

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

#### **3.1.- DISPOSICIÓN GENERAL**

##### **3.1.1. Objeto**

- 1-AD. El objeto de este capítulo es establecer las condiciones a las que deben someterse los establecimientos turísticos, cualquiera que fuera su localización en el ámbito insular condiciones que, sin perjuicio de las establecidas por la legislación sectorial, son de directa aplicación a la autorización de establecimientos turísticos a partir de la entrada en vigor del Plan.
- 2-AD. Las definiciones y clasificaciones de los establecimientos, a efectos de la aplicación de este Plan, son las señaladas en el artículo 2.2.3 PTOTT, y por remisión, a sus concordantes del PIOT, todo ello sin perjuicio de las determinaciones que al respecto establece la legislación sectorial en las que se integran.

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

- 1-AD. La admisibilidad de un determinado establecimiento turístico será definida por el *planeamiento urbanístico* que establezca la ordenación pormenorizada de la pieza urbana que lo localice de acuerdo al carácter y función turística que a la misma asigne o, en su caso, por el instrumento de ordenación territorial que lo habilite, en los términos establecidos en los artículos 3.7.5.3<sup>1</sup> y 3.7.5.4<sup>2</sup> PIOT.

---

##### <sup>1</sup> **Art 3.7.5.3. Condiciones de implantación de establecimientos turísticos en áreas urbanas consolidadas.**

1-AD La admisibilidad de establecimientos turísticos en áreas urbanas consolidadas, será definida por el planeamiento urbanístico, de acuerdo al carácter y función turística que le asigne, conforme a lo dispuesto en la sección siguiente. A estos efectos, toda área en la que se admitan usos de alojamiento turísticos será considerada como área urbana turística.

2-AD La implantación de establecimientos alojativos turísticos en áreas urbanas consolidadas sólo será autorizable previa comprobación de la suficiencia de las infraestructuras consolidadas en la zona en que se pretenda situar para admitir un uso como el previsto.

3-AD Para admitir la implantación de establecimientos alojativos turísticos, las zonas, núcleos o urbanizaciones turísticas y, en general, todo el suelo en que se admita dicho tipo de establecimientos, a excepción de los asentamientos rurales delimitados, deberán contar con las siguientes infraestructuras y servicios mínimos en correcto estado de conservación y funcionamiento:

- Pavimentación de calzadas, aparcamientos, aceras, red peatonal y espacios libres, debidamente adaptados a la normativa de accesibilidad y supresión de barreras físicas.
- Acceso al sistema de transporte público en aquellas zonas, núcleos o urbanizaciones turísticas con capacidad de alojamiento superior a cinco mil plazas, adoptando medidas que garanticen las conexiones con la red pública de transporte regular, teniendo previstos los espacios para las paradas necesarias.
- Redes independientes de distribución de agua potable y de riego. En todo caso, el abastecimiento de agua potable garantizará un volumen mínimo de 200 litros por plaza alojativa y día, en cada establecimiento, disponiendo, a su vez, de depósito de acumulación de 300 litros por plaza alojativa, capacidad que se elevará a 500 litros por habitante, si el abastecimiento proviene de medio diferente a la red general.
- Red de saneamiento que deberá garantizar el vertido final de las aguas residuales a una estación depuradora.
- Servicio público suficiente para la recogida de residuos sólidos.

- 2-R. Las condiciones de admisibilidad de los establecimientos turísticos de *hoteles de ciudad, edificios histórico-artísticos y turismo rural*, podrán establecerse en el planeamiento urbanístico mediante la calificación conjunta del uso turístico y residencial como usos característicos con carácter excluyente, para una determinada parcela cuando concurren, en todo caso, las condiciones adecuadas del entorno en relación al primero. A estos efectos, el planeamiento delimitará las áreas aptas para el uso turístico y establecerá las condiciones que deban cumplir las parcelas para su admisibilidad.
- 3-AD. Para admitir la implantación de establecimientos alojativos turísticos, las zonas, núcleos o urbanizaciones turísticas y, en general, todo el suelo en que se admita dicho tipo de establecimientos, a excepción de los que se localicen en el medio rural, deberán contar con las infraestructuras señaladas en el artículo 3.7.5.3.3 PIOT, sin perjuicio de lo dispuesto en la legislación sectorial de aplicación
- 4-AD. En los términos establecidos en el artículo 3.7.5.2 PIOT<sup>3</sup>, la disposición y tratamiento arquitectónico de cada establecimiento turístico conformará una imagen unitaria del producto que refleje su destino y calidad. Incluso en ausencia de normativa sectorial u ordenanzas municipales de edificación que regulen las condiciones de calidad de la edificación, serán rechazables aquellos proyectos que de forma manifiesta, por sus condiciones volumétricas o tipológicas, la calidad de

