



**Área de Gobierno:**

Urbanismo, Patrimonio Público, Responsabilidad Patrimonial y Vivienda

**Servicio:** Planeamiento y Gestión Urbanística

**N/Expte.:** 13108/2026

**Asunto:** Consulta pública previa (art. 133 LPACAP) — Ordenanza Provisional Municipal sobre el Uso de la Vivienda Vacacional en Suelo Urbano Consolidado.

Por la Concejalía del Área de Gobierno de Urbanismo del Ayuntamiento de San Bartolomé de Tirajana se ha acordado someter a **consulta pública previa**, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 133 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, el proyecto de **Ordenanza Provisional Municipal sobre el Uso de la Vivienda Vacacional en Suelo Urbano Consolidado de San Bartolomé de Tirajana**, con carácter previo a la elaboración del texto articulado.


La iniciativa se ampara en la habilitación expresa que el artículo 4.2 de la Ley 6/2025, de 10 de diciembre, de Ordenación Sostenible del Uso Turístico de Viviendas (LOSUTV), confiere a los Ayuntamientos para 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, y tiene por objeto establecer las condiciones de compatibilidad, zonificación e implantación del uso de vivienda vacacional en el suelo urbano consolidado del término municipal.

Atendiendo a la condición de esa entidad como **sujeto u organización representativa potencialmente afectada** por la futura norma, se le traslada formalmente la presente comunicación, con el fin de invitarle a formular cuantas observaciones, sugerencias y aportaciones considere oportunas sobre los extremos previstos en el artículo 133.2 LPACAP, a saber:

- Los problemas que se pretenden solucionar con la iniciativa.
- La necesidad y oportunidad de su aprobación.
- Los objetivos de la norma.
- Las posibles soluciones alternativas, regulatorias y no regulatorias.

A tal efecto, se acompaña al presente oficio el «Documento previo para la consulta pública previa», en el que se exponen de forma sistemática el marco normativo aplicable, los problemas detectados, la necesidad y oportunidad de la iniciativa, los objetivos perseguidos y las alternativas consideradas.

<b>Firmado por:</b>	MARICHAL RAMOS ALEJANDRO IVAN - Concejal/A Área Urbanismo, Patrimonio Publico Y Vivienda	<b>Fecha:</b> 04-06-2026 10:38:17
<b>Registrado en:</b>	SALIDA - Nº: 2026-005500	<b>Fecha:</b> 04-06-2026 13:13
Nº expediente administrativo: 2026-013108 Código Seguro de Verificación (CSV): D004EDF881631F2F337B27082324D308 Comprobación CSV: <a href="https://sede.maspalomas.com/publico/documento/D004EDF881631F2F337B27082324D308">https://sede.maspalomas.com/publico/documento/D004EDF881631F2F337B27082324D308</a>		
Fecha de sellado electrónico: 05-06-2026 08:23:30 - 1/2 - Fecha de emisión de esta copia: 05-06-2026 13:51:03		





**Plazo de participación.** Las observaciones podrán formularse durante el plazo de **veinte (20) días hábiles**, contados a partir del día siguiente al de la publicación del correspondiente anuncio en la página web municipal, en su Tablón de Anuncios.

**Canal de presentación.** Las aportaciones podrán dirigirse, indistintamente, a través de:

- Sede electrónica del Ayuntamiento de San Bartolomé de Tirajana.


Le ruego acuse recibo del presente oficio y, en su caso, traslade la invitación a aquellas asociaciones o entidades vinculadas a la suya que puedan tener un interés legítimo en el asunto, al objeto de asegurar la máxima amplitud y representatividad del trámite de consulta.

Agradeciendo de antemano su colaboración, reciba un atento saludo.

San Bartolomé de Tirajana, a fecha y firma electrónicas

**EL CONCEJAL DEL ÁREA DE GOBIERNO DE URBANISMO**

<b>Firmado por:</b>	MARICHAL RAMOS ALEJANDRO IVAN - Concejal/A Area Urbanismo, Patrimonio Publico Y Vivienda	Fecha: 04-06-2026 10:38:17
<b>Registrado en:</b>	SALIDA - Nº: 2026-005500	Fecha: 04-06-2026 13:13
Nº expediente administrativo: 2026-013108 Código Seguro de Verificación (CSV): D004EDF881631F2F337B27082324D308 Comprobación CSV: <a href="https://sede.maspalomas.com/publico/documento/D004EDF881631F2F337B27082324D308">https://sede.maspalomas.com/publico/documento/D004EDF881631F2F337B27082324D308</a>		
Fecha de sellado electrónico: 05-06-2026 08:23:30	- 2/2 -	Fecha de emisión de esta copia: 05-06-2026 13:51:03





**Área de Gobierno:**

Urbanismo, Patrimonio Público, Responsabilidad Patrimonial y Vivienda

**Servicio:** Planeamiento y Gestión Urbanística

**N/Expte.:** 13108/2026

**Asunto:** Consulta pública previa (art. 133 LPACAP) — Ordenanza Provisional Municipal sobre el Uso de la Vivienda Vacacional en Suelo Urbano Consolidado.

Por la Concejalía del Área de Gobierno de Urbanismo del Ayuntamiento de San Bartolomé de Tirajana se ha acordado someter a **consulta pública previa**, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 133 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, el proyecto de **Ordenanza Provisional Municipal sobre el Uso de la Vivienda Vacacional en Suelo Urbano Consolidado de San Bartolomé de Tirajana**, con carácter previo a la elaboración del texto articulado.


La iniciativa se ampara en la habilitación expresa que el artículo 4.2 de la Ley 6/2025, de 10 de diciembre, de Ordenación Sostenible del Uso Turístico de Viviendas (LOSUTV), confiere a los Ayuntamientos para 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, y tiene por objeto establecer las condiciones de compatibilidad, zonificación e implantación del uso de vivienda vacacional en el suelo urbano consolidado del término municipal.

Atendiendo a la condición de esa entidad como **sujeto u organización representativa potencialmente afectada** por la futura norma, se le traslada formalmente la presente comunicación, con el fin de invitarle a formular cuantas observaciones, sugerencias y aportaciones considere oportunas sobre los extremos previstos en el artículo 133.2 LPACAP, a saber:

- Los problemas que se pretenden solucionar con la iniciativa.
- La necesidad y oportunidad de su aprobación.
- Los objetivos de la norma.
- Las posibles soluciones alternativas, regulatorias y no regulatorias.

A tal efecto, se acompaña al presente oficio el «Documento previo para la consulta pública previa», en el que se exponen de forma sistemática el marco normativo aplicable, los problemas detectados, la necesidad y oportunidad de la iniciativa, los objetivos perseguidos y las alternativas consideradas.

<b>Firmado por:</b>	MARICHAL RAMOS ALEJANDRO IVAN - Concejal/A Area Urbanismo, Patrimonio Publico Y Vivienda	Fecha: 04-06-2026 10:38:17
<b>Registrado en:</b>	SALIDA - Nº: 2026-005500	Fecha: 04-06-2026 13:13
Nº expediente administrativo: 2026-013108 Código Seguro de Verificación (CSV): D004EDF881631F2F337B27082324D308 Comprobación CSV: <a href="https://sede.maspalomas.com/publico/documento/D004EDF881631F2F337B27082324D308">https://sede.maspalomas.com/publico/documento/D004EDF881631F2F337B27082324D308</a>		
Fecha de sellado electrónico: 05-06-2026 08:23:30	- 1/2 -	Fecha de emisión de esta copia: 05-06-2026 13:51:03





**Plazo de participación.** Las observaciones podrán formularse durante el plazo de **veinte (20) días hábiles**, contados a partir del día siguiente al de la publicación del correspondiente anuncio en la página web municipal, en su Tablón de Anuncios.

**Canal de presentación.** Las aportaciones podrán dirigirse, indistintamente, a través de:

- Sede electrónica del Ayuntamiento de San Bartolomé de Tirajana.


Le ruego acuse recibo del presente oficio y, en su caso, traslade la invitación a aquellas asociaciones o entidades vinculadas a la suya que puedan tener un interés legítimo en el asunto, al objeto de asegurar la máxima amplitud y representatividad del trámite de consulta.

Agradeciendo de antemano su colaboración, reciba un atento saludo.

San Bartolomé de Tirajana, a fecha y firma electrónicas

**EL CONCEJAL DEL ÁREA DE GOBIERNO DE URBANISMO**

<b>Firmado por:</b>	MARICHAL RAMOS ALEJANDRO IVAN - Concejala/A Area Urbanismo, Patrimonio Publico Y Vivienda	Fecha: 04-06-2026 10:38:17
<b>Registrado en:</b>	SALIDA - Nº: 2026-005500	Fecha: 04-06-2026 13:13
Nº expediente administrativo: 2026-013108 Código Seguro de Verificación (CSV): D004EDF881631F2F337B27082324D308 Comprobación CSV: <a href="https://sede.maspalomas.com/publico/documento/D004EDF881631F2F337B27082324D308">https://sede.maspalomas.com/publico/documento/D004EDF881631F2F337B27082324D308</a>		
Fecha de sellado electrónico: 05-06-2026 08:23:30	- 2/2 -	Fecha de emisión de esta copia: 05-06-2026 13:51:03




**AYUNTAMIENTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA  
ÁREA DE URBANISMO Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO**

**DOCUMENTO PREVIO PARA LA CONSULTA PÚBLICA PREVIA**  
(Art. 133 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común)

**ORDENANZA PROVISIONAL MUNICIPAL SOBRE EL USO DE LA VIVIENDA  
VACACIONAL EN SUELO URBANO CONSOLIDADO DE SAN BARTOLOMÉ  
DE TIRAJANA**

San Bartolomé de Tirajana, abril de 2025

<b>Firmado por:</b>	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	<b>Fecha:</b> 03-06-2026 10:45:40	
<b>Registrado en:</b>	SALIDA - Nº: 2026-005500	<b>Fecha:</b> 04-06-2026 13:13	
Código Seguro de Verificación (CSV): B9F5C92B71388D947069FC3C22D3995B Comprobación CSV: <a href="https://sede.maspalomas.com/publico/documento/B9F5C92B71388D947069FC3C22D3995B">https://sede.maspalomas.com/publico/documento/B9F5C92B71388D947069FC3C22D3995B</a>			
<b>Fecha de sellado electrónico:</b> 03-06-2026 10:45:40	- 1/14 -	<b>Fecha de emisión de esta copia:</b> 05-06-2026 13:48:33	

## 1. OBJETO Y ALCANCE DE LA CONSULTA.

De conformidad con lo establecido en el artículo 133 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas (LPACAP), con carácter previo al inicio del expediente de elaboración de normas reglamentarias, las Administraciones Públicas deben realizar una consulta pública, con el objeto de recabar la opinión de los sujetos y de las organizaciones más representativas potencialmente afectados por la futura norma.

El presente documento constituye el soporte de la consulta pública previa a la tramitación de la Ordenanza Provisional Municipal sobre el Uso de la Vivienda Vacacional en Suelo Urbano Consolidado de San Bartolomé de Tirajana (en adelante, la Ordenanza), en ejercicio de la competencia local de ordenación urbanística y en desarrollo de la habilitación expresa que la Ley 6/2025, de 10 de diciembre, de Ordenación Sostenible del Uso Turístico de Viviendas (en adelante, LOSUTV), otorga a los Ayuntamientos para actuar como instrumentos complementarios de la ordenación urbanística.

La consulta se desarrollará durante un plazo de quince (15) días hábiles, contados desde el día siguiente a la publicación del correspondiente anuncio en la página web municipal, y tiene por objeto recabar la opinión de ciudadanos, asociaciones y organizaciones potencialmente afectados sobre los extremos regulados en el artículo 133.2 LPACAP: los problemas que se pretenden solucionar, la necesidad y oportunidad de la norma, los objetivos que se persiguen y las posibles soluciones alternativas, regulatorias y no regulatorias.

## 2. MARCO NORMATIVO DE REFERENCIA.

### 2.1. Ley 6/2025, de Ordenación Sostenible del Uso Turístico de Viviendas.

La Ley 6/2025, de 10 de diciembre, de Ordenación Sostenible del Uso Turístico de Viviendas (LOSUTV), en vigor desde el 13 de diciembre de 2025, establece el nuevo marco autonómico para la regulación del uso turístico de viviendas en Canarias, superando el esquema limitado del anterior Decreto 113/2015, de 22 de mayo.

La LOSUTV parte de una distinción jurídica esencial: el uso turístico de viviendas no es un uso habitacional ordinario, sino una actividad económica de alojamiento temporal cuya implantación debe armonizarse con la protección del derecho a la vivienda y con la planificación territorial, urbanística y turística. Siguiendo la doctrina del Tribunal Supremo (STS 1550/2020, de 19 de noviembre), la ley caracteriza el uso turístico de viviendas como una actividad económica equiparable a otros usos distintos del residencial, dotada de un componente comercial, profesional o empresarial.

El artículo 4.2 LOSUTV atribuye expresamente a los Ayuntamientos la habilitación para 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 (LSENPC), en particular las ordenanzas provisionales. Cuando el ámbito de ordenación se limite al suelo urbano consolidado, estos instrumentos quedan excluidos del procedimiento de evaluación ambiental estratégica, lo que agiliza significativamente su tramitación.

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha:	03-06-2026 10:45:40
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2026-005500	Fecha:	04-06-2026 13:13
Código Seguro de Verificación (CSV): B9F5C92B71388D947069FC3C22D3995B Comprobación CSV: <a href="https://sede.maspalomas.com/publico/documento/B9F5C92B71388D947069FC3C22D3995B">https://sede.maspalomas.com/publico/documento/B9F5C92B71388D947069FC3C22D3995B</a>			
Fecha de sellado electrónico:	03-06-2026 10:45:40	- 2/14 -	Fecha de emisión de esta copia: 05-06-2026 13:48:33



En virtud del artículo 4.1 LOSUTV, como **regla general**, la habilitación del uso turístico de viviendas debe reservar como mínimo el **90 % de la edificabilidad residencial** con destino exclusivo al uso residencial, excluido el uso turístico. En el suelo urbano consolidado, la ordenanza podrá adaptarse motivadamente a las circunstancias específicas de cada núcleo de población, sin superar ese umbral salvo justificación técnica expresa mediante estudio de capacidad de carga.

## 2.2. Ley 4/2017, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias.

La Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias, atribuye a la ordenación territorial y urbanística la delimitación del contenido del derecho de propiedad del suelo, concretando su función social mediante la clasificación, categorización y calificación urbanística. Entre los deberes básicos del derecho de propiedad, la ley establece el de destinar el suelo a los usos previstos por la ordenación o a los compatibles con ella.

El artículo 146.2 LSENPC, en su redacción dada por la disposición final segunda de la LOSUTV, reconoce expresamente a los Ayuntamientos la posibilidad de aprobar planes especiales para delimitar las zonas aptas para habilitar el uso turístico de hospedaje compatible con el uso de vivienda. Las ordenanzas provisionales constituyen el instrumento complementario más ágil para concretar esa habilitación en suelo urbano consolidado.

## 2.3. Normativa estatal, autonómica y de la Unión Europea.

El artículo 47 de la Constitución española proclama el derecho de todos los ciudadanos a una vivienda digna y adecuada, y ordena a los poderes públicos promover las condiciones necesarias y establecer las normas pertinentes para hacerlo efectivo, regulando la utilización del suelo de acuerdo con el interés general para impedir la especulación. La Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda, desarrolla ese mandato y exige instrumentos efectivos para preservar la calidad de vida y el acceso a la vivienda en entornos residenciales.

La Ley 2/2003, de 30 de enero, de Viviendas de Canarias, constituye el marco autonómico general para hacer efectivo en el archipiélago el derecho reconocido por el artículo 47 de la Constitución española, estableciendo determinaciones que informan directamente el objeto de la ordenanza que ahora se proyecta. Su artículo 1.2 integra en el contenido esencial del derecho de propiedad privada el deber de destinar de forma efectiva la vivienda al uso habitacional previsto por el ordenamiento, en coherencia con la función social que la propiedad debe cumplir. Congruentemente, el artículo 2.b) define como principio rector de la intervención de las administraciones públicas canarias el fomento y la vigilancia de la dedicación efectiva de las viviendas al uso habitacional, con arreglo a esa misma función social.

El artículo 80 de la misma Ley 2/2003, de 30 de enero, de Vivienda de Canarias, reitera que el ejercicio efectivo del derecho constitucional a una vivienda digna y adecuada exige que las viviendas se destinen al uso habitacional para el que fueron construidas. Paralelamente, el artículo 81.4.a) excluye del régimen de viviendas deshabitadas a las edificaciones destinadas a un uso regulado en la legislación turística debidamente amparado por las correspondientes licencias urbanísticas y de apertura, lo que evidencia

Firmado por:	ILTMO. AYO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha:	03-06-2026 10:45:40	
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2026-005500	Fecha:	04-06-2026 13:13	
Código Seguro de Verificación (CSV): B9F5C92B71388D947069FC3C22D3995B Comprobación CSV: <a href="https://sede.maspalomas.com/publico/documento/B9F5C92B71388D947069FC3C22D3995B">https://sede.maspalomas.com/publico/documento/B9F5C92B71388D947069FC3C22D3995B</a>				
Fecha de sellado electrónico:	03-06-2026 10:45:40	- 3/14 -	Fecha de emisión de esta copia:	05-06-2026 13:48:33



que la propia legislación autonómica distingue conceptual y normativamente entre uso habitacional y uso turístico de la vivienda, remitiendo al régimen urbanístico la determinación de las condiciones en que este último puede implantarse en cada tejido urbano. Esta delimitación, que la LOSUTV ha venido a precisar y actualizar, ampara la intervención municipal mediante ordenanza provisional para concretar, en el suelo urbano consolidado, las condiciones de compatibilidad entre ambos usos.

El Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, aprobado por Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, establece, en su artículo 3.4, que el suelo vinculado a un uso residencial por la ordenación territorial y urbanística está al servicio de la efectividad del derecho a disfrutar de una vivienda digna y adecuada, lo que supone un límite al ejercicio del derecho de propiedad orientado a proteger el destino habitacional del parque inmobiliario residencial.

En el ámbito europeo, el Reglamento (UE) 2024/1028 y la Directiva 2006/123/CE reconocen la competencia de los Estados miembros y sus Administraciones para imponer restricciones cuantitativas, zonales o relativas al tipo de edificio al uso turístico de viviendas, cuando sean necesarias y proporcionadas para proteger objetivos de interés público, entre ellos el acceso a la vivienda y la protección del entorno urbano. La STJUE de 22 de septiembre de 2020 (asuntos acumulados C-724/18 y C-727/18) admitió expresamente la legitimidad de un régimen de autorización previa para la actividad de alquiler de corta duración en municipios con tensión residencial.

### 3. PROBLEMAS QUE SE PRETENDEN SOLUCIONAR.

#### 3.1. Expansión estructural de la vivienda vacacional y presión sobre el parque residencial.

La LOSUTV constata que el crecimiento de las viviendas de uso turístico en Canarias ha alcanzado dimensión estructural. El número de viviendas vacacionales registradas en el archipiélago pasó de 38.603 en noviembre de 2022 a 48.541 en noviembre de 2023 (incremento del 25,7 % en un solo año), y a 60.146 establecimientos con 247.551 plazas a 17 de julio de 2024. Este crecimiento no se produce principalmente mediante nueva construcción, sino mediante el cambio de destino de viviendas ya existentes, lo que reduce directamente el parque potencial de vivienda habitual disponible.

San Bartolomé de Tirajana es uno de los municipios canarios con mayor incidencia relativa de este fenómeno: el propio texto de la LOSUTV cita expresamente el municipio al señalar que el porcentaje de viviendas turísticas sobre el total de viviendas censadas alcanzaba el 10,62 %, y advierte que dicha cifra había sido ya superada en el momento de promulgar la ley. Según los datos que obran en el Registro General Turístico de Canarias, el municipio cuenta actualmente con 4.867 viviendas vacacionales inscritas, de las cuales más del 90% se encuentran en suelo urbano consolidado.

#### 3.2. Insuficiencia del parque de vivienda habitual y encarecimiento del acceso.

La conversión de viviendas residenciales en soportes de actividad económica turística de corta duración contribuye a la reducción de la oferta disponible para arrendamiento y adquisición residencial a largo plazo, y a la presión al alza sobre los precios. Este efecto, reconocido expresamente por la LOSUTV y por el Reglamento (UE) 2024/1028, es

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha:	03-06-2026 10:45:40
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2026-005500	Fecha:	04-06-2026 13:13
Código Seguro de Verificación (CSV): B9F5C92B71388D947069FC3C22D3995B			
Comprobación CSV: <a href="https://sede.maspalomas.com/publico/documento/B9F5C92B71388D947069FC3C22D3995B">https://sede.maspalomas.com/publico/documento/B9F5C92B71388D947069FC3C22D3995B</a>			
Fecha de sellado electrónico:	03-06-2026 10:45:40	- 4/14 -	Fecha de emisión de esta copia: 05-06-2026 13:48:33



particularmente relevante en municipios con escasa nueva construcción y alta demanda turística, como San Bartolomé de Tirajana.

La Ley 6/2025 estima que, al ritmo de crecimiento registrado, el déficit anual de viviendas residenciales permanentes derivado del cambio de uso ascendería a cerca de 7.000 unidades en el conjunto de Canarias, siendo necesarios veinte años de producción media de vivienda para compensar las plazas actualmente destinadas a uso turístico.

### 3.3. Desequilibrios urbanísticos y ausencia de planificación del uso turístico.

El fenómeno de la vivienda vacacional se ha implantado en Canarias al margen de cualquier planificación urbanística, territorial, ambiental o propiamente turística. Las plazas de vivienda vacacional representan más del 37,34 % de la oferta total de alojamiento turístico del archipiélago, sin que su implantación haya sido objeto de evaluación urbanística o ambiental, ni de participación ciudadana, en claro contraste con las exigencias aplicables a todas las demás modalidades y tipologías de alojamiento turístico.

En San Bartolomé de Tirajana persisten controversias sobre la relación entre uso residencial y uso turístico reglado en ámbitos históricamente configurados por la actividad turística, con pronunciamientos judiciales recientes sobre la falta de ejecución efectiva del principio de especialización de usos en suelo turístico. Esta situación pone de manifiesto la necesidad de clarificar normativamente la compatibilidad de usos y las condiciones de implantación de la vivienda vacacional en el suelo urbano consolidado.

### 3.4. Externalidades sobre la convivencia y el entorno urbano.

La implantación de viviendas de uso turístico en tejidos urbanos consolidados produce, como toda actividad económica de alojamiento, un conjunto de efectos ambivalentes que requieren una ponderación equilibrada por parte del ordenador municipal. Desde la vertiente positiva, la vivienda vacacional constituye una fuente relevante de rendimientos económicos para sus titulares –en particular para pequeños propietarios que complementan con ella rentas familiares o pensiones–, contribuye a la diversificación y capilaridad de la oferta alojativa del municipio, y genera externalidades favorables sobre el tejido económico local, al sostener la demanda de actividades vinculadas (restauración, comercio minorista, transporte, servicios culturales y de ocio, actividades de limpieza y mantenimiento), con el consiguiente impacto sobre el empleo directo e indirecto. Asimismo, la presencia de visitantes que pernoctan en alojamientos insertos en el tejido residencial puede contribuir a revitalizar ámbitos urbanos con déficit de vitalidad comercial, efecto que la propia LOSUTV reconoce implícitamente al no concebir el régimen jurídico de la vivienda vacacional como una prohibición del uso, sino como una ordenación de sus condiciones de compatibilidad.

Sin embargo, la propia configuración de la actividad –alojamiento de rotación intensiva insertado en inmuebles concebidos para residencia permanente– produce, cuando se concentra territorial o edificatoriamente, externalidades negativas que inciden directamente sobre bienes jurídicos protegidos por el ordenamiento. En el plano de la convivencia vecinal se constatan episodios recurrentes de ruido y afectación del descanso nocturno, flujo intenso de usuarios con equipajes en horarios incompatibles con el régimen ordinario de un edificio residencial, uso no reglado de elementos comunes en inmuebles sujetos al

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha:	03-06-2026 10:45:40	
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2026-005500	Fecha:	04-06-2026 13:13	
Código Seguro de Verificación (CSV): B9F5C92B71388D947069FC3C22D3995B Comprobación CSV: <a href="https://sede.maspalomas.com/publico/documento/B9F5C92B71388D947069FC3C22D3995B">https://sede.maspalomas.com/publico/documento/B9F5C92B71388D947069FC3C22D3995B</a>				
Fecha de sellado electrónico:	03-06-2026 10:45:40	- 5/14 -	Fecha de emisión de esta copia:	05-06-2026 13:48:33



régimen de propiedad horizontal, y erosión de los mecanismos tradicionales de autorregulación vecinal por la rotación constante de ocupantes. En el plano de los servicios urbanos, la concentración de plazas turísticas en determinados núcleos presiona la generación y recogida de residuos, intensifica la demanda de agua y energía fuera de los patrones residenciales ordinarios, congestiona el aparcamiento en superficie y altera los flujos de movilidad, sin que tales costes se incorporen ordinariamente a la fiscalidad ni a la contribución específica de la actividad. Finalmente, en el plano del modelo urbano y la cohesión social, la sustitución acelerada del uso residencial por alojamientos de corta duración tiende a desplazar a la población residente, debilitar el comercio de proximidad orientado al consumo cotidiano, transformar la identidad de los barrios históricamente configurados como soporte de la vida vecinal y dificultar la preservación de un entorno urbano adecuado como soporte del domicilio habitual de la ciudadanía, en los términos exigidos por el artículo 47 de la Constitución.


La ordenación municipal que ahora se proyecta no se dirige, por tanto, ni a suprimir la actividad ni a desconocer sus externalidades positivas, sino a establecer, mediante criterios objetivos de compatibilidad y localización, las condiciones en que aquella pueda seguir produciéndose sin que las externalidades negativas alcancen un umbral incompatible con la función residencial del suelo urbano consolidado.

#### 4. NECESIDAD Y OPORTUNIDAD DE LA ORDENANZA.

##### 4.1. Necesidad.

La necesidad de la Ordenanza deriva de cuatro razones concurrentes:

- **Mandato constitucional y legal.** El artículo 47 de la Constitución española impone a los poderes públicos el deber de promover las condiciones necesarias para hacer efectivo el derecho a la vivienda, regulando la utilización del suelo de acuerdo con el interés general. Este mandato, desarrollado por la Ley 12/2023 y asumido por la LOSUTV, exige que la transformación de viviendas residenciales en soportes de actividad económica turística sea objeto de una decisión pública de ordenación suficientemente motivada, sin quedar entregada al libre juego del mercado ni al arbitrio de cada propietario.
- **Habilitación expresa de la LOSUTV.** La Ley 6/2025 encomienda al planeamiento urbanístico municipal la ordenación pormenorizada del uso turístico de viviendas en el suelo urbano consolidado. Su artículo 4.2 reconoce expresamente las ordenanzas provisionales como instrumento complementario adecuado para cumplir ese cometido. La ausencia de regulación municipal específica generaría un vacío normativo que dificultaría la aplicación coherente de la ley y podría propiciar nuevas situaciones de conflicto entre usos.
- **Obligación jurisprudencial de ordenar el uso.** La STS 1550/2020, de 19 de noviembre, declaró que el planificador urbanístico no solo está legitimado, sino obligado a promover la ordenación necesaria para conciliar el derecho a la vivienda con el destino turístico de determinadas viviendas, rechazando que esta cuestión quede al libre albedrío del mercado cuando ello pueda poner en peligro el acceso a la vivienda o encarecer los arrendamientos residenciales. Este criterio es directamente aplicable a la situación de San Bartolomé de Tirajana.

<b>Firmado por:</b>	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	<b>Fecha:</b> 03-06-2026 10:45:40	
<b>Registrado en:</b>	SALIDA - Nº: 2026-005500	<b>Fecha:</b> 04-06-2026 13:13	
Código Seguro de Verificación (CSV): B9F5C92B71388D947069FC3C22D3995B Comprobación CSV: <a href="https://sede.maspalomas.com/publico/documento/B9F5C92B71388D947069FC3C22D3995B">https://sede.maspalomas.com/publico/documento/B9F5C92B71388D947069FC3C22D3995B</a>			
<b>Fecha de sellado electrónico:</b> 03-06-2026 10:45:40	- 6/14 -	<b>Fecha de emisión de esta copia:</b> 05-06-2026 13:48:33	

- **Necesidad de seguridad jurídica.** La coexistencia de planeamiento histórico, situaciones fácticas consolidadas y nuevo marco regulatorio autonómico genera incertidumbre interpretativa. La Ordenanza ofrecerá reglas claras sobre compatibilidad urbanística, condiciones de implantación y control de la actividad, dotando de seguridad jurídica tanto a la Administración municipal como a los operadores económicos y a la ciudadanía.

#### 4.2. Oportunidad.

La oportunidad de la iniciativa es inmediata por cuatro razones. La primera es la reciente entrada en vigor de la LOSUTV (diciembre de 2025), que abre una ventana normativa para adaptar el régimen local a la nueva legislación sectorial y urbanística de manera ágil, sin esperar a una revisión integral del planeamiento general. La segunda es la situación de especial tensión del municipio, que hace urgente la definición de reglas de compatibilidad que eviten que la demora en la regulación agrave la pérdida de función residencial en determinados ámbitos urbanos.

La tercera razón es la validación europea de los mecanismos de intervención preventiva: la STJUE de 22 de septiembre de 2020 consideró legítimo un régimen de autorización previa para la actividad de alquiler de corta duración en municipios con tensión residencial, al entender que un control exclusivamente a posteriori llegaría demasiado tarde para ser eficaz. Esta doctrina ampara mecanismos de intervención preventiva o de comprobación reforzada en las zonas de mayor presión del municipio. La cuarta razón es que la tramitación de la Ordenanza sobre suelo urbano consolidado está excluida de evaluación ambiental estratégica, lo que permite una respuesta normativa más ágil y proporcionada a la situación.

#### 5. OBJETIVOS DE LA ORDENANZA.

El objetivo general de la Ordenanza es 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 coherencia con los principios de la LOSUTV y la Ley 4/2017.

Los objetivos específicos son los siguientes:

- Determinar en qué ámbitos del suelo urbano consolidado el uso de vivienda vacacional es admisible, admisible con condiciones o no admisible, atendiendo a la estructura urbana, la presión residencial existente y la mezcla funcional de cada zona.
- Fijar criterios objetivos de compatibilidad por zonas, parcelas, edificios o tipologías edificatorias, en aplicación de los límites de reserva de edificabilidad residencial establecidos por el artículo 4.1 LOSUTV, motivados mediante indicadores de presión turística y sostenibilidad.
- Proteger el parque de vivienda habitual y preservar la función residencial de los ámbitos con mayor tensión en el acceso a la vivienda, evitando que la

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha:	03-06-2026 10:45:40
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2026-005500	Fecha:	04-06-2026 13:13
Código Seguro de Verificación (CSV): B9F5C92B71388D947069FC3C22D3995B			
Comprobación CSV: <a href="https://sede.maspalomas.com/publico/documento/B9F5C92B71388D947069FC3C22D3995B">https://sede.maspalomas.com/publico/documento/B9F5C92B71388D947069FC3C22D3995B</a>			
Fecha de sellado electrónico:	03-06-2026 10:45:40	- 7/14 -	Fecha de emisión de esta copia:
		05-06-2026 13:48:33	



concentración de viviendas de uso turístico desplace la función residencial de los tejidos urbanos consolidados.

- Establecer límites cuantitativos de implantación (porcentajes máximos sobre la edificabilidad o el número de viviendas del núcleo o sección electoral), en línea con las determinaciones subsidiarias del artículo 5.2 LOSUTV.
- Prevenir impactos negativos sobre la convivencia, la accesibilidad, la seguridad, la movilidad y el uso de infraestructuras y servicios urbanos, imponiendo condiciones técnicas de implantación proporcionadas a los riesgos identificados.
- Regular el régimen de intervención administrativa, estableciendo los documentos acreditativos que deben acompañar la declaración responsable en el ámbito municipal, en coherencia con el artículo 7 LOSUTV.
- Establecer un régimen transitorio para situaciones preexistentes que concilie la confianza legítima de los actuales explotadores con la necesaria adaptación progresiva al nuevo marco normativo, respetando los plazos y condiciones de la disposición transitoria segunda de la LOSUTV.
- Dotar a los servicios municipales de un marco claro de inspección, disciplina urbanística y coordinación con las ordenanzas de convivencia, ruidos, residuos y actividades clasificadas.

## 6. ORIENTACIÓN PREVISTA DEL CONTENIDO REGULATORIO.


La Ordenanza estructurará su contenido en torno a los siguientes bloques principales:

### 6.1. Delimitación territorial y zonificación.

La Ordenanza identificará el suelo urbano consolidado del municipio como su ámbito de aplicación y establecerá una zonificación en función de la intensidad turística, la presión sobre el uso residencial y la tipología edificatoria predominante. Esta zonificación diferenciará, al menos, los siguientes regímenes de compatibilidad:

- Ámbitos de admisión libre condicionada: zonas en las que el uso de vivienda vacacional se admite sujeto al cumplimiento de los requisitos generales de la LOSUTV y de la Ordenanza.
- Ámbitos de admisión restringida: zonas en las que concurren indicadores de presión residencial o turística que aconsejan establecer cupos de implantación o condiciones adicionales de compatibilidad.
- Ámbitos de no admisión: zonas en las que razones reforzadas de protección residencial, insuficiencia acreditada de vivienda habitual o incompatibilidad material con la configuración edificatoria justifican la exclusión del uso.

La zonificación se apoyará en memoria técnica con indicadores objetivos de presión turística, acceso a la vivienda y estructura urbana, conforme a la exigencia de motivación establecida por el artículo 4.3 LOSUTV y la jurisprudencia del Tribunal Supremo.

<b>Firmado por:</b>	ILTMO. AYO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	<b>Fecha:</b> 03-06-2026 10:45:40	
<b>Registrado en:</b>	SALIDA - Nº: 2026-005500	<b>Fecha:</b> 04-06-2026 13:13	
Código Seguro de Verificación (CSV): B9F5C92B71388D947069FC3C22D3995B			
Comprobación CSV: <a href="https://sede.maspalomas.com/publico/documento/B9F5C92B71388D947069FC3C22D3995B">https://sede.maspalomas.com/publico/documento/B9F5C92B71388D947069FC3C22D3995B</a>			
Fecha de sellado electrónico: 03-06-2026 10:45:40		- 8/14 -	Fecha de emisión de esta copia: 05-06-2026 13:48:33

## 6.2. Condiciones de implantación por tipología edificatoria.

La Ordenanza regulará de forma diferenciada las condiciones de implantación según la tipología edificatoria, distinguiendo al menos entre:

- Viviendas unifamiliares aisladas: régimen de mayor amplitud, conforme a las determinaciones subsidiarias del artículo 5.2.a) LOSUTV.
- Edificios en régimen de propiedad horizontal (vivienda colectiva): porcentajes máximos de viviendas destinadas al uso turístico por edificio o por sección electoral, con respeto a los acuerdos de comunidad, condiciones de acceso diferenciado y límites de ocupación simultánea.
- Viviendas de tipología agrupada, pareada o en hilera, con independencia de si están en propiedad horizontal o no.

## 6.3. Requisitos técnicos de la vivienda.

La Ordenanza recogerá los requisitos mínimos de superficie, habitabilidad, accesibilidad, eficiencia energética y equipamiento exigibles a las viviendas de uso turístico, aplicando las normas de la disposición transitoria séptima LOSUTV hasta que se apruebe el correspondiente desarrollo reglamentario autonómico.

## 6.4. Régimen de intervención administrativa.

La Ordenanza concretará el contenido de la declaración responsable exigible para el inicio de la actividad de vivienda vacacional en el ámbito municipal, integrando los requisitos urbanísticos y de actividades clasificadas en un único procedimiento, conforme al artículo 7 LOSUTV. Establecerá también los mecanismos de coordinación con el Cabildo Insular de Gran Canaria para las tareas de comprobación y control.

## 6.5. Régimen transitorio.

La Ordenanza establecerá un régimen transitorio coherente con las disposiciones transitorias primera y segunda de la LOSUTV, fijando las condiciones en que los actuales explotadores de viviendas vacacionales pueden continuar su actividad y las opciones para acogerse al régimen de consolidación de uso turístico.

## 7. ANÁLISIS DE ALTERNATIVAS REGULATORIAS Y NO REGULATORIAS.

### 7.1. Alternativa 0: ausencia de nueva regulación municipal.

La primera alternativa consiste en no aprobar ordenanza alguna y remitir la respuesta exclusivamente al planeamiento vigente y a la aplicación directa de la LOSUTV. Esta opción resulta insuficiente por tres razones: (i) deja sin concreción local los criterios de compatibilidad urbanística en el suelo urbano consolidado, generando inseguridad jurídica para la Administración y para los operadores; (ii) impide una respuesta adaptada a la realidad específica de San Bartolomé de Tirajana, que la propia LOSUTV identifica como

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha:	03-06-2026 10:45:40
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2026-005500	Fecha:	04-06-2026 13:13
Código Seguro de Verificación (CSV): B9F5C92B71388D947069FC3C22D3995B Comprobación CSV: <a href="https://sede.maspalomas.com/publico/documento/B9F5C92B71388D947069FC3C22D3995B">https://sede.maspalomas.com/publico/documento/B9F5C92B71388D947069FC3C22D3995B</a>			
Fecha de sellado electrónico:	03-06-2026 10:45:40	- 9/14 -	Fecha de emisión de esta copia: 05-06-2026 13:48:33



municipio de especial tensión; y (iii) dificulta la aplicación efectiva del principio de reserva de edificabilidad residencial del artículo 4.1 LOSUTV.

### 7.2. Alternativa 1: modificación o revisión del Plan General de Ordenación.

Una segunda alternativa sería posponer toda la regulación a una revisión o modificación del Plan General de Ordenación del Término Municipal, conforme al artículo 142 y siguientes de la Ley 4/2017. Esta vía ofrece mayor densidad normativa urbanística, pero presenta plazos de tramitación significativamente más largos y menor capacidad de reacción inmediata frente a un fenómeno expansivo que la LOSUTV considera ya estructural y lesivo para el parque residencial. La Ordenanza debe, en todo caso, coordinarse con las futuras adaptaciones del planeamiento general.

### 7.3. Alternativa 2: ordenanza municipal provisional (alternativa preferida).

La alternativa preferible consiste en aprobar una ordenanza provisional municipal específica, amparada en el artículo 4.2 LOSUTV, que desarrolle en el ámbito local las condiciones de implantación del uso de vivienda vacacional en suelo urbano consolidado. Esta opción permite: (i) reaccionar con mayor rapidez al nuevo marco normativo autonómico; (ii) concretar criterios de zonificación, intensidad y compatibilidad adaptados a la realidad municipal; (iii) establecer mecanismos de intervención administrativa coherentes con la doctrina del TJUE y del Tribunal Supremo; y (iv) aprovechar la exclusión del procedimiento de evaluación ambiental estratégica prevista para los instrumentos complementarios que se limiten al suelo urbano consolidado.

### 7.4. Alternativas no regulatorias complementarias.

Las medidas no regulatorias pueden complementar la Ordenanza, pero no sustituir la necesidad de ordenación normativa. Entre ellas destacan: el refuerzo de la inspección sobre viviendas vacacionales irregulares (conforme a la disposición adicional segunda LOSUTV); la mejora de los sistemas de información municipal sobre el parque residencial y turístico; los incentivos al alquiler residencial de larga duración; la promoción de vivienda asequible; y la participación ciudadana para identificar áreas especialmente sensibles. La propia LOSUTV insiste en que estas medidas deben ir acompañadas de límites cuantitativos, urbanísticos y territoriales normativamente vinculantes.

## 8. FORMULACIÓN DE OBSERVACIONES.

Se invita a todos los ciudadanos, organizaciones, asociaciones y entidades potencialmente afectados a formular sus observaciones y sugerencias sobre los aspectos contenidos en el presente documento, con especial atención a:

- Los problemas públicos identificados y su incidencia en el municipio.
- La necesidad y oportunidad de la Ordenanza.
- Los objetivos propuestos y posibles alternativas u objetivos adicionales.
- Las alternativas regulatorias y no regulatorias descritas.


Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha:	03-06-2026 10:45:40
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2026-005500	Fecha:	04-06-2026 13:13
Código Seguro de Verificación (CSV): B9F5C92B71388D947069FC3C22D3995B Comprobación CSV: <a href="https://sede.maspalomas.com/publico/documento/B9F5C92B71388D947069FC3C22D3995B">https://sede.maspalomas.com/publico/documento/B9F5C92B71388D947069FC3C22D3995B</a>			
Fecha de sellado electrónico:	03-06-2026 10:45:40	- 10/14 -	Fecha de emisión de esta copia: 05-06-2026 13:48:33



- Cualquier otro aspecto que los participantes consideren relevante para la elaboración de una regulación adecuada, proporcionada y justa.

Las observaciones podrán formularse durante el plazo de quince (15) días hábiles a contar desde el día siguiente a la publicación del anuncio de esta consulta en la página web municipal, a través del buzón de correo electrónico habilitado al efecto: [correo electrónico municipal].

San Bartolomé de Tirajana, [DÍA] de [MES] de 2025  
**EL ALCALDE**  
[Nombre y apellidos]

<b>Firmado por:</b>	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	<b>Fecha:</b> 03-06-2026 10:45:40	
<b>Registrado en:</b>	SALIDA - Nº: 2026-005500	<b>Fecha:</b> 04-06-2026 13:13	
Código Seguro de Verificación (CSV): B9F5C92B71388D947069FC3C22D3995B Comprobación CSV: <a href="https://sede.maspalomas.com/publico/documento/B9F5C92B71388D947069FC3C22D3995B">https://sede.maspalomas.com/publico/documento/B9F5C92B71388D947069FC3C22D3995B</a>			
<b>Fecha de sellado electrónico:</b> 03-06-2026 10:45:40	- 11/14 -	<b>Fecha de emisión de esta copia:</b> 05-06-2026 13:48:33	


**1. Administraciones Públicas con competencias concurrentes.**

- a) Gobierno de Canarias. Son interlocutores ineludibles por el reparto competencial que dibuja la propia LOSUTV:
- 1.- Consejería de Turismo y Empleo (Viceconsejería de Turismo y Dirección General de Ordenación y Promoción Turística), como titular de la política turística autonómica y de la ejecución de la LOSUTV.
  - 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 y la coordinación con el PIOGC.
  - 3.- Instituto Canario de la Vivienda (ICAVI) / Consejería competente en vivienda, dado el anclaje del documento en el art. 47 CE, la Ley 12/2023 y el objetivo de preservar el parque residencial.
- b) Cabildo de Gran Canaria. Obligado por doble vía:
- 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, a quien el art. 7 LOSUTV atribuye funciones de comprobación y control que el propio borrador menciona en su apartado 6.4.
  - 3.- Consejería de Medio Ambiente y Residuos, como administración responsable de informar las actuaciones en suelo urbano integrado en espacios naturales protegidos. En este caso, Fataga.
- 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 y Santa Lucía de Tirajana, que comparten 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 vacacional (interés directamente gravado):
- 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.

<b>Firmado por:</b>	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	<b>Fecha:</b> 03-06-2026 10:45:40	
<b>Registrado en:</b>	SALIDA - Nº: 2026-005500	<b>Fecha:</b> 04-06-2026 13:13	
Código Seguro de Verificación (CSV): B9F5C92B71388D947069FC3C22D3995B			
Comprobación CSV: <a href="https://sede.maspalomas.com/publico/documento/B9F5C92B71388D947069FC3C22D3995B">https://sede.maspalomas.com/publico/documento/B9F5C92B71388D947069FC3C22D3995B</a>			
Fecha de sellado electrónico: 03-06-2026 10:45:40		- 12/14 -	Fecha de emisión de esta copia: 05-06-2026 13:48:33

- 3.- FEVITUR (Federación Española de Asociaciones de Viviendas y Apartamentos Turísticos).
  - 4.- FAPAVAT (Federación de Asociaciones de Propietarios de Alquileres Vacacionales y Temporales).
  - 5.- Plataformas intermediarias de publicación (Airbnb, Booking, Vrbo). Suelen aportar observaciones y su participación anticipa una eventual litigiosidad ex art. 4 Reglamento (UE) 2024/1028.
- b) Sector hotelero y extrahotelero (interés legítimo por posición competitiva):
- 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 porque el eje argumental del borrador es la protección del parque residencial:

- 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>Firmado por:</b>	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	<b>Fecha:</b> 03-06-2026 10:45:40	
<b>Registrado en:</b>	SALIDA - Nº: 2026-005500	<b>Fecha:</b> 04-06-2026 13:13	
Código Seguro de Verificación (CSV): B9F5C92B71388D947069FC3C22D3995B Comprobación CSV: <a href="https://sede.maspalomas.com/publico/documento/B9F5C92B71388D947069FC3C22D3995B">https://sede.maspalomas.com/publico/documento/B9F5C92B71388D947069FC3C22D3995B</a>			
<b>Fecha de sellado electrónico:</b> 03-06-2026 10:45:40		- 13/14 -	<b>Fecha de emisión de esta copia:</b> 05-06-2026 13:48:33

- 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 de la vivienda vacacional sobre el empleo del sector hostelero y sobre el derecho a la vivienda de los trabajadores.

<b>Firmado por:</b>	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	<b>Fecha:</b> 03-06-2026 10:45:40	
<b>Registrado en:</b>	SALIDA - Nº: 2026-005500	<b>Fecha:</b> 04-06-2026 13:13	
Código Seguro de Verificación (CSV): B9F5C92B71388D947069FC3C22D3995B			
Comprobación CSV: <a href="https://sede.maspalomas.com/publico/documento/B9F5C92B71388D947069FC3C22D3995B">https://sede.maspalomas.com/publico/documento/B9F5C92B71388D947069FC3C22D3995B</a>			
Fecha de sellado electrónico: 03-06-2026 10:45:40		- 14/14 -	Fecha de emisión de esta copia: 05-06-2026 13:48:33

## secretario - Colegio Oficial de Arquitectos de Gran Canaria

---

**De:** Dto Informatica - Colegio Oficial de Arquitectos de Gran Canaria  
**Enviado el:** viernes, 5 de junio de 2026 14:00  
**Para:** secretario - Colegio Oficial de Arquitectos de Gran Canaria  
**Asunto:** Notificacion de San Bartolo  
**Datos adjuntos:** document\_NOTIFICACION\_SAN\_BARTOLOME DE TIRAJANA.pdf;  
document\_ADJUNTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA.pdf

Saludos.

Víctor Navarro  
Informática  
Colegio Oficial de Arquitectos de Gran Canaria  
C/ Luis Doreste Silva, 3  
35004 Las Palmas de Gran Canaria  
T. (+34) 928 248 844 Ext 26  
E. [informatica@arquitectosgrancanaria.es](mailto:informatica@arquitectosgrancanaria.es)

**COAGC**

COLEGIO OFICIAL  
ARQUITECTOS DE GRAN CANARIA

En cumplimiento del Reglamento General Europeo de Protección de Datos de Carácter personal, le informamos de que sus datos forman parte de los tratamientos titularidad del Colegio de Arquitectos de Gran Canaria. Si no desea seguir recibiendo comunicaciones a través de esta vía o si desea ejercitar sus derechos de acceso, rectificación, portabilidad, supresión, olvido, limitación del tratamiento u oposición, puede hacerlo enviando una solicitud a la dirección de correo [protecciondatos@arquitectosgrancanaria.es](mailto:protecciondatos@arquitectosgrancanaria.es) indicando en el asunto "Protección de datos."