar la separación entre los usos turísticos y los residenciales, encomendando al planeamiento insular las principales decisiones sobre la materia. Una década más tarde se aprobó la Ley 2/2013, de 29 de mayo, de Renovación y Modernización Turística de Canarias, que cambia los parámetros para llevar a cabo la especialización, suprimiendo la competencia del planeamiento insular para encauzar esta materia y remitiendo al planeamiento municipal o a los planes de modernización turística la referida especialización.

Firmado por:	MARÍA MARAVILLAS MORALES BAUTE - Jefatura de Servicio - Atf Ver firma GUILLERMO CASTELLANO PÉREZ - T.a.E. - Licenciado/A en Derecho Ver firma ALBA GARCÍA ROMERO - Tecnico/A Administracion General Ver firma	Fecha: 22-10-2026 11:37:24 Fecha: 22-10-2026 11:54:31 Fecha: 22-10-2026 12:09:15

Nº expediente administrativo: 2026-017191 Código Seguro de Verificación (CSV): ADE8B9E003A11174055CEA1BCAC86320
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/ADE8B9E003A11174055CEA1BCAC86320

Fecha de sellado electrónico: 26-10-2026 14:47:54 Ver sello

Fecha de emisión de esta copia: 13-11-2026 10:11:39

Ilustre Ayuntamiento de la Villa de San Bartolomé de Tirajana
http://www.maspalomas.com

Vigente la Ley de Renovación y Modernización Turística, sin embargo, fue aprobado y entró en vigor el Plan Territorial Especial de Ordenación Turística Insular de 2014, elaborado con base en las Directrices de Ordenación del Turismo -reemplazadas por aquella Ley-. Este plan territorial reitera la zonificación contenida en el plan insular de 2003 y diseña las piezas territoriales turísticas, que se diferencian entre las nuevas y las existentes que, a su vez, se dividen en piezas en proceso de consolidación y las consolidadas. Dentro de estas últimas, el plan contempla las que son de uso exclusivamente turístico, las que tienen un uso mixto (residencial y turístico) que pueden ser, a su vez, con presencia residencial residual o alta presencia residencial, distinción de directa aplicación a este municipio. El cuadro se completa con una llamada al planeamiento general para llevar a cabo la especialización. Con todo, en tanto esa tarea no se lleva a cabo, el régimen jurídico aplicable a los usos residenciales existentes en la zona turística litoral siguió siendo el preexistente.

En 2015, con base en la Ley de Renovación y Modernización Turística se planteó la especialización de usos mediante la elaboración de un Plan General de Ordenación supletorio, que no llegó a aprobarse. No obstante, en los estudios realizados por la empresa pública Gesplan se identificaron doce piezas turísticas consolidadas, en las que con diferente intensidad se reconoce la presencia del uso residencial en la zona turística litoral.

Por tanto, la realidad de la coexistencia quedó nuevamente acreditada. Poco más tarde, la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales protegidos de Canarias introdujo una modificación en la Ley de Renovación y Modernización Turística estableciendo una garantía a favor de los usos residenciales existentes a fecha 1 de enero de 2017, que será aplicable a partir del momento en que se lleve a cabo la especialización de usos. En todo caso, sigue sin llevarse a cabo esa tarea dada su enorme complejidad.

A la enrevesada situación normativa descrita, con la incertidumbre que comporta, en los últimos años se ha añadido la incoación de expedientes sancionadores por la Administración autonómica a vecinos del municipio que disfrutan del uso residencial en la zona turística litoral. Con ello, a la complejidad del marco normativo se ha sumado la alarma y la tensión social entre los afectados y quienes pueden llegar a serlo.

SEGUNDO.- Con fecha 17 de agosto de 2026 se dictó el Decreto n.º 2026005732 (expediente n.º 2024-010385), por el cual se acordó el desistimiento de la tramitación de la Ordenanza Provisional relativa al uso residencial en la zona turística litoral de San Bartolomé de Tirajana puesto que *"la regulación pretendida por el Ayuntamiento no tiene por objeto modificar el planeamiento vigente ni alterar sus determinaciones, sino establecer un instrumento municipal que permita interpretar, ordenar y clarificar la aplicación de la normativa existente, dentro del marco jurídico actualmente vigente".*

TERCERO.- Visto que con fecha 31 de julio de 2026, se emite providencia por el Concejal del Área de Urbanismo, Patrimonio Público y Vivienda en el que se ordena la incoación del oportuno expediente administrativo para la redacción y tramitación de la correspondiente ordenanza municipal del régimen jurídico del uso residencial en la zona turística literal de San Bartolomé de Tirajana.

Ilustre Ayuntamiento de la Villa de San Bartolomé de Tirajana
http://www.maspalomas.com

CUARTO.- Visto que mediante Decreto 5494/2026 de fecha 04 de agosto de 2026, por parte del Concejal del Área de Urbanismo, Patrimonio Público y Vivienda, se procede a Incoar el expediente administrativo de la citada Ordenanza, se ordena la elaboración de la correspondiente memoria justificativa y se dispone la apertura del trámite de consulta pública previa previsto en el artículo 133.1 de la ley 39/2015, de 1 de octubre, a través del portal web del Ayuntamiento, a fin de recabar la opinión de la ciudadanía, sujetos y organizaciones potencialmente afectados por la futura norma.

QUINTO.- Vista la **MEMORIA JUSTIFICATIVA PARA LA ELABORACIÓN DE LA ORDENANZA MUNICIPAL DEL RÉGIMEN JURÍDICO DEL USO RESIDENCIAL EN LA ZONA TURÍSTICA LITORAL DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA** emitida con fecha 04 de agosto de 2026 por el TAE-Licenciado en derecho y por la Jefa del servicio de Planeamiento en la que se concluye lo siguiente:

1) Queda suficientemente acreditada la necesidad, oportunidad y adecuación de la aprobación de la Ordenanza Municipal del Régimen Jurídico del Uso Residencial en la Zona Turística Litoral de San Bartolomé de Tirajana, por responder a un interés público evidente, respetar el marco competencial municipal y cumplir los principios de buena regulación establecidos en el artículo 129 de la Ley 39/2015.
2) La futura Ordenanza constituye un instrumento de carácter interpretativo y sistematizador que permitirá reforzar la seguridad jurídica, facilitar la actuación administrativa y proporcionar certeza a la ciudadanía respecto del régimen jurídico aplicable a los usos residenciales existentes, sin alterar el contenido de la legislación ni del planeamiento urbanístico vigente.
*3) Se deberá **SOMETER al trámite de CONSULTA PÚBLICA PREVIA** previsto en el artículo 133.1 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, que se incorpora como Anexo I.*

SEXTO.- Visto que con fecha 05 de agosto de 2026 se por el Concejal del Área de Urbanismo, Patrimonio Público y Vivienda, se anuncia la apertura del trámite de consulta pública previa y su publicación en la página web de este Ayuntamiento con fecha 06 de agosto de 2026, dándose un plazo de veinte (20) días hábiles, contados a partir del día siguiente a su publicación con la finalidad de recabar la opinión de los sujetos y organizaciones más representativas potencialmente afectados por la futura norma acerca de los problemas que se pretenden solucionar con la iniciativa, la necesidad y oportunidad de su aprobación, los objetivos perseguidos y las posibles soluciones alternativas regulatorias y no regulatorias.

SÉPTIMO.- Visto que durante el periodo comprendido entre el 07 de agosto y 04 de septiembre de 2026, se recibieron un total de **CUARENTA Y CINCO (45)** sugerencias.

OCTAVO.- Visto el Informe de valoración de consultas recibidas ante esta Corporación y emitido con fecha 25 de septiembre de 2026 en el que se concluye lo siguiente:

"A la vista del contenido de las aportaciones recibidas, y tras el análisis efectuado en el presente informe, cabe destacar positivamente la participación de la ciudadanía durante la consulta realizada con carácter previo a la elaboración de la Ordenanza Municipal del régimen jurídico del uso residencial en la zona turística litoral de San Bartolomé de Tirajana.

Ilustre Ayuntamiento de la Villa de San Bartolomé de Tirajana
http://www.maspalomas.com

En relación con las distintas posturas clasificadas y analizadas, cabe señalar que, si bien en la mayoría de los casos no se aportan criterios verificables de diseño normativo, las mismas permiten identificar las principales cuestiones e inquietudes de la ciudadanía. Estas aportaciones no pierden valor desde el punto de vista del debate público, pero no pueden ser incorporadas directamente al texto normativo -a excepción de las indicadas en el apartado anterior, y que han sido consideradas e incorporadas al texto inicial de la Ordenanza-, sin perjuicio de que puedan ser consideradas en otros instrumentos de planificación municipal. Del análisis cualitativo se desprende que una parte relevante de las aportaciones expresa una valoración favorable hacia la aprobación de la nueva ordenanza como herramienta para dotar de seguridad jurídica a los propietarios de viviendas radicadas en uso turístico en el término municipal de San Bartolomé de Tirajana. Por ello, dichas aportaciones serán consideradas a fin de ser atendidas a través del instrumento correspondiente. En definitiva, el proceso de consulta pública ha permitido identificar con claridad tanto las expectativas como las inquietudes de la ciudadanía en relación con la Ordenanza."

NOVENO.- Vistos los informes técnicos y jurídicos, ambos de fecha 19 de octubre de 2026, cuyo contenido se da por reproducido, en sentido **favorable**.

DÉCIMO.- Visto el Informe emitido por la Asesoría Jurídica Municipal de fecha 20 de octubre de 2026, en sentido **favorable**, conforme a lo dispuesto en el artículo 212.2.b) del vigente Reglamento Orgánico de este Ayuntamiento (en adelante ROM), aprobado definitivamente el 30 de diciembre de 2009 (BOP de 1 de marzo de 2010) y modificado con fecha 26 de marzo de 2021 (BOP núm. 45 de 14 abril 2021).

LEGISLACIÓN APLICABLE

- Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias.
- Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana.
- Decreto 181/2018 de 26 de diciembre por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento de Canarias.
- Decreto 182/2018 de 26 de diciembre por el que se aprueba el Reglamento de Intervención y Protección de la Legalidad Urbanística de Canarias.
- Decreto 183/2018 de 26 de diciembre por el que se aprueba el Reglamento de Gestión y Ejecución del Planeamiento de Canarias.
- Ley 19/2003, de 14 de abril, por la que se aprueban las Directrices de Ordenación del Turismo de Canarias (B.O.C. nº73, de 15 de abril de 2003.)
- Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.
- Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local.
- Reglamento Orgánico Municipal (ROM).
- Real Decreto 2568/1986,
- Ley 2/2013, de 29 de mayo, de renovación y modernización turística de Canarias.
- Ley 7/1995, de Ordenación del Turismo de Canarias.

Ilustre Ayuntamiento de la Villa de San Bartolomé de Tirajana
http://www.maspalomas.com

- Plan General de Ordenación Urbana de San Bartolomé de Tirajana.

CONSIDERACIONES JURÍDICAS

PRIMERA.- SOBRE EL OBJETO DE LA ORDENANZA.

El proyecto de Ordenanza municipal tiene por objeto identificar la situación jurídica en la que se encuentran los usos residenciales que existen en la zona turística litoral del municipio, detallando para cada una de ellos el régimen jurídico-urbanístico que le corresponde de conformidad con lo que dispone la legislación del suelo y la legislación turística.

La elaboración y la aprobación de esta Ordenanza tiene como fundamento jurídico básico el principio de simplicidad, claridad y proximidad a la ciudadanía, que rige la actividad de todas las Administraciones Públicas (art. 3.1.b de la Ley 40/2015, de 1 de octubre, del Régimen Jurídico del Sector Público) y el principio de seguridad jurídica, que comporta la obligación para las Administraciones de asegurar la mayor claridad y certidumbre de las normas y de su aplicación (art. 129.4 de la Ley 39/2015, del Procedimiento Administrativo Común); uno y otro en relación con el derecho de los vecinos a conocer de forma cierta y comprensible las condiciones urbanísticas aplicables a una finca, que es el objetivo primario de la presente disposición general (art. 5.d del Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana de 2015 y art. 7 de la Ley del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias de 2017).

La finalidad de la norma es clarificar la situación jurídica aplicable a aquellos usos a la vista de la complejidad normativa existente, de acuerdo con la legislación vigente. La propuesta de Ordenanza no innova ni habilita la realización de obra alguna distinta de las que para esas situaciones autoriza la ley.

En concreto, la Ordenanza identificará, al menos las siguientes situaciones en cuanto a los usos residenciales que se desarrollan en la zona turística litoral:

a) autorizados y/o existentes antes del Plan General de Ordenación Urbana de 1996;
b) autorizados y/o existentes tras el Plan General de Ordenación Urbana de 1996;
c) anteriores a la imposición legal del deber de atenerse al uso turístico en 2013;
d) posteriores a la imposición legal del deber de atenerse al uso turístico en 2013;
y e) tras la aprobación de la especialización de usos: anteriores al 1 de enero de 2017.

Ese es el objeto de la Ordenanza, no lo es la especialización de usos. Y ello porque, la especialización de usos residenciales y turísticos en la zona turística litoral requiere, por exigencia legal, la realización de un estudio pormenorizado, detallado y complejo, que excede de la función propia de una ordenanza municipal; si bien, en tanto esa especialización es abordada, la complejidad del marco normativo actual y las controversias que trae consigo, como los expedientes sancionadores incoados a quienes vienen desarrollando usos residenciales, impone al Ayuntamiento el deber de aclarar el régimen jurídico aplicable a cada una de las situaciones existentes, labor que puede ser desarrollada mediante una Ordenanza municipal, ofreciendo seguridad jurídica a la administración para resolver las solicitudes de aplicación del régimen jurídico del uso residencial en la zona turística litoral del municipio de San Bartolomé de Tirajana.

En consecuencia, la futura norma no establece criterios que permitan o habiliten usos u

Ilustre Ayuntamiento de la Villa de San Bartolomé de Tirajana
http://www.maspalomas.com

obras, tan sólo se limita a recordar lo que dicen las normas aplicables a cada situación, sin alterar ni modificar las determinaciones ni el contenido del planeamiento vigente.

SEGUNDA.- SOBRE LA COMPETENCIA MUNICIPAL PARA LA APROBACIÓN DE LA ORDENANZA.

El Ayuntamiento de San Bartolomé de Tirajana ostenta competencias en materia de promoción y gestión de vivienda protegida, así como de gestión, administración y conservación del parque público de viviendas de titularidad municipal, conforme al marco normativo estatal y autonómico vigente.

En particular, el artículo 4.1.a) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local, **reconoce a los municipios la potestad reglamentaria y de autoorganización** en el ámbito de sus competencias y el artículo 55 del Real Decreto Legislativo 781/1986, de 18 de abril, por el que se aprueba el texto refundido de las disposiciones legales vigentes en materia de Régimen Local, establece que, en la esfera de su competencia, **las Entidades locales podrán aprobar Ordenanzas** y Reglamentos, y los Alcaldes dictar Bandos. En ningún caso contendrán preceptos opuestos a las leyes.

Asimismo, el artículo 25.2.a) de la citada Ley 7/1985 atribuye a los municipios competencias en materia de Urbanismo: planeamiento, gestión, ejecución y disciplina urbanística. Protección y gestión del Patrimonio histórico.

Igualmente, la Ley 7/2015, de 1 de abril, de los Municipios de Canarias, reconoce en su artículo 11.p) la competencia propia de los Ayuntamientos canarios en materia de Urbanismo.

TERCERA.- SOBRE EL PROCEDIMIENTO DE APROBACIÓN DE LAS ORDENANZAS MUNICIPALES.

La aprobación de una ordenanza municipal debe ajustarse al procedimiento previsto en el artículo 49 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local (en adelante, LBRL), sin perjuicio de aquellos trámites previos y preceptivos que resulten exigibles conforme a la normativa aplicable.

El citado artículo 49 de la LBRL establece:

"La aprobación de las Ordenanzas locales se ajustará al siguiente procedimiento:

a) Aprobación inicial por el Pleno.

b) Información pública y audiencia a los interesados por el plazo mínimo de treinta días para la presentación de reclamaciones y sugerencias.

c) Resolución de todas las reclamaciones y sugerencias presentadas dentro del plazo y aprobación definitiva por el Pleno.

En el caso de que no se hubiera presentado ninguna reclamación o sugerencia, se entenderá definitivamente adoptado el acuerdo hasta entonces provisional".

No obstante, con carácter previo a la elaboración del proyecto de ordenanza, deberá sustanciarse el trámite de consulta pública previa previsto en el artículo 133.1 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, a través del portal web de la Administración competente, con la finalidad de recabar la opinión de los sujetos y organizaciones más representativas potencialmente afectados por la futura norma acerca de los problemas que se pretenden solucionar con la iniciativa, la necesidad y oportunidad de su aprobación, los objetivos perseguidos y las

Ilustre Ayuntamiento de la Villa de San Bartolomé de Tirajana
http://www.maspalomas.com

posibles soluciones alternativas regulatorias y no regulatorias.
El artículo 133.1 de la Ley 39/2015 dispone:
"Con carácter previo a la elaboración del proyecto o anteproyecto de ley o de reglamento, se sustanciará una consulta pública, a través del portal web de la Administración competente en la que se recabará la opinión de los sujetos y de las organizaciones más representativas potencialmente afectados por la futura norma acerca de:
***a)** Los problemas que se pretenden solucionar con la iniciativa.*
***b)** La necesidad y oportunidad de su aprobación.*
***c)** Los objetivos de la norma.*
***d)** Las posibles soluciones alternativas regulatorias y no regulatorias".*

Una vez realizado dicho trámite y elaborado el correspondiente proyecto de ordenanza, con carácter previo a su aprobación inicial, deberán incorporarse al expediente los **informes técnicos y jurídicos** del servicio que resulten procedentes, así como el **informe preceptivo de la Asesoría Jurídica**, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 212.2.a) del Reglamento Orgánico Municipal, al objeto de garantizar el adecuado análisis jurídico de la propuesta normativa y su adecuación al ordenamiento jurídico aplicable.
Cumplimentados dichos trámites, corresponderá al Pleno de la Corporación la aprobación inicial de la ordenanza (articulo 22.2.d en relación con el artículo 47.1 de la LBRL), continuándose con la tramitación prevista en el artículo 49 de la LBRL hasta su aprobación definitiva.
Una vez adoptado el acuerdo de aprobación definitiva, y de conformidad con lo dispuesto en el artículo 70.2 de la LBRL, el texto íntegro de la ordenanza deberá ser publicado en el Boletín Oficial de la Provincia, no entrando en vigor hasta que haya transcurrido el plazo previsto en el artículo 65.2 de la misma Ley.
En este sentido, el artículo 70.2 de la LBRL establece que:
"Los acuerdos que adopten las Corporaciones locales se publican o notifican en la forma prevista por la Ley. Las ordenanzas, incluidos el articulado de las normas de los planes urbanísticos, así como los acuerdos correspondientes a éstos cuya aprobación definitiva sea competencia de los Entes locales, se publicarán en el «Boletín Oficial» de la provincia y no entrarán en vigor hasta que se haya publicado completamente su texto y haya transcurrido el plazo previsto en el artículo 65.2".
Por su parte, el artículo 65.2 de la LBRL dispone que:
"El requerimiento a que se refiere el número anterior se formulará en el plazo de quince días hábiles a partir de la recepción de la comunicación del acuerdo. La Administración del Estado o de las Comunidades Autónomas podrá impugnar el acto o acuerdo ante la jurisdicción contencioso-administrativa dentro del plazo señalado por la Ley reguladora de dicha jurisdicción".
Por tanto, la entrada en vigor de la ordenanza quedará condicionada a la publicación íntegra de su texto en el Boletín Oficial de la Provincia y al transcurso del plazo legalmente establecido, garantizándose así su plena eficacia normativa y el cumplimiento de los requisitos de publicidad exigidos por la legislación básica de régimen local.

Consecuentemente con cuanto antecede, y previo informe de la secretaría municipal (artículo 3.3.d.1º del RD 128/2018 y artículo 208.2.b.3 del ROM), así como, previo dictamen de la comisión informativa (artículos 126.1 ROF y 152 del ROM) se viene a elevar la siguiente,

Ilustre Ayuntamiento de la Villa de San Bartolomé de Tirajana
http://www.maspalomas.com

PROPUESTA DE ACUERDO AL PLENO

PRIMERO.- APROBAR INICIALMENTE la **ORDENANZA MUNICIPAL DEL RÉGIMEN JURÍDICO DEL USO RESIDENCIAL EN LA ZONA TURÍSTICA LITORAL DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA,** la cual se ha ajustado al cauce legalmente establecido y dentro de las competencias propias de este Ayuntamiento, de conformidad con la normativa aplicable y en los términos que figuran en el expediente.

SEGUNDO.- Someter el texto de la Ordenanza a información pública y audiencia a los interesados por un plazo de **treinta días**, mediante anuncio publicado en el Boletín Oficial de la Provincia, a fin de que puedan presentarse reclamaciones y sugerencias.

Asimismo, publicar el texto de la Ordenanza en la sede electrónica municipal, en cumplimiento de los principios de transparencia y participación ciudadana.

TERCERO-. Disponer que, en caso de presentarse reclamaciones o sugerencias durante el plazo de información pública y audiencia, estas sean resueltas por el Pleno, procediéndose a la aprobación definitiva de la Ordenanza. En el caso de que no se hubiera presentado ninguna reclamación o sugerencia, se entenderá definitivamente adoptado el acuerdo hasta entonces provisional.

CUARTO.- Una vez aprobada definitivamente la Ordenanza, publicar el acuerdo de aprobación definitiva y el texto íntegro de la Ordenanza en el Boletín Oficial de la Provincia, para su entrada en vigor en los términos previstos en la legislación vigente.

Es cuanto se viene a informar, en el ejercicio del cargo y funciones de los empleados públicos actuantes. El contenido de este documento, y las conclusiones vertidas, se someten a cualquier otra opinión mejor fundada en Derecho, y no suple en modo alguno a cualquier otro documento que se haya podido solicitar y/o que preceptivamente se deba emitir para la válida adopción de los acuerdos que procedan.

En San Bartolomé de Tirajana, a fecha de la firma electrónica.

El Técnico de Administración Especial-Licenciado en Derecho
Guillermo Castellano Pérez

La Jefa de Área de Planeamiento y Gestión Urbanística
María Maravillas Morales Baute

La Técnico de Administración General
Alba García Romero

Ilustre Ayuntamiento de la Villa de San Bartolomé de Tirajana
http://www.maspalomas.com

Área de Gobierno:
Urbanismo, Patrimonio, Responsabilidad Patrimonial y Vivienda
Servicio: Planeamiento y Gestión Urbanística
Expte: 17191/2026

ANTECEDENTES ADMINISTRATIVOS.

PRIMERO.- Visto el informe técnico emitido por la Jefa del Servicio de Planeamiento y Gestión Urbanística, D.ª M.ª Maravillas Morales Baute, y por la arquitecta municipal Dª. Ana Blanco Machado, de fecha 19 de octubre de 2026, en sentido favorable.

SEGUNDO.- Visto el informe de valoración de aportaciones recibidas durante el trámite de consulta pública previo a la aprobación de la ordenanza, emitido por los técnicos municipales Dª. M.ª. Maravillas Morales Baute, D.ª Ana Blanco Machado, Dª. Alba García Romero y D. Guillermo Castellano Pérez, de fecha 19 de octubre de 2026.

TERCERO.- Visto el informe jurídico emitido por los técnicos municipales Dª. Alba García Romero y D. Guillermo Castellano Pérez, de fecha 19 de octubre de 2026, en sentido favorable.

CUARTO.- Visto el informe preceptivo de legalidad del citado anteproyecto, emitido por el Servicio de Asesoría Jurídica municipal, por Dª. Zenaida Ascanio Mesa, de fecha 20 de octubre de 2026, en sentido favorable.

QUINTO.- Vista la propuesta contenida en el informe que a continuación se transcribe, emitido por los técnicos municipales, Dª. M.ª. Maravillas Morales Baute, D.ª Ana Blanco Machado, Dª. Alba García Romero y D. Guillermo Castellano Pérez, de fecha 22 de octubre de 2026, elevo la misma al Pleno, en sus propios términos:

“ASUNTO: INFORME-PROPUESTA AL PLENO PARA LA APROBACIÓN INICIAL DE LA ORDENANZA MUNICIPAL DEL RÉGIMEN JURÍDICO DEL USO RESIDENCIAL EN LA ZONA TURÍSTICA LITORAL DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA.

Se emite el presente informe de conformidad a las determinaciones contenidas en el artículo 172 y demás concordantes del Real Decreto 2568/1986, de 28 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de Organización, Funcionamiento y Régimen Jurídico de las Entidades Locales, artículo 208 y concordantes del Reglamento Orgánico Municipal, en relación con los artículos 52, 53, 54 y concordantes del Real Decreto Legislativo 5/2015, de 30 octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Estatuto Básico del Empleado Público, contando con los siguientes,

ANTECEDENTES

PRIMERO.- Tradicionalmente la especialización/separación de los usos residenciales y turísticos en la zona turística ha sido controvertida y de difícil implementación.

Ilustre Ayuntamiento de la Villa de San Bartolomé de Tirajana
http://www.maspalomas.com

Hasta la mitad de los años noventa del siglo pasado, el planeamiento no hacía una diferenciación nítida entre el uso residencial y el turístico, siendo este último una modalidad dentro del residencial y compatible con aquél -lo ejemplifican las Normas Subsidiarias Municipales de 1986-.

Fue la Ley 7/1995, de 6 de abril, de Ordenación del Turismo de Canarias la que empezó a hablar por vez primera en nuestro ordenamiento del uso turístico como algo diferente al estrictamente residencial. En ese mismo año, el Plan Insular de Ordenación llevará a cabo la identificación de las zonas turísticas de la isla, entre ellas la Zona Turística Litoral de la Costa Sur, con la pretensión de establecer el uso turístico como principal y acotar, incluso reducir, el uso residencial en esos espacios. En cumplimiento de las previsiones de ese instrumento insular, el Ayuntamiento promovió hasta lograr la aprobación del Plan General de Ordenación Urbana de 1996 en el que, sin perjuicio de la preferencia del uso turístico, sin embargo, se reconoció el uso residencial preexistente en las distintas zonas turísticas, así como se admitieron en determinadas zonas otros posteriores que se desarrollaron al amparo de sus determinaciones. La anulación del plan insular de 1995 llevó a la aprobación de un nuevo plan insular de ordenación en 2003 que, en esencia, repite la ordenación para la zona turística litoral.

En 2003, el Parlamento de Canarias aprobó la Ley 19/2003, de 14 de abril, de Directrices de Ordenación General y de Ordenación del Turismo, que incorpora criterios para encauzar la separación entre los usos turísticos y los residenciales, encomendando al planeamiento insular las principales decisiones sobre la materia. Una década más tarde se aprobó la Ley 2/2013, de 29 de mayo, de Renovación y Modernización Turística de Canarias, que cambia los parámetros para llevar a cabo la especialización, suprimiendo la competencia del planeamiento insular para encauzar esta materia y remitiendo al planeamiento municipal o a los planes de modernización turística la referida especialización.

Vigente la Ley de Renovación y Modernización Turística, sin embargo, fue aprobado y entró en vigor el Plan Territorial Especial de Ordenación Turística Insular de 2014, elaborado con base en las Directrices de Ordenación del Turismo -reemplazadas por aquella Ley-. Este plan territorial reitera la zonificación contenida en el plan insular de 2003 y diseña las piezas territoriales turísticas, que se diferencian entre las nuevas y las existentes que, a su vez, se dividen en piezas en proceso de consolidación y las consolidadas. Dentro de estas últimas, el plan contempla las que son de uso exclusivamente turístico, las que tienen un uso mixto (residencial y turístico) que pueden ser, a su vez, con presencia residencial residual o alta presencia residencial, distinción de directa aplicación a este municipio. El cuadro se completa con una llamada al planeamiento general para llevar a cabo la especialización. Con todo, en tanto esa tarea no se lleva a cabo, el régimen jurídico aplicable a los usos residenciales existentes en la zona turística litoral siguió siendo el preexistente.

En 2015, con base en la Ley de Renovación y Modernización Turística se planteó la especialización de usos mediante la elaboración de un Plan General de Ordenación supletorio, que no llegó a aprobarse. No obstante, en los estudios realizados por la empresa pública Gesplan se identificaron doce piezas turísticas consolidadas, en las que con diferente intensidad se reconoce la presencia del uso residencial en la zona turística litoral.

Por tanto, la realidad de la coexistencia quedó nuevamente acreditada. Poco más tarde, la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales protegidos de Canarias introdujo una modificación en la Ley de Renovación y Modernización Turística estableciendo una garantía a favor de los usos residenciales existentes a fecha 1 de enero de 2017, que será aplicable a partir del momento en que se

Firmado por:	MARICHAL RAMOS ALEJANDRO IVAN - Concejal/A Area Urbanismo, Patrimonio Publico Y Vivienda	Fecha: 22-10-2026 13:21:28

Nº expediente administrativo: 2026-017191 Código Seguro de Verificación (CSV): 3016F85BC127CD9E38A229B22ACFA216
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/3016F85BC127CD9E38A229B22ACFA216

Fecha de sellado electrónico: 22-10-2026 13:26:43 - 2/9 - Fecha de emisión de esta copia: 13-11-2026 10:11:40

Ilustre Ayuntamiento de la Villa de San Bartolomé de Tirajana
http://www.maspalomas.com

lleve a cabo la especialización de usos. En todo caso, sigue sin llevarse a cabo esa tarea dada su enorme complejidad.

A la enrevesada situación normativa descrita, con la incertidumbre que comporta, en los últimos años se ha añadido la incoación de expedientes sancionadores por la Administración autonómica a vecinos del municipio que disfrutan del uso residencial en la zona turística litoral. Con ello, a la complejidad del marco normativo se ha sumado la alarma y la tensión social entre los afectados y quienes pueden llegar a serlo.

SEGUNDO.- Con fecha 17 de agosto de 2026 se dictó el Decreto n.º 2026005732 (expediente n.º 2024-010385), por el cual se acordó el desistimiento de la tramitación de la Ordenanza Provisional relativa al uso residencial en la zona turística litoral de San Bartolomé de Tirajana puesto que *"la regulación pretendida por el Ayuntamiento no tiene por objeto modificar el planeamiento vigente ni alterar sus determinaciones, sino establecer un instrumento municipal que permita interpretar, ordenar y clarificar la aplicación de la normativa existente, dentro del marco jurídico actualmente vigente".*

TERCERO.- Visto que con fecha 31 de julio de 2026, se emite providencia por el Concejal del Área de Urbanismo, Patrimonio Público y Vivienda en el que se ordena la incoación del oportuno expediente administrativo para la redacción y tramitación de la correspondiente ordenanza municipal del régimen jurídico del uso residencial en la zona turística literal de San Bartolomé de Tirajana.

CUARTO.- Visto que mediante Decreto 5494/2026 de fecha 04 de agosto de 2026, por parte del Concejal del Área de Urbanismo, Patrimonio Público y Vivienda, se procede a Incoar el expediente administrativo de la citada Ordenanza, se ordena la elaboración de la correspondiente memoria justificativa y se dispone la apertura del trámite de consulta pública previa previsto en el artículo 133.1 de la ley 39/2015, de 1 de octubre, a través del portal web del Ayuntamiento, a fin de recabar la opinión de la ciudadanía, sujetos y organizaciones potencialmente afectados por la futura norma.

QUINTO.- Vista la **MEMORIA JUSTIFICATIVA PARA LA ELABORACIÓN DE LA ORDENANZA MUNICIPAL DEL RÉGIMEN JURÍDICO DEL USO RESIDENCIAL EN LA ZONA TURÍSTICA LITORAL DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA** emitida con fecha 04 de agosto de 2026 por el TAE-Licenciado en derecho y por la Jefa del servicio de Planeamiento en la que se concluye lo siguiente:

1) Queda suficientemente acreditada la necesidad, oportunidad y adecuación de la aprobación de la Ordenanza Municipal del Régimen Jurídico del Uso Residencial en la Zona Turística Litoral de San Bartolomé de Tirajana, por responder a un interés público evidente, respetar el marco competencial municipal y cumplir los principios de buena regulación establecidos en el artículo 129 de la Ley 39/2015.
2) La futura Ordenanza constituye un instrumento de carácter interpretativo y sistematizador que permitirá reforzar la seguridad jurídica, facilitar la actuación administrativa y proporcionar certeza a la ciudadanía respecto del régimen jurídico aplicable a los usos residenciales existentes, sin alterar el contenido de la legislación ni del planeamiento urbanístico vigente.
*3) Se deberá **SOMETER al trámite de CONSULTA PÚBLICA PREVIA** previsto en el artículo 133.1 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, que se incorpora como Anexo I.*

SEXTO.- Visto que con fecha 05 de agosto de 2026 se por el Concejal del Área de Urbanismo, Patrimonio Público y Vivienda, se anuncia la apertura del trámite de consulta pública previa y su publicación en la

Ilustre Ayuntamiento de la Villa de San Bartolomé de Tirajana
http://www.maspalomas.com

página web de este Ayuntamiento con fecha 06 de agosto de 2026, dándose un plazo de veinte (20) días hábiles, contados a partir del día siguiente a su publicación con la finalidad de recabar la opinión de los sujetos y organizaciones más representativas potencialmente afectados por la futura norma acerca de los problemas que se pretenden solucionar con la iniciativa, la necesidad y oportunidad de su aprobación, los objetivos perseguidos y las posibles soluciones alternativas regulatorias y no regulatorias.

SÉPTIMO.- Visto que durante el periodo comprendido entre el 07 de agosto y 04 de septiembre de 2026, se recibieron un total de **CUARENTA Y CINCO (45)** sugerencias.

OCTAVO.- Visto el Informe de valoración de consultas recibidas ante esta Corporación y emitido con fecha 25 de septiembre de 2026 en el que se concluye lo siguiente:

"A la vista del contenido de las aportaciones recibidas, y tras el análisis efectuado en el presente informe, cabe destacar positivamente la participación de la ciudadanía durante la consulta realizada con carácter previo a la elaboración de la Ordenanza Municipal del régimen jurídico del uso residencial en la zona turística litoral de San Bartolomé de Tirajana. En relación con las distintas posturas clasificadas y analizadas, cabe señalar que, si bien en la mayoría de los casos no se aportan criterios verificables de diseño normativo, las mismas permiten identificar las principales cuestiones e inquietudes de la ciudadanía. Estas aportaciones no pierden valor desde el punto de vista del debate público, pero no pueden ser incorporadas directamente al texto normativo -a excepción de las indicadas en el apartado anterior, y que han sido consideradas e incorporadas al texto inicial de la Ordenanza-, sin perjuicio de que puedan ser consideradas en otros instrumentos de planificación municipal. Del análisis cualitativo se desprende que una parte relevante de las aportaciones expresa una valoración favorable hacia la aprobación de la nueva ordenanza como herramienta para dotar de seguridad jurídica a los propietarios de viviendas radicadas en uso turístico en el término municipal de San Bartolomé de Tirajana. Por ello, dichas aportaciones serán consideradas a fin de ser atendidas a través del instrumento correspondiente. En definitiva, el proceso de consulta pública ha permitido identificar con claridad tanto las expectativas como las inquietudes de la ciudadanía en relación con la Ordenanza."

NOVENO.- Vistos los informes técnicos y jurídicos, ambos de fecha 19 de octubre de 2026, cuyo contenido se da por reproducido, en sentido **favorable**.

DÉCIMO.- Visto el Informe emitido por la Asesoría Jurídica Municipal de fecha 20 de octubre de 2026, en sentido **favorable**, conforme a lo dispuesto en el artículo 212.2.b) del vigente Reglamento Orgánico de este Ayuntamiento (en adelante ROM), aprobado definitivamente el 30 de diciembre de 2009 (BOP de 1 de marzo de 2010) y modificado con fecha 26 de marzo de 2021 (BOP núm. 45 de 14 abril 2021).

LEGISLACIÓN APLICABLE

Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias.
Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana.
Decreto 181/2018 de 26 de diciembre por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento de Canarias.
Decreto 182/2018 de 26 de diciembre por el que se aprueba el Reglamento de Intervención y Protección de la Legalidad Urbanística de Canarias.

Ilustre Ayuntamiento de la Villa de San Bartolomé de Tirajana
http://www.maspalomas.com

Decreto 183/2018 de 26 de diciembre por el que se aprueba el Reglamento de Gestión y Ejecución del Planeamiento de Canarias.
Ley 19/2003, de 14 de abril, por la que se aprueban las Directrices de Ordenación del Turismo de Canarias (B.O.C. nº73, de 15 de abril de 2003.)
Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.
Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local.
Reglamento Orgánico Municipal (ROM).
Real Decreto 2568/1986,
Ley 2/2013, de 29 de mayo, de renovación y modernización turística de Canarias.
Ley 7/1995, de Ordenación del Turismo de Canarias.
Plan General de Ordenación Urbana de San Bartolomé de Tirajana.

CONSIDERACIONES JURÍDICAS

PRIMERA.- SOBRE EL OBJETO DE LA ORDENANZA.

El proyecto de Ordenanza municipal tiene por objeto identificar la situación jurídica en la que se encuentran los usos residenciales que existen en la zona turística litoral del municipio, detallando para cada una de ellos el régimen jurídico-urbanístico que le corresponde de conformidad con lo que dispone la legislación del suelo y la legislación turística.

La elaboración y la aprobación de esta Ordenanza tiene como fundamento jurídico básico el principio de simplicidad, claridad y proximidad a la ciudadanía, que rige la actividad de todas las Administraciones Públicas (art. 3.1.b de la Ley 40/2015, de 1 de octubre, del Régimen Jurídico del Sector Público) y el principio de seguridad jurídica, que comporta la obligación para las Administraciones de asegurar la mayor claridad y certidumbre de las normas y de su aplicación (art. 129.4 de la Ley 39/2015, del Procedimiento Administrativo Común); uno y otro en relación con el derecho de los vecinos a conocer de forma cierta y comprensible las condiciones urbanísticas aplicables a una finca, que es el objetivo primario de la presente disposición general (art. 5.d del Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana de 2015 y art. 7 de la Ley del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias de 2017).

La finalidad de la norma es clarificar la situación jurídica aplicable a aquellos usos a la vista de la complejidad normativa existente, de acuerdo con la legislación vigente. La propuesta de Ordenanza no innova ni habilita la realización de obra alguna distinta de las que para esas situaciones autoriza la ley.

En concreto, la Ordenanza identificará, al menos las siguientes situaciones en cuanto a los usos residenciales que se desarrollan en la zona turística litoral:

a) autorizados y/o existentes antes del Plan General de Ordenación Urbana de 1996;
b) autorizados y/o existentes tras el Plan General de Ordenación Urbana de 1996;
c) anteriores a la imposición legal del deber de atenerse al uso turístico en 2013;
d) posteriores a la imposición legal del deber de atenerse al uso turístico en 2013;
y e) tras la aprobación de la especialización de usos: anteriores al 1 de enero de 2017.

Ese es el objeto de la Ordenanza, no lo es la especialización de usos. Y ello porque, la especialización de usos residenciales y turísticos en la zona turística litoral requiere, por exigencia legal, la realización de un estudio pormenorizado, detallado y complejo, que excede de la función propia de una ordenanza municipal; si bien, en tanto esa especialización es abordada, la complejidad del marco normativo actual y

Ilustre Ayuntamiento de la Villa de San Bartolomé de Tirajana
http://www.maspalomas.com

las controversias que trae consigo, como los expedientes sancionadores incoados a quienes vienen desarrollando usos residenciales, impone al Ayuntamiento el deber de aclarar el régimen jurídico aplicable a cada una de las situaciones existentes, labor que puede ser desarrollada mediante una Ordenanza municipal, ofreciendo seguridad jurídica a la administración para resolver las solicitudes de aplicación del régimen jurídico del uso residencial en la zona turística litoral del municipio de San Bartolomé de Tirajana.

En consecuencia, la futura norma no establece criterios que permitan o habiliten usos u obras, tan sólo se limita a recordar lo que dicen las normas aplicables a cada situación, sin alterar ni modificar las determinaciones ni el contenido del planeamiento vigente.

SEGUNDA.- SOBRE LA COMPETENCIA MUNICIPAL PARA LA APROBACIÓN DE LA ORDENANZA.
El Ayuntamiento de San Bartolomé de Tirajana ostenta competencias en materia de promoción y gestión de vivienda protegida, así como de gestión, administración y conservación del parque público de viviendas de titularidad municipal, conforme al marco normativo estatal y autonómico vigente.

En particular, el artículo 4.1.a) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local, **reconoce a los municipios la potestad reglamentaria y de autoorganización** en el ámbito de sus competencias y el artículo 55 del Real Decreto Legislativo 781/1986, de 18 de abril, por el que se aprueba el texto refundido de las disposiciones legales vigentes en materia de Régimen Local, establece que, en la esfera de su competencia, **las Entidades locales podrán aprobar Ordenanzas** y Reglamentos, y los Alcaldes dictar Bandos. En ningún caso contendrán preceptos opuestos a las leyes.

Asimismo, el artículo 25.2.a) de la citada Ley 7/1985 atribuye a los municipios competencias en materia de Urbanismo: planeamiento, gestión, ejecución y disciplina urbanística. Protección y gestión del Patrimonio histórico.

Igualmente, la Ley 7/2015, de 1 de abril, de los Municipios de Canarias, reconoce en su artículo 11.p) la competencia propia de los Ayuntamientos canarios en materia de Urbanismo.

TERCERA.- SOBRE EL PROCEDIMIENTO DE APROBACIÓN DE LAS ORDENANZAS MUNICIPALES.
La aprobación de una ordenanza municipal debe ajustarse al procedimiento previsto en el artículo 49 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local (en adelante, LBRL), sin perjuicio de aquellos trámites previos y preceptivos que resulten exigibles conforme a la normativa aplicable.
El citado artículo 49 de la LBRL establece:
"La aprobación de las Ordenanzas locales se ajustará al siguiente procedimiento:
a) Aprobación inicial por el Pleno.
b) Información pública y audiencia a los interesados por el plazo mínimo de treinta días para la presentación de reclamaciones y sugerencias.
c) Resolución de todas las reclamaciones y sugerencias presentadas dentro del plazo y aprobación definitiva por el Pleno.
En el caso de que no se hubiera presentado ninguna reclamación o sugerencia, se entenderá definitivamente adoptado el acuerdo hasta entonces provisional".
No obstante, con carácter previo a la elaboración del proyecto de ordenanza, deberá sustanciarse el trámite de consulta pública previa previsto en el artículo 133.1 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, a través del portal web de la Administración competente, con la finalidad de recabar la opinión de los sujetos y organizaciones más

Ilustre Ayuntamiento de la Villa de San Bartolomé de Tirajana
http://www.maspalomas.com

representativas potencialmente afectados por la futura norma acerca de los problemas que se pretenden solucionar con la iniciativa, la necesidad y oportunidad de su aprobación, los objetivos perseguidos y las posibles soluciones alternativas regulatorias y no regulatorias.
El artículo 133.1 de la Ley 39/2015 dispone:
"Con carácter previo a la elaboración del proyecto o anteproyecto de ley o de reglamento, se sustanciará una consulta pública, a través del portal web de la Administración competente en la que se recabará la opinión de los sujetos y de las organizaciones más representativas potencialmente afectados por la futura norma acerca de:
***a)** Los problemas que se pretenden solucionar con la iniciativa.*
***b)** La necesidad y oportunidad de su aprobación.*
***c)** Los objetivos de la norma.*
***d)** Las posibles soluciones alternativas regulatorias y no regulatorias".*

Una vez realizado dicho trámite y elaborado el correspondiente proyecto de ordenanza, con carácter previo a su aprobación inicial, deberán incorporarse al expediente los **informes técnicos y jurídicos** del servicio que resulten procedentes, así como el **informe preceptivo de la Asesoría Jurídica**, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 212.2.a) del Reglamento Orgánico Municipal, al objeto de garantizar el adecuado análisis jurídico de la propuesta normativa y su adecuación al ordenamiento jurídico aplicable.
Cumplimentados dichos trámites, corresponderá al Pleno de la Corporación la aprobación inicial de la ordenanza (articulo 22.2.d en relación con el artículo 47.1 de la LBRL), continuándose con la tramitación prevista en el artículo 49 de la LBRL hasta su aprobación definitiva.
Una vez adoptado el acuerdo de aprobación definitiva, y de conformidad con lo dispuesto en el artículo 70.2 de la LBRL, el texto íntegro de la ordenanza deberá ser publicado en el Boletín Oficial de la Provincia, no entrando en vigor hasta que haya transcurrido el plazo previsto en el artículo 65.2 de la misma Ley.
En este sentido, el artículo 70.2 de la LBRL establece que:
"Los acuerdos que adopten las Corporaciones locales se publican o notifican en la forma prevista por la Ley. Las ordenanzas, incluidos el articulado de las normas de los planes urbanísticos, así como los acuerdos correspondientes a éstos cuya aprobación definitiva sea competencia de los Entes locales, se publicarán en el «Boletín Oficial» de la provincia y no entrarán en vigor hasta que se haya publicado completamente su texto y haya transcurrido el plazo previsto en el artículo 65.2".
Por su parte, el artículo 65.2 de la LBRL dispone que:
"El requerimiento a que se refiere el número anterior se formulará en el plazo de quince días hábiles a partir de la recepción de la comunicación del acuerdo. La Administración del Estado o de las Comunidades Autónomas podrá impugnar el acto o acuerdo ante la jurisdicción contencioso-administrativa dentro del plazo señalado por la Ley reguladora de dicha jurisdicción".
Por tanto, la entrada en vigor de la ordenanza quedará condicionada a la publicación íntegra de su texto en el Boletín Oficial de la Provincia y al transcurso del plazo legalmente establecido, garantizándose así su plena eficacia normativa y el cumplimiento de los requisitos de publicidad exigidos por la legislación básica de régimen local.

Consecuentemente con cuanto antecede, y previo informe de la secretaría municipal (artículo 3.3.d.1º del RD 128/2018 y artículo 208.2.b.3 del ROM), así como, previo dictamen de la comisión informativa (artículos 126.1 ROF y 152 del ROM) se viene a elevar la siguiente,

PROPUESTA DE ACUERDO AL PLENO

Ilustre Ayuntamiento de la Villa de San Bartolomé de Tirajana
http://www.maspalomas.com

PRIMERO.- APROBAR INICIALMENTE la **ORDENANZA MUNICIPAL DEL RÉGIMEN JURÍDICO DEL USO RESIDENCIAL EN LA ZONA TURÍSTICA LITORAL DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA,** la cual se ha ajustado al cauce legalmente establecido y dentro de las competencias propias de este Ayuntamiento, de conformidad con la normativa aplicable y en los términos que figuran en el expediente.

SEGUNDO.- Someter el texto de la Ordenanza a información pública y audiencia a los interesados por un plazo de **treinta días**, mediante anuncio publicado en el Boletín Oficial de la Provincia, a fin de que puedan presentarse reclamaciones y sugerencias.

Asimismo, publicar el texto de la Ordenanza en la sede electrónica municipal, en cumplimiento de los principios de transparencia y participación ciudadana.

TERCERO-. Disponer que, en caso de presentarse reclamaciones o sugerencias durante el plazo de información pública y audiencia, estas sean resueltas por el Pleno, procediéndose a la aprobación definitiva de la Ordenanza. En el caso de que no se hubiera presentado ninguna reclamación o sugerencia, se entenderá definitivamente adoptado el acuerdo hasta entonces provisional.

CUARTO.- Una vez aprobada definitivamente la Ordenanza, publicar el acuerdo de aprobación definitiva y el texto íntegro de la Ordenanza en el Boletín Oficial de la Provincia, para su entrada en vigor en los términos previstos en la legislación vigente."

Consecuente con cuanto antecede y conforme con lo estipulado en el artº. 40.2 d) de la Ley 7/2015, de 1 de abril, de los Municipios de Canarias le corresponde al Concejal del Área elevar a la persona titular de la Alcaldía o a través de ésta al Ayuntamiento Pleno, propuestas de resoluciones en las materias que le corresponda.

Por ello, en virtud de lo expuesto, elevo al Pleno Municipal la siguiente, **PROPUESTA DE RESOLUCIÓN**

PRIMERO.- APROBAR INICIALMENTE la **ORDENANZA MUNICIPAL DEL RÉGIMEN JURÍDICO DEL USO RESIDENCIAL EN LA ZONA TURÍSTICA LITORAL DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA,** la cual se ha ajustado al cauce legalmente establecido y dentro de las competencias propias de este Ayuntamiento, de conformidad con la normativa aplicable y en los términos que figuran en el expediente.

SEGUNDO.- Someter el texto de la Ordenanza a información pública y audiencia a los interesados por un plazo de **treinta días**, mediante anuncio publicado en el Boletín Oficial de la Provincia, a fin de que puedan presentarse reclamaciones y sugerencias.

Asimismo, publicar el texto de la Ordenanza en la sede electrónica municipal, en cumplimiento de los principios de transparencia y participación ciudadana.

TERCERO-. Disponer que, en caso de presentarse reclamaciones o sugerencias durante el plazo de información pública y audiencia, estas sean resueltas por el Pleno, procediéndose a la aprobación

Ilustre Ayuntamiento de la Villa de San Bartolomé de Tirajana
http://www.maspalomas.com

definitiva de la Ordenanza. En el caso de que no se hubiera presentado ninguna reclamación o sugerencia, se entenderá definitivamente adoptado el acuerdo hasta entonces provisional.

CUARTO.- Una vez aprobada definitivamente la Ordenanza, publicar el acuerdo de aprobación definitiva y el texto íntegro de la Ordenanza en el Boletín Oficial de la Provincia, para su entrada en vigor en los términos previstos en la legislación vigente.

San Bartolomé de Tirajana, a fecha y firma electrónicas

El Concejal del Área de Gobierno de Urbanismo, Patrimonio, Responsabilidad Patrimonial y Vivienda
- Alejandro I. Marichal Ramos -
(Decreto n.º 3226 de 21/06/2023)

AL PLENO MUNICIPAL

Ilustre Ayuntamiento
de la Villa de
San Bartolomé de Tirajana
http://www.maspalomas.com

SOLICITUD DE CERTIFICADO USO RESIDENCIAL EN ZONA TURÍSTICA LITORAL

NÚMERO EXPEDIENTE:	
Registro de Entrada Nº:	

DATOS DEL SOLICITANTE:

Nombre y apellidos / Razón Social		N.I.F. / C.I.F.	

REPRESENTADO/A POR (únicamente tiene que rellenarse en su caso):

Nombre y apellidos / Razón Social		N.I.F. / C.I.F.	
En calidad de:			

DATOS A EFECTOS DE RECEPCIÓN DE NOTIFICACIONES Y/O COMUNICACIONES:

Nombre y apellidos /Razón Social							N.I.F./ C.I.F.		
C./Plaza/Avda.							Número		
Bloque		Escalera		Piso		Puerta		C.P.	
Localidad				Provincia			Teléfono		
Móvil		Correo electrónico					Fax		

EXPONE

DATOS DEL INMUEBLE OBJETO DE LA SOLICITUD:

C./Plaza/Avda.		Número	

Descripción: Consta de:

El objeto de la presente solicitud es para que surta efectos en alguna de las siguientes situaciones descritas en la Ordenanza Municipal (OM), que se acredita de conformidad con la documentación que se acompaña a la solicitud.

A) Uso autorizado y/o existente antes del PGOU96 (art. 4 OM):

B) Uso autorizado y/o tras el PGOU96 (art. 5 OM)

C) Uso antes de la LRT2013 (art. 6 OM):

D) Uso posterior a la imposición del deber de atenerse al uso turístico por la LRT2013 (art. 7 OM):

E) Uso anterior a 1/01/2017 -régimen transitorio sólo tras especialización PMM- (art. 8 OM):

F) Uso posterior a 1/01/2017 -régimen transitorio sólo tras especialización PMM- (art. 9 OM):

SOLICITO

Que tenga por formulada la presente, le sea admitida, y en base a lo expuesto, documentación aportada y normas generales y municipales que afectan, se resuelva expedir Certificado Municipal de consolidación de uso en el que se encuentra el inmueble de referencia.

San Bartolomé de Tirajana, a ..... de ..... de .....

Firma del Solicitante,

SR/A ALCALDE/SA DEL ILTRE. AYUNTAMIENTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 13-11-2026 10:11:41

Nº expediente administrativo: 2026-017191 Código Seguro de Verificación (CSV): 6571092B63692CB4CE642BA271C3CEF8

Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/6571092B63692CB4CE642BA271C3CEF8

Fecha de sellado electrónico: 13-11-2026 10:11:41 Ver sello

Fecha de emisión de esta copia: 13-11-2026 10:11:43

DOCUMENTACIÓN QUE SE ACOMPAÑA

El interesado podrá presentar cualquier medio de prueba admisible en derecho que acrediten la existencia del uso residencial en la zona litoral (*Indíquese la documentación que se aporta):* (*)
1.-
2.-
3.-
4.-
5.-
6.-

INFORMACIÓN SOBRE PROTECCIÓN DE DATOS	
Responsable:	AYUNTAMIENTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA
Finalidad:	Tramitar el procedimiento al que se refiere la presente solicitud
Legitimación:	Cumplimiento de una obligación legal del responsable del tratamiento
Destinatarios:	No se cederán datos a terceros, salvo obligación legal
Derechos:	De acceso, rectificación, supresión, limitación del tratamiento, portabilidad de los datos, oposición y demás derechos [arts. 15 a 22 Reglamento (UE) 2016\679]
Más información:	Enlace remisión a la Ley Orgánica 3/2018, de 5 de diciembre, de Protección de Datos Personales y garantía de derechos digitales https://www.boe.es/buscar/act.php?id=BOE-A-2018-16673 y Reglamento de la UE 2016/679, de 27 de abril https://www.boe.es/buscar/doc.php?id=DOUE-L-2016- 80807

(*) Documentación a aportar a título ejemplificativo: certificado de empadronamiento, normativa urbanística que permita el uso residencial, contrato de alquiler u otros negocios jurídicos, licencia municipal que autorice o implique el uso residencial, licencia de ocupación, certificados administrativos o profesionales o cédulas urbanísticas, facturas o recibos de servicios que prueben residencia, declaración de la renta con domicilio fiscal, acuerdos o certificados de la comunidad de propietarios o cualquiera otra documentación en poder de los interesados que acredite el uso residencial del inmueble.

(**) Abreviaturas utilizadas.- (OM): Ordenanza Municipal; (PGOU): plan general de ordenación urbana; (LRT2013): Ley 2/2013, de 29 de mayo, de Renovación Turística de Canarias; (PMM): Plan de Modernización, mejora e incremento de la competitividad.

Ilustre Ayuntamiento
de la Villa de
San Bartolomé de Tirajana
http://www.maspalomas.com

Sign.: MAPS/MPO/spo
Dep.: Actas
Ref.: spo
Asunto:Certificación

DON MATEO PÉREZ OJEDA, SECRETARIO ACCIDENTAL DEL ILTRE. AYUNTAMIENTO DE LA VILLA DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA.-

CERTIFICA:Que por el Ayuntamiento Pleno, en sesión ordinaria, celebrada el día 29 de Octubre de 2.026, se adoptó, entre otros, el siguiente acuerdo, cuyo tenor literal es como sigue:

"3.5.-**APROBACIÓN INICIAL DE LA ORDENANZA MUNICIPAL DEL RÉGIMEN JURÍDICO DEL USO RESIDENCIA EN LA ZONA TURÍSTICA LITORAL DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA. ACUERDOS QUE PROCEDAN**.-El Sr. Alcalde-Presidente al inicio del tratamiento del presente asunto propone añadir a la presente propuesta, una **Enmienda** para así complementar el expediente y dar mayor seguridad jurídica al acuerdo que se adopte, que es el informe del Secretario Accidental, D.Manuel Mateo Pérez Ojeda y una vez que es aceptada por unanimidad, transcribimos a continuación:

"De conformidad con lo establecido en el artículo 3.4 del RD 128/2018 por el se regula el régimen jurídico de los funcionarios de la Administración Local con habilitación de carácter nacional, se emite informe sobre el asunto epigrafiado.

ANTECEDENTES

PRIMERO.- Por el servicio de Planeamiento y Gestión Urbanística se dictó en fecha de 31 de julio de 2026 la incoación de expediente para redactar la Ordenanza Municipal del Régimen Jurídico del uso residencial en la Zona Turística Litoral (ZTL) de San Bartolomé de Tirajana, y mediante Decreto de 4 de agosto de 2026 vuelve a incoarse expediente ordenando ahora la elaboración de la memoria.

SEGUNDO.-Se somete el expediente a consulta pública previa en fecha de 6 de agosto al que se refiere el artículo 133.1 de la Ley 39/2015 RJPAC, recibiendo un total de 45 sugerencias.

TERCERO.-Se emite informe técnico en fecha de 25 de septiembre en sentido favorable.

CUARTO.-El Cabildo Insular de Gran Canaria en el trámite de consulta pública previa emite informe en fecha de 3 de septiembre de 2026 en el que

MASPALOMAS COSTA CANARIA

Ilustre Ayuntamiento de la Villa de San Bartolomé de Tirajana
http://www.maspalomas.com

concluye la Ordenanza adolece de insuficiencia técnico-jurídica y que el único instrumento viable para la especialización y segregación espacial de usos ordenadas por las distintas leyes territoriales es con la alteración del Plan General de Ordenación del Municipio, incluso mediante una modificación menor del mismo

QUINTO.-Por parte de los Servicios Jurídicos se emite informe favorable en fecha de 20 de octubre de 2026 con el siguiente tenor:

"CONSIDERACIONES JURÍDICAS

PRIMERA.-COMPETENCIA MUNICIPAL PARA APROBACIÓN DE LA ORDENANZA

El artículo 4.1 de la Ley 7/1985, de 2 de abril que atribuyen a los Municipios la potestad reglamentaria y de autoorganización y puesto en relación con el artículo 128 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, en virtud de esta facultad, las entidades locales tienen capacidad para desarrollar, dentro de la esfera de sus competencias, lo dispuesto en las leyes estatales o autonómicas, pudiendo dictar disposiciones administrativas de carácter general y de rango inferior a ley, sin que, en ningún caso, estas disposiciones puedan contener preceptos contrarios a las leyes.

Así pues en cuanto a la competencia Objetiva para la aprobación de la Ordenanza(Administración Competente) la misma corresponde al Ayuntamiento conforme al artículo 84.1 de la Ley 7/1985 de 2 de abril Reguladora de Bases de Régimen Local y y artículo 55 del RDLeg. 781/1986, de 18 de abril.

En relación a la competencia Subjetiva (Órgano Competente) está atribuido al Pleno conforme establece el artículo 22.2.d) de la Ley 7/1985, de 2 de abril Reguladora de Bases de Régimen Local, en relación con el artículo 50.3 del Real Decreto 2.568/1986,de 28 de noviembre de Reglamento de Organización,Funcionamiento y Régimen Jurídico de la Entidades Locales, debiendo tenerse en cuenta que al no ser aplicable a nuestro Municipio el régimen de organización de los Municipios de Gran Población del Título X, aprobado por Ley 57/2003, de 16 de diciembre, no es de aplicación la aprobación del Proyecto de Reglamento por la Junta de Gobierno Local.

SEGUNDA.- EN RELACIÓN AL PROCEDIMIENTO.

MASPALOMAS COSTA CANARIA

Ilustre Ayuntamiento de la Villa de San Bartolomé de Tirajana
http://www.maspalomas.com

El procedimiento para la aprobación de la Ordenanza viene establecido conforme el artículo 4.1 a) y 22.2 d) de la Ley 7/1985 de 2 de abril y requiere la aprobación inicial por el Pleno, Información Pública y audiencia a los interesados por treinta días y aprobación definitiva por el mismo órgano, tras la resolución de las alegaciones, excepto en el caso que no se hubiera presentado ninguna reclamación o sugerencia, que se entenderá definitivamente adoptado el acuerdo hasta entonces provisional, conforme exige el artículo 70.2 en relación con el artículo 49 de la Ley de Bases de Régimen Local, y artículo 56 del RDLeg.781/1986, de 18 de abril sin perjuicio del procedimiento general establecido los artículos 134 y siguientes del Reglamento Orgánico Municipal,con obligación de publicar el Texto íntegro en el Boletín Oficial de la Provincia.

El artículo 129 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas establece los principios que han de regir la regulación normativa "1.En el ejercicio de la iniciativa legislativa y la potestad reglamentaria, las Administraciones Públicas actuarán de acuerdo con los principios de necesidad, eficacia, proporcionalidad, seguridad jurídica, transparencia, y eficiencia. En la exposición de motivos o en el preámbulo, según se trate, respectivamente, de anteproyectos de ley o de proyectos de reglamento, quedará suficientemente justificada su adecuación a dichos principios.

2.En virtud de los principios de necesidad y eficacia, la iniciativa normativa debe estar justificada por una razón de interés general, basarse en una identificación clara de los fines perseguidos y ser el instrumento más adecuado para garantizar su consecución.

3.En virtud del principio de proporcionalidad, la iniciativa que se proponga deberá contenerla regulación imprescindible para atender la necesidad a cubrir con la norma, tras constatar que no existen otras medidas menos restrictivas de derechos, o que impongan menos obligaciones a los destinatarios.

4.A fin de garantizar el principio de seguridad jurídica, la iniciativa normativa se ejercerá de manera coherente con el resto del ordenamiento jurídico, nacional y de la Unión Europea,para generar un marco normativo estable, predecible, integrado, claro y de certidumbre, que facilite su conocimiento y comprensión y, en consecuencia, la actuación y toma de decisiones de las personas y empresas.

Cuando en materia de procedimiento administrativo la iniciativa normativa establezca trámites adicionales o distintos a los contemplados en esta Ley, éstos deberán ser justificados atendiendo a la singularidad de la materia o a los fines perseguidos por la propuesta. (…)

MASPALOMAS COSTA CANARIA

Ilustre Ayuntamiento de la Villa de San Bartolomé de Tirajana
http://www.maspalomas.com

5.En aplicación del principio de transparencia, las Administraciones Públicas posibilitarán el acceso sencillo, universal y actualizado a la normativa en vigor y los documentos propios de su proceso de elaboración, en los términos establecidos en el artículo 7 de laLey19/2013,de9dediciembre, de transparencia, acceso a la información pública y buen gobierno; definirán claramente los objetivos de las iniciativas normativas y su justificación en el preámbulo o exposición de motivos; y posibilitarán que los potenciales destinatarios tengan una participación activa en la elaboración de las normas.

6.En aplicación del principio de eficiencia, la iniciativa normativa debe evitar cargas administrativas innecesarias o accesorias y racionalizar, en su aplicación, la gestión de los recursos públicos.

7.Cuando la iniciativa normativa afecte a los gastos o ingresos públicos presentes o futuros, se deberán cuantificar y valorar sus repercusiones y efectos, y supeditarse al cumplimiento de los principios de estabilidad presupuestaria y sostenibilidad financiera."

El artículo 131 de dicha norma establece igualmente la necesidad de publicación para la entrada en vigor, de la norma reglamentaria, entre otras,señalandoelartículo133de dicho cuerpo legal que "1. Con carácter previo a la elaboración del proyecto o anteproyecto de ley o de reglamento, se sustanciará una consulta pública, a través del portal web de la Administración competente en la que se recabará la opinión de los sujetos y de las organizaciones más representativas potencialmente afectados por la futura norma acerca de:

a) Los problemas que se pretenden solucionar con la iniciativa.

b) La necesidad y oportunidad de su aprobación.

c) Los objetivos de la norma.

d) Las posibles soluciones alternativas regulatorias y no regulatorias.(…)"

Dicho artículo excepciona dicha consulta previa, señalando en su apartado 4 que "(...)4. Podrá prescindirse de los trámites de consulta, audiencia e información públicas previstos en este artículo en el caso de normas presupuestarias u organizativas de la Administración General del Estado, la Administración autonómica, la Administración local o de las organizaciones dependientes o vinculadas a éstas, o cuando concurran razones graves de interés público que lo justifiquen.Cuando la propuesta normativa no tenga un impacto significativo en la actividad económica, no imponga obligaciones relevantes a los destinatarios o regule aspectos parcial es de una materia,podrá omitirse la consulta pública regulada en

MASPALOMAS COSTA CANARIA

Ilustre Ayuntamiento de la Villa de San Bartolomé de Tirajana
http://www.maspalomas.com

el apartado primero. Si la normativa reguladora del ejercicio de la iniciativa legislativa o de la potestad reglamentaria por una Administración prevé la tramitación urgente de estos procedimientos, la eventual excepción del trámite por esta circunstancia se ajustará a lo previsto en aquella."

Por tanto, la aprobación de las Ordenanzas y Reglamentos municipales,en general,requiere los siguientes pasos:

1. (En su caso): Consulta pública, a través del portal web del Ayuntamiento,para recabar la opinión de los sujetos y de las organizaciones más representativas potencialmente afectados.

2. Elaboración por los servicios municipales correspondientes del texto articulado del Proyecto de Ordenanza o Reglamento.

3.El artículo 3.3.d).1 del Real Decreto 128/2018, de 16 de marzo, por el que se regula el régimen jurídico de los funcionarios de Administración Local con habilitación de carácter nacional establece que dentro de la función de Asesoramiento legal preceptivo del Secretario se encuentra la "Aprobación o modificación de Ordenanzas, Reglamentos y Estatutos rectores de Organismos Autónomos, Sociedades Mercantiles, Fundaciones,Mancomunidades, Consorcios u otros Organismos Públicos adscritos a la Entidad Local", pudiendo consistir dicho informe en una nota de conformidad sobre el informe jurídico emitido al respecto por los Servicios Jurídicos, conforme establece el apartado cuarto de dicho artículo 3.

4.Previo dictamen de la Comisión Informativa (en su caso), aprobación inicial por el Pleno, por mayoría simple.

5. Información pública y audiencia a los interesados por el plazo mínimo de30díaspara la presentación de reclamaciones y sugerencias. El acuerdo de aprobación inicial se publicará en el portal web del Ayuntamiento, en el Tablón de Edictos y en el Boletín Oficial de la Provincia.

6. Resolución de todas las reclamaciones y sugerencias presentadas dentro del plazo y aprobación definitiva por el Pleno. En el acuerdo inicial se puede establecer que,sino se presentan reclamaciones, la Ordenanza o Reglamento se considerará aprobada definitivamente de forma automática, a estos efectos se extenderá por Secretaría la certificación acreditativa de la elevación a definitiva de la aprobación inicial.

MASPALOMAS COSTA CANARIA

Ilustre Ayuntamiento de la Villa de San Bartolomé de Tirajana
http://www.maspalomas.com

7. Publicación del acuerdo y texto íntegro de la Ordenanza o Reglamento en el Boletín Oficial de la Provincia.

En el expediente que se informa, y que se ha dado traslado a este Servicio Jurídico, consta informe de valoración de aportaciones recibidas durante el trámite de consulta pública previo a la aprobación de la nueva Ordenanza Municipal del Régimen Jurídico del Uso Residencial en la Zona Turística Litoral de San Bartolomé de Tirajana. En su Memoria Justificativa se establece que "La aprobación de la Ordenanza no supone incremento del gasto público ni requiere la creación de nuevas estructuras administrativas.

Su aplicación se realizará mediante los recursos humanos y materiales existentes en el Ayuntamiento.

Asimismo, la norma no impone nuevas cargas económicas a los ciudadanos ni establece obligaciones tributarias adicionales.

Por el contrario, la clarificación del régimen jurídico contribuirá a reducir costes indirectos derivados de la incertidumbre administrativa, disminuyendo la litigiosidad y favoreciendo una mayor eficiencia en la tramitación de los expedientes."

El Servicio Jurídico de Urbanismo y Planeamiento ha considerado oportuno llevar a cabo el trámite de consulta pública previa, aun cuando la aprobación de la Ordenanza no vaya a tener un impacto significativo en la actividad económica ni a imponer obligaciones relevantes a sus destinatarios, con el fin de fomentar la participación ciudadana en el proceso de elaboración de la futura norma y recabar las principales preocupaciones y aportaciones de la ciudadanía.

TERCERA.- MARCO LEGAL

El marco de referencia normativo urbanístico es la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y Espacios Naturales Protegidos de Canarias, y el Reglamento de Intervención y Protección de la Legalidad Urbanística de Canarias Aprobado por el decreto 182/2018, de 26 de diciembre.

Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y Espacios Naturales Protegidos de Canarias.

Artículo 159. Clases de situaciones legales.

1. Las instalaciones, construcciones y edificaciones, existentes al tiempo de la entrada en vigor de un nuevo instrumento de ordenación, erigidas de conformidad con la ordenación vigente en el momento de su ejecución o posteriormente legalizadas, que resultasen disconformes con la

MASPALOMAS COSTA CANARIA

nueva regulación sobrevenida, quedarán en alguna de las siguientes situaciones legales:

a) Situación legal de consolidación. Se aplicará esta situación a todas las instalaciones, construcciones y edificaciones que resulten disconformes, aunque no incompatibles con las nuevas determinaciones de aplicación, entre los que se considerarán la alteración de los parámetros urbanísticos básicos de uso o edificabilidad.

b) Situación legal de afectación por actuación pública. Se aplicará a aquellas instalaciones, construcciones y edificaciones, que resultaren disconformes e incompatibles con las nuevas determinaciones de planeamiento por disponer estas la obtención del suelo en que se ubican para la implantación de viales, espacios libres u otros sistemas generales o dotaciones así como equipamientos públicos.

En estos casos, la situación podrá ser parcial cuando la afectación quede circunscrita a una parte diferenciada y autónoma del inmueble, quedando la restante en situación legal de consolidación.

2. Las construcciones, edificaciones e instalaciones incluidas en las situaciones legales descritas quedan sujetas al régimen jurídico específico que se describe en el siguiente artículo.

Artículo 160. Régimen jurídico de cada situación.

1. En la situación legal de consolidación se aplicará el siguiente régimen jurídico:

a) Con carácter general se admitirán obras de mantenimiento, conservación, reforma, modernización, demolición parcial, consolidación, rehabilitación, remodelación, y ampliación, incluso las que tengan como efecto mantener y alargar la vida útil del inmueble, siendo admisible el incremento de volumen o edificabilidad previsto en el nuevo plan. Asimismo, se permiten las instalaciones previstas en el nuevo plan.

En estos supuestos no es exigible la adaptación del inmueble existente a las nuevas determinaciones urbanísticas, salvo en caso de incremento de volumen o edificabilidad, en que deberá ajustarse a la nueva alineación.

b) Respecto al uso, se permiten las obras que consistan en la mejora y actualización de las instalaciones para su adaptación a nuevas normas de funcionamiento de la actividad o el logro de una mayor eficiencia y un menor impacto ambiental.

Cuando las obras vengan exigidas por normas sectoriales de obligado cumplimiento para la continuidad de la actividad, se permitirán las de ampliación que sean imprescindibles para su cumplimiento, aun cuando sean contrarias al planeamiento, siempre que quede acreditada la imposibilidad de ajustarse a las mismas mediante la rehabilitación o remodelación del inmueble.

Se admitirán cambios de uso salvo que sean manifiestamente incompatibles con el destino asignado por la nueva ordenación del inmueble.

Firmado por:	MATEO PÉREZ OJEDA - Secretario/A Accidental MARIA ELENA ALAMO VEGA - Alcalde-Presidente	Fecha: 04-11-2026 11:55:50 Fecha: 04-11-2026 17:20:37

Nº expediente administrativo: 2026-024562 Código Seguro de Verificación (CSV): 60991E8C6D161CDF14D69402BAFC1398
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/60991E8C6D161CDF14D69402BAFC1398

Fecha de sellado electrónico: 05-11-2026 07:30:49 - 7/37 - Fecha de emisión de esta copia: 05-11-2026 07:30:51

c) En todo caso, el planeamiento podrá concretar qué tipo de obras y usos podrá admitirse en función de los parámetros de ordenación pormenorizada que motivan la disconformidad.

d) La demolición total de la instalación, construcción o edificación o el cese definitivo del uso preexistente que sea manifiestamente incompatible, conllevará la necesaria adecuación del nuevo proyecto de edificación, instalación o construcción o, en su caso, del nuevo uso, a la edificabilidad o uso del planeamiento vigente en el momento de otorgamiento de la nueva licencia o autorización administrativa habilitante de la obra o del uso.

e) En los casos en que la demolición se debiera o fuera obligada por circunstancias catastróficas o por órdenes de ejecución para evitar situaciones de riesgos o daño o por cualquier otra necesidad de interés general que no constituyan obligaciones de restablecimiento de la realidad física alterada, se permitirá la reconstrucción con la misma edificabilidad del inmueble sustituido.

2. En la situación legal de afectación por actuación pública se aplicará el régimen previsto en el apartado anterior del presente artículo, salvo que la expropiación esté programada para un plazo inferior a cinco años desde la aprobación del plan, en cuyo caso se aplicará con las siguientes matizaciones:

a) Las obras admitidas con carácter general serán las precisas para el cumplimiento del deber de conservación de los inmuebles durante el periodo que reste hasta la expropiación.

b) No se admitirá ningún cambio de uso que implique obras distintas de las de conservación.

c) Las obras que sean permitidas no supondrán, en ningún caso, incremento de valor a efectos expropiatorios.

d) No será aplicable la reconstrucción excepcional prevista en la letra e) del apartado 1 del presente artículo.

e) En este caso, también el planeamiento podrá concretar qué tipo de obras podrán admitirse en función de las determinaciones de ordenación aplicables.

Artículo 361. Plazos para su ejercicio.

1. La Administración podrá incoar procedimiento para el restablecimiento de la legalidad urbanística:

a) En cualquier momento, mientras las obras o usos estén en curso de ejecución, salvo lo dispuesto en la letra d), respecto a los usos consolidados.

b) En el plazo de cuatro años desde su completa terminación, en el caso de construcciones, edificaciones e instalaciones sujetas a licencia u otro título habilitante equivalente.

Firmado por:	MATEO PÉREZ OJEDA - Secretario/A Accidental MARIA ELENA ALAMO VEGA - Alcalde-Presidente	Fecha: 04-11-2026 11:55:50 Fecha: 04-11-2026 17:20:37

Nº expediente administrativo: 2026-024562 Código Seguro de Verificación (CSV): 60991E8C6D161CDF14D69402BAFC1398
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/60991E8C6D161CDF14D69402BAFC1398

Fecha de sellado electrónico: 05-11-2026 07:30:49 - 8/37 - Fecha de emisión de esta copia: 05-11-2026 07:30:51

Ilustre Ayuntamiento de la Villa de San Bartolomé de Tirajana
http://www.maspalomas.com

c) En el plazo de cuatro años, desde su completa terminación, en los supuestos de construcciones, edificaciones e instalaciones sujetas a comunicación previa.

d) En el plazo de cuatro años, desde que se produzca el primer signo exterior y verificable de los usos que se realicen en edificaciones, construcciones o instalaciones legales terminadas o en la situación de fuera de ordenación prevista en el artículo siguiente.

2. La Administración podrá proceder a la ejecución de las órdenes de restablecimiento de la legalidad urbanística adoptadas:

a) En cualquier momento, en el caso de usos en ejecución no consolidados.

b) En cualquier momento, en los casos de edificaciones, construcciones e instalaciones que no se encuentren terminadas al tiempo de dictar la orden de restablecimiento.

c) En el plazo de diez años contados desde que la orden de restablecimiento goce de ejecutividad, en los casos de construcciones, edificaciones e instalaciones terminadas antes de la adopción de dicha orden.

3. A los efectos de los dos apartados anteriores, se entiende producida la completa terminación de las construcciones, edificaciones e instalaciones a partir del momento en que estén dispuestas para servir al fin o uso previstos sin necesidad de ninguna actuación material posterior, salvo obras de ornato y embellecimiento.

4. Una vez transcurrido cualquiera de los plazos señalados en los apartados anteriores, las construcciones, edificaciones e instalaciones ilegales afectadas quedarán en la situación de fuera de ordenación, rigiéndose por lo dispuesto en el artículo siguiente.

5. Las limitaciones temporales establecidas en los apartados anteriores no regirán para el ejercicio de la potestad de restablecimiento de la legalidad urbanística respecto de las siguientes actuaciones:

a) Las de parcelación ilegal en suelo rústico protegido o comprendido en un espacio natural protegido.

b) Las de construcción o edificación cuando hayan sido ejecutadas o realizadas:

1.º) Sobre suelo rústico de protección ambiental calificado como tal con carácter previo al inicio de la actuación.

2.º) En dominio público o en las zonas de protección o servidumbre del mismo.

3.º) Afectando a bienes catalogados o declarados de interés cultural en los términos de la legislación sobre patrimonio histórico.

4.º) Afectando a viales, espacios libres o zonas verdes públicas.

5.º) Afectando a áreas no edificables privadas, que sean computables a efectos de la capacidad alojativa en los centros turísticos.

MASPALOMAS COSTA CANARIA

Ilustre Ayuntamiento de la Villa de San Bartolomé de Tirajana
http://www.maspalomas.com

c) Las construcciones, edificaciones o instalaciones autorizadas para albergar los usos complementarios previstos en el artículo 61 de la presente ley, una vez cesada la actividad principal.

d) Las obras y usos provisionales habilitados al amparo del artículo 32 de la presente ley, una vez revocado el título habilitante.

6. Se consideran usos consolidados, a los efectos de la presente ley, los que se realicen en edificaciones, construcciones o instalaciones legales terminadas o que se encuentren en la situación de fuera de ordenación prevista en el artículo siguiente cuando haya transcurrido el plazo previsto en el apartado 1 d) del presente artículo sin que la Administración haya incoado procedimiento para el restablecimiento de la legalidad urbanística.

Los usos consolidados podrán ser mantenidos por los interesados y deberán ser respetados por la Administración siempre que resulten adecuados a las condiciones técnicas de seguridad, habitabilidad y salubridad de la edificación, construcción e instalación en los que se realicen y no existan razones acreditadas de riesgo medioambiental que justifiquen su cese o supresión. La consolidación del uso no eximirá de la aplicación del régimen de intervención propio de las actividades clasificadas y normativa sectorial aplicable a la actividad, si bien el uso consolidado que cumpla con los requisitos establecidos en el presente apartado tendrá la consideración de uso compatible a efectos urbanísticos.

Los interesados podrán solicitar de la Administración correspondiente la expedición de certificación acreditativa del uso consolidado, sin perjuicio de poder acreditarlo también mediante cualquier medio de prueba admitido en derecho.

Decreto 182/2018, de 26 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de Intervención y Protección de la Legalidad Urbanística de Canarias.

Artículo 47 De los usos consolidados

1. Se consideran usos consolidados, a los efectos de la limitación temporal para el ejercicio de la potestad de restablecimiento de la legalidad urbanística, aquellos en los que concurran los siguientes requisitos:

a) Que se realicen en construcciones, edificaciones o instalaciones terminadas.

b) Que la construcción, edificación o instalación en que se ha consolidado el uso sea legal, haya sido legalizada o se encuentre en situación de fuera de ordenación al tiempo de dicha consolidación.

c) Que hayan transcurrido, al menos, cuatro años desde que se produzca el primer signo exterior y verificable del uso sin que la administración haya incoado procedimiento para el restablecimiento de la legalidad urbanística sobre los mismos.

MASPALOMAS COSTA CANARIA

Ilustre Ayuntamiento de la Villa de San Bartolomé de Tirajana
http://www.maspalomas.com

2. A los efectos del cómputo del plazo previsto en el apartado 1.c) anterior:

a) No se tendrá en cuenta el periodo de uso ejercido con anterioridad a la terminación de la edificación, construcción o edificación.

b) El uso acreditado en dos momentos determinados se presume que se ha mantenido ininterrumpidamente durante el periodo intermedio, siempre que se trate de un mismo uso.

c) El uso se entiende continuado e ininterrumpido aunque cambie la titularidad del inmueble o de la actividad realizada, siempre que se trate de un mismo uso.

d) En los supuestos de cambio de uso, el plazo para la consolidación se iniciará desde que se produzca el primer signo exterior y verificable del uso en curso.

3. El uso consolidado quedará extinguido:

a) Por la demolición de la construcción, edificación o instalación en que haya venido realizándose.

b) Por el cese voluntario del uso. Se presume producido el cese por el cierre o desocupación del inmueble o local por un periodo igual o superior a un año.

4. La administración, en resolución motivada y previo procedimiento contradictorio, podrá decretar el cese o supresión del uso cuando no concurran las condiciones técnicas de seguridad, habitabilidad y salubridad imprescindibles para el mantenimiento del mismo en la edificación, construcción e instalación o existan razones acreditadas de riesgo medioambiental.

Artículo 48 De la acreditación de la consolidación del uso

1. La acreditación de la consolidación de un uso podrá realizarse por cualquier medio de prueba admitido en Derecho y será valorada por la administración conforme a las reglas generales de valoración de la prueba.

2. La carga de la prueba de que concurren los requisitos fácticos para la consolidación de un uso corresponde a quien alegue la limitación temporal para el ejercicio de las potestades de restablecimiento.

3. A los efectos de acreditar la terminación de la edificación, construcción o instalación como requisito para la consolidación del uso se estará a lo dispuesto en el artículo 46 del presente Reglamento.

4. En los supuestos en que la administración acuerde, como medio para verificar la consolidación del uso, la inspección o reconocimiento ocular del inmueble en el que se alegue que se viene realizando dicho uso, el interesado vendrá obligado a facilitar dicha inspección o reconocimiento por todos los medios a su alcance, presumiéndose, salvo prueba en contrario, en caso de imposibilidad u obstaculización imputables al interesado, que

MASPALOMAS COSTA CANARIA

no concurre el requisito de mantenimiento temporal del uso necesario para la consolidación.

5. La fecha de consolidación de un uso contenida en un certificado municipal que así lo indique se tendrá por cierta a los efectos de cualquier expediente de restablecimiento de la legalidad urbanística que se incoe sobre la misma actuación, salvo prueba en contrario.

6. En los supuestos de uso residencial en edificaciones declaradas en situación de fuera de ordenación, corresponde al interesado la carga de acreditar la existencia de un uso residencial actual y compatible con las condiciones de seguridad, habitabilidad y salubridad del inmueble, presumiéndose en tal caso, salvo prueba en contrario, que dicho uso se ha venido ejerciendo, sin solución de continuidad, desde la fecha de terminación del inmueble determinada conforme al artículo 46 del presente Reglamento.

Ley 2/2013, de 29 de mayo, de renovación y modernización turística de Canarias.

Artículo 23. Deber de atenerse al uso turístico.

1. Es deber de los titulares de los establecimientos turísticos destinarlos al ejercicio de la actividad turística, de alojamiento o complementaria, conforme a la calificación de uso asignada a la parcela por el planeamiento, y la del inmueble construido en ella según la licencia obtenida en el momento de su edificación en el caso de que la calificación fuera de uso mixto residencial o turístico indistintamente, así como atenerse a las limitaciones respecto al uso impuestas por el planeamiento, la legislación sectorial o de carácter convencional que le sean aplicables, sin perjuicio de la regulación específica para las villas incluidas en los artículos 31 y 32.

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

Artículo 25. Especialización de usos en las zonas turísticas.

1. El planeamiento urbanístico o los planes de modernización, mejora e incremento de la competitividad, dividirán en recintos de intervención el suelo turístico donde coexistan usos turísticos y residenciales, bien

Firmado por:	MATEO PÉREZ OJEDA - Secretario/A Accidental MARIA ELENA ALAMO VEGA - Alcalde-Presidente	Fecha: 04-11-2026 11:55:50 Fecha: 04-11-2026 17:20:37

Nº expediente administrativo: 2026-024562 Código Seguro de Verificación (CSV): 60991E8C6D161CDF14D69402BAFC1398
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/60991E8C6D161CDF14D69402BAFC1398

Fecha de sellado electrónico: 05-11-2026 07:30:49 - 12/37 - Fecha de emisión de esta copia: 05-11-2026 07:30:51

Ilustre Ayuntamiento de la Villa de San Bartolomé de Tirajana
http://www.maspalomas.com

por residencialización de establecimientos turísticos, bien porque el planeamiento anterior permitía indistintamente ambos usos, con objeto de encauzar su especialización en áreas de uso turístico exclusivo, de uso residencial exclusivo, o de compatibilidad. Al propio tiempo se programarán los plazos, medidas de compensación y condiciones en que deben llevarse a cabo los cambios desde el uso efectivo al asignado, y el régimen en situación legal de consolidación o de fuera de ordenación aplicable a los establecimientos turísticos que no se adapten a los cambios de uso.

2. El estudio del área o recinto analizará pormenorizadamente la tipología, calidad y densidad de la edificación residencial y turística, los espacios libres y equipamientos disponibles y la calidad de los servicios e infraestructuras, identificando las carencias existentes, con objeto de especializar las áreas en uno u otro uso o si, justificadamente, en función del diagnóstico efectuado, se opta por la compatibilidad de usos.

3. Con objeto de que se mantengan niveles de calidad adecuados, el plan preverá el mantenimiento y, si es viable, el incremento de las actuales reservas de espacios libres, equipamientos y dotaciones; y adoptará las medidas necesarias para ejecutar los mismos así como las infraestructuras y servicios necesarios que requiera el área o sector.

Disposición transitoria séptima. Usos residenciales en zonas turísticas.

1. Los usos residenciales ya existentes el 1 de enero de 2017 en parcelas calificadas de uso turístico en el momento en que la ordenación urbanística haya ejecutado la especialización de usos en las zonas turísticas a que se refiere el artículo 25 de esta ley, se consideran compatibles, quedando en situación legal de consolidación.

2. No obstante, la situación legal de consolidación a que se refiere el apartado anterior se limita única y exclusivamente a la continuidad de los usos residenciales existentes, quedando prohibidos los nuevos usos residenciales, así como el cambio de dicho uso a cualquier otro diferente del uso turístico asignado por el planeamiento, cuando ello afecte al principio de unidad de explotación fijado en la Ley 7/1995, de 6 de abril, de Ordenación del Turismo de Canarias.

CUARTA.- RESPECTO AL FONDO O CONTENIDO DE LA ORDENANZA QUE SE PRETENDE APROBAR.

El borrador de Ordenanza que se informa se titula "ORDENANZA MUNICIPAL DEL RÉGIMEN JURÍDICO DEL USO RESIDENCIAL EN LA ZONA TURÍSTICA LITORAL DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA", consta de un preámbulo, 10 artículos, dos disposiciones finales y un anexo relativo a la solicitud de certificación municipal de uso residencial en zona turística litoral.

MASPALOMAS COSTA CANARIA

Ilustre Ayuntamiento
de la Villa de
San Bartolomé de Tirajana
http://www.maspalomas.com

En cuanto al contenido formal de la presente Ordenanza señalar que la misma aborda en los antecedentes una elaborada exposición sobre los usos residenciales existentes en la zona turística litoral (ZTL) de San Bartolomé de Tirajana desde su origen, evolución normativa y situación actual, analizando la evolución del planeamiento, la especialización del uso turístico por las distintas normativas aplicables, el deber de uso turístico con expresa mención a los expedientes sancionadores por incumplimiento en virtud Decreto-ley 2/2025, de 17 de marzo, de medidas urgentes relativas al deber de atenerse al uso turístico y la situación actual de los usos residenciales existentes en la zona turística litoral.

La parte articulada se organiza en torno a la delimitación del objeto y ámbito territorial de aplicación, la identificación de las situaciones objeto de regulación y el establecimiento de un régimen diferenciado atendiendo a la evolución temporal del planeamiento urbanístico y de la normativa aplicable a los usos residenciales en zonas turísticas litorales, para finalizar con la regulación de la certificación municipal correspondiente.

En cuanto al contenido material, la Ordenanza se considera conforme con el ordenamiento jurídico, al aclarar las distintas situaciones de uso residencial en zonas turísticas litorales en atención a su evolución temporal y a los sucesivos cambios normativos y de planeamiento urbanístico que han incidido en su régimen jurídico. A tal efecto, los artículos 1 a 3 delimitan el objeto, el ámbito territorial y las situaciones comprendidas en la regulación, mientras que los artículos 4 a 9 establecen criterios diferenciados en función del momento de implantación del uso residencial y de la aprobación de los distintos instrumentos y disposiciones que condicionan su admisibilidad.

En este sentido, la presente Ordenanza no tiene por objeto regular situaciones o materias reservadas a la Ley sino establecer criterios claros, sencillos y homogéneos para reconocer situaciones jurídicas existentes vista la gran complejidad de la normativa existente.

En consecuencia, la regulación propuesta responde a la finalidad perseguida, al establecer criterios para identificar las situaciones objeto de tratamiento y articular un mecanismo de certificación municipal, contribuyendo a la seguridad jurídica y a la aplicación homogénea de la normativa urbanística y turística vigente, sin perjuicio de las determinaciones del planeamiento y la legislación sectorial aplicable.

CONCLUSIONES

MASPALOMAS COSTA CANARIA

Ilustre Ayuntamiento de la Villa de San Bartolomé de Tirajana
http://www.maspalomas.com

PRIMERA: Por todo lo expuesto, y a juicio de quien suscribe, se informa FAVORABLE el borrador de la "ORDENANZA MUNICIPAL DEL RÉGIMEN JURÍDICO DEL USO RESIDENCIAL EN LA ZONA TURÍSTICA LITORAL DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA", sin perjuicio del informe previo del Secretario General conforme artículo 3.3.d).1 del Real Decreto 128/2018, de 16 de marzo, pudiendo dar nota de conformidad al presente informe de acuerdo al apartado 4 de dicho artículo.

SEGUNDA:Corresponde al Pleno, por mayoría simple, la aprobación provisional y tras someterla a información pública por 30 días y una vez resueltas las alegaciones,en caso de presentarse, la aprobación definitiva por el mismo órgano y en caso de no existir alegaciones,se entenderá definitivamente aprobado el acuerdo hasta entonces provisional, debiendo publicarse en el BOP y en el Tablón de Anuncios del Ayuntamiento, así como en la página web municipal de conformidad con el artículo 49 y concordantes de la Ley 7/1985 de 2 de abril Reguladora de Bases de Régimen Local,sin perjuicio de poder publicarse en cualquier otro Boletín que se considere oportuno.

Es cuanto me cumple informar conforme al Reglamento Orgánico Municipalartículo212.2.a) del Reglamento Orgánico de este Ayuntamiento aprobado definitivamente el30 de diciembre de 2009 (BOP de 1 de marzo de 2010)y modificado con fecha 26 de marzo de 2021 (BOP núm. 45 de 14 abril 2021) y sin perjuicio de cualquier otra opinión mejor fundada en Derecho no siendo el presente informe vinculante conforme al apartado 7 de dicho Reglamento por lo que no obstante,el Pleno,con superior criterio, resolverá como estime procedente."

CONSIDERACIONES JURÍDICAS

PRIMERO.- Objeto de la Ordenanza

Conforme consta en la exposición de motivos -Preámbulo- de la Ordenanza y luego se traspone en su parte normativa, su objeto se limita a la aclaración de las distintas situaciones de uso residencial en zonas turísticas litorales en atención a su evolución temporal y a los sucesivos cambios normativos y de planeamiento urbanístico que han incidido en su régimen jurídico, evitando expresamente regular materias reservadas a la Ley e instrumentado mediante la expedición de certificaciones la exteriorización del contenido normativo.

En consecuencia, la Ordenanza sólo se atiene a aclarar las distintas situaciones existentes y a establecer criterios homogéneos para su reconocimiento mediante certificación municipal, sin modificar el planeamiento ni desplazar la legislación sectorial, por lo que su vocación primaria no es la de suplantar lo que la norma difiere al planeamiento sino, en buena praxis, servir de instrumento puente de interpretación de

MASPALOMAS COSTA CANARIA

la norma mientras tanto se culmine la especialización del uso de la zona turística mediante el correspondiente Plan urbanístico, actualmente en trámite.

Derivado de esa estricta naturaleza aclaratoria, no estamos ante una Ordenanza provisional de las reguladas en al artículo 154 de la LSENPCA, previstas para la modificación de la ordenación territorial o urbanística para el caso de "extraordinaria y urgente necesidad pública o de interés social, de carácter sobrevenido y a la que no se pueda responder en plazo por el procedimiento ordinario de modificación menor del planeamiento". Estamos pues ante una Ordenanza ordinaria que no modifica en nada el planeamiento y que tiene su marco material en el artículo 4 de la LBRL y procedimental en artículo 49 de la misma Ley.

SEGUNDO.- La Ordenanza como instrumento válido

El reconocimiento de la potestad de autoorganización de las Corporaciones Locales, constituye la fuente específica expresiva de la autonomía local -artículo 137 de la CE- y queda reflejada en el ordenamiento común tanto en el artículo 41 de la LBRL como por el artículo 128 de la LRJPAC que les faculta para dictar disposiciones administrativas de carácter general dentro del ámbito competencial municipal -principio de competencia- y subordinada al dictado de leyes y Reglamentos de superior jerarquía -principio de ordinamentalidad-. Lo que quiere decir que la Ordenanza municipal no puede ser fuente primaria de un ordenamiento y por ello es claro que no puede, bajo una finalidad aclaratoria, modificar los supuestos, requisitos o efectos establecidos por una ley autonómica o estatal. Su carácter reglamentario la mantiene subordinada a esta.

Si bien en el ámbito municipal no existe propiamente jerarquía normativa, sin embargo es inequívoco la existencia de un principio de especialización, de forma que una Ordenanza no puede contradecir el contenido de un Plan General, sino que sirve de instrumento para su desarrollo regulando aspectos como la tramitación de licencias, uso de espacios públicos , condiciones de edificación, etc, pero no puede, se reitera, regular el contenido propio de los instrumentos de ordenación.

La Ordenanza que se informa se cuida con advertencias expresas de no incurrir en extralimitación normativa y aborda su contenido dentro de su estricto ámbito normativo, siendo así un instrumento válido para significar las distintas situaciones administrativas derivas del uso del suelo que se contienen en la norma urbanística territorial.

Firmado por:	MATEO PÉREZ OJEDA - Secretario/A Accidental MARIA ELENA ALAMO VEGA - Alcalde-Presidente	Fecha: 04-11-2026 11:55:50 Fecha: 04-11-2026 17:20:37

Nº expediente administrativo: 2026-024562 Código Seguro de Verificación (CSV): 60991E8C6D161CDF14D69402BAFC1398
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/60991E8C6D161CDF14D69402BAFC1398

Fecha de sellado electrónico: 05-11-2026 07:30:49 - 16/37 - Fecha de emisión de esta copia: 05-11-2026 07:30:51

Ilustre Ayuntamiento de la Villa de San Bartolomé de Tirajana
http://www.maspalomas.com

Así, la Ordenanza identifica–no regula-cinco situaciones administrativas de uso residencial en la zona turística litoral del municipio:

1- Autorizados y/o existentes antes del Plan General de Ordenación Urbana de 1996.

2.- 1- Autorizados y/o existentes después del Plan General de Ordenación Urbana de 1996.

3.- Anteriores a la imposición legal del deber de atenerse al uso turístico en 2013.

4.- Posteriores a la imposición legal del deber de atenerse al uso turístico en 2013.

5.- Tras la aprobación de la especialización de usos: anteriores al 1 de enero de 2017.

Para cada una de estas situaciones, describe un régimen jurídico determinado: situación legal de conformidad con la legalidad urbanística -situación legal o ilegal-, situación legal de consolidación y situación de fuera de ordenación con usos consolidados.

Para estas situaciones, el artículo 10 de la Ordenanza regula la posibilidad de expedir certificación:

"1. A solicitud de la persona interesada, el Ayuntamiento podrá expedir una certificación en la que se haga constar la situación y el régimen jurídico aplicable a los usos residenciales en la zona turística de acuerdo con lo establecido en la presente Ordenanza, en el marco de la legislación de suelo.

El Ayuntamiento podrá identificar a instancia de los interesados, los inmuebles o unidades privativas en los que concurra un uso residencial preexistente, atendiendo, entre otros elementos, a la ordenación urbanística originaria del ámbito, a los títulos de propiedad, a la división horizontal, a la descripción registral, a la información catastral, a las licencias, autorizaciones, antecedentes administrativos, empadronamientos, suministros o cualquier otro medio válido que permita apreciar la naturaleza residencial originaria o consolidada del inmueble.

2. La certificación, en cuanto documento informativo y meramente declarativo, no altera el régimen urbanístico aplicable al emplazamiento, parcela y/o inmueble analizados, que será el determinado por la ordenación correspondiente.

MASPALOMAS COSTA CANARIA

Ilustre Ayuntamiento de la Villa de San Bartolomé de Tirajana
http://www.maspalomas.com

3. La solicitud de certificación, junto con la documentación que acredite la situación correspondiente de las contempladas en esta Ordenanza, salvo aquella que se encuentre en poder de la Administración municipal, será formulada conforme al Anexo de la presente Ordenanza. La certificación será emitida en el plazo de un mes."

En consecuencia, la Ordenanza no introduce innovación alguna respecto al instrumento de ordenación o norma a la que se refiere. Como refleja el Preámbulo de la Ordenanza "la presente Ordenanza tiene por objeto identificar las diferentes situaciones en las que se encuentra el uso residencial fundamentalmente en la zona turística litoral del municipio, precisando para cada una de ellas el régimen jurídico-urbanístico que es aplicable."

Y esas diferentes situaciones las acota señalando que "….de conformidad con la LSENPC todos los usos residenciales anteriores a la entrada en vigor de la Ley de Ordenación del Territorio de 1999, bien se encuentran en situación legal de conformidad, o bien están en situación legal de consolidación. Los posteriores a esa fecha, si cuentan con título habilitante están en situación legal de conformidad con la ordenación o, en su defecto, en situación de fuera de ordenación con régimen de usos consolidados."

En definitiva, a modo de resumen, las situaciones serían las siguientes:

1.- Respecto a los usos anteriores y posteriores al Plan General de Ordenación de 1996, ninguna duda debe existir respecto a las tres situaciones prevista en la Ordenanza: situación legal de los usos autorizados, situación de consolidación si tienen autorización pero son disconformes con el planeamiento posterior, y situación de fuera de ordenación con uso consolidado si no tienen autorización.

2.- Los usos residenciales posteriores a la entrada en vigor de la Ley 2/2013 de Renovación y Modernización Turística no autorizados se encuentran en situación de fuera de ordenación con el régimen de usos consolidados

3.- En cuanto a las situaciones anteriores al 1 de enero de 2017, según la Disposición Transitoria séptima de la Ley 2/2013, quedaría en situación legal de consolidación los usos residenciales existentes una vez se ejecute la especialización de usos por el planeamiento. Los usos residenciales en zona turística posteriores a esa fecha quedan prohibidos

MASPALOMAS COSTA CANARIA

expresamente, así como los cambios de uso distinto al turístico, cuando ello afecte al principio de explotación turística.

La disposición transitoria señalada, regula pues específicamente los usos residenciales existentes el 1 de enero de 2017 en parcelas turísticas y vincula su tratamiento a la especialización de usos prevista en su artículo 25 de la Ley 2/2013. De la literalidad del precepto se desprende que la compatibilidad legal de las viviendas residencializadas con anterioridad al 1 de enero de 2017 no opera por el mero transcurso del tiempo, sino que se encuentra sometida a una condición suspensiva (conditio iuris): que el planeamiento urbanístico (PGO o PMM) haya ejecutado materialmente la especialización de usos a que se refiere el artículo 25 de la Ley 2/2013. Su protección se limita a la continuidad de los usos existentes, en los términos de dicha disposición.

El artículo 361.6 de la Ley 4/2017, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias, contempla la consolidación de determinados usos por antigüedad, pero mantiene la aplicación de la normativa sectorial. Los artículos 159 y 160 regulan, por su parte, las situaciones legales derivadas de una ordenación sobrevenida y sus efectos. Cabe pues concluir que los usos anteriores a 1 de enero de 2017 no cabe reconocerlos sólo por el transcurso del tiempo, sino que necesita determinarse por el planeamiento los requisitos de la consolidación.

TERCERO.- Naturaleza jurídica de las certificaciones

Como ya se ha expuesto, las certificaciones que se expidan para cada una de las situaciones urbanísticas tienen carácter de "documento informativo y meramente declarativo, no altera el régimen urbanístico aplicable al emplazamiento, parcela y/o inmueble analizados, que será el determinado por la ordenación correspondiente."

Con clara y expresa vocación de ser un documento informativo y meramente declarativo, el certificado no otorga, modifica ni extingue derechos urbanísticos ni deberes. Solamente se limita a trasladar al documento las situaciones urbanísticas que el interesado ya tiene reconocido en las leyes urbanísticas o en los planes de ordenación del municipio, certificaciones que por su naturaleza ostenta la presunción de certeza y legalidad propia de los actos administrativos.

El artículo 361.6 de la Ley 4/2017 permite reconocer compatibilidad a efectos urbanísticos cuando concurren sus requisitos, pero no excluye la legislación sectorial, como ya se ha señalado. El citado artículo y el artículo 47 del Decreto 182/2018 regulan la figura de los usos consolidados

Firmado por:	MATEO PÉREZ OJEDA - Secretario/A Accidental MARIA ELENA ALAMO VEGA - Alcalde-Presidente	Fecha: 04-11-2026 11:55:50 Fecha: 04-11-2026 17:20:37

Nº expediente administrativo: 2026-024562 Código Seguro de Verificación (CSV): 60991E8C6D161CDF14D69402BAFC1398
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/60991E8C6D161CDF14D69402BAFC1398

Fecha de sellado electrónico: 05-11-2026 07:30:49 - 19/37 - Fecha de emisión de esta copia: 05-11-2026 07:30:51

Ilustre Ayuntamiento de la Villa de San Bartolomé de Tirajana
http://www.maspalomas.com

por el paso del plazo de 4 años de prescripción de la potestad de restablecimiento. No obstante, dicho precepto especifica expresamente que:

"La consolidación del uso no eximirá de la aplicación del régimen de intervención propio de las actividades clasificadas y normativa sectorial aplicable a la actividad, si bien el uso consolidado [...] tendrá la consideración de uso compatible a efectos urbanísticos."

Por consiguiente, la pérdida de la potestad de restablecimiento del orden urbanístico alterado otorga una protección frente a la demolición o cese urbanístico, pero no neutraliza el deber sectorial de atenerse al uso turístico (art. 23 Ley 2/2013) ni suspende la potestad sancionadora de la Administración Turística Autonómica.

Por ello, el certificado municipal no se presenta como una declaración automática de plena legalidad turística ni como una exención general del deber de atenerse al uso turístico sino simplemente como consolidación urbanística.

La eventual admisión de un cambio de uso turístico a residencial debe distinguirse del reconocimiento de un uso consolidado. La disposición transitoria sexta de la Ley 6/2025 y los artículos 14, 17 y 34 del Decreto Ley 1/2024 contemplan vías específicas, con requisitos propios. Por eso, debe significarse el alcance de la certificación, suscrito al ámbito estrictamente urbanístico y al aspecto específico de consolidación de usos, sin que ello conlleva su extrapolación a un cambio de uso turístico o del deber de atenerse al uso turístico establecida en la legislación sectorial autonómica.

Dichas vías exigen expedientes complejos, estudios sobre la totalidad de la parcela, informes preceptivos de la Administración autonómica y acuerdos plenarios o modificaciones de planeamiento. Se insiste, por tanto, en que la Ordenanza no habilita un atajo procedimental que modifique o sustituya estas exigencias legales autonómicas.

Por tanto, debe precisarse con rotundidad que dichas certificaciones no constituyen títulos habilitantes de cambio de uso ni otorgan derechos constitutivos contrarios a la calificación asignada a la parcela por el planeamiento.

CUARTO.- Compatibilidad de la Ordenanza con la tramitación del PMM

MASPALOMAS COSTA CANARIA

Ilustre Ayuntamiento de la Villa de San Bartolomé de Tirajana
http://www.maspalomas.com

El informe del Cabildo de Gran Canaria de fecha 3 de septiembre de 2026 concluye que la Ordenanza adolece de insuficiencia técnico-jurídica y que el único instrumento viable para la especialización y segregación espacial de usos ordenadas por las distintas leyes territoriales es con la alteración del Plan General de Ordenación del Municipio, incluso mediante una modificación menor del mismo.

Como ya se ha expuesto, la Ordenanza nace con una vocación de mera provisionalidad y con un alcance limitado y declarativo, no constitutivo. En el Preámbulo se señala que

" ….la presente Ordenanza parte de los siguientes presupuestos:

-Que la especialización de usos residenciales y turísticos en la zona turística litoral requiere un estudio pormenorizado, detallado y complejo, que excede de la función propia de una ordenanza municipal.

-Que, en tanto esa especialización es abordada, la complejidad del marco normativo actual, y las controversias que trae consigo como los expedientes sancionadores incoados a quienes vienen desarrollando usos residenciales, exige aclarar el régimen jurídico aplicable a cada una de las situaciones existentes.

-Que esa labor de aclaración puede ser desarrollada mediante una Ordenanza, que dé cuenta de ese régimen de acuerdo con la normativa y planeamiento vigentes.

Con base en esos presupuestos, la presente Ordenanza tiene por objeto identificar las diferentes situaciones en las que se encuentra el uso residencial fundamentalmente en la zona turística litoral del municipio, precisando para cada una de ellas el régimen jurídico-urbanístico que es aplicable."

Igualmente, la Disposición final primera de la Ordenanza dispone que "De conformidad con el Acuerdo plenario de 19 de diciembre de 2024, la especialización de usos de la zona turística litoral del municipio se realizará a través del Plan de Modernización, Mejora e Incremento de la Competitividad de Maspalomas – Costa Canaria, en tramitación o planeamiento general en su defecto."

Del contenido de la propia Ordenanza, y no ya de su interpretación, se concluye claramente que se difiere al planeamiento – en este caso al PMM- la labor de especialización del uso, y que la Ordenanza sólo va a servir de puente en aspectos ya reconocidos por las normas sectoriales, por lo que, compartiendo el informe del Cabildo sobre la inadecuación de la

MASPALOMAS COSTA CANARIA

Ilustre Ayuntamiento de la Villa de San Bartolomé de Tirajana
http://www.maspalomas.com

Ordenanza para ejecutar la especialización de usos, se discrepa de las conclusiones, en cuanto la presente Ordenanza no tiene esa finalidad, sino que, lejos de esto, propone, con efectos meramente aclaratorios, señalar las distintas situaciones legales derivadas del uso del suelo turístico.

QUINTO.- Procedimiento

Sustanciada la consulta pública previa prevista en el artículo 133 de la 39/2015, de RJPAC, procede seguir el procedimiento previsto en el artículo 49 de la LBRL:

"La aprobación de las Ordenanzas locales se ajustará al siguiente procedimiento:

a) Aprobación inicial por el Pleno.

b) Información pública y audiencia a los interesados por el plazo mínimo de treinta días para la presentación de reclamaciones y sugerencias.

c) Resolución de todas las reclamaciones y sugerencias presentadas dentro del plazo y aprobación definitiva por el Pleno.

En el caso de que no se hubiera presentado ninguna reclamación o sugerencia, se entenderá definitivamente adoptado el acuerdo hasta entonces provisional."

Se informa pues FAVORABLE la propuesta de Ordenanza que se eleva al Pleno para su aprobación inicial."

Tras la lectura del informe del Secretario, el Sr.Alcalde-Presidente, destaca que "la presente ordenanza consta de un preámbulo con solo diez artículos, dos disposiciones finales y un anexo relativo a la solicitud de certificación municipal de uso residencial en zona turística litoral". Dando la palabra al Concejal Delegado de Urbanismo, Don Alejandro Ivan Marichal Ramos que comienza su intervención "quiero recordar en primer lugar a dos personas que hoy no están aquí, D.Blas Padrón y D.Javier Luzardo que presidieron la Plataforma por la Ley Turística, hombres buenos que hicieron suyos los problemas de muchas familias y Javier(abogado) recientemente fallecido que ayudó a poner argumentos jurídicos que algunos se resistían a escuchar, hoy sentimos su ausencia (se oye aplausos del público asistentes a la sesión) y hoy queremos reconocer su contribución para que por fin, hoy, se apruebe inicialmente esta ordenanza; quiero, también, saludar a María Doreste, Presidenta de la Plataforma, a Manuel Batista y a toda la Plataforma y a los Vecinos/as que nos acompaña; nuestra relación con la Plataforma comenzó hace más de ocho años y voy a reconocer algo, yo no pensaba entonces, como pienso hoy, tenía muchas dudas sobre

MASPALOMAS COSTA CANARIA

Ilustre Ayuntamiento de la Villa de San Bartolomé de Tirajana
http://www.maspalomas.com

el uso del suelo residencial y la compatibilidad de uso en esa zona, hasta que los conocí y me trajeron documentos y relatos que merecían ser escuchados y cambié de opinión, soy un converso confeso y María puede dar testimonio, cuando me dices, Alejandro solo son cinco minutos, ese día tengo que despejar la agenda; pero aquellas conversaciones me enseñaron a escuchar, que obliga siempre a cambiar de criterios y llegar hasta aquí ha requerido trabajo, debate y reuniones que parecían no terminar nunca."

Sigue indicando que "la presente Ordenanza responde a una reivindicación histórica y está destinada a ofrecer seguridad jurídica a los propietarios de apartamentos y bungalós utilizados como viviendas en las zonas turísticas del litoral, con esta aprobación provisional damos un paso decisivo para que nuestros vecinos puedan dejar atrás años de incertidumbre; la presente normativa pretende reconocer una realidad consolidada durante décadas y establecer criterios claros para determinar la situación legal de cada inmueble, no todas las viviendas tienen la misma situación jurídica, por esto es fundamental determinar cuándo comenzó su uso residencial, si contaba con autorización y qué legislación le resulta aplicable; la presente Ordenanza distingue tres supuestos: usos residenciales conforme al planeamiento, situaciones legales de consolidación e inmuebles fuera de ordenación, teniendo en cuenta la normativa urbanística y turística; como novedad figura la posibilidad de solicitar un certificado municipal que acredite la situación jurídica de uso residencial; la Ordenanza se deberá completar, siguiendo su trámite y publicación oficial, antes de entrar en vigor y la futura especilización de los usos residenciales y turísticos se abordará mediante el Plan de Modernización de Maspalomas-Costa Canaria o el PGOU".

Termina su intervención "agradeciendo el apoyo de nuestro socio de Gobierno, D.Marco Aurelio y a la Sra.Narváez Vega y D.Samuel Henríquez y reconocer sus aportaciones que han hecho posible esta aprobación; gracias al equipo de Urbanismo, Servicios Técnicos y Jurídicos y al Secretario por su responsabilidad, a la Concejala y Compañera Davinia Ramírez y a las empresas con responsabilidad turísticas en nuestro Municipio y especialmente a Blas Padrón y Javier Luzardo, su esfuerzo forma parte de lo que estamos haciendo".

Seguidamente, D.Samuel Henríquez (Nc-Fac) dice "nos encontramos con una realidad que de una manera u otra todos hemos sido cómplices; una sociedad justa es aquella en la que no deja a nadie detrás y nos encontramos con una situación en que hablamos de datos turísticos y millones de turistas que nos visitan pero hay más de diecisiete mil familias que se quedaban en el camino, no se trata de despreciar el turismo, sabemos que es nuestra principal industria, pero insisto hay muchas familias que hoy y felicito aquí al equipo redactor de la ordenanza por la claridad del documento,

MASPALOMAS COSTA CANARIA

Ilustre Ayuntamiento de la Villa de San Bartolomé de Tirajana
http://www.maspalomas.com

porque cualquiera la puede entender, por la pedagogía , por lo objetiva y principalmente porque ayuda a entender la incertidumbre que tiene las familias; lo decía ya el Concejal, agradeciendo a los miembros de la Corporación su colaboración, yo también celebro la valentía del Grupo Municipal que a pesar que en el Gobierno de Canarias, gobierne sus mismos partidos políticos, desde el principio han defendido esta postura, con esto quiero decir que mi grupo votará a favor de la Ordenanza porque responde a una realidad histórica a lo largo de todo este proceso y todos los que me conocen saben que siempre he dicho que había que hacer cirugía fina con toda esta historia porque reduce la incertidumbre de todos estos vecinos/as que tienen una vivienda que la compraron con sus esfuerzos y viven en esa incertidumbre de qué va a pasar mañana, porque como decía Alejandro, esta Ordenanza, distingue de manera clara las distintas respuestas a las distintas situaciones que se presenten, dando pie a distintas respuestas jurídicas que se han establecido en el desarrollo del Planeamiento a lo largo de los años, porque ofrece una herramienta concreta, porque sabrán como actuar una vez que se apruebe la presente Ordenanza, acorde con la situación de cada vivienda; entendemos que todo esto es un primer paso antes de que se materialice a través de dos vías, vía modernización y vía Plan General, tal como lo dice el documento; pero esa incertidumbre va a continuar porque hay leyes de rango superior, que algunos se están apresurando a aprobar, pero se han tenido reuniones con el Gobierno de Canarias para que ese Decreto-Ley se paralice; nosotros desde aquí propondremos que esta Corporación Municipal, vía Moción, inste al G.de Canarias para que lo paralice porque es un Decreto que no contenta a nadie, ni a los afectados, ni a los responsables empresariales y porque entendemos que como siempre hemos defendido requiere debate, consenso y transparencia; sin más, agradecer al equipo redactor por este documento y anunciar, por supuesto, nuestro voto a favor".

Dña.Concepción Narváez (Psoe), comenta que "en primer lugar sumarnos a las palabras de reconocimiento y sobre todo recordatorio de todas aquellas personas que hoy no se encuentran entre nosotros; vamos a votar a favor porque esta herramienta,la cual la valoramos muy positivamente, es un instrumento que permite a los afectos en la Plataforma poder utilizarla para saber cuales son sus derechos, pero sobretodo, en esta batalla tan dura, que me temo que van a tener que pelear en los Juzgados y todo aquello que sea una herramienta factible para poder defenderse va a contar con nuestro apoyo y nuestro voto a favor y, Alejandro, aunque tengamos nuestras diferencias, aquí vas a contar con nuestra colaboración y nuestro apoyo; no obstante, nos preocupa ese Decreto y ojala no salga adelante y no se cumpla las palabras del Presidente del Gobierno de Canarias, diciendo que cuando se muera las personas afectadas, los que vivan en suelo turístico, da igual quién herede, pasará a explotación turística; aún queda trabajo por hacer".

MASPALOMAS COSTA CANARIA

Ilustre Ayuntamiento de la Villa de San Bartolomé de Tirajana
http://www.maspalomas.com

Por último, cierra el debate el Sr.Alcalde añadiendo " a ustedes como vecinos/as agradecer su asistencia a la Sesión Plenaria y matizar dos cuestiones: esta es una norma que viene hoy a aprobación inicial, tiene que pasar la exposición pública y probablemente tendrá alegaciones, las cuáles hay que resolver, pero ya conocemos la voluntad de este Pleno con relación a que esta norma salga adelante y adquiera vigencia en el Municipio de San Bartolomé de Tirajana y la otra cuestión es que este Pacto de Gobierno, o sea , Av-Pp y Cc, cuando se realizó, estaba firmada la idea de la residencialización de las viviendas en suelo turístico, esto estaba ya firmado y por tanto, en ningún momento por parte del Grupo de Gobierno ha habido dudas al respecto para sacar adelante el instrumento que fuese necesario para que las cosas adquieran un orden; darles las gracias a todas aquellas personas que lo han trabajado y lo han hecho posible".

Seguidamente, se procede a dar cuenta a la propuesta del Concejal, de fecha 22 de Octubre de 2026, que se transcribe a continuación:

"ANTECEDENTES ADMINISTRATIVOS.

PRIMERO.-Visto el informe técnico emitido por la Jefa del Servicio de Planeamiento y Gestión Urbanística, D.ª M.ª Maravillas Morales Baute, y por la arquitecta municipal Dª. Ana Blanco Machado, de fecha 19 de octubre de 2026, en sentido favorable.

SEGUNDO.-Visto el informe de valoración de aportaciones recibidas durante el trámite de consulta pública previo a la aprobación de la ordenanza, emitido por los técnicos municipales Dª. M.ª. Maravillas Morales Baute, D.ª Ana Blanco Machado, Dª. Alba García Romero y D. Guillermo Castellano Pérez, de fecha 19 de octubre de 2026.

TERCERO.-Visto el informe jurídico emitido por los técnicos municipales Dª. Alba García Romero y D. Guillermo Castellano Pérez, de fecha 19 de octubre de 2026, en sentido favorable.

CUARTO.-Visto el informe preceptivo de legalidad del citado anteproyecto, emitido por el Servicio de Asesoría Jurídica municipal, por Dª. Zenaida Ascanio Mesa, de fecha 20 de octubre de 2026, en sentido favorable.

QUINTO.-Vista la propuesta contenida en el informe que a continuación se transcribe, emitido por los técnicos municipales, Dª. M.ª. Maravillas Morales Baute, D.ª Ana Blanco Machado, Dª. Alba García Romero y D. Guillermo

MASPALOMAS COSTA CANARIA

Ilustre Ayuntamiento de la Villa de San Bartolomé de Tirajana
http://www.maspalomas.com

Castellano Pérez, de fecha 22 de octubre de 2026, elevo la misma al Pleno, en sus propios términos:

"ASUNTO: INFORME-PROPUESTA AL PLENO PARA LA APROBACIÓN INICIAL DE LA ORDENANZA MUNICIPAL DEL RÉGIMEN JURÍDICO DEL USO RESIDENCIAL EN LA ZONA TURÍSTICA LITORAL DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA.

Se emite el presente informe de conformidad a las determinaciones contenidas en el artículo 172 y demás concordantes del Real Decreto 2568/1986, de 28 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de Organización, Funcionamiento y Régimen Jurídico de las Entidades Locales, artículo 208 y concordantes del Reglamento Orgánico Municipal, en relación con los artículos 52, 53, 54 y concordantes del Real Decreto Legislativo 5/2015, de 30 octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Estatuto Básico del Empleado Público, contando con los siguientes,

ANTECEDENTES

PRIMERO.-Tradicionalmente la especialización/separación de los usos residenciales y turísticos en la zona turística ha sido controvertida y de difícil implementación.

Hasta la mitad de los años noventa del siglo pasado, el planeamiento no hacía una diferenciación nítida entre el uso residencial y el turístico, siendo este último una modalidad dentro del residencial y compatible con aquél -lo ejemplifican las Normas Subsidiarias Municipales de 1986-.

Fue la Ley 7/1995, de 6 de abril, de Ordenación del Turismo de Canarias la que empezó a hablar por vez primera en nuestro ordenamiento del uso turístico como algo diferente al estrictamente residencial. En ese mismo año, el Plan Insular de Ordenación llevará a cabo la identificación de las zonas turísticas de la isla, entre ellas la Zona Turística Litoral de la Costa Sur, con la pretensión de establecer el uso turístico como principal y acotar, incluso reducir, el uso residencial en esos espacios. En cumplimiento de las previsiones de ese instrumento insular, el Ayuntamiento promovió hasta lograr la aprobación del Plan General de Ordenación Urbana de 1996 en el que, sin perjuicio de la preferencia del uso turístico, sin embargo, se reconoció el uso residencial preexistente en las distintas zonas turísticas, así como se admitieron en determinadas zonas otros posteriores que se desarrollaron al amparo de sus determinaciones. La anulación del plan insular de 1995 llevó a la aprobación de un nuevo plan insular de ordenación en 2003 que, en esencia, repite la ordenación para la zona turística litoral.

MASPALOMAS COSTA CANARIA

Ilustre Ayuntamiento de la Villa de San Bartolomé de Tirajana
http://www.maspalomas.com

En 2003, el Parlamento de Canarias aprobó la Ley 19/2003, de 14 de abril, de Directrices de Ordenación General y de Ordenación del Turismo, que incorpora criterios para encauzar la separación entre los usos turísticos y los residenciales, encomendando al planeamiento insular las principales decisiones sobre la materia. Una década más tarde se aprobó la Ley 2/2013, de 29 de mayo, de Renovación y Modernización Turística de Canarias, que cambia los parámetros para llevar a cabo la especialización, suprimiendo la competencia del planeamiento insular para encauzar esta materia y remitiendo al planeamiento municipal o a los planes de modernización turística la referida especialización.

Vigente la Ley de Renovación y Modernización Turística, sin embargo, fue aprobado y entró en vigor el Plan Territorial Especial de Ordenación Turística Insular de 2014, elaborado con base en las Directrices de Ordenación del Turismo -reemplazadas por aquella Ley-. Este plan territorial reitera la zonificación contenida en el plan insular de 2003 y diseña las piezas territoriales turísticas, que se diferencian entre las nuevas y las existentes que, a su vez, se dividen en piezas en proceso de consolidación y las consolidadas. Dentro de estas últimas, el plan contempla las que son de uso exclusivamente turístico, las que tienen un uso mixto (residencial y turístico) que pueden ser, a su vez, con presencia residencial residual o alta presencia residencial, distinción de directa aplicación a este municipio. El cuadro se completa con una llamada al planeamiento general para llevar a cabo la especialización. Con todo, en tanto esa tarea no se lleva a cabo, el régimen jurídico aplicable a los usos residenciales existentes en la zona turística litoral siguió siendo el preexistente.

En 2015, con base en la Ley de Renovación y Modernización Turística se planteó la especialización de usos mediante la elaboración de un Plan General de Ordenación supletorio, que no llegó a aprobarse. No obstante, en los estudios realizados por la empresa pública Gesplan se identificaron doce piezas turísticas consolidadas, en las que con diferente intensidad se reconoce la presencia del uso residencial en la zona turística litoral.

Por tanto, la realidad de la coexistencia quedó nuevamente acreditada. Poco más tarde, la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales protegidos de Canarias introdujo una modificación en la Ley de Renovación y Modernización Turística estableciendo una garantía a favor de los usos residenciales existentes a fecha 1 de enero de 2017, que será aplicable a partir del momento en que se lleve a cabo la especialización de usos. En todo caso, sigue sin llevarse a cabo esa tarea dada su enorme complejidad.

A la enrevesada situación normativa descrita, con la incertidumbre que comporta, en los últimos años se ha añadido la incoación de expedientes

MASPALOMAS COSTA CANARIA

Ilustre Ayuntamiento de la Villa de San Bartolomé de Tirajana
http://www.maspalomas.com

sancionadores por la Administración autonómica a vecinos del municipio que disfrutan del uso residencial en la zona turística litoral. Con ello, a la complejidad del marco normativo se ha sumado la alarma y la tensión social entre los afectados y quienes pueden llegar a serlo.

SEGUNDO.- Con fecha 17 de agosto de 2026 se dictó el Decreto n.º 2026005732 (expediente n.º 2024-010385), por el cual se acordó el desistimiento de la tramitación de la Ordenanza Provisional relativa al uso residencial en la zona turística litoral de San Bartolomé de Tirajana puesto que "la regulación pretendida por el Ayuntamiento no tiene por objeto modificar el planeamiento vigente ni alterar sus determinaciones, sino establecer un instrumento municipal que permita interpretar, ordenar y clarificar la aplicación de la normativa existente, dentro del marco jurídico actualmente vigente".

TERCERO.- Visto que con fecha 31 de julio de 2026, se emite providencia por el Concejal del Área de Urbanismo, Patrimonio Público y Vivienda en el que se ordena la incoación del oportuno expediente administrativo para la redacción y tramitación de la correspondiente ordenanza municipal del régimen jurídico del uso residencial en la zona turística literal de San Bartolomé de Tirajana.

CUARTO.- Visto que mediante Decreto 5494/2026 de fecha 04 de agosto de 2026, por parte del Concejal del Área de Urbanismo, Patrimonio Público y Vivienda, se procede a Incoar el expediente administrativo de la citada Ordenanza, se ordena la elaboración de la correspondiente memoria justificativa y se dispone la apertura del trámite de consulta pública previa previsto en el artículo 133.1 de la ley 39/2015, de 1 de octubre, a través del portal web del Ayuntamiento, a fin de recabar la opinión de la ciudadanía, sujetos y organizaciones potencialmente afectados por la futura norma.

QUINTO.- Vista la MEMORIA JUSTIFICATIVA PARA LA ELABORACIÓN DE LA ORDENANZA MUNICIPAL DEL RÉGIMEN JURÍDICO DEL USO RESIDENCIAL EN LA ZONA TURÍSTICA LITORAL DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA emitida con fecha 04 de agosto de 2026 por el TAE-Licenciado en derecho y por la Jefa del servicio de Planeamiento en la que se concluye lo siguiente:

1) Queda suficientemente acreditada la necesidad, oportunidad y adecuación de la aprobación de la Ordenanza Municipal del Régimen Jurídico del Uso Residencial en la Zona Turística Litoral de San Bartolomé de Tirajana, por responder a un interés público evidente, respetar el marco competencial municipal y cumplir los principios de buena regulación establecidos en el artículo 129 de la Ley 39/2015.

MASPALOMAS COSTA CANARIA

Ilustre Ayuntamiento de la Villa de San Bartolomé de Tirajana
http://www.maspalomas.com

2) La futura Ordenanza constituye un instrumento de carácter interpretativo y sistematizador que permitirá reforzar la seguridad jurídica, facilitar la actuación administrativa y proporcionar certeza a la ciudadanía respecto del régimen jurídico aplicable a los usos residenciales existentes, sin alterar el contenido de la legislación ni del planeamiento urbanístico vigente.

3) Se deberá SOMETER al trámite de CONSULTA PÚBLICA PREVIA previsto en el artículo 133.1 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, que se incorpora como Anexo I.

SEXTO.- Visto que con fecha 05 de agosto de 2026 se por el Concejal del Área de Urbanismo, Patrimonio Público y Vivienda, se anuncia la apertura del trámite de consulta pública previa y su publicación en la página web de este Ayuntamiento con fecha 06 de agosto de 2026, dándose un plazo de veinte (20) días hábiles, contados a partir del día siguiente a su publicación con la finalidad de recabar la opinión de los sujetos y organizaciones más representativas potencialmente afectados por la futura norma acerca de los problemas que se pretenden solucionar con la iniciativa, la necesidad y oportunidad de su aprobación, los objetivos perseguidos y las posibles soluciones alternativas regulatorias y no regulatorias.

SÉPTIMO.- Visto que durante el periodo comprendido entre el 07 de agosto y 04 de septiembre de 2026, se recibieron un total de CUARENTA Y CINCO (45) sugerencias.

OCTAVO.- Visto el Informe de valoración de consultas recibidas ante esta Corporación y emitido con fecha 25 de septiembre de 2026 en el que se concluye lo siguiente:

"A la vista del contenido de las aportaciones recibidas, y tras el análisis efectuado en el presente informe, cabe destacar positivamente la participación de la ciudadanía durante la consulta realizada con carácter previo a la elaboración de la Ordenanza Municipal del régimen jurídico del uso residencial en la zona turística litoral de San Bartolomé de Tirajana. En relación con las distintas posturas clasificadas y analizadas, cabe señalar que, si bien en la mayoría de los casos no se aportan criterios verificables de diseño normativo, las mismas permiten identificar las principales cuestiones e inquietudes de la ciudadanía. Estas aportaciones no pierden valor desde el punto de vista del debate público, pero no pueden ser incorporadas directamente al texto normativo -a excepción de las indicadas en el apartado anterior, y que han sido consideradas e incorporadas al texto inicial de la Ordenanza-, sin perjuicio de que puedan ser consideradas en otros instrumentos de planificación municipal. Del análisis cualitativo se desprende que una parte relevante de las

MASPALOMAS COSTA CANARIA

Ilustre Ayuntamiento de la Villa de San Bartolomé de Tirajana
http://www.maspalomas.com

aportaciones expresa una valoración favorable hacia la aprobación de la nueva ordenanza como herramienta para dotar de seguridad jurídica a los propietarios de viviendas radicadas en uso turístico en el término municipal de San Bartolomé de Tirajana. Por ello, dichas aportaciones serán consideradas a fin de ser atendidas a través del instrumento correspondiente. En definitiva, el proceso de consulta pública ha permitido identificar con claridad tanto las expectativas como las inquietudes de la ciudadanía en relación con la Ordenanza."

NOVENO.- Vistos los informes técnicos y jurídicos, ambos de fecha 19 de octubre de 2026, cuyo contenido se da por reproducido, en sentido favorable.

DÉCIMO.- Visto el Informe emitido por la Asesoría Jurídica Municipal de fecha 20 de octubre de 2026, en sentido favorable, conforme a lo dispuesto en el artículo 212.2.b) del vigente Reglamento Orgánico de este Ayuntamiento (en adelante ROM), aprobado definitivamente el 30 de diciembre de 2009 (BOP de 1 de marzo de 2010) y modificado con fecha 26 de marzo de 2021 (BOP núm. 45 de 14 abril 2021).

LEGISLACIÓN APLICABLE

Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias.

Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana.

Decreto 181/2018 de 26 de diciembre por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento de Canarias.

Decreto 182/2018 de 26 de diciembre por el que se aprueba el Reglamento de Intervención y Protección de la Legalidad Urbanística de Canarias.

Decreto 183/2018 de 26 de diciembre por el que se aprueba el Reglamento de Gestión y Ejecución del Planeamiento de Canarias.

Ley 19/2003, de 14 de abril, por la que se aprueban las Directrices de Ordenación del Turismo de Canarias (B.O.C. nº73, de 15 de abril de 2003.)

Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.

Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local.

Reglamento Orgánico Municipal (ROM).

Real Decreto 2568/1986,

Ley 2/2013, de 29 de mayo, de renovación y modernización turística de Canarias.

Ley 7/1995, de Ordenación del Turismo de Canarias.

Plan General de Ordenación Urbana de San Bartolomé de Tirajana.

MASPALOMAS COSTA CANARIA

Ilustre Ayuntamiento
de la Villa de
San Bartolomé de Tirajana
http://www.maspalomas.com

CONSIDERACIONES JURÍDICAS

PRIMERA.- SOBRE EL OBJETO DE LA ORDENANZA.

El proyecto de Ordenanza municipal tiene por objeto identificar la situación jurídica en la que se encuentran los usos residenciales que existen en la zona turística litoral del municipio, detallando para cada una de ellos el régimen jurídico-urbanístico que le corresponde de conformidad con lo que dispone la legislación del suelo y la legislación turística.

La elaboración y la aprobación de esta Ordenanza tiene como fundamento jurídico básico el principio de simplicidad, claridad y proximidad a la ciudadanía, que rige la actividad de todas las Administraciones Públicas (art. 3.1.b de la Ley 40/2015, de 1 de octubre, del Régimen Jurídico del Sector Público) y el principio de seguridad jurídica, que comporta la obligación para las Administraciones de asegurar la mayor claridad y certidumbre de las normas y de su aplicación (art. 129.4 de la Ley 39/2015, del Procedimiento Administrativo Común); uno y otro en relación con el derecho de los vecinos a conocer de forma cierta y comprensible las condiciones urbanísticas aplicables a una finca, que es el objetivo primario de la presente disposición general (art. 5.d del Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana de 2015 y art. 7 de la Ley del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias de 2017).

La finalidad de la norma es clarificar la situación jurídica aplicable a aquellos usos a la vista de la complejidad normativa existente, de acuerdo con la legislación vigente. La propuesta de Ordenanza no innova ni habilita la realización de obra alguna distinta de las que para esas situaciones autoriza la ley.

En concreto, la Ordenanza identificará, al menos las siguientes situaciones en cuanto a los usos residenciales que se desarrollan en la zona turística litoral:

a) autorizados y/o existentes antes del Plan General de Ordenación Urbana de 1996;

b) autorizados y/o existentes tras el Plan General de Ordenación Urbana de 1996;

c) anteriores a la imposición legal del deber de atenerse al uso turístico en 2013;

d) posteriores a la imposición legal del deber de atenerse al uso turístico en 2013;

y e) tras la aprobación de la especialización de usos: anteriores al 1 de enero de 2017.

MASPALOMAS COSTA CANARIA

Ilustre Ayuntamiento de la Villa de San Bartolomé de Tirajana
http://www.maspalomas.com

Ese es el objeto de la Ordenanza, no lo es la especialización de usos. Y ello porque, la especialización de usos residenciales y turísticos en la zona turística litoral requiere, por exigencia legal, la realización de un estudio pormenorizado, detallado y complejo, que excede de la función propia de una ordenanza municipal; si bien, en tanto esa especialización es abordada, la complejidad del marco normativo actual y las controversias que trae consigo, como los expedientes sancionadores incoados a quienes vienen desarrollando usos residenciales, impone al Ayuntamiento el deber de aclarar el régimen jurídico aplicable a cada una de las situaciones existentes, labor que puede ser desarrollada mediante una Ordenanza municipal, ofreciendo seguridad jurídica a la administración para resolver las solicitudes de aplicación del régimen jurídico del uso residencial en la zona turística litoral del municipio de San Bartolomé de Tirajana.

En consecuencia, la futura norma no establece criterios que permitan o habiliten usos u obras, tan sólo se limita a recordar lo que dicen las normas aplicables a cada situación, sin alterar ni modificar las determinaciones ni el contenido del planeamiento vigente.

SEGUNDA.- SOBRE LA COMPETENCIA MUNICIPAL PARA LA APROBACIÓN DE LA ORDENANZA.

El Ayuntamiento de San Bartolomé de Tirajana ostenta competencias en materia de promoción y gestión de vivienda protegida, así como de gestión, administración y conservación del parque público de viviendas de titularidad municipal, conforme al marco normativo estatal y autonómico vigente.

En particular, el artículo 4.1.a) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local, reconoce a los municipios la potestad reglamentaria y de autoorganización en el ámbito de sus competencias y el artículo 55 del Real Decreto Legislativo 781/1986, de 18 de abril, por el que se aprueba el texto refundido de las disposiciones legales vigentes en materia de Régimen Local, establece que, en la esfera de su competencia, las Entidades locales podrán aprobar Ordenanzas y Reglamentos, y los Alcaldes dictar Bandos. En ningún caso contendrán preceptos opuestos a las leyes.

Asimismo, el artículo 25.2.a) de la citada Ley 7/1985 atribuye a los municipios competencias en materia de Urbanismo: planeamiento, gestión, ejecución y disciplina urbanística. Protección y gestión del Patrimonio histórico.

MASPALOMAS COSTA CANARIA

Ilustre Ayuntamiento de la Villa de San Bartolomé de Tirajana
http://www.maspalomas.com

Igualmente, la Ley 7/2015, de 1 de abril, de los Municipios de Canarias, reconoce en su artículo 11.p) la competencia propia de los Ayuntamientos canarios en materia de Urbanismo.

TERCERA.- SOBRE EL PROCEDIMIENTO DE APROBACIÓN DE LAS ORDENANZAS MUNICIPALES.

La aprobación de una ordenanza municipal debe ajustarse al procedimiento previsto en el artículo 49 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local (en adelante, LBRL), sin perjuicio de aquellos trámites previos y preceptivos que resulten exigibles conforme a la normativa aplicable.

El citado artículo 49 de la LBRL establece:

"La aprobación de las Ordenanzas locales se ajustará al siguiente procedimiento:

a) Aprobación inicial por el Pleno.
b) Información pública y audiencia a los interesados por el plazo mínimo de treinta días para la presentación de reclamaciones y sugerencias.
c) Resolución de todas las reclamaciones y sugerencias presentadas dentro del plazo y aprobación definitiva por el Pleno.

En el caso de que no se hubiera presentado ninguna reclamación o sugerencia, se entenderá definitivamente adoptado el acuerdo hasta entonces provisional".

No obstante, con carácter previo a la elaboración del proyecto de ordenanza, deberá sustanciarse el trámite de consulta pública previa previsto en el artículo 133.1 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, a través del portal web de la Administración competente, con la finalidad de recabar la opinión de los sujetos y organizaciones más representativas potencialmente afectados por la futura norma acerca de los problemas que se pretenden solucionar con la iniciativa, la necesidad y oportunidad de su aprobación, los objetivos perseguidos y las posibles soluciones alternativas regulatorias y no regulatorias.

El artículo 133.1 de la Ley 39/2015 dispone:

"Con carácter previo a la elaboración del proyecto o anteproyecto de ley o de reglamento, se sustanciará una consulta pública, a través del portal web de la Administración competente en la que se recabará la opinión de los sujetos y de las organizaciones más representativas potencialmente afectados por la futura norma acerca de:

MASPALOMAS COSTA CANARIA

Ilustre Ayuntamiento de la Villa de San Bartolomé de Tirajana
http://www.maspalomas.com

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

Una vez realizado dicho trámite y elaborado el correspondiente proyecto de ordenanza, con carácter previo a su aprobación inicial, deberán incorporarse al expediente los informes técnicos y jurídicos del servicio que resulten procedentes, así como el informe preceptivo de la Asesoría Jurídica, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 212.2.a) del Reglamento Orgánico Municipal, al objeto de garantizar el adecuado análisis jurídico de la propuesta normativa y su adecuación al ordenamiento jurídico aplicable.

Cumplimentados dichos trámites, corresponderá al Pleno de la Corporación la aprobación inicial de la ordenanza (articulo 22.2.d en relación con el artículo 47.1 de la LBRL), continuándose con la tramitación prevista en el artículo 49 de la LBRL hasta su aprobación definitiva.

Una vez adoptado el acuerdo de aprobación definitiva, y de conformidad con lo dispuesto en el artículo 70.2 de la LBRL, el texto íntegro de la ordenanza deberá ser publicado en el Boletín Oficial de la Provincia, no entrando en vigor hasta que haya transcurrido el plazo previsto en el artículo 65.2 de la misma Ley.

En este sentido, el artículo 70.2 de la LBRL establece que:

"Los acuerdos que adopten las Corporaciones locales se publican o notifican en la forma prevista por la Ley. Las ordenanzas, incluidos el articulado de las normas de los planes urbanísticos, así como los acuerdos correspondientes a éstos cuya aprobación definitiva sea competencia de los Entes locales, se publicarán en el «Boletín Oficial» de la provincia y no entrarán en vigor hasta que se haya publicado completamente su texto y haya transcurrido el plazo previsto en el artículo 65.2".

Por su parte, el artículo 65.2 de la LBRL dispone que:

"El requerimiento a que se refiere el número anterior se formulará en el plazo de quince días hábiles a partir de la recepción de la comunicación del acuerdo. La Administración del Estado o de las Comunidades Autónomas podrá impugnar el acto o acuerdo ante la jurisdicción contencioso-administrativa dentro del plazo señalado por la Ley reguladora de dicha jurisdicción".

MASPALOMAS COSTA CANARIA

Ilustre Ayuntamiento de la Villa de San Bartolomé de Tirajana
http://www.maspalomas.com

Por tanto, la entrada en vigor de la ordenanza quedará condicionada a la publicación íntegra de su texto en el Boletín Oficial de la Provincia y al transcurso del plazo legalmente establecido, garantizándose así su plena eficacia normativa y el cumplimiento de los requisitos de publicidad exigidos por la legislación básica de régimen local.

Consecuentemente con cuanto antecede, y previo informe de la secretaría municipal (artículo 3.3.d.1º del RD 128/2018 y artículo 208.2.b.3 del ROM), así como, previo dictamen de la comisión informativa (artículos 126.1 ROF y 152 del ROM) se viene a elevar la siguiente,propuesta de acuerdo:

PRIMERO.- APROBAR INICIALMENTE la ORDENANZA MUNICIPAL DEL RÉGIMEN JURÍDICO DEL USO RESIDENCIAL EN LA ZONA TURÍSTICA LITORAL DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA, la cual se ha ajustado al cauce legalmente establecido y dentro de las competencias propias de este Ayuntamiento, de conformidad con la normativa aplicable y en los términos que figuran en el expediente.

SEGUNDO.- Someter el texto de la Ordenanza a información pública y audiencia a los interesados por un plazo de treinta días, mediante anuncio publicado en el Boletín Oficial de la Provincia, a fin de que puedan presentarse reclamaciones y sugerencias.

Asimismo, publicar el texto de la Ordenanza en la sede electrónica municipal, en cumplimiento de los principios de transparencia y participación ciudadana.

TERCERO-. Disponer que, en caso de presentarse reclamaciones o sugerencias durante el plazo de información pública y audiencia, estas sean resueltas por el Pleno, procediéndose a la aprobación definitiva de la Ordenanza. En el caso de que no se hubiera presentado ninguna reclamación o sugerencia, se entenderá definitivamente adoptado el acuerdo hasta entonces provisional.

CUARTO.- Una vez aprobada definitivamente la Ordenanza, publicar el acuerdo de aprobación definitiva y el texto íntegro de la Ordenanza en el Boletín Oficial de la Provincia, para su entrada en vigor en los términos previstos en la legislación vigente.”

Consecuente con cuanto antecede y conforme con lo estipulado en el art°. 40.2 d) de la Ley 7/2015, de 1 de abril, de los Municipios de Canarias le corresponde al Concejal del Área elevar a la persona titular de la Alcaldía o a través de ésta al Ayuntamiento Pleno, propuestas de resoluciones en las materias que le corresponda.

MASPALOMAS COSTA CANARIA

Ilustre Ayuntamiento de la Villa de San Bartolomé de Tirajana
http://www.maspalomas.com

Por ello, en virtud de lo expuesto, elevo al Pleno Municipal la siguiente, PROPUESTA DE RESOLUCIÓN

PRIMERO.- APROBAR INICIALMENTE la ORDENANZA MUNICIPAL DEL RÉGIMEN JURÍDICO DEL USO RESIDENCIAL EN LA ZONA TURÍSTICA LITORAL DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA, la cual se ha ajustado al cauce legalmente establecido y dentro de las competencias propias de este Ayuntamiento, de conformidad con la normativa aplicable y en los términos que figuran en el expediente.

SEGUNDO.- Someter el texto de la Ordenanza a información pública y audiencia a los interesados por un plazo de treinta días, mediante anuncio publicado en el Boletín Oficial de la Provincia, a fin de que puedan presentarse reclamaciones y sugerencias.

Asimismo, publicar el texto de la Ordenanza en la sede electrónica municipal, en cumplimiento de los principios de transparencia y participación ciudadana.

TERCERO-. Disponer que, en caso de presentarse reclamaciones o sugerencias durante el plazo de información pública y audiencia, estas sean resueltas por el Pleno, procediéndose a la aprobación definitiva de la Ordenanza. En el caso de que no se hubiera presentado ninguna reclamación o sugerencia, se entenderá definitivamente adoptado el acuerdo hasta entonces provisional.

CUARTO.- Una vez aprobada definitivamente la Ordenanza, publicar el acuerdo de aprobación definitiva y el texto íntegro de la Ordenanza en el Boletín Oficial de la Provincia, para su entrada en vigor en los términos previstos en la legislación vigente.”

Sometido a votación, la Corporación, siguiendo el dictamen de la Comisión Informativa de Economía de fecha 26/10/2026 y con la enmienda añadida (informe del Secretario), con el voto favorable y unánime de los VEINTITRÉS (Av-Pp,Cc, Psoe y Nc-Fac) de los miembros corporativos asistentes, acuerda:

PRIMERO.-APROBAR INICIALMENTE la ORDENANZA MUNICIPAL DEL RÉGIMEN JURÍDICO DEL USO RESIDENCIAL EN LA ZONA TURÍSTICA LITORAL DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA, la cual se ha ajustado al cauce legalmente establecido y dentro de las competencias propias de este Ayuntamiento, de conformidad con la normativa aplicable y en los términos que figuran en el expediente.

MASPALOMAS COSTA CANARIA

Ilustre Ayuntamiento
de la Villa de
San Bartolomé de Tirajana
http://www.maspalomas.com

SEGUNDO.-Someter el texto de la Ordenanza a información pública y audiencia a los interesados por un plazo de treinta días, mediante anuncio publicado en el Boletín Oficial de la Provincia, a fin de que puedan presentarse reclamaciones y sugerencias.

Asimismo, publicar el texto de la Ordenanza en la sede electrónica municipal, en cumplimiento de los principios de transparencia y participación ciudadana.

TERCERO-.Disponer que, en caso de presentarse reclamaciones o sugerencias durante el plazo de información pública y audiencia, estas sean resueltas por el Pleno, procediéndose a la aprobación definitiva de la Ordenanza. En el caso de que no se hubiera presentado ninguna reclamación o sugerencia, se entenderá definitivamente adoptado el acuerdo hasta entonces provisional.

CUARTO.-Una vez aprobada definitivamente la Ordenanza, publicar el acuerdo de aprobación definitiva y el texto íntegro de la Ordenanza en el Boletín Oficial de la Provincia, para su entrada en vigor en los términos previstos en la legislación vigente."

Y para que así conste y surta efectos donde proceda,a reserva de los términos exactos que resulten de la aprobación del acta correspondiente, libro la presente conforme a lo preceptuado en el artículo 206 del Reglamento de Organización, Funcionamiento y Régimen Jurídico de las Entidades Locales, aprobado por Real Decreto 2.568/1986, de 28 de noviembre, de orden y con el visto bueno de la Sra. Alcaldesa-Presidenta, en la Villa de San Bartolomé de Tirajana a fecha de la firma electrónica.

V°B°,

La Alcaldesa-Accidental

Fdo:María Elena Álamo Vega

MASPALOMAS COSTA CANARIA

Ilustre Ayuntamiento
de la Villa de
San Bartolomé de Tirajana
http://www.maspalomas.com

SOLICITUD DE CERTIFICADO USO RESIDENCIAL EN ZONA TURÍSTICA LITORAL

NÚMERO EXPEDIENTE:	
Registro de Entrada Nº:	

DATOS DEL SOLICITANTE:

Nombre y apellidos / Razón Social		N.I.F. / C.I.F.	

REPRESENTADO/A POR (únicamente tiene que rellenarse en su caso):

Nombre y apellidos / Razón Social		N.I.F. / C.I.F.	
En calidad de:			

DATOS A EFECTOS DE RECEPCIÓN DE NOTIFICACIONES Y/O COMUNICACIONES:

Nombre y apellidos /Razón Social							N.I.F./ C.I.F.		
C./Plaza/Avda.							Número		
Bloque		Escalera		Piso		Puerta		C.P.	
Localidad				Provincia			Teléfono		
Móvil		Correo electrónico					Fax		

EXPONE

DATOS DEL INMUEBLE OBJETO DE LA SOLICITUD:

C./Plaza/Avda.		Número	

Descripción: Consta de:

El objeto de la presente solicitud es para que surta efectos en alguna de las siguientes situaciones descritas en la Ordenanza Municipal (OM), que se acredita de conformidad con la documentación que se acompaña a la solicitud.

A) Uso autorizado y/o existente antes del PGOU96 (art. 4 OM):

B) Uso autorizado y/o tras el PGOU96 (art. 5 OM)

C) Uso antes de la LRT2013 (art. 6 OM):

D) Uso posterior a la imposición del deber de atenerse al uso turístico por la LRT2013 (art. 7 OM):

E) Uso anterior a 1/01/2017 -régimen transitorio sólo tras especialización PMM- (art. 8 OM):

F) Uso posterior a 1/01/2017 -régimen transitorio sólo tras especialización PMM- (art. 9 OM):

SOLICITO

Que tenga por formulada la presente, le sea admitida, y en base a lo expuesto, documentación aportada y normas generales y municipales que afectan, se resuelva expedir Certificado Municipal de consolidación de uso en el que se encuentra el inmueble de referencia.

San Bartolomé de Tirajana, a ..... de ..... de .....

Firma del Solicitante,

SR/A ALCALDE/SA DEL ILTRE. AYUNTAMIENTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 13-11-2026 10:11:47

Nº expediente administrativo: 2026-017191 Código Seguro de Verificación (CSV): 88E6FA2152DDD0209A74395420459D3F
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/88E6FA2152DDD0209A74395420459D3F

Fecha de sellado electrónico: 13-11-2026 10:11:47 Ver sello

Fecha de emisión de esta copia: 13-11-2026 10:11:49

DOCUMENTACIÓN QUE SE ACOMPAÑA

El interesado podrá presentar cualquier medio de prueba admisible en derecho que acrediten la existencia del uso residencial en la zona litoral (*Indíquese la documentación que se aporta):* (*)
1.-
2.-
3.-
4.-
5.-
6.-

INFORMACIÓN SOBRE PROTECCIÓN DE DATOS	
Responsable:	AYUNTAMIENTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA
Finalidad:	Tramitar el procedimiento al que se refiere la presente solicitud
Legitimación:	Cumplimiento de una obligación legal del responsable del tratamiento
Destinatarios:	No se cederán datos a terceros, salvo obligación legal
Derechos:	De acceso, rectificación, supresión, limitación del tratamiento, portabilidad de los datos, oposición y demás derechos [arts. 15 a 22 Reglamento (UE) 2016\679]
Más información:	Enlace remisión a la Ley Orgánica 3/2018, de 5 de diciembre, de Protección de Datos Personales y garantía de derechos digitales https://www.boe.es/buscar/act.php?id=BOE-A-2018-16673 y Reglamento de la UE 2016/679, de 27 de abril https://www.boe.es/buscar/doc.php?id=DOUE-L-2016-__80807

(*) Documentación a aportar a título ejemplificativo: certificado de empadronamiento, normativa urbanística que permita el uso residencial, contrato de alquiler u otros negocios jurídicos, licencia municipal que autorice o implique el uso residencial, licencia de ocupación, certificados administrativos o profesionales o cédulas urbanísticas, facturas o recibos de servicios que prueben residencia, declaración de la renta con domicilio fiscal, acuerdos o certificados de la comunidad de propietarios o cualquiera otra documentación en poder de los interesados que acredite el uso residencial del inmueble.

(**) Abreviaturas utilizadas.- (OM): Ordenanza Municipal; (PGOU): plan general de ordenación urbana; (LRT2013): Ley 2/2013, de 29 de mayo, de Renovación Turística de Canarias; (PMM): Plan de Modernización, mejora e incremento de la competitividad.

ILUSTRE AYUNTAMIENTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA

ANUNCIO

3.122

Para su conocimiento y efectos consiguientes le hago saber que el Ayuntamiento de San Bartolomé de Tirajana, en sesión ordinaria del Pleno de la Corporación, celebrada el 29 de octubre de 2026 ha aprobado inicialmente el proyecto de ORDENANZA MUNICIPAL DEL RÉGIMEN JURÍDICO DEL USO RESIDENCIAL EN LA ZONA TURÍSTICA LITORAL DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA, tramitado bajo número de expediente 17191/2026 de Planeamiento.

En virtud de lo dispuesto en los artículos 49 y 70.2 de la Ley Reguladora de las Bases de Régimen Local, así como del artículo 133.2 de la Ley 39/2015, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, se somete el expediente a trámite de información pública y audiencia a interesados por un plazo de TREINTA (30) DÍAS, plazo a contar desde el día siguiente a la publicación del presente anuncio en el Boletín Oficial de la Provincia de Las Palmas.

Durante el referido plazo se podrán formular por escrito las alegaciones y sugerencias que se consideren oportunas, dirigidas a la Concejalía de Urbanismo del Ayuntamiento, presentándose en el Registro General del Ayuntamiento, de forma presencial o telemática o de cualquier otra forma admitida por el artículo 16 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.

Asimismo, durante el período de información pública, el expediente completo podrá ser examinado en la web municipal www.maspalomas.com en el apartado de Tablón de Anuncios-Exposición Pública. En caso de no presentarse reclamaciones o alegaciones en el citado plazo, se entenderá definitivamente adoptado el acuerdo hasta entonces provisional.

Seguidamente y conforme a lo establecido en el dispositivo segundo del acuerdo plenario, se somete el texto íntegro de la Ordenanza a información pública en el Anexo al presente Anuncio.

EL CONCEJAL DEL ÁREA DE GOBIERNO DE URBANISMO, PATRIMONIO, Responsabilidad Patrimonial y Vivienda (Decreto número 3226 de 21/06/2023), Alejandro I. Marichal Ramos.

ANEXO

ORDENANZA MUNICIPAL DEL RÉGIMEN JURÍDICO DEL USO RESIDENCIAL EN LA ZONA TURÍSTICA LITORAL DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA

(A) ANTECEDENTES.

(B) TEXTO ARTICULADO.

(A) ANTECEDENTES

SUMARIO:

LOS USOS RESIDENCIALES EXISTENTES EN LA ZONA TURÍSTICA LITORAL (ZTL) DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA: ORIGEN, EVOLUCIÓN NORMATIVA Y SITUACIÓN ACTUAL.

1. LA EVOLUCIÓN DEL PLANEAMIENTO.

1.1. El uso residencial entre el Plan de Ordenación Urbana de Maspalomas de 1963 y las Normas Subsidiarias Municipales de 1986.

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 13-11-2026 10:11:50

Nº expediente administrativo: 2026-017191 Código Seguro de Verificación (CSV): C09938407FE05125BF12C7E90CBD6EAB
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/C09938407FE05125BF12C7E90CBD6EAB

Fecha de sellado electrónico: 13-11-2026 10:11:50 Ver sello - 1/28 - Fecha de emisión de esta copia: 13-11-2026 10:11:52

1.2. El uso residencial en la zona turística litoral en el Plan Insular de Ordenación de 1995.

1.3. El uso residencial en la zona turística litoral en el Plan General de Ordenación Urbana de 1996.

A. La explicación de la Memoria del PGOU 1996.

B. Su reflejo en las ordenanzas de las distintas zonas turísticas.

C. Lo que deriva de las previsiones del PGOU de 1996.

1.4. El uso residencial en la zona turística litoral en el Plan Insular de Ordenación de 2004.

1.5. El Plan Territorial Especial de Ordenación Turística Insular de Gran Canaria de 2014.

1.6. El proyecto de Plan General de Ordenación supletorio en 2015.

1.7. El impacto de la Ley del Suelo de 2017 y el Plan Insular de Ordenación de 2022.

1.8. Los acuerdos municipales de 2024.

2. LA ESPECIALIZACIÓN DEL USO TURÍSTICO.

2.1. La apuesta por la especialización en la Ley de Directrices de 2003.

2.2. La regulación en la Ley de Renovación y Modernización Turística de 2013.

2.3. El ajuste introducido por la Ley del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de 2017.

3. EL DEBER DE USO TURÍSTICO.

3.1. La regulación del deber de atenerse al uso turístico.

3.2. Eficacia y exigibilidad.

A. Usos preexistentes.

B. Exigibilidad a partir de la entrada en vigor.

3.3. El impacto de la LSENPC: la prescripción del uso.

3.4. Los expedientes sancionadores por incumplimiento del deber de uso turístico y el Decreto-Ley 2/2025.

4. LA SITUACIÓN ACTUAL DE LOS USOS RESIDENCIALES EXISTENTES EN LA ZONA TURÍSTICA LITORAL.

4.1. Presupuesto: sin especialización de usos.

4.2. Síntesis del marco normativo aplicable: PGOU-1996, LRT, PIO - PTEOT, LSENPC.

4.3. Situaciones jurídicas de las edificaciones y los usos conforme a la LSENPC.

4.4. Régimen de los distintos supuestos de usos residenciales en la zona turística litoral.

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 13-11-2026 10:11:50
Nº expediente administrativo: 2026-017191 Código Seguro de Verificación (CSV): C09938407FE05125BF12C7E90CBD6EAB Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/C09938407FE05125BF12C7E90CBD6EAB		
Fecha de sellado electrónico: 13-11-2026 10:11:50	- 2/28 -	Fecha de emisión de esta copia: 13-11-2026 10:11:52

5. CONCLUSIONES PARA LA ORDENANZA.

ORDENANZA MUNICIPAL DEL RÉGIMEN JURÍDICO DEL USO RESIDENCIAL EN LA ZONA TURÍSTICA LITORAL DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA

(A) ANTECEDENTES:

LOS USOS RESIDENCIALES EXISTENTES EN LA ZONA TURÍSTICA LITORAL (ZTL) DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA: EVOLUCIÓN MARCO NORMATIVO Y SITUACIÓN ACTUAL.

1. LA EVOLUCIÓN DEL PLANEAMIENTO.

1.1. El uso residencial entre el Plan de Ordenación Urbana de Maspalomas de 1963 y las Normas Subsidiarias Municipales de 1986.

El punto de partida del análisis de los usos residenciales en el espacio turístico de San Bartolomé de Tirajana debe situarse en el Plan de Expansión y Ordenación Urbana de Maspalomas Costa Canaria de 1963. Este instrumento de ordenación estableció las bases generales para el desarrollo urbanístico de la actividad turística en el municipio. A partir de ese momento y teniéndolo como referencia se tramitan y aprueban planes parciales que compartían el objetivo de generar suelo urbano en el que construir apartamentos y hoteles; es el caso, entre otros, de los planes parciales de San Agustín, Oasis, Morro Besudo, Playa del Inglés y su ampliación, La Gloria, El Veril, Las Burras, Rocas Rojas, Campo de Golf y Monteleón (aprobados entre 1964 y 1969, a los que seguirán otros en los años siguientes). Lo relevante, a los limitados efectos de este estudio, es que desde el primer momento, esos alojamientos se dirigieron a dos grupos de adquirentes diferentes: los residentes locales de clase media que adquieren apartamentos y/o bungalows para usarlos como segunda residencia y para cederlos en alquiler cuando no los utilizaban; y los grupos de inversión que los adquirían para la construcción básicamente de hoteles en los que alojar a los turistas procedentes de países europeos. De este modo, desde esta época la segunda residencia convive con la actividad turística, sin que, urbanísticamente, se planteara una diferencia radical entre el uso turístico y el uso residencial.

En esos planes, el uso turístico no tenía una sustantividad propia, sino que se concebía como una manifestación del uso residencial. Así se pueden encontrar referencias tales como que los chalets y bungalows se clasifican de uso residencial, siendo ese su destino (plan parcial de Playa del inglés), que las ordenanzas se aplican a la zona residencial-privada comprendida en el proyecto de urbanización con destino residencial (plan parcial de Campo de Golf), que el suelo edificable se materializa en edificación unifamiliar aislada, residencial en colonia y adosada o residencial hotelera, sin que puedan introducirse instalaciones que mermen las características residenciales de la zona (plan parcial Campo internacional), que se aluda al residencial turístico o al cumplimiento de las condiciones de habitabilidad exigidas por el Ministerio de la Vivienda (plan parcial La Gloria) o que solamente se autoricen viviendas unifamiliares y construcciones para fines turísticos, tales como hoteles, residencias o apartamentos (plan parcial de Morro Besudo o plan parcial de San Agustín), entre otras referencias. La realidad resultante de esa normativa es la convivencia del uso residencial y el estrictamente turístico en esas zonas.

El modelo descrito se extiende hasta los años ochenta del siglo pasado en que el control del crecimiento, con la ocupación de nuevos suelos, suscita la necesidad de contar con un instrumento de planeamiento general que ordene el conjunto del municipio y, en particular, la zona turística y su expansión.

La dificultad de elaborar un plan general de ordenación urbana lleva a un instrumento menos complejo: las Normas Subsidiarias Municipales de 1986 (aprobadas definitivamente por la Comisión de Urbanismo y Medio Ambiente de Canarias, el 22 de julio de 1986, B.O.C. nº 115, de 24 de septiembre de 1986). Este instrumento hace suyo, y da continuidad, a las determinaciones de los planes parciales aprobados, en ejecución y, en su caso, terminados. De esta manera, el uso residencial sigue siendo configurado de manera amplia, englobando tanto el uso de vivienda habitual y el de segunda residencia, como el uso alojativo temporal propio de la actividad turística. La definición normativa de esta clase de uso así lo expresa:

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 13-11-2026 10:11:50
Nº expediente administrativo: 2026-017191 Código Seguro de Verificación (CSV): C09938407FE05125BF12C7E90CBD6EAB Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/C09938407FE05125BF12C7E90CBD6EAB		
Fecha de sellado electrónico: 13-11-2026 10:11:50	- 3/28 -	Fecha de emisión de esta copia: 13-11-2026 10:11:52

"1. Uso residencial: Incluye edificios de cualquier tipo o tamaño destinados a vivienda (residencia de una familia), así como edificios y apartamentos destinados a explotación hotelera (vivienda de superficie y programa reducidos, pero constituyendo unidades autónomas) y residencias colectivas (de tipo escolar, religioso u otros).

1.1. Alojamientos turísticos. Edificios destinados a explotación turística que de forma habitual, facilita alojamiento temporal a transeúntes. a) Hotel. …b) Apartamentos … c) Bungalows…

1.2. Alojamiento permanente. Edificios destinados a residencia habitual o segunda residencia de una familia o comunidad. a) Vivienda unifamiliar… b) Edificios colectivos de vivienda… c) Residencia colectiva..." (art. 1.2.2 Normativa).

El uso residencial era formulado como un concepto mixto que abarcaba el alojamiento turístico y el alojamiento permanente. A partir de esa definición, las Normas Subsidiarias proyectaron este entendimiento de lo residencial en las diferentes zonas del municipio, incluyendo los espacios con vocación turística, aludiendo en unos casos al "uso residencial turístico" y en otros únicamente a "uso residencial", aunque utilizando una tipología turística concreta (por ejemplo, apartamento destinado a segunda residencia).

Esa definición refleja que, desde los años sesenta y setenta, el desarrollo turístico-urbanístico en San Bartolomé de Tirajana combinó inmuebles adquiridos como segunda residencia y/o inversión por la población residente local (apartamentos), con establecimientos alojativos destinados mayoritariamente a turistas (hoteles). Esta mezcla de lo residencial permanente con el alojamiento temporal se consolida con determinadas prácticas comerciales derivadas de las crisis turísticas y de la sobredimensión de la oferta inmobiliaria de alojamientos turísticos, siendo una de las causas del fenómeno de la residencialización de zonas turísticas. En todo caso, lo que debe destacarse es que esa coexistencia era permitida expresamente por la ordenación y que en los años siguientes la evolución económica y social llevará a su consolidación.

1.2. El uso residencial en la zona turística litoral en el Plan Insular de Ordenación de 1995.

En los años noventa, el crecimiento constante del número de visitantes, tanto en San Bartolomé de Tirajana como en los municipios de las islas que concentran la oferta turística alojativa, se planteará que la mejora de la calidad del producto turístico requiere que los usos alojativos turísticos se separen, físicamente, de los usos residenciales permanentes, siendo además distintas, desde la perspectiva urbanística, las necesidades de una y otra población -el turista y el residente-.

Casi una década más tarde, el Gobierno de Canarias aprobó el Plan Insular de Ordenación de Gran Canaria (Decreto 7/1995, de 27 de enero, B.O.C. número 27, de 3 de marzo de 1995), un instrumento de ordenación territorial que incorporaba medidas dirigidas a la diferenciación entre lo residencial permanente y lo turístico alojativo en las zonas turísticas de la isla.

A efectos de calificación del suelo, se define la categoría de alojamiento temporal o de ocio como diferente de la residencia permanente (art. 22). A su vez, en cuanto a los espacios destinados a uno y otro uso, el Plan Insular lleva a cabo la zonificación turística del ámbito insular, identificando la "Zona Turística Litoral de la Costa Sur", que incluye San Bartolomé de Tirajana, y la "Zona Turística Litoral de la Costa Norte". Esto serán los espacios en donde pueda desarrollarse la actividad turística y en los que se permite destinar suelo a ese destino (art. 27); estableciendo además determinaciones de obligado cumplimiento -sobre densidad, criterios de sectorización…- (art. 29 y 35). En particular, en relación con la convivencia del residencial con el turístico, este plan insular formula algunas directrices específicas dirigidas a ordenar esos usos residenciales en espacios turísticos (anexos del Decreto). A su vez, con el fin de hacer efectivos esos mandatos, el Plan Insular de Ordenación impuso a todos los municipios afectados la obligación de redactar un Plan General, o la revisión del que tuvieran, para adecuar la ordenación a esas determinaciones (art. 14, 33 y 34).

Ese mismo año tuvo lugar la aprobación y entrada en vigor de la Ley 7/1995, de 6 de abril, de Ordenación del Turismo, que formula la primera referencia legal sobre la necesidad de separación/especialización. Esta idea

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 13-11-2026 10:11:50
Nº expediente administrativo: 2026-017191 Código Seguro de Verificación (CSV): C09938407FE05125BF12C7E90CBD6EAB Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/C09938407FE05125BF12C7E90CBD6EAB		
Fecha de sellado electrónico: 13-11-2026 10:11:50	- 4/28 -	Fecha de emisión de esta copia: 13-11-2026 10:11:52

se reconoce en el mandato a los planes urbanísticos para calificar el uso turístico en suelos de zonas urbanas y urbanizables (art. 57); e, igualmente, cuando encarga a los planes insulares identificar, entre otras, las zonas mixtas en que la concurrencia de edificaciones turísticas con otras industriales o residenciales ponga en peligro la calidad turística de la zona (art. 58.2.b). De otra parte, en cuanto al desarrollo de la actividad turística como tal, la Ley de Ordenación del Turismo introduce el principio de unidad de explotación que, en gran medida, se opone a la coexistencia en un mismo inmueble/parcela de usos turísticos y residenciales, de ahí que su aplicación, sobre todo en el ámbito extrahotelero, desde entonces haya estado rodeada de controversia (arts. 38 a 42).

1.3. El uso residencial en la zona turística litoral en el Plan General de Ordenación Urbana de 1996.

A. La explicación de la Memoria del PGOU 1996.

Con base en el Plan Insular de Ordenación de 1995, teniendo en cuenta la separación entre lo turístico y lo residencial que ese instrumento planteaba, el Plan General de Ordenación Urbana de San Bartolomé de Tirajana de 1996 (BOC n.º 27 de 26 de febrero de 1997) -PGOU 96-, abordó la situación generada por el uso residencial que se daba en las zonas turísticas del litoral. Entre los objetivos del plan, según expresa su Memoria justificativa, se persigue, de una parte, frenar la expansión del desarrollo turístico que se había producido en el municipio y, de otra parte, afrontar el fenómeno de la segunda residencia (p. 61 a 63 de la Memoria cuando se refiere a "las zonas turísticas"). Los términos en que se expresa son bastante claros:

"En segundo lugar se propone la concreción de lo que supone el fenómeno de la segunda residencia. Como consecuencia tanto de los cambios producidos en el sector turístico desde su mayor crecimiento a principios de los años 70, como al aumento del nivel de vida de la población insular, se ha producido la utilización de edificios situados dentro de la zona turística como residencia permanente o temporal de fines de semana y periodos vacacionales. Ello ha propiciado la aparición del uso como segunda residencia de una parte de parcelas enclavadas en la zona turística litoral que no debemos olvidar, ya que quedan sometidas al que para el suelo turístico han previsto tanto el Plan insular como la Ley 7/1995" -Ley del Turismo de Canarias- (p. 61-62 de la Memoria).

En relación con esta realidad a la que se enfrenta la planificación municipal, la Memoria expresa la solución y el criterio con el que se afronta esta situación:

"Por ello, el Plan General recoge este uso específico de segunda residencia situadas dentro de la zona turística litoral que no están siendo utilizadas como explotaciones turísticas, distinguiendo dos casuísticas" (p. 62).

Es decir, el plan reconoce y recoge esa realidad, circunstancia que encuentra su apoyo en el desarrollo urbanístico previo amparado por el planeamiento recogido en los distintos planes parciales aprobados. De este modo, se admite ese uso como compatible o conforme con la ordenación que se da a las zonas turísticas. Para ello, tal y como queda indicado, diferencia dos situaciones:

"a) Las viviendas actualmente existentes y edificadas al amparo de licencia municipal, aún en el caso de que se encuentren en parcelas con edificaciones en explotación turística.

b) Aquellas parcelas aún sin edificar, que conformen áreas coherentes en el que el uso dominante del entorno sea el residencial permanente o de segunda residencia" (p. 62 de la Memoria).

Para el primer supuesto (viviendas residenciales, incluso en edificaciones con explotación turística), "el tratamiento que se propone" es claro y contundente:

"a) Para las viviendas existentes, respetar su "status" sin que le sea de aplicación el mecanismo de "fuera de ordenación".

Este respeto del statu quo es un reconocimiento de la licitud del uso residencial en la zona litoral turística y, tal y como precisa el apartado anteriormente transcrito, "aún en el caso de que se encuentren en parcelas con

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 13-11-2026 10:11:50
Nº expediente administrativo: 2026-017191 Código Seguro de Verificación (CSV): C09938407FE05125BF12C7E90CBD6EAB Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/C09938407FE05125BF12C7E90CBD6EAB		
Fecha de sellado electrónico: 13-11-2026 10:11:50	- 5/28 -	Fecha de emisión de esta copia: 13-11-2026 10:11:52

edificaciones en explotación turística". Estas viviendas con uso residencial son legales a todos los efectos, de ahí la oportuna precisión que nuevamente incorpora la Memoria: "sin que le sea de aplicación el mecanismo del fuera de ordenación".

Debe recordarse que este último mecanismo (fuera de ordenación), en ese momento se define por la legislación estatal como aquella en que "los edificios e instalaciones erigidos con anterioridad a la aprobación del Plan General o Parcial que resultaren disconformes con el mismo serán calificados como fuera de ordenación" (art. 71.1 TRLS de 1976). La jurisprudencia más adelante también subsumió en esta situación a aquellas edificaciones que fueran erigidas sin título y sobre las que no cabe ejercer las potestades de restablecimiento de la legalidad por transcurso del plazo.

Pues bien, lo relevante es que la figura del fuera de ordenación definida de esa forma por el Derecho urbanístico de la época en que se aprobó el PGOU´96, ni siquiera es aplicable a las viviendas con uso residencial en las zonas turísticas, aunque estas estuvieran ubicadas en parcelas/edificaciones en explotación turística. Como queda destacado, el uso residencial preexistente es a todos los efectos legal y conforme con el planeamiento.

Este planteamiento contenido en la Memoria del Plan proporciona el contexto interpretativo adecuado para entender las previsiones establecidas en las Ordenanzas de la zona turística litoral del PGOU 96.

B. Su reflejo en las ordenanzas de las distintas zonas turísticas.

Coherente con la explicación contenida en la Memoria, las Ordenanzas en la zona litoral reconocen la existencia del uso residencial en las zonas turísticas. Esto debe entenderse en un doble sentido. De una parte, respetando el statu quo de los usos residenciales existentes, es decir, de la situación previa a la entrada en vigor del PGOU de 1996 (publicado en 1997). Todo el uso residencial preexistente en las zonas turísticas quedó reconocido, tal y como expresó la Memoria, sin que les sea de aplicación el mecanismo del fuera de ordenación.

De otra parte, el plan como norma tiene una vocación prospectiva o de futuro, permitiendo nuevos desarrollos residenciales ejecutados a su amparo en esas zonas turísticas, tal y como se reconoce en esas Ordenanzas. En ellas se pueden encontrar previsiones que, con carácter general, permiten el uso residencial, identificándose en los cuadros anexos tipologías típicas de ese uso. En este sentido, se encuentran determinaciones tales como "solamente se autorizan construcciones para fines turísticos, 2ª residencia y residencial permanente" (art. 2 Ordenanza urbanización Morro Besudo-San Agustín-Las Burras; art. 2 Ordenanza urbanización Rocas Rojas) o "solamente se autorizan construcciones para fines turísticos y de segunda residencia. El destino de cada parcela se fija en los cuadros adjuntos" (art. 2 Ordenanza urbanización La Gloria); "solamente se autorizan construcciones para fines turísticos y de segunda residencia, quedando prohibido establecer cualquier clase de comercio o industria" (art. 8 Ordenanza urbanización ampliación Playa del Inglés); "solamente se permite la construcción de viviendas unifamiliar aislada" (art. 2 Ordenanza urbanización Campo de Golf); "se autorizan viviendas familiares para segunda residencia o residencia permanente y construcciones de fines turísticos. El destino de cada parcela se fija en cuadros adjuntos" (art. 2 Ordenanza urbanización Sonnenland).

Esas habilitaciones genéricas se concretan en los anexos recogiendo como uso principal para concretas parcelas, el de vivienda unifamiliar para segunda residencia o el de residencial permanente. En otras palabras, las Ordenanzas recogen explícitamente el uso residencial en diferentes urbanizaciones y parcelas. De este modo, el uso residencial en las zonas turísticas quedó contemplado y amparado por el PGOU-96.

No obstante, la explicación y sentido de las previsiones del PGOU-96 y de sus ordenanzas en la zona turística litoral no estaría completa si no se realiza una puntualización adicional en relación con la configuración del uso principal que se asigna a las parcelas, teniendo presente que en esas fechas el uso turístico no se concebía de la misma manera a como hoy es mayoritariamente entendido.

En muchos supuestos, junto al uso residencial expresamente calificado como uso principal, las fichas utilizan como referencia del uso principal lo que en realidad es una tipología edificatoria (casas vacacionales, bungalows,

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 13-11-2026 10:11:50
Nº expediente administrativo: 2026-017191 Código Seguro de Verificación (CSV): C09938407FE05125BF12C7E90CBD6EAB Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/C09938407FE05125BF12C7E90CBD6EAB		
Fecha de sellado electrónico: 13-11-2026 10:11:50	- 6/28 -	Fecha de emisión de esta copia: 13-11-2026 10:11:52

apartamentos). En la actualidad, con la normativa vigente, esas tipologías edificatorias indican que existe un uso turístico; sin embargo, esa idea y configuración no era tan clara o evidente como resulta en la actualidad. Es conocida la práctica de que muchas de esas edificaciones fueron vendidas por los promotores ab initio con un destino residencial, sobre todo en los momentos de crisis económicas, a lo que se sumaba la no muy clara sustantividad del uso turístico como algo diferente o distinto del uso residencial; de hecho, en algún caso se utiliza la expresión "uso residencial turístico". Esa confusión o entendimiento explica que la referencia al uso principal referido a concretas tipologías edificatorias no identifique en todo caso un destino turístico del inmueble. Las Ordenanzas del PGOU-96 son hijas de su época y de ese entendimiento abierto.

Muestra de ello son las Ordenanzas de Pasito Blanco, urbanización que nace destinada exclusivamente para segunda residencia (art. 2 de las Ordenanzas: "solamente se autorizan construcciones para segunda residencia. El destino concreto de cada parcela se fija en los cuadros anexos"). La singularidad es que para albergar ese uso exclusivo residencial se admite con total naturalidad una tipología edificatoria típica del uso turístico, como son los bungalows y los apartamentos (art. 4 de la misma Ordenanza). Esta idea queda clara en los anexos para las concretas parcelas en las que se establece como uso principal el de casas vacacionales o bungalows, aunque se especifica el destino para segunda residencia. Es decir, en el contexto del PGOU-96 la tipología edificatoria de casas vacacionales, bungalows y apartamentos, que se usa como referencia para uso principal, podía acoger también el uso residencial y no quedaba circunscrito o limitado a un uso turístico estricto. Así, un bungalow o un apartamento podían tener tanto un uso turístico como un uso residencial. Cuando se aludía como uso principal a estas tipologías edificatorias lo era para mantener la estética de la zona turística, sin que prejuzgara el destino turístico o residencial de los inmuebles en ese espacio.

Esta idea también se reconoce en las Ordenanzas de Campo internacional en las que se usan expresiones tales como unidad residencial, edificaciones residenciales, construcciones residenciales, edificios no residenciales. En esas Ordenanzas los bungalows están considerados como un uso residencial (aislada o en colonia), de modo que, incluso, pueden existir "lotes residenciales de bungalows". Por ello puede recogerse una previsión en la que se afirma que "en la zona residencial agrupada, se dispone en el exterior de la agrupación de un aparcamiento privado cubierto por cada bungalow que se construya, así como por cada chalet". En cambio, cuando los bungalows están en explotación, en lugar de tener aparcamiento privado, "se dejarán aparcamientos interiores de acuerdo con los requisitos mínimos de infraestructura turística". En otras palabras, en esta zona se reconoce que pueden existir bungalows en explotación turística y pueden existir otros que se utilicen como residencia (igual que los chalets). Otra muestra de que esa concreta tipología edificatoria podía albergar tanto un uso turístico como un uso residencial no turístico.

Con todo, sin perjuicio de lo expuesto, el reconocimiento y la compatibilidad del uso residencial en la zona turística litoral por el Plan General de Ordenación de 1996 debe ser entendido y valorado teniendo en cuenta que, en coherencia con el mandato impuesto por el planificador insular, la legitimación del uso de segunda residencia se circunscribe al "asignado expresamente por el Plan" (art. 17.2.a Normativa). El contraste con esta previsión llevará, en los años posteriores, a hablar de procesos de residencialización del espacio turístico, en tanto que uso de esa clase más allá de lo reconocido de forma expresa por el planeamiento municipal.

C. Lo que deriva de las previsiones del PGOU de 1996.

Al margen de la situación particular de cada edificación, independientemente de su tipología o zona turística en la que se localice, los datos expuestos recogidos en el PGOU-96 permiten extraer una serie de ideas fundamentales sobre el uso residencial en la zona turística litoral, que deben ser destacadas:

- Se reconocen los usos residenciales preexistentes en las zonas turísticas a la entrada en vigor del PGOU, según se recoge expresamente en su Memoria, usos que son legales y plenamente conformes con el planeamiento.

- Se admite pro futuro el desarrollo del uso residencial en determinadas parcelas, bien de segunda residencia bien de residencia permanente, con independencia de la tipología "turística" en la que puedan llevarse a cabo.

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 13-11-2026 10:11:50
Nº expediente administrativo: 2026-017191 Código Seguro de Verificación (CSV): C09938407FE05125BF12C7E90CBD6EAB Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/C09938407FE05125BF12C7E90CBD6EAB		
Fecha de sellado electrónico: 13-11-2026 10:11:50	- 7/28 -	Fecha de emisión de esta copia: 13-11-2026 10:11:52

- En todo caso, el uso de segunda residencia se admite en aquellas parcelas en las que lo admitía el planeamiento precedente, así como en las que ha sido asignado expresamente por el PGOU.

En consecuencia, aun cuando el plan general -en el marco del plan insular de ordenación de 1995- tiene la pretensión de especializar -más bien de separar lo residencial de lo turístico-, lo cierto es que las determinaciones que contiene permiten la continuidad, incluso en determinados lugares la implantación, de usos residenciales permanentes o segunda residencia en el ámbito de la zona turística litoral.

1.4. El uso residencial en la zona turística litoral en el Plan Insular de Ordenación de 2003.

Aprobado y en vigor el PGOU-96, el Plan Insular de Ordenación fue declarado nulo. Inicialmente, por sentencia del Tribunal Superior de Justicia de Canarias de 8 de enero de 1998, confirmada más tarde en casación por sentencia del Tribunal Supremo, sala de lo contencioso-administrativo, de 6 de mayo de 2002. Aun así, ese instrumento de ordenación insular resultó determinante del planeamiento urbanístico de San Bartolomé de Tirajana, en particular de lo que establece respecto de la "Zona Turística Litoral" del municipio.

Tras esa anulación, el Cabildo Insular impulsó la tramitación de un nuevo Plan Insular de Ordenación que fue aprobado por Decreto 277/2003, de 11 de noviembre (B.O.C. nº 234, de 1 de diciembre de 2003). En lo que aquí importa, las decisiones fundamentales sobre la zonificación territorial turística insular y las determinaciones básicas de carácter vinculante del planeamiento anulado se mantienen (art. 206 y ss).

Ese mismo año, el Parlamento de Canarias aprobó la Ley 19/2003, de 14 de abril, de Directrices de Ordenación General y las Directrices de Ordenación del Turismo de Canarias, que incorpora criterios y determinaciones sobre la convivencia/diferenciación del uso turístico alojativo y el uso residencial en las zonas turísticas, asignando un papel fundamental al planeamiento insular. A su vez, una década más tarde será aprobada la Ley 2/2013, de 29 de mayo, de Renovación y Modernización Turística, con una visión parcialmente diferente de la cuestión de la residencialización de los espacios turísticos, pasando a descansar en el planeamiento general y, en su caso, en los planes de modernización turística. Se volverá sobre estas medidas más adelante.

1.5. El Plan Territorial Especial de Ordenación Turística Insular de Gran Canaria de 2014.

Con base en el mandato formulado por la Ley 19/2003, de Directrices de Ordenación General y de Directrices del Turismo (D.A. 1ª) y los criterios recogidos en la misma (básicamente, Directriz de Ordenación del Turismo 12) , tras una larga tramitación, en 2014 entró en vigor del Plan Territorial Especial de Ordenación Turística de la Isla de Gran Canaria (aprobado por Acuerdo de la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias de 28 y 30 de noviembre de 2011, publicado en B.O.C. número 55, de 19 de marzo de 2014).

Este Plan reitera la zonificación formulada por el Plan Insular de Ordenación: Zona Turística Litoral del Sur (ZTLS), que engloba al municipio de San Bartolomé de Tirajana, Zona Turística Litoral del Noroeste (ZTLN) y Zona de Turismo Interior (ZTI) (art. 7). A continuación, este instrumento define y diseña las piezas territoriales turísticas, que se clasifican en piezas territoriales turísticas nuevas y piezas territoriales turísticas existentes, que, a su vez, se dividen en piezas territoriales turísticas en proceso de consolidación y consolidadas (con un mínimo del 30% de la edificabilidad/superficie destinada a uso turístico alojativo). Para cada una de ellas se establecen condiciones e instrucciones de obligado cumplimiento por el planeamiento general (art. 9). A su vez, dentro de las piezas territoriales turísticas consolidadas, el plan diferencia entre aquellas con uso exclusivamente turístico, con uso mixto con presencia residencial residual y con uso mixto con alta presencia residencial; distinción de directa aplicación en San Bartolomé de Tirajana (art. 12).

En sus aspectos nucleares, el cuadro se completa con el mandato al planeamiento general para llevar a cabo la especialización de las áreas de uso mixto en zonas turísticas (art. 17). Los términos de esta previsión son los siguientes:

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 13-11-2026 10:11:50
Nº expediente administrativo: 2026-017191 Código Seguro de Verificación (CSV): C09938407FE05125BF12C7E90CBD6EAB Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/C09938407FE05125BF12C7E90CBD6EAB		
Fecha de sellado electrónico: 13-11-2026 10:11:50	- 8/28 -	Fecha de emisión de esta copia: 13-11-2026 10:11:52

“Artículo 17. Especialización de las Piezas Territoriales Turísticas (NAD).

1. Los instrumentos de planeamiento general y de desarrollo que permitan el uso mixto en las Piezas Territoriales Turísticas se alterarán para especializar dichas Piezas conforme a lo establecido en este Plan y atendiendo en su caso a los criterios y recomendaciones para la ordenación detallados en las fichas normativas del PTEOTI-GC.

2. Cuando el PTEOTI-GC establezca la posibilidad de la convivencia de ambos usos en una Pieza Territorial Turística Consolidada de uso Mixto sin especificar la especialización en áreas, el planeamiento que ordene el ámbito deberá hacer un estudio pormenorizado de la Pieza y en función de los resultados de este decidir si es posible su especialización o, justificadamente, se opta por la compatibilidad.

3. No se admitirá compatibilidad de los usos residencial y turístico en una misma parcela aún en el caso de que se opte por la compatibilidad.

4. En todo caso, en las Piezas Territoriales Turísticas Consolidadas de uso Mixto en las que el PTEOTI-GC admita la compatibilidad, el planeamiento podrá establecer Áreas a especializar inferiores a la pieza donde el uso deberá ser exclusiva y necesariamente turístico o residencial”.

De acuerdo con el precepto transcrito, el Plan Territorial Especial ordena especializar y establece criterios vinculantes, ahora bien, ese instrumento no lleva a cabo la especialización. Esta tarea recae sobre el plan urbanístico, general o de desarrollo. Además, siquiera con carácter excepcional, el Plan admite la compatibilidad de usos, pero con el límite de que en ningún caso se admitirá en una misma parcela. En cuanto a la situación en que pueda quedar el uso residencial cuando, efectuada la especialización, se localice en un área, zona o edificio con destino turístico, se prevé la aplicación del régimen de fuera de ordenación, no la expulsión ni el cierre (expresamente, art. 20.3.a).

El Plan Territorial Especial, con base en la Ley de Directrices y en línea con la zonificación recogida en el Plan Insular, pone sobre la mesa varias cuestiones claves para entender el impacto de las normas y los planes sobre el estatuto de los usos residenciales en la zona turística litoral:

- La primera, que la especialización requiere de un estudio previo y pormenorizado que, previo diagnóstico, formule esa diferenciación de usos y sus consecuencias.

- La segunda, que la tarea de especialización de los usos corresponde llevarla a cabo al planeamiento municipal (y mientras tanto el régimen jurídico aplicable será el prexistente).

- Y la tercera, la prohibición expresa en el desempeño de esa tarea de que el uso residencial y el turístico puedan coexistir en la misma parcela (un mandato que obliga al planificador que lleve a cabo la especialización).

1.6. El proyecto de Plan General de Ordenación supletorio en 2015.

Ya en vigor la Ley de Renovación y Modernización Turística de 2013, se iniciaron trabajos por parte de la empresa pública Gesplan para elaborar el Plan General de Ordenación supletorio del municipio de San Bartolomé de Tirajana, a cuyo fin se realizaron una serie de estudios con vistas a materializar la citada especialización. En ellos se identifican 12 piezas territoriales turísticas consolidadas y se realiza un análisis de la situación del uso residencial en todas ellas, según los datos de empadronamiento suministrados por el propio Ayuntamiento. El resultado fue que de aquellas piezas sólo tres tienen un uso exclusivamente turístico, dándose en el resto la presencia de uso residencial, bien con carácter residual bien con una alta presencia (documento de información memoria de análisis de piezas territoriales turísticas consolidadas, Gesplan, 2015). El documento fue objeto de aprobación inicial por Orden de 22 de mayo de 2015 del Consejero de Obras Públicas, Transportes y Política Territorial del Gobierno de Canarias (BOP Las Palmas, número 78, de 19 de junio de 2015). Sin embargo, el conflicto social que suscitó llevó a la no aprobación de este instrumento.

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 13-11-2026 10:11:50
Nº expediente administrativo: 2026-017191 Código Seguro de Verificación (CSV): C09938407FE05125BF12C7E90CBD6EAB Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/C09938407FE05125BF12C7E90CBD6EAB		
Fecha de sellado electrónico: 13-11-2026 10:11:50	- 9/28 -	Fecha de emisión de esta copia: 13-11-2026 10:11:52

1.7. El impacto de la Ley del Suelo de 2017 y el Plan Insular de Ordenación de 2022.

Dos años después de ese intento, el Parlamento de Canarias aprobó la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos. De esta, dos son las cuestiones con mayor incidencia sobre la convivencia/separación de usos residenciales en espacios turísticos: por un lado, la aplicación a los usos contrarios a la legalidad urbanística de un plazo de 4 años para el ejercicio de la potestad de restablecimiento (art. 361.1.d LSENPC); y, por otro, el establecimiento de un régimen singular -situación legal de consolidación- para los usos residenciales que existieran con anterioridad al 1 de septiembre de 2017 en las zonas turísticas a aplicar cuando el planeamiento lleve a cabo la especialización de usos ordenada por la Ley de Renovación Turística (DF. 5ª.2 LSENPC que añadió una nueva DT 7ª a esa Ley turística). A estas previsiones debe añadirse la derogación expresa de las determinaciones de los instrumentos de ordenación vigentes contrarias a lo dispuesto en esa Ley, en particular las determinaciones urbanísticas del planeamiento insular, con efecto directo sobre los planes territoriales especiales de ordenación turística en cuanto que planes insulares (D.D. única LSENPC).

En 2022, el Pleno del Cabildo Insular aprobó el vigente Plan Insular de Ordenación de Gran Canaria de 2022 (Acuerdo de 29 de diciembre de 2022, B.O.C. número 13, de 19 de enero de 2023). En todo caso, en materia de especialización de usos, con base en las Directrices de Ordenación del Turismo, este instrumento de planificación insular es esencialmente continuista del planteamiento que realizó el Plan Territorial Especial de Ordenación Turística de 2014 (así queda reflejado en los art. 432 y ss. de la Normativa del Plan Insular de Ordenación).

1.8. Los acuerdos municipales de 2024.

La evolución apuntada explica que, como justificación, el Acuerdo plenario de 27 de junio de 2024, por el que se declara la extraordinaria y urgente necesidad pública y el interés social de la Ordenanza Provisional, precise que el uso residencial en las zonas turísticas del municipio afecta a 17.536 vecinos que se encuentran empadronados, repartidos por Playa del Inglés (6.960), Sonnenland (3.548), Campo internacional (3.065), Meloneras (890), San Agustín (2.178), Bahía Feliz (268) y Playa del Águila (627). Tal y como se expresa en dicho Acuerdo, “existen en todas estas zonas, áreas residenciales enclavadas en la ZTL, ya definidas y recogidas en nuestro PGOU´96, con ciertos requisitos y parámetros urbanísticos preestablecidos”; indicándose a continuación que “se puede observar claramente, que existe un conjunto estructural de “zonas residenciales turísticas”, fruto de la residencialización de ciertos complejos o edificios (total o parcialmente), siendo un hecho notorio y público, la convivencia de los diversos usos, tales como el turístico y el residencial permanente, sin ser incompatible ni excluyente entre sí, siempre que se respeten los derechos de unos y otros”. Esta es la realidad de la zona turística litoral, cualitativamente, la misma o muy parecida a la que existía en 1996 cuando se aprobó el Plan General de Ordenación que sigue vigente.

En todo caso, ese acuerdo plenario constituyó la razón de ser el documento de Ordenanza Provisional.

Por otra parte, el 19 de diciembre de 2024 el Pleno del Ayuntamiento adoptó el acuerdo mediante el que aprobó el convenio entre la Consejería de Política Territorial, Cohesión Territorial y Aguas del Gobierno de Canarias y el Ayuntamiento, para la formulación de la encomienda de gestión relativa a la formulación de la redacción del Plan de Modernización, Mejora e Incremento de la Competitividad de Maspalomas-Costa Canaria; convenio que fue firmado al día siguiente (20 de diciembre de 2024). De conformidad con su clausulado, el ámbito de actuación abarca el término municipal de San Bartolomé de Tirajana en concreto, el ámbito que afecta de los sectores de Bahía Feliz, Playa de Águila, San Agustín, Morro Besudo, Ampliación las Burras, Rocas Rojas-La Gloria, Playa del Inglés, Parte de San Fernando de Maspalomas , Sector IV, Ampliación Sonnenland, Sonnenland, Campo Internacional, Campo del Golf, Oasis, Meloneras 2A, Meloneras 2B, Golf Meloneras, Pasito Blanco Pasito Blanco Sector 5 ST-2, así como por los enclaves turístico que forman parte de la oferta turística complementaria del núcleo turístico de Maspalomas.

Con esta vía el Ayuntamiento opta por materializar la especialización de la zona turística litoral recurriendo a la figura del plan de modernización, mejora e incremento de la competitividad en lugar de llevar a cabo una

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 13-11-2026 10:11:50
Nº expediente administrativo: 2026-017191 Código Seguro de Verificación (CSV): C09938407FE05125BF12C7E90CBD6EAB Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/C09938407FE05125BF12C7E90CBD6EAB		
Fecha de sellado electrónico: 13-11-2026 10:11:50	- 10/28 -	Fecha de emisión de esta copia: 13-11-2026 10:11:52

modificación de su planeamiento urbanístico, tal y como permite la legislación turística. De este modo, cuando se realicen los estudios correspondientes y se apruebe el citado plan por el Gobierno de Canarias, sus determinaciones se impondrán a las previsiones contenidas en el vigente planeamiento municipal y con ello se hará efectiva la especialización que demanda la normativa turística.

Por Decreto del Concejal del Área de Gobierno de Urbanismo, Responsabilidad Patrimonial, Patrimonio y Vivienda de desestimiento de la tramitación de la Ordenanza Provisional relativa al uso residencial en la zona turística litoral de San Bartolomé de Tirajana de conformidad con el artículo 93 de LPACAP y por los motivos expuestos en la consideración jurídica primera, se desiste de la tramitación de la Ordenanza Provisional Municipal y se incoa nuevo expediente 2026-017191 de la Ordenanza Municipal del régimen jurídico del uso residencial en la zona turística litoral de San Bartolomé de Tirajana.

2. LA ESPECIALIZACIÓN DEL USO TURÍSTICO.

2.1. La apuesta por la especialización en la Ley de Directrices de 2003.

Sin perjuicio de algunas referencias normativas anteriores y, en buena medida como continuación de las mismas, la primera regulación completa del principio de especialización se recoge en las Directrices de Ordenación del Turismo en 2003. En esta norma se entiende como separación drástica del uso turístico y el residencial permanente en los espacios turísticos, siendo excepcional la coexistencia. A estos efectos, la directriz de ordenación 12 establece lo siguiente:

“Directriz 12. Ordenación del uso residencial en zonas turísticas. (ND)

1. El planeamiento evitará el uso mixto residencial y turístico en las zonas turísticas, por los efectos de deterioro de la oferta alojativa. La regulación del uso residencial dentro de zonas turísticas tendrá entre sus objetivos evitar su posible uso como alojamiento turístico ilegal.

(…)

3. El planeamiento insular, o el territorial derivado del mismo establecerá, en el caso de que existieran ambos usos dentro de una zona turística, las condiciones generales de compatibilidad entre el uso residencial y el turístico, en función de las características de las diferentes zonas y, en su caso, núcleos o urbanizaciones turísticas (…)”

Esta directriz establece el criterio fundamental en relación con la especialización de usos en las zonas turísticas: la separación radical, bien uso turístico exclusivo, o bien uso residencial exclusivo. La compatibilidad se restringe a los casos en que esa confluencia ya existiera -no a ámbitos o sectores no edificados-, sin perjuicio de tratar de reconducirlo en lo posible hacia la separación.

En cuanto a la efectividad de ese criterio de especialización, el mismo precepto ordena la revisión de los planes insulares, generales y de desarrollo que admitan el uso indistinto en la misma parcela, con el fin de especializarlos en uno u otro uso. El apartado 2 de la misma directriz así lo dice:

“2. Deberán revisarse los instrumentos de planeamiento insular, general y de desarrollo que permitan el uso mixto dentro de un mismo ámbito o sector y los que admitan indistintamente uno u otro uso dentro de una misma parcela. El objeto de dicha revisión será especializar el área exclusivamente en uno u otro uso, conforme al modelo territorial establecido por el planeamiento insular. En el caso de áreas en las que se encuentren ya consolidados ambos usos, el planeamiento tendrá por objeto deslindarlos y, cuando fuera posible, ordenar el proceso de transformación hacia la especialización integral en uno u otro destino”.

Tanto el planeamiento insular como, a continuación, el planeamiento municipal, quedaron obligados a revisar las determinaciones que permitieran el uso indistinto. Ahora bien, en el ejercicio de este mandato, las Directrices establecen, además de criterios de ordenación, otros que tienen por objeto el tratamiento adecuado de los

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 13-11-2026 10:11:50
Nº expediente administrativo: 2026-017191 Código Seguro de Verificación (CSV): C09938407FE05125BF12C7E90CBD6EAB Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/C09938407FE05125BF12C7E90CBD6EAB		
Fecha de sellado electrónico: 13-11-2026 10:11:50	- 11/28 -	Fecha de emisión de esta copia: 13-11-2026 10:11:52

derechos /usos preexistentes que pudieran resultar incompatibles, en concreto, esta clase de medidas se recogen en los siguientes apartados de la misma directriz:

"5. En la ordenación de áreas mixtas, en las que ya coexistan el uso alojativo turístico con el residencial permanente o temporal, el planeamiento desarrollará los siguientes criterios de ordenación:

a) Procurará articular la coexistencia de usos dentro de un mismo ámbito o sector mediante la zonificación separada de los mismos y, con ella, la especialización integral o de las diferentes partes que integran el espacio ordenado.

b) En el caso de que excepcionales circunstancias de carácter sectorial o territorial, justificadas en el planeamiento insular, determinasen la conveniencia de la especialización de áreas mixtas, en áreas consideradas por el planeamiento como más idóneas para el desarrollo de las actividades alojativas, primará el mantenimiento de este uso. El planeamiento establecerá las medidas transitorias adecuadas para articular adecuadamente y con el menor impacto social y económico posible, la eventual y paulatina transformación de usos preexistentes.

(…)

6. El planeamiento urbanístico que ordene pormenorizadamente las áreas mixtas, sin perjuicio de aplicar los criterios generales establecidos por el planeamiento insular, desarrollará los siguientes:

a) Zonificará separada y coherentemente los usos residencial y alojativo turístico, no pudiendo destinar una parcela indistintamente a uno u otro uso. El planeamiento general establecerá las condiciones para la obligada revisión, a tal fin, de los planes parciales que contengan este tipo de determinaciones.

b) Para las situaciones preexistentes de coexistencia del uso alojativo turístico con el residencial dentro de la misma parcela, se establecerá un régimen transitorio que, desde la aplicación de la normativa sectorial vigente, permita una paulatina y progresiva especialización en el uso alojativo turístico".

Es claro que esta directriz parte de la base de que la coexistencia de ambos usos no es adecuada, por ello encomienda al planeamiento que lo evite. Ahora bien, lo que no puede es ignorar que esa situación existe y por ese motivo reconoce que, en el caso de que existieran ambos usos, el planeamiento establecerá las condiciones de compatibilidad, así como las medidas transitorias y, en su caso, compensatorias adecuadas que permitan la paulatina transformación de los usos preexistentes. De este modo, la especialización es algo que no sólo requiere la actuación o intermediación del planeamiento urbanístico con identificación y separación de espacios y de usos, sino que, de acuerdo con las garantías constitucionales, la implantación de esa decisión, cuando se tome, requiere la adopción de medidas de transición y de compensación, sin que se prevea -tampoco podría hacerlo- la expulsión o la extinción automática de los usos preexistentes que pudieran resultar incompatibles. En particular, este régimen transitorio o compensatorio es igualmente aplicable en relación con la prohibición general de que pueda admitirse la compatibilidad de usos en una misma parcela (apartado 6.a de la Directriz).

En suma, en el modelo diseñado por las Directrices del turismo se confiaba que el planeamiento, cuando reconociera el uso mixto, debía establecer medidas transitorias que facilitaran aquella especialización sin que se llevara o implicara una tabula rasa de los usos preexistentes sin más. Este régimen se reconoce en las determinaciones y los criterios sobre especialización de usos que se recogen en el Plan Territorial Especial de Ordenación Turística de Gran Canaria de 2014. Ahora bien, en el momento en que ese Plan Territorial entró en vigor, aquella directriz de ordenación del turismo ya había sido derogada.

2.2. La regulación en la Ley de Renovación y Modernización turística de 2013.

La Ley de Renovación y Modernización Turística de 2013 derogó expresamente la directriz de ordenación del turismo 12, estableciendo un modelo de especialización diferente que viene a atemperar su régimen jurídico

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 13-11-2026 10:11:50
Nº expediente administrativo: 2026-017191 Código Seguro de Verificación (CSV): C09938407FE05125BF12C7E90CBD6EAB Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/C09938407FE05125BF12C7E90CBD6EAB		
Fecha de sellado electrónico: 13-11-2026 10:11:50	- 12/28 -	Fecha de emisión de esta copia: 13-11-2026 10:11:52

y desplaza el planeamiento insular de la competencia para llevar a cabo esa labor. Con esta nueva Ley -que sigue vigente-, la pieza clave es el artículo 25 que establece lo siguiente:

"Artículo 25. Especialización de usos en las zonas turísticas.

1. El planeamiento urbanístico o los planes de modernización, mejora e incremento de la competitividad, dividirán en recintos de intervención el suelo turístico donde coexistan usos turísticos y residenciales, bien por residencialización de establecimientos turísticos, bien porque el planeamiento anterior permitía indistintamente ambos usos, con objeto de encauzar su especialización en áreas de uso turístico exclusivo, de uso residencial exclusivo, o de compatibilidad. Al propio tiempo se programarán los plazos, medidas de compensación y condiciones en que deben llevarse a cabo los cambios desde el uso efectivo al asignado, y el régimen en situación legal de consolidación o de fuera de ordenación aplicable a los establecimientos turísticos que no se adapten a los cambios de uso.

2. El estudio del área o recinto analizará pormenorizadamente la tipología, calidad y densidad de la edificación residencial y turística, los espacios libres y equipamientos disponibles y la calidad de los servicios e infraestructuras, identificando las carencias existentes, con objeto de especializar las áreas en uno u otro uso o si, justificadamente, en función del diagnóstico efectuado, se opta por la compatibilidad de usos.

(…)

De acuerdo con esta regulación, las características más importantes del modelo de especialización que se establece se pueden resumir en las siguientes:

a) La coexistencia se explica bien por haber se producido la "residencialización" de establecimientos turísticos, bien porque el planeamiento "anterior" permitía indistintamente ambos usos. Esta es la realidad que se reconoce y se pretende reordenar.

b) La tarea de especialización de usos se encomienda al planeamiento municipal, pero también se admite que puedan hacerlo los planes de modernización, mejora e incremento de la competitividad turística. El planeamiento insular deja de ser competente para esta cuestión.

c) La especialización requiere realizar un estudio de área o recinto en el que se deben valorar una serie de aspectos (tipología, calidad y densidad de la edificación residencial y turística, los espacios libres y equipamientos disponibles, la calidad de los servicios e infraestructuras, identificación de las carencias existentes).

d) El planeamiento debe especializar en una de las tres siguientes áreas: bien de uso turístico exclusivo, bien de uso residencial exclusivo o bien de compatibilidad de ambos usos (se añade el área de compatibilidad que no se mencionaba en la directriz de ordenación turística 12).

e) El plan debe programar los plazos, las medidas de compensación y las condiciones en que deba llevarse a cabo los cambios desde el uso efectivo asignado, así como determinar el régimen en situación legal de consolidación o de fuera de ordenación "aplicable a los establecimientos turísticos que no se adapten a los cambios de uso" (el reglamento se separa de la Ley, cambiando la dicción legal, que sustituye por "aplicable a las parcelas que no se adapten a los cambios de usos", art. 33.2 del Decreto 85/2015).

El artículo 25 transcrito no reitera la prohibición de coexistencia de usos turístico y residencial en la misma parcela que establecía la directriz de ordenación del turismo 12. La derogación expresa eliminó esa determinación. Es cierto que, durante la tramitación parlamentaria de la Ley de Renovación y Modernización Turística, se formuló una enmienda dirigida a la recuperación/inclusión de esa prohibición en la nueva Ley (enmienda 126 al 8L/PL0006 de renovación y modernización turística de Canarias, B.O.P. 122, de 25 de abril de 2013); pero fue expresamente rechazada. El legislador autonómico no quiso mantener esa restricción.

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 13-11-2026 10:11:50
Nº expediente administrativo: 2026-017191 Código Seguro de Verificación (CSV): C09938407FE05125BF12C7E90CBD6EAB Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/C09938407FE05125BF12C7E90CBD6EAB		
Fecha de sellado electrónico: 13-11-2026 10:11:50	- 13/28 -	Fecha de emisión de esta copia: 13-11-2026 10:11:52

El artículo 25 fue objeto de desarrollo reglamentario por los artículos 33 a 36 del Decreto 85/2015, de 14 de mayo, que aprobó el Reglamento de la Ley de Renovación Turística. En particular el artículo 36 detalla los criterios para la especialización en áreas de compatibilidad en suelos mixtos, en los siguientes términos:

Artículo 36. Criterios para la compatibilidad de usos en los suelos mixtos.

Cuando se establezca la posibilidad de la convivencia de ambos usos, se seguirán los siguientes criterios:

a) No se admitirá que en una misma parcela coexistan los usos residencial y turístico.

b) Si la parcela con ambos usos estuviere edificada, se establecerá la especialización en uno u otro uso en el plazo de un año desde la aprobación del plan. Cumplido este plazo, el uso no autorizado quedará fuera de ordenación, o de consolidación, en los términos que establezca el planeamiento.

c) En determinadas parcelas cuya situación, tipología, equipamiento u otras características aconsejen un cambio de uso, se dará esta opción a los propietarios. El cambio de uso deberá sujetarse a los criterios de especialización, a residencial o a turístico, previsto en los artículos anteriores.

d) En todo caso, en aquellas áreas de uso mixto en las que se admita la compatibilidad, el planeamiento podrá establecer recintos a especializar, donde el uso deberá ser exclusivamente turístico o residencial.

Una simple lectura de este precepto pone de manifiesto que se coloca en un difícil equilibrio ante la diversidad de situaciones que pueden generarse tras la especialización, aunque en ningún caso implica una eliminación pura y simple de las situaciones preexistentes, sino una vocación de futuro hacia la implantación efectiva de esa especialización, lo cual matizan mucho la idea de que en una misma parcela no puedan admitirse usos diferentes (residencial y turístico), que es más un mandato de futuro que una consecuencia inmediata derivada de la planificación que establece la especialización. La implantación de la especialización impide que los “nuevos” usos puedan implantarse en el sentido expresado por el plan, pero no impide ni prohíbe que los “usos preexistentes” sigan manteniéndose como derecho transitorio en la situación correspondiente de consolidación o fuera de ordenación.

En efecto, la prohibición de que en una misma parcela coexistan ambos usos (apartado a) queda inmediatamente matizada cuando esa parcela estuviera edificada. En este caso, el planeamiento deberá otorgar un plazo de un año para que el uso se haga efectivo, de modo que transcurrido dicho plazo si el uso preexistente permanece (no opta por el uso especializado), ese uso continuará en situación legal de consolidación o de fuera de ordenación. Y ello sin perjuicio de que la prohibición de coexistencia de usos en la misma parcela incurre en ilegalidad, por infracción del principio de jerarquía normativa (art. 9.3 y 97 CE, art. 128.2 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común y art. 47.2 Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común), puesto que, de forma expresa, el legislador rechazó el mantenimiento de esa prohibición, excediendo su regulación reglamentaria del marco legal.

En cualquier caso, como con la regulación inicial de las Directrices, la especialización de usos es una decisión/ordenación que debe ser llevada a cabo por un instrumento de ordenación específico, sin que la previsión legal sea efectiva mientras esa tarea no se desarrolle. Por ello, en tanto esa especialización no se ha llevado a cabo, en los municipios turísticos de Canarias, como ocurre en San Bartolomé de Tirajana, siguen conviviendo los usos turísticos y residenciales en las zonas turísticas sin que su situación jurídico-urbanística haya cambiado, ni tampoco sean aplicables los efectos jurídicos que la Ley vincula con la especialización (medidas transitorias, compensatorias, situación legal de consolidación o de fuera de ordenación).

2.3. El ajuste introducido por la Ley del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de 2017.

La disposición final 5ª.2 de la Ley del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias introdujo una nueva disposición transitoria 7ª en la Ley de Renovación y Modernización Turística de Canarias, con el siguiente contenido:

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 13-11-2026 10:11:50
Nº expediente administrativo: 2026-017191 Código Seguro de Verificación (CSV): C09938407FE05125BF12C7E90CBD6EAB Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/C09938407FE05125BF12C7E90CBD6EAB		
Fecha de sellado electrónico: 13-11-2026 10:11:50	- 14/28 -	Fecha de emisión de esta copia: 13-11-2026 10:11:52

"Séptima. Usos residenciales en zonas turísticas.

1. Los usos residenciales ya existentes el 1 de enero de 2017 en parcelas calificadas de uso turístico en el momento en que la ordenación urbanística haya ejecutado la especialización de usos en las zonas turísticas a que se refiere el artículo 25 de esta ley, se consideran compatibles, quedando en situación legal de consolidación, sin que sea aplicable la declaración de incumplimiento del uso efectivo en aplicación del supuesto de cambio de uso no autorizado al que se refiere la legislación turística.

2. No obstante, la situación legal de consolidación a que se refiere el apartado anterior se limita única y exclusivamente a la continuidad de los usos residenciales existentes, quedando prohibidos los nuevos usos residenciales, así como el cambio de dicho uso a cualquier otro diferente del uso turístico asignado por el planeamiento, cuando ello afecte al principio de unidad de explotación fijado en la Ley 7/1995, de 6 de abril, de Ordenación del Turismo de Canarias".

(Esta disposición ha sido modificada parcialmente por el Decreto Ley 2/2025, de 17 de marzo, suprimiendo el inciso final de la disposición: "sin que sea aplicable la declaración de incumplimiento del uso efectivo en aplicación del supuesto de cambio de uso no autorizado al que se refiere la legislación turística").

El Consejo Consultivo de Canarias ha tenido ocasión de pronunciarse indirectamente sobre esta disposición al hilo de algunas reclamaciones por responsabilidad del Estado legislador (por todos el DCC 578/2021 de 9 de diciembre de 2021). Al margen de las consideraciones que se realizan en materia de responsabilidad, rechazando que los afectados tengan derecho a indemnización por esta medida legal, el Alto órgano consultivo explica los presupuestos y el alcance de esta medida en los siguientes términos:

"(…) constituye el ámbito de aplicación de la disposición transitoria séptima (…) las siguientes condiciones:

- Que ya existan (los usos residenciales) el 1 de enero de 2017;

- En parcelas calificadas de uso turístico;

- En aquellos territorios cuyos planes hayan ejecutado la especialización de usos que, en el objetivo iniciado por la Ley de Directrices, expresamente recoge la legislación turística en el art. 25 de la Ley 2/2013" (fundamento VI, apartado 3).

Para el Consejo Consultivo esa disposición es una medida que favorece a los propietarios, que mitiga los efectos de la especialización que impone la legislación turística, lo que expresa en estos términos (DCC 29/2020 y 578/2021):

"en ausencia en la normativa precedente (Ley 2/2013) de una previsión favorable a la continuidad de los usos residenciales en zonas turísticas, ésta es la apertura que propicia la nueva Disposición transitoria séptima que se añade ahora a la indicada normativa (por virtud de la Ley 4/2017), y en eso consiste justamente el "novum" que aporta ella, bien que, limitadamente, para los usos residenciales que cumplan determinados requisitos que ya han sido reseñados (que existan a 1 de enero de 2017; en parcelas calificadas de uso turístico; en aquellos planes que hayan ejecutado la especialización de usos). En tal caso, quedan excluidos de la declaración de incumplimiento del uso efectivo (en aplicación de cambio de uso no autorizado) y consiguientes consecuencias, que de otro modo tendrían lugar". Añadiendo a continuación que "la medida propicia esta apertura favorable al mantenimiento (compatibilidad) de tales usos residenciales, le es dable a esta disposición transitoria, no solo delimitar los supuestos a los que se contrae su aplicación, sino también establecer el régimen jurídico al que quedan sujetos (situación legal de consolidación) y las condiciones que igualmente quedan obligados a observar (se admite así la continuidad de los usos residenciales existentes, pero no caben nuevos usos residenciales ni tampoco el cambio de dicho uso a cualquier otro diferente del uso turístico asignado por el planeamiento…".

En virtud de esta disposición transitoria, cuando el planeamiento especialice una determinada área con uso turístico exclusivo, ello no supondrá la eliminación de los usos residenciales preexistentes a fecha 1 de enero

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 13-11-2026 10:11:50
Nº expediente administrativo: 2026-017191 Código Seguro de Verificación (CSV): C09938407FE05125BF12C7E90CBD6EAB Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/C09938407FE05125BF12C7E90CBD6EAB		
Fecha de sellado electrónico: 13-11-2026 10:11:50	- 15/28 -	Fecha de emisión de esta copia: 13-11-2026 10:11:52

de 2017. Esos usos se encuentran en situación legal de consolidación. De este modo, se respetan los derechos adquiridos y se evita adoptar medidas compensatorias (aludidas en la Ley de Renovación Turística de 2013). En consecuencia, todos los usos residenciales en zonas turísticas que existieran a 1 de enero de 2017 se consideran consolidados y conformes a la legalidad, pudiendo seguir manteniéndose ese uso, aunque el plan hubiera establecido la especialización para uso turístico exclusivo. Por el contrario, no caben nuevos usos residenciales.

Como es lógico, si la especialización fuera para uso residencial exclusivo o para uso mixto (compatibilidad), el uso residencial se puede seguir desarrollando aún con mayor claridad. En otras palabras, cualquiera que fuera el signo de la especialización de usos que se lleve a cabo, los usos residenciales preexistentes a 1 de enero de 2017 se mantienen y respetan en todo caso. Ese es el sentido de esa disposición transitoria.

En definitiva, exista o no especialización, los usos residenciales preexistentes se deben respetar. Cuestión diferente, sería que la planificación que hubiera optado por una especialización turística exclusiva, reconociera normas compensatorias a fin de eliminar esos usos, pero eso es otra cuestión diferente. Por ello, en lo que respecta al municipio de San Bartolomé de Tirajana, hasta que la especialización no se produzca, los usos residenciales preexistentes tienen la cobertura que les otorgó el propio PGOU-96, de modo que siguen siendo usos residenciales conformes con la legalidad o, en su caso, que se encuentran en la situación jurídico-urbanística que les corresponda de acuerdo con la legislación del suelo. En todo caso, se trata de una situación transitoria, en la medida que, como se destacó más atrás, en diciembre de 2024, el Ayuntamiento suscribió un convenio con el Gobierno de Canarias (Consejería de Política Territorial) para la redacción del Plan de Modernización, Mejora e Incremento de la Competitividad Turística Maspalomas - Costa Canaria, que llevará a cabo la especialización de usos conforme a la legislación vigente.

3. EL DEBER DE USO TURÍSTICO.

3.1. La regulación del deber de atenerse al uso turístico.

En línea con el objetivo de separar los usos turísticos de los residenciales -y, en particular, eliminar los residenciales de parcelas y edificios con destino turístico-, la Ley de Renovación y Modernización Turística incorpora, como particularidad, la exigencia expresa a los titulares de establecimientos turísticos del deber de destinarlos a esa actividad, y no a uso residencial, conforme el destino fijado para la parcela por el planeamiento, o bien, en caso de suelos mixtos, el que se hubiera establecido en la licencia de edificación. En concreto, esa Ley establece lo siguiente:

Artículo 23. Deber de atenerse al uso turístico.

1. Es deber de los titulares de los establecimientos turísticos destinarlos al ejercicio de la actividad turística, de alojamiento o complementaria, conforme a la calificación de uso asignada a la parcela por el planeamiento, y la del inmueble construido en ella según la licencia obtenida en el momento de su edificación en el caso de que la calificación fuera de uso mixto residencial o turístico indistintamente, así como atenerse a las limitaciones respecto al uso impuestas por el planeamiento, la legislación sectorial o de carácter convencional que le sean aplicables, sin perjuicio de la regulación específica para las villas incluidas en los artículos 31 y 32.

En los mismos términos se expresa el art. 31 del Decreto 85/2015.

El deber de uso efectivo turístico es distinto del deber de conservación y rehabilitación edificatoria, regulado en el art. 22 de la Ley. Se trata de un deber que se impone a los titulares de establecimientos turísticos a partir de la entrada en vigor de esa Ley, esto es, el 1 de junio de 2013 (D.F. 5ª Ley 2/2013); siendo esa misma fecha la referencia para el ejercicio de la potestad sancionadora en caso de incumplimiento (se regula como infracción muy grave añadiendo un nuevo apartado 12 al artículo 75 de la Ley de Ordenación del Turismo de 1995). Es claro que esta medida tiene carácter restrictivo, como la imposición de cualquier deber u obligación, y, en cuando a su incumplimiento, naturaleza sancionadora.

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 13-11-2026 10:11:50
Nº expediente administrativo: 2026-017191 Código Seguro de Verificación (CSV): C09938407FE05125BF12C7E90CBD6EAB Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/C09938407FE05125BF12C7E90CBD6EAB		
Fecha de sellado electrónico: 13-11-2026 10:11:50	- 16/28 -	Fecha de emisión de esta copia: 13-11-2026 10:11:52

Desde su publicación, la aplicación de esta regulación suscita la cuestión de cuál sea su eficacia jurídica, a qué sujetos obliga y quién puede ser sancionado en caso de incumplimiento, en particular si la misma es aplicable a quienes venían desarrollando usos residenciales en esas parcelas o edificaciones con anterioridad a su aprobación. La Ley se limitó a establecer el comienzo de su eficacia a partir del día siguiente de la publicación en el boletín oficial de Canarias. Y ello sin perjuicio de que cabría entender que, por su ubicación sistemática en la Ley, en el mismo capítulo que la especialización de usos, la exigencia de este deber queda condicionado a la aprobación de esa diferenciación de usos, en tanto, a partir de ese momento, las reglas de aplicación serán ciertas y no controvertidas. No obstante, se aborda la hipótesis de su eficacia inmediata.

3.2. Eficacia y exigibilidad.

A. Usos preexistentes.

Como queda apuntado, la cuestión que debe ser abordada es si el deber de uso turístico es exigible a quienes venían realizando un uso no turístico -residencial- en establecimientos situados en parcelas turísticas o, en caso de suelos mixtos, construidas con licencia con ese destino, antes de la aprobación de esa Ley.

Como se apuntó, la Ley de Renovación Turística únicamente contiene una cláusula de entrada en vigor a partir del día siguiente de su publicación oficial, por tanto, su eficacia es prospectiva. No existe previsión alguna sobre su exigibilidad a las situaciones jurídicas preexistentes. Por tanto, este deber sólo es exigible a quienes iniciaron ese uso con posterioridad a esa publicación, sin perjuicio de la mayor o menor dificultad que comporte la prueba de ese hecho. La duda que puede plantearse es si, pese a la falta de previsión expresa, la voluntad de la norma, tácita, era la exigencia de ese deber a cuantos se encontraran en la situación que regula, también a los prexistentes.

Si se considera que ese deber ya existía, limitándose la nueva Ley a recordarlo, la eficacia tácita podría ser admisible, con independencia de su obligado enjuiciamiento a la luz del principio de seguridad jurídica. Ahora bien, el obstáculo con que tropieza esa interpretación de lo que quiso decir, pero no dijo el legislador, es que, siendo una norma restrictiva de derechos y, además, con una dimensión sancionadora (nueva infracción muy grave), ese entendimiento “tácito” pugna con el principio de irretroactividad de las disposiciones sancionadoras y restrictivas de derechos individuales (art. 9.3 y 25 CE), así como con el principio de seguridad jurídica que, en supuestos de cambio normativo, exige el establecimiento de medidas transitorias y compensatorias que, durante un plazo razonable, permitan la adaptación de los afectados a las nuevas normas (art. 9.3 CE). Y, la realidad es que la Ley de Renovación Turística no contiene disposiciones con ese contenido. Es por ello que la Ley no es aplicable a esas situaciones y, en particular, en ningún caso, su régimen sancionador.

B. Exigibilidad a partir de la entrada en vigor.

Siendo exigible el deber de uso turístico a partir de la entrada en vigor de la Ley de Renovación Turística en los términos apuntados, el otro asunto que se plantea es el alcance de ese deber en caso de incumplimiento, dicho de otro modo, qué tipo de infracción sería el uso residencial en un establecimiento situado en una parcela turística o construido en un suelo mixto con una licencia para uso turístico. Se trata de una manifestación particular de un asunto, siempre controvertido, si el uso de un inmueble contrario a la legalidad es un supuesto de infracción continuada, o si, por el contrario, se trata de una infracción que se realiza en el momento inicial con independencia de la continuidad de sus efectos. La respuesta resulta determinante en relación con el ejercicio de las potestades de restablecimiento de la legalidad urbanística por la Administración.

Pues bien, como recuerda la jurisprudencia, no cabe confundir la infracción continuada (art. 30.2 de la Ley 40/2015, de 1 de octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público) con aquella conducta que, una vez que haya tenido lugar, sigue produciendo efectos o, incluso, estos se manifiestan más adelante en el tiempo, pero que se consumó con la acción inicial, que sería una conducta de tracto único. En el supuesto de un uso residencial en contra del uso turístico asignado a la parcela o edificación, la infracción se habría cometido con el primer signo externo de utilizarla de ese modo, sin perjuicio de que los efectos de esa decisión se prolonguen en el tiempo -de entenderlo de otro modo, el uso de vivienda en construcciones en fuera de ordenación nunca prescribiría, y

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 13-11-2026 10:11:50
Nº expediente administrativo: 2026-017191 Código Seguro de Verificación (CSV): C09938407FE05125BF12C7E90CBD6EAB Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/C09938407FE05125BF12C7E90CBD6EAB		
Fecha de sellado electrónico: 13-11-2026 10:11:50	- 17/28 -	Fecha de emisión de esta copia: 13-11-2026 10:11:52

no es así-. En todo caso, si algo cabe destacar de esta cuestión es su carácter controvertido. Sobre ella incide la Ley del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias.

Conforme al régimen tradicional (TRLS de 1976 y RDU de 1978), aun sin ser un criterio pacífico, se diferenciaba entre la prescripción de la infracción referida a las obras de la que afectaba a los usos, negándose que pudiera darse esta segunda (en este sentido, las STSS 15 de septiembre de 1989, RJ 6574 y 6 de febrero de 1991, RJ 774: "en el artículo 185 como límite temporal para el ejercicio de las potestades administrativas opera respecto de los actos de edificación, pero no en el ámbito del uso, actividad continuada…").

Sin embargo, una vez que las Comunidades autónomas han ido regulando esta materia, se ha ido alejando de ese tratamiento. En esta línea, la LSENPC se separa radicalmente de ese entendimiento, admitiendo tanto la prescripción en materia sancionadora como del uso realizado, y, con ello, permitiendo la consolidación del uso. A tal efecto se puntualiza que "como excepción a lo dispuesto en el párrafo anterior, cuando se trate de usos consolidados previstos en la presente ley, el plazo de prescripción se computará desde el momento en que se produzca la consolidación" (art. 408.1 in fine). Esta precisión implica que: a) las infracciones sobre usos también prescriben; y b) transcurrido el plazo de restablecimiento, es posible la consolidación del uso.

La jurisprudencia menor también da cuenta de este cambio. Cuando se implanta el residencial en lugar del uso turístico se niega que se esté en presencia de una infracción continuada y se afirma que esa alteración del uso no constituye una actividad de carácter continuo. Esto es así porque se entiende que la infracción se ha agotado con el cambio de uso, sin que los actos posteriores alteren esa realidad, quedando, en consecuencia, sometido a plazo de prescripción (STSJ de Extremadura 241/2008 de 24 de noviembre, JUR\2009\145035). Ello impide que la Administración tenga una habilitación abierta sine die. Es el mismo entendimiento que se sigue en nuestro vigente sistema. El cambio de uso se somete a las reglas generales de prescripción (4 años), de modo que en el caso de que fuera un cambio de uso no autorizado y hubieran transcurrido los cuatro años para el restablecimiento de la legalidad, el uso quedaría en situación de consolidación sin que sea aplicable la doctrina de la infracción continuada. Como se ha indicado y es necesario recalcar, la legislación vigente se aleja expresamente del modelo que derivó de la legislación tradicional de suelo.

3.3. El impacto de la LSENPC: la prescripción del uso.

El cambio de uso de edificaciones requiere de título habilitante, tradicionalmente licencia urbanística (como exigía el art. 166.1.i del TRLOTENC), ahora comunicación previa (art. 332.1.d LSENPC), en uno y otro caso con la función de acreditar su conformidad con la legalidad/ordenación urbanística de aplicación. Siendo así, el uso distinto del autorizado o asignado a la edificación sin contar con el preceptivo título habilitante constituye una conducta ilegal que la Administración puede sancionar, así como imponer el restablecimiento de la legalidad. En el caso de las construcciones, edificaciones e instalaciones, el ejercicio de esa potestad de restablecimiento siempre ha estado sujeta a un plazo, transcurrido el cual, no cabe su ejercicio, quedando en situación de fuera de ordenación.

Pues bien, la LSENPC proyecta la limitación temporal señalada también sobre los usos, tanto los que se realicen en edificaciones terminadas legales, como aquellos que lo sean en edificaciones en fuera de ordenación. Lo hace en los siguientes términos:

Artículo 361. Plazos para su ejercicio.

1. La Administración podrá incoar procedimiento para el restablecimiento de la legalidad urbanística:

a) En cualquier momento, mientras las obras o usos estén en curso de ejecución, salvo lo dispuesto en la letra d), respecto a los usos consolidados.

(…)

d) En el plazo de cuatro años, desde que se produzca el primer signo exterior y verificable de los usos que se realicen en edificaciones, construcciones o instalaciones legales terminadas o en la situación de fuera de ordenación prevista en el artículo siguiente.

(…)

4. Una vez transcurrido cualquiera de los plazos señalados en los apartados anteriores, las construcciones, edificaciones e instalaciones ilegales afectadas quedarán en la situación de fuera de ordenación, rigiéndose por lo dispuesto en el artículo siguiente.

(…)

6. Se consideran usos consolidados, a los efectos de la presente ley, los que se realicen en edificaciones, construcciones o instalaciones legales terminadas o que se encuentren en la situación de fuera de ordenación prevista en el artículo siguiente cuando haya transcurrido el plazo previsto en el apartado 1 d) del presente artículo sin que la Administración haya incoado procedimiento para el restablecimiento de la legalidad urbanística.

La Ley del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos aplica a los usos el mismo régimen de limitación temporal de la potestad de restablecimiento de la legalidad urbanística que el aplicado a las construcciones, edificaciones e instalaciones. Transcurridos 4 años desde el primer signo exterior y verificable de los usos contrarios a la ordenación, tanto en edificaciones legales como en las que se encuentren en fuera de ordenación, esa potestad deviene inaplicable, quedando sujeto al régimen de usos consolidados (art. 361.6 LSENPC).

En el supuesto de los usos residenciales en parcelas/edificaciones autorizadas con destino turístico, la aplicación de este nuevo régimen determina que, transcurridos 4 años desde su entrada en vigor, todos los usos residenciales preexistentes, conocidos por la Administración, en esos inmuebles pasaron a situación de fuera de ordenación y régimen de usos consolidados, habiendo prescrito la acción de restablecimiento (a partir del 1 de septiembre de 2021). Por supuesto, esta regulación es aplicable a aquellos usos residenciales que se vinieran ejerciendo sin título administrativo habilitante (licencia).

Sobre el alcance del régimen de usos consolidados, es importante resaltar que es aplicable tanto si la edificación donde se realiza es legal como si se encuentra en fuera de ordenación; e, igualmente, pese a la proximidad de su denominación, que el uso consolidado es un una categoría jurídico-urbanística de distinta naturaleza y finalidad que la situación legal de consolidación. Aquella se refiere a usos contrarios a la legalidad (art. 361 LSENPC), mientras que la segunda tiene que ver con los efectos que, para las construcciones erigidas con licencia, comporta un cambio de planeamiento que altere los parámetros conforme a los cuales fueron construidas (art. 159 y 160 LSENPC). Como queda dicho, los usos consolidados son admisibles en edificaciones en fuera de ordenación, pero también en las construcciones legales, incluyendo las que se encuentren en situación legal de consolidación.

La distinción es fundamental para entender el alcance de la nueva DT 7ª de la Ley de Renovación Turística: mientras el artículo 25 de esa Ley prevé que, tras la especialización de usos, se determine el régimen de situación legal de consolidación o de situación de fuera de ordenación en que queden; la disposición transitoria mencionada extiende el régimen de situación legal de consolidación sobre todos los usos preexistentes anteriores al 1 de enero de 2017, de ahí la afirmación del Consejo Consultivo del carácter más favorable de esta norma transitoria.

3.4. Expedientes sancionadores por incumplimiento del deber de uso turístico y el Decreto – Ley 2/2025.

Tal y como se apunta en el Acuerdo plenario de 27 de junio de 2024, a lo largo de 2023, la Consejería de Turismo del Gobierno de Canarias acordó la incoación de expedientes sancionadores contra los titulares de inmuebles con uso residencial en la zona turística litoral por entenderlo contrario al deber de uso turístico, muchos de los cuales ya terminados con imposición de multas y de restablecimiento del uso turístico alojativo.

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 13-11-2026 10:11:50
Nº expediente administrativo: 2026-017191 Código Seguro de Verificación (CSV): C09938407FE05125BF12C7E90CBD6EAB Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/C09938407FE05125BF12C7E90CBD6EAB		
Fecha de sellado electrónico: 13-11-2026 10:11:50	- 19/28 -	Fecha de emisión de esta copia: 13-11-2026 10:11:52

A su vez, en relación con esos mismos usos y, en particular aquellos afectados por esos expedientes sancionadores, el Gobierno de Canarias aprobó el Decreto-Ley 2/2025, de 17 de marzo, de medidas urgentes relativas al deber de atenerse al uso turístico, por el que se modifica la Ley 2/2013, de 29 de mayo, de renovación y modernización turística de Canarias y su Reglamento, aprobado por Decreto 85/2015, de 14 de mayo. En concreto, en su artículo 3, esta disposición legal diseña un procedimiento para la "regularización" de los usos residenciales existentes en edificaciones turísticas, a solicitud de los afectados, con paralización de los procedimientos sancionadores, de recursos y/o de ejecución de las sanciones que se encontraran en marcha, estableciendo obligaciones y plazos estrictos para mantener esa suspensión.

Los expedientes sancionadores señalados y el Decreto-Ley 2/2025 se incoan y aprueban, respectivamente, con independencia o al margen de las previsiones de la Ley del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de 2017 sobre prescripción de usos (que en la fecha de incoación de aquellos, transcurridos 4 años desde la entrada en vigor de este régimen, ya había determinado el régimen de usos consolidados y ello si tal estado no se hubiera adquirido con anterioridad).

4. LA SITUACIÓN JURÍDICA ACTUAL DE LOS USOS RESIDENCIALES EXISTENTES EN LA ZONA TURÍSTICA LITORAL.

4.1. Presupuesto: sin especialización de usos.

En el momento actual, la situación jurídico-urbanística de los usos residenciales que se vienen desarrollando en parcelas y/o edificaciones con destino residencial-turístico o turístico en la zona turística litoral es que se siguen rigiendo, básicamente, por las determinaciones del Plan General de Ordenación de 1996, habida cuenta que sigue sin aprobarse instrumento alguno que lleve a cabo el proceso de especialización de usos planteado, inicialmente, por las Directrices de Ordenación del Turismo de 2003, y luego, con las diferencias que quedaron destacadas, por la Ley de Renovación y Modernización Turística de 2013. El reproche que pueda hacerse al Ayuntamiento, o tras esa Ley, al Gobierno de Canarias vía plan de modernización turística, por la demora en llevar a cabo la tarea de especialización, no implica cambio alguno del régimen jurídico aplicable: sigue siendo el marco normativo y planificador precedente que continúa vigente.

Por otra parte, como resulta de los sucesivos mandatos normativos y del planeamiento insular, la tarea de especialización no es sencilla, por el contrario, como dice la Ley de Renovación Turística, es imprescindible previamente llevar a cabo el "estudio del área o recinto (que) analizará pormenorizadamente la tipología, calidad y densidad de la edificación residencial y turística, los espacios libres y equipamientos disponibles y la calidad de los servicios e infraestructuras, identificando las carencias existentes, con objeto de especializar las áreas en uno u otro uso o si, justificadamente, en función del diagnóstico efectuado, se opta por la compatibilidad de usos". El cumplimiento del deber de especialización depende de forma crítica de este estudio que debe constituir el soporte del instrumento que de forma a la nueva ordenación que se pretende. Entre tanto, las normas que rigen los usos residenciales en la zona turística litoral son las actualmente vigentes anteriores sin las determinaciones o criterios propios de la especialización.

4.2. Síntesis del marco normativo aplicable: PGO 1996, LRT, PIO - PTEOT, LSENPC.

El marco normativo y de planeamiento aplicable es el formado, en orden cronológico, por las siguientes disposiciones: el Plan General de Ordenación Urbana de 1996, las normas de directa aplicación, sin intermediación de plan, de la Ley de Renovación y Modernización Turística de 2013, con efectos a partir de su entrada en vigor, y las normas de igual entidad de la Ley del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias de 2017.

Como se viene diciendo, en tanto la especialización requiere de un instrumento que la haga efectiva, los mandatos de la Ley de Renovación Turística como las determinaciones del planeamiento insular, general y territorial especial, en tal sentido, carecen de fuerza normativa para alterar el régimen jurídico vigente, por dispar que sea respecto de los fines perseguidos por esas disposiciones.

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 13-11-2026 10:11:50
Nº expediente administrativo: 2026-017191 Código Seguro de Verificación (CSV): C09938407FE05125BF12C7E90CBD6EAB Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/C09938407FE05125BF12C7E90CBD6EAB		
Fecha de sellado electrónico: 13-11-2026 10:11:50	- 20/28 -	Fecha de emisión de esta copia: 13-11-2026 10:11:52

4.3. Situaciones jurídicas de las edificaciones y los usos conforme a la LSENPC.

A tenor de la Ley del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos, las construcciones, las edificaciones, las instalaciones y los usos se pueden encontrar en alguna de las siguientes situaciones jurídicas:

a) Situación legal de conformidad con la legalidad urbanística: es aquella en la que se encuentran los inmuebles y los usos que cuentan con título administrativo habilitante y que son conformes y compatibles con la ordenación aplicable en el ámbito territorial en que se localizan y/o desarrollan (art. 339.1 en relación con arts. 156 y 159 LSENPC).

b) Situación legal de consolidación: se produce cuando existe un cambio de planeamiento, pero los inmuebles existentes se han erigido con título jurídico que resultan ahora disconformes, pero no incompatibles con la ordenación vigente (alteración de parámetros de edificabilidad o usos, art. 159.1, a LSENPC). A estos inmuebles se les aplica un régimen favorable a la realización de obras o usos que les acerca a la situación legal o de conformidad, casi con la excepción de las obras que comporten incrementos de volumen o edificabilidad contrarios al nuevo plan (art. 160.1 LSENPC).

c) Situación legal de afectación por actuación pública: se produce cuando el planeamiento prevé la adquisición de los inmuebles, entendidos en sentido amplio, para usos públicos que con carácter general se obtendrán por expropiación forzosa (art. 159.1, b) LSENPC). Las instalaciones, construcciones y edificaciones afectadas se mantienen hasta que se lleve a efecto la expropiación correspondiente, beneficiándose del régimen legal de consolidación salvo que la aquélla estuviera prevista por un plazo inferior a cinco años, aunque con algunas matizaciones (art. 160.2 LSENPC).

d) Situación de fuera de ordenación: se da cuando una instalación, construcción o edificación es ab initio ilegal pero ya no es posible el ejercicio de las potestades de restablecimiento de la legalidad por haber transcurrido los plazos para su ejercicio. Ello implica que tales elementos se sometan a un régimen de obras y usos restrictivo, básicamente de conservación (art. 362 LSENPC).

e) Usos consolidados: aquellos usos que se vienen realizando tanto en inmuebles en situación legal, como en situación legal de consolidación, como en situación de fuera de ordenación, que resultan contrarios a los usos permitidos por el planeamiento, cuando ha transcurrido el plazo para el ejercicio de las potestades de restablecimiento de la legalidad, debiendo ser respetado por la Administración, admitiéndose, incluso, mediante licencia municipal la realización de obras que permitan su continuidad (art. 362.3 LSENPC).

Es importante precisar que: 1) el uso consolidado es una categoría diferente a la situación legal de consolidación; y 2) el uso consolidado no necesita ser declarado por la Administración pública, sino que existe y se da por efecto directo de la Ley, sin perjuicio de poder solicitar de aquella la constatación de esa situación.

4.4. Régimen de los distintos supuestos de usos residenciales en la zona turística litoral.

La proyección de las distintas situaciones jurídicas previstas por la legislación del suelo sobre los usos residenciales que se viene desarrollando en la zona turística litoral, tanto en parcelas y edificaciones con destino turístico, como en parcelas y edificaciones con destino mixto, atendiendo a la fecha en que fueron erigidas o puestos en marcha, sin que se haya llevado a cabo el proceso de especialización, permite identificar los siguientes supuestos:

(1) En relación con el Plan General de Ordenación Urbana de 1996:

- Usos residenciales autorizados -licencia o legalizados- con anterioridad al PGOU-96. Se encuentran en situación legal, esto es, de conformidad con la ordenación, tal y como ese instrumento establece expresamente. En el caso de los no autorizados, el régimen aplicable es la situación de fuera de ordenación, sin perjuicio de que puedan encontrarse en situación legal de consolidación de acuerdo con lo previsto en la DA 2ª de la LSENPC.

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 13-11-2026 10:11:50
Nº expediente administrativo: 2026-017191 Código Seguro de Verificación (CSV): C09938407FE05125BF12C7E90CBD6EAB Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/C09938407FE05125BF12C7E90CBD6EAB		
Fecha de sellado electrónico: 13-11-2026 10:11:50	- 21/28 -	Fecha de emisión de esta copia: 13-11-2026 10:11:52

- Usos residenciales autorizados -licencia o legalizados- de conformidad con el PGOU-96. Se encuentran en situación legal conforme establece ese instrumento de ordenación. En cuando a los no autorizados, si ha transcurrido el plazo de 4 años para el ejercicio de la potestad de restablecimiento de la legalidad urbanística, el régimen aplicable es la situación de fuera de ordenación, sin perjuicio de que puedan encontrarse en situación legal de consolidación de acuerdo con lo previsto en la DA 2ª de la LSENPC.

(2) En relación con la Ley de Renovación Turística de 2013, en particular el deber de atenerse al uso turístico:

- Usos residenciales anteriores a la entrada en vigor de la Ley, mantienen su situación jurídica previa, sin que les afecte la norma que tiene eficacia prospectiva.

- Usos residenciales autorizados con posterioridad a la imposición del deber de atenerse al uso turístico en 2013, quedan sujetos a ese deber, con sanción como infracción muy grave en caso de incumplimiento (art. 23 y 75.12 LRT), sin perjuicio de la prescripción de la responsabilidad cuando opere en los términos de la Ley.

(3) En relación con la Ley del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de 2017, en concreto el régimen de prescripción aplicable a los usos contrarios a la legalidad urbanística:

- Usos residenciales, contrarios al deber de atenerse al uso turístico, cuando hayan transcurrido cuatro años desde el primer signo exterior de su realización, se encuentran en situación de fuera de ordenación con régimen de usos consolidados (art. 361.d y 6 LSENPC).

A su vez, cuando mediante el instrumento de planeamiento correspondiente se lleve a cabo la especialización de usos, los supuestos quedarán reconducidos a dos modalidades:

- Los usos residenciales en la zona turística litoral que sean contrarios a la especialización que existieran antes del 1 de enero de 2017, pasarán a estar en situación legal de consolidación (DT 7ª.1 LRT)

- Los usos residenciales en la zona turística litoral cuando sean contrarios a la especialización que existieran con posterioridad al 1 de enero de 2017, pasarán a estar en la situación que corresponda de acuerdo con la legislación de suelo: situación legal o de plena conformidad, situación legal de consolidación o situación de fuera de ordenación según corresponda (art. 25.2 LRT).

- Los usos residenciales en la zona turística litoral que sean conformes con la especialización.

5. CONCLUSIONES PARA LA ORDENANZA.

Del análisis realizado cabe extraer varias ideas, a modo de conclusiones, que deben ser consideradas en la decisión de cuál sea el objeto y el alcance de la Ordenanza que se tramita:

La primera es que la especialización de usos residenciales y turísticos en la zona turística litoral requiere un estudio pormenorizado, detallado y complejo, que excede de la función propia de una ordenanza municipal.

La segunda que, en tanto esa especialización es abordada, la complejidad del marco normativo actual, y las controversias que trae consigo como los expedientes sancionadores incoados a quienes vienen desarrollando usos residenciales, exige aclarar el régimen jurídico aplicable a cada una de las situaciones existentes.

La tercera es que esa labor de aclaración sobre el régimen jurídico aplicable a cada uno de los supuestos de uso residencial en la zona turística, de acuerdo con la normativa y planeamiento vigente, debe ser la tarea de la Ordenanza.

Y, la cuarta, que la necesidad de elaborar y aprobar esta Ordenanza, aun cuando se limite a aclarar el régimen jurídico que se encuentra vigente, resulta de la controversia sobre usos residenciales en la zona turística litoral,

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 13-11-2026 10:11:50
Nº expediente administrativo: 2026-017191 Código Seguro de Verificación (CSV): C09938407FE05125BF12C7E90CBD6EAB Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/C09938407FE05125BF12C7E90CBD6EAB		
Fecha de sellado electrónico: 13-11-2026 10:11:50	- 22/28 -	Fecha de emisión de esta copia: 13-11-2026 10:11:52

que alcanza su punto álgido con la incoación de expedientes sancionadores por la Consejería de Turismo del Gobierno de Canarias, exigiendo la intervención del Municipio para, en ejercicio de sus competencias, contribuir a la certidumbre y la paz social.

B) TEXTO ARTICULADO.

ORDENANZA MUNICIPAL DEL RÉGIMEN JURÍDICO DEL USO RESIDENCIAL EN LA ZONA TURÍSTICA LITORAL DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA

(sumario)

Preámbulo.

Artículo 1. Objeto.

Artículo 2. Ámbito territorial.

Artículo 3. Situaciones reguladas.

Artículo 4. Usos residenciales con anterioridad al PGOU 1996.

Artículo 5. Usos residenciales posteriores con el PGOU 1996.

Artículo 6. Usos residenciales anteriores a la imposición legal del deber de atenerse al uso turístico en 2013.

Artículo 7. Usos residenciales posteriores a la imposición legal del deber de atenerse al uso turístico en 2013.

Artículo 8. Usos residenciales tras la aprobación de la especialización de usos (anteriores al 1 de enero de 2017).

Artículo 9. Usos residenciales tras la aprobación de la especialización de usos (posteriores al 1 de enero de 2017).

Artículo 10. Certificación municipal de uso residencial en zona turística litoral.

Disposición final primera. Estudios para la especialización de usos.

Disposición final segunda. Entrada en vigor.

Anexo SOLICITUD DE CERTIFICADO USO RESIDENCIAL EN ZONA TURÍSTICA LITORAL

ORDENANZA MUNICIPAL DEL RÉGIMEN JURÍDICO DEL USO RESIDENCIAL EN LA ZONA TURÍSTICA LITORAL DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA

Preámbulo.

El Ayuntamiento de San Bartolomé de Tirajana acordó, en sesión plenaria celebrada el 27 de junio de 2024, la declaración extraordinaria y urgente de la necesidad pública y de interés social de elaborar una Ordenanza con el fin de clarificar el régimen jurídico de aplicación de los usos residenciales y turísticos existentes en la zona turística litoral, una relación debatida que afecta aproximadamente a 17.536 vecinos. A estos efectos, se ordenó a los servicios municipales la tramitación preceptiva para la posterior aprobación de esta ordenanza, ordenando la regulación del régimen jurídico de los usos residenciales y turísticos en las parcelas que el planeamiento municipal establece en las fichas de ordenación pormenorizada, en la totalidad de la zona turística litoral. La iniciativa se plantea como una medida transitoria en tanto se modifique el planeamiento general del

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 13-11-2026 10:11:50
Nº expediente administrativo: 2026-017191 Código Seguro de Verificación (CSV): C09938407FE05125BF12C7E90CBD6EAB Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/C09938407FE05125BF12C7E90CBD6EAB		
Fecha de sellado electrónico: 13-11-2026 10:11:50	- 23/28 -	Fecha de emisión de esta copia: 13-11-2026 10:11:52

municipio que es el llamado a realizar la especialización de usos de acuerdo con la vigente legislación de renovación turística.

De siempre, la especialización/separación de los usos residenciales y turísticos en la zona turística ha sido controvertida y de difícil implementación.

Hasta la mitad de los años noventa del siglo pasado, el planeamiento no hacía una diferenciación nítida entre el uso residencial y el turístico, siendo este último una modalidad dentro del residencial y compatible con aquél -lo ejemplifican las Normas Subsidiarias Municipales de 1986-. Fue la Ley 7/1995, de 6 de abril, de Ordenación del Turismo de Canarias la que empezó a hablar por vez primera en nuestro ordenamiento del uso turístico como algo diferente al estrictamente residencial. En ese mismo año, el Plan Insular de Ordenación llevará a cabo la identificación de las zonas turísticas de la isla, entre ellas la Zona Turística Litoral de la Costa Sur, con la pretensión de establecer el uso turístico como principal y acotar, incluso reducir, el uso residencial en esos espacios. En cumplimiento de las previsiones de ese instrumento insular, el Ayuntamiento promovió hasta lograr la aprobación del Plan General de Ordenación Urbana de 1996 en el que, sin perjuicio de la preferencia del uso turístico, sin embargo, se reconoció el uso residencial preexistente en las distintas zonas turísticas, así como se admitieron en determinadas zonas otros posteriores que se desarrollaron al amparo de sus determinaciones. La anulación del plan insular de 1995 llevó a la aprobación de un nuevo plan insular de ordenación en 2003 que, en esencia, repite la ordenación para la zona turística litoral.

En 2003, el Parlamento de Canarias aprobó la Ley 19/2003, de 14 de abril, de Directrices de Ordenación General y de Ordenación del Turismo, que incorpora criterios para encauzar la separación entre los usos turísticos y los residenciales, encomendando al planeamiento insular las principales decisiones sobre la materia. Una década más tarde se aprobó la Ley 2/2013, de 29 de mayo, de Renovación y Modernización Turística de Canarias, que cambia los parámetros para llevar a cabo la especialización, suprimiendo la competencia del planeamiento insular para encauzar esta materia y remitiendo al planeamiento municipal o a los planes de modernización turística la referida especialización.

Vigente la Ley de Renovación y Modernización Turística, sin embargo, fue aprobado y entró en vigor el Plan Territorial Especial de Ordenación Turística Insular de 2014, elaborado con base en las Directrices de Ordenación del Turismo -reemplazadas por aquella Ley-. Este plan territorial reitera la zonificación contenida en el plan insular de 2003 y diseña las piezas territoriales turísticas, que se diferencian entre las nuevas y las existentes que, a su vez, se dividen en piezas en proceso de consolidación y las consolidadas. Dentro de estas últimas, el plan contempla las que son de uso exclusivamente turístico, las que tienen un uso mixto (residencial y turístico) que pueden ser, a su vez, con presencia residencial residual o alta presencia residencial, distinción de directa aplicación a este municipio. El cuadro se completa con una llamada al planeamiento general para llevar a cabo la especialización. Con todo, en tanto esa tarea no se lleva a cabo, el régimen jurídico aplicable a los usos residenciales existentes en la zona turística litoral siguió siendo el preexistente.

En 2015, con base en la Ley de Renovación y Modernización Turística se planteó la especialización de usos mediante la elaboración de un Plan General de Ordenación supletorio, que no llegó a aprobarse. No obstante, en los estudios realizados por la empresa pública Gesplan se identificaron doce piezas turísticas consolidadas, en las que con diferente intensidad se reconoce la presencia del uso residencial en la zona turística litoral. Por tanto, la realidad de la coexistencia quedó nuevamente acreditada. Poco más tarde, la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales protegidos de Canarias introdujo una modificación en la Ley de Renovación y Modernización Turística estableciendo una garantía a favor de los usos residenciales existentes a fecha 1 de enero de 2017, que será aplicable a partir del momento en que se lleve a cabo la especialización de usos. En todo caso, sigue sin llevarse a cabo esa tarea dada su enorme complejidad.

A la enrevesada situación normativa descrita, con la incertidumbre que comporta, en los últimos años se ha añadido la incoación de expedientes sancionadores por la Administración autonómica a vecinos del municipio que disfrutan del uso residencial en la zona turística litoral. Con ello, a la complejidad del marco normativo se ha sumado la alarma y la tensión social entre los afectados y quienes pueden llegar a serlo.

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 13-11-2026 10:11:50
Nº expediente administrativo: 2026-017191 Código Seguro de Verificación (CSV): C09938407FE05125BF12C7E90CBD6EAB Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/C09938407FE05125BF12C7E90CBD6EAB		
Fecha de sellado electrónico: 13-11-2026 10:11:50	- 24/28 -	Fecha de emisión de esta copia: 13-11-2026 10:11:52

II

Pues bien, con el fin de contribuir a clarificar el marco jurídico en que se desenvuelven los usos residenciales en espacios, parcelas y edificaciones turísticas, la presente Ordenanza parte de los siguientes presupuestos:

- Que la especialización de usos residenciales y turísticos en la zona turística litoral requiere un estudio pormenorizado, detallado y complejo, que excede de la función propia de una ordenanza municipal.

- Que, en tanto esa especialización es abordada, la complejidad del marco normativo actual, y las controversias que trae consigo como los expedientes sancionadores incoados a quienes vienen desarrollando usos residenciales, exige aclarar el régimen jurídico aplicable a cada una de las situaciones existentes.

- Que esa labor de aclaración puede ser desarrollada mediante una Ordenanza, que dé cuenta de ese régimen de acuerdo con la normativa y planeamiento vigentes.

Con base en esos presupuestos, la presente Ordenanza tiene por objeto identificar las diferentes situaciones en las que se encuentra el uso residencial fundamentalmente en la zona turística litoral del municipio, precisando para cada una de ellas el régimen jurídico-urbanístico que es aplicable.

En concreto se identifican los siguientes supuestos:

a) Autorizados y/o existentes antes del Plan General de Ordenación Urbana de 1996.

b) Autorizados y/o existentes tras el Plan General de Ordenación Urbana de 1996.

c) Anteriores a la imposición legal del deber de atenerse al uso turístico en 2013.

d) Posteriores a la imposición legal del deber de atenerse al uso turístico en 2013.

e) Tras la aprobación de la especialización de usos: anteriores al 1 de enero de 2017.

Especial relevancia tiene el régimen aplicable en los supuestos descritas en el apartado a) y b) en relación con el PGOU-96, en la que se reconocen las siguientes situaciones:

a) Los usos residenciales anteriores al PGOU-96 que, a su vez se desglosan en dos grupos:

- Los autorizados, por contar con licencia o posteriormente legalizados, se encuentran en situación legal, esto es, de conformidad con la ordenación, tal y como ese instrumento establece expresamente; y

- Los no autorizados que, como regla general, se encuentran en situación de fuera de ordenación, sometidos al régimen propio de esta situación incluyendo los usos consolidados (art. 362 LSENPC), sin perjuicio de que aquellos que se desarrollaran en edificaciones erigidas con anterioridad a la entrada en vigor de la Ley de Ordenación del Territorio de 1999, situados en ese momento en suelos urbanos o urbanizables, se encuentran por imperativo legal en situación legal de consolidación de acuerdo con lo previsto en la DA 2ª de la LSENPC.

b) Los usos residenciales posteriores a la entrada en vigor del PGOU-96 que, igualmente, se agrupan en dos bloques:

- Los autorizados -con licencia o bien legalizados- que se encuentran en situación legal conforme establece ese instrumento de ordenación; y

- Los no autorizados que, si ha transcurrido el plazo de 4 años para el ejercicio de la potestad de restablecimiento de la legalidad urbanística -art. 361.1 letra d) de la LSENPC-, se encuentran en situación de fuera de ordenación,

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 13-11-2026 10:11:50
Nº expediente administrativo: 2026-017191 Código Seguro de Verificación (CSV): C09938407FE05125BF12C7E90CBD6EAB Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/C09938407FE05125BF12C7E90CBD6EAB		
Fecha de sellado electrónico: 13-11-2026 10:11:50	- 25/28 -	Fecha de emisión de esta copia: 13-11-2026 10:11:52

sin perjuicio de que puedan encontrarse en situación legal de consolidación de cumplirse los requerimientos de la DA 2ª de la LSENPC.

En consecuencia, de acuerdo con lo indicado y de conformidad con la LSENPC todos los usos residenciales anteriores a la entrada en vigor de la Ley de Ordenación del Territorio de 1999, bien se encuentran en situación legal de conformidad, o bien están en situación legal de consolidación. Los posteriores a esa fecha, si cuentan con título habilitante están en situación legal de conformidad con la ordenación o, en su defecto, en situación de fuera de ordenación con régimen de usos consolidados.

La elaboración y la aprobación de esta Ordenanza tiene como fundamento jurídico básico el principio de simplicidad, claridad y proximidad a la ciudadanía, que rige la actividad de todas las Administraciones Públicas (art. 3.1.b de la Ley 40/2015, de 1 de octubre, del Régimen Jurídico del Sector Público) y el principio de seguridad jurídica, que comporta la obligación para las Administraciones de asegurar la mayor claridad y certidumbre de las normas y de su aplicación (art. 129.4 de la Ley 39/2015, del Procedimiento Administrativo Común); uno y otro en relación con el derecho de los vecinos a conocer de forma cierta y comprensible las condiciones urbanísticas aplicables a una finca, que es el objetivo primario de la presente disposición general (art. 5.d del Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana de 2015 y art. 7 de la Ley del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias de 2017).

Artículo 1. Objeto.

La presente Ordenanza tiene por objeto aclarar el régimen jurídico del uso residencial en la zona Turística del municipio de San Bartolomé de Tirajana, identificando las distintas situaciones existentes y precisando el régimen jurídico aplicable a cada una de ellas de conformidad con la legislación turística y del suelo.

Artículo 2. Ámbito territorial.

1. La presente Ordenanza extiende sus efectos a la zona turística litoral del término municipal donde se reconoce la problemática descrita en el artículo precedente.

Artículo 3. Situaciones reguladas.

Esta ordenanza se aplica a los usos residenciales que existen en la zona turística del municipio conforme a las siguientes situaciones:

a) Autorizados y/o existentes antes del Plan General de Ordenación Urbana de 1996.

b) Autorizados y/o existentes tras el Plan General de Ordenación Urbana de 1996.

c) Anteriores a la imposición legal del deber de atenerse al uso turístico en 2013.

d) Posteriores a la imposición legal del deber de atenerse al uso turístico en 2013.

e) Tras la aprobación de la especialización de usos: anteriores al 1 de enero de 2017.

e) Tras la aprobación de la especialización de usos: posteriores al 1 de enero de 2017).

Artículo 4. Usos residenciales anteriores al PGOU 1996.

1. En relación con los artículos 1 y 2 de la presente Ordenanza, los usos residenciales autorizados existentes con anterioridad a la entrada en vigor al PGOU 1996 que mantengan la calificación residencial se encuentran en situación legal de conformidad con la legalidad urbanística.

2. En relación con los artículos 1 y 2 de la presente Ordenanza, los usos residenciales autorizados existentes con anterioridad a la entrada en vigor al PGOU 1996 que resulten disconformes con el planeamiento (parcelas

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 13-11-2026 10:11:50
Nº expediente administrativo: 2026-017191 Código Seguro de Verificación (CSV): C09938407FE05125BF12C7E90CBD6EAB Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/C09938407FE05125BF12C7E90CBD6EAB		
Fecha de sellado electrónico: 13-11-2026 10:11:50	- 26/28 -	Fecha de emisión de esta copia: 13-11-2026 10:11:52

calificadas como uso turístico) se encuentran en situación legal de consolidación de conformidad al art. 159 de la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias

3. En cuanto a los usos residenciales no autorizados pero existentes antes de la entrada en vigor del PGOU de 1996, sobre los que no quepa el ejercicio de la potestad de restablecimiento del orden jurídico infringido al haber transcurrido el plazo de 4 años para su ejercicio, se encuentran en situación de fuera de ordenación con el régimen de usos consolidados, de conformidad con los artículos 361.1.d) y 6 de la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias.

4. En el supuesto de edificaciones existentes a la entrada en vigor de la Ley 9/1999, de 13 de mayo, de Ordenación del Territorio de Canarias, situadas en ese momento en suelos urbanos o urbanizables, contra las que no quepa actuar medidas de restablecimiento de la legalidad urbanística que impliquen su demolición, se entienden incorporadas al patrimonio de su titular, quedando sometidas a la situación legal de consolidación, de acuerdo con lo previsto por la disposición adicional segunda de la Ley del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias.

Artículo 5. Usos residenciales posteriores al PGOU 1996.

1. En relación con los artículos 1 y 2 de la presente Ordenanza, los usos residenciales existentes que hubieran sido autorizados tras la entrada en vigor al PGOU 1996 se encuentran en situación legal o de conformidad con la legalidad urbanística.

2. Sin perjuicio de lo previsto en el apartado anterior, los usos residenciales contrarios al PGOU 1996, sobre los que no quepa el ejercicio de la potestad de restablecimiento del orden jurídico infringido al haber transcurrido el plazo de 4 años para su ejercicio, se encuentran en situación de fuera de ordenación con el régimen de usos consolidados, de conformidad con los artículos 361.1.d) y 6 de la Ley del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias.

3. En el supuesto de edificaciones existentes a la entrada en vigor de la Ley de Ordenación del Territorio de Canarias, situadas en ese momento en suelos urbanos o urbanizables, contra las que no quepa actuar medidas de restablecimiento de la legalidad urbanística que impliquen su demolición, se entienden incorporadas al patrimonio de su titular, quedando sometidas a la situación legal de consolidación, de acuerdo con lo previsto por la disposición adicional segunda de la Ley del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias.

Artículo 6. Usos residenciales anteriores a la imposición legal del deber de atenerse al uso turístico en 2013.

En relación con los artículos 1 y 2 de la presente Ordenanza, los usos residenciales existentes anteriores a la entrada en vigor del deber de atenerse al uso turístico previsto en el artículo 23 de la Ley 2/2013, de 29 de mayo de Renovación y Modernización Turística, mantienen el estatuto jurídico previo a la entrada en vigor de dicha disposición.

Artículo 7. Usos residenciales posteriores a la imposición legal del deber de atenerse al uso turístico en 2013.

1. A partir de la entrada en vigor de la Ley de Renovación y Modernización Turística de 2013, los titulares de establecimientos turísticos tienen el deber de destinarlos a la actividad turística, de alojamiento o complementaria, conforme a la calificación de uso asignada a la parcela por el planeamiento y/o la del inmueble construido en ella, según la licencia de edificación en caso de calificación como uso mixto residencial o turístico indistintamente.

2. No obstante, los usos residenciales que se desarrollen en esa clase de parcelas o inmuebles con posterioridad a la entrada en vigor de esa Ley, contra los que no quepa el ejercicio de la potestad de restablecimiento del orden jurídico infringido al haber transcurrido el plazo de 4 años para su ejercicio, se encuentran en situación de fuera de ordenación con el régimen de usos consolidados, de conformidad con los artículos 361.1.d) y 6 de la Ley del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias.

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 13-11-2026 10:11:50
Nº expediente administrativo: 2026-017191 Código Seguro de Verificación (CSV): C09938407FE05125BF12C7E90CBD6EAB Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/C09938407FE05125BF12C7E90CBD6EAB		
Fecha de sellado electrónico: 13-11-2026 10:11:50	- 27/28 -	Fecha de emisión de esta copia: 13-11-2026 10:11:52

Artículo 8. Usos residenciales tras la aprobación de la especialización de usos (anteriores al 1 de enero de 2017).

En el momento en que la ordenación urbanística haya ejecutado la especialización de usos en las zonas turísticas a que se refiere el artículo 25 de la Ley de Renovación y Modernización Turística de 2013, de acuerdo con su disposición transitoria 7ª, los usos residenciales ya existentes a 1 de enero de 2017 en parcelas calificadas de uso turístico, se consideran compatibles en situación legal de consolidación, con el alcance previsto en el apartado segundo de esa misma disposición.

Artículo 9. Usos residenciales tras la aprobación de la especialización de usos (posteriores al 1 de enero de 2017).

En el momento en que la ordenación urbanística haya ejecutado la especialización de usos en las zonas turísticas a que se refiere el artículo 25 de la Ley de Renovación y Modernización Turística de 2013, los usos residenciales en la zona turística que se hubieran producido con posterioridad al 1 de enero de 2017 en parcelas calificadas de uso turístico se encontrarán en situación legal de conformidad con la legalidad urbanística, situación legal de consolidación o de fuera de ordenación, según corresponda, de acuerdo con lo previsto en el apartado 1 del citado artículo 25.

Artículo 10. Certificación municipal de uso residencial en la zona turística litoral.

1. A solicitud de la persona interesada, el Ayuntamiento podrá expedir una certificación en la que se haga constar la situación y el régimen jurídico aplicable a los usos residenciales en la zona turística de acuerdo con lo establecido en la presente Ordenanza, en el marco de la legislación de suelo.

El Ayuntamiento podrá identificar a instancia de los interesados, los inmuebles o unidades privativas en los que concurra un uso residencial preexistente, atendiendo, entre otros elementos, a la ordenación urbanística originaria del ámbito, a los títulos de propiedad, a la división horizontal, a la descripción registral, a la información catastral, a las licencias, autorizaciones, antecedentes administrativos, empadronamientos, suministros o cualquier otro medio válido que permita apreciar la naturaleza residencial originaria o consolidada del inmueble.

2. La certificación, en cuanto documento informativo y meramente declarativo, no altera el régimen urbanístico aplicable al emplazamiento, parcela y/o inmueble analizados, que será el determinado por la ordenación correspondiente.

3. La solicitud de certificación, junto con la documentación que acredite la situación correspondiente de las contempladas en esta Ordenanza, salvo aquella que se encuentre en poder de la Administración municipal, será formulada conforme al Anexo de la presente Ordenanza. La certificación será emitida en el plazo de un mes.

Disposición final primera. Especialización de usos.

De conformidad con el Acuerdo plenario de 19 de diciembre de 2024, la especialización de usos de la zona turística litoral del municipio se realizará a través del Plan de Modernización, Mejora e Incremento de la Competitividad de Maspalomas - Costa Canaria, en tramitación o planeamiento general en su defecto.

Disposición final segunda. Entrada en vigor.

La presente Ordenanza entrará en vigor una vez su texto se haya publicado íntegramente en el Boletín Oficial de la Provincia de Las Palmas y haya transcurrido el plazo previsto en el artículo 65.2 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las Bases del Régimen Local, permaneciendo vigente hasta su incorporación al planeamiento municipal.

2.303.210

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 13-11-2026 10:11:50
Nº expediente administrativo: 2026-017191 Código Seguro de Verificación (CSV): C09938407FE05125BF12C7E90CBD6EAB Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/C09938407FE05125BF12C7E90CBD6EAB		
Fecha de sellado electrónico: 13-11-2026 10:11:50	- 28/28 -	Fecha de emisión de esta copia: 13-11-2026 10:11:52