- 
- Red de distribución de energía eléctrica.
  - Instalación de alumbrado público.
  - Jardinería en el sistema de espacios libres y viario público.
  - Red telefónica y de servicios por cable.
  - Red de extinción de incendios.

##### <sup>2</sup> **Art 3.7.5.4. Implantación de establecimientos turísticos en suelo rústico.**

1-AD Los establecimientos turísticos o instalaciones recreativas turísticas cuya implantación debe realizarse en suelo rústico, o cuya naturaleza sea incompatible con el suelo urbano o urbanizable sólo serán autorizables a través de la Calificación Territorial de los terrenos o de la aprobación de un Proyecto de Actuación Territorial, mediante los respectivos procedimientos y con las limitaciones y los requisitos que establece la legislación vigente, debiendo formularse de acuerdo a los criterios y condiciones que se determinan en este capítulo.

2-AD Estas actuaciones resolverán de forma autónoma y a su costa todos los requerimientos infraestructurales, de acuerdo a las determinaciones del proyecto de actuación o calificación territorial correspondiente y del planeamiento urbanístico que resulte de aplicación.

3-AD Podrán implantarse en suelo rústico aquellos establecimientos que puedan ser considerados como establecimientos turísticos de naturaleza, de turismo rural, campamentos de turismo, establecimientos turístico-recreativos o complejos turísticos, según las definiciones contenidas en el artículo 1.4.2.8 del Título I, y de conformidad con la normativa sectorial de aplicación.

4-AD Los establecimientos en la categoría de complejos turísticos sólo serán admisibles en los ámbitos de referencia turísticos.

##### <sup>3</sup> **Art 3.7.5.2. Condiciones generales de aplicación a los establecimientos turísticos alojativos.**

1-AD La disposición y tratamiento arquitectónico de cada establecimiento turístico conformará una imagen unitaria del producto que refleje su destino vacacional de calidad. Para ello se respetarán al menos los siguientes criterios:

- El conjunto de la parcela tendrá tratamiento unitario, señalándose claramente sus límites y los ingresos al establecimiento.
- Los espacios no edificados de la parcela tendrán abundante tratamiento vegetal, disponiéndose al menos un árbol de fuste cada 100 m<sup>2</sup> de superficie de parcela, que sea visible desde el viario público circundante.
- La altura de cualquier edificio no superará cinco plantas; los volúmenes de las unidades alojativas de bungalows o villas no tendrán más de dos plantas.

sus materiales o su diseño arquitectónico, sean disconformes con las condiciones de calidad del entorno en el que se insertan. Excepcionalmente, podrá superarse la altura de cinco plantas en cualquier edificio, cuando no se halle localizado en las Zonas Turísticas o en éstas, cuando haya sido objeto de un proceso de renovación edificatoria y en ambos casos, esté ello previsto en el planeamiento urbanístico de aplicación por coherencia con las condiciones tipológicas de su entorno.

### 3.2.- ESTABLECIMIENTOS TURÍSTICOS CONVENCIONALES

- 1-AD. Los establecimientos turísticos convencionales son propios de las Áreas con destino Turístico y Mixtas, y se admiten exclusivamente en ellas, en los términos establecidos en los artículos 4.2.1 y siguientes PTOTT.
- 2-AD. En el ámbito insular no comprendido en las Zonas Turísticas definidas en este Plan, se admitirán estos establecimientos con carácter excepcional, no afectos a los límites y ritmos de crecimiento conforme con la directriz 27.2.b. DOTC, cuando constituyan establecimientos hoteleros que se proyecten **en suelo urbano consolidado de carácter no turístico, con categoría mínima de tres estrellas** y se hallen en alguna de las situaciones siguientes:
- a) Los hoteles de ciudad, en los términos del artículo 1.4.2.8 PIOT<sup>4</sup>, situados en Santa Cruz de Tenerife y San Cristóbal de La

<sup>4</sup> Art 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,

### Laguna serán admisibles en las áreas de centralidad de la

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.

- 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.

5-R Se considerarán incluidos en la categoría de Complejos Turísticos los establecimientos que combinen 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. El Plan Territorial Especial de Ordenación Turística contendrá criterios objetivos para definir tales indicadores.

- Los establecimientos de un complejo turístico, en caso de ser varios, han de ser gestionados de forma conjunta, bajo el principio de unidad de explotación, según lo previsto en los artículos 38 a 40 de la Ley 7/1995, de 6 de abril, de Ordenación del Turismo de Canarias, vinculando los establecimientos alojativos con los elementos de oferta complementaria.

6-R Corresponderá a los planes de desarrollo o a las normas sectoriales establecer, en su caso, una clasificación en categorías de los complejos turísticos, diferenciadas por cada tipo de demanda (turismo deportivo, terapéutico, de congresos, de negocios, de turismo familiar, de naturaleza, de agroturismo, y otros) en función de:

- Su localización respecto a determinados recursos que constituyen la base de la explotación.

- La prestación de servicios complementarios especializados.

- Las características del equipamiento de sus unidades alojativas o de los espacios comunes.

7-R Se calificará como establecimiento turístico ligados a la naturaleza a todo inmueble en el que se presten servicios régimen de explotación, se sitúen en entornos de alto valor natural, fuera de núcleos poblados, a fin de permitir el disfrute pasivo de la naturaleza.

8-R Se consideran incluidos en la categoría de Turismo Rural los establecimientos de alojamiento turístico en edificaciones de arquitectura tradicional situados en el medio rural, en núcleos rurales o en cascos urbanos de valor histórico artístico relacionados con entornos rurales, reconocidos como tales por el planeamiento urbanístico municipal, el cual, en tal caso se recomienda que contenga un inventario de edificaciones potencialmente aptas para el uso de turismo rural. Pueden distinguirse los siguientes tipos:

- Casas Rurales: edificaciones de alojamiento complementados con el disfrute de entornos de alto valor natural, en emplazamientos relativamente aislados de actividades humanas y núcleos poblados. En función de las características físicas y de forma de uso. Los establecimientos hoteleros podrán tener la categoría de "Hoteles Ligados a la Naturaleza" cuando, con los servicios propios de este de arquitectura tradicional canaria, o de excepcional valor arquitectónico, localizadas en suelo rústico o, excepcionalmente, en cascos urbanos de valor histórico-artístico en las que se presta el servicio de alojamiento temporal en régimen extrahotelero, de acuerdo a las condiciones expresadas en la normativa sectorial turística.

- Hotel Rural: establecimiento consistente en un edificio, que reúna las características tipológicas o de interés histórico-artístico definidas en el apartado anterior en el que se presten servicios turísticos de alojamiento en régimen hotelero y bajo una única unidad de explotación, de acuerdo a las condiciones expresadas en la normativa sectorial turística.

9-R Se consideran incluidos en la categoría de Campamentos de turismo los espacios acondicionados para la prestación del servicio de alojamiento turístico mediante ocupación temporal con albergues móviles (tiendas de campaña, caravanas o similares) transportados por el turista y retirados al acabar su estancia, en las condiciones que se determinen en la normativa sectorial aplicable y caracterizándose dicho espacio por su destino para el disfrute de la convivencia vacacional al aire libre.

10-R Se consideran incluidos en la categoría de Establecimientos turísticos recreativos los inmuebles, espacios e instalaciones cuyo uso principal sea la realización de actividades recreativas, de ocio y de esparcimiento en espacios adaptados, destinados fundamental y mayoritariamente a los visitantes turísticos de la isla.

- Ciudad delimitadas en el planeamiento urbanístico y vinculados a la capacidad de negocio existente o prevista en la misma
- b) Los establecimientos que con análogas características se proyecten en los núcleos de Icod de Los Vinos, Los Realejos, La Orotava, Tacoronte, Candelaria, Arafo, Güimar, Fasnia, Granadilla de Abona, San Isidro, Guía de Isora, Vilaflor y Santiago del Teide. Serán admisibles en las áreas de centralidad de la Ciudad delimitadas en el planeamiento urbanístico y vinculados a la capacidad de negocio existente o prevista en la misma, con una capacidad no superior al 5% de la población residente en el correspondiente núcleo censal, en la fecha de aprobación del planeamiento que los habilite, con un mínimo de 100 plazas. La capacidad de estos establecimientos no será superior a 120 plazas.
- c) Los establecimientos cuyo emplazamiento se proyecte en **edificios histórico-artístico** declarados formalmente como tales o en edificios de interés arquitectónico catalogados por el planeamiento urbanístico. Tendrán una capacidad no superior a 120 plazas alojativas, ni al resultado de la relación de 1 plaza por cada 5 m<sup>2</sup> construidos de la superficie previamente integrante del edificio catalogado, una vez deducida la superficie correspondiente a cuerpos añadidos o aquellas otras partes de la edificación que, por sus características arquitectónicas, disconformes con los criterios de rehabilitación, sea procedente su demolición.
- d) En localizaciones ligadas a las **grandes infraestructuras** de comunicaciones, -puertos, aeropuertos- y en las áreas de implantación de actividades vinculadas al sector secundario -polígonos industriales-, todos ellos previstos como operaciones singulares estructurantes en el PIOT, con capacidad adecuada a las necesidades que en cada caso pudieran ser previsibles. El instrumento que ordene estos espacios preverá, en su caso, su localización en relación a los usos terciarios y dotacionales previstos y donde puedan paliarse las molestias que ocasione su entorno exigiendo para estas edificaciones las medidas correctoras correspondientes.
- 3-AD. Con carácter singular y en ausencia de una nueva normativa específica que las regule desde una concepción más próxima a su necesidad social, podrán autorizarse **pensiones**, en los términos de la vigente normativa turística, cuando se ubiquen en suelo urbano consolidado, en núcleos poblacionales no comprendidos en las Zonas Turísticas, tengan una capacidad inferior a 40 plazas, ocupen un inmueble con tipología de edificación adosada y por sus características no sean equiparables a otras modalidades hoteleras o extrahoteleras. El planeamiento urbanístico justificará la capacidad máxima del núcleo residencial en el

que se prevean en función de las características socio-económicas de su población.

- 4-AD. Los establecimientos autorizables al amparo de lo dispuesto en los apartados 2 y 3 de este artículo estarán exentos de la aplicación del estándar de densidad, en los términos previstos en el artículo 35.3 de la Ley 7/1995, modificada por la Ley 2/2000, de 17 de julio, por orden del consejero competente en materia de turismo previa solicitud por los interesados.

### 3.3.- COMPLEJOS TURÍSTICOS

- 1-AD. Los **complejos turísticos**, en los términos de los artículos 4.2.1 y siguientes PTOTT, se localizarán en las Áreas con destino Turístico y Mixto y, en ellas, preferentemente en las Áreas de Ensanche y Áreas Aisladas en los términos establecidos por este Plan y el planeamiento urbanístico.

### 3.4.- ESTABLECIMIENTOS TURÍSTICOS LIGADOS A LA NATURALEZA

- 1-AD. La implantación de establecimientos turísticos ligados a la naturaleza, en los términos establecidos en el artículo 3.7.5.5 PIOT<sup>5</sup>, sólo se permitirá en el ámbito de los Parques Rurales y cuando el instrumento de ordenación del espacio así lo establezca por considerarlo de interés para el uso público del parque.
- 2-AD. No será de aplicación a estos supuestos lo dispuesto en el artículo 3.7.5.5.3 PIOT.

### 3.5.- ESTABLECIMIENTOS DE TURISMO RURAL.

#### 3.5.1.- Objeto

<sup>5</sup> **Art 3.7.5.5. Condiciones de los establecimientos turísticos de naturaleza.**

1-AD La capacidad alojativa máxima de los establecimientos turísticos de naturaleza será de 50 plazas; podrá llegarse hasta las 75 plazas en proyectos singulares que acrediten suficientemente una capacidad excepcional para cualificar el destino.

2-AD Los establecimientos turísticos de naturaleza se instalarán preferentemente en edificaciones existentes, adaptándolas mediante obras de rehabilitación y eventual ampliación, primándose aquellas de mayor calidad e interés arquitectónico. