

## CAPÍTULO 5.- DIRECTRICES DE ORDENACIÓN TERRITORIAL PARCIAL

### 5.1.- DISPOSICIONES GENERALES

#### 5.1.1.- CONTENIDO

- 1-AD. Las Directrices de Ordenación Territorial Parcial de este Plan tienen por objeto establecer los contenidos de ordenación específicos de cada una de las Zonas Turísticas, señalando los criterios y directrices de ordenación territorial aplicables, las condiciones de admisibilidad y compatibilidad de usos conforme a los conceptos establecidos en el artículo 2.2.2.6 PTOTT, en cada una de las Áreas Turísticas identificadas en cada Zona y las actuaciones debidas sobre la clasificación del suelo.
- 2-AD. Las **determinaciones establecidas en las fichas de Área de este Capítulo tienen carácter de** normas de aplicación directa en cuanto regulan los usos turísticos y residenciales; normas directivas en lo referente a las condiciones de compatibilidad de estos usos en el Área y las condiciones de aprovechamiento y de recomendaciones en lo que se refiere a otros usos.
- 3-AD. El PTOTT establece en cada Área, desde los distintos niveles de definición, los usos principales, secundarios, compatibles y prohibidos más significativos, conforme a las categorías de uso de los artículos 2.2.3 y siguientes, en función de la situación de esa Área en el modelo territorial. Los usos no específicamente señalados se entenderán compatibles, **sólo si el instrumento de planeamiento adaptado a las determinaciones de las DOTC y este Plan** que establezca la ordenación pormenorizada de la correspondiente pieza de suelo, los prevé expresamente y justifica su compatibilidad con los objetivos de ordenación propuestos para el Área, en su defecto tendrán la consideración de prohibidos.
- 4-AD. A efectos de determinar las condiciones de compatibilidad de los usos turísticos y residenciales alojativos en términos de capacidad conforme los porcentajes establecidos en cada Área, se establecen las siguientes reglas:
- a) El ámbito de estudio será la totalidad de la correspondiente Área, o en su caso, del ámbito o sector que en ella el planeamiento determine. Cuando un determinado ámbito de planeamiento se extienda en dos o más Áreas se justificará el cumplimiento de estas determinaciones de forma individualizada en cada una de ellas.

- b) La capacidad teórica de una determinada Área, ámbito o sector será la suma de las capacidades teóricas de todas y cada una de las parcelas o unidades urbanísticas equivalentes, con capacidad alojativa que dicho espacio comprenda. Se entenderá por capacidad teórica de una parcela o unidad urbanística equivalente, la resultante de la aplicación a su superficie neta de los estándares de densidad y condiciones de edificabilidad conformes con la calificación urbanística que el planeamiento adaptado le otorgue con independencia del estado de la edificación que, en su caso, pudiera existir en ella. Como consecuencia, no se tendrá en cuenta la capacidad real existente, ni la capacidad que pudiera resultar de los procesos de renovación edificatoria que pudieran afectarles, si éstos fueran distintos como resultado de un régimen especial a estos efectos.
- c) En los procedimientos de revisión voluntaria del planeamiento al amparo de la directriz 16.2 DOTC, en los que se conviene una reducción de la capacidad alojativa turística sobre la que resultaría de la aplicación estricta de los criterios del párrafo anterior en la adaptación del planeamiento vigente, no se tendrá en cuenta esta reducción de capacidad a efectos del cumplimiento de las condiciones de compatibilidad de usos.
- d) Se aplicará siempre una proporcionalidad de tres plazas turísticas por vivienda, cualquiera que fueran las características formales de ésta.
- e) Las capacidades así resultantes no serán necesariamente aplicables a otros conceptos urbanísticos, como previsiones de crecimiento, demanda de servicios, etc.

### 5.2.- ZONA TURÍSTICA DE LA ISLA BAJA.

#### 5.2.1.- ASPECTOS GENERALES.

##### 5.2.1.1.- Delimitación del ámbito territorial

- 1-AD. La Zona Turística de la Isla Baja se identifica, en su delimitación básica, con el ámbito de referencia turística del noroeste establecido por el PIOT en el litoral norte de la Isla. La identidad geográfica del área y las peculiaridades del modelo turístico, han aconsejado ampliar esta Zona hacia el sur, incorporando la totalidad de la franja litoral que se extiende al pie del Cantil Costero en el límite de los Espacios Naturales del Parque Rural de Teno, Sitio de Interés Científico de Interián, y Paisaje Protegido de Los Acantilados de La Culata y hacia el este, con la incorporación del núcleo urbano de Garachico como pieza fundamental en la ordenación turística.

- 2-R. La Zona Turística así definida, comprende parte de los municipios de Buenavista del Norte, Los Silos y Garachico y se extiende en la plataforma litoral al oeste del núcleo urbano de Garachico, entre el límite de los Espacios Naturales, aproximadamente en la cota topográfica de los 150 metros y el mar, con una superficie del orden de las 2.000 hectáreas.

#### 5.2.1.2.- Estrategias de promoción

- 1-R. La estrategia promocional se basa en un **“turismo en medio rural”** que tiene por objeto consolidar una imagen de destino fuera de las rutas habituales. Los objetivos de este turismo deben responder necesariamente a la concepción del turismo sostenible y para ello deberán:
- Generar riqueza suficiente para fijar la población.
  - Mejorar la calidad de vida de los residentes.
  - Revalorizar el patrimonio arquitectónico y las tradiciones.
  - Mantener el paisaje y recuperar los ecosistemas dañados.
  - Facilitar el marco adecuado para garantizar la satisfacción del turista.
- 2-R. Para ello, sus componentes con incidencia territorial hacen referencia a:
- Promover el crecimiento de la oferta turística alojativa de la Zona, manteniendo sus condiciones diferenciadas y con ritmo limitado.
  - Beneficiarse del flujo de turistas que se desplazan de los principales enclaves turísticos de la Isla para recorrerla tanto en grupos como individualmente, mediante la oferta de servicios.
  - Atraer una demanda que no busque un turismo masivo sino el contacto con la Naturaleza y la tranquilidad.
  - Consolidar una imagen de destino fuera del masivo y tipificado.
  - Potenciar la restauración y el mantenimiento de las tradiciones y la oferta histórica y cultural.
  - Potenciar productos específicos para este turismo, como son: agroturismo, turismo rural, actividades deportivas (senderismo, hípica, ciclismo, golf,...) y “pueblos con carácter” (pequeños enclaves que tengan singularidades arquitectónicas y tradiciones)
  - Profesionalizar a los trabajadores relacionados con el turismo.

### 5.2.2.- ORDENACIÓN TERRITORIAL

#### 5.2.2.1.- El sistema de núcleos urbanos

- 1-R. El sistema de núcleos de población integrado en la Zona Turística está formado por los núcleos principales y secundarios. Son núcleos principales los que detentan la capitalidad de los tres Municipios. Son núcleos secundarios los de San Bernardo, Las Canteras, La Caleta de Interián, Las Cruces y San Pedro de Daute, así como gran parte de los crecimientos al borde de la carretera al Puertito y San José de Sibora.
- 2-R. Las políticas de intervención en el sistema de núcleos deben reconocer esta identificación y categorización de los núcleos poblacionales, impulsando sus relaciones de jerarquía y complementariedad.
- 3-R. La estructura urbana actual de los núcleos principales responde básicamente a los esquemas de su estructura primitiva, consecuente de las actividades agrícolas y ganaderas originarias de la Comarca, a excepción de Garachico que fue el principal puerto de Tenerife y que conserva un rico patrimonio arquitectónico. Esta identificación de sus características urbanas (estructurales, morfológicas, ambientales etc.), se conceptúa como un atractivo a potenciar dentro de la oferta turística. A estos efectos, el tejido urbano debe permitir el reconocimiento de la estructura inicial, de su evolución y crecimiento, criterios que debe asumir el planeamiento y establecer conforme a ellos sus determinaciones de ordenación en cuanto a consolidación, actuaciones de renovación, crecimiento, etc.
- 4-R. Los núcleos secundarios se presentan en la actualidad, como formaciones que siguen las pautas de comportamiento de los asentamientos marginales. El desarrollo de estas estructuras urbanas y el crecimiento incontrolado de nuevas estructuras fuera de estos núcleos o la aparición de edificaciones dispersas, exigen un cambio sustancial en los procesos de ocupación del territorio y su supeditación a criterios de mayor rigor y disciplina urbanística en orden a mantener, entre otras consideraciones, las condiciones ambientales que propugna el modelo turístico.

#### 5.2.2.2.- El modelo viario y de transportes

- 1-R. El modelo viario y de transportes está basado en la carretera TF-42 que constituye el eje de accesibilidad de todo el ámbito y su conexión con el exterior por el nordeste, conformándose como el canal para el transporte público. El acceso desde el suroeste se produce por la carretera TF-436 de fuertes pendientes y secciones muy estrechas que hacen difícil la conexión con Santiago del Teide, no obstante, ofrece al visitante un paisaje singular de formas potentes y atractivas.

- 2-R. En aplicación de las determinaciones generales establecidas para las estructuras viarias en los artículos 4.1.2 y 4.1.3.1 PTOTT, las políticas de intervención en este eje estarán dirigidas prioritariamente a:
- Resolver las condiciones de seguridad de esta vía a su paso por los núcleos urbanos y, en particular, por los de La Caleta y San Bernardo.
  - Priorizar el transporte público, la localización de las paradas y su relación con los núcleos urbanos.
  - Ordenar el tratamiento y usos permitidos en sus márgenes, respetando sus condiciones visuales y paisajísticas, en aplicación de los criterios generales señalados para las vías de acceso a las zonas turísticas.
- 3-R. Las políticas de ordenación de las estructuras viarias urbanas cumplimentarán, en el marco de las determinaciones generales de aplicación de este Plan, los criterios de su adecuación al tráfico peatonal. En este orden, tienen especial relevancia:
- La limitación del tráfico rodado en el interior de los centros históricos de los tres núcleos principales, mediante la realización de operaciones de peatonalización y eliminación de aparcamientos en superficie.
  - La habilitación de aparcamientos públicos en el entorno de estos núcleos y en los lugares de acceso de visitantes.
  - La mejora de la accesibilidad al litoral, acondicionando los accesos existentes que comunican los núcleos urbanos con las playas y las diferentes actuaciones que se han llevado a cabo en el frente marítimo.
- 4-R. Las intervenciones en la red peatonal incluirán:
- En Buenavista, estarán orientadas a la mejora de los accesos existentes que comunican este núcleo con las playas de Las Arenas, Arenas de Las Mujeres y la Playa del Fraile, donde se localizan intervenciones como la piscina municipal y el Campo de Golf y la recuperación del tramo oeste del paseo peatonal que une el Campo de Golf y la Piscina Municipal con la Playa del Fraile.
  - En Los Silos, las mejoras en los accesos al frente litoral estarán condicionados a las intervenciones propuestas para la recuperación del frente marítimo y la conexión entre los núcleos

de La Caleta y San José de Sibora y su posible prolongación hacia el oeste en el municipio de Buenavista.

- 5-R. Con relación al transporte público:

- La red de transporte exterior debe complementarse con una red de circulación interna que permita acceder con fluidez el interior del ámbito y su conexión a las comunicaciones exteriores, dando acceso a los principales hitos de actividad urbana y a las instalaciones alojativas, todo ello complementado con el servicio de taxis.
- El acceso a Punta de Teno requiere la mejora de las condiciones de seguridad, entre ellas, limitar el acceso privado mediante un sistema de transporte alternativo de alta periodicidad desde el Casco de Buenavista del Norte, apoyado en un sistema de aparcamientos situados estratégicamente en la zona.

#### 5.2.2.3.- Áreas libres.

- 1-R. Las limitadas reservas de terrenos para espacios libres y dotaciones en los núcleos urbanos, obligan a un peculiar aprovechamiento de las disponibilidades existentes y muy especialmente a la valoración del entorno paisajístico de la Zona y el aprovechamiento de estos valores.
- 2-R. Con referencia a las determinaciones establecidas en el artículo 4.1.3.2 PTOTT, el planeamiento incorporará particularmente para esta Zona:
- La protección visual de los elementos de interés paisajístico que conforman el escenario natural del área, en este caso presidido por los Espacios Naturales del Parque Rural de Teno, el Sitio de Interés Científico de Interián, el Paisaje Protegido de Los Acanilados de la Culata y el Monumento Natural del Roque de Garachico, además de otros elementos definidores y característicos del paisaje como La Montaña de Taco.
  - Las relaciones con los programas de uso de los espacios naturales próximos, en especial el Parque Rural de Teno y su complementariedad como origen de recorridos peatonales, incentivando la práctica de actividades deportivas y culturales.
  - El reconocimiento de la actividad agrícola, no sólo como motor económico del área sino como generadora del paisaje que caracteriza a esta Zona de alto valor ambiental y paisajístico, mediante instrumentos de control y regulación para su preservación.
  - El tratamiento de las relaciones de borde del medio urbano y el rural prestando especial atención a los elementos que lo

conforman, sean éstos edificaciones o elementos de urbanización. Ello es especialmente aplicable a los núcleos secundarios, -como San Bernardo y todo el entorno de la montaña de Taco-, incluso mediante programas de intervención en la edificación, tratamiento de fachadas, cerramientos y espacios libres privados, y tratamiento de la vegetación.

- e) La recuperación, mediante intervenciones urbanísticas localizadas, de los itinerarios peatonales existentes en el medio rural, creando una red de recorridos y zonas de estancia reconocibles, amenas y adecuadamente tratadas, que generen flujos peatonales a través de todo el área.
- f) La recuperación del frente litoral que se extiende desde La Caleta hasta San José de Sibora y al litoral de Buenavista, mediante actuaciones puntuales basadas en el reconocimiento del alto potencial de sus valores paisajísticos.

#### 5.2.2.4.- Otras actuaciones significativas

- 1-R. Las actuaciones ya previstas y en ejecución por las distintas Administraciones, para el desarrollo de la Zona, en cuanto afectan a su imagen turística, están constituidas por el Campo de Golf de Buenavista, la Actuación Integral en la Costa de Los Silos y el Puerto de Garachico.
  - a) El Campo de Golf de Buenavista se ha llevado a cabo en el marco del planeamiento urbanístico. El desarrollo de las instalaciones turísticas alojativas en él previstas participa de este carácter significativo en cuanto a las políticas de desarrollo de la Zona.  
En este sentido, y para mejorar las instalaciones turístico-recreativas existentes, se prevé la ampliación de la superficie de terrenos afectos a esta Área, incluso con reubicación de las instalaciones alojativas, siempre que no se superen los límites de capacidad alojativa y superficies edificables establecidas en el planeamiento urbanístico vigente. La ampliación del Área se resolverá mediante el establecimiento de las correspondientes determinaciones urbanísticas por el Plan General de Buenavista y, en su caso, sus correspondientes instrumentos de desarrollo.
  - b) La Costa de los Silos requiere su ordenación por un Plan Especial que establezca la declaración de utilidad pública de las actuaciones previstas y la programación de las inversiones necesarias a estos efectos.
  - c) La construcción del puerto de Garachico, en cuanto trascienda en su concepción de un puerto deportivo de carácter local, exigirá la adopción de las medidas adecuadas de protección del casco de Garachico frente a las tensiones urbanísticas que pueda generar.

- 2-R. La ordenación de la costa de La Caleta de Interian, ejecutado el paseo marítimo, deberá contemplar la regulación de los usos en los suelos colindantes al paseo, especialmente en suelo rústico, limitando aquellos que puedan afectar a sus condiciones ambientales y con la previsión de posibles instalaciones de ocio complementarias al uso de la playa. A estos efectos, se delimitarán los suelos que conforman el extremo nororiental del paseo con prohibición de otros usos edificatorios.
- 3-R. El medio urbano de los núcleos históricos y su patrimonio arquitectónico constituye uno de los grandes atractivos de esta Zona, lo que exigirá establecer las políticas oportunas para su conservación. La habilitación en ellos de usos de servicios al usuario turístico, en especial comerciales y de hostelería, debe permitir esta conservación para lo que se deberán instrumentar programas de mejora urbana y arquitectónica, homogeneización de imagen, etc.
- 4-R. Las intervenciones en el espacio privado tendrán por objeto las condiciones de conservación y estéticas de las edificaciones y el tratamiento, en su caso, de los espacios libres privados y sus elementos de cerramiento. En este orden, se promoverán programas para la rehabilitación de la edificación tradicional, especialmente aquellas que conforman el patrimonio histórico de estos núcleos y, en general de la Zona Turística, como objetivos para establecer las concretas señas de identidad de este destino.

#### 5.2.3.- ORDENACIÓN DE LAS ÁREAS TURÍSTICAS

##### 5.2.3.1.- Admisibilidad de los usos turísticos.

- 1-D. Promover el crecimiento de la oferta turística alojativa de la Zona hacia una capacidad de 900 plazas en los próximos años, fundamentado en el turismo rural, especialmente en su modalidad hotelera, y una oferta significativa distribuida de forma homogénea en los tres núcleos de Buenavista, Los Silos y Garachico.
- 2-AD. Los establecimientos turísticos alojativos permitidos, considerándose prohibidos los no especificados, son:
  - a) Los establecimientos que se localicen en **edificios histórico-artísticos**, conforme el artículo 3.2.2.c PTOTT.
  - b) Los establecimientos de **turismo rural** en los términos de los artículos 3.5 y siguientes PTOTT.
  - c) Los **establecimientos turístico-recreativos** en los términos del artículo 3.7 del PTOTT.
  - d) Los permitidos expresamente en las condiciones particulares establecidas para cada Área en la ficha correspondiente, en

particular, los previstos en el Campo de Golf de Buenavista en el planeamiento urbanístico vigente y el hotel sito en Sibora, Los Silos, en los términos del acuerdo de la COTMAC de fecha 2 de abril de 2003 por lo que se asimila a las instalaciones previstas en el artículo 3.2.2. PTOTT.

- 3-R. En concordancia con los objetivos del modelo turístico, deberán instrumentarse políticas de promoción y desarrollo de los establecimientos referenciados en los apartados a) y b) del párrafo anterior, estableciendo programas de complementariedad con las actividades turísticas complementarias que se desarrollen en la Zona.
- 4-R. La admisibilidad de la oferta turística complementaria, a efectos de lo previsto en el artículo 4.2.2 PTOTT se establece para esta Zona Turística de Isla Baja, y en las condiciones de compatibilidad establecidas en el artículo 5.2.3.3 siguiente, conforme a:
- a) Tendrán carácter de objetivo del modelo turístico las actividades comprendidas en los grupos de: descanso, cultura, deportes relacionados con las actividades náuticas, el golf y gastronomía.
  - b) Tendrán carácter de no recomendadas conforme el modelo turístico las actividades comprendidas en los grupos de: entretenimiento y negocios.
- 5-R. Las mismas condiciones de admisibilidad serán de aplicación a los establecimientos del apartado d) del párrafo 2 anterior, en relación a su categorización como establecimientos especialistas o diferenciados. No se permitirán los establecimientos generalistas.
- 6-R. Será considerado de interés preferente a efectos de la aplicación de lo dispuesto en la Disposición Transitoria Segunda, apartado 3 de la Ley 19/2003, uno de los hoteles previstos en el proyecto del Campo de Golf de Buenavista, en cumplimiento de los objetivos del modelo turístico para esta Zona. Dicho establecimiento deberá justificar su adecuación a los criterios identificadores de los establecimientos especialistas o diferenciados en la modalidad de hotel de golf y su capacidad no será superior a 250 plazas.

#### 5.2.3.2.- Admisibilidad de los usos residenciales

- 1-D. El uso residencial en la categoría tercera se admitirá en las Áreas Turísticas con destino Residencial. Se priorizará la localización del crecimiento poblacional en los núcleos principales, limitando el desarrollo de los núcleos secundarios.

#### 5.2.3.3.- Limitación general de usos

- 1-R. Se consideran prohibidos, por incompatibilidad con el modelo turístico de esta Zona y sin perjuicio de lo dispuesto en el régimen general de usos del capítulo 2.2 PTOTT y las condiciones particulares de cada Área, los siguientes usos:
- a) Usos recreativos en las categorías de:
    - Esparcimiento en espacios edificados: edificios recreativos de grandes dimensiones.
  - b) Usos dotacionales en las categorías de:
    - Educativos nivel 1.
    - Sanitarios nivel 1.
  - c) Usos industriales:
    - Producción industrial: en los niveles de industria pesada e industria singular
    - Almacenamiento y comercio mayorista.
  - d) Usos terciarios en las categorías de:
    - Comercio minorista: en los niveles de almacén comercial no especializado, gran comercio especializado y gran centro comercial.
    - Hostelería: en el nivel de grandes restaurantes.
    - Oficinas: grandes oficinas

**ÁMBITO PARTICULAR:** Las Breveritas 1, El Tejar 2, Buenavista 3, San Bernardo-  
Las Canteras 4, Los Silos 5, La Caleta 6, Las Cruces 7,  
San Pedro de Daute 8, Garachico 9.

---

**Zona Turística:** ISLA BAJA  
**Tipo de área:** ÁREA COLMATADA  
**Destino:** RESIDENCIAL

---

**ADMISIBILIDAD DE USOS PRIVADOS:**

**Uso Principal:**

Residencial (Art. 4.3.2.1 PTOTT)

*Categoría:* Tercera.

**Uso Secundario:**

Turístico (Art. 4.2.1 PTOTT)

*Categoría:* Edificios Histórico-artísticos.

Establecimientos de Turismo Rural (Art. 3.5 PTOTT)

Industrial (Art. 2.2.9 PTOTT)

*Categoría:* Artesanía y oficios artísticos.

**Uso Compatible:**

Recreativo (Art. 2.2.5 PTOTT)

*Categoría:* Esparcimiento en espacios edificados nivel 2.

Terciario (Art. 2.2.10 PTOTT)

*Categoría:* Comercio minorista nivel 1, 2 y 3.

Hostelería nivel 1, 2, y 3.

Oficinas nivel 1 y 2.

**Uso Prohibido:**

Turístico (Art. 4.2.1 PTOTT)

*Categoría:* Establecimientos turísticos convencionales. (1)

Complejos turísticos.

Residencial (Art. 4.3.2.2 PTOTT)

*Categoría:* Primera y segunda.

Recreativo (Art. 2.2.5 PTOTT)

*Categoría:* Esparcimiento en complejos recreativos.

**Otras condiciones relativas a los usos:**

(1) En el ámbito particular Los Silos 5, se admitirá el uso turístico en los términos del acuerdo de la COTMAC de 2 de abril de 2003.

**CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO:** A determinar por el planeamiento urbanístico vigente.

**AMBITO PARTICULAR:** Las Breveritas 10, Buenavista 11, San Bernardo - Las  
Canteras 12, Los Silos 13, La Caleta 14, Las Cruces 15,  
Garachico 16.

---

**Zona Turística:** ISLA BAJA  
**Tipo de área:** ÁREA DE EXPANSIÓN URBANA.  
**Destino:** RESIDENCIAL

---

**ADMISIBILIDAD DE USOS PRIVADOS:**

**Uso Principal:**

Residencial (Art. 4.3.2.1 PTOTT)

*Categoría:* Tercera.

**Uso Secundario:**

Turístico (Art. 4.2.1 PTOTT)

*Categoría:* Edificios Histórico-artísticos.

Establecimientos de Turismo Rural (Art. 3.5 PTOTT)

Industrial (Art. 2.2.9 PTOTT)

*Categoría:* Artesanía y oficios artísticos.

**Uso Compatible:**

Recreativo (Art. 2.2.5 PTOTT)

*Categoría:* Esparcimiento en espacios edificados nivel 2.

Terciario (Art. 2.2.10 PTOTT)

*Categoría:* Comercio minorista nivel 1,2 y 3

Hostelería nivel 1, 2 y 3.

Oficinas nivel 1y 2.

**Usos Prohibidos:**

Turístico (Art. 4.2.1 PTOTT)

*Categoría:* Establecimientos turísticos convencionales.

Complejos turísticos.

Residencial (4.3.2.2 PTOTT)

*Categoría:* Primera y segunda

Recreativo (Art. 2.2.5 PTOTT)

*Categoría:* Esparcimiento en complejos recreativos.

**Otras condiciones relativas a los usos:**

Las Breveritas 10: El planeamiento deberá concretar las condiciones de compatibilidad y adecuación al espacio turístico del Campo de Golf de los suelos a él colindantes, supeditando a ello su desarrollo y edificación

**CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO:** A determinar por el planeamiento urbanístico vigente.

**AMBITO PARTICULAR:** Buenavista 17

---

**Zona Turística:** ISLA BAJA  
**Tipo de área:** ÁREA EN DESARROLLO AISLADA  
**Destino:** TURÍSTICA

---

**ADMISIBILIDAD DE USOS PRIVADOS:**

**Uso Principal:**

Turístico (Art. 4.2.1 PTOTT)

*Categoría:* Complejos Turísticos.

**Uso Secundario:**

Turístico (Art. 4.2.1 PTOTT)

*Categoría:* Establecimientos turísticos convencionales  
Establecimientos turísticos recreativos.

**Uso Compatible:**

Recreativo (Art. 2.2.5 PTOTT)

*Categoría:* Esparcimiento en espacios adaptados nivel 1.  
Esparcimiento en espacios edificados nivel 2.

Terciario (Art. 2.2.10 PTOTT)

*Categoría:* Comercio minorista nivel 1 y 2.  
Hostelería nivel 1, 2 y 3.

**Usos Prohibidos:**

Turístico (Art. 4.2.1 PTOTT)

*Categoría:* Edificios Histórico-artísticos.  
Establecimientos de Turismo Rural (Art. 3.5 PTOTT)

Residencial (Art. 4.3.2.1 PTOTT)

*Categoría:* Primera, Segunda y Tercera.

Industrial (Art. 2.2.9 PTOTT)

*Categoría:* Artesanía y oficios artísticos.  
Reparación y mantenimiento de objetos domésticos.  
Talleres de reparación de vehículos.

Terciario (Art. 2.2.10 PTOTT)

*Categoría:* Comercio minorista nivel 4 y 5.  
Oficinas nivel 3.

**Otras condiciones relativas a los usos:**

**CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO:**

### 5.3.- ZONA TURÍSTICA DE PUERTO DE LA CRUZ - VALLE DE LA OROTAVA.

#### 5.3.1.- ASPECTOS GENERALES

##### 5.3.1.1.- Delimitación del ámbito territorial

1-AD. La Zona Turística de Puerto de la Cruz - Valle de la Orotava se identifica con el ámbito de referencia turístico Costero Norte, establecido por el PIOT, que comprende el municipio del Puerto de la Cruz y parte de los municipios de Los Realejos y de La Orotava. Se extiende en la plataforma litoral en los terrenos comprendidos entre la TF-5 y el mar, y entre el límite del término municipal de La Orotava con el de Santa Úrsula y el Paisaje Protegido de La Rambla de Castro en el término municipal de Los Realejos.

##### 5.3.1.2.- Estrategias de promoción.

- 1-R. La estrategia promocional, bajo la referencia de **“Turismo de confort y salud”**, tiene por objeto ofrecer posibilidades de descanso y mejora de las condiciones físicas en un destino turístico maduro y consolidado, tranquilo y abierto al mar, con una oferta alojativa variada.
- 2-R. La evolución a corto plazo propuesta, consiste en pasar de un concepto de *“Sol y playa tradicional”* a uno novedoso de *“Sol y playa activo”*, para llegar en su evolución a medio plazo, a fundamentarse en productos concretos de infraestructuras y servicios vinculados a estas actividades. Como mecanismo de evolución se propone la segmentación del producto turístico en: relax y salud, negocios y reuniones, actividades en el mar, actividades en la naturaleza, actividades de interés especial (astronomía, Parque Nacional), entre otras. En este sentido, la totalidad del Valle debe participar en esta oferta de opciones de actividad, desde sus valores naturales, paisajísticos, culturales, gastronómicos, en el sentido de crear un gran escenario que permita esa opción de futuro que se pretende.
- 3-R. La estrategia competitiva supone la mejora cualitativa de la oferta alojativa actual, la adecuación ambiental del espacio turístico, la creación de nueva oferta complementaria, en especial, de actividades de ocio y entretenimiento, y potenciar los canales de comercialización más efectivos para la zona, a fin de atraer una demanda de usuarios de edad media y avanzada con poder adquisitivo medio y alto. A estos efectos, las estrategias que se propone implantar en la Zona para conseguir dichos objetivos son:
- a) Impulsar la rehabilitación de la actual planta hotelera y extrahotelera del Puerto de la Cruz.

- b) Fomentar la cualificación de la oferta alojativa mediante nuevas instalaciones complementarias que incorporen servicios de salud en áreas como La Paz, Taoro, Botánico, etc.
- c) Fomentar una mejora cualitativa del comercio, una mayor especialización en la oferta de servicios, sobre todo en la franja costera, área de Martiánez y Centro Histórico.
- d) Impulsar la rehabilitación y la mejora de las edificaciones como elementos definidores del paisaje urbano.
- e) La rehabilitación del casco urbano (trama urbana, recualificación ambiental de los peatonales y de los paseos). Acondicionamiento del frente litoral y la integración del puerto previsto en el Puerto de la Cruz, con el resto de la ciudad, y no como un ente autónomo.
- f) Mejorar las condiciones medioambientales del Valle de la Orotava, mediante una política agraria que impulse los cultivos tradicionales de secano y los tropicales, así como ofrecer nuevas alternativas vinculadas a la recualificación de la producción local.
- g) Mejorar la tranquilidad del Valle: peatonalización, tráfico (transporte público, aparcamientos, restringir la circulación de vehículos, control de ruidos.
- h) Recualificar las condiciones de accesibilidad a la zona desde la TF-5, y en particular del transporte público en el interior del municipio del Puerto de la Cruz.
- i) Mejorar el mantenimiento de las infraestructuras y los servicios urbanos, con especial incidencia en la señalización e indicación adecuada de los accesos.

#### 5.3.2.- ORDENACIÓN TERRITORIAL.

##### 5.3.2.1.- El sistema de núcleos de población

- 1-R. El sistema de núcleos de población en el conjunto del Valle esta definido a partir del esquema triangular que configuran los núcleos principales de: Puerto de la Cruz, La Orotava y Los Realejos, y una gran presencia de diferentes estructuras urbanas que internamente ocupan gran parte del territorio del litoral y las medianías. De ellos, ocupan la Zona Turística el Puerto de la Cruz y una amplia zona altamente antropizada en el litoral de Los Realejos.
- 2-R. Las políticas de ordenación territorial en el Valle deben comprender:
- a) La compactación de los núcleos de Puerto de la Cruz, La Orotava, Los Realejos, formando un sistema de núcleos

- principales, urbanizados, equipados, y correctamente insertos en la estructura territorial.
- b) Acotar el crecimiento de los núcleos menores completando sus tramas; y limitar los procesos de edificación dispersa a áreas acotadas de la Comarca, reconduciéndolos hacia formas de asentamiento compatibles con el modelo de ordenación territorial.
  - c) Colmatar los vacíos urbanos, y mejorar la dotación de equipamientos con el fin de consolidar sus tramas urbanas a través de una política pública de suelo y vivienda en los grandes vacíos interiores.
  - d) Limitar las tendencias de crecimiento residencial en los terrenos situados en el margen Norte de la TF-5, y muy especialmente aquellas tipologías edificatorias que impliquen grandes ocupaciones de suelo o modelos próximos a los del espacio turístico.
  - e) Completar la estructura viaria coordinándola con la comarcal, especialmente con Los Realejos y con la zona de costa.
- 3-R. La función de cada uno de estos tres Municipios dentro de la estructura territorial comarcal, se ha ido consolidando en el tiempo, de forma que el Puerto de La Cruz ha polarizado históricamente la oferta turística mientras que, La Orotava y Los Realejos han asumido prioritariamente desarrollos residenciales. Estas funciones se traducen en la Zona Turística en unas patentes diferencias en la calidad y cantidad de la oferta alojativa existente en cada uno de ellos y en las características de las estructuras urbanas que le dan soporte. En relación a todo ello este Plan, reconoce en la Zona Turística un destino residencial a las áreas pertenecientes al municipio de Los Realejos mientras que, el Puerto de la Cruz dará respuesta a un destino de ciudad turística, y el espacio no urbanizado del litoral de La Orotava tenderá a configurarse como área de reserva, con la actuación singular prevista en el Plan Especial de El Rincón.

#### 5.3.2.2.- El modelo viario y de transportes.

- 1-R. La estructura viaria y de transportes de la Comarca está organizada entorno a la articulación longitudinal de los dos cascós principales de medianías (La Orotava y Los Realejos) y su relación transversal con el área urbana del Puerto de la Cruz.
- 2-R. El acceso al núcleo del Puerto de la Cruz desde la autopista TF-5 se realiza a través de la carretera TF-31 en el enlace de Risco Caído, que permite también el acceso al casco de La Orotava y a la zona de El Rincón. Desde esta vía se desarrollan los dos accesos principales al Puerto de la Cruz, la entrada por el Botánico, y el acceso por Martiánez. El siguiente acceso desde la TF-5 se produce en el enlace de San

Jerónimo, que permite el desvío hacia la zona de la carretera de Las Arenas y hacia la zona residencial de la parte alta junto al camino del Durazno. La entrada por Las Arenas permite acceder a la zona oeste del núcleo, desde la parte alta, barrio de La Vera hasta la baja de la costa junto a los Polígonos y Playa Jardín. Existe un acceso infradimensionado desde el Puerto de la Cruz hacia Los Realejos por Las Dehesas, que funciona como vial costero alternativo a la TF-5.

- 3-R. En general todos estos accesos al Puerto de la Cruz, presentan un problema de dimensionamiento, y se han visto sometidos por la presión edificatoria en los bordes, lo que ha ocasionado que en estos momentos tengan un diseño de carretera, pero un uso de vía interior o calle urbana. Por ello, se debería modificar su sección según las diferentes zonas que atraviesa, presentando un trazado urbano en aquellas zonas de mayor consolidación edificatoria y con gran cantidad de accesos transversales a la misma y resolviendo la problemática con una sección de carretera en la periferia de las zonas consolidadas.
- 4-R. En el sistema viario actualmente existente en el Puerto de la Cruz, se producen conflictos de accesibilidad, especialmente de carácter horizontal, ya que sólo existen ejes verticales desde la TF-5, pero no existen ejes viarios que los conecten horizontalmente entre sí. Se estudiarán alternativas para resolver estas conexiones, con parámetros de dimensionamientos y adecuación ambiental y paisajísticas.
- 5-R. El instrumento que establezca la ordenación de las infraestructuras viarias, incorporará un estudio de tráfico que permita cuantificar la demanda previsible de aparcamientos y traducirse en un plan de actuación pública que localice las instalaciones adecuadas. En el municipio del Puerto de la Cruz, se hace necesario la ubicación de ciertos aparcamientos que permitan reducir el tráfico en el interior del Municipio; se estudiarán alternativas para la ubicación de éstos.
- 6-R. Las exigencias del transporte público demandan una serie de líneas de circulación interna, especialmente con la introducción de líneas de transporte de recorrido horizontal y de circunvalación al núcleo central, que permitan conectar con fluidez el interior del núcleo turístico y éste con las comunicaciones exteriores, principalmente en el municipio del Puerto de la Cruz, dando acceso a los principales hitos de actividad urbana y a las instalaciones alojativas, complementado con el servicio de taxis.
- 7-R. Se estudiarán alternativas para incorporar medios mecánicos de transportes públicos (teleférico, funicular, cremallera,...) que ayuden a resolver el problema actual que supone la barrera física del Acantilado de Martiánez, y que potencien los flujos de personas para conectar la ciudad alta con la ciudad baja.
- 8-R. Existen problemas de conexión entre la parte alta (La Paz, Taoro) y la parte baja de la ciudad (Martiánez, Centro Histórico) a nivel de

relaciones transversales de la red peatonal, que también presenta problemas de identificación, de identidad y de señalización. Se estudiarán alternativas que permitan fomentar la intercomunicación de la ciudad alta con la ciudad baja estableciendo una red peatonal transversal bien dimensionada, identificada, señalizada correctamente y que atienda a parámetros de calidad ambiental; en cuanto a las sendas peatonales existentes se las redimensionará, se adecuarán formalmente, y se acondicionarán dotándolas de mayor calidad ambiental.

- 9-R. Se estudiará la trama peatonal interior del Centro Histórico en el Puerto de la Cruz, que actualmente está bastante deteriorada funcional y formalmente, presentando un deterioro ambiental importante. Se propondrá alternativas de mejora y acondicionamiento de esta red interior peatonal para dotarla de mejor funcionalidad y de mayor calidad ambiental.
- 10-R. Se potenciarán y fomentarán las relaciones longitudinales del espacio del litoral costero, desde Playa Jardín a Martiánez, adecuando y acondicionando ambientalmente los peatonales y paseos marítimos que constituyen este eje peatonal longitudinal costero.

#### 5.3.2.3.- Áreas libres y dotaciones.

- 1-R. En el Puerto de la Cruz, principal núcleo turístico de la Zona Turística, existen importantes superficies de espacios libres. Desde la zona costera con las playas de Martiánez, Playa Jardín y el Complejo del Lago Martiánez, hasta las grandes superficies de espacios libres formadas por el Jardín Botánico y su futura ampliación, el Parque del Taoro y la Plaza del Charco.
- 2-R. A estos espacios libres, han de sumarse las áreas peatonales que se han ido consolidando desde hace tiempo, la calle Quintana, el paseo de San Telmo, la calle de La Hoya, la peatonalización de la zona de Martiánez y las calles transversales que han definido una red peatonal interconectada a nivel de la zona baja de la ciudad pero que no se ha podido relacionar hasta ahora con la parte alta de la ciudad de manera adecuada.
- 3-R. A estos espacios de carácter público, se ha de añadir de forma especial la actuación privada del Loro Parque, tanto como equipamiento de parque temático como de jardín y espacio libre.
- 4-R. Las necesarias políticas de actuación en relación a los espacios libres, deberán fundamentarse en:
- a) La protección de los elementos de interés paisajístico que conforman el escenario natural del núcleo, en este caso presidido por La Montaña de Las Águilas, montaña del Taoro,

etc, de forma que su sola presencia sea un elemento referencial y cualificado de la calidad ambiental de este ámbito.

- b) La recuperación y ejecución mediante pequeñas intervenciones de enclaves obsoletos en La Paz, Taoro, área de San Fernando, Polígonos, etc., que permitan incorporarlos y ponerlos otra vez en uso, con una imagen más cuidada y una mayor calidad ambiental.
- c) La recuperación, mediante intervenciones urbanísticas localizadas, de los itinerarios peatonales y espacios libres actuales, reinterpretándolos y creando una red de recorridos y de zonas de estancia reconocibles y adecuadamente tratadas, que generen flujos peatonales a través de toda el área, proyectando una imagen de mayor calidad ambiental en el entorno urbano, de forma que ayude a diluir la imagen actual de ocupación masiva debido a la densa edificación existente en algunas áreas en el Puerto de la Cruz.
- d) Establecer políticas de desdensificación, en particular en áreas como La Vera, Las Arenas, Punta Brava, San Antonio-El Esquilón, Centro Histórico, Polígonos, etc., con eliminación total o parcial de edificaciones ya obsoletas mediante transferencias de derechos urbanísticos a localizaciones periféricas al núcleo, a fin de recuperar espacios vacíos en los que poder intervenir con estrategias de esponjamientos que ayuden a disminuir la densificación edificatoria actual, a través de la implantación de nuevos espacios libres.
- 5-R. En el frente costero, consolidado en la actualidad, con el Complejo Martiánez, Playa Jardín y las zonas deportivas del área del Peñón se producirá un gran cambio de escala y potencia funcional, al convertirse en foco de atracción y polarizar este ámbito, debido a la inclusión del Parque Marítimo y el Muelle Deportivo, que completara sin interrupciones, el borde costero configurándose como una sucesión de dotaciones y equipamientos, creando una gran zona de actividades de ocio y de esparcimiento.
- 6-R. Se dotará de una zona deportiva junto al barranco de San Felipe que completarán a las zonas deportivas del Peñón y aumentarán las dotaciones de este tipo como complementarias de las de ocio y turismo.
- 7-R. Se plantea como objetivo primordial el aumento de la superficie destinada a los espacios libres, conectándolos con el resto de la ciudad a través de recorridos peatonales y del sistema viario, para incorporarlos debidamente a la ciudad, ya que en la actualidad presentan problemas de integración y de falta de relación con partes de la ciudad, esto ocurre de forma especial en el municipio del Puerto de la Cruz.
- 8-R. Existen espacios de gran valor paisajístico en el ámbito turístico, que no han sido utilizados como espacios libres de forma adecuada, tal es el

caso de la montaña de Las Águilas, los barrancos de Tafuriaste y de San Felipe, el cantil costero de Martiánez, el barranco de La Arena, etc. El planeamiento correspondiente procederá a clasificarlos como sistemas de espacios libres en la clase y categoría de suelo que corresponda y establecerá las medidas adecuadas para acondicionarlos, e incorporarlos a la ciudad, dotándolos de una mayor calidad ambiental para el uso y disfrute de los ciudadanos.

- 9-R. Se plantea la necesidad de desarrollar el Parque Marítimo aprovechando el impulso del nuevo Muelle Deportivo, con la introducción de nuevas actividades de ocio y esparcimiento en la franja costera para potenciar el eje longitudinal de la ciudad baja.
- 10-R. Se introducirá un nuevo intercambiador urbano relacionado con la intervención del Puerto Deportivo y Parque Marítimo, que permitirá sustituir a la actual estación de autobuses, fomentando la interconexión entre las distintas partes de la ciudad de manera que represente un punto significativo en la ordenación de las diferentes actividades de ocio.

#### 5.3.2.4.- Infraestructuras de servicios urbanos.

- 1-R. Las redes de saneamiento deberán ser objeto de un programa de inversiones que complete el sistema de tratamiento de las aguas residuales, propiciando la reutilización de las aguas depuradas. Deberá tratarse la inserción de la actual EDAR del Puerto de la Cruz en el espacio turístico mediante un proyecto específico de mejora, adaptación ambiental y paisajística.

#### 5.3.2.5.- Otras actuaciones significativas

- 1-R. Actuaciones significativas ya previstas para la revitalización de esta Zona Turística son: el **puerto del Puerto de la Cruz**, con proyecto ya redactado y en trámites previos de gestión, y el **Complejo Turístico de Salud del Valle de La Orotava**, en los términos establecidos en los artículos 2.4.7.1 y siguientes PIOT. Concebido como una Operación Singular Estructurante destina fundamentalmente a servicios sanitarios, de salud y belleza, su localización y ordenación queda remitida a un Plan Territorial Especial de Ordenación.
- 2-R. En las **Áreas Colmatadas** se desarrollarán programas del medio urbano que tendrán por objeto la intervención en el espacio público en los términos ya expuestos en los artículos precedentes.
- 3-R. En las mismas Áreas, las intervenciones en el espacio privado tendrán por objeto las condiciones de conservación y estéticas de las edificaciones y el tratamiento, en su caso, de los espacios libres privados y sus elementos de cerramiento. En este orden, se promoverán programas para:

- a) La **recuperación-renovación de la edificación en el Centro Histórico del Puerto de la Cruz**, con el mantenimiento de sus condiciones tipológicas y de carácter ambiental y la introducción de usos comerciales y de restauración, que incentiven al visitante, y revitalicen la actividad de este casco interior; se realizará mediante un Plan Especial de Rehabilitación del Centro de la Ciudad.
- b) La mejora urbana del **Centro Histórico** y su entorno urbano en los que, sin perjuicio de las necesidades de renovación edificatoria ya señaladas, se promueva la mejora y acondicionamiento de las fachadas de la edificación y el tratamiento de los frentes comerciales; se realizará mediante un Plan Especial de Rehabilitación del Centro de la Ciudad.
- c) La mejora de la calidad urbana ambiental y paisajística, mediante una campaña de fachadas, de las edificaciones que configuran los accesos al municipio, **la entrada y bajada por Las Arenas, la entrada por el Botánico, y el acceso por Martiánez.**
- d) La mejora paisajística y ambiental de las edificaciones de la zona que linda con el Barranco de San Felipe y de las edificaciones en el entorno de Playa Jardín, y fundamentalmente, la inserción en su entorno mediante tratamiento integral, del núcleo residencial de Punta Brava, que debido a su ubicación en primera línea de costa y el estado en el que se encuentra, está necesitado de una intervención; se realizará mediante un **Plan Especial de Ordenación del Litoral Costero.**
- e) La mejora urbana en la zona de **La Paz y el Taoro**, en cuanto a las relaciones de las edificaciones con su entorno inmediato, las relaciones del espacio privado con el espacio público, atendiendo al acondicionamiento y tratamiento de los cerramientos de parcela, y a fomentar el ajardinamiento de los espacios libres privados con elementos vegetales de gran porte, que participen del espacio público; se realizará mediante un Plan Especial de Ordenación para cada caso y que contemple las obras de reurbanización y mejora de los espacios libres.

#### 5.3.2.6.- Rehabilitación urbana

- 1-R. En cumplimiento de lo dispuesto en la directriz 21.1 DOTC el planeamiento general desarrollará, como complemento de los contenidos de este Plan, el análisis pormenorizado de las circunstancias y de los factores enunciados en la directriz 20.4 DOTC, delimitando las áreas de rehabilitación urbana en los términos y a los efectos exigidos en la misma y siguientes directrices.
- 2-R. La delimitación del área o áreas que resulte, sustituirá el ámbito territorial propuesto para la Operación de Rehabilitación de la Ciudad Turística del Puerto de la Cruz prevista en los artículos 2.4.12.1 y

siguientes PIOT. No obstante, se mantendrán los criterios y contenidos para ella establecidos, sin perjuicio de lo dispuesto en el apartado 1 anterior.

### 5.3.3.- ORDENACIÓN DE LAS ÁREAS TURÍSTICAS.

#### 5.3.3.1.- Admisibilidad de los usos turísticos.

- 1-D. El planeamiento fomentará la **contención del crecimiento de la capacidad global de la oferta turística alojativa** existente en la Zona, a excepción de los establecimientos referenciados en el apartado 5 siguiente, de los de turismo rural en los términos del artículo 3.5 y siguientes PTOTT que sean admisibles en el área de El Rincón y los que fueran admisibles en esta misma Área conforme el planeamiento vigente.
- 2-AD. Los establecimientos turísticos alojativos permitidos, considerándose prohibidos los no especificados, son:
- a) Los **establecimientos turísticos convencionales**, en las modalidades de hotel, hotel apartamento y conjunto de apartamentos turísticos, en los términos del artículo 4.2.1. y siguientes PTOTT.
  - b) Los **complejos turísticos** en los términos del artículo 4.2.1 y siguientes PTOTT.
  - c) Los **establecimientos turísticos recreativos**, en los términos del artículo 4.2.1 y siguientes PTOTT.
  - d) Los establecimientos que se localicen en **edificios histórico-artísticos**, conforme el artículo 3.2.2.c PTOTT.
  - e) Los **establecimientos turísticos ligados a la naturaleza**, en los términos de los artículos 3.4 PTOTT, que sean admisibles en el área de El Rincón conforme a su regulación específica.
  - f) Los **establecimientos de turismo rural** en los términos del artículo 3.5 y siguientes PTOTT que sean admisibles en el área de El Rincón conforme a su regulación específica.
- 3-R. La admisibilidad de la oferta turística complementaria a efectos de lo previsto en el artículo 4.2.2 PTOTT se establece para la Zona Turística de Puerto de la Cruz - Valle de La Orotava y en las condiciones de compatibilidad establecidas en el artículo 5.3.3.3 siguiente, conforme a:
- a) Tendrán carácter de objetivo del modelo turístico las actividades comprendidas en los grupos de: **salud, descanso, cultura, negocios y gastronomía**.

- b) No se consideran actividades turísticas complementarias específicamente no recomendadas.
- 4-R. A los mismos efectos, las condiciones de admisibilidad de los establecimientos turísticos alojativos de los apartados a) y b) del párrafo 2 anterior, son:
- a) Tendrán carácter de objetivo del modelo turístico: los establecimientos especialistas en salud, descanso, familia, cultura, negocios. Los establecimientos diferenciados por sus condiciones de entorno, arquitectónicas o de servicios relacionados con las mismas actividades indicadas para los establecimientos especialistas.
  - b) Tendrán carácter de no recomendados conforme el modelo turístico, los establecimientos generalistas.
- 5-R. No se permitirán nuevos establecimientos alojativos con capacidad superior a 250 plazas.
- 6-R. Será considerada de interés preferente a efectos de la aplicación de lo dispuesto en la Disposición Transitoria Segunda, apartado 3 de la Ley 19/2003, la admisión de dos implantaciones nuevas de establecimientos especialistas en la modalidad de salud, con categoría hotelera mínima de cuatro estrellas y capacidad máxima de 200 plazas, en concordancia con el cumplimiento de los objetivos del modelo turístico para este ámbito.
- 7-D. En concordancia con los antecedentes del planeamiento urbanístico vigente, la Unidad de Actuación UA-12, situada entre el límite norte del núcleo de San Vicente y el Paisaje Protegido de la Rambla de Castro, mantendrá el uso turístico en las condiciones siguientes:
- a) El planeamiento urbanístico, adaptado a las DOTC, que establezca la ordenación pormenorizada del Ámbito determinará su capacidad alojativa máxima y, conforme a ella, sus condiciones edificatorias, como resultado de un estudio de integración paisajística y medioambiental que garantice la implantación de la edificación en el territorio y de la capacidad de sus condiciones de accesibilidad, en su caso en relación a la conservación y protección del espacio natural.
  - b) Esta capacidad no será superior a la resultante de la aplicación del estándar de densidad a la superficie neta de la parcela turística, deducidos aquellos terrenos que presentaran una pendiente superior al treinta por ciento.
  - c) La tipología de la instalación turística que se proponga deberá adecuarse a las condiciones previstas para los establecimientos turísticos ligados a la naturaleza del artículo 3.4 PTOTT

consecuente de sus condiciones de integración espacial o, en su caso, para los establecimientos especializados o diferenciados de los artículos 4.2.3.2 y 4.2.3.3 PTOTT, ambos en la modalidad hotelera con categoría mínima de cuatro estrellas, cuya especialización o diferenciación vaya ligada a la valoración de estas condiciones paisajísticas y ambientales que lo justifican.

- 8-D. El planeamiento de desarrollo, a partir del análisis de las condiciones particulares de cada establecimiento, establecerá las condiciones de permanencia de las instalaciones alojativas turísticas existentes en la totalidad del ámbito y las necesidades y plazos para su renovación.
- 9-AD. En los procesos de renovación edificatoria con traslado parcial de la capacidad alojativa previa, se permitirá el traslado de las plazas excedentarias fuera de la Zona Turística o en su mismo ámbito en los términos de compatibilidad que resultan de este Plan y la calificación urbanística establecida por el planeamiento. Cuando se traslade toda la capacidad de alojamiento a un nuevo emplazamiento, éste deberá localizarse dentro de esta Zona Turística, excepto si la capacidad previa es superior a 200 plazas, en cuyo caso podrá trasladarse el exceso fuera de la Zona. Se permitirá el traslado de la capacidad total fuera de la Zona Turística en los casos previstos en el artículo 4.5.2.3. PTOTT.
- 10-AD. En los procesos de renovación edificatoria de establecimientos situados fuera de la Zona Turística, se permitirá en ella la reubicación de estas plazas en los términos de compatibilidad que resultan de este Plan y la calificación urbanística establecida por el planeamiento.

#### 5.3.3.2.- Admisibilidad de los usos residenciales.

- 1-D. El planeamiento fomentará la especialización residencial de las Áreas con destino Residencial de Los Realejos y la contención del crecimiento de este uso en las comprendidas en la Zona Turística de los municipios de La Orotava y el Puerto de la Cruz, favoreciendo la introducción de los usos turísticos, terciarios y de ocio en los términos establecidos en este Plan.
- 2-D. El planeamiento general delimitará las áreas en las que la edificación quede afectada a actuaciones de renovación edificatoria en aplicación de las propuestas del artículo 5.3.2.5.3 anterior.

#### 5.3.3.3.- Limitación general de usos

- 1-R. Se consideran prohibidos, por incompatibilidad con el modelo turístico de esta Zona y sin perjuicio de lo dispuesto en el régimen general de usos del capítulo 2.2 PTOTT y las condiciones particulares de cada Área, los siguientes usos:

- a) Usos industriales:
- Producción industrial, incluso vinculada a los usos primarios
- b) Usos terciarios en las categorías de:
- Comercio minorista: en los niveles de almacén comercial no especializado, gran comercio especializado. Excepto en el Área 25.

**ÁMBITO PARTICULAR:** San Vicente - Toscal - Longuera 1, Punta Brava - Los Frailes 2, La Vera - Calle Nueva - El Esquilón 3, y Los Rechazos 4.

---

**Zona Turística:** PUERTO DE LA CRUZ - VALLE DE LA OROTAVA  
**Tipo de área:** ÁREA COLMATADA  
**Destino:** RESIDENCIAL

---

**ADMISIBILIDAD DE USOS PRIVADOS:**

**Uso Principal:**

Residencial (Art. 4.3.2.1 PTOTT)  
*Categoría:* Tercera.

**Uso Secundario:**

**Uso Compatible:**

Recreativo (Art. 2.2.5 PTOTT)  
*Categoría:* Esparcimiento en espacios adaptados nivel 1.  
Industrial (Art. 2.2.9 PTOTT)  
*Categoría:* Artesanía y oficios artísticos.  
Reparación y mantenimiento de objetos domésticos.  
Terciario (Art. 2.2.10 PTOTT)  
*Categoría:* Comercio minorista nivel 1, 2, 3 y 4.  
Hostelería nivel 1, 2, 3 y 4.  
Oficinas nivel 1, 2 y 3.

**Uso Prohibido:**

Turístico (Art. 4.2.1 PTOTT)  
*Categoría:* Establecimientos turísticos convencionales.  
Complejos turísticos.  
Establecimientos turísticos recreativos.  
Residencial (Art. 4.3.2.2 PTOTT)  
*Categoría:* Primera y segunda.  
Industrial (Art. 2.2.9 PTOTT)  
*Categoría:* Talleres de reparación de vehículos.

**Otras condiciones relativas a los usos:**

La unidad de Actuación UA-12 mantendrá el uso turístico en las condiciones establecidas en el artículo 5.3.3.1-7D PTOTT.

**CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO:** A determinar por el planeamiento urbanístico vigente.

**AMBITO PARTICULAR:** El Toscal - Marítim 5, Las Dehesas - Loro Parque 6

---

**Zona Turística:** PUERTO DE LA CRUZ - VALLE DE LA OROTAVA  
**Tipo de área:** ÁREA COLMATADA  
**Destino:** MIXTA

---

**ADMISIBILIDAD DE USOS PRIVADOS:**

**Uso Principal:**

Turístico (Art. 4.2.1 PTOTT)  
*Categoría:* Establecimientos turísticos convencionales.  
Residencial (Art. 4.3.2.2 PTOTT)  
*Categoría:* Primera y segunda.

**Uso Secundario:**

**Uso Compatible:**

Turístico (Art. 4.2.1 PTOTT)  
*Categoría:* Establecimientos turísticos recreativos.  
Recreativo (Art. 2.2.5 PTOTT)  
*Categoría:* Esparcimiento en espacios adaptados nivel 2.  
Esparcimiento en espacios edificados nivel 1 y 2.  
Terciario (Art. 2.2.10 PTOTT)  
*Categoría:* Comercio minorista nivel 1, 2 y 3 .  
Hostelería nivel 1, 2, 3 y 4.  
Oficinas nivel 1.

**Usos Prohibidos:**

Residencial (Art. 4.3.2.1 PTOTT)  
*Categoría:* Tercera.  
Industrial (Art. 2.2.9 PTOTT)  
*Categoría:* Almacenes y comercio mayorista.  
Reparación y mantenimiento de objetos domésticos.  
Talleres y reparación de vehículos.

**Otras condiciones relativas a los usos:**

El uso recreativo en la categoría de esparcimiento en espacios adaptados nivel 2, se establecerá como principal en el área 6, en función de sus preexistencias.

La compatibilidad de los usos residenciales estará limitada por una capacidad teórica turística mínima de:

- En el Área 5, del 70% de la capacidad teórica total (Art. 5.1.1.4.PTOTT).
- En el Área 6, no estará limitada.

**CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO:** No serán superiores a las definidas por el planeamiento urbanístico vigente para el conjunto del área o en su caso, del ámbito o sector de planeamiento urbanístico que lo desarrolle.

**AMBITO PARTICULAR:** Centro Histórico - Los Guirres - Punta de la Carretera 7,  
Taoro - El Tope 8

---

**Zona Turística:** PUERTO DE LA CRUZ - VALLE DE LA OROTAVA  
**Tipo de área:** ÁREA COLMATADA  
**Destino:** MIXTA

---

**ADMISIBILIDAD DE USOS PRIVADOS:**

**Uso Principal:**

Turístico (Art. 4.2.1 PTOTT)

*Categoría:* Establecimientos turísticos convencionales.

**Uso Secundario:**

Residencial (Art. 4.3.2.1 PTOTT)

*Categoría:* Primera y segunda.

**Uso Compatible:**

Turístico (Art. 4.2.1 PTOTT)

*Categoría:* Establecimientos turísticos recreativos.

Recreativo (Art. 2.2.5 PTOTT)

*Categoría:* Esparcimiento en espacios adaptados nivel 1.  
Esparcimiento en espacios edificados nivel 1, 2, y 3 .

Terciario (Art. 2.2.10 PTOTT)

*Categoría:* Comercio minorista nivel 1, 2, 3, 4 y 6.  
Hostelería nivel 1, 2, 3 y 4.  
Oficinas nivel 1 y 2.

**Uso Prohibido:**

Residencial (Art. 4.3.2.1 PTOTT)

*Categoría:* Tercera

Industrial (Art. 2.2.9 PTOTT)

*Categoría:* Almacenes y comercio mayorista  
Talleres de reparación de vehículos

**Otras condiciones relativas a los usos:**

La compatibilidad de los usos residenciales estará limitada por una capacidad teórica turística mínima del 30% de la capacidad teórica total (Art. 5.1.1.4 PTOTT).

La regulación de usos del casco histórico se remite a lo dispuesto en el art. 5.3.2.5 PTOTT.

**CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO:** No serán superiores a las definidas por el planeamiento urbanístico vigente para el conjunto del área o en su caso, del ámbito o sector de planeamiento urbanístico que lo desarrolle.

**AMBITO PARTICULAR:** San Antonio 9, San Nicolás 10, El Durazno - Tajaraste  
11, Las Adelfas 12

---

**Zona Turística:** PUERTO DE LA CRUZ - VALLE DE LA OROTAVA  
**Tipo de área:** ÁREA COLMATADA  
**Destino:** MIXTA

---

**ADMISIBILIDAD DE USOS PRIVADOS:**

**Uso Principal:**

Turístico (Art. 4.2.1 PTOTT)

*Categoría:* Establecimientos turísticos convencionales.

Residencial (Art. 4.3.2.2 PTOTT)

*Categoría:* Primera y segunda.

**Uso Secundario:**

**Uso Compatible:**

Turístico (Art. 4.2.1 PTOTT)

*Categoría:* Establecimientos turísticos recreativos.

Recreativo (Art. 2.2.5 PTOTT)

*Categoría:* Esparcimiento en espacios adaptados nivel 1.  
Esparcimiento en espacios edificados nivel 1 y 2.

Terciario (Art. 2.2.10 PTOTT)

*Categoría:* Comercio minorista nivel 1, 2, y 3.  
Hostelería nivel 1, 2 y 3.  
Oficinas nivel 1 y 2.

**Usos Prohibidos:**

Residencial (Art. 4.3.2.1 PTOTT)

*Categoría:* Tercera

Industrial (Art. 2.2.9 PTOTT)

*Categoría:* Almacenes y comercio mayorista.  
Reparación y mantenimiento de objetos domésticos  
Talleres y reparación de vehículos.

**Otras condiciones relativas a los usos:**

La compatibilidad de los usos residenciales no estará limitada por una capacidad teórica turística mínima (Art. 5.1.1.4 PTOTT)

**CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO:** No serán superiores a las definidas por el planeamiento urbanístico vigente para el conjunto del área o en su caso, del ámbito o sector de planeamiento urbanístico que lo desarrolle.

**AMBITO PARTICULAR:** Martiánez 13, La Paz 14

**Zona Turística:** PUERTO DE LA CRUZ - VALLE DE LA OROTAVA  
**Tipo de área:** ÁREA COLMATADA  
**Destino:** TURÍSTICA

**ADMISIBILIDAD DE USOS PRIVADOS:**

**Uso Principal:**

Turístico (Art. 4.2.1 PTOTT)

*Categoría:* Establecimientos turísticos convencionales.

**Uso Secundario:**

Residencial (Art. 4.3.2.2 PTOTT)

*Categoría:* Primera y segunda.

**Uso Compatible:**

Turístico (Art. 4.2.1 PTOTT)

*Categoría:* Establecimientos turísticos recreativos

Recreativo (Art. 2.2.5 PTOTT)

*Categoría:* Esparcimiento en espacios adaptados nivel 1.  
Esparcimiento en espacios edificados nivel 1,2 y 3.

Terciario (Art. 2.2.10 PTOTT)

*Categoría:* Comercio minorista nivel 1, 2, 3 y 6  
Hostelería nivel 1, 2, 3 y 4.  
Oficinas nivel 1 y 2.

**Uso Prohibido:**

Residencial (Art. 4.3.2.1 PTOTT)

*Categoría:* Tercera

Industrial (Art. 2.2.9 PTOTT)

*Categoría:* Almacenes y comercio mayorista.  
Reparación y mantenimiento de objetos domésticos.  
Talleres y reparación de vehículos.

Terciario (Art. 2.2.10 PTOTT)

*Categoría:* Comercio minorista nivel 5.  
Oficinas nivel 4.

**Otras condiciones relativas a los usos:**

La compatibilidad de los usos residenciales estará limitada por una capacidad teórica turística mínima del 70% de la capacidad teórica total (Art. 5.1.1.4 PTOTT).

**CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO:** No serán superiores a las definidas por el planeamiento urbanístico vigente para el conjunto del área o en su caso, del ámbito o sector de planeamiento urbanístico que lo desarrolle.

**AMBITO PARTICULAR:** Las Águilas 15, Las Dehesas - Sector 3a 20

**Zona Turística:** PUERTO DE LA CRUZ - VALLE DE LA OROTAVA  
**Tipo de área:** ÁREA COLMATADA  
**Destino:** TURÍSTICA

**ADMISIBILIDAD DE USOS PRIVADOS:**

**Uso Principal:**

Turístico (Art. 4.2.1 PTOTT)

*Categoría:* Establecimientos turísticos convencionales.

**Uso Secundario:**

**Uso Compatible:**

Turístico (Art. 4.2.1 PTOTT)

*Categoría:* Establecimientos turísticos recreativos.

Recreativo (Art. 2.2.5 PTOTT)

*Categoría:* Esparcimiento en espacios adaptados nivel 1

Terciario (Art. 2.2.10 PTOTT)

*Categoría:* Comercio minorista nivel 1, 2 y 3.  
Hostelería nivel 1, 2, 3 y 4.  
Oficinas nivel 1.

**Uso Prohibido:**

Residencial (Art. 4.3.2.1 PTOTT)

*Categoría:* Tercera.

Industrial (Art. 2.2.9 PTOTT)

*Categoría:* Almacenes y comercio mayorista.  
Reparación y mantenimiento de objetos domésticos.  
Talleres y reparación de vehículos.

Terciario (Art. 2.2.10 PTOTT)

*Categoría:* Comercio minorista nivel 5.  
Oficinas nivel 4.

**Otras condiciones relativas a los usos:**

En el Área 20 la compatibilidad de los usos residenciales estará limitada por una capacidad teórica turística mínima del 90% de la capacidad teórica total (Art. 5.1.1.4 PTOTT)

En el Área 15, solo será admisible el uso turístico y sus equipamientos complementarios.

**CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO:** No serán superiores a las definidas por el planeamiento urbanístico vigente para el conjunto del área o en su caso, del ámbito o sector de planeamiento urbanístico que lo desarrolle.

**AMBITO PARTICULAR:** El Toscal - SAPUR19 16, El Toscal - SAPUR3 17, El Burgado 18, La Vera - Sector 9 19

---

**Zona Turística:** PUERTO DE LA CRUZ - VALLE DE LA OROTAVA  
**Tipo de área:** ÁREA DE EXPANSIÓN URBANA  
**Destino:** RESIDENCIAL

---

**ADMISIBILIDAD DE USOS PRIVADOS:**

**Uso Principal:**

Residencial (Art. 4.3.2.1 PTOTT)  
*Categoría:* Tercera.

**Uso Secundario:**

**Uso Compatible:**

Recreativo (Art. 2.2.5 PTOTT)  
*Categoría:* Esparcimiento en espacios adaptados nivel 1.  
Industrial (Art. 2.2.9 PTOTT)  
*Categoría:* Artesanía y oficios artísticos.  
Reparación y mantenimiento de objetos domésticos.  
Terciario (Art. 2.2.10 PTOTT)  
*Categoría:* Comercio minorista nivel 2, 3 y 4.  
Hostelería nivel 1, 2, 3 y 4.  
Oficinas nivel 1 y 2.

**Usos Prohibidos:**

Turístico (Art. 4.2.1 PTOTT)  
*Categoría:* Establecimientos turísticos convencionales.  
Complejos turísticos.  
Establecimientos turísticos recreativos  
Residencial (Art. 4.3.2.2 PTOTT)  
*Categoría:* Primera y segunda.  
Industrial (Art. 2.2.9 PTOTT)  
*Categoría:* Talleres de reparación de vehículos  
Terciario (Art. 2.2.10 PTOTT)  
*Categoría:* Oficinas nivel 4.

**Otras condiciones relativas a los usos:**

**CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO:** A determinar por el planeamiento urbanístico vigente.

**AMBITO PARTICULAR:** El Toscal - SAPUT1 21

---

**Zona Turística:** PUERTO DE LA CRUZ - VALLE DE LA OROTAVA  
**Tipo de área:** ÁREA EN DESARROLLO INTERIOR  
**Destino:** TURISTICA

---

**ADMISIBILIDAD DE USOS PRIVADOS:**

**Uso Principal:**

Turístico (Art. 4.2.1 PTOTT)  
*Categoría:* Complejos turísticos.

**Uso Secundario:**

**Uso Compatible:**

Recreativo (Art. 2.2.5 PTOTT)  
*Categoría:* Esparcimiento en espacios adaptados nivel 1 y 2.  
Esparcimiento en espacios edificados nivel 1, 2 y 3.  
Terciario (Art. 2.2.10 PTOTT)  
*Categoría:* Comercio minorista nivel 1 y 2.  
Hostelería nivel 1, 2, y 3.

**Usos Prohibidos:**

Residencial (Art. 4.3.2.1 PTOTT)  
*Categoría:* Primera, segunda y tercera.  
Industrial (Art. 2.2.9 PTOTT)  
*Categoría:* Almacenes y comercio mayorista.  
Reparación y mantenimiento de objetos domésticos.  
Talleres y reparación de vehículos.  
Terciario (Art. 2.2.10 PTOTT)  
*Categoría:* Las no especificadas como compatibles.

**Otras condiciones relativas a los usos:**

**CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO:** La ordenación tendrá por objeto la cualificación de la instalación turística existente en el hotel Maritim I, a cuyos efectos el planeamiento urbanístico adaptado deberá calificar con destino turístico los terrenos precisos para, conjuntamente con la parcela hoy anexa al edificio del hotel, que deberá estar segregada de las vinculadas a los usos residenciales existentes, permitir:

- La transformación de la actual instalación en un complejo turístico sobre la nueva parcela resultante, con la misma categoría o superior, (Art. 4.2.1.4 PTOTT).
- La conservación de la capacidad alojativa del hotel Maritim I (898 plazas), como capacidad máxima del complejo, mediante su reubicación en la totalidad de la parcela y el cumplimiento del estándar de densidad mínimo de 60 m<sup>2</sup>/plaza.
- La construcción de una oferta complementaria cuya capacidad de uso justificará la capacidad alojativa máxima de la instalación.
- El sometimiento de todas las actuaciones a un único procedimiento de renovación edificatoria, en el que primará la calidad y coherencia arquitectónica de la propuesta como indicativo de su calidad turística, conforme con los objetivos de este Plan.

Los terrenos no afectos al complejo turístico o a los espacios de uso público preceptivos, tendrán destino residencial y se situarán en el extremo sur del primitivo sector, quedando excluidos de este área e incorporados al ámbito de la residencial colindante, SAPUT19, 16.

**AMBITO PARTICULAR:** El Durazno 22, Los Cachazos 23, La Boruga 24

**Zona Turística:** PUERTO DE LA CRUZ - VALLE DE LA OROTAVA  
**Tipo de área:** ÁREA EN DESARROLLO DE ENSANCHE  
**Destino:** MIXTA

**ADMISIBILIDAD DE USOS PRIVADOS:**

**Uso Principal:**

Turístico (Art. 4.2.1 PTOTT)

*Categoría:* Establecimientos turísticos convencionales.

Residencial (Art. 4.3.2.2 PTOTT)

*Categoría:* Primera.

**Uso Secundario:**

Residencial (Art. 4.3.2.2 PTOTT)

*Categoría:* Segunda.

**Uso Compatible:**

Turístico (Art. 4.2.1 PTOTT)

*Categoría:* Establecimientos turísticos recreativos

Recreativo (Art. 2.2.5 PTOTT)

*Categoría:* Esparcimiento en espacios adaptados nivel 1.

Terciario (Art. 2.2.10 PTOTT)

*Categoría:* Comercio minorista nivel 1, 2, 3 y 4.

Hostelería nivel 1, 2, 3 y 4.

Oficinas nivel 1 y 2.

**Usos Prohibidos:**

Residencial (Art. 4.3.2.1 PTOTT)

*Categoría:* Tercera.

Industrial (Art. 2.2.9 PTOTT)

*Categoría:* Almacenes y comercio mayorista.

Reparación y mantenimiento de objetos domésticos.

Talleres y reparación de vehículos.

**Otras condiciones relativas a los usos:**

La compatibilidad de los usos residenciales no estará limitada por una capacidad teórica turística mínima (Art. 5.1.1.4 PTOTT)

**CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO:** No serán superiores a las definidas por el planeamiento urbanístico vigente para el conjunto del área o en su caso, del ámbito o sector de planeamiento urbanístico que lo desarrolle.

**AMBITO PARTICULAR:** Centro Valle 25

**Zona Turística:** PUERTO DE LA CRUZ - VALLE DE LA OROTAVA  
**Tipo de área:** ÁREA EN DESARROLLO DE ENSANCHE  
**Destino:** MIXTA

**ADMISIBILIDAD DE USOS PRIVADOS:**

**Uso Principal:**

Turístico (Art. 4.2.1 PTOTT)

*Categoría:* Establecimientos turísticos recreativos

Residencial (Art. 4.3.2.2 PTOTT)

*Categoría:* Segunda.

Terciario (Art. 2.2.10 PTOTT)

*Categoría:* Comercio minorista nivel 3 y 4.

Oficinas nivel 2 y 3.

**Uso Secundario:**

Residencial (Art. 4.3.2.2 PTOTT)

*Categoría:* Primera.

**Uso Compatible:**

Recreativo (Art. 2.2.5 PTOTT)

*Categoría:* Esparcimiento en espacios adaptados nivel 1

Esparcimiento en espacios edificados nivel 1

Industrial (Art. 2.2.9 PTOTT)

*Categoría:* Almacenes y comercio mayorista.

Artesanía y oficios artísticos.

Reparación y mantenimiento de objetos domésticos.

Terciario (Art. 2.2.10 PTOTT)

*Categoría:* Comercio minorista nivel 1, 2, 6, 7 y 8.

Hostelería nivel 1, 2, 3 y 4.

Oficinas nivel 1.

**Usos Prohibidos:**

Industrial (Art. 2.2.9 PTOTT)

*Categoría:* Talleres de reparación de vehículos (1)

Terciario (Art. 2.2.10 PTOTT)

*Categoría:* Comercio minorista nivel 5.

Residencial (Art. 4.3.2.1 PTOTT)

*Categoría:* Tercera. (2)

**Otras condiciones relativas a los usos:**

La compatibilidad de los usos residenciales no estará limitada por una capacidad teórica turística mínima (Art. 5.1.1.4 PTOTT)

(1) El uso industrial en la categoría de talleres de reparación de vehículos se permitirá como compatible solo en los casos en que sea existente en el área.

(2) Se admitirá el uso residencial en categoría tercera excepcionalmente en la medida necesaria para posibilitar el realojamiento de las viviendas existentes con anterioridad al Plan Parcial vigente.

**CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO:** No serán superiores a las definidas por el planeamiento urbanístico vigente para el conjunto del área o en su caso, del ámbito o sector de planeamiento urbanístico que lo desarrolle.

**AMBITO PARTICULAR:** La Paz - Sector 6 Este 26

---

**Zona Turística:** PUERTO DE LA CRUZ - VALLE DE LA OROTAVA  
**Tipo de área:** ÁREA EN DESARROLLO DE ENSANCHE  
**Destino:** TURISTICA

---

**ADMISIBILIDAD DE USOS PRIVADOS:**

**Uso Principal:**

Turístico (Art. 4.2.1 PTOTT)

*Categoría:* Establecimientos turísticos convencionales.

**Uso Secundario:**

Residencial (Art. 4.3.2.2 PTOTT)

*Categoría:* Primera.

**Uso Compatible:**

Turístico (Art. 4.2.1 PTOTT)

*Categoría:* Establecimientos turísticos recreativos

Residencial (Art. 4.3.2.2 PTOTT)

*Categoría:* Segunda.

Recreativo (Art. 2.2.5 PTOTT)

*Categoría:* Esparcimiento en espacios adaptados nivel 1  
Esparcimiento en espacios edificados nivel 1 y 2

Terciario (Art. 2.2.10 PTOTT)

*Categoría:* Comercio minorista nivel 1, 2, 3, 4 y 6.

Hostelería nivel 1, 2, 3 y 4.

Oficinas nivel 1 y 2.

**Usos Prohibidos:**

Residencial (Art. 4.3.2.1 PTOTT)

*Categoría:* Tercera.

Industrial (Art. 2.2.9 PTOTT)

*Categoría:* Almacenes y comercio mayorista.

Reparación y mantenimiento de objetos domésticos.

Talleres y reparación de vehículos.

Terciario (Art. 2.2.10 PTOTT)

*Categoría:* Comercio minorista nivel 5.

Oficinas nivel 4.

**Otras condiciones relativas a los usos:**

La compatibilidad de los usos residenciales estará limitada por una capacidad teórica turística mínima del 50% de la capacidad teórica total (Art. 5.1.1.4 PTOTT)

**CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO:** No serán superiores a las definidas por el planeamiento urbanístico vigente para el conjunto del área o en su caso, del ámbito o sector de planeamiento urbanístico que lo desarrolle.

## 5.4.- ZONA TURÍSTICA DE BAJAMAR-PUNTA DEL HIDALGO.

### 5.4.1.- ASPECTOS GENERALES.

#### 5.4.1.1.- Delimitación del ámbito territorial

- 1-D. La Zona Turística de Bajamar-Punta del Hidalgo se identifica con el ámbito de referencia turística del nordeste, establecido por el PIOT en el litoral norte y perteneciente al municipio de San Cristóbal de La Laguna, en reconocimiento a sus valores naturales y al protagonismo histórico que ha tenido en el desarrollo turístico del norte de Tenerife.
- 2-D. Esta Zona Turística se extiende en la plataforma litoral que al este del barranco de Tapias o Aguas de Dios, queda definida entre las estribaciones del macizo de Anaga y el mar, ocupando una superficie aproximada de 540 hectáreas que alcanza la cota topográfica de los 250 metros.

#### 5.4.1.2.- Estrategias de promoción

- 1-R. La estrategia promocional, bajo la referencia de **“Turismo de salud en pueblo costero”**, tiene por objeto ofrecer posibilidades de descanso y mejora de las condiciones físicas del usuario en un destino tranquilo, abierto al mar, en un entorno natural muy específico, con una oferta alojativa de trato muy personalizado en establecimientos especializados.
- 2-R. La estrategia competitiva se basa en la mejora cualitativa de la oferta alojativa actual, en la creación de nueva oferta complementaria, en especial de actividades de ocio y entretenimiento, y en potenciar los canales de comercialización más efectivos para la zona, a fin de atraer una demanda de gente de edad media y avanzada con poder adquisitivo medio y alto, introduciendo el destino como un destino tranquilo y saludable. A estos efectos, las estrategias que se propone implantar en esta Zona para conseguir dichos objetivos, son:
  - a) Limitar el crecimiento alojativo global a fin de mantener las señas de identidad de la Zona.
  - b) Permitir un desarrollo turístico limitado a fin de alcanzar unos umbrales mínimos para constituir un destino turístico.
  - c) Detener el actual proceso del desarrollo residencial y la consecuente transformación del núcleo turístico inicial hacia un área de residencia dormitorio.
  - d) Fomentar la cualificación de la oferta alojativa mediante nuevas instalaciones hoteleras de baja capacidad, y categorías de cuatro

y cinco estrellas, que incorporen servicios especializados de salud.

- e) Fomentar una mejora cualitativa del comercio, una mayor especialización y la oferta de servicios de restauración basados en la cocina local.
- f) Potenciar las actividades de ocio, las culturales y aquellas a desarrollar en el medio natural respetuosas con el entorno.
- g) Impulsar la rehabilitación y mejora de las edificaciones como elementos definidores del paisaje urbano.
- h) Regular la oferta alojativa ilegal y mejorar los canales de comercialización.
- i) Mejorar las condiciones de accesibilidad a la zona y, en particular el transporte público.
- j) Mejorar el mantenimiento de las infraestructuras y los servicios urbanos

### 5.4.2.- ORDENACIÓN TERRITORIAL

#### 5.4.2.1.- El sistema de núcleos de población

- 1-R. El sistema de núcleos queda definido a partir de los dos núcleos principales de Bajamar y Punta del Hidalgo, sin perjuicio de las diferentes estructuras urbanas que internamente configuran cada uno de ellos.

#### 5.4.2.2.- El modelo viario y de transportes

- 1-R. El modelo viario y de transportes se apoya en la carretera TF-13 que constituye el único eje de accesibilidad en todo el ámbito y su conexión exterior, conformándose como el canal para el transporte público.
- 2-R. Sin perjuicio de la aplicación de las determinaciones generales establecidas para las estructuras viarias en los artículos 4.1.2 y 4.1.3.1 PTOTT, las políticas de intervención en este eje estarán sujetas específicamente a las determinaciones siguientes:
  - a) Se priorizarán las condiciones de seguridad de la vía a su paso por los núcleos de Bajamar y Punta del Hidalgo y el control de las molestias a la población situada en sus márgenes, mediante la adopción de medidas que limiten la velocidad de tráfico, supresión de aparcamientos, limitación de giros, ampliación de aceras, etc.

- b) Los cruces de esta vía con los accesos principales a las redes secundarias serán objeto de un proyecto de ornamentación que singularice su imagen. El planeamiento incorporará un estudio de tráfico que identifique estos nodos conforme a la ordenación y los sentidos de tráfico que establezca.
  - c) Este eje localizará la red principal del transporte público, con especial atención a la situación de las paradas y su relación con los itinerarios peatonales y la disponibilidad de aparcamientos en la zona.
- 3-R. Las políticas de ordenación de las estructuras viarias urbanas cumplimentarán, en el marco de las determinaciones generales de aplicación de este Plan, el criterio de priorización del tráfico peatonal sobre el rodado. Para ello, se tendrá en cuenta:
- a) La reducción de los aparcamientos públicos en la trama viaria urbana a partir de la construcción de aparcamientos públicos disuasorios en los lugares de mayor afluencia de usuarios y facilidad de acceso.
  - b) La mejora de las circulaciones peatonales, mediante la ampliación de las aceras y cosido de los fondos de saco a fin de reducir posibles recorridos, en especial la Avenida Central de Bajamar y el acceso a Punta del Hidalgo.
- 4-R. El instrumento que establezca la ordenación de las infraestructuras viarias, incorporará en su estudio de tráfico, la evaluación de la demanda previsible de aparcamientos y la previsión de un plan de actuación pública que localice las instalaciones adecuadas, considerándose a estos efectos, con carácter prioritario las localizaciones siguientes:
- a) En el núcleo de Bajamar, en los terrenos situados al este del barranco de Vargas, por encima de la carretera TF-13. Estos aparcamientos además de liberar el área, propiciando el embellecimiento y mejora del espacio público, deberán tener por objeto servir de apoyo a los equipamientos y espacios libres que se sitúan en la zona.
  - b) En Punta del Hidalgo, en los puntos de conexión del paseo litoral con la carretera, tendrán por objeto liberar aquel del tráfico rodado y cubrir las necesidades derivadas de los usos del litoral.
- 5-R. Las intervenciones en la red peatonal incluirán:
- a) Acondicionar los accesos peatonales existentes que comunican la carretera con el área de las Piscinas de Bajamar, con el fin de

potenciar el flujo peatonal desde las cotas superiores, y la posible incorporación en esa red y a estos efectos del barranco de Vargas como elemento natural.

- b) Mejorar el enlace entre los dos núcleos de Bajamar y Punta del Hidalgo, incluso y, en su caso, mediante una senda a nivel inferior a la carretera.
  - c) La continuación del paseo litoral hacia el oeste.
- 6-R. Las exigencias del transporte público demandan una línea de circulación interna que permita conectar con fluidez el interior del ámbito y su conexión a las comunicaciones exteriores, dando acceso a los principales hitos de actividad urbana y a las instalaciones alojativas, todo ello complementado con el servicio de taxis.

#### 5.4.2.3.- Áreas libres y dotaciones

- 1-R. Las deficiencias en las reservas de terrenos para espacios libres y dotaciones, obligan a un peculiar aprovechamiento de las disponibilidades existentes y muy especialmente a la valoración del entorno paisajístico del ámbito y el aprovechamiento de estos valores.
- 2-R. En los términos establecidos en el artículo 4.1.3.2 PTOTT, el planeamiento incorporará las medidas allí señaladas, y en particular:
  - a) La protección visual de los elementos de interés paisajístico que conforman el escenario natural del área, en este caso presidido por las laderas y barrancos del Parque Rural de Anaga y el mar.
  - b) La aproximación del espacio turístico al medio natural del Parque Rural, que podrá instrumentarse mediante programas de mejora de senderos, señalización y fomento de actividades en la naturaleza conformes con la ordenación de usos del Parque.
  - c) El reconocimiento de la actividad agrícola, no sólo como motor económico del área sino como generadora del paisaje que caracteriza a esta Zona de alto valor ambiental y paisajístico, mediante instrumentos de control y regulación para su preservación.
  - d) La recuperación, mediante intervenciones urbanísticas localizadas, de los itinerarios peatonales y espacios libres actuales, reinterpretándolos y creando una red de recorridos y zonas de estancia reconocibles, amenas y adecuadamente tratadas, particularmente aplicable a la zona anexa a las piscinas de Bajamar, donde la posible recuperación del espacio destinado a aparcamientos, redefiniéndolo como nuevo espacio de ocio y relación. La continuación del paseo y la comunicación del mismo

con los accesos peatonales desde la carretera general, permitiría mejorar notablemente la imagen actual.

- e) La recuperación de la franja litoral, en la que se localizan diversas actividades de ocio con focos de atracción importantes como las Piscinas de Bajamar o el paseo de Punta del Hidalgo.

3-R. Las necesarias políticas de actuación en relación a las dotaciones y equipamientos deben fundamentarse en las medidas previstas en el artículo 4.1.3.2 PTOTT y entre ellas:

- a) Incentivar la localización de equipamientos turísticos en el entorno inmediato del núcleo, ocupando las Áreas de Reserva Turística Preferente con equipamientos de ocio de carácter extensivo que faciliten la transición del medio urbano al natural e incorporen los espacios intersticiales existentes.
- b) Exigir la implantación de usos complementarios en las Áreas En Desarrollo como objetivo de la nueva ordenación.

#### 5.4.2.4.- Infraestructuras de servicios urbanos.

- 1-R. La red de saneamiento deberá ser remodelada a fin de unificar su tratamiento mediante una estación depuradora que permita superar las deficiencias que actualmente presenta, tanto de funcionamiento interno como de inserción en el espacio turístico, propiciando la reutilización de las aguas depuradas.

#### 5.4.2.5.- Otras actuaciones significativas

- 1-R. Las actuaciones ya previstas y en ejecución por las distintas Administraciones para el desarrollo de la Zona en cuanto afectan a su imagen turística, están constituidas por: la remodelación de las Piscinas de Bajamar, el Camping de Punta del Hidalgo, las actuaciones en el frente litoral y las campañas de fachadas.
- 2-R. Con los mismos criterios de actuación, las intervenciones en el espacio público se traducirán en programas y líneas de actuación en los términos ya expuestos en los artículos precedentes.
- 3-R. Las intervenciones en el espacio privado tendrán por objeto las condiciones de conservación y estéticas de las edificaciones y el tratamiento, en su caso, de los espacios libres privados y sus elementos de cerramiento. En este orden, se promoverán programas y líneas de actuación para:
  - a) La recuperación de la edificación del núcleo primitivo de Bajamar, con el mantenimiento de sus condiciones tipológicas y

de carácter ambiental y la introducción de usos comerciales y de restauración, que permitan la revitalización de esta pequeña zona.

- b) La mejora urbana de la zona de Bajamar situada por encima de la carretera tendrá por objeto el tratamiento de los cerramientos de parcela y específicamente de los muros de contención existentes en las parcelas de las cotas superiores y fomentar el ajardinamiento de los espacios libres privados con elementos vegetales de porte.
- c) La mejora paisajística del área residencial de Punta del Hidalgo, mediante una campaña de fachadas y mejora de la urbanización, con el mantenimiento de las condiciones tipológicas y ambientales originales del área.
- d) La mejora urbana de las áreas centrales de Bajamar y Punta del Hidalgo en los que, sin perjuicio de las necesidades de renovación edificatoria ya señaladas, se promueva la mejora y acondicionamiento de las fachadas de la edificación y el tratamiento de los frentes comerciales.
- e) En los mismos términos, la reforma de la fachada marítima de Bajamar en el frente de las Piscinas, mediante la reordenación de la edificación existente.
- f) El tratamiento del borde de la Áreas Residenciales de Punta del Hidalgo mediante la intervención en los elementos que lo definen: cerramientos, medianeras, huertas, etc.

#### 5.4.3.- ORDENACIÓN DE LAS ÁREAS TURÍSTICAS

##### 5.4.3.1.- Admisibilidad de los usos turísticos

- 1-D. El planeamiento fomentará el desarrollo de las instalaciones turísticas alojativas mediante la previsión de implantaciones de nueva construcción o la transformación de alojamientos residenciales en turísticos hacia una **capacidad global de la oferta alojativa de 3.000 plazas** en los próximos años.
- 2-AD. Los establecimientos turísticos alojativos permitidos, considerándose prohibidos los no especificados, son:
  - a) Los **establecimientos turísticos convencionales**, en las modalidades de hotel, hotel apartamento y conjunto de apartamentos turísticos, en los términos de los artículos 4.2.1 y siguientes PTOTT.

- b) Los **complejos turísticos**, en los términos de los artículos 4.2.1 y siguientes PTOTT.
  - c) Los **establecimientos turísticos recreativos**, en los términos del artículo 4.2.1 y siguientes PTOTT.
  - d) Los establecimientos de **turismo rural** en los términos de los artículos 3.5 y siguientes PTOTT situados en las Áreas de Reserva Turística Común y Preferente.
  - e) Los **campamentos de turismo**, en los términos del artículo 3.6 PTOTT.
- 3-R. La admisibilidad de la oferta turística complementaria, a efectos de lo previsto en el artículo 4.2.2 PTOTT se establece para esta Zona Turística de Bajamar-Punta del Hidalgo, y en las condiciones de compatibilidad establecidas en el artículo 5.4.3.3 siguiente, conforme a:
- a) Tendrán carácter de objetivo del modelo turístico las actividades comprendidas en los grupos de: **salud, descanso, familia, cultura y gastronomía**.
  - b) Tendrán carácter de no recomendadas conforme el modelo turístico las actividades comprendidas en los grupos de: **deportes, entretenimiento y negocios**, excepto que por lo limitado de su capacidad, el planeamiento que las habilite justifique que no son susceptibles de causar efectos significativos en el entorno de su localización.
- 4-R. Las mismas condiciones de admisibilidad serán de aplicación a los establecimientos de los apartados a) y b) del párrafo 2 anterior, en relación a su categorización como establecimientos especialistas o diferenciados.
- 5-R. No se permitirán establecimientos alojativos con capacidad superior a 200 plazas.
- 6-AD. Serán considerados de interés preferente a efectos de la aplicación de lo dispuesto en la Disposición Transitoria Segunda, apartado 3 de la Ley 19/2003, los establecimientos especialistas, en la modalidad de salud, con categoría hotelera mínima de cuatro estrellas y capacidad máxima de 100 plazas, en concordancia con el cumplimiento de los objetivos del modelo turístico para este ámbito.
- 7-D. El planeamiento de desarrollo, a partir del análisis de las condiciones particulares de cada establecimiento en los términos señalados en el artículo 4.5.3 PTOTT, establecerá las condiciones de permanencia de las instalaciones alojativas turísticas existentes en la totalidad del ámbito y las necesidades y plazos para su renovación.

- 8-AD. En los procesos de renovación edificatoria no se permitirá el traslado parcial o total de la capacidad alojativa de esta Zona Turística fuera de su ámbito territorial, permitiéndose en ella la reubicación de estas plazas en los términos de compatibilidad que resultan de este Plan y la calificación urbanística establecida por el planeamiento.
- 9-AD. En los procesos de renovación edificatoria de establecimiento situados fuera de la Zona Turística, se permitirá en ella la reubicación de estas plazas en los términos de compatibilidad que resultan de este Plan y la calificación urbanística establecida por el planeamiento.

#### 5.4.3.2.- Admisibilidad de los usos residenciales

- 1-D. El planeamiento fomentará la contención del crecimiento del uso residencial a favor de la introducción de los usos turísticos, terciarios y de ocio en los términos establecidos en este Plan.
- 2-D. El planeamiento general delimitará las áreas sujetas a actuaciones de renovación edificatoria en orden a la aplicación de los programas propuestos en el artículo 5.4.2.5 PTOTT.

#### 5.4.3.3.- Limitación general de usos

- 1-R. Se consideran prohibidos, por incompatibilidad con el modelo turístico de esta Zona y sin perjuicio de lo dispuesto en el régimen general de usos del capítulo 2.2 PTOTT y las condiciones particulares de cada Área, los siguientes usos:
- a) Usos recreativos en las categorías de:
    - Esparcimiento en espacios no adaptados: esparcimiento elemental con asistencia de público.
    - Esparcimiento en espacios adaptados: segundo nivel.
    - Esparcimiento en espacios edificados: edificios recreativos de media dimensión y grandes dimensiones.
  - b) Usos dotacionales en las categorías de:
    - Educativos nivel 1.
    - Sanitarios nivel 1.
  - c) Industriales:
    - Producción industrial, incluso vinculada a los usos primarios
    - Almacenamiento y comercio mayorista
    - Talleres de reparación de vehículos



- d) Usos terciarios en las categorías de:
- Comercio minorista, en los niveles de local comercial grande, mercado, almacén comercial no especializado, gran comercio especializado y gran centro comercial.
  - Oficinas: grandes oficinas

**ÁMBITO PARTICULAR:** Bajamar 1, 2 - Punta del Hidalgo 3, 4.

---

**Zona Turística:** BAJAMAR - PUNTA DEL HIDALGO  
**Tipo de área:** ÁREA COLMATADA  
**Destino:** RESIDENCIAL

---

**ADMISIBILIDAD DE USOS PRIVADOS:**

**Uso Principal:**

Residencial (Art. 4.3.2.1 PTOTT)  
*Categoría:* Tercera.

**Uso Secundario:**

Industrial (Art. 2.2.9 PTOTT)  
*Categoría:* Artesanía y oficios artísticos.

**Uso Compatible:**

Turístico (Art. 4.2.1 PTOTT)  
*Categoría:* Establecimientos de turismo rural.  
Establecimientos turísticos recreativos.  
Recreativo (Art. 2.2.5 PTOTT)  
*Categoría:* Esparcimiento en espacios edificados nivel 2.  
Terciario (Art. 2.2.10 PTOTT)  
*Categoría:* Comercio minorista nivel 1, 2 y 3.  
Hostelería nivel 1, 2, 3 y 4.  
Oficinas nivel 1 y 2.

**Uso Prohibido:**

Turístico (Art. 4.2.1 PTOTT)  
*Categoría:* Establecimientos turísticos convencionales.  
Complejos turísticos.  
Campamentos de turismo.  
Residencial (Art. 4.3.2.2 PTOTT)  
*Categoría:* Primera y segunda.

**Otras condiciones relativas a los usos:**

**CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO:** A determinar por el planeamiento urbanístico vigente.

**AMBITO PARTICULAR:** Bajamar 5, 6, 7, 8, 9 - Punta del Hidalgo 10

---

**Zona Turística:** BAJAMAR - PUNTA DEL HIDALGO  
**Tipo de área:** ÁREA COLMATADA  
**Destino:** MIXTA

---

**ADMISIBILIDAD DE USOS PRIVADOS:**

**Uso Principal:**

Turístico (Art. 4.2.1 PTOTT)  
*Categoría:* Establecimientos turísticos convencionales.  
Residencial (Art. 4.3.2.2 PTOTT)  
*Categoría:* Primera y segunda.

**Uso Secundario:**

**Uso Compatible:**

Turístico (Art. 4.2.1 PTOTT)  
*Categoría:* Campamentos de turismo.  
Establecimientos turísticos recreativos.  
Recreativo (Art. 2.2.5 PTOTT)  
*Categoría:* Esparcimiento en espacios edificados nivel 2.  
Terciario (Art. 2.2.10 PTOTT)  
*Categoría:* Comercio minorista nivel 1 y 2.  
Hostelería nivel 1, 2, 3 y 4.

**Usos Prohibidos:**

Residencial (Art. 4.3.2.1 PTOTT)  
*Categoría:* Tercera.

**Otras condiciones relativas a los usos:**

En las áreas 6, 9 y 10, la compatibilidad de los usos residenciales estará limitada por una capacidad teórica turística mínima del 30% de la capacidad teórica total (Art. 5.1.1.4 PTOTT)

**CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO:** No serán superiores a las definidas por el planeamiento urbanístico vigente para el conjunto del área o en su caso, del ámbito o sector de planeamiento urbanístico que lo desarrolle.

**AMBITO PARTICULAR:** Bajamar 11

---

**Zona Turística:** BAJAMAR - PUNTA DEL HIDALGO  
**Tipo de área:** ÁREA COLMATADA  
**Destino:** TURÍSTICA

---

**ADMISIBILIDAD DE USOS PRIVADOS:****Uso Principal:**

Turístico (Art. 4.2.1 PTOTT)

*Categoría:* Establecimientos turísticos convencionales.  
Establecimientos turísticos recreativos.

**Uso Secundario:**

Residencial (Art. 4.3.2.2 PTOTT)

*Categoría:* Primera y segunda.

**Uso Compatible:**

Recreativo (Art. 2.2.5 PTOTT)

*Categoría:* Esparcimiento en espacios adaptados nivel 1.  
Esparcimiento en espacios edificados nivel 2.

Terciario (Art. 2.2.10 PTOTT)

*Categoría:* Comercio minorista nivel 1, 2 y 6.  
Hostelería nivel 1, 2 y 3.  
Oficinas nivel 1.

**Uso Prohibido:**

Turístico (Art. 4.2.1 PTOTT)

*Categoría:* Campamentos de turismo.

Residencial (Art. 4.3.2.1 PTOTT)

*Categoría:* Tercera.

**Otras condiciones relativas a los usos:**

La compatibilidad de los usos residenciales estará limitada por una capacidad teórica turística mínima del 30% de la capacidad teórica total (Art. 5.1.1.4 PTOTT)

**CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO:** No serán superiores a las definidas por el planeamiento urbanístico vigente para el conjunto del área o en su caso, del ámbito o sector de planeamiento urbanístico que lo desarrolle.

**AMBITO PARTICULAR:** Bajamar 12

---

**Zona Turística:** BAJAMAR - PUNTA DEL HIDALGO  
**Tipo de área:** ÁREA EN DESARROLLO INTERIOR  
**Destino:** MIXTA

---

**ADMISIBILIDAD DE USOS PRIVADOS:****Uso Principal:**

Turístico (Art. 4.2.1 PTOTT)

*Categoría:* Establecimientos turísticos convencionales.

Residencial (Art. 4.3.2.2 PTOTT)

*Categoría:* Primera.

**Uso Secundario:****Uso Compatible:**

Turístico (Art. 4.2.1 PTOTT)

*Categoría:* Establecimientos turísticos recreativos.

Recreativo (Art. 2.2.5 PTOTT)

*Categoría:* Esparcimiento en espacios adaptados nivel 1.  
Esparcimiento en espacios edificados nivel 2.

Terciario (Art. 2.2.10 PTOTT)

*Categoría:* Comercio Minorista nivel 1, 2 y 6.  
Hostelería nivel 1, 2 y 3.  
Oficinas nivel 1.

**Usos Prohibidos:**

Turístico (Art. 4.2.1 PTOTT)

*Categoría:* Campamentos de turismo.

Residencial (Art. 4.3.2.1 PTOTT)

*Categoría:* Tercera.

Industrial (Art. 2.2.9 PTOTT)

*Categoría:* Reparación y mantenimiento de objetos domésticos.

**Otras condiciones relativas a los usos:**

La compatibilidad de los usos residenciales estará limitada por una capacidad teórica turística mínima del 30% de la capacidad teórica total (Art. 5.1.1.4 PTOTT)

**CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO:** No serán superiores a las definidas por el planeamiento urbanístico vigente para el conjunto del área o en su caso, del ámbito o sector de planeamiento urbanístico que lo desarrolle.

**AMBITO PARTICULAR:** Bajamar 13 y 14

---

**Zona Turística:** BAJAMAR - PUNTA DEL HIDALGO  
**Tipo de área:** ÁREA EN DESARROLLO DE ENSANCHE  
**Destino:** MIXTA

---

**ADMISIBILIDAD DE USOS PRIVADOS:****Uso Principal:**

Turístico (Art. 4.2.1 PTOTT)

*Categoría:* Establecimientos turísticos convencionales.  
Complejos turísticos.  
Establecimientos turísticos recreativos.

**Uso Secundario:**

Residencial (Art. 4.3.2.2 PTOTT)

*Categoría:* Primera.

**Uso Compatible:**

Recreativo (Art. 2.2.5 PTOTT)

*Categoría:* Esparcimiento en espacios adaptados nivel 1.  
Esparcimiento en espacios edificados nivel 2.

Terciario (Art. 2.2.10 PTOTT)

*Categoría:* Comercio minorista nivel 1, 2 y 6.  
Hostelería nivel 1, 2 y 3.  
Oficinas nivel 1.

**Usos Prohibidos:**

Turístico (Art. 4.2.1 PTOTT)

*Categoría:* Campamentos de turismo.

Residencial (Art. 4.3.2.1 PTOTT)

*Categoría:* Tercera.

**Otras condiciones relativas a los usos:**

La compatibilidad de los usos residenciales estará limitada por una capacidad teórica turística mínima del 30% de la capacidad teórica total (Art. 5.1.1.4 PTOTT)

**CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO:** No serán superiores a las definidas por el planeamiento urbanístico vigente para el conjunto del área o en su caso, del ámbito o sector de planeamiento urbanístico que lo desarrolle.

**AMBITO PARTICULAR:** Punta del Hidalgo 15

---

**Zona Turística:** BAJAMAR - PUNTA DEL HIDALGO  
**Tipo de área:** ÁREA DE EXPANSIÓN URBANA.  
**Destino:** RESIDENCIAL

---

**ADMISIBILIDAD DE USOS PRIVADOS:****Uso Principal:**

Residencial (Art. 4.3.2.1 PTOTT)

*Categoría:* Tercera.

**Uso Secundario:**

Industrial (Art. 2.2.9. PTOTT)

*Categoría:* Artesanía y oficios artísticos.

**Uso Compatible:**

Turístico (Art. 4.2.1 PTOTT)

*Categoría:* Establecimientos de turismo rural.  
Establecimientos turísticos recreativos.

Recreativo (Art. 2.2.5 PTOTT)

*Categoría:* Esparcimiento en espacios edificados nivel 2.

Terciario (Art. 2.2.10 PTOTT)

*Categoría:* Comercio minorista nivel 1,2, 3 y 4  
Hostelería nivel 1, 2 y 3.  
Oficinas nivel 1y 2.

**Usos Prohibidos:**

Turístico (Art. 4.2.1 PTOTT)

*Categoría:* Establecimientos turísticos convencionales.  
Complejos turísticos.  
Campamentos de Turismo

Residencial (4.3.2.2 PTOTT)

*Categoría:* Primera y segunda

**Otras condiciones relativas a los usos:**

**CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO:** A determinar por el planeamiento urbanístico vigente.

## 5.5.- ZONA TURÍSTICA DEL LITORAL DE ABONA

### 5.5.1.- ASPECTOS GENERALES.

#### 5.5.1.1.- Delimitación del ámbito.

- 1-D. La Zona Turística del Litoral de Abona se identifica con los ámbitos de referencia turísticos del Sur y Sureste establecidos en el PIOT. El ámbito del Sureste comprende un primer subámbito delimitado entre la autopista TF-1 y el mar, y entre el límite suroriental de Los Abriguitos y el noroccidental del Porís de Abona; el segundo subámbito y el ámbito Sur ocupan un extenso frente litoral de profundidad variable, generalmente escasa, desde el Monumento Natural de Montaña Pelada, en Granadilla, hasta la delimitación de la Operación Singular Estructurante del Complejo Turístico-Recreativo de Rasca, la cual se integra en esta Zona Turística desde las particularidades de su características específicas.
- 2-D. Los espacios afectos a la Operación Singular Estructurante del Complejo Turístico-Recreativo de Rasca así como el subámbito sito en la costa de Arico, tienen su desarrollo remitido a un estudio específico de sus posibilidades, por lo que se hace remisión expresa en ambos casos a las previsiones establecidas al efecto en los artículos 2.4.10.1 y siguientes PIOT, en el primer supuesto y 3.7.2.2.2 PIOT en el segundo, sin perjuicio de las limitaciones de aplicación directa de este Plan.

#### 5.5.1.2.- Estrategias de promoción

- 1-R. La estrategia promocional se basa en un concepto de **“Sol y Playa: Deportivo y Familiar”**. Este turismo requiere desarrollar una amplia oferta de instalaciones para la práctica deportiva, a la vez que exige unas infraestructuras adecuadas para niños con sus correspondientes programas de actividades
- 2-R. Sus componentes con incidencia territorial, hacen referencia a:
  - a) Tener un crecimiento alojativo bajo con características distintas según el enclave. Así en Arona sería necesario una importante reconversión, y en San Miguel y Granadilla habría que limitar el crecimiento, centrándose en alojamientos con dotaciones deportivas competitivas y de calidad.
  - b) Potenciar los alojamientos de 3 estrellas y apartamentos familiares con importantes dotaciones de instalaciones y servicios deportivos.

- c) Especializar el destino en 4 ó 5 deportes, como podrían ser golf, tabla con vela (windsurf), cometas y otros deportes náuticos.
- d) Aumentar en número de alojamientos acogidos a sistemas de calidad (en el momento de redacción del documento no hay ninguno).
- e) Potenciar hoteles especialistas en deportes y familia.
- f) Realizar un programa de formación de personal para la especialización en la atención de familias y deportistas.
- g) Homogeneizar la imagen del destino turístico.

### 5.5.2.- ORDENACIÓN TERRITORIAL

#### 5.5.2.1.- El sistema de núcleos urbanos

- 1-R. La estructura urbana de los asentamientos poblacionales está nucleizada entorno a los primitivos núcleos costeros de Las Galletas, Los Abrigos y El Médano. Estos núcleos centralizaron los posteriores desarrollos turísticos a excepción de las actuaciones que han ocupado el litoral de San Miguel de Abona.

#### 5.5.2.2.- El modelo viario y de transportes

- 1-R. El eje de comunicaciones en el que se basa la accesibilidad exterior de la Zona es el Anillo Insular, identificado con la autopista TF-1, desde cuyos enlaces de Granadilla, San Miguel y Guaza se conectan las vías que dan acceso a los distintos núcleos de población.
- 2-R. Las conexiones entre los núcleos a lo largo del litoral se limitan a la carretera TF-643 que une El Médano con Los Abrigos, dando lugar a un sistema funcionalmente poco reconocible, lo que hace necesario la conexión horizontal en el interior de la Zona Turística.
- 3-R. En aplicación de las determinaciones generales establecidas para las estructuras viarias en el artículo 4.1.2 PTOTT, las políticas de intervención en la red viaria comarcal y sus conexiones con el Anillo Insular, estarán sujetas específicamente a las determinaciones siguientes:
  - a) El tratamiento de los márgenes de la autopista TF-1 a su paso por el núcleo de Las Chafiras prestando especial atención a los frentes de la edificación en sus bordes, el ajardinamiento de sus márgenes y muy especialmente a la preservación de sus condiciones paisajísticas.

- b) La aplicación de los criterios generales señalados para las vías de acceso a las zonas turísticas, en particular a la carretera de acceso a Amarilla Golf, actualmente a través de la zona industrial de Las Chafiras.
- c) Identificar el sistema de comunicación horizontal de la Zona Turística, mediante su individualización frente a otros tráficos y su adecuación paisajística y ambiental. En este sentido:
1. La circunvalación del núcleo urbano del Médano, permite la continuidad de la carretera TF-64 con la TF-643, carretera que, a su paso por el núcleo de Los Abrigos debería adoptar las condiciones de un espacio urbano de calidad que permita una centralidad de oferta comercial, de restauración, etc. La variante perimetral propuesta en este núcleo, permitiría la plena transformación urbana de la actual carretera.
  2. La conexión de las carreteras TF-65 y TF-652 debe producirse antes de llegar y con independencia de su enlace con la autopista, dando una clara continuidad al sistema que debe constituir las comunicaciones entre las instalaciones turísticas de San Miguel con dos alternativas, la prevista por el planeamiento vigente entre el Plan Parcial El Carmen y el Golf del Sur o, en una cota superior, entre el espacio turístico y Las Chafiras constituyéndose a su vez, en un elemento de separación entre estos dos usos.
  3. La continuidad hacia el suroeste está garantizada por las conexiones de esta carretera con la TF-66 por Las Galletas y La Estrella.
- d) El transporte público debería contemplar con especial atención este sistema de comunicaciones interno y su conexión con las áreas residenciales próximas: San Isidro y la futura ciudad de Cabo Blanco. La conexión con el resto de la Isla puede obtenerse desde el enlace del sistema aeroportuario en el esquema propuesto para el tren del sur.
- 4-R. Las características de las redes viarias urbanas en esta Zona Turística responden a la fragmentación y dispersión de las áreas urbanas y en ellas, a las condiciones de los tejidos urbanos consecuentes de sus procesos de formación, por tanto, las políticas de intervención, en aplicación de lo establecido para las estructuras viarias en el artículo 4.1.3.1 PTOTT, estarán sujetas a las determinaciones siguientes:
- a) La carretera TF-643 a su paso por los núcleos de Costabella, La Mareta, Canarias Sol y Los Abrigos toma el carácter de vía

urbana por lo que habrá que resolver las condiciones de seguridad así como las de accesibilidad de las redes secundarias.

- b) La jerarquización de las redes viarias de forma que permitan un reconocimiento de su identidad y alcance de sus recorridos, mejorando la continuidad y conexión entre las mismas mediante:
1. Identificación de las vías principales de cada red viaria urbana.
  2. Construcción de rotondas o colocación de hitos en el área de Arenas del Mar - Ensenada Pelada - Médano Beach y el área de la Mareta- Canarias Sol y Costabella, que permitan el reconocimiento de los puntos de acceso y la simplificación del número de éstos a las vías generales.
  3. Mejora de la conexión de las tramas viarias secundarias desde Los Martines a Ensenada Pelada, y entre San Blas, Amarilla Golf y Golf del Sur a fin de favorecer su continuidad.
  4. Diversificar el acceso a Costa del Silencio, limitado actualmente a la avenida Antonio Tavío, con la construcción del cierre del anillo interior con la vía superior de borde.
  5. Recuperación de intervenciones tan desfavorables como la realizada en el viario principal de Ten-bel, conforme su imagen original.

#### 5.5.2.3.- Áreas libres y dotaciones

- 1-R. Además de las determinaciones establecidas en el artículo 4.1.3.2 PTOTT, el planeamiento incorporará particularmente para este ámbito:
- a) La aproximación del espacio turístico a los elementos de interés paisajístico que conforman el escenario natural del área, en este caso presididos por los monumentos naturales de Montaña Pelada y Montaña Amarilla y las reservas naturales especiales del Malpaís de La Rasca y Montaña Roja, mediante relaciones con los programas de uso de estos espacios naturales y su complementariedad como origen de recorridos peatonales.
- b) Regulación de los espacios libres existentes y propuestos, conformando un sistema integrado que sirva de apoyo a los centros de mayor actividad, posibilitando la continuidad de los itinerarios peatonales y conforme al marco paisajístico de la estructura urbana. En este sentido la localización del parque urbano central del Médano así como el espacio libre propuesto en Los Martines y el parque urbano de Costa del Silencio

necesitan de intervenciones que conecten longitudinalmente estos espacios con el frente litoral y con la trama urbana de los núcleos, dotándolos de continuidad y asociándolos a los equipamientos existentes.

- c) Fomentar actuaciones en el litoral, como elemento significativo de este ámbito, y soporte de las actividades náuticas, por lo que debe prestarse especial atención al acondicionamiento y mantenimiento de las playas, la adecuación de los puertos a estas actividades y el cuidado paisajístico del litoral y de cada uno de los elementos que lo conforman.

2-R. Las necesarias políticas de actuación en relación a las dotaciones y equipamientos sin perjuicio de lo establecido en el artículo 4.1.3.2 del PTOTT deben fundamentarse en:

- a) Fomentar la conservación y desarrollo de las instalaciones deportivas, dentro y en el entorno del ámbito turístico en sus distintas posibilidades: náuticas, del motor, golf, hípica, parapente, etc.
- b) Las actividades de servicios y de ocio, en el sentido de la oferta de restauración, culturales, etc., deben concentrarse en los núcleos primitivos, propiciando su rehabilitación como centro de actividad urbana y de servicios.

#### 5.5.2.4.- Rehabilitación urbana

- 1-R. En cumplimiento de lo dispuesto en la directriz 21.1 DOTC el planeamiento general desarrollará en el Área de Costa del Silencio, como complemento de los contenidos de este Plan, el análisis pormenorizado de las circunstancias y de los factores enunciados en la directriz 20.4 DOTC, delimitando las áreas de rehabilitación urbana en los términos y a los efectos exigidos en la misma y siguientes directrices.
- 2-R. La delimitación del área o áreas que resulte, cumplimentará análogos criterios a los establecidos en los artículos 2.4.12.1. y siguientes PIOT, sin perjuicio de lo dispuesto en el apartado 1 anterior.

#### 5.5.3.- ORDENACIÓN DE LAS ÁREAS TURÍSTICAS

##### 5.5.3.1.- Admisibilidad de los usos turísticos.

- 1-D. El planeamiento permitirá el **desarrollo de la capacidad global de la oferta turística alojativa y su recualificación**, mediante la aplicación de los procedimientos de rehabilitación edificatoria o autorización

excepcional con los límites establecidos en la Ley 19/2003, y en las condiciones de este Plan.

2-AD. Los establecimientos turísticos alojativos permitidos, considerándose prohibidos los no especificados, son:

- a) Los **establecimientos turísticos convencionales**, en las modalidades de hotel, hotel apartamento y conjunto de apartamentos turísticos, en los términos de los artículos 4.2.1 y siguientes PTOTT.
- b) Los **complejos turísticos**, en los términos de los artículos 4.2.1 y siguientes PTOTT.
- c) Los **establecimientos turístico-recreativos**, en los términos de los artículos 3.7 PTOTT.

3-R. La admisibilidad de la oferta turística complementaria, a efectos de lo previsto en el artículo 4.2.2 PTOTT se establece para esta Zona Turística de Litoral de Abona y en las condiciones de compatibilidad establecidas en el artículo 5.5.3.3 siguiente, conforme a:

- a) Tendrán carácter de objetivo del modelo turístico las actividades comprendidas en los grupos de: **familia, deportes y entretenimiento**, y particularmente para el municipio de Granadilla de Abona la actividad de **negocios**.
- b) Tendrán carácter de no recomendadas conforme el modelo turístico las actividades comprendidas en los grupos de: **salud, descanso y cultura**.

4-R. A los mismos efectos, las condiciones de admisibilidad del apartado anterior serán de aplicación a los establecimientos turísticos alojativos de los apartados a), b) del párrafo 2 anterior, en relación a su categorización como establecimientos especialistas o diferenciados. Sólo se permitirán los establecimientos generalistas en el subámbito de Arona.

5-R. Para los nuevos establecimientos alojativos se fomentan las categorías de tres y cuatro estrellas frente a otras categorías superiores.

6-R. Serán considerados de interés preferente a efectos de la aplicación de lo dispuesto en la Disposición Transitoria Segunda, apartado 3 de la Ley 19/2003, los **establecimientos especialistas**, en la modalidad de **deportes**, especialmente los dedicados a golf, motor o deportes náuticos, con categoría hotelera mínima de tres estrellas y capacidad máxima de 200 plazas, que se sitúen en los subámbitos de Granadilla y de cuatro estrellas y capacidad máxima de 500 plazas en los

subámbitos de Arico y San Miguel, todo ello en concordancia con el cumplimiento de los objetivos del modelo turístico para este ámbito.

- 7-AD. En los procesos de renovación edificatoria se permitirá el traslado parcial o total de la capacidad alojativa de una determinada instalación turística de esta Zona Turística fuera de su ámbito territorial o en su mismo ámbito en los términos de compatibilidad que resultan de este Plan y la calificación urbanística establecida por el planeamiento.
- 8-AD. En los procesos de renovación edificatoria de establecimientos situados fuera de la Zona Turística, se permitirá en ella la reubicación de estas plazas en los términos de compatibilidad que resultan de este Plan y la calificación urbanística establecida por el planeamiento.

#### 5.5.3.2.- Admisibilidad de los usos residenciales

- 1-D. El planeamiento fomentará la contención del crecimiento del uso residencial a favor de la introducción de los usos turísticos, terciarios y de ocio en los términos establecidos en este Plan.
- 2-D. El desarrollo de las Áreas de Expansión Urbana de Las Galletas, deberá configurarse desde el doble criterio de unión de las estructuras urbanas existentes y aportación de un espacio residencial en condiciones de calidad compatibles con el espacio turístico.

#### 5.5.3.3.- Limitación general de usos

- 1-R. Se consideran prohibidos, por incompatibilidad con el modelo turístico de esta Zona y sin perjuicio de lo dispuesto en el régimen general de usos del capítulo 2.2 PTOTT y las condiciones particulares de cada Área, los siguientes usos:
- a) Dotacional en las categorías de:
    - Educativo nivel 1.
  - b) Industriales
    - Producción industrial, incluso vinculada a los usos primarios.
    - Almacenamiento y comercio mayorista.
    - Talleres de reparación de vehículos.
  - c) Usos terciarios en las categorías de:
    - Comercio minorista, en los niveles de almacén comercial no especializado, gran comercio especializado y gran centro comercial.

#### 5.5.4.- RÉGIMEN ESPECIAL DEL ÁREA DE RESERVA AMBIENTAL DEL BARRANCO DE LA ORCHILLA.

- 1-R. El Área de Reserva Ambiental situada entre el complejo de Golf del Sur y la carretera de los Abrigos-Chafiras, en el límite del término municipal de Granadilla y San Miguel, tiene esta consideración en concordancia con el PIOT, en función de lo que constituye el cauce del barranco de la Orchilla y de la conservación del valor paisajístico de sus formaciones orográficas y de protección de las muestras de flora autóctona en ella existentes. No obstante, parte de estos terrenos corresponden a antiguos cultivos en estado de abandono o soportan vertidos incontrolados. Su localización en el borde del espacio turístico de San Miguel y margen de la carretera de acceso a Los Abrigos, le confiere un interés especial, paisajístico y ambiental, para el espacio turístico, motivación que se reconoce expresamente en el PTOTT a efectos de la aplicación de las determinaciones del PIOT en la redelimitación de las Áreas de Regulación Homogénea de forma que, el instrumento que ordene este espacio, reconocidos los valores antes señalados y delimitadas las áreas precisas para su conservación, pueda habilitar usos turístico-recreativos, adaptados al medio y de carácter no edificatorios, que permitan la recuperación y conservación integral del espacio con estas finalidades.

**ÁMBITO PARTICULAR:** Médano 1, Los Abrigos 2, Las Galletas 3, La Estrella 4, El Fraile 5.

---

**Zona Turística:** LITORAL DE ABONA  
**Tipo de área:** ÁREA COLMATADA  
**Destino:** RESIDENCIAL

---

**ADMISIBILIDAD DE USOS PRIVADOS:**

**Uso Principal:**

Residencial (Art. 4.3.2.1 PTOTT)

*Categoría:* Tercera.

**Uso Secundario:**

**Uso Compatible:**

Recreativo (Art. 2.2.5 PTOTT)

*Categoría:* Esparcimiento en espacios edificados nivel 2.

Terciario (Art. 2.2.10 PTOTT)

*Categoría:* Comercio minorista nivel 1, 2, 3 y 6.

Hostelería nivel 1, 2, 3 y 4.

Oficinas nivel 1 y 2.

**Uso Prohibido:**

Turístico (Art. 4.2.1 PTOTT)

*Categoría:* Establecimientos turísticos convencionales.

Complejos turísticos.

Establecimientos turísticos recreativos.

Residencial (Art. 4.3.2.2 PTOTT)

*Categoría:* Primera y segunda.

Recreativo (Art. 2.2.5 PTOTT)

*Categoría:* Esparcimiento en espacios adaptados nivel 2.

Esparcimiento en complejos recreativos.

**Otras condiciones relativas a los usos:**

**CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO:** A determinar por el planeamiento urbanístico vigente.

**AMBITO PARTICULAR:** Médano Beach 6, El Tapado 7, La Mareta 8, Golf del Sur-Amarilla Golf 9, Costa del Silencio 10.

---

**Zona Turística:** LITORAL DE ABONA  
**Tipo de área:** ÁREA COLMATADA  
**Destino:** MIXTA

---

**ADMISIBILIDAD DE USOS PRIVADOS:**

**Uso Principal:**

Turístico (Art. 4.2.1 PTOTT)

*Categoría:* Establecimientos turísticos convencionales.

Residencial (Art. 4.3.2.2 PTOTT)

*Categoría:* Primera y segunda.

**Uso Secundario:**

**Uso Compatible:**

Turístico (Art. 4.2.1 PTOTT)

*Categoría:* Complejos Turísticos.

Establecimientos turísticos recreativos.

Recreativo (Art. 2.2.5 PTOTT)

*Categoría:* Esparcimiento en espacios adaptados nivel 2.

Esparcimiento en espacios edificados nivel 2 y 3.

Esparcimiento en complejos recreativos.

Terciario (Art. 2.2.10 PTOTT)

*Categoría:* Comercio minorista nivel 1, 2 y 6.

Hostelería nivel 1, 2, 3 y 4.

Oficinas nivel 1 y 2.

**Usos Prohibidos:**

Residencial (Art. 4.3.2.1 PTOTT)

*Categoría:* Tercera.

**Otras condiciones relativas a los usos:**

En las áreas 6, 7 y 8, la compatibilidad de los usos residenciales estará limitada, manteniendo como mínimo la capacidad turística resultante de la ordenación aprobada por la COTMAC con fecha 25 de Junio de 2003.

En las áreas 9 y 10, la compatibilidad de los usos residenciales estará limitada por una capacidad teórica turística mínima del 30% de la capacidad teórica total (Art. 5.1.1.4 PTOTT)

**CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO:** No serán superiores a las definidas por el planeamiento urbanístico vigente para el conjunto del área o en su caso, del ámbito o sector de planeamiento urbanístico que lo desarrolle.

**AMBITO PARTICULAR:** El Médano 11, Los Abrigos 12, Las Galletas 13, La Estrella 14.

---

**Zona Turística:** LITORAL DE ABONA  
**Tipo de área:** ÁREA DE EXPANSIÓN URBANA  
**Destino:** RESIDENCIAL

---

**ADMISIBILIDAD DE USOS PRIVADOS:**

**Uso Principal:**

Residencial (Art. 4.3.2.1 PTOTT)

*Categoría:* Tercera.

**Uso Secundario:**

**Uso Compatible:**

Recreativo (Art. 2.2.5 PTOTT)

*Categoría:* Esparcimiento en espacios edificados nivel 2.

Terciario (Art. 2.2.10 PTOTT)

*Categoría:* Comercio minorista nivel 1, 2 y 3.

Hostelería nivel 1, 2, 3 y 4.

Oficinas nivel 1 y 2.

**Uso Prohibido:**

Turístico (Art. 4.2.1 PTOTT)

*Categoría:* Establecimientos turísticos convencionales.

Complejos turísticos.

Establecimientos turísticos recreativos.

Residencial (Art. 4.3.2.2 PTOTT)

*Categoría:* Primera y segunda.

Recreativo (Art. 2.2.5 PTOTT)

*Categoría:* Esparcimiento en espacios adaptados nivel 2.

Esparcimiento en complejos recreativos.

Terciario (Art. 2.2.10 PTOTT)

*Categoría:* Comercio minorista nivel 5.

**Otras condiciones relativas a los usos:**

**CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO:** A determinar por el planeamiento urbanístico vigente.

**AMBITO PARTICULAR:** Arenas del Mar 15, El Tapado 16

---

**Zona Turística:** LITORAL DE ABONA  
**Tipo de área:** ÁREA EN DESARROLLO INTERIOR  
**Destino:** MIXTA

---

**ADMISIBILIDAD DE USOS PRIVADOS:**

**Uso Principal:**

Turístico (Art. 4.2.1 PTOTT)

*Categoría:* Establecimientos turísticos convencionales.

Residencial (Art. 4.3.2.2 PTOTT)

*Categoría:* Primera y segunda.

**Uso Secundario:**

**Uso Compatible:**

Turístico (Art. 4.2.1 PTOTT)

*Categoría:* Establecimientos turísticos recreativos.

Recreativo (Art. 2.2.5 PTOTT)

*Categoría:* Esparcimiento en espacios adaptados nivel 2.

Esparcimiento en espacios edificados nivel 2 y 3.

Esparcimiento en complejos recreativos.

Terciario (Art. 2.2.10 PTOTT)

*Categoría:* Comercio minorista nivel 1 y 2.

Hostelería nivel 1, 2, 3 y 4.

Oficinas nivel 1 y 2.

**Usos Prohibidos:**

Residencial (Art. 4.3.2.1 PTOTT)

*Categoría:* Tercera.

Industrial (Art. 2.2.9 PTOTT)

*Categoría:* Reparación y mantenimiento de objetos domésticos.

Terciario (Art. 2.2.10 PTOTT)

*Categoría:* Comercio Minorista nivel 5.

**Otras condiciones relativas a los usos:**

La compatibilidad de los usos residenciales estará limitada, manteniendo como mínimo la capacidad turística resultante de la ordenación aprobada por la COTMAC con fecha 25 de Junio de 2003.

**CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO:** No serán superiores a las definidas por el planeamiento urbanístico vigente para el conjunto del área o en su caso, del ámbito o sector de planeamiento urbanístico que lo desarrolle.

**AMBITO PARTICULAR:** San Blas 17, El Carmen - Amarilla Golf 18

**Zona Turística:** LITORAL DE ABONA  
**Tipo de área:** ÁREA EN DESARROLLO DE ENSANCHE  
**Destino:** TURÍSTICA

**ADMISIBILIDAD DE USOS PRIVADOS:**

**Uso Principal:**

Turístico (Art. 4.2.1 PTOTT)

*Categoría:* Establecimientos turísticos convencionales.  
Complejos turísticos.

**Uso Secundario:**

Turístico (Art. 4.2.1 PTOTT)

*Categoría:* Establecimientos turísticos recreativos.

Residencial (Art. 4.3.2.2 PTOTT)

*Categoría:* Primera y segunda.

**Uso Compatible:**

Recreativo (Art. 2.2.5 PTOTT)

*Categoría:* Esparcimiento en espacios adaptados nivel 2.  
Esparcimiento en espacios edificados nivel 2 y 3.  
Esparcimiento en complejos recreativos.

Terciario (Art. 2.2.10 PTOTT)

*Categoría:* Comercio minorista nivel 1, 2 y 3.  
Hostelería nivel 1, 2, 3 y 4.  
Oficinas nivel 1 y 2.

**Usos Prohibidos:**

Residencial (Art. 4.3.2.1 PTOTT)

*Categoría:* Tercera.

Industrial (Art. 2.2.9 PTOTT)

*Categoría:* Reparación y mantenimiento de objetos domésticos.

Terciario (Art. 2.2.10 PTOTT)

*Categoría:* Comercio Minorista nivel 5.

**Otras condiciones relativas a los usos:**

La compatibilidad de los usos residenciales estará limitada por una capacidad teórica turística mínima del 70% de la capacidad teórica total (Art. 5.1.1.4.PTOTT)

**CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO:** No serán superiores a las definidas por el planeamiento urbanístico vigente para el conjunto del área o en su caso, del ámbito o sector de planeamiento urbanístico que lo desarrolle.

**AMBITO PARTICULAR:** Costabella 19, Canarias Sol 20, Costa del Silencio 21

**Zona Turística:** LITORAL DE ABONA  
**Tipo de área:** ÁREA EN DESARROLLO DE ENSANCHE  
**Destino:** MIXTA.

**ADMISIBILIDAD DE USOS PRIVADOS:**

**Uso Principal:**

Turístico (Art. 4.2.1 PTOTT)

*Categoría:* Establecimientos turísticos convencionales

Residencial (Art. 4.3.2.2 PTOTT)

*Categoría:* Primera y segunda.

**Uso Secundario:**

**Uso Compatible:**

Turístico (Art. 4.2.1 PTOTT)

*Categoría:* Establecimientos turísticos recreativos.

Recreativo (Art. 2.2.5 PTOTT)

*Categoría:* Esparcimiento en espacios adaptados nivel 2.  
Esparcimiento en espacio edificado nivel 2 y 3.  
Esparcimiento en complejos recreativos.

Terciario (Art. 2.2.10 PTOTT)

*Categoría:* Comercio minorista nivel 1 y 2.  
Hostelería nivel 1, 2, 3 y 4  
Oficinas nivel 1 y 2.

**Usos Prohibidos:**

Residencial (Art. 4.3.2.1 PTOTT)

*Categoría:* Tercera.

Industrial (Art. 2.2.9 PTOTT)

*Categoría:* Reparación y mantenimiento de objetos domésticos.

Terciario (Art. 2.2.10 PTOTT)

*Categoría:* Comercio minorista nivel 5.

**Otras condiciones relativas a los usos:**

En las áreas 19 y 20 la compatibilidad de los usos residenciales estará limitada, manteniendo como mínimo la capacidad turística resultante de la ordenación aprobada por la COTMAC con fecha 25 de Junio de 2003. En el área 21 la compatibilidad de los usos residenciales no estará limitada por una capacidad teórica turística mínima (Art. 5.1.1.4.PTOTT)

**CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO:** No serán superiores a las definidas por el planeamiento urbanístico vigente para el conjunto del área o en su caso, del ámbito o sector de planeamiento urbanístico que lo desarrolle, excepto para el ámbito particular Costa del Silencio 21, que será de 60 plazas por Ha.

**ÁMBITO PARTICULAR:** El Porís 22

---

**Zona Turística:** LITORAL DE ABONA  
**Tipo de área:** ÁREA EN DESARROLLO AISLADA  
**Destino:** TURÍSTICA

---

**ADMISIBILIDAD DE USOS PRIVADOS:****Uso Principal:**Turístico (Art. 4.2.1 PTOTT)*Categoría:* Establecimientos turísticos convencionales.  
Complejos turísticos.**Uso Secundario:**Turístico (Art. 4.2.1 PTOTT)*Categoría:* Establecimientos turísticos recreativos.**Uso Compatible:**Recreativo (Art. 2.2.5 PTOTT)*Categoría:* Esparcimiento en espacios adaptados nivel 2.  
Esparcimiento en espacios edificados nivel 2 y 3.  
Esparcimiento en complejos recreativos.Terciario (Art. 2.2.10 PTOTT)*Categoría:* Comercio minorista nivel 1 y 2.  
Hostelería nivel 1, 2, 3 y 4.  
Oficinas nivel 1 y 2.**Usos Prohibidos:**Residencial (Art. 4.3.2.1 PTOTT)*Categoría:* Primera, Segunda y Tercera.Industrial (Art. 2.2.5 PTOTT)*Categoría:* Reparación y mantenimiento de objetos domésticos.Terciario (Art. 2.2.10 PTOTT)*Categoría:* Comercio Minorista nivel 5.**Otras condiciones relativas a los usos:**La capacidad teórica de los usos turísticos no será superior a 2.985 plazas.  
(Art. 5.1.1.4.1 PTOTT)**CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO:**

A efectos de armonizar las disposiciones del PIOT respecto a este subámbito de referencia turístico (art. 3.7.2.2.2 PIOT), y las determinaciones de las DOTC actualmente vigentes, el planeamiento general adaptado realizará un estudio de la capacidad de acogida de los terrenos integrados en el sector T-3 del planeamiento municipal vigente y los afectos a la antigua base militar B-3, para determinar las dimensiones de las implantaciones que puedan soportar, la forma en que deben situarse y las medidas de integración necesarias para evitar daños a las áreas de valor natural, de forma que la superficie del suelo urbanizable consecuente de su nueva localización no sea superior a la previamente existente en el sector T-3. A estos efectos, los nuevos suelos urbanizables, que localizarán la oferta alojativa admisible, podrán tener localizaciones discontinuas, debiéndose establecer en el resto de los terrenos sus capacidades para la implantación de complejos turístico recreativos o equipamientos privados en suelo rústico, en concordancia con aquella capacidad alojativa.

**ÁMBITO PARTICULAR:** Los Abriguitos 23, Punta de Abona 24, Porís de Abona 25.

---

**Zona Turística:** LITORAL DE ABONA  
**Tipo de área:** ÁREA COLMATADA  
**Destino:** RESIDENCIAL

---

**ADMISIBILIDAD DE USOS PRIVADOS:****Uso Principal:**Residencial (Art. 4.3.2.1 PTOTT)*Categoría:* Tercera.**Uso Secundario:****Uso Compatible:**Recreativo (Art. 2.2.5 PTOTT)*Categoría:* Esparcimiento en espacios edificados nivel 2.Terciario (Art. 2.2.10 PTOTT)*Categoría:* Comercio minorista nivel 1, 2, 3 y 6.  
Hostelería nivel 1, 2, 3 y 4.  
Oficinas nivel 1 y 2.**Uso Prohibido:**Turístico (Art. 4.2.1 PTOTT)*Categoría:* Establecimientos turísticos convencionales.  
Complejos turísticos.  
Establecimientos turísticos recreativos.Residencial (Art. 4.3.2.2 PTOTT)*Categoría:* Primera y segunda.Recreativo (Art. 2.2.5 PTOTT)*Categoría:* Esparcimiento en espacios adaptados nivel 2.  
Esparcimiento en complejos recreativos.**Otras condiciones relativas a los usos:****CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO:** A determinar por el planeamiento urbanístico vigente.

**AMBITO PARTICULAR:** Los Abriguitos 26, Porís de Abona 27.

---

**Zona Turística:** LITORAL DE ABONA  
**Tipo de área:** ÁREA DE EXPANSIÓN URBANA  
**Destino:** RESIDENCIAL

---

**ADMISIBILIDAD DE USOS PRIVADOS:**

**Uso Principal:**

Residencial (Art. 4.3.2.1 PTOTT)

*Categoría:* Tercera.

**Uso Secundario:**

**Uso Compatible:**

Recreativo (Art. 2.2.5 PTOTT)

*Categoría:* Esparcimiento en espacios edificados nivel 2.

Terciario (Art. 2.2.10 PTOTT)

*Categoría:* Comercio minorista nivel 1, 2 y 3.

Hostelería nivel 1, 2, 3 y 4.

Oficinas nivel 1 y 2.

**Uso Prohibido:**

Turístico (Art. 4.2.1 PTOTT)

*Categoría:* Establecimientos turísticos convencionales.

Complejos turísticos.

Establecimientos turísticos recreativos.

Residencial (Art. 4.3.2.2 PTOTT)

*Categoría:* Primera y segunda.

Recreativo (Art. 2.2.5 PTOTT)

*Categoría:* Esparcimiento en espacios adaptados nivel 2.

Esparcimiento en complejos recreativos.

Terciario (Art. 2.2.10 PTOTT)

*Categoría:* Comercio minorista nivel 5.

**Otras condiciones relativas a los usos:**

**CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO:** A determinar por el planeamiento urbanístico vigente.

## 5.6.- ZONA TURÍSTICA DE LOS CRISTIANOS-LAS AMÉRICAS

### 5.6.1.- ASPECTOS GENERALES

#### 5.6.1.1.- Delimitación del la Zona

- 1-D. El Plan Insular de Ordenación de Tenerife localiza en el litoral suroeste de la Isla el área de mayor expansión turística, cuya centralidad ha estado históricamente situada en la ciudad turística de Los Cristianos-Las Américas que da nombre a esta Zona, que se extiende entre el litoral y el anillo insular.
- 2-AD. La Zona Turística de Los Cristianos-Las Américas queda delimitada, al sureste, por la Montaña y Mesas de Guaza y hacia el Norte, por la montaña del Mojón y las laderas exteriores de la Caldera del Rey, hasta el límite entre Playas de Fañabé y Jardines del Duque, incluyendo Miraverde, El Madroñal de Fañabé y las partes Este de Torviscas y San Eugenio.
- 3-D. La delimitación de esta Zona responde al reconocimiento de un proceso progresivo de ocupación del litoral que permite establecer una diferencia cualitativa en la concepción general de las instalaciones turísticas localizadas en esa parte del núcleo turístico respecto a las situadas más al Norte, consecuente de su ejecución en fechas posteriores.

#### 5.6.1.2.- Estrategias de promoción.

- 1-R. La estrategia promocional se basa en un concepto de **“Sol y playa activo”**; dirigido a clientes que quieran sol y descanso combinado con actividades de entretenimiento durante el día y la noche.
- 2-R. Sus componentes con incidencia territorial hacen referencia a:
  - a) Limitar el crecimiento de la oferta alojativa.
  - b) Desarrollar una amplia oferta de actividades de entretenimiento durante el día y la noche.
  - c) Potenciar hoteles especialistas en familias, deporte, negocios y salud.
  - d) Favorecer la creación de infraestructura y equipamiento (actividades complementarias) relacionados con entretenimiento (tanto diurno como nocturno), deportes acuáticos (aprovechando el potencial de las playas) y negocios.

- e) Potenciar la especialización formativa de trabajadores hacia las demandas de servicios del público objetivo.

### 5.6.2.- ORDENACIÓN TERRITORIAL

#### 5.6.2.1.- El sistema de núcleos de población

- 1-R. Esta zona turística queda definida por un único núcleo compacto formado por la adición y colmatación de dos enclaves iniciales Los Cristianos y Las Américas, sin perjuicio de las diferentes estructuras urbanas que internamente configuran cada uno de ellos.

#### 5.6.2.2.- El modelo viario y de transportes

- 1-R. El modelo viario y de transportes se apoya en la Autopista TF-1, que en el término municipal de Arona discurre por su lindero Este, mientras que en Adeje, está actualmente ocupando una posición central, que constituye un auténtico elemento de división sobre sus características territoriales y urbanas. La variante propuesta por la ladera Este de la Caldera del Rey, tiene por objeto recuperar esta posición tangencial.
- 2-R. Los nudos existentes en esta vía, van estructurando la accesibilidad territorial general que está constituida actualmente por los enlaces que corresponden a Los Cristianos y Las Américas en Arona, y San Eugenio, Torviscas, Fañabé y Playas del Duque en Adeje.
- 3-R. La estructura viaria interior de Los Cristianos-Las Américas se basa en un eje principal interior formado por la Avenida Chayofita y su prolongación hacia la costa por Santiago Puig que se conforma como el canal idóneo para el transporte. Este sistema funciona definiendo dos bucles interiores principales aprovechando las Avenidas de Rafael Puig y Antonio Domínguez en las Américas y la Avenida Juan Carlos I, Londres y Ámsterdam en Los Cristianos. Hacia el Norte, este sistema se apoya en el eje formado por las avenidas de Los Pueblos, España y Bruselas que estructuran la trama viaria del área localizada al Oeste de la TF-1, mientras que al Este el sistema viario principal lo conforman tres anillos a los cuales se conectan las vías de distribución generalmente en fondo de saco, dando lugar a una trama urbana inconexa y en general falta de estructura.
- 4-R. Sin perjuicio de la aplicación de las determinaciones generales establecidas para las estructuras viarias en el artículo 4.1.2 PTOTT, las políticas de intervención en la red viaria estarán sujetas a las siguientes determinaciones:

- a) Promover programas de mejora ambiental del viario mediante el tratamiento con arbolado de los bordes de la autopista y de los viales principales de acceso.
- b) Mejorar los actuales nudos de enlace con la autopista así como la creación de uno nuevo en la prolongación de la Avenida San Francisco dando así respuesta a la urgente necesidad de diversificar los accesos al núcleo turístico.
- c) Creación de una vía paralela a la autopista con el fin de completar anillos de tráfico interiores.
- d) Adecuación de dos vías de doble sentido a ambos lados del área de El Mojón para descargar de tráfico el eje que la atraviesa y que actualmente es la vía de acceso a Los Cristianos.
- e) Prolongación de la Avenida Hermano Pedro hasta su encuentro con la Avenida Chayofita, para dar continuidad a este eje principal a fin de dar conexión al área de Laderas de Guaza con el resto de la Zona Turística.
- f) Adecuación de la red viaria interior a la nueva situación de tráfico consecuente de la intervención sobre la Avenida Rafael Puig, cuya limitación de la continuidad del tráfico en esta vía necesaria la ampliación a cuatro carriles de la Avenida Arquitecto Gómez Cuesta y la mejora de los cruces existentes, debiendo someter a remodelación toda la trama comprendida entre Llanos de Troya y la Avenida del V Centenario y su conexión con la vía del barranco de Troya, a fin de dar continuidad a esta circulación longitudinal y facilitar su enlace con la autopista.
- g) Creación de una vía que parta desde el área de Rincón de Los Cristianos y atraviese la montaña de Guaza con dirección hacia el Palm-Mar, con el objeto de dar continuidad viaria hacia el Este y enlazar con la costa de Ten-Bel y los Abrigos.
- h) El reconocimiento del eje formado por la Avenida de Los Pueblos, España y Bruselas, exige un tratamiento morfológico unitario de los distintos tramos que lo forman, por lo que sería necesario una remodelación del tramo de la Avenida de España que redujera los aparcamientos, facilitara la fluidez del tráfico y mejorará sus fachadas comerciales.
- i) Facilitar la continuidad de la red viaria del área Este de la autopista TF-1 mediante el enlace del plan parcial Campo de Golf Las Américas (Adeje) y el Sector 10, y la posibilidad de la conexión de San Eugenio con Miraverde y de éste con la Avenida del Nublo.
- j) Descongestión del acceso al Puerto de Los Cristianos mediante la reordenación de las vías de acceso.
- 5-R Las políticas de intervención en la red viaria urbana cumplimentarán en el marco de las determinaciones generales de aplicación de este Plan, el criterio de priorización del tráfico peatonal sobre el rodado. Para ello se tendrá en cuenta:
- a) La localización de aparcamientos públicos como alternativa a la limitación de aparcamientos en el viario a partir de un estudio de tráfico que cuantifique estas necesidades. En este sentido, se localizan algunas alternativas como las previstas en el subterráneo frente al Hotel Villa Cortés y las que podrían aprovechar las áreas libres frente a Hospiten y la Delegación de Hacienda o la que se sitúa en el Barranco de Troya, así como, la ya en construcción junto al Hotel Gran Tinerfe.
- b) La peatonalización masiva del asentamiento primitivo de Los Cristianos, reservando algunas vías para el tránsito de acceso y paso. En el caso de la Avenida de Suecia la oferta de plazas de aparcamiento alternativas a las existentes se podrían situar ocupando el subterráneo del boulevard Chajote.
- 6-R Las intervenciones en la red peatonal incluirán:
- a) El elemento peatonal básico es el constituido por el paseo costero, que partiendo desde Rincón de los Cristianos va bordeando los lugares de encuentro más relevantes de todo el núcleo turístico, prolongándose hasta La Caleta. Este paseo presenta notables discontinuidades con un gran envejecimiento de sus materiales originales en Los Cristianos, a partir del Puerto hacia el Este, por lo que necesita una reforma en profundidad. Esta intervención debería ligarse a la recuperación de la playa en la zona sur de la Bahía, prevista ya en el programa Tenerife y el Mar. Análogas necesidades podrían argumentarse en el tramo oeste, en las partes más antiguas de San Eugenio y Torviscas.
- b) Estudio específico de la red peatonal en los Cristianos que permita extender la misma hacia el Este, integrando las laderas de Guaza que son absolutamente deficitarias en este sentido.
- c) En el sector de El Mojón se deberá estudiar la posibilidad de superposición de una nueva red peatonal sobre la estructura de manzanas ya establecida que relacione esta Área con las zonas centrales de Los Cristianos.
- d) Se deberá estudiar la conexión peatonal de todas las áreas con el litoral y diseñar la continuidad de los trazados peatonales existentes mediante proyectos específicos.
- 7-R. Se deberá contemplar un programa de ordenación específico que contemple trayectos principales para bicicletas y otros vehículos

alternativos usados por personas de movilidad reducida junto con la localización de áreas de aparcamiento para los mismos. (supresión de barreras arquitectónicas).

- 8-R. Las exigencias del transporte público demandan una o varias líneas de autobuses de circulación interna a los sectores de Las Américas y Los Cristianos con recorridos alternativos que permitan conectar con fluidez las distintas áreas y que tengan conexión con las líneas exteriores.

### 5.6.2.3.- Áreas libres y equipamientos

- 1-R. En general hay una infradotación de espacios libres. Las grandes áreas libres que existen son el Parque Central de Arona, la Montaña de Chayofita y las Laderas de Guaza, pero estas dos últimas son inutilizables.
- 2-R. Con referencia a las determinaciones establecidas en el artículo 4.1.3.2 PTOTT, el planeamiento incorporará particularmente para esta Zona:
- a) La intervención paisajística y adecuación de los grandes parques urbanos ya citados.
  - b) La adecuación de la red de espacios libres existentes en las áreas de San Eugenio y Torviscas Alto, desde su concepción como tratamiento paisajístico frente al estado de la edificación y acondicionamiento de uso.
  - c) La recuperación de los barrancos como espacios libres utilizables que sirvan de conexión de las playas con el resto de espacios. Es el caso del Barranco de Troya que conectaría la costa con el Palacio de Congresos y el Barranco de Charco Redondo que une la costa con las urbanizaciones situadas en las laderas de la Montaña de Guaza.
- 3-R. Las necesarias políticas de actuación en relación a las dotaciones y equipamientos deben fundamentarse en propiciar la construcción de equipamientos, reservando suelos para este fin, y en establecer exigencias de usos complementarios integrados en las explotaciones turísticas. Así:
- a) Estudiar la ubicación de un gran espacio alternativo para los espectáculos al aire libre que en la actualidad se desarrollan en las playas.
  - b) Hay que considerar un acuario en el entorno de la costa y un jardín botánico de especies tropicales o exóticas, como equipamientos de idónea implantación en esta Zona Turística.

- c) La potenciación de los hitos paisajísticos se basa en la creación de miradores en lugares adecuados como puede ser la Montaña de Guaza, la Montaña Chayofita, el Parque Central de Arona y La Caldera del Rey, los cuales estarán conectados mediante una red peatonal.
- d) La posibilidad de la ampliación de las playas existentes, como puede ser la playa de Los Cristianos que actualmente tiene una superficie utilizable muy escasa para la cantidad de población que acude a ella.

### 5.6.2.4.- Rehabilitación urbana

- 1-R. En cumplimiento de lo dispuesto en la directriz 21.1 DOTC el planeamiento general desarrollará, como complemento de los contenidos de este Plan, el análisis pormenorizado de las circunstancias y de los factores enunciados en la directriz 20.4 DOTC, delimitando las Áreas de Rehabilitación Urbana en los términos y a los efectos exigidos en la misma y siguientes directrices.
- 2-R. La delimitación del área o áreas que resulte, sustituirá el ámbito territorial propuesto para la Operación de Rehabilitación de la Ciudad Turística de Los Cristianos prevista en los artículos 2.4.11.1 y siguientes PIOT. No obstante, se mantendrán los criterios y contenidos para ella establecidos, sin perjuicio de lo dispuesto en el apartado 1 anterior.

## 5.6.3.- ORDENACIÓN DE LAS ÁREAS TURÍSTICAS.

### 5.6.3.1.- Admisibilidad de usos turísticos

- 1-D. El planeamiento permitirá el **desarrollo de la capacidad global de la oferta turística alojativa y su recualificación**, mediante la aplicación de los procedimientos de rehabilitación edificatoria o autorización excepcional con los límites establecidos en la L 19/2003, y en las condiciones de este Plan.
- 2-AD. Los establecimientos turísticos alojativos permitidos, considerándose prohibidos los no especificados, son:
- a) Los **establecimientos turísticos convencionales**, en las modalidades de hotel, hotel apartamento y conjunto de apartamentos turísticos, en los términos de los artículos 4.2.1 y siguientes PTOTT.
  - b) Los **complejos turísticos**, en los términos de los artículos 4.2.1 y siguientes PTOTT.

- c) Los **establecimientos turístico-recreativos**, en los términos de los artículos 3.7 PTOTT
- 3-R. La admisibilidad de la oferta turística complementaria, a efectos de lo previsto en el artículo 4.2.2 PTOTT se establece para esta Zona Turística de Los Cristianos-Las Américas y en las condiciones de compatibilidad establecidas en el artículo 5.6.3.3 siguiente, conforme a:
- a) Tendrán carácter de objetivo del modelo turístico las actividades comprendidas en los grupos de: **familia, deportes, entretenimiento, negocios y consumo**.
- b) Tendrán carácter de no recomendadas conforme el modelo turístico las actividades comprendidas en los grupos de: **salud y descanso**.
- 4-R. A los mismos efectos, las condiciones de admisibilidad del apartado anterior serán de aplicación a los establecimientos turísticos alojativos de los apartados a), b) y c) del párrafo 2 anterior, en relación a su categorización como establecimientos especialistas o diferenciados.
- 5-R. Serán considerados de interés preferente a efectos de la aplicación de lo dispuesto en la Disposición Transitoria Segunda, apartado 3 de la Ley 19/2003, los **establecimientos especialistas y diferenciados**, en relación a las actividades declaradas como objetivo del modelo, con categoría mínima de cuatro estrellas, que se vinculen a la ejecución del gran centro de ocio de la pieza central del plan parcial El Mojón, en concordancia con el cumplimiento de los objetivos del modelo turístico para este ámbito.
- 6-D. El planeamiento de desarrollo, a partir del análisis de las condiciones particulares de cada establecimiento conforme el artículo 4.5.3 PTOTT establecerá las condiciones de permanencia de las instalaciones alojativas turísticas existentes en los siguientes términos:
- a) Se desplazarán los establecimientos alojativos turísticos existentes en el Área con destino Residencial de Los Cristianos en función de su estado de antigüedad, deterioro y demás indicadores que a estos efectos se establezcan.
- b) Se someterán a distintos procesos de renovación edificatoria, propiciando el desplazamiento total de la actividad alojativa turística en favor de usos residenciales y terciarios, las edificaciones existentes en el Área San Eugenio Alto.
- c) Se someterán a distintos procesos de renovación edificatoria los edificios existentes en el Área Rincón de Los Cristianos.

- 7-AD. En los procesos de renovación edificatoria se permitirá, el traslado parcial o total de la capacidad alojativa previa de una determinada instalación turística de esta Zona Turística dentro de su mismo ámbito territorial, y fuera de ella en los procesos de traslado parcial de la capacidad alojativa previa y los previstos en el artículo 4.5.2.3.2 PTOTT, en los términos de compatibilidad que resultan de este Plan y la calificación urbanística establecida por el planeamiento
- 8-AD. En los procesos de renovación edificatoria de establecimiento situados fuera de la Zona Turística, se permitirá en ella la reubicación de estas plazas en los términos de compatibilidad que resultan de este Plan y la calificación urbanística establecida por el planeamiento.

#### 5.6.3.2.- Admisibilidad de los usos residenciales

- 1-D. El planeamiento fomentará la contención del crecimiento del uso residencial a favor de la introducción de los usos turísticos, terciarios y de ocio en los términos establecidos en este Plan, sin perjuicio de las propuestas de reubicación de los usos turísticos a favor de los residenciales antes señaladas.

#### 5.6.3.3.- Limitación general de usos

- 1-R. Se consideran prohibidos, por incompatibilidad con el modelo turístico de esta Zona y sin perjuicio de lo dispuesto en el régimen general de usos del capítulo 2.2 PTOTT y las condiciones particulares de cada Área, los siguientes usos:
- a) Usos industriales en las categorías de:
- Producción industrial, incluso vinculada a los usos primarios.
  - Talleres de reparación de vehículos.
- b) Usos terciarios:
- Comercio minorista en el nivel de mercado

**ÁMBITO PARTICULAR:** Los Cristianos 1, Madroñal de Fañabé 2.

**Zona Turística:** LOS CRISTIANOS - LAS AMÉRICAS  
**Tipo de área:** ÁREA COLMATADA  
**Destino:** RESIDENCIAL

**ADMISIBILIDAD DE USOS PRIVADOS:**

**Uso Principal:**

Residencial (Art. 4.3.2.1 PTOTT)  
*Categoría:* Tercera.

**Uso Secundario:**

**Uso Compatible:**

Recreativo (Art. 2.2.5 PTOTT)  
*Categoría:* Esparcimiento en espacio edificado nivel 2, 3 y 4.  
Terciario (Art. 2.2.10 PTOTT)  
*Categoría:* Comercio minorista nivel 1, 2, 3, 4 y 6.  
Hostelería nivel 1, 2, 3 y 4.  
Oficinas nivel 1,2, 3 y 4.

**Uso Prohibido:**

Turístico (Art. 4.2.1 PTOTT)  
*Categoría:* Establecimientos turísticos convencionales.  
Complejos turísticos.  
Establecimientos turísticos recreativos.

Residencial (Art. 4.3.2.2 PTOTT)  
*Categoría:* Primera y segunda.

**Otras condiciones relativas a los usos:**

**CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO:** A determinar por el planeamiento urbanístico vigente.

**AMBITO PARTICULAR:** Asomada de los Ceres - Rincón de los Cristianos 3.

**Zona Turística:** LOS CRISTIANOS - LAS AMÉRICAS.  
**Tipo de área:** ÁREA COLMATADA  
**Destino:** MIXTA

**ADMISIBILIDAD DE USOS PRIVADOS:**

**Uso Principal:**

Turístico (Art. 4.2.1 PTOTT)  
*Categoría:* Establecimientos turísticos convencionales.

**Uso Secundario:**

Residencial (Art. 4.3.2.2 PTOTT)  
*Categoría:* Primera y segunda.

**Uso Compatible:**

Turístico (Art. 4.2.1 PTOTT)  
*Categoría:* Complejos turísticos.  
Establecimientos turísticos recreativos.  
Recreativo (Art. 2.2.5 PTOTT)  
*Categoría:* Esparcimiento en espacios edificados nivel 2, 3 y 4  
Terciario (Art. 2.2.10 PTOTT)  
*Categoría:* Comercio minorista nivel 1, 2, 3, 4 y 6.  
Hostelería nivel 1, 2, 3, 4 y 5.  
Oficinas nivel 1 y 2.

**Usos Prohibidos:**

Residencial (Art. 4.3.2.1 PTOTT)  
*Categoría:* Tercera.

**Otras condiciones relativas a los usos:**

La compatibilidad de los usos residenciales estará limitada por una capacidad teórica turística mínima del 60% de la capacidad teórica total (Art. 5.1.1.4 PTOTT)

**CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO:** No serán superiores a las definidas por el planeamiento urbanístico vigente para el conjunto del área o en su caso, del ámbito o sector de planeamiento urbanístico que lo desarrolle.

<b>AMBITO PARTICULAR:</b>	San Eugenio Alto 4
<b>Zona Turística:</b>	LOS CRISTIANOS - LAS AMÉRICAS.
<b>Tipo de área:</b>	ÁREA COLMATADA
<b>Destino:</b>	MIXTA

**ADMISIBILIDAD DE USOS PRIVADOS:****Uso Principal:**

Residencial (Art. 4.3.2.2 PTOTT)

*Categoría:* Primera y segunda.

**Uso Secundario:**

Turístico (Art. 4.2.1 PTOTT)

*Categoría:* Establecimientos turísticos convencionales.

**Uso Compatible:**

Turístico (Art. 4.2.1 PTOTT)

*Categoría:* Establecimientos turísticos recreativos.

Recreativo (Art. 2.2.5 PTOTT)

*Categoría:* Esparcimiento en espacios edificados nivel 2 y 3.

Terciario (Art. 2.2.10 PTOTT)

*Categoría:* Comercio minorista nivel 1, 2, 3 y 4.

Hostelería nivel 1, 2, 3, 4 y 5.

Oficinas nivel 1 y 2

**Usos Prohibidos:**

Residencial (Art. 4.3.2.1 PTOTT)

*Categoría:* Tercera.

Industrial (Art. 2.2.9 PTOTT)

*Categoría:* Almacenes y comercio mayorista.

Reparación y mantenimiento de objetos domésticos.

**Otras condiciones relativas a los usos:**

La compatibilidad de los usos residenciales no estará limitada por una capacidad teórica turística mínima (Art. 5.1.1.4.PTOTT)

**CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO:** No serán superiores a las definidas por el planeamiento urbanístico vigente para el conjunto del área o en su caso, del ámbito o sector de planeamiento urbanístico que lo desarrolle.

<b>AMBITO PARTICULAR:</b>	Golf las Américas 5, Las Américas 6, S. Eugenio Bajo 7.
<b>Zona Turística:</b>	LOS CRISTIANOS - LAS AMÉRICAS.
<b>Tipo de área:</b>	ÁREA COLMATADA
<b>Destino:</b>	TURÍSTICA

**ADMISIBILIDAD DE USOS PRIVADOS:****Uso Principal:**

Turístico (Art. 4.2.1 PTOTT)

*Categoría:* Establecimientos turísticos convencionales.

**Uso Secundario:**

Residencial (Art. 4.3.2.2 PTOTT)

*Categoría:* Primera.

**Uso Compatible:**

Turístico (Art. 4.2.1 PTOTT)

*Categoría:* Complejos turísticos.

Establecimientos turísticos recreativos.

Recreativo (Art. 2.2.5 PTOTT)

*Categoría:* Esparcimiento en espacios edificados nivel 2, 3 y 4.

Terciario (Art. 2.2.10 PTOTT)

*Categoría:* Comercio minorista nivel 1, 2, 3, 4 y 6.

Hostelería nivel 1, 2, 3, 4 y 5.

**Uso Prohibido:**

Residencial (Art. 4.3.2.1 PTOTT)

*Categoría:* Tercera.

Industrial (Art. 2.2.9 PTOTT)

*Categoría:* Almacenes y comercio mayorista.

Artesanía y oficios artísticos.

Reparación y mantenimiento de objetos domésticos.

**Otras condiciones relativas a los usos:**

La compatibilidad de los usos residenciales estará limitada por una capacidad teórica turística mínima del 90% de la capacidad teórica total (Art. 5.1.1.4.PTOTT)

**CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO:** No serán superiores a las definidas por el planeamiento urbanístico vigente para el conjunto del área o en su caso, del ámbito o sector de planeamiento urbanístico que lo desarrolle.

**AMBITO PARTICULAR:** El Mojón 8

---

**Zona Turística:** LOS CRISTIANOS - LAS AMÉRICAS.  
**Tipo de área:** ÁREA EN DESARROLLO INTERIOR  
**Destino:** MIXTA

---

**ADMISIBILIDAD DE USOS PRIVADOS:****Uso Principal:**

Turístico (Art. 4.2.1 PTOTT)

*Categoría:* Establecimientos turísticos convencionales.

Residencial (Art. 4.3.2.2 PTOTT)

*Categoría:* Segunda.

**Uso Secundario:****Uso Compatible:**

Turístico (Art. 4.2.1 PTOTT)

*Categoría:* Complejos turísticos.

Establecimientos turísticos recreativos.

Residencial (Art. 4.3.2.2 PTOTT)

*Categoría:* Primera.

Recreativo (Art. 2.2.5 PTOTT)

*Categoría:* Esparcimiento en espacios edificados nivel 2, 3 y 4.

Esparcimiento en complejos recreativos.

Terciario (Art. 2.2.10 PTOTT)

*Categoría:* Comercio minorista nivel 1, 2, 3, 4 y 6.

Hostelería nivel 1, 2, 3, 4 y 5.

Oficinas nivel 1, 2, 3 y 4.

**Usos Prohibidos:**

Residencial (Art. 4.3.2.1 PTOTT)

*Categoría:* Tercera.

Industrial (Art. 2.2.9 PTOTT)

*Categoría:* Almacenes y comercio mayorista.

Reparación y mantenimiento de objetos domésticos.

**Otras condiciones relativas a los usos:**

La compatibilidad de los usos residenciales estará limitada por una capacidad teórica turística mínima del 30% de la capacidad teórica total (Art. 5.1.1.4 PTOTT)

**CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO:** No serán superiores a las definidas por el planeamiento urbanístico vigente para el conjunto del área.

**AMBITO PARTICULAR:** Laderas de la Caldera del Rey 9.

---

**Zona Turística:** LOS CRISTIANOS - LAS AMÉRICAS  
**Tipo de área:** ÁREA EN DESARROLLO INTERIOR  
**Destino:** MIXTA

---

**ADMISIBILIDAD DE USOS PRIVADOS:****Uso Principal:**

Turístico (Art. 4.2.1 PTOTT)

*Categoría:* Establecimientos turísticos recreativos.

Residencial (Art. 4.3.2.2 PTOTT)

*Categoría:* Primera.

**Uso Secundario:**

Recreativo (Art. 2.2.5 PTOTT)

*Categoría:* Esparcimiento en complejos recreativos.

**Uso Compatible:**

Residencial (Art. 4.3.2.2 PTOTT)

*Categoría:* Segunda.

Recreativo (Art. 2.2.5 PTOTT)

*Categoría:* Esparcimiento en espacios edificados nivel 4.

Terciario (Art. 2.2.10 PTOTT)

*Categoría:* Comercio minorista nivel 2 y 3.

Hostelería nivel 2, 3, 4 y 5.

**Usos Prohibidos:**

Turístico (Art. 4.2.1 PTOTT)

*Categoría:* Complejos turísticos.

Residencial (Art. 4.3.2.1 PTOTT)

*Categoría:* Tercera.

Industrial (Art. 2.2.9 PTOTT)

*Categoría:* Almacenes y comercio mayorista.

Artesanía y oficios artísticos.

Reparación y mantenimiento de objetos domésticos.

Terciario (Art. 2.2.10 PTOTT)

*Categoría:* Comercio minorista nivel 6.

**Otras condiciones relativas a los usos:**

La compatibilidad de los usos residenciales no estará limitada por una capacidad teórica turística mínima (Art. 5.1.1.4.PTOTT)

**CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO:** No serán superiores a las definidas por el planeamiento urbanístico vigente para el conjunto del área o en su caso, del ámbito o sector de planeamiento urbanístico que lo desarrolle.



**AMBITO PARTICULAR:** Sector 4 10, El Mojón 11

---

**Zona Turística:** LOS CRISTIANOS - LAS AMÉRICAS.  
**Tipo de área:** ÁREA EN DESARROLLO INTERIOR  
**Destino:** MIXTA

---

**ADMISIBILIDAD DE USOS PRIVADOS:**

**Uso Principal:**

Residencial (Art. 4.3.2.2 PTOTT)

*Categoría:* Primera y segunda.

**Uso Secundario:**

**Uso Compatible:**

Turístico (Art. 4.2.1 PTOTT)

*Categoría:* Establecimientos turísticos recreativos.

Recreativo (Art. 2.2.5 PTOTT)

*Categoría:* Esparcimiento en espacios edificados nivel 2 y 3.

Terciario (Art. 2.2.10 PTOTT)

*Categoría:* Comercio minorista nivel 1, 2 y 3.

Hostelería nivel 1, 2, 3 y 4.

Oficinas nivel 1 y 2.

**Usos Prohibidos:**

Residencial (Art. 4.3.2.1 PTOTT)

*Categoría:* Tercera.

Industrial (Art. 2.2.9 PTOTT)

*Categoría:* Almacenes y comercio mayorista.

Reparación y mantenimiento de objetos domésticos.

**Otras condiciones relativas a los usos:**

La compatibilidad de los usos residenciales no estará limitada por una capacidad teórica turística mínima (Art. 5.1.1.4.PTOTT)

**CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO:** No serán superiores a las definidas por el planeamiento urbanístico vigente para el conjunto del área o en su caso, del ámbito o sector de planeamiento urbanístico que lo desarrolle.

## 5.7.- ZONA TURÍSTICA DE ADEJE - ISORA

### 5.7.1.- ASPECTOS GENERALES.

#### 5.7.1.1.- Delimitación del ámbito

- 1-AD. La Zona Turística de Adeje-Isora ocupa una extensa franja litoral comprendida entre la ciudad turística ya consolidada de Los Cristianos - Las Américas y el sector turístico de Cueva del Polvo. Este Sector, así como la urbanización el Varadero, se incluyen por similitud territorial en la Zona Turística de Puerto de Santiago, y el límite municipal de Santiago del Teide, incorporando aquellas iniciativas más recientes como han sido las de Jardines del Duque o todo el entorno de La Caleta y sin perjuicio de incluir, por razones de continuidad territorial, desarrollos históricos como Callao Salvaje y Sueño Azul.

#### 5.7.1.2.- Estrategias de promoción

- 1-R. La estrategia promocional se basa en un concepto de “**Turismo de sol y playa Gran Resort**”, dirigido a un usuario de nivel económico medio-alto y alto, en grupos o parejas sin hijos, ofreciendo sol, descanso y tranquilidad, junto con tratamientos y servicios de salud y belleza.
- 2-R. Sus componentes con incidencia territorial hacen referencia a:
- Limitar el crecimiento de la oferta alojativa.
  - Potenciar una oferta alojativa de calidad, a partir de hoteles especialistas y diferenciados con una potente oferta de equipamiento complementario (restaurantes, salud, gimnasios, deportes,...), categoría mínima de cuatro estrellas y capacidad máxima de 500 plazas.
  - Desarrollar una amplia oferta de actividades de cuidado de la salud, descanso, deportes relacionados con golf y náuticos.
  - Favorecer la creación de infraestructura y equipamiento (actividades complementarias) relacionados con descanso y deportes acuáticos (aprovechando el potencial de las playas y cercanía de puertos deportivos).
  - Potenciar la especialización formativa de trabajadores hacia las demandas de servicios del público objetivo.

### 5.7.2.- ORDENACIÓN TERRITORIAL

#### 5.7.2.1- El sistema de núcleos de población

- 1-R. Los núcleos poblacionales costeros se caracterizan por la dispersión y falta de conexión entre sus estructuras urbanas. Se identifican en el municipio de Adeje con La Caleta, Playa Paraíso y Callao Salvaje, integrados en mayor o menor medida en la oferta turística existente y en Guía de Isora con Playa de San Juan y Alcalá.
- 2-R. La construcción prevista del futuro puerto de Fonsalía, como lugar de enlace con La Gomera, La Palma y El Hierro por traslado del puerto actual de Los Cristianos, hace prever el desarrollo de estos dos núcleos y el Puerto, como un importante centro urbano en el que se combinen los usos residenciales con otros de servicios vinculados al sistema de asentamientos del litoral y al puerto. La ordenación de este futuro centro urbano se remite a un plan territorial especial que ordene el recinto y los usos portuarios y, en función de ello la denominada Operación Singular Estructurante de Fonsalía, conforme los artículos 2.4.4.1 y siguientes PIOT, determinando las Áreas de Expansión Urbana de su entorno.

#### 5.7.2.2.- El modelo viario y de transportes.

- 1-R. El modelo viario y de transportes está basado en la autopista TF-1 que constituye el eje de accesibilidad y conexión exterior de toda la Zona Turística.
- 2-R. La estructura viaria comarcal establecida en el PIOT se apoya en esta vía y prioriza los dos ejes longitudinales, costero y de medianías, comunicados entre sí transversalmente por vías de menor entidad en el sentido costa cumbre conforme a:
- Corredor Insular Sur: corresponde a la prolongación de la TF-1, cuyo primer tramo debe discurrir cercano a la TF-82, de forma que esta permanezca como eje vertebrador de los asentamientos urbanos actuales. El segundo tramo gira hacia la costa en un punto entre Tijoco y Tejina de Guía para llegar a la Operación Singular Estructurante de Fonsalía y el nuevo Puerto Insular, con lo que se integra en la red transversal.
  - Corredor Insular Oeste: nace en la prolongación del primer tramo del Corredor Insular Sur y continúa hasta enlazar con el Corredor Insular Norte en el linde de la Comarca.
  - Eje costero: como articulador de los núcleos del litoral, sus características deben ser propias de una vía urbana de alta capacidad de tráfico, pero condicionada en su trazado, velocidad y características de diseño y ambientales, a su carácter de eje estructurador de una zona turística de ocio. En su primer tramo,

- desde La Caleta a Callao Salvaje debe proceder de la adecuación del viario de los distintos Planes Parciales, y a partir de su encuentro con la diagonal Adeje-Callao Salvaje, su trazado se adaptará a la actual TF-47.
- d) Eje Adeje-Costa, corresponde al tramo diagonal de la TF-47.
  - e) Eje Guía-Los Gigantes: elemento diagonal que coincide en parte con la TF-463 y que se prolonga hasta enlazar con la TF-454 en el entorno de Puerto de Santiago.
- 3-R. Este Plan define un nuevo trazado para este Eje costero en función a los criterios en él establecidos y conforme a ellos, la atribución de una mayor protección a los terrenos próximos al espacio natural del Sitio de Interés Científico de La Caleta, discontinuidad en la ocupación del litoral y conservación de la funcionalidad de este Eje. Para ello, esta vía se establece en continuidad a la Avenida de Bruselas y Virgen de Guadalupe, sigue por la Avenida de Los Acantilados y Ayyo, cruza por la parte superior del club de golf Costa Adeje hasta el antiguo camino de El Puertito y enlaza con la Avenida Playa Paraíso y La Galga en Callao Salvaje, de donde se prolonga en dirección noroeste hasta enlazar con la carretera TF-47.
- 4-R. Este esquema se complementa con las demás circulaciones transversales que enlazan con el anillo insular y la carretera TF-47, como la carretera de Fañabé, La Caleta, accesos a Playa Paraíso y Callao Salvaje, acceso a Hoya Grande, carretera de Vera de Erques TF-465, Club de Campo, y las de Guía de Isora a Playa de San Juan, Alcalá y Cueva del Polvo.
- 5-R. Dada la complejidad territorial de esta Zona Turística, tienen en ella especial relevancia los criterios y recomendaciones que para la ordenación y las intervenciones en las estructuras viarias se establecen en los artículos 4.1.3.2 PTOTT. En este sentido, se proponen como prioritarias las actuaciones siguientes:
- a) La ordenación de las condiciones funcionales y también ambientales de los canales de paso y acceso en esta Zona Turística, entre ellas factores tales como: la jerarquización de los elementos viarios, las circulaciones peatonales y otros vehículos, la preservación de sus condiciones paisajísticas, el tratamiento de la edificación en sus bordes, el ajardinamiento de sus márgenes, el mobiliario urbano, los hitos y demás elementos referenciales, la señalización etc.
  - b) La solución satisfactoria de los enlaces con las redes urbanas secundarias, que actualmente se producen desde la carretera TF-47 con el Puertito de Adeje, Playa Paraíso, Callao Salvaje y Sueño Azul.

- c) La ordenación urbanística del trazado del denominado Eje costero en los términos antes indicados.
- d) La regulación del transporte público a fin de contemplar con especial atención el sistema de comunicaciones interno y su conexión con los focos de atracción turística más importantes, Los Gigantes y fundamentalmente Las Américas-Los Cristianos, donde en la actualidad se encuentran concentrados todos los servicios.
- e) La formulación de programas de mejora ambiental del viario, vegetación, mobiliario urbano, acerado y pavimentación de las sendas peatonales en los núcleos de La Caleta, Playa Paraíso y Callao Salvaje y en los núcleos residenciales de Playa de San Juan y Alcalá.

#### 5.7.2.3.- Áreas libres y dotaciones

- 1-R. Las reservas de terrenos para usos de esparcimiento, dotaciones y equipamientos son, a nivel global en esta Zona, superiores a las resultantes de los estándares legales vigentes, a excepción de los correspondientes a Playa de San Juan y Alcalá, en relación a sus procesos históricos de formación. No obstante, esta situación es resultado de la calificación como espacios libres de los barrancos y terrenos no edificables adyacentes a la urbanización y, en el caso de los equipamientos, a las superficies afectas a los campos de golf.
- 2-R. Las necesarias políticas de actuación en relación a los espacios libres, deberán fundamentarse en:
  - a) La protección de la red de barrancos que caracteriza esta Zona, mediante las políticas de protección adecuadas a la preservación de sus valores naturales, identificándose en su relación con las tramas urbanas como elementos diferenciadores de las distintas piezas que ocupan el territorio.
  - b) La continuidad y adecuación del parque lineal que delimita el sector de La Enramada.
  - c) La recuperación, mediante intervenciones urbanísticas localizadas, de los itinerarios peatonales y espacios libres actuales, en las áreas más degradadas como Playa Paraíso y Callao Salvaje.
  - d) La adecuación del frente litoral mediante la continuidad de un sendero litoral y mejora de playas y puntos de baño así como sus accesos.

- e) La adecuación de una red de senderos en el medio rural como alternativa de paseo y ocio.

#### 5.7.2.4.- Infraestructuras de servicios urbanos.

- 1-R. La red de saneamiento requiere de mejoras que permitan superar las deficiencias que actualmente presenta, tanto de funcionamiento interno como de inserción en el espacio turístico y que irán orientadas al vertido de los emisarios y a la capacidad de las depuradoras, propiciando la reutilización de las aguas depuradas. En este sentido la previsión de una central depuradora en Guía de Isora permitirá completar la EDAR de Adeje y ofrecer una cobertura completa a todo el ámbito,

#### 5.7.3.- ORDENACIÓN DE LAS ÁREAS TURÍSTICAS

##### 5.7.3.1.- Admisibilidad de los usos turísticos.

- 1-D. El planeamiento permitirá el **desarrollo de la capacidad global de la oferta turística alojativa y su recualificación**, mediante la aplicación de los procedimientos de rehabilitación edificatoria o autorización excepcional con los límites establecidos en la Ley 19/2003, y en las condiciones de este Plan.
- 2-AD. Los establecimientos turísticos alojativos permitidos, considerándose prohibidos los no especificados son:
- a) Los **establecimientos turísticos convencionales**, en las modalidades de hotel, hotel apartamento y conjunto de apartamentos turísticos, en los términos del artículo 4.2.1 y siguientes PTOTT.
  - b) Los **complejos turísticos** en los términos del artículo 4.2.1 y siguientes PTOTT.
  - c) Los **establecimientos turístico-recreativos**, en los términos del artículo 3.7 y siguientes PTOTT.
- 3-R. La admisibilidad de la oferta turística complementaria, a efectos de lo previsto en el artículo 4.2.2 PTOTT se establece para la Zona Turística de Adeje-Isora y en las condiciones de compatibilidad establecidas en el artículo 5.7.3.3 siguiente, conforme a:
- a) Tendrán carácter de objetivo del modelo turístico las actividades comprendidas en los grupos de: **salud, descanso y deportes**.

- b) Tienen carácter de no recomendadas conforme el modelo turístico las actividades comprendidas en los grupos de: **entretenimiento y negocios**.

- 4-R. A los mismos efectos, las condiciones de admisibilidad de los establecimientos turísticos alojativos de los apartados a) y b) del párrafo 2 anterior, tendrán carácter de objetivo del modelo turístico: los establecimientos especialistas en salud, descanso y deportes; los establecimientos diferenciados por sus condiciones de entorno, arquitectónicas o de servicios relacionados con las mismas actividades indicadas para los establecimientos especialistas.
- 5-R. Será considerada de interés preferente a efectos de la aplicación de lo dispuesto en la Disposición Transitoria Segunda, apartado 3 de la Ley 19/2003, la admisión de complejos turísticos con categoría hotelera mínima de cuatro estrellas especialistas en salud o deportes de golf y náuticos, en concordancia con el cumplimiento de los objetivos del modelo turístico para este ámbito.
- 6-D. El planeamiento de desarrollo, a partir del análisis de las condiciones particulares de cada establecimiento, establecerá las condiciones de permanencia de las instalaciones alojativas turísticas existentes en las Áreas con destino Residencial y en las Áreas Colmatadas Mixtas.
- 7-AD. En los procesos de renovación edificatoria se permitirá el traslado parcial o total de la capacidad alojativa previa de las instalaciones situadas en el interior de esta Zona Turística, incluso fuera de su ámbito territorial, en los términos de compatibilidad que resultan de este Plan y la calificación urbanística establecida por el planeamiento
- 8-AD. En los procesos de renovación edificatoria de establecimiento situados fuera de la Zona Turística, se permitirá en ella la reubicación de estas plazas en los términos de compatibilidad que resultan de este Plan y la calificación urbanística establecida por el planeamiento.

##### 5.7.3.2.- Admisibilidad de los usos residenciales.

- 1-D. El planeamiento fomentará la contención del crecimiento del uso residencial a favor de la introducción de los usos turísticos, terciarios y de ocio en los términos establecidos en este Plan.
- 2-D. La admisibilidad de los usos residenciales en las Áreas con destino Residencial deberá quedar vinculada en el planeamiento a estos criterios de contención y como soporte de una oferta de servicios complementarios. Su desarrollo estará vinculado de forma específica al crecimiento endógeno de la población residente.

### 5.7.3.3.- Limitación general de usos

- 1-R. Se consideran prohibidos, por incompatibilidad con el modelo turístico de esta Zona y sin perjuicio de lo dispuesto en el régimen general de usos del capítulo 2.2 PTOTT y las condiciones particulares de cada Área, los siguientes usos:
- a) Usos industriales en la categoría de:
    - Producción industrial excepto la vinculada a los usos primarios.
  - b) Usos dotacionales en las categorías de.
    - Educativo nivel 1.
  - c) Usos recreativos en las categorías de:
    - Esparcimiento en espacios no adaptados: en los niveles de esparcimiento elemental con asistencia de público.
  - d) Usos terciarios en las categorías de:
    - Comercio minorista: en los niveles de mercado, almacén comercial no especializado, gran comercio especializado y gran centro comercial.
    - Oficinas: grandes oficinas

**ÁMBITO PARTICULAR:** La Caleta 1, Armeñime 2, Piedra Hincada - Aguadulce 3, Playa San Juan 4, Alcalá 5.

---

**Zona Turística:** ADEJE - ISORA  
**Tipo de área:** ÁREA COLMATADA  
**Destino:** RESIDENCIAL

---

**ADMISIBILIDAD DE USOS PRIVADOS:**

**Uso Principal:**

Residencial (Art. 4.3.2.1 PTOTT)

*Categoría:* Tercera.

**Uso Secundario:**

**Uso Compatible:**

Recreativo (Art. 2.2.5 PTOTT)

*Categoría:* Esparcimiento en espacios edificados nivel 2.

Terciario (Art. 2.2.10 PTOTT)

*Categoría:* Comercio minorista nivel 1, 2 y 3.

Hostelería nivel 1, 2, 3 y 4.

Oficinas nivel 1 y 2.

**Uso Prohibido:**

Turístico (Art. 4.2.1 PTOTT)

*Categoría:* Establecimientos turísticos convencionales.

Complejos turísticos.

Establecimientos turísticos recreativos.

Residencial (Art. 4.3.2.2 PTOTT)

*Categoría:* Primera y segunda.

**Otras condiciones relativas a los usos:**

**CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO:** A determinar por el planeamiento urbanístico vigente.

**AMBITO PARTICULAR:** Playa Paraíso 6, Callao Salvaje 7, Marazul 8.

---

**Zona Turística:** ADEJE - ISORA.  
**Tipo de área:** ÁREA COLMATADA  
**Destino:** MIXTA

---

**ADMISIBILIDAD DE USOS PRIVADOS:**

**Uso Principal:**

Turístico (Art. 4.3.2.2 PTOTT)

*Categoría:* Establecimientos turísticos convencionales.

Residencial (Art. 4.3.2.2 PTOTT)

*Categoría:* Primera y segunda.

**Uso Secundario:**

**Uso Compatible:**

Turístico (Art. 4.2.1 PTOTT)

*Categoría:* Complejos turísticos.

Recreativo (Art. 2.2.5 PTOTT)

*Categoría:* Esparcimiento en espacios edificados nivel 2 y 3.

Terciario (Art. 2.2.10 PTOTT)

*Categoría:* Comercio minorista nivel 1, 2 y 6.

Hostelería nivel 1, 2, 3 y 4.

**Usos Prohibidos:**

Residencial (Art. 4.3.2.1 PTOTT)

*Categoría:* Tercera.

**Otras condiciones relativas a los usos:**

La compatibilidad de los usos residenciales estará limitada por una capacidad teórica turística mínima del 30% de la capacidad teórica total (Art. 5.1.1.4 PTOTT)

**CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO:** No serán superiores a las definidas por el planeamiento urbanístico vigente para el conjunto del área o en su caso, del ámbito o sector de planeamiento urbanístico que lo desarrolle.

**AMBITO PARTICULAR:** Playas del Duque - Jardines del Duque 9, El Beril 10.

**Zona Turística:** ADEJE - ISORA  
**Tipo de área:** ÁREA COLMATADA.  
**Destino:** TURÍSTICA

**ADMISIBILIDAD DE USOS PRIVADOS:**

**Uso Principal:**

Turístico (Art. 4.2.1 PTOTT)

*Categoría:* Establecimientos turísticos convencionales.

**Uso Secundario:**

Residencial (Art. 4.3.2.2 PTOTT)

*Categoría:* Primera.

**Uso Compatible:**

Turístico (Art. 4.2.1 PTOTT)

*Categoría:* Complejos turísticos.  
Establecimientos turísticos recreativos.

Recreativo (Art. 2.2.5 PTOTT)

*Categoría:* Esparcimiento en espacios edificados nivel 2 y 3.

Terciario (Art. 2.2.10 PTOTT)

*Categoría:* Comercio minorista nivel 1, 2 y 6.  
Hostelería nivel 1, 2 y 3.  
Oficinas nivel 1.

**Uso Prohibido:**

Residencial (Art. 4.3.2.1 PTOTT)

*Categoría:* Tercera.

**Otras condiciones relativas a los usos:**

La compatibilidad de los usos residenciales estará limitada por una capacidad teórica turística mínima del 80% de la capacidad teórica total (Art. 5.1.1.4 PTOTT)

**CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO:** No serán superiores a las definidas por el planeamiento urbanístico vigente para el conjunto del área o en su caso, del ámbito o sector de planeamiento urbanístico que lo desarrolle.

**AMBITO PARTICULAR:** Armeñime 11, Playa San Juan 13, Alcalá 14.

**Zona Turística:** ADEJE - ISORA  
**Tipo de área:** ÁREA DE EXPANSIÓN URBANA  
**Destino:** RESIDENCIAL

**ADMISIBILIDAD DE USOS PRIVADOS:**

**Uso Principal:**

Residencial (Art. 4.3.2.1 PTOTT)

*Categoría:* Tercera.

**Uso Secundario:**

**Uso Compatible:**

Recreativo (Art. 2.2.5 PTOTT)

*Categoría:* Esparcimiento en espacios edificados nivel 2.

Terciario (Art. 2.2.10 PTOTT)

*Categoría:* Comercio minorista nivel 1, 2 y 3.  
Hostelería nivel 1, 2, 3 y 4.  
Oficinas nivel 1 y 2.

**Usos Prohibidos:**

Turístico (Art. 4.2.1 PTOTT)

*Categoría:* Establecimientos turísticos convencionales.  
Complejos turísticos.  
Establecimientos turísticos recreativos.

Residencial (Art. 4.3.2.2 PTOTT)

*Categoría:* Primera y segunda.

**Otras condiciones relativas a los usos:**

**CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO:** A determinar por el planeamiento urbanístico vigente.

**AMBITO PARTICULAR:** Agudulce - Piedra Hincada 12,

**Zona Turística:** ADEJE - ISORA  
**Tipo de área:** ÁREA DE EXPANSIÓN URBANA  
**Destino:** RESIDENCIAL

**ADMISIBILIDAD DE USOS PRIVADOS:**

**Uso Principal:**

Residencial (Art. 4.3.2.1 PTOTT)  
*Categoría:* Tercera.

**Uso Secundario:**

**Uso Compatible:**

Recreativo (Art. 2.2.5 PTOTT)  
*Categoría:* Esparcimiento en espacios edificados nivel 2.  
Terciario (Art. 2.2.10 PTOTT)  
*Categoría:* Comercio minorista nivel 2 y 3.  
Hostelería nivel 1, 2, 3 y 4.  
Oficinas nivel 1 y 2.

**Usos Prohibidos:**

Turístico (Art. 4.2.1 PTOTT)  
*Categoría:* Establecimientos turísticos convencionales.  
Complejos turísticos.  
Establecimientos turísticos recreativos.

Residencial (Art. 4.3.2.2 PTOTT)  
*Categoría:* Primera y segunda.

**Otras condiciones relativas a los usos:**

**CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO:** A determinar por el planeamiento urbanístico vigente

**AMBITO PARTICULAR:** SAU 3.2 15.

**Zona Turística:** ADEJE - ISORA  
**Tipo de área:** ÁREA EN DESARROLLO INTERIOR  
**Destino:** MIXTA

**ADMISIBILIDAD DE USOS PRIVADOS:**

**Uso Principal:**

Turístico (Art. 4.2.1 PTOTT)  
*Categoría:* Establecimientos turísticos convencionales.

Residencial (Art. 4.3.2.2 PTOTT)

*Categoría:* Primera y segunda.

**Uso Secundario:**

**Uso Compatible:**

Turístico (Art. 4.2.1 PTOTT)  
*Categoría:* Establecimientos turísticos recreativos.  
Recreativo (Art. 2.2.5 PTOTT)  
*Categoría:* Esparcimiento en espacios edificados nivel 2 y 3.  
Terciario (Art. 2.2.10 PTOTT)  
*Categoría:* Comercio minorista nivel 1 y 2.  
Hostelería nivel 1, 2 y 3.  
Oficinas nivel 1.

**Usos Prohibidos:**

Residencial (Art. 4.3.2.1 PTOTT)  
*Categoría:* Tercera.

**Otras condiciones relativas a los usos:**

La compatibilidad de los usos residenciales no estará limitada por una capacidad teórica turística mínima (Art. 5.1.1.4 PTOTT)

**CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO:** No serán superiores a las definidas por el planeamiento urbanístico vigente para el conjunto del área o en su caso, del ámbito o sector de planeamiento urbanístico que lo desarrolle.

**AMBITO PARTICULAR:** SAU 1.8 16.

**Zona Turística:** ADEJE - ISORA  
**Tipo de área:** ÁREA EN DESARROLLO INTERIOR  
**Destino:** MIXTA

**ADMISIBILIDAD DE USOS PRIVADOS:**

**Uso Principal:**

Turístico (Art. 4.2.1 PTOTT)

*Categoría:* Establecimientos turísticos convencionales.

Residencial (Art. 4.3.2.2 PTOTT)

*Categoría:* Primera y segunda.

**Uso Secundario:**

**Uso Compatible:**

Turístico (Art. 4.2.1 PTOTT)

*Categoría:* Establecimientos turísticos recreativos.

Recreativo (Art. 2.2.5 PTOTT)

*Categoría:* Esparcimiento en espacios edificados nivel 2 y 3.

Terciario (Art. 2.2.10 PTOTT)

*Categoría:* Comercio minorista nivel 1 y 2.

Hostelería nivel 1, 2 y 3.

Oficinas nivel 1.

**Usos Prohibidos:**

Residencial (Art. 4.3.2.1 PTOTT)

*Categoría:* Tercera.

**Otras condiciones relativas a los usos:**

La compatibilidad de los usos residenciales no estará limitada por una capacidad teórica turística mínima (Art. 5.1.1.4 PTOTT)

**CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO:** No serán superiores a las definidas por el planeamiento urbanístico vigente para el conjunto del área o en su caso, del ámbito o sector de planeamiento urbanístico que lo desarrolle.

**AMBITO PARTICULAR:** Sector 8 - La Enramada 17

**Zona Turística:** ADEJE - ISORA  
**Tipo de área:** ÁREA EN DESARROLLO INTERIOR  
**Destino:** TURÍSTICA

**ADMISIBILIDAD DE USOS PRIVADOS:**

**Uso Principal:**

Turístico (Art. 4.2.1 PTOTT)

*Categoría:* Establecimientos turísticos convencionales.

**Uso Secundario:**

Residencial (Art. 4.3.2.2 PTOTT)

*Categoría:* Primera.

**Uso Compatible:**

Turístico (Art. 4.2.1 PTOTT)

*Categoría:* Complejos turísticos.

Establecimientos turísticos recreativos.

Recreativo (Art. 2.2.5 PTOTT)

*Categoría:* Esparcimiento en espacios edificados nivel 2 y 3.

Terciario (Art. 2.2.10 PTOTT)

*Categoría:* Comercio minorista nivel 1, 2 y 6.

Hostelería nivel 1, 2 y 3.

Oficinas nivel 1 y 2.

**Usos Prohibidos:**

Residencial (Art. 4.3.2.1 PTOTT)

*Categoría:* Tercera.

**Otras condiciones relativas a los usos:**

La compatibilidad de los usos residenciales estará limitada por una capacidad teórica turística mínima del 70% de la capacidad teórica total (Art. 5.1.1.4 PTOTT)

**CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO:** No serán superiores a las definidas por el planeamiento urbanístico vigente para el conjunto del área o en su caso, del ámbito o sector de planeamiento urbanístico que lo desarrolle.

**AMBITO PARTICULAR:** La Caleta 18, Costa San Juan 30.

---

**Zona Turística:** ADEJE - ISORA.  
**Tipo de área:** ÁREA EN DESARROLLO DE ENSANCHE.  
**Destino:** TURÍSTICA.

---

**ADMISIBILIDAD DE USOS PRIVADOS:**

**Uso Principal:**

Turístico (Art. 4.2.1 PTOTT)

*Categoría:* Establecimientos turísticos convencionales.  
Complejos Turísticos.

**Uso Secundario:**

Turístico (Art. 4.2.1 PTOTT)

*Categoría:* Establecimientos turísticos recreativos.

Residencial (Art. 4.3.2.2 PTOTT)

*Categoría:* Primera.

**Uso Compatible:**

Recreativo (Art. 2.2.5 PTOTT)

*Categoría:* Esparcimiento en espacio edificado nivel 2, 3 y 4.  
Esparcimiento en complejos recreativos.

Terciario (Art. 2.2.10 PTOTT)

*Categoría:* Comercio minorista nivel 1, 2 y 6.  
Hostelería nivel 1, 2, 3 y 4.  
Oficinas nivel 1.

**Usos Prohibidos:**

Residencial (Art. 4.3.2.1 PTOTT)

*Categoría:* Tercera.

Terciario (Art. 2.2.10 PTOTT)

*Categoría:* Comercio minorista nivel 4.  
Oficinas nivel 3.

**Otras condiciones relativas a los usos:**

La compatibilidad de los usos residenciales estará limitada por una capacidad teórica turística mínima del 70% de la capacidad teórica total (Art. 5.1.1.4 PTOTT) para el ámbito particular de La Caleta y del 90 % para el ámbito particular de Costa San Juan.

**CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO:** No serán superiores a las definidas por el planeamiento urbanístico vigente para el conjunto del área o en su caso, del ámbito o sector de planeamiento urbanístico que lo desarrolle.

**AMBITO PARTICULAR:** Barranco de las Torres 19

---

**Zona Turística:** ADEJE - ISORA  
**Tipo de área:** ÁREA EN DESARROLLO DE ENSANCHE  
**Destino:** TURÍSTICA

---

**ADMISIBILIDAD DE USOS PRIVADOS:**

**Uso Principal:**

Turístico (Art. 4.2.1 PTOTT)

*Categoría:* Establecimientos turísticos convencionales.  
Complejos Turísticos.

**Uso Secundario:**

Turístico (Art. 4.2.1 PTOTT)

*Categoría:* Establecimientos turísticos recreativos.

Residencial (Art. 4.3.2.2 PTOTT)

*Categoría:* Primera.

**Uso Compatible:**

Recreativo (Art. 2.2.5 PTOTT)

*Categoría:* Esparcimiento en espacio edificado nivel 2, 3 y 4.  
Esparcimiento en complejos recreativos.

Terciario (Art. 2.2.10 PTOTT)

*Categoría:* Comercio minorista nivel 1, 2, 3,4 y 6.  
Hostelería nivel 1, 2, 3 y 4.  
Oficinas nivel 1 y 2.

**Usos Prohibidos:**

Residencial (Art. 4.3.2.1 PTOTT)

*Categoría:* Tercera.

**Otras condiciones relativas a los usos:**

La compatibilidad de los usos residenciales estará limitada por una capacidad teórica turística mínima del 70% de la capacidad teórica total (Art. 5.1.1.4 PTOTT)

Para este ámbito particular no será de aplicación lo dispuesto en el art. 5.7.3.3 en lo referente a la categoría de comercio minorista.

**CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO:** No serán superiores a las definidas por el planeamiento urbanístico vigente para el conjunto del área o en su caso, del ámbito o sector de planeamiento urbanístico que lo desarrolle.

**AMBITO PARTICULAR:** La Jaquita 20, Barranco del Inglés 21.

**Zona Turística:** ADEJE - ISORA.  
**Tipo de área:** ÁREA EN DESARROLLO DE ENSANCHE.  
**Destino:** MIXTA.

**ADMISIBILIDAD DE USOS PRIVADOS:**

**Uso Principal:**

Turístico (Art. 4.2.1 PTOTT)

*Categoría:* Establecimientos turísticos convencionales.  
Complejos Turísticos.

**Uso Secundario:**

Turístico (Art. 4.2.1 PTOTT)

*Categoría:* Establecimientos turísticos recreativos.

Residencial (Art. 4.3.2.2 PTOTT)

*Categoría:* Primera y segunda.

**Uso Compatible:**

Recreativo (Art. 2.2.5 PTOTT)

*Categoría:* Esparcimiento en espacios edificadas nivel 2, 3 y 4.  
Esparcimiento en complejos recreativos.

Terciario (Art. 2.2.10 PTOTT)

*Categoría:* Comercio minorista nivel 1, 2 y 6.  
Hostelería nivel 1, 2 y 3.  
Oficinas nivel 1.

**Usos Prohibidos:**

Residencial (Art. 4.3.2.1 PTOTT)

*Categoría:* Tercera.

Terciario (Art. 2.2.10 PTOTT)

*Categoría:* Comercio minorista nivel 4.  
Oficinas nivel 3.

**Otras condiciones relativas a los usos:**

En el ámbito particular La Jaquita 20, la compatibilidad de los usos residenciales estará limitada por una capacidad teórica turística mínima del 70% de la capacidad teórica total (Art. 5.1.1.4 PTOTT). En el ámbito particular Barranco del Inglés 21, la compatibilidad de los usos residenciales no estará limitada por una capacidad teórica turística mínima, manteniendo la capacidad y condiciones del parcelario del planeamiento vigente. (Art. 5.1.1.4 PTOTT)

**CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO:** No serán superiores a las definidas por el planeamiento urbanístico vigente para el conjunto del área o en su caso, del ámbito o sector de planeamiento urbanístico que lo desarrolle.

**AMBITO PARTICULAR:** Puertito de Adeje 22, Rocabella 23, Hoya Grande SAU 2 A 1-3 25, Hoya Grande III 26,

**Zona Turística:** ADEJE - ISORA.  
**Tipo de área:** ÁREA EN DESARROLLO AISLADA.  
**Destino:** TURÍSTICA.

**ADMISIBILIDAD DE USOS PRIVADOS:**

**Uso Principal:**

Turístico (Art. 4.2.1 PTOTT)

*Categoría:* Complejos Turísticos.

**Uso Secundario:**

Turístico (Art. 4.2.1 PTOTT)

*Categoría:* Establecimientos turísticos recreativos.

Residencial (Art. 4.3.2.2 PTOTT)

*Categoría:* Primera.

**Uso Compatible:**

Recreativo (Art. 2.2.5 PTOTT)

*Categoría:* Esparcimiento en espacios edificadas nivel 2, 3 y 4.  
Esparcimiento en complejos recreativos.

Terciario (Art. 2.2.10 PTOTT)

*Categoría:* Comercio minorista nivel 1, 2 y 6.  
Hostelería nivel 1, 2 y 3.  
Oficinas nivel 1.

**Usos Prohibidos:**

Residencial (Art. 4.3.2.1 PTOTT)

*Categoría:* Tercera.

Terciario (Art. 2.2.10 PTOTT)

*Categoría:* Comercio minorista nivel 4.  
Oficinas nivel 3.

**Otras condiciones relativas a los usos:**

La compatibilidad de los usos residenciales estará limitada por una capacidad teórica turística mínima del 90% de la capacidad teórica total (Art. 5.1.1.4 PTOTT) para todas las áreas, excepto para el ámbito particular Hoya Grande 24 que será del 80% y Club de Campo 29 que será conforme al planeamiento urbanístico vigente.

**CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO:** No serán superiores a las definidas por el planeamiento urbanístico vigente para el conjunto del área, o en su caso, del ámbito o sector de planeamiento urbanístico que lo desarrolle.

**AMBITO PARTICULAR:** Sector 11 Hoya Grande 24, Villa de Erques 27, Los Maguenes 28, Club de Campo 29.

---

**Zona Turística:** ADEJE - ISORA.  
**Tipo de área:** ÁREA EN DESARROLLO AISLADA.  
**Destino:** TURÍSTICA.

---

**ADMISIBILIDAD DE USOS PRIVADOS:**

**Uso Principal:**

Turístico (Art. 4.2.1 PTOTT)

*Categoría:* Complejos Turísticos.

**Uso Secundario:**

Turístico (Art. 4.2.1 PTOTT)

*Categoría:* Establecimientos turísticos recreativos.

Residencial (Art. 4.3.2.2 PTOTT)

*Categoría:* Primera.

**Uso Compatible:**

Recreativo (Art. 2.2.5 PTOTT)

*Categoría:* Esparcimiento en espacios edificados nivel 2, 3 y 4.  
Esparcimiento en complejos recreativos.

Terciario (Art. 2.2.10 PTOTT)

*Categoría:* Comercio minorista nivel 1, 2 y 6.  
Hostelería nivel 1, 2 y 3.  
Oficinas nivel 1.

**Usos Prohibidos:**

Residencial (Art. 4.3.2.1 PTOTT)

*Categoría:* Tercera.

Terciario (Art. 2.2.10 PTOTT)

*Categoría:* Comercio minorista nivel 4.  
Oficinas nivel 3.

**Otras condiciones relativas a los usos:**

La compatibilidad de los usos residenciales estará limitada por una capacidad teórica turística mínima del 90% de la capacidad teórica total (Art. 5.1.1.4 PTOTT) para todas las áreas, excepto para el ámbito particular Hoya Grande 24 que será del 80% y Club de Campo 29 que será conforme al planeamiento urbanístico vigente.

**CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO:** No serán superiores a las definidas por el planeamiento urbanístico vigente para el conjunto del área. o en su caso, del ámbito o sector de planeamiento urbanístico que lo desarrolle.

## 5.8.- ZONA TURÍSTICA DE PUERTO DE SANTIAGO

### 5.8.1.- ASPECTOS GENERALES.

#### 5.8.1.1.- Delimitación del ámbito

- 1-D. Se identifica como Zona Turística de Puerto de Santiago el segmento noroccidental del ámbito de referencia turístico del noroeste, que se extiende en la plataforma litoral del municipio de Santiago del Teide entre el mar y el Macizo de Teno y el anillo insular al Este, y el límite municipal con Guía de Isora al Sur, incluyendo por similitud territorial la actual urbanización de El Varadero y el sector turístico de Cueva del Polvo.

#### 5.8.1.2.- Estrategias de promoción

- 1-R. La estrategia promocional se define como unas **“Vacaciones de sol y playa apacible”** que busque descubrir actividades de poco esfuerzo en contacto con la Naturaleza y actividades educativo-culturales enriquecedoras en el medio natural, todo ello dentro de un clima agradable y con gran tranquilidad.
- 2-R. Para ello, sus componentes con incidencia territorial hacen referencia a:
- Limitar el crecimiento de la oferta alojativa en los próximos años, incluso reduciéndola en los establecimientos de menor categoría y mayor antigüedad.
  - Potenciar las actividades de ocio respetuosas con el entorno natural.
  - Potenciar hoteles especialistas en salud.
  - Profundizar en la rehabilitación de la oferta de restauración y comercial.
  - Potenciar la especialización formativa de trabajadores hacia las demandas de servicios del público objetivo.
  - Mejorar las condiciones medioambientales y de tranquilidad con particular incidencia en el nivel de ruidos.
  - Homogeneizar la imagen del destino turístico.

### 5.8.2.- ORDENACIÓN TERRITORIAL

#### 5.8.2.1.- El sistema de núcleos de población

- 1-R. El sistema de núcleos urbanos está constituido por un único continuo edificado que queda definido a partir de los núcleos de Los Gigantes, Playa de la Arena y Puerto de Santiago como núcleo primitivo, sin perjuicio de las diferentes estructuras urbanas que internamente configuran cada uno de ellos.

#### 5.8.2.2.- El modelo viario y de transportes

- 1-R. La estructura viaria comarcal que afecta a esta Zona es la carretera TF-6237, que resuelve su conexión hacia el Sur con el resto del ámbito de referencia turístico y su enlace con los núcleos urbanos de Tamaimo y Santiago del Teide, enlazando con la carretera general del Sur, sustituida en el futuro por el Anillo Insular que ocupa respecto a la Zona Turística, una posición tangencial.
- 2-R. El eje de accesibilidad a Puerto de Santiago es la Avda. Marítima, que desde su enlace con la TF-6237 en Guía de Isora se prolonga hasta el acceso al Acantilado de los Gigantes desde esta misma carretera. Esta vía presenta una clara discontinuidad a su paso por los sectores más antiguos de Puerto de Santiago y La Vigilia, comprometiendo su funcionalidad como eje distribuidor de tráfico y canal de transporte público.
- 3-R. Sin perjuicio de la aplicación de las determinaciones generales establecidas para las estructuras viarias en el artículo 4.1.2 PTOTT, las políticas de intervención en este eje estarán sujetas específicamente a las determinaciones siguientes:
- Resolver con especial atención sus conexiones a la carretera TF-6237 y los tramos de acceso al núcleo turístico.
  - Suprimir los aparcamientos públicos existentes en superficie a fin de suprimir los tráficos parásitos.
  - Limitar el tráfico mediante la construcción de un nuevo eje distribuidor en cotas superiores vinculado al desarrollo del sector de Santiago del Teide, y a los suelos colindantes a La Vigilia y al límite municipal con Guía de Isora.
  - Adecuar el espacio a actividades de ocio y relación mediante la peatonalización parcial en el tramo que discurre entre Playa de la Arena y la Plaza del Puerto de Santiago.
  - Recuperar y rehabilitar la fachada edificada hacia la Avenida Marítima mediante la regulación y acondicionamiento de las instalaciones comerciales y de restauración que, en sus plantas inferiores ocupan el frente de la edificación y sus espacios de retranqueo.

- 4-R. Las políticas de ordenación de las estructuras viarias urbanas cumplimentarán, en el marco de las determinaciones generales de aplicación de este Plan, el criterio de priorización del tráfico peatonal sobre el rodado. Para ello se tendrá en cuenta:
- La reducción de los aparcamientos públicos en la trama viaria urbana, en particular en Playa de la Arena y Los Gigantes, a partir de la construcción de aparcamientos públicos disuasorios.
  - La limitación del tráfico rodado en el interior del núcleo de Los Gigantes y en particular en el acceso al Puerto Deportivo, al transporte público, de servicios y acceso a parcelas.
  - El establecimiento de un circuito de transporte público de carácter preferente y alta periodicidad, mediante microbuses o similares que conecten las áreas de aparcamiento y el transporte público exterior, especialmente en el núcleo de los Gigantes.
  - Redefinición de la vía transversal propuesta en Playa de la Arena, que además de servir como distribuidor de accesibilidad a la zona superior del núcleo garantice su funcionamiento como espacio peatonal resolviendo las conexiones peatonales que se produzcan desde las cotas superiores hacia la Avenida Marítima.
  - La mejora de las circulaciones peatonales en el interior del núcleo de Los Gigantes mediante la ampliación de las aceras y cosido de los fondos de saco a fin e reducir posibles recorridos, e incluso la construcción de elementos mecánicos de remonte como escaleras mecánicas exteriores o similares, en los itinerarios de mayor afluencia.
  - La formulación de programas de mejora ambiental del viario, en casos muy elementales, con especial cuidado en la vegetación, el mobiliario urbano y el acerado y pavimentación de las sendas peatonales.
- 5-R. El instrumento que establezca la ordenación de las infraestructuras viarias, incorporará un estudio de tráfico que permita cuantificar la demanda previsible de aparcamientos y traducirse en un plan de actuación pública que localice las instalaciones adecuadas, considerándose a estos efectos, con carácter prioritario:
- La localización de aparcamientos públicos en Playa de la Arena que como primera aproximación y a partir del criterio de su proximidad al frente litoral como zona de mayor actividad urbana, podrá plantearse bajo la propia Avda. Marítima, en los tramos más horizontales que dan frente a Playa de la Arena y a la playa de Puerto de Santiago, resolviendo su funcionalidad en dos plantas con un esquema unidireccional. Otra alternativa sería la

ocupación del subsuelo del campo de fútbol, desplazado éste ligeramente a cotas inferiores, lo que podría tener un importante efecto por su centralidad.

- La localización de aparcamientos públicos en los puntos de acceso a Los Gigantes, en coordinación con la red de transporte público interior.
- 6-R. Las intervenciones en la red peatonal incluirán la mejora de los paseos litorales incorporando los distintos elementos característicos de la costa.
- 7-R. Las exigencias del transporte público demandan una línea de circulación interna que permita conectar con fluidez el interior del ámbito y su conexión a las comunicaciones exteriores, dando acceso a los principales hitos de actividad urbana y a las instalaciones alojativas, todo ello complementado con el servicio de taxis.

#### 5.8.2.3.- Áreas libres y dotaciones

- 1-R. Las graves deficiencias en las reservas de terrenos para espacios libres y dotaciones, obligan a un peculiar aprovechamiento de las disponibilidades existentes y muy especialmente a la valoración del entorno paisajístico del ámbito y aprovechamiento de estos valores.
- 2-R. Con referencia a las determinaciones establecidas en el artículo 4.1.3.2 PTOTT, se consideran de especial relevancia en este espacio:
- La protección visual de los elementos de interés paisajístico que conforman el escenario natural del núcleo, en este caso presidido por el Acantilado de Los Gigantes de forma que su sola presencia sea un elemento referencial y cualificador de la calidad ambiental de este ámbito. Ello exige como medidas complementarias regular la disposición de la edificación y demás elementos urbanos a fin de minimizar la interrupción de estas visuales. Las panorámicas sobre el mar y la isla de La Gomera configuran una parte importante de este escenario.
  - La recuperación y ejecución de pequeñas intervenciones que permitan aportar una imagen más cuidada, con una gran presencia de la vegetación en el espacio público, especialmente en el viario, mediante la plantación de especies vegetales de porte, incluso en detrimento de su funcionalidad y con limitación de los aparcamientos en superficie.
  - La exigencia de incorporar la vegetación a los espacios libres privados, de forma que de su aportación ambiental participe el espacio público.
  - Las relaciones de borde del medio urbano y el rural con especial atención a:

- Las condiciones resultantes de la ordenación vigente en las cotas superiores del núcleo de Los Gigantes y en el acceso a Playa de la Arena y las visuales que de éste se tienen desde la carretera TF- 6237.
  - La vía transversal deberá actuar como tratamiento de borde del medio urbano o de transición a nuevas etapas de desarrollo, tanto en las parcelas inferiores del Plan Parcial Santiago del Teide, como de los suelos urbanizables de Guía de Isora.
  - La imagen general que ofrece la fachada marítima de estos núcleos desde el mar.
- e) La recuperación del frente litoral mediante actuaciones puntuales basadas en el reconocimiento del borde marítimo: paseo peatonal desde La Hondura y El Cercado con Los Gigantes incorporando en su recorrido la piscina natural de Isla del Cangrejo, que podría ser recuperada como nueva zona de baño mediante intervenciones respetuosas con el entorno. Esta misma situación podría extenderse al frente litoral del Hotel Santiago y Punta Negra en Playa de la Arena.

- 3-R. Respecto a las políticas de actuación en relación a las dotaciones y equipamientos, el Plan propone instrumentar un centro de equipamiento en la centralidad que ofrece el emplazamiento del campo de fútbol, mediante la ordenación de los espacios públicos ya disponibles y los vacíos existentes, incluso con el desplazamiento a una nueva ubicación del actual campo de fútbol a medio plazo.

#### 5.8.2.4.- Infraestructuras de servicios urbanos.

- 1-R. La red de saneamiento requiere de mejoras que permitan superar las deficiencias que actualmente presenta, tanto de funcionamiento interno como de inserción en el espacio turístico y que irán orientadas a ultimar y llevar a efecto un sistema integral de depuración, reciclado y reutilización de aguas residuales.

### 5.8.3.- ORDENACIÓN DE LAS ÁREAS TURÍSTICAS

#### 5.8.3.1.- Admisibilidad de los usos turísticos.

- 1-D. No se permitirá el crecimiento cuantitativo de la planta alojativa turística durante los próximos años, sin perjuicio de los procesos de renovación que disminuirán las densidades sobre parcela neta existentes y la reconversión de la oferta turística irregular.
- 2-AD. Los establecimientos turísticos alojativos permitidos, considerándose prohibidos los no especificados, son:

- a) Los **establecimientos turísticos convencionales**, en las modalidades de hotel, hotel apartamento y conjunto de apartamentos turísticos, en los términos de los artículos 4.2.1 y siguientes PTOTT.
  - b) Los **complejos turísticos**, en los términos de los artículos 4.2.1 y siguientes PTOTT.
  - c) Los **establecimientos turístico-recreativos**, en los términos de los artículos 3.7 PTOTT.
  - d) Los **establecimientos turísticos ligados a la naturaleza**, en los términos de los artículos 3.4 PTOTT, localizados en las Áreas de Reserva Turística.
  - e) Los establecimientos de **turismo rural** en los términos de los artículos 3.5 y siguientes PTOTT localizados en las Áreas de Reserva Turística Común y Preferente.
- 3-R. La admisibilidad de la oferta turística complementaria, a efectos de lo previsto en el artículo 4.2.2 PTOTT se establece para esta Zona Turística de Puerto de Santiago y en las condiciones de compatibilidad establecidas en el artículo 5.8.3.3 siguiente, conforme a:
- a) Tendrán carácter de objetivo del modelo turístico las actividades comprendidas en los grupos de: **salud, descanso, cultura, consumo y gastronomía**.
  - b) Tendrán carácter de no recomendadas conforme el modelo turístico las actividades comprendidas en los grupos de: **entretenimiento y negocios**, excepto que por lo limitado de su capacidad, el planeamiento que las habilite justifique que no son susceptibles de causar efectos significativos en el entorno de su localización.
- 4-R. A los mismos efectos, las condiciones de admisibilidad de los establecimientos turísticos alojativos de los apartados a), b) del párrafo 2 anterior, son:
- a) Tendrán carácter de objetivo del modelo turístico: los establecimientos especialistas en salud y descanso. Los establecimientos diferenciados por sus condiciones de situación, arquitectónicas o de servicios relacionados con las mismas actividades indicadas con carácter de objetivo.
  - b) Tendrán carácter de no recomendados conforme el modelo turístico, los establecimientos especialistas en entretenimiento y

negocios, los diferenciados en las mismas actividades y los generalistas.

- 5-D. El planeamiento de desarrollo, a partir del análisis de las condiciones particulares de cada establecimiento en los términos señalados en el artículo 4.5.3 PTOTT, establecerá las condiciones de permanencia de las instalaciones alojativas turísticas existentes en la totalidad del ámbito y las necesidades y plazos para su renovación.
- 6-AD. En los procesos de renovación edificatoria se permitirá el traslado parcial o total de la capacidad alojativa previa de las instalaciones turísticas de esta Zona Turística fuera de su ámbito territorial sin limitación.
- 7-AD. En los procesos de renovación edificatoria de establecimiento situados fuera de la Zona Turística, no se permitirá en ella la reubicación de estas plazas.

#### 5.8.3.2.- Admisibilidad de los usos residenciales

- 1-D. El planeamiento fomentará la contención del crecimiento del uso residencial a favor de la introducción de los usos turísticos, terciarios y de ocio en los términos establecidos en este Plan.

#### 5.8.3.3.- Limitación general de usos

- 1-R. Se consideran prohibidos, por incompatibilidad con el modelo turístico de esta Zona y sin perjuicio de lo dispuesto en el Régimen General de Usos del capítulo 2.2 PTOTT y las condiciones particulares de cada Área, los siguientes usos:
  - a) Dotacional en la categoría de:
    - Educativo nivel 1.
  - b) Industriales:
    - Producción industrial excepto la vinculada a los usos primarios.
    - Almacenamiento y comercio mayorista
    - Talleres de reparación de vehículos
  - c) Usos terciarios en las categorías de:
    - Comercio minorista, en los niveles de almacén comercial no especializado, gran comercio especializado y gran centro comercial.
    - Oficinas: agrupación de oficinas y grandes oficinas.

**ÁMBITO PARTICULAR:** Puerto de Santiago 1, Cueva del Polvo 2.

**Zona Turística:** PUERTO DE SANTIAGO  
**Tipo de área:** ÁREA COLMATADA  
**Destino:** RESIDENCIAL

**ADMISIBILIDAD DE USOS PRIVADOS:**

**Uso Principal:**

Residencial (Art. 4.3.2.1 PTOTT)  
*Categoría:* Tercera.

**Uso Secundario:**

**Uso Compatible:**

Terciario (Art. 2.2.10 PTOTT)  
*Categoría:* Oficinas nivel 1 y 2.  
Comercio minorista nivel 1, 2 y 3.  
Hostelería nivel 1, 2 y 3.

**Uso Prohibido:**

Turístico (Art. 4.2.1 PTOTT)  
*Categoría:* Establecimientos turísticos convencionales.  
Complejos turísticos.  
Establecimientos de turismo rural.  
Establecimientos turísticos recreativos.

Residencial (Art. 4.3.2.2 PTOTT)  
*Categoría:* Primera y segunda.

**Otras condiciones relativas a los usos:**

**CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO:** A determinar por el planeamiento urbanístico vigente.

**ÁMBITO PARTICULAR:** La Hondura 3, Playa de la Arena 4, San Francisco 5.

**Zona Turística:** PUERTO DE SANTIAGO  
**Tipo de área:** ÁREA COLMATADA  
**Destino:** MIXTA

**ADMISIBILIDAD DE USOS PRIVADOS:**

**Uso Principal:**

Turístico (Art. 4.2.1 PTOTT)  
*Categoría:* Establecimientos turísticos convencionales.

Residencial (Art. 4.3.2.2 PTOTT)

*Categoría:* Primera y segunda.

**Uso Secundario:**

**Uso Compatible:**

Turístico (Art. 4.2.1 PTOTT)  
*Categoría:* Establecimientos turísticos recreativos.  
Recreativo (Art. 2.2.5 PTOTT)  
*Categoría:* Esparcimiento en espacios edificados nivel 2 y 3.  
Terciario (Art. 2.2.10 PTOTT)  
*Categoría:* Comercio minorista nivel 1, 2, 3 y 6.  
Hostelería nivel 1, 2, 3 y 4.  
Oficinas nivel 1 y 2.

**Usos Prohibidos:**

Turístico (Art. 4.2.1 PTOTT)  
*Categoría:* Complejos turísticos.  
Establecimientos de turismo rural.

Residencial (Art. 4.3.2.1 PTOTT)

*Categoría:* Tercera.

**Otras condiciones relativas a los usos:**

En las áreas 3 y 4, la compatibilidad de los usos residenciales estará limitada por una capacidad teórica turística mínima del 50% de la capacidad teórica total (Art. 5.1.1.4 PTOTT)

**CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO:** No serán superiores a las definidas por el planeamiento urbanístico vigente para el conjunto del área o en su caso, del ámbito o sector de planeamiento urbanístico que lo desarrolle.

**AMBITO PARTICULAR:** Los Gigantes 6.

---

**Zona Turística:** PUERTO DE SANTIAGO  
**Tipo de área:** ÁREA COLMATADA  
**Destino:** MIXTA

---

**ADMISIBILIDAD DE USOS PRIVADOS:****Uso Principal:**

Turístico (Art. 4.2.1 PTOTT)

*Categoría:* Establecimientos turísticos convencionales.

**Uso Secundario:**

Residencial (Art. 4.3.2.2 PTOTT)

*Categoría:* Primera y segunda.

**Uso Compatible:**

Turístico (Art. 4.2.1 PTOTT)

*Categoría:* Establecimientos turísticos recreativos.

Recreativo (Art. 2.2.5 PTOTT)

*Categoría:* Esparcimiento en espacios edificados nivel 2 y 3.

Terciario (Art. 2.2.10 PTOTT)

*Categoría:* Comercio minorista nivel 1, 2 y 6.

Hostelería nivel 1, 2, 3 y 4.

Oficinas nivel 1 y 2.

**Uso Prohibido:**

Turístico (Art. 4.2.1 PTOTT)

*Categoría:* Complejos turísticos

Establecimientos de turismo rural

Residencial (Art. 4.3.2.1 PTOTT)

*Categoría:* Tercera.

**Otras condiciones relativas a los usos:**

La compatibilidad de los usos residenciales estará limitada por una capacidad teórica turística mínima del 30% de la capacidad teórica total (Art. 5.1.1.4 PTOTT)

**CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO:** No serán superiores a las definidas por el planeamiento urbanístico vigente para el conjunto del área o en su caso, del ámbito o sector de planeamiento urbanístico que lo desarrolle.

**AMBITO PARTICULAR:** Santiago del Teide 7

---

**Zona Turística:** PUERTO DE SANTIAGO  
**Tipo de área:** ÁREA DE EXPANSIÓN URBANA  
**Destino:** RESIDENCIAL

---

**ADMISIBILIDAD DE USOS PRIVADOS:****Uso Principal:**

Residencial (Art. 4.3.2.1 PTOTT)

*Categoría:* Tercera.

**Uso Secundario:****Uso Compatible:**

Terciario (Art. 2.2.10 PTOTT)

*Categoría:* Comercio minorista nivel 1, 2 y 3.

Hostelería nivel 1, 2 y 3.

Oficinas nivel 1 y 2.

**Uso Prohibido:**

Turístico (Art. 4.2.1 PTOTT)

*Categoría:* Establecimientos turísticos convencionales.

Complejos turísticos.

Establecimientos de turismo rural.

Establecimientos turísticos recreativos.

Residencial (Art. 4.3.2.2 PTOTT)

*Categoría:* Primera y segunda.

**Otras condiciones relativas a los usos:**

**CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO:** A determinar por el planeamiento urbanístico vigente.

**AMBITO PARTICULAR:** Santiago del Teide 8

**Zona Turística:** PUERTO DE SANTIAGO  
**Tipo de área:** ÁREA EN DESARROLLO INTERIOR  
**Destino:** TURÍSTICA

**ADMISIBILIDAD DE USOS PRIVADOS:**

**Uso Principal:**

Turístico (Art. 4.2.1 PTOTT)

*Categoría:* Establecimientos turísticos convencionales.

**Uso Secundario:**

Residencial (Art. 4.3.2.2 PTOTT)

*Categoría:* Primera.

**Uso Compatible:**

Turístico (Art. 4.2.1 PTOTT)

*Categoría:* Complejos turísticos.  
Establecimientos turísticos recreativos.

Residencial (Art. 4.3.2.2 PTOTT)

*Categoría:* Segunda.

Recreativo (Art. 2.2.5 PTOTT)

*Categoría:* Esparcimiento en espacios edificados nivel 2 y 3.

Terciario (Art. 2.2.10 PTOTT)

*Categoría:* Comercio minorista nivel 1, 2, 3 y 6.  
Hostelería nivel 1, 2, 3 y 4.  
Oficinas nivel 1.

**Usos Prohibidos:**

Turístico (Art. 4.2.1 PTOTT)

*Categoría:* Establecimientos de turismo rural

Residencial (Art. 4.3.2.1 PTOTT)

*Categoría:* Tercera.

**Otras condiciones relativas a los usos:**

La compatibilidad de los usos residenciales estará limitada por una capacidad teórica turística mínima del 30% de la capacidad teórica total (Art. 5.1.1.4 PTOTT)

**CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO:** No serán superiores a las definidas por el planeamiento urbanístico vigente para el conjunto del área o en su caso, del ámbito o sector de planeamiento urbanístico que lo desarrolle.

**AMBITO PARTICULAR:** Villa Canaria 9

**Zona Turística:** PUERTO DE SANTIAGO  
**Tipo de área:** ÁREA EN DESARROLLO DE ENSANCHE  
**Destino:** MIXTA

**ADMISIBILIDAD DE USOS PRIVADOS:**

**Uso Principal:**

Residencial (Art. 4.3.2.2 PTOTT)

*Categoría:* Primera y segunda.

**Uso Secundario:**

**Uso Compatible:**

Recreativo (Art. 2.2.5 PTOTT)

*Categoría:* Esparcimiento en espacios edificados nivel 2 y 3.

Terciario (Art. 2.2.10 PTOTT)

*Categoría:* Comercio minorista nivel 1, 2 y 3.

Hostelería nivel 1, 2 y 3.

Oficinas nivel 1 y 2.

**Usos Prohibidos:**

Residencial (Art. 4.3.2.1 PTOTT)

*Categoría:* Tercera.

**Otras condiciones relativas a los usos:**

La compatibilidad de los usos residenciales no estará limitada por una capacidad teórica turística mínima (Art. 5.1.1.4.PTOTT).

Se admitirán viviendas de protección oficial vinculadas al núcleo residencial de Cueva del Polvo segregado de esta parcela del área mixta.

**CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO:** No serán superiores a las definidas por el planeamiento urbanístico vigente para el conjunto del área o en su caso, del ámbito o sector de planeamiento urbanístico que lo desarrolle.

**AMBITO PARTICULAR:** Cueva del Polvo 10

---

**Zona Turística:** PUERTO DE SANTIAGO  
**Tipo de área:** ÁREA EN DESARROLLO DE ENSANCHE  
**Destino:** TURÍSTICA

---

**ADMISIBILIDAD DE USOS PRIVADOS:**

**Uso Principal:**

Turístico (Art. PTOTT)

*Categoría:* Complejos turísticos.

**Uso Secundario:**

Turístico (Art. PTOTT)

*Categoría:* Establecimientos turísticos recreativos.

Residencial (Art. PTOTT)

*Categoría:* Primera.

**Uso Compatible:**

Recreativo (Art. 2.2.5 PTOTT)

*Categoría:* Esparcimiento en espacios edificados nivel 2 y 3.  
Esparcimiento en complejo recreativo.

Terciario (Art. 2.2.10 PTOTT)

*Categoría:* Oficinas nivel 1.

Comercio minorista nivel 1, 2 y 6.

Hostelería nivel 1, 2, 3 y 4.

**Usos Prohibidos:**

Turístico (Art. PTOTT)

*Categoría:* Establecimientos de turismo rural.

Residencial (Art. 4.3.2.1 PTOTT)

*Categoría:* Segunda y tercera.

**Otras condiciones relativas a los usos:**

La compatibilidad de los usos residenciales estará limitada por una capacidad teórica turística mínima del 90% de la capacidad teórica total (Art. 5.1.1.4 PTOTT)

**CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO:** No serán superiores a las definidas por el planeamiento urbanístico vigente para el conjunto del área o en su caso, del ámbito o sector de planeamiento urbanístico que lo desarrolle.