

## 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-AD. El Plan Territorial Especial de Ordenación Turística Insular de Tenerife, en adelante PTOTT, es el instrumento de ordenación territorial que, en los términos de la Disposición Adicional Primera de la Ley 19/2003, de 14 de abril, por la que se aprueban las Directrices de Ordenación General y las Directrices de Ordenación del Turismo de Canarias, en adelante L 19/2003, tiene por objeto **la adaptación de la ordenación turística insular de Tenerife a los límites y ritmos de crecimiento** que, conforme a la directriz 27 de las Directrices de Ordenación del Turismo de Canarias, en adelante DOTC, se establecen en la Disposición Transitoria Segunda, apartado 1b) L 19/2003 para el trienio 2003-2005, y conforme a ello, las determinaciones precisas de ordenación territorial y turística.
- 2-AD. El régimen jurídico del PTOTT es el propio de los Planes Territoriales conforme a lo dispuesto en el Decreto Legislativo 1/2000, de 8 de mayo, por el que aprueba el Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias, en adelante TRLOTENC, con las especificidades que al respecto introduce la Disposición Adicional Primera de la L 19/2003, y la Disposición Adicional Segunda de la misma Ley en cuanto modifica el contenido del artículo 23.5 TRLOTENC. Su formulación y tramitación corresponde al Cabildo Insular de Tenerife, siendo competente para su aprobación definitiva la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias.
- 3-AD. Las determinaciones del PTOTT se establecen desde la permanencia del modelo territorial definido en el Plan Insular de Ordenación de Tenerife, en adelante PIOT, mediante un **plan de carácter instrumental, de contenido sucinto y tramitación abreviada** que permita poner en marcha, con celeridad, las iniciativas pertinentes mediante el levantamiento de las medidas suspensivas establecidas por la Ley y, en particular, permitiendo la adaptación del planeamiento general de los municipios turísticos.

##### 1.1.2.- Vigencia y Revisión

- 1-AD. El horizonte temporal del PTOTT es **el primer periodo de aplicación de las leyes trienales**, que conforme a la directriz 27 DOTC deben

establecer los límites y ritmos de crecimiento de la oferta alojativa, en este caso, el correspondiente a la L 19/2003.

- 2-AD. Las determinaciones del PTOTT, en cuanto instrumento de ordenación territorial, permanecerán vigentes hasta la entrada en vigor de la nueva Ley Trienal que determinará su derogación y la obligación de formular un nuevo Plan o, en su defecto, hasta la entrada en vigor del nuevo instrumento de ordenación que se formule en aplicación de dicha Ley.

##### 1.1.3.- Ámbito territorial

- 1-AD. El PTOTT reconoce la distribución territorial del turismo conforme el modelo establecido en el PIOT, en el que se identifican y delimitan aquellos espacios que por sus particulares características ofrecen mayores aptitudes para la localización de la oferta alojativa turística, reservándolos para este uso. No obstante, ello no impide la participación de la totalidad del territorio insular en la oferta turística de Tenerife en cuanto localizador de actividades turísticas complementarias en función, en cada caso, de las condiciones naturales, paisajísticas, culturales, etc., del territorio.
- 2-AD. El ámbito territorial del PTOTT, en cuanto a su contenido de adaptación de la ordenación turística insular conforme a la L 19/2003, es la totalidad del territorio de la isla de Tenerife.
- 3-AD. En relación con sus disposiciones de ordenación del espacio turístico, el ámbito territorial del PTOTT son las Zonas Turísticas entendidas, por analogía con los Ámbitos de Referencia Turísticos del PIOT, como aquellas zonas que presentan, a la escala de ordenación insular, características apropiadas para constituir soporte de la oferta turística alojativa.

##### 1.1.4.- Objetivos y principios de la ordenación

- 1-AD. Los objetivos generales o últimos del PTOTT deben ser coincidentes con los que informan la Exposición de Motivos de la L 19/2003 y las Disposiciones Generales de las DOTC, *“lograr un modelo de desarrollo más sostenible y duradero para la Isla, especialmente respetuoso con el medio ambiente y conservador de los recursos naturales, del patrimonio cultural y del territorio, pero también más equilibrado y justo y generador de riqueza económica”*.
- 2-AD. Los principios o criterios básicos de la ordenación del PTOTT, precisos para lograr estos objetivos, son los establecidos en la directriz 3 DOTC y en los artículos 3.7.1.1 PIOT<sup>1</sup>, y concordantes, que este Plan asume

<sup>1</sup> Art 3.7.1.1. Fines y objetivos de la ordenación.

como referentes básicos de su ordenación y de ellos, prioritariamente, aquellos que en sus actuales condiciones de temporalidad adquieren una especial relevancia. Éstos son:

- a) La identificación del espacio turístico conforme el modelo territorial del PIOT. La fijación de límites responsables de crecimiento turístico y de expansión de la urbanización turística y la ocupación de este espacio turístico con estricta limitación de los suelos previamente clasificados.
- b) Fomento de la renovación y sustitución de la planta alojativa inadecuada y la regeneración de la ciudad turística, manteniendo la calidad de la oferta de los núcleos turísticos existentes, las posibilidades singulares de diferenciación de estos núcleos y las condiciones de compatibilidad en ellos de otros usos en función de sus aptitudes de desarrollo turístico y la capacidad de sus suelos vacíos.
- c) Primar la calidad de los establecimientos turísticos y su orientación hacia los sectores más rentables que comporte un incremento de la productividad por gasto y duración de la estancia, mediante su especialización y diferenciación en función

de las capacidades y características del espacio turístico que los ubique, con especial atención a la oferta complementaria.

## 1.2.- CONTENIDO DEL PTOTT

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

- 1-D. El alcance de la capacidad de planeamiento del PTOTT está acotado, en los mismos términos de la finalidad específica que le es atribuida, por el marco legislativo de la L 19/2003 y las disposiciones de ordenación territorial del PIOT a priori ya asumidas. Estos parámetros predeterminados, o al menos los más significativos son:
  - a) La necesaria respuesta a los atributos de agilidad, inmediatez, claridad, etc., exigidos al PTOTT.
  - b) Su horizonte temporal reducido, que introduce una gran incertidumbre en cualquier proyección a medio o largo plazo que pueda establecerse.
  - c) El crecimiento cero de la oferta turística alojativa a nivel insular en este trienio, sólo excepcionado por aquellas plazas autorizables mediante el procedimiento asimismo excepcional de proyectos turísticos de especial cualificación. La nueva oferta correspondiente a las licencias ya concedidas y no caducadas se sitúa, por definición, fuera del campo de operatividad del Plan.
  - d) La limitación de la extensión territorial del suelo con destino turístico al ya previamente clasificado con ese destino. En este caso, las disposiciones en materia de reclasificación del suelo urbanizable sin plan parcial aprobado comprendido dentro de los Ámbitos de Referencia Turísticos, establecidos en el PIOT limitan, casi exclusivamente, el suelo disponible a aquel ya transformado o en proceso de transformación urbanística.
  - e) La delimitación de los ámbitos espaciales especializados en la actividad turística alojativa ya establecida en el PIOT mediante la delimitación de los Ámbitos de Referencia Turísticos.
  - f) Los techos de densidad y los modelos de urbanización turística aplicables a los nuevos desarrollos, establecidos en el PIOT.
  - g) Los objetivos de conservación y recuperación de los núcleos turísticos históricos que sustentan el modelo territorial reconocido en el PIOT.
  - h) Las indeterminaciones que resultan de la ausencia de los instrumentos ya programados en las Directrices y todavía no desarrollados, la inconcreción de las medidas económicas para incentivar la renovación edificatoria y la rehabilitación urbana y

1-E El PIOT establece una ordenación en materia turística basada en datos que no han permitido establecer extremos importantes para dicha ordenación, como la capacidad de cada una de las comarcas y de la isla en su conjunto. La ordenación establecida por el presente documento debe ser completada en función de los resultados de un estudio más profundo de la realidad turística, que permita incorporar a la ordenación aspectos, como la capacidad turística alojativa, que, siendo contenidos optativos de los planes insulares, constituyen aspectos fundamentales en la ordenación de la actividad. La incorporación de contenidos citada se realizará a través del documento de ordenación del turismo previsto en el artº. 3.7.7.3, cuyas disposiciones sustituirán, en todo aquello que sea preciso y que se justifique en función del mayor grado de ajuste del modelo de implantación territorial de la actividad turística, la ordenación establecida por el presente plan.

2-E Al margen de las consideraciones precedentes, la finalidad de la ordenación de la actividad turística que establece el PIOT es contribuir a racionalizar, modernizar y consolidar la oferta turística de la isla para posibilitar el mantenimiento de su competitividad. Para alcanzar esta finalidad genérica se pretende configurar la isla como un objeto de oferta turística global. Esta finalidad se pretende alcanzar a través de un conjunto de mecanismos y medidas que impregnan la totalidad del presente documento.

3-E Esta finalidad genérica se concreta en el campo de la ordenación turística en una serie de objetivos que orientan distintos campos de competencia del PIOT, que se desarrollan en los apartados siguientes.

4-E Regulación de la ampliación de la clasificación de nuevo suelo con destino turístico y de la producción de nueva oferta alojativa. En este sentido se pretende:

- Asegurar la prevalencia de los intereses derivados de la ordenación del turismo como actividad productiva frente a los puramente inmobiliarios, y dar prioridad a las decisiones de carácter sectorial frente a las de carácter urbanístico, garantizando la posibilidad de juzgar la oportunidad y conveniencia de cada desarrollo en función de los criterios insulares, e incluso suprainsulares, de desarrollo turístico.

- Vincular la implantación de usos turísticos a proyectos empresariales de inversión productiva, disociándolos de los procesos inmobiliarios y articulando mecanismos que permitan adecuar las características y dimensiones de la oferta turística a las estrategias del desarrollo insular.

- Relacionar la oferta turística con el territorio, cuyas características y condiciones de ordenación deben estar en la base de la configuración de aquella, de acuerdo a principios que garanticen un desarrollo sostenible.

5-E Mantener la calidad y cantidad de la oferta de los núcleos turísticos existentes a través de operaciones de rehabilitación y renovación del tejido urbano y de la planta alojativa.

6-E Aportar directrices para una planificación adecuada desde los puntos de vista sectorial y territorial del sector turístico en la isla.

7-E Mejorar el contenido complementario de la oferta turística a través de una política global de adecuación del territorio insular a este papel, haciendo especial énfasis en:

- Introducir mecanismos dirigidos a segmentar la oferta por productos y zonas geográficas y a elevar progresivamente la calidad de los establecimientos turísticos, tanto de los existentes como de los que puedan desarrollarse en el futuro.

- Asegurar la utilización racional y sostenible de los recursos naturales y culturales que estén o puedan estar vinculados a la actividad turística

las disciplinarias precisas para controlar la oferta irregular y las posibilidades de su normalización.

2-AD. En cumplimiento de los contenidos mínimos exigidos por la Disposición Adicional Primera, apartado 3 y la Disposición Transitoria Cuarta, apartado 1, de la L 19/2003, son contenidos propios del PTOTT:

- a) Las previsiones específicas de desarrollo turístico, incluyendo:
  - Criterios de localización de la oferta alojativa
  - Definición de tipologías, categorías y calidades mínimas de las modalidades turísticas susceptibles de implantación.
  - Condiciones para el traslado del alojamiento a otros emplazamientos.
- b) Número de plazas de nueva creación que, a nivel insular y para este trienio están prefijadas con un crecimiento cero, sin perjuicio de las autorizables por el procedimiento excepcional de los proyectos turísticos de especial cualificación.
- c) Los criterios para la reclasificación y recalificación por el planeamiento general, de los sectores y ámbitos de suelo con destino alojativo turístico.
- d) Los criterios para la sectorización del suelo urbanizable no sectorizado con destino turístico.
- e) Los criterios para la revisión del planeamiento de desarrollo.
- f) La relación de Planes Parciales extinguidos por inejecución, de acuerdo a lo establecido en la Disposición Adicional Segunda de la Ley 6/2001, de 23 de julio, de medidas urgentes en materia de ordenación del territorio y del turismo de Canarias.
- g) Los criterios básicos para el reconocimiento y delimitación, en las Zonas Turísticas, de áreas en las que se aprecie la necesidad de rehabilitación de las edificaciones existentes.

3-AD. En concordancia con las previsiones del PIOT y conforme con lo dispuesto en las directrices 8 y siguientes DOTC, el PTOTT contiene previsiones específicas en relación con:

- a) La segmentación de zonas y productos turísticos a fin de desarrollar una especialización y diferenciación de la oferta turística en la Isla.
- b) La identificación de las condiciones territoriales del espacio turístico y su adecuación a las exigencias de los diferentes modelos turísticos que puedan caracterizar dichas zonas.

- c) La utilización del territorio de las zonas reservadas para el uso turístico y las condiciones de su estructura básica de comunicaciones.
- d) Los criterios de intervención en el espacio público en las Zonas Turísticas, las recomendaciones al planeamiento urbanístico y a los programas de actuación públicos y privados.
- e) Los criterios de intervención en el espacio privado en las Zonas Turísticas, las recomendaciones al planeamiento urbanístico y a los programas de actuación públicos y privados.
- f) Las condiciones de compatibilidad de los usos admisibles en las Zonas Turísticas y la potenciación de la oferta turística complementaria.

#### 1.2.2.- Carácter de las determinaciones del PTOTT

1-AD. El carácter normativo de las determinaciones establecidas en este Plan, se establece conforme a uno de los siguientes tipos:

- a) Disposiciones de aplicación directa, que serán de inmediato y obligado cumplimiento por las Administraciones y los particulares. Estas determinaciones, incluso en términos de ordenación sustantiva, prevalecerán de forma inmediata sobre las de cualquier otra disposición de carácter general o instrumento de ordenación de los recursos naturales, territorial o urbanística de inferior rango. Se reconocen por las **siglas AD**.
- b) Normas directivas de obligado cumplimiento por la Administración y los particulares, cuya aplicación requiere, no obstante, su previo desarrollo mediante instrumentos de ordenación o disposiciones administrativas. Se reconocen por las **siglas D**.
- c) Recomendaciones, que tendrán carácter orientativo para las Administraciones y los particulares y que cuando no sean asumidas deberán ser objeto de expresa justificación. Se reconocen por las **siglas R**.

#### 1.2.3.- Contenido documental del PTOTT.

1-AD. El contenido documental del PTOTT cumplimenta los documentos escritos y gráficos requeridos para los mismos conforme a la Disposición Adicional Primera, apartado 6, de la L 19/2003, quedando estructurado en:

- a) Documentación informativa.
- b) Documentación prescriptiva.

2-AD. La **documentación informativa** comprende a nivel de estudios de base los Planes de Marketing y Definición de los Modelos de Desarrollo Turístico de cada una de las Zonas Turísticas, incluso en este caso, del correspondiente al Área Capitalina de Santa Cruz-La Laguna y los correspondientes documentos de Diagnóstico Territorial de los Ámbitos de los Modelos Turísticos, elaborados en concordancia con los anteriores a partir de la información territorial que integra el Sistema de Información Geográfica del Cabildo de Tenerife. Los contenidos básicos de estos estudios y sus propuestas y conclusiones se recogen en la Memoria Justificativa del PTOTT, integrándose en sus Disposiciones Normativas.

3-AD. La **documentación prescriptiva** esta estructurada en los capítulos siguientes:

- a) Disposiciones Preliminares
- b) Disposiciones Normativas básicas
- c) Disposiciones Normativas de ámbito insular - Ordenación específica del uso turístico
- d) Disposiciones para la ordenación del espacio turístico
- e) Disposiciones para la ordenación territorial parcial
- f) Disposiciones Transitorias
- g) Planos de ordenación:
  - Delimitación de las Zonas Turísticas
  - Tipificación de las Áreas Turísticas
  - Destino Áreas Turísticas

#### 1.2.4.- Alcance normativo de las disposiciones gráficas del PTOTT

1-D. Las disposiciones gráficas relativas a las líneas de delimitación de las Áreas Turísticas tienen carácter de determinaciones directivas a desarrollar en el correspondiente instrumento de planeamiento. Su identificación con líneas de planeamiento urbanístico, -límites de clasificación o categorización-, o con elementos constitutivos de la trama urbana, -viales, límite de zonas, etc.-, permite su concreción cartográfica en los términos que determine, en su adaptación, el instrumento de planeamiento que establezca su ordenación pormenorizada.

### 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-D. En el marco de las DOTC y de conformidad a lo dispuesto para los mismos en el TRLOTENC, la ordenación urbanística de las Zonas Turísticas, conforme el modelo insular establecido por el PTOTT, se realizará en los correspondientes planes generales de ordenación y, en su caso, en los planes parciales y especiales de ordenación.
- 2-D. Por aplicación de las directrices 18.4 y 21.1 DOTC los planes generales municipales delimitarán las áreas de renovación edificatoria y las áreas de rehabilitación urbana, cuya ordenación pormenorizada podrá ser remitida al planeamiento de desarrollo, al menos en los siguientes núcleos turísticos: Puerto de la Cruz, Bajamar, Costa del Silencio, Los Cristianos, Callao Salvaje y Puerto de Santiago.

##### 1.3.2.- Actos de uso del suelo e intervenciones preexistentes.

- 1-D. En el marco del artículo 44.4 TRLOTENC, el planeamiento que establezca la ordenación del correspondiente espacio, determinará el régimen preciso para articular adecuadamente y con el menor impacto social y económico posible, la eventual y paulatina transformación de las instalaciones, construcciones y edificaciones, así como los usos o actividades existentes al tiempo de la aprobación de este Plan, a las nuevas determinaciones en justa correspondencia, en su caso, con los programas de renovación edificatoria y rehabilitación urbana que prevea.
- 2-AD. En ausencia de estas disposiciones se permitirá la permanencia de los usos o actividades y el agotamiento de la vida útil de las instalaciones, construcciones y edificaciones, incluso la ejecución de las obras precisas para su conservación, conforme ésta queda definida en el artículo 4.5.1 PTOTT, y la consolidación y habilitación de usos compatibles, cuando de ellas no resulte incremento de su capacidad alojativa, turística y residencial.