

## GRANADILLA DE ABONA

### ANUNCIO

907

72181

El Ayuntamiento en Pleno, en sesión ordinaria, con fecha 27 de febrero de 2025, aprobó definitivamente el texto normativo relativo a la **“ORDENANZA PROVISIONAL PARA EL EJERCICIO DE LA ACTIVIDAD VACACIONAL EN VIVIENDAS EN EL TÉRMINO MUNICIPAL DE GRANADILLA DE ABONA”** conforme a las reglas establecidas para el ejercicio de la potestad reglamentaria de las entidades locales en el artículo 49 y el apartado segundo del artículo 70 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Bases del Régimen Jurídico, procede la publicación del texto íntegro en el Boletín Oficial de la Provincia que se corresponde con el siguiente:

#### **“ORDENANZA PROVISIONAL PARA EL EJERCICIO DE LA ACTIVIDAD VACACIONAL EN VIVIENDAS EN EL TÉRMINO MUNICIPAL DE GRANADILLA DE ABONA**

#### **EXPOSICIÓN DE MOTIVOS.**

##### **I.**

En el término municipal de Granadilla de Abona según nuestro padrón municipal más de 60.000 vecinos, siendo uno de los municipios de Canarias, incluso de ámbito nacional, con mayor crecimiento poblacional de los últimos años, aumentando en más de 10.000 habitantes durante los diez últimos años, lo que representa una media de crecimiento de 1000 personas al año.

Un reciente estudio del Área de Servicios Sociales señala que según el último censo de viviendas en el término municipal (INE,2011), existe un total de 20.799 viviendas familiares distribuidas entre vivienda principal (residencia habitual) 15.724 y las denominadas segunda residencia 5.075, representando éstas últimas algo más del 24% de la vivienda disponible en el municipio.

La localización del término municipal en la geografía insular, por si sola, coloca al término Granadilla de Abona como “municipio dormitorio” de los trabajadores y trabajadoras que desarrollan su actividad profesional vinculada a la economía del sector servicios de municipios más turísticos. Esa recepción de demanda de residencia que aumenta por el desplazamiento poblacional que ocasiona la subida de los precios del sector inmobiliario (ya sea en régimen de compra o de alquiler) y la presión de la irrigación de la nueva modalidad de explotación de la vivienda como actividad/servicio de alojamiento extrahotelero. Intrínsecamente, el/los propietarios de vivienda localizada en el término municipal, en ese contexto expansivo de la implantación de actividad económica en viviendas hace necesario valorar desde todas las líneas de actuación posibles dentro del marco competencial municipal explorar las vías de intervención en el mercado de la vivienda y garantizar un equilibrio entre todos los intereses y la intensidad de usos concurrentes.

##### **II.**

Considerando que el derecho de propiedad es de carácter estatutario de conformidad con lo dispuesto en el artículo 11 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana del que se deriva el estatuto básico del derecho de propiedad así como por los artículos 14 y 15 del mismo cuerpo legal; y desarrollados, en cuanto al contenido urbanístico de derecho de propiedad, en los artículos 27 y 28 de la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y Espacios Naturales Protegidos de Canarias, siendo la administración municipal la competente en materia urbanística y siguiendo los principios generales y administraciones competentes en materia de ordenación territorial y urbanística de la referida ley autonómica en coherencia con la reserva de autonomía local constitucionalmente reconocida y

garantizadas y que se desarrolla, como no podía ser de otra manera, en la legislación básica estatal en los artículos 2 y apartado primero de la Ley 7/1985, de 2 de abril, de Bases de Régimen Local y el artículo 10 de la Ley 7/2015, de 1 de abril, de Municipios de Canarias e integrada en el bloque de constitucionalidad al incorporarse expresamente en el artículo 158 de la Ley Orgánica 1/2018, de 5 de noviembre, de reforma del Estatuto de Autonomía de Canarias.

El contenido material de la presente regulación es incorporar al planeamiento urbanístico la previsión legal que configura a la vivienda como “establecimiento” para el desarrollo de una actividad económica que se corresponde desde la perspectiva de la normativa sectorial turística como “alojamiento extra-hoteler” y desde la perspectiva de la normativa sectorial en materia de actividades como “clasificada”, estableciendo un equilibrio entre las intensidades de uso en las edificaciones e inmuebles en parcelas residenciales.

El cuerpo normativo propuesto se ajusta a las determinaciones contenidas en la ordenación urbanística para el desarrollo de actividades compatibles con el uso residencial y, en este sentido, considerando la Directiva 2006/123 en relación al acceso a una actividad de servicios o su ejercicio, cumple las condiciones de no discriminación, necesidad y proporcionalidad.

Respecto a la no discriminación no se introduce criterio/requisito alguno que sea discriminatorio, ni directa ni indirectamente, por razón de la nacionalidad de las personas físicas ni de domicilio social con respecto a las personas jurídicas que excluya la libertad de establecimiento.

La necesidad se justifica por razón imperiosa de interés general, por un lado el derecho a la vivienda digna constitucionalmente reconocida y el concordante derecho fundamental de la inviolabilidad del domicilio (artículo 18) - que alcanza según viene señalando el Tribunal Constitucional al medio ambiente urbano – a la invasión del domicilio por ruidos (conurrencia que ya apreció el legislador autonómico al definir la vivienda vacacional como actividad clasificada – susceptible de ocasionar molestias), considerando que estos postulados están avalados por la jurisprudencia comunitaria al reconocer que las medidas urbanísticas pueden considerarse razones imperiosas de interés general en cuanto a la ubicación de este tipo de alojamientos, en tanto que supone el desarrollo de una actividad.

Por otro, no menos importante, el conjunto de medidas que se han ido adoptando tanto en el ámbito estatal en materia de acceso a la vivienda así como en ámbito autonómico y, por esta administración municipal a los efectos de incidir en el mercado de vivienda disponible.

Queda justificada la razón imperiosa de interés general: protección del derecho a la vivienda digna y adecuada, así como la protección del entorno urbano (Sentencia del Tribunal Supremo 1550/2020), eje de la sostenibilidad del sistema urbano principio recogido en el artículo 3 del Real Decreto Legislativo 7/2015, 30 de octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana en el que establece como mandato a la ordenación territorial y urbanística, entre otros, *“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”*.

El último principio del triple test de la directiva de servicios, proporcionalidad: que los requisitos sean adecuados para garantizar la realización del objetivo que se persigue y no vaya más allá de lo necesario para conseguir dicho objetivo y que no se puedan sustituir por otras medidas menos restrictivas que permitan obtener el mismo resultado.

Entendiéndose justificada la proporcionalidad de las determinaciones contenidas en el texto normativo en tanto que se establecen las determinaciones necesarias para equilibrar la intensidad de usos concurrentes en edificaciones/inmuebles con destino residencial, cumpliendo con el principio de prevalencia del uso residencial permanente y garantizando la protección del medio ambiente urbano.

### III.

La figura de la ordenanza provisional está configurada legalmente como un instrumento complementario al planeamiento municipal, no invade competencias turísticas autonómicas al regular únicamente desde la punto de vista urbanístico el régimen de intensidad de usos en suelo residencial.

El carácter extraordinario y urgente se motiva en la necesidad de establecer el régimen de intensidad de usos en las parcelas destinadas a residencial hasta la modificación del instrumento de planeamiento correspondiente tal y como puede deducirse de los datos publicados con fecha 10 de octubre de 2024 relativo al nº de establecimientos extrahoteleros de tipología vivienda vacacional inscritos en el Registro General Turístico de Canarias en este término municipal: dadas de alta 1.918 viviendas en las que se desarrolla la actividad económica, representando más del 9% de la vivienda en el término municipal.

### IV.

La Ley 4/2017, de 13 de julio del Suelo y de los Espacios Protegidos de Canarias dispone en su artículo 154, que en caso de extraordinaria y urgente necesidad pública o de interés social, de carácter sobrevenido, que requiera de una modificación de la ordenación territorial o urbanística y a la que no se pueda responder en plazo por el procedimiento ordinario de modificación menor del planeamiento, se podrán aprobar con carácter provisional ordenanzas insulares o municipales, de oficio, bien por propia iniciativa, bien a petición de personas o entidades que ostenten intereses legítimos representativos, por el procedimiento de aprobación de estas normas reglamentarias de acuerdo con la legislación de régimen local, con los mismos efectos que tendrían los instrumentos de planeamiento a los que, transitoriamente, reemplacen. En este caso, a tenor de lo expuesto, se considera plenamente justificado, la oportunidad y legalidad para la utilización de dicho instrumento legal, toda vez que se trata de una auténtica necesidad, regular la intensidad de uso en suelo residencial.

La Ley, en el apartado segundo de dicho artículo, también establece que estas ordenanzas provisionales, no podrán reclasificar suelo y tendrán vigencia hasta tanto se adapten los instrumentos de ordenación correspondientes, debiendo limitarse a establecer aquellos requisitos y estándares mínimos que legitimen las actividades correspondientes, evitando condicionar el modelo que pueda establecer el futuro planeamiento, sin perjuicio de la obligación de las administraciones competentes de proceder a la adaptación de los instrumentos de ordenación correspondientes en la primera modificación sustancial plena o puntual, de que sea objeto. Tiene cobertura la ordenanza también en dicho apartado de la ley, en tanto que no se reclasifica suelo, sino que por el contrario, sólo se regulan la intensidad del uso residencial atendiendo a las tipologías edificatorias previstas en la ordenación urbanística, que desde luego, tampoco condiciona la revisión del futuro planeamiento y que habrá de incorporarse a la modificación que se ponga en marcha.

En este sentido, y considerando que el objeto de la ordenanza es una regulación de intensidad del uso de viviendas sin modificación de parámetro urbanístico alguno de los previstos en el Plan

General de Ordenación de Granadilla de Abona (en adelante PGO), fue aprobado con carácter definitivo y de forma parcial mediante acuerdos de la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias (COTMAC) de fecha 25 de junio de 2.003 y de 26 de enero de 2.005, en este último caso, del documento refundido que incluía la parte del plan que había quedado suspendida en el acuerdo anterior. Dichos acuerdos, una vez subsanadas determinadas correcciones, fueron publicados en el Boletín Oficial de Canarias nº 67 del 6 de abril de 2.005, mediante resolución de la Dirección General de Urbanismo de 29 de marzo de 2.005 y, en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 70.2 de la ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de Las Bases del Régimen Local, se publicó el documento correspondiente a la ordenación general y pormenorizada, en el Boletín Oficial de la Provincia nº 68 del 29 de abril del mismo año y este fue sometido al procedimiento legalmente establecido en materia de evaluación medio ambiental, se considera que la presente ordenanza se encuentra exenta de evaluación.

## V.

El procedimiento de elaboración, tramitación, aprobación se ajustará a las determinaciones de la Ley de Bases de Régimen Local para el ejercicio de la potestad reglamentaria, contenido en los artículos 49 y 70 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, de Bases de Régimen Local. Siendo el órgano competente para el ejercicio de la potestad reglamentaria el Ayuntamiento en Pleno conforme al artículo 22 del referido cuerpo normativo.

En su virtud,

### **Artículo 1.- Objeto.**

El objeto de esta Ordenanza provisional consiste en delimitar el desarrollo de la actividad de vivienda vacacional en viviendas localizadas en el término municipal de Granadilla de Abona.

### **Artículo 2.- Ámbito.**

1.- Se podrá desarrollar la actividad de vacacional en la vivienda edificada de acuerdo a la normativa urbanística y las determinaciones del planeamiento sobre usos del suelo y la edificación que cuenten con las preceptivas licencias, títulos habilitantes y autorizaciones exigibles, siempre que concurra alguna de las siguientes requisitos:

**1. Vivienda unifamiliar:** cuando la residencia se desarrolla en una parcela con acceso independiente desde el espacio libre o viario de dominio público en donde únicamente se puede desarrollar una vivienda.

a) Transición Rural (TR).

b) Camino Rural (CR).

c) Ciudad Jardín Grado 1 (CJ1) y 2 (CJ2).

**2. Ciudad Jardín Agrupada (CJ3):** es el conjunto de edificaciones generalmente adosadas y que se desarrollan en base a un proyecto conjunto y unitario, conformando espacios de uso comunitario abierto.

**3. Viviendas en Residencial Mixto:** cuando la residencia se realiza en un edificio donde dispone varias viviendas (siendo posible incluso la existencia de otros usos independientes de las mismas)

dividiéndose horizontalmente la propiedad del inmueble en fincas independientes. El desarrollo de la actividad de vacacional se podrá en las viviendas:

a) en planta baja y duplex con acceso desde planta baja en las edificaciones Abierta en Bloque (AB), cuyo acceso esté conformado por espacio libre o viario de dominio público o espacios de uso comunitario abierto.

b) y en la planta baja de las alineadas a vial.

c) y en la planta primera de las alineadas a vial cuyo acceso esté funcionalmente independizado de las zonas comunes de entrada del resto del conjunto edificatorio, siempre que la planta baja esté destinada en su totalidad a comercial.

2.- Queda prohibido el desarrollo de actividad vacacional en aquellas edificaciones que:

- Se encuentren en situación de fuera de ordenación por caducidad de la acción de restablecimiento de la legalidad urbanística, salvo aquellas que se encuentren en situación de legal consolidación conforme a la Disposición Adicional Segunda de la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y Espacios Naturales Protegidos de Canarias y cumplan las determinaciones del régimen jurídico de aplicación en materia de seguridad, salubridad y habitabilidad.

- Estén sujetas a alguno de los régimen de protección o promoción pública.

- Aquellas que aún cumpliendo los requisitos del apartado anterior, se encuentren emplazadas en áreas/zonas declaradas tensionadas.

### **Artículo 3.- Efectos.**

1.- La aprobación de esta ordenanza, tiene los efectos previstos en el artículo 154 de Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias.

2.- En todo caso, este instrumento tiene los mismos efectos que el planeamiento urbanístico para el desarrollo de la actividad vacacional en viviendas, de acuerdo con lo establecido en el apartado 1 del artículo 154 de citada Ley.

### **Artículo 4.- Normativa aplicable.**

La presente Ordenanza se aprueba en el marco de lo dispuesto en el artículo 154 de la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales de Canarias y en lo no previsto será de aplicación, en cuanto sea compatible con esas disposiciones, la normativa del Plan General de Ordenación vigente.

**Disposición Adicional Única.-** En el ejercicio de las potestades de ordenación y planificación que el ordenamiento jurídico le confiere al Ayuntamiento, en tanto que administración urbanística actuante, el contenido del presente texto normativo mantendrá sus efectos urbanísticos con independencia de la denominación de la actividad definida en este cuerpo normativo que se le pueda dar por la normativa sectorial correspondiente.

### **Disposición Derogatoria.**

Quedan derogadas cuantas disposiciones de igual o inferior rango se opongan a lo establecido en la presente ordenanza.

**Disposición Final.**

1.-La presente Ordenanza, una vez aprobada definitivamente, notificada y publicada en la forma legalmente establecida, entrará en vigor conforme a lo previsto en el artículo 106 de la Ley 7/2015, de 1 de abril, de Municipios de Canarias.

2. El Ayuntamiento procederá a adaptar el planeamiento general a lo recogido en la presente Ordenanza, en los términos previstos en el artículo 154.3 de la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales de Canarias.”

Contra el presente acuerdo podrá interponerse Recurso Contencioso-Administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Canarias, en el plazo de dos meses, contados a partir de la publicación de este anuncio, de conformidad con lo establecido en los artículos 123 y 124 de la Ley 39/2015, 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, y todo ello sin perjuicio de que se interponga cualquier otro recurso que se estime procedente a tenor del artículo 40.2 de la citada Ley.

En Granadilla de Abona, a tres de marzo de dos mil veinticinco.

EL CONCEJAL DELEGADO, Óscar David Delgado Melo, documento firmado electrónicamente.

**ANUNCIO****908****71970**

DOÑA MARÍA LUZ FERNÁNDEZ MARTÍN,  
CONCEJAL DELEGADA DE HACIENDA DEL  
ILUSTRE AYUNTAMIENTO DE GRANADILLA  
DE ABONA.

HACE SABER: Que el Pleno de esta Corporación, en sesión celebrada el día 3 de marzo de 2025 adoptó el acuerdo de aprobación inicial del Presupuesto General para el ejercicio 2025.

De conformidad con lo establecido en los artículos artº 169.1 del Texto Refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales 2/2004, de 5 de marzo, y 20.1 del Real Decreto 500/1990, de 20 de abril, el expresado Presupuesto queda expuesto al público

por plazo de QUINCE DÍAS HÁBILES, contados a partir del día siguiente a la inserción de este anuncio en el B.O.P., durante los cuales los interesados podrán examinarlo y presentar reclamaciones al Pleno.

El Presupuesto se considerará definitivamente aprobado si durante el citado plazo no se hubiesen presentado reclamaciones.

Granadilla de Abona, a tres de marzo de dos mil veinticinco.

LA CONCEJAL DELEGADA DE HACIENDA,  
María Luz Fernández Martín, documento firmado electrónicamente.