

## **DOCUMENTO II.- DISPOSICIONES NORMATIVAS.**

### **CAPÍTULO 1.- DISPOSICIONES PRELIMINARES**

#### **1.1.- NATURALEZA, ÁMBITO Y ALCANCE DEL PTOTT**

1.1.1.- Naturaleza, objeto y régimen jurídico

1.1.2.- Vigencia y Revisión

1.1.3.- Ámbito territorial

1.1.4.- Objetivos y principios de la ordenación

#### **1.2.- CONTENIDO DEL PTOTT**

1.2.1.- Metas y alcance de la ordenación en el PTOTT

1.2.2.- Carácter de las determinaciones del PTOTT

1.2.3.- Contenido documental del PTOTT

1.2.4.- Alcance normativo de las disposiciones gráficas del PTOTT

#### **1.3.- CRITERIOS PARA LA APLICACIÓN DE LOS INSTRUMENTOS DE PLANEAMIENTO**

1.3.1.- Instrumentos para el desarrollo del PTOTT

1.3.1.1.- Instrumentos de ordenación urbanística

1.3.2.- Actos de uso del suelo e intervención preexistentes

### **CAPÍTULO 2.- DISPOSICIONES NORMATIVAS BÁSICAS**

#### **2.1.- IDENTIFICACIÓN DE LAS ZONAS TURÍSTICAS**

2.1.1.- Definición general de las Zonas Turísticas

2.1.2.- Definición parcial de las Zonas Turísticas

2.1.2.1.- Áreas Colmatadas (AC)

2.1.2.2.- Áreas en Desarrollo (AD)

2.1.2.3.- Áreas de Reserva (AR)

2.1.2.4.- Áreas de Expansión Urbana (AEU)

2.1.3.- Destino de las Áreas en las Zonas Turísticas

2.1.3.1.- Concepto

2.1.3.2.- Áreas con destino Turístico (AT)

2.1.3.3.- Áreas con destino Residencial (AR)

2.1.3.4.- Áreas con destino Mixto (AM)

2.2.- REGULACIÓN DE LOS USOS EN LAS ZONAS TURÍSTICAS

2.2.1.- Consideraciones básicas de los usos

2.2.2.- Definición de los usos en las Áreas Turísticas

2.2.3.- Usos turísticos

2.2.4.- Usos residenciales

2.3.- ORDENACIÓN EDIFICATORIA

2.3.1.- Definición y clasificación

2.3.2.- Edificación Aislada (AI)

2.3.3.- Volumetría Variable (VV)

2.3.4.- Edificación Adosada (AD)

**CAPÍTULO 3.- DISPOSICIONES NORMATIVAS DE ÁMBITO INSULAR - ORDENACIÓN ESPECÍFICA DEL USO TURÍSTICO**

3.1.- DISPOSICIÓN GENERAL

3.1.1.- Objeto

3.1.2.- Condiciones generales de aplicación a los establecimientos turísticos alojativos.

3.2.- ESTABLECIMIENTOS TURÍSTICOS CONVENCIONALES

3.3.- COMPLEJOS TURÍSTICOS

3.4.- ESTABLECIMIENTOS TURÍSTICOS LIGADOS A LA NATURALEZA

3.5.- ESTABLECIMIENTOS DE TURISMO RURAL.

3.5.1.- Objeto

3.5.2.- Condiciones de admisión

3.5.3.- Condiciones de intervención

3.6.- CAMPAMENTOS DE TURISMO

3.7.- ESTABLECIMIENTOS TURÍSTICOS RECREATIVOS

#### CAPÍTULO 4.- DISPOSICIONES PARA LA ORDENACIÓN DEL ESPACIO TURÍSTICO

4.1.- DIRECTRICES PARA EL PLANEAMIENTO GENERAL

4.1.1.- Criterios generales

4.1.1.1.- Sobre la clasificación del suelo

4.1.2.- Criterios para el diseño de la red de comunicaciones de carácter estructural

4.1.3.- Criterios de ordenación en la urbanización turística

4.1.3.1.- Criterios de ordenación de las redes viarias urbanas

4.1.3.2.- Ordenación de los espacios libres y elementos dotacionales

4.1.3.3.- Criterios de intervención en el espacio privado

4.1.4.- Sectorización del suelo urbanizable turístico

4.2.- ORDENACIÓN DEL USO TURÍSTICO

4.2.1.- Disposiciones generales

4.2.2.- Actividad turística complementaria

4.2.3.- Condiciones de competitividad de los establecimientos turísticos alojativos

4.2.3.1.- Objeto

4.2.3.2.- Establecimientos especializados

4.2.3.3.- Establecimientos diferenciados

4.2.3.4.- Establecimientos generalistas

4.2.3.5.- Establecimientos de bajo coste

**4.2.3.6.- Plan de Empresa****4.2.3.7.- Condiciones de admisibilidad****4.3.- ORDENACIÓN DEL USO RESIDENCIAL****4.3.1.- Limitaciones de uso en la Zona Turística****4.3.2.- Condiciones de compatibilidad****4.4.- CRITERIOS DE ORDENACIÓN EDIFICATORIA****4.4.1.- Objeto****4.4.2.- Adaptación topográfica****4.4.3.- Superficie edificable normativa****4.4.4.- Tratamiento de los espacios libres de parcela****4.4.5.- Calidad ambiental de la edificación****4.5.- CRITERIOS DE INTERVENCIÓN EN LA EDIFICACIÓN Y EN EL ESPACIO TURÍSTICO****4.5.1.- Conservación edificatoria****4.5.2.- Renovación edificatoria****4.5.2.1.- Objeto****4.5.2.2.- Renovación edificatoria en establecimientos turísticos alojativos****4.5.2.3.- Renovación edificatoria en establecimientos turísticos alojativos, con traslado total de la capacidad alojativa.****4.5.2.4.- Renovación edificatoria en establecimientos con destino no turístico alojativo****4.5.2.5.- Criterios de renovación edificatoria****4.5.3.- Rehabilitación urbana****4.5.4.- Adaptación del planeamiento urbanístico****4.5.4.1.- Obligatoriedad****4.5.4.2.- Clasificación e intervención en el espacio turístico****4.5.4.3.- Revisión del Planeamiento Parcial**

**4.5.4.4.- Desarrollo del Planeamiento Parcial****4.6.- PLANES PARCIALES EXTINGUIDOS POR INEJECUCIÓN DE ACUERDO A LOS ESTABLECIDO EN LA DISPOSICIÓN ADICIONAL SEGUNDA DE LA LEY 6/2001, DE 23 DE JULIO****CAPÍTULO 5.- DIRECTRICES DE ORDENACIÓN TERRITORIAL PARCIAL****5.1.- DISPOSICIONES GENERALES****5.1.1.- CONTENIDO****5.2.- ZONA TURÍSTICA DE LA ISLA BAJA****5.2.1.- ASPECTOS GENERALES****5.2.1.1.- Delimitación del ámbito territorial****5.2.1.2.- Estrategias de promoción****5.2.2.- ORDENACIÓN TERRITORIAL****5.2.2.1.- El sistema de núcleos urbanos****5.2.2.2.- El modelo viario y de transportes****5.2.2.3.- Áreas libres****5.2.2.4.- Otras actuaciones significativas****5.2.3.- ORDENACIÓN DE LAS ÁREAS TURÍSTICAS****5.2.3.1.- Admisibilidad de los usos turísticos****5.2.3.2.- Admisibilidad de los usos residenciales****5.2.3.3.- Limitación general de usos****5.3.- ZONA TURÍSTICA DEL PUERTO DE LA CRUZ - VALLE DE LA OROTAVA****5.3.1.- ASPECTOS GENERALES****5.3.1.1.- Delimitación del ámbito territorial****5.3.1.2.- Estrategias de promoción.****5.3.2.- ORDENACIÓN TERRITORIAL**

5.3.2.1.- El sistema de núcleos de población

5.3.2.2.- El modelo viario y de transportes

5.3.2.3.- Áreas libres y dotaciones

5.3.2.4.- Infraestructuras de servicios urbanos

5.3.2.5.- Otras actuaciones significativas

5.3.2.6.- Rehabilitación urbana

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

5.3.3.1.- Admisibilidad de los usos turísticos

5.3.3.2.- Admisibilidad de los usos residenciales

5.3.3.3.- Limitación general de usos

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

##### 5.4.1.- ASPECTOS GENERALES

5.4.1.1.- Delimitación del ámbito territorial

5.4.1.2.- Estrategias de promoción

##### 5.4.2.- ORDENACIÓN TERRITORIAL

5.4.2.1.- El sistema de núcleos de población

5.4.2.2.- El modelo viario y de transportes

5.4.2.3.- Áreas libres y dotaciones

5.4.2.4.- Infraestructuras de servicios urbanos

5.4.2.5.- Otras actuaciones significativas

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

5.4.3.1.- Admisibilidad de los usos turísticos

5.4.3.2.- Admisibilidad de los usos residenciales

5.4.3.3.- Limitación general de usos

#### 5.5.- ZONA TURÍSTICA DEL LITORAL DE ABONA

**5.5.1.- ASPECTOS GENERALES**

5.5.1.1.- Delimitación del ámbito

5.5.1.2.- Estrategias de promoción

**5.5.2.- ORDENACIÓN TERRITORIAL**

5.5.2.1.- El sistema de núcleos urbanos

5.5.2.2.- El modelo viario y de transportes

5.5.2.3.- Áreas libres y dotaciones

5.5.2.4.- Rehabilitación urbana

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

5.5.3.1.- Admisibilidad de los usos turísticos

5.5.3.2.- Admisibilidad de los usos residenciales

5.5.3.3.- Limitación general de usos

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

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

**5.6.1.- ASPECTOS GENERALES**

5.6.1.1.- Delimitación del la Zona

5.6.1.2.- Estrategias de promoción

**5.6.2.- ORDENACIÓN TERRITORIAL**

5.6.2.1.- El sistema de núcleos de población

5.6.2.2.- El modelo viario y de transportes

5.6.2.3.- Áreas libres y equipamientos

5.6.2.4.- Rehabilitación urbana

**5.6.3.- ORDENACIÓN DE LAS ÁREAS TURÍSTICAS**

5.6.3.1.- Admisibilidad de usos turísticos

5.6.3.2.- Admisibilidad de los usos residenciales

5.6.3.3.- Limitación general de usos

#### 5.7.- ZONA TURÍSTICA DE ADEJE- ISORA

##### 5.7.1.- ASPECTOS GENERALES

5.7.1.1.- Delimitación del ámbito

5.7.1.2.- Estrategias de promoción

##### 5.7.2.- ORDENACIÓN TERRITORIAL

5.7.2.1.- El sistema de núcleos de población

5.7.2.2.- El modelo viario y de transportes

5.7.2.3.- Áreas libres y dotaciones

5.7.2.4.- Infraestructuras de servicios urbanos

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

5.7.3.1.- Admisibilidad de los usos turísticos

5.7.3.2.- Admisibilidad de los usos residenciales

5.7.3.3.- Limitación general de usos

#### 5.8.- ZONA TURÍSTICA DEL PUERTO DE SANTIAGO

##### 5.8.1.- ASPECTOS GENERALES

5.8.1.1.- Delimitación del ámbito

5.8.1.2.- Estrategias de promoción

##### 5.8.2.- ORDENACIÓN TERRITORIAL

5.8.2.1.- El sistema de núcleos de población

5.8.2.2.- El modelo viario y de transportes

5.8.2.3.- Áreas libres y dotaciones

5.8.2.4.- Infraestructuras de servicios urbanos

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



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

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

**5.8.3.3.- Limitación general de usos**

**DISPOSICIONES TRANSITORIAS**