

CAPÍTULO 2.- DISPOSICIONES NORMATIVAS BÁSICAS

2.1.- IDENTIFICACIÓN DE LAS ZONAS TURÍSTICAS

2.1.1.- Definición general de las Zonas Turísticas

- 1-AD. El PIOT define como Ámbitos de Referencia Turísticos aquellas zonas que presentan, a la escala de ordenación insular, características apropiadas para constituir soporte de la oferta turística alojativa, y establece en ellos las condiciones de admisibilidad de los nuevos desarrollos turísticos, artículos 3.7.1.2 PIOT¹ y concordantes.
- 2-AD. De las diferencias de sus características territoriales y las preexistencias que, en materia turística y desarrollo urbano ofrecen los distintos ámbitos territoriales, resulta una primera segmentación de este espacio singular relacionada con los modelos de marketing y desarrollo turístico que integran las políticas de promoción turística insular. Los espacios resultantes constituyen las siete Zonas Turísticas a las que hacen referencia las determinaciones de ordenación territorial de este Plan.
- 3-AD. Estas Zonas Turísticas, en relación a los correspondientes Ámbitos de Referencia Turísticos, quedan definidas conforme a:
 - a) Se identifican con un ámbito de referencia turística equivalente:
 - **Isla Baja;** se identifica con el Ámbito de Referencia Turístico Costero del Noroeste, incluye los terrenos comprendidos entre la base del cantil costero, en la línea que delimita los espacios naturales del Parque Rural de Teno, el Sitio de Interés Científico de Interián y el Paisaje Protegido de Los Acantilados de La Culata y el mar, y entre el Parque Rural de Teno y el futuro puerto de Garachico.

¹ **Art 3.7.1.2. Conceptos y definiciones.**

1-E Son Ámbitos de Referencia Turísticos aquellas zonas que presentan, a la escala de ordenación insular, características apropiadas para constituir soporte de oferta turística alojativa; la delimitación y caracterización de las distintas zonas se encuentra en el artículo 3.7.2.2 del presente capítulo y en los planos de ordenación.

2-E Se consideran Áreas urbanas turísticas aquellas áreas de regulación homogénea urbanas cuyo uso predominante es el turístico.

3-E Se considera Núcleo Turístico aquel núcleo urbano definido como tal por el PIOT en el plano de estructura urbana por constituir un conjunto de áreas urbanas de carácter mayoritariamente turístico.

4-E Se considera Núcleo Mixto aquel núcleo urbano definido como tal por el PIOT en el plano de estructura urbana por constituir un conjunto de áreas urbanas en que se insertan usos residenciales y turísticos con niveles de intensidad similares.

5-E Son establecimientos turísticos aquellos inmuebles donde se prestan servicios de carácter alojativo y/o complementarios o recreativos adscritos a los usos señalados en el artículo 1.4.2.8 de estas Normas, según la clasificación y las definiciones en él contenidas.

- **Puerto de la Cruz - Valle de la Orotava;** se identifica con el Ámbito de Referencia Turístico Costero Norte, incluye los terrenos comprendidos entre la TF-5 y el mar y entre el Paisaje Protegido de La Rambla de Castro y el límite del término municipal de La Orotava con el de Santa Úrsula.
- **Bajamar-Punta del Hidalgo;** se identifica con el Ámbito de Referencia Turístico Costero del Noreste, incluye los terrenos comprendidos entre el Barranco de Aguas de Dios, el límite del Parque Rural de Anaga y el mar.
- **Litoral de Abona;** se identifica con los Ámbitos de Referencia Turística del Sureste y Sur, y conforme a ello, incluye:
 1. El Ámbito Sureste, compuesto por dos subámbitos: por una parte, la franja de terrenos comprendida entre la autopista TF-1 y el mar y entre el límite suroriental de Los Abriguitos y el noroccidental del Porís de Abona y otro que comprende el sector de costa del municipio de Granadilla desde el Monumento Natural de Montaña Pelada hasta el límite del término con San Miguel y las urbanizaciones de la costa de este Municipio desde el linde municipal con Granadilla hasta el límite occidental de la urbanización Amarilla Golf.
 2. El Ámbito Sur, correspondiente a los terrenos inmediatos a la costa, con una profundidad máxima de un kilómetro, comprendidos desde el límite entre los términos municipales de San Miguel de Abona y Arona y la delimitación de la Operación Singular Estructurante del Complejo Turístico-Recreativo de Rasca.
- b) El Ámbito de Referencia Turístico del Suroeste, comprende la extensa franja territorial de la vertiente suroeste de la Isla, limitada en sus extremos por el Monumento Natural de la Montaña de Guaza y el Parque Rural de Teno, y longitudinalmente por el mar y el trazado definitivo del corredor insular. Este Ámbito queda repartido entre las siguientes Zonas:
 - **Los Cristianos- Las Américas;** corresponde a la parte del sur del Ámbito de Referencia Turístico, entre la montaña de Guaza y una línea situada entre Playas de Fañabé y Jardines del Duque, incluyendo Miraverde, El Madroñal de Fañabé y la parte Este de Torviscas y San Eugenio.
 - **Adeje-Isora;** corresponde al espacio central, desde la Zona anterior hasta el límite municipal de Guía de Isora con Santiago del Teide.

- **Puerto de Santiago;** corresponde a la parte norte, aquella que esencialmente pertenece al Municipio de Santiago del Teide, en la que se incluye por similitud la urbanización de El Varadero y el sector turístico de Cueva del Polvo.
- c) El **Área Capitalina Santa Cruz-La Laguna** no se identifica con ningún Ámbito de Referencia Turístico, por lo que se constituye como modelo turístico específico sobre su capacidad de oferta comercial y urbana, destino para visitas de carácter comercial, cultural o de eventos específicos así como, puerto de relación con las líneas de cruceros y viajes marítimos.

2.1.2.- Definición parcial de las Zonas Turísticas

- 1-AD. El PTOTT define el modelo de distribución de usos mediante la división del territorio comprendido dentro de las Zonas Turísticas, en ámbitos de ordenación que presentan cierta uniformidad interna en cuanto a las características de las estructuras urbanas que localizan, su estado de desarrollo y los usos que sustentan o pueden sustentar así como, en su caso, en cuanto a sus características geográficas y morfológicas. Estos ámbitos territoriales están identificados en el Plan con la denominación de **Áreas Turísticas**.
- 2-AD. El Plan tipifica las Áreas comprendidas en las Zonas Turísticas a efectos de su ordenación, cualquiera que sea el destino que se les atribuya, conforme a: Áreas Colmatadas, Áreas en Desarrollo, Áreas de Reserva y Áreas de Expansión Urbana.

2.1.2.1.- Áreas Colmatadas (AC).

- 1-AD. Son **Áreas Colmatadas** aquellas superficies de suelo comprendidas dentro de las Zonas Turísticas, que el PTOTT delimita como tales por integrar los núcleos maduros, entendiéndose con ello, aquellas estructuras urbanas que ya han ultimado o alcanzado un avanzado estado de desarrollo, tanto de la urbanización como de la edificación. Estas Áreas tienen la consideración de áreas consolidadas conforme la directriz 9.3.a. DOTC.
- 2-D. El planeamiento establecerá la ordenación de las Áreas Colmatadas mediante la estructuración urbana y zonificación de usos, previsión de equipamiento y diversificación del espacio y la oferta turística, definiendo las zonas en las que no se permitan nuevos crecimientos.

2.1.2.2.- Áreas en Desarrollo (AD).

- 1-AD. Son **Áreas en Desarrollo** aquellas superficies de suelo comprendidas dentro de las Zonas Turísticas, que el PTOTT reconoce como susceptibles de nuevas implantaciones turísticas y/o residenciales, por considerarlas adecuadas conforme el modelo territorial previsto y hallarse ya clasificadas como suelo urbano o urbanizable, conforme a lo expresado en la directriz 9.3.b. DOTC.
- 2-AD. En atención a su integración en la trama urbana existente, se diferencian en: Áreas Interiores, Áreas de Ensanche y Áreas Aisladas.
- 3-AD. Son **Áreas Interiores (ADI)**, aquellas superficies que han quedado delimitadas en el PTOTT por ser vacíos intersticiales en el interior de las AC o aquellas que han alcanzado un alto grado de urbanización, se encuentran más próximas al litoral y su estructura urbana responde al concepto de la urbanización turística convencional, conforme a los artículos 3.7.2.3 PIOT² y concordantes, integrándose plenamente en la estructura urbana del núcleo existente.
- 4-AD. Son **Áreas de Ensanche (ADE)**, aquellas superficies localizadas en contigüidad o en el entorno de las AC, que el PTOTT selecciona para ser destinadas preferentemente a la implantación de nuevas ofertas turísticas que tengan un soporte directo con equipamiento complementario, tal como queda definido en el artículo 2.2.2.3 PTOTT, y cuya trama urbana se desvincula o integra parcialmente en la del núcleo existente.
- 5-AD. Son **Áreas Aisladas (ADA)**, aquellas superficies que estando previamente clasificadas como suelo urbanizable, no presentan contigüidad, ni proximidad con las AC y que, excepcionalmente se permite su incorporación al desarrollo mediante su delimitación en el PTOTT, proponiendo en ellas la posible implantación de complejos turísticos en los términos definidos en el artículo 4.2.1.4 PTOTT

² Art 3.7.2.3. Clasificación de las áreas urbanas turísticas.

1-D Son núcleos y áreas urbanas turísticas las que responden a la definición contenida en el punto 3.7.1.2. El planeamiento general calificará cada una de las áreas urbanas turísticas que delimite o identifique de acuerdo a las categorías de la clasificación que sigue, con el fin de determinar la regulación aplicable en cada caso.

2-D Las áreas urbanas turísticas, atendiendo a los diferentes usos y establecimientos turísticos que acogen y a las características y condiciones de su implantación en el territorio, se dividen en Áreas de urbanización turística convencional y Complejos Turísticos:

- Áreas de urbanización turística convencional, áreas urbanas destinadas a albergar de forma exclusiva o mayoritaria establecimientos turísticos convencionales, en parcelas diferenciadas; por lo general no son objeto de una gestión turística unitaria de conjunto.

- Complejos turísticos: establecimientos que combinan la oferta alojativa con uno o más elementos de oferta complementaria al servicio de aquella; las dimensiones y características de la oferta complementaria deben tener entidad suficiente para ser consideradas como un establecimiento independiente capaz de definir al propio conjunto. Habrán de cumplir además las siguientes condiciones:

- Las características y dimensiones de los espacios destinados a la oferta complementaria identificarán por sí solos al conjunto del complejo, debiendo representar, al menos, el 50% del mismo, bien respecto a su superficie de suelo, bien a su valor económico.

- La dimensión alojativa del complejo se establecerá en relación a la capacidad máxima de uso de los espacios dedicados a oferta complementaria, en base a indicadores contrastados.

- Los establecimientos de un complejo turístico, en caso de ser varios, han de ser gestionados de forma conjunta, vinculando los establecimientos alojativos con los elementos de oferta complementaria.

2.1.2.3.- Áreas de Reserva (AR).

- 1-AD. El resto de la Zona Turística, no comprendida en las Áreas Colmatadas o en las Áreas en Desarrollo, quedará sujeta a las disposiciones establecidas por el PIOT para las diferentes áreas de regulación homogénea que le afectan, no admitiéndose la clasificación de nuevos suelos urbanizables con destino residencial o turístico alojativo. El PTOTT delimita o, en su caso identifica: Áreas de Reserva Turística Preferente; Áreas de Reserva Turística Común y Áreas de Reserva Ambiental.
- 2-R. Son Áreas de Reserva Turística Preferente (ARP), los terrenos que por su posición respecto con los núcleos turísticos existentes y sus condiciones geográficas reúnen una mayor aptitud para soportar desarrollos turísticos futuros, o complementar aquellos con instalaciones de actividad turística complementaria, no alojativas. Serán clasificados prioritariamente como suelo rústico de protección territorial cuando carecieran de valores que pudieran justificar otra categorización, limitando las posibilidades de implantación de actuaciones de interés general no turísticas, a fin de no hipotecar su valor turístico potencial.
- 3-R. Son Áreas de Reserva Ambiental (ARA), los terrenos que por sus características ambientales deberán preservarse de cualquier desarrollo urbanístico por sus específicas características y por cuanto contribuyen a la formación del paisaje y la imagen del destino turístico.
- 4-R. Son Áreas de Reserva Turística Común (ARC), los terrenos no incluidos en ninguno de los supuestos anteriores.

2.1.2.4.- Áreas de Expansión Urbana (AEU)

- 1-AD. Excepcionalmente, el PTOTT delimita las **Áreas de Expansión Urbana**, conforme a los términos definidos en el artículo 2.3.10.1³ y siguientes PIOT, en previsión al crecimiento de los núcleos residenciales insertos en la Zona Turística cuando les reconoce ese destino residencial exclusivo. El planeamiento urbanístico considerará su clasificación dentro de cualquiera de las clases de suelo previstas en el artículo 49 TRLOTENC.

2.1.3.- Destino de las Áreas en las Zonas Turísticas

³ 2.3.10.1. Definición

1-D Se incluyen en esta categoría los ámbitos donde deben ubicarse preferentemente las operaciones de expansión de los núcleos que conforman el sistema de núcleos urbanos del Modelo de Ordenación Territorial, a partir del momento en que se hagan insuficientes las áreas urbanas delimitadas.

2.1.3.1.- Concepto

- 1-AD. En atención al destino que el PTOTT atribuye a cada Área de la Zona Turística, se diferencian: Áreas con destino Turístico, Áreas con destino Residencial y Áreas con destino Mixto.

2.1.3.2.- Áreas con destino Turístico (AT)

- 1-AD. Son **Áreas con destino Turístico** aquellas superficies delimitadas por el PTOTT, en las que el desarrollo urbanístico se destina a albergar de forma exclusiva o mayoritaria establecimientos turísticos en parcelas diferenciadas. La categoría turística es coincidente con la que establece el PIOT en el Capítulo 7 del Título III.
- 2-D. El PTOTT ha categorizado las Áreas con destino Turístico atendiendo al grado de presencia de actividades turísticas y al nivel de consolidación de la edificación con este uso así como, su aptitud para el desarrollo turístico conforme al modelo territorial propuesto.
- 3-AD. Las **Áreas de Reserva** tendrán a los efectos antes señalados, la consideración de Áreas Turísticas en cuanto a su capacidad potencial propiamente dicha o como definitoria del entorno de los núcleos turísticos existentes o futuros.

2.1.3.3.- Áreas con destino Residencial (AR)

- 1-AD. Son **Áreas con destino Residencial** aquellas superficies delimitadas por el PTOTT, destinadas a albergar el alojamiento permanente de la población local.
- 2-D. El PTOTT ha delimitado como Áreas con destino Residencial aquellas en las que reconoce una preexistencia clara de usos mayoritarios residenciales y que cuentan con un alto nivel de consolidación de la edificación destinada al alojamiento permanente de la población local.
- 3-D. De conformidad al artículo 3.8.1.2 ⁴PIOT, se consideran dentro de la Zona Turística como núcleos residenciales, aquellos ámbitos urbanos

⁴ 3.8.1.1. Generalidades, fines y objetivos de la ordenación

1-E El uso residencial constituye el destino de la mayoría de las edificaciones que se disponen en la isla, siendo (con el turístico) el **componente básico de las formas y modelos de ocupación del territorio**. De otra parte, el modo en que se produce el asentamiento residencial en buena parte de Tenerife constituye, por su dispersión y bajo nivel de servicios, uno de los principales problemas territoriales a nivel insular.

2-E El **objetivo básico del PIOT en esta materia** es corregir las tendencias actuales para promover una concentración de la edificación residencial que haga viable la prestación de servicios y equipamientos a los núcleos y, paralelamente, permita disminuir los impactos que genera el proceso de edificación disperso; también, incentivar desde la actuación pública un modelo más equilibrado de distribución territorial de la población.

3-E La consecución de estos objetivos depende en gran medida de la articulación de políticas públicas adecuadamente coordinadas para llevar adelante una **gestión activa que propicie la existencia de suelo urbanizado suficiente, de coste**

que tienen una reconocida función relevante en el sistema de núcleos de cada municipio, en sus características históricas y socioeconómicas, y a partir de los cuales nacen y se apoyan las distintas zonas turísticas y que como tales se insertan dentro del modelo de ordenación territorial y también aquellas otras áreas como los asentamientos destinados al uso residencial, insertos en las tramas urbanas o rurales de la Zona Turística y que se identifican como unidades de población bien a nivel de barrio, o bien como asentamiento rural.

- 4-AD. Las **Áreas de Expansión Urbana** tendrán siempre a los efectos antes señalados, la consideración de Áreas con destino Residencial.

2.1.3.4.- Áreas con destino Mixto (AM)

- 1-AD. Son **Áreas con destino Mixto** aquellas superficies delimitadas por el PTOTT, en las que se insertan usos turísticos y residenciales con distintos niveles de intensidad, en términos análogos a lo establecido en el artículo 3.7.1.2.4 PIOT.
- 2-D. El PTOTT establece como Áreas con destino Mixto a aquellas superficies delimitadas dentro de la Zona Turística donde coexisten los usos turísticos y residenciales y cuyo nivel de consolidación actual y permanencia en el futuro se reconoce. Este Plan regula los criterios de compatibilidad de ambos usos desde una consideración y exigencia de condiciones de calidad de la urbanización y edificación análogas, como integrantes ambos del espacio turístico, y por ello, al objeto de contribuir a la idoneidad del modelo turístico implantado.

2.2.- REGULACIÓN DE LOS USOS EN LAS ZONAS TURÍSTICAS

2.2.1.- Consideraciones básicas de los usos.

- 1-D. Este Plan remite al Capítulo 4 del Título Primero del PIOT, y en sus mismos términos, la sistemática para la ordenación de los usos en el planeamiento, a fin de disponer de una referencia común con respecto a los conceptos básicos que se utilizan normalmente en la asignación de usos y asegurar así, la coherencia y eficacia del sistema de planeamiento en su conjunto.

accesible y adecuadamente localizada, para satisfacer las necesidades de vivienda en sus diferentes modalidades; a su vez, dichas políticas han de reducir las ventajas de que, hasta el momento, disfrutaban los procesos dispersos de edificación. Por otra parte, las políticas de suelo y vivienda han de entenderse como instrumentos activos de reequilibrio territorial con los criterios del modelo de ordenación insular, superando su tradicional función limitada a resolver los problemas y déficit allí donde se producen.

- 2-D. En los mismos términos del artículo 1.4.1.3.4 PIOT⁵ se permite a los instrumentos competentes para la regulación de los usos, la capacidad de establecer la sistemática más adecuada a sus fines específicos, estableciendo, a estos efectos, las condiciones limitadoras de tal discrecionalidad en orden a garantizar la permanencia de los objetivos propuestos.

2.2.2.- Definición de los usos en las Áreas Turísticas

- 1-D. Conforme el artículo 1.4.1.2 PIOT⁶ se entiende por **uso** en relación a un determinado ámbito del territorio, a la actividad o conjunto de actividades sociales y económicas previamente establecidas, que pueden desarrollarse teniendo como soporte material las superficies físicas concretas asignadas a dicho ámbito.
- 2-R. Se entiende por uso **principal** o **característico en un área turística**, la actividad o el destino dominante o básico que se le asigna y respecto al cual se ha definido fundamentalmente la ordenación.
- 3-R. Se entiende por uso **secundario** o **complementario en un área turística**, la actividad o el destino que puede o, en su caso, debe coexistir con el uso principal, y cuya presencia permite cualificar o diferenciar, en su caso, la tipología urbana resultante de la ordenación. Este Plan impulsa la aceptación de usos secundarios en las Áreas Turísticas a fin de la adecuación diferenciada de los espacios correspondientes a los distintos modelos turísticos propuestos.
- 4-R. Se entiende por uso **compatible en un área turística**, la actividad o el destino que sólo se admite en el área en la medida en que no siendo preciso para los fines del modelo turístico, no resulta con ellos contradictorio. Estos usos tendrán menor presencia física que los principales o secundarios.
- 5-R. Se entiende por uso **incompatible** o **prohibido en un área turística**, la actividad o el destino cuya implantación no es autorizable en el área por considerarse que entorpece el resto de usos principales o secundarios.

⁵ Art. 1.4.1.3.4. Clasificación de los usos.

4-D Los instrumentos competentes para la regulación de los usos podrán establecer la sistemática más adecuada a sus fines específicos. Al establecer dicha sistemática habrán de seguir los siguientes criterios:

⁶ Art 1.4.1.2. Conceptos de uso, actividades, intervenciones y ámbitos territoriales.

1-E Se entiende por uso de un determinado ámbito territorial el destino que tiene como soporte material para el desarrollo de actividades concretas. El uso (el agrícola, por ejemplo) es un atributo del territorio o de la edificación, distinto conceptualmente a las actividades concretas en que se manifiesta su ejercicio (cultivar, es la actividad propia del suelo con uso agrícola), si bien, en la práctica, es posible e incluso conveniente definir y clasificar los usos en base a las actividades.

6-AD. Los usos principales, secundarios, y compatibles tienen la consideración de usos permitidos en el Área en los términos definidos en el instrumento de planeamiento que establezca la ordenación pormenorizada de la pieza de suelo correspondiente. A estos efectos, dicho instrumento de planeamiento precisará las condiciones de localización de cada uno de los usos permitidos y, en su caso, un mayor nivel de categorización a fin de establecer sus condiciones particulares de compatibilidad dentro de la correspondiente Área.

2.2.3.- Usos turísticos

1-R. Son usos **turísticos** a efectos de este Plan, aquellos que tienen como fin la prestación a visitantes que se alojan temporalmente sin constituir cambio de residencia y con fines vacacionales y de ocio, de servicios de alojamiento, de actividades recreativas y otros complementarios en los términos establecidos en el artículo 1.4.2.8⁷ PIOT.

⁷ 1.4.2.8. Usos turísticos

1-R A los efectos de regulación de usos del PIOT, son **usos turísticos** aquellos que tienen como fin la prestación a visitantes que se alojan temporalmente, sin constituir cambio de residencia y con fines vacacionales y de ocio, de servicios de alojamiento, de actividades recreativas y otros complementarios. Ejercen actividades turísticas alojativas todas aquellas empresas en que se preste servicio de alojamiento desde un establecimiento abierto al público y mediante precio. Se entenderá prestado un servicio de alojamiento turístico cuando se oferte en libre concurrencia la estancia en el establecimiento de forma temporal, sin constituir cambio de residencia para la persona alojada. La actividad turística complementaria ofrece servicios de ocio, esparcimiento y servicios de variada índole en espacios o instalaciones adaptadas.

2-R Se define como **establecimiento turístico** todo inmueble individualizable registral y urbanísticamente donde se presten servicios turísticos de carácter alojativo y/o complementario o recreativo. Todo establecimiento turístico se adscribirá a una sola titularidad de gestión empresarial, con independencia de que existan una o varias propiedades en dicho conjunto.

3-R Los **establecimientos turísticos se clasifican**, a los exclusivos efectos de las disposiciones establecidas por el presente documento y sin perjuicio de que cada establecimiento haya de adscribirse a alguna de las modalidades señaladas en el artículo 32 de la Ley 7/1995, en las siguientes categorías, diferenciadas según el carácter de los servicios y la actividad turística que desarrollan:

- Establecimientos turísticos convencionales
- Complejos turísticos
- Establecimientos turísticos ligados a la naturaleza
- Establecimientos de Turismo Rural
- Campamentos de Turismo
- Establecimientos turísticos recreativos

4-R Se entenderán incluidos en la categoría de **Establecimientos turísticos convencionales** los inmuebles donde se presten servicios de alojamiento turístico en áreas urbanas que no lleven asociada más oferta complementaria que la exigida por la legislación vigente. Se distinguirán, a efectos de regulación diferenciada, al menos las siguientes categorías, según sus características y calificación oficial, de acuerdo a la legislación sectorial:

- Hotel: El establecimiento comercial que bajo unidad económica de explotación ofrece alojamiento, con o sin otros servicios complementarios, de acuerdo con su categoría; ocupa la totalidad o parte independizada de un inmueble, constituyendo sus dependencias un todo homogéneo con entradas y, en su caso, ascensores, escaleras, otras dotaciones de uso exclusivo del establecimiento y reúne los requisitos técnicos y de equipamiento establecidos en la legislación sectorial en materia de Ordenación Hotelera.
- Hotel Apartamento: El establecimiento comercial en el que además de concurrir las condiciones indicadas para los hoteles en el párrafo precedente, se caracteriza porque cada unidad alojativa de que dispone está dotada del equipamiento e instalaciones necesarias para la conservación, preparación y consumo de alimentos, fríos y calientes.
- Pensión: establecimiento hotelero que se explota compartido con otros usos, siendo de utilización común los ascensores, escaleras y demás dotaciones que pudiera haber en el edificio y cualesquiera otros establecimientos alojativos que no alcancen las condiciones mínimas para ser clasificados dentro de las categorías anteriores, de acuerdo a la normativa sectorial.
- Apartamentos turísticos: Aquellos establecimientos integrados por unidades habitacionales que se dediquen al alojamiento por motivos turísticos, mediante precio y de forma habitual, cuyos tipos serán denominados apartamentos, bungalows y villas y que presten los servicios consiguientes, de acuerdo a la legislación sectorial.

2-R. Los establecimientos turísticos se clasifican, conforme el apartado 3 del mismo artículo, en:

- a) Establecimientos turísticos convencionales: Hotel; hotel-apartamento; conjunto de apartamentos turísticos; hotel ciudad, pensión.
- b) Complejos turísticos.
- c) Establecimientos turísticos ligados a la naturaleza.
- d) Establecimientos de Turismo Rural.
- e) Campamentos de turismo.
- f) Establecimientos turísticos recreativos.

3-R. En relación con sus estrategias de promoción y marketing, y teniendo en cuenta las características diferenciadas que deben tener los inmuebles implicados y de la oferta de servicios y actividades que en ellos se disponen, este Plan establece una segunda categorización distinguiendo entre:

- a) Establecimientos especializados: Consistentes en aquellos que, adaptando todos sus recursos, -alojativos, humanos y tecnológicos-, se dedican a atender de forma particular una clientela específica o un conjunto de necesidades concretas, ofreciendo servicios y comodidades poco comunes, valoradas específicamente por sus clientes.
- b) Establecimientos diferenciados: Referidos a aquellos que adoptan como estrategia comercial la definición de una sola componente de excelencia dentro de la variada oferta existente en el mercado del hospedaje turístico, destinando para ello recursos singulares tanto alojativos como humanos y tecnológicos.
- c) Establecimientos generalistas: Consistirán en los que tienen como objetivo fundamental atender satisfactoriamente las necesidades genéricas de alojamiento, manteniendo la suficiente flexibilidad para adaptarse a las variaciones cualitativas y cuantitativas de la demanda turística.
- d) Establecimientos de bajo coste: Abarcan a aquellas instalaciones alojativas que establecen como principal prioridad la reducción

- Hotel de Ciudad: Se podrá calificar como "Hotel de Ciudad" a los enclavados en cascos urbanos no turísticos, conforme a la normativa sectorial, los cuales estarán exentos de los siguientes requisitos:

1. Hoteles de cinco, cuatro y tres estrellas: No será preceptiva la existencia de jardines exteriores; ni zona deportiva en los de tres estrellas.
2. Hoteles de cualquier categoría: No será preceptiva la instalación de comedor dentro del establecimiento.

de costes a fin de competir en el plano de los precios mediante la reducción de las prestaciones y servicios a los mínimos legalmente exigibles en cada caso.

- 4-AD. Sus condiciones de admisibilidad se remiten a lo dispuesto en el Capítulo 3, en los artículos 3.1.2 y siguientes y en las condiciones particulares de las Zonas Turísticas, expuestas en el Capítulo 5 de este Plan.

2.2.4.- Usos residenciales

- 1-R. Son usos **residenciales** los propios de los espacios destinados a constituir domicilio habitual de las personas, en los términos establecidos en el artículo 1.4.2.9⁸ del PIOT.
- 2-R. Dentro del uso residencial pueden distinguirse las siguientes modalidades:
- Vivienda unifamiliar.
 - Vivienda colectiva.
 - Residencia comunitaria.
- 3-AD. Se consideran no compatibles en las Zonas Turísticas, los de Residencia comunitaria, excepto cuando tenga carácter dotacional o equipamiento comunitario.

2.3.- ORDENACIÓN EDIFICATORIA

⁸ 1.4.2.9. Usos residenciales

1-R Son de uso residencial los **espacios destinados al alojamiento permanente de personas**. Tales inmuebles (salvo los de residencia comunitaria) se conforman por viviendas y espacios vinculados a éstas, tales como áreas libres privadas, garajes, etc. Se entiende como vivienda el espacio edificado compuesto por estancias y dotado de los servicios suficientes para permitir la vida cotidiana en común de un grupo de personas. Dentro del uso residencial pueden distinguirse las siguientes categorías:

- Vivienda unifamiliar.
- Vivienda colectiva.
- Residencia comunitaria.

2-R **Vivienda unifamiliar**: edificio que coincide totalmente con una sola vivienda (y, en su caso, con usos complementarios a éste); en la unidad parcelaria se dispone una sola vivienda, con acceso directo desde la vía pública.

3-R **Agrupación de viviendas unifamiliares**: conjunto de varias viviendas dispuestas en una única unidad parcelaria, pero de modo tal que cada una se emplace sobre una porción de suelo vinculada exclusivamente a la misma, independientemente de que en la parcela existan espacios libres o edificados de uso comunal.

4-R **Vivienda colectiva**: edificación en cuyo interior se disponen varias viviendas e incluso otros locales independientes de las mismas.

6-R **Residencia comunitaria**: edificio en que se disponen unidades habitacionales que no tienen la consideración de viviendas ni de alojamientos turísticos, y que cuentan con servicios comunes fuera de las mismas. A esta categoría pertenecen las edificaciones (así como los espacios libres e instalaciones vinculados) en las que se produce el alojamiento temporal o permanente de grupos sociales definidos, y a ella se adscriben inmuebles tales como monasterios y conventos, residencias de estudiantes, etc.

2.3.1.- Definición y clasificación

- 1-R. El PTOTT establece la definición de los sistemas de ordenación de la edificación en las Zonas Turísticas, con el objetivo de lograr unos criterios homogéneos para la consideración de las características propias de las distintas Áreas definidas. La ordenación edificatoria establece la correlación entre los solares y los edificios que en ellos se pueden desarrollar teniendo en cuenta la conformación del espacio público y la trama o tejido urbano resultante.
- 2-D. La definición y clasificación de los sistemas de ordenación edificatoria deberán incorporarse a la normativa urbanística correspondiente en la adaptación de los distintos Planes Generales, estableciendo un procedimiento de equivalencias.
- 3-R. Se entiende como sistema de ordenación edificatoria al conjunto de parámetros que relacionan a los solares situados dentro de un área determinada con los aprovechamientos edificatorios que sobre los mismos se pueden construir. Los parámetros básicos que necesariamente se tienen que incorporar al planeamiento urbanístico dentro de los rangos considerados son los siguientes: ocupación, altura y edificabilidad considerados siempre como máximos, cuya cuantificación se expone en los artículos siguientes con alcance meramente orientativo para el planeamiento.
- 4-R. Los sistemas de ordenación edificatoria a los efectos de vinculación por este Plan son los siguientes, que corresponden a tipologías básicas características de la ordenación urbanística convencional:
- Edificación Aislada.
 - Volumetría Variable.
 - Edificación Adosada.

2.3.2.- Edificación Aislada (AI)

- 1-R. Corresponde al sistema en base al cual se han venido produciendo usualmente las urbanizaciones turísticas en la región canaria. En las ordenaciones de Edificación Aislada el factor determinante del tejido urbano es la parcela, disponiéndose las construcciones totalmente separadas de los linderos del solar, estando constituidas por volúmenes independientes y no formando frentes continuos de fachada al espacio público.
- 2-R. A los efectos de este Plan Territorial se considera **Edificación Aislada** a todas aquellas construcciones que ocupan sus parcelas en una proporción inferior al 30% de la superficie neta existente.

3-R. La Edificación Aislada admite tres subtipos que se establecen considerando la posición y forma de la construcción en la parcela y el destino final de la misma. Los subtipos previstos para Edificación Aislada son los siguientes:

a) **Ciudad Jardín (CJ):** Se refiere a aquellos ámbitos en los que el tipo edificatorio es el habitual en urbanizaciones de baja densidad destinadas a residencias unifamiliares aisladas dentro de su parcela. En las zonas definidas como de Ciudad Jardín, los parámetros edificatorios de referencia son:

Ocupación Máxima:	30%
Altura Máxima:	2 plantas y 7 metros
Edificabilidad Máxima:	0,4 m ² /m ² s

b) **Bloque (BQ):** Se considerará la ordenación como Aislada en Bloque cuando los parámetros de edificación aplicables a las parcelas conduzcan a la construcción de volúmenes en los cuales su altura sea inferior a una cualquiera de sus dimensiones horizontales. Los parámetros aplicables en cualquier caso serán superiores a los definidos para Ciudad Jardín, considerándose valores de referencia los siguientes:

Ocupación Máxima:	30%
Altura Máxima:	5 plantas y 17 metros
Edificabilidad Máxima:	0,7 m ² /m ² s

c) **Torre (TO):** Se considerará de aplicación el subtipo de Torre para aquellas ordenaciones de Edificación Aislada en las cuales la edificación se caracterice por una menor ocupación de la parcela y sin limitación de la altura sobre rasante aplicable. En estos casos, los parámetros aplicables de referencia son:

Ocupación Máxima:	20%
Altura máxima:	No determinada
Edificabilidad Máxima:	1,2 m ² /m ² s

4-D. La Edificación Aislada en Torre, se admitirá en las Zonas Turísticas, sólo excepcionalmente en respuesta a las edificaciones ya existentes o cuando se justifique expresamente en el estudio paisajístico que avale la ordenación de volúmenes establecida en el planeamiento. Este supuesto no será aplicable a los edificios destinados a uso turístico de nueva implantación.

2.3.3.- Volumetría Variable (VV)

1-R. Este sistema de ordenación edificatoria se define por la presencia de construcciones que no responden a una forma volumétrica simple y que son el resultado de una ordenación aleatoria de la ocupación y edificabilidad permitidas por el planeamiento.

2-R. El PTOTT caracteriza como de **Volumetría Variable** a aquellas parcelas en las que la edificación se ha realizado de una forma irregular, existiendo bien adoses parciales de los volúmenes en la parcela, como aterrazamientos o retranqueos volumétricos respecto a la forma edificada principal tanto en altura como en superficie. En general, la edificación en Volumetría Variable da como resultado construcciones con una ocupación y edificabilidad mayor que la que se produce en Edificación Aislada sin llegar a los niveles de densificación de la edificación Adosada.

3-R. La edificación en Volumetría Variable admite tres variantes en relación a la forma en que es posible producir su ordenación y que se establecen teniendo en cuenta los adoses a linderos y la necesidad de escalonamiento en virtud de la topografía de la parcela. Los subtipos que pueden producirse en Volumetría Variable serían los siguientes:

a) **Específica (VV-ES):** En este subtipo, la ordenación urbanística ha establecido de una manera precisa la volumetría de los edificios, señalando las distintas alineaciones que serán de aplicación a los planos de fachada, tanto en planta como en alzado, constituyendo una suerte de Estudio de Detalle general para un sector concreto. Para la Volumetría Variable Específica se definen los siguientes valores de referencia:

Ocupación:	50%
Altura:	No determinada
Edificabilidad Máxima:	1,5 m ² /m ² s

b) **Aterrazada (VV-AT):** Este subtipo corresponde a los desarrollos edificatorios que se producen en laderas de pendiente superior al 20% y sobre los cuales la edificación se adapta al terreno, realizando una fuerte ocupación del suelo y generando una fuerte presencia visual en consecuencia. Atendiendo a la práctica habitual en las zonas turísticas de la isla de Tenerife se han definido los siguientes parámetros de referencia para este subtipo edificatorio:

Ocupación:	40%
Altura:	3 plantas y 16 metros.
Edificabilidad Máxima:	0,6 m ² /m ² s

c) **Horizontal (VV-HO):** Corresponde a aquellas edificaciones que tienen una altura inferior a tres plantas y que se organizan produciendo tanto retranqueos como adoses a las medianeras o

líneas de fachada de una manera irregularmente distribuida en planta. Para la Volumetría Variable Horizontal se señalan los siguientes parámetros de referencia:

Ocupación:	40%
Altura:	2 plantas y 7 metros
Edificabilidad Máxima:	0,6 m ² /m ² s

- 4-D. La Edificación Volumetría Variable Específica, se admitirá en las Zonas Turísticas, sólo excepcionalmente como respuesta a las edificaciones ya existentes o cuando se justifique expresamente en el estudio paisajístico que avale la ordenación de volúmenes establecida en el planeamiento. Este supuesto no será aplicable a los edificios destinados a uso turístico de nueva implantación.

tradicional de ordenación de la edificación en los entornos más antiguos o primitivos de las distintas Zonas Turísticas.

- 4-D. La Edificación Adosada no se permitirá en las Áreas con destino Turístico y Mixtas a excepción de aquellos núcleos existentes en los que el planeamiento justifique su permanencia. En estos casos, el planeamiento establecerá las condiciones de intervención en los espacios no edificados, públicos y privados, necesarias para una mayor adecuación de la calidad ambiental del núcleo.

2.3.4.- Edificación Adosada (AD)

- 1-R. El sistema de **Edificación Adosada** se caracteriza por la ocupación extensiva de la parcela y en la que la ocupación completa del plano de fachada en continuidad con los edificios colindantes es su elemento urbano más característico. Corresponde a sectores de los núcleos urbanos más antiguos o tradicionales en los que la edificación se produce normalmente entre medianeras.
- 2-R. De acuerdo a las previsiones del PTOTT se considerará como de Edificación Adosada cualquier construcción que tenga o pueda tener un frente edificado completo en su alineación y la ocupación de la parcela sea en cualquier caso, superior al 80% de la superficie neta del solar. En este caso, los parámetros principales que se consideran son los que definen el plano de la fachada y la profundidad edificable.
- 3-R. A efectos de clarificar la ordenación urbanística, este PTOTT establece tres subtipos respecto a la Edificación Adosada:
- a) **Hilera (AD-HI)**: En el caso que la ordenación urbana haya previsto fachadas alineadas continuas y retranqueadas tanto en lo que se refiere a la alineación exterior como al lindero trasero es de aplicación el subtipo de Edificación Adosada en Hilera.
 - b) **Retranqueada (AD-RT)**: Se refiere a aquellas manzanas donde es obligatorio retrasar paralelamente la fachada respecto a la alineación de vial disponiendo espacios libres en fachada que suelen ocuparse con jardines delanteros.
 - c) **Cerrada (AD-CE)**: Se considerará que la Edificación Adosada es Cerrada cuando la construcción permitida ocupa la práctica totalidad de la superficie de la parcela. Constituye la forma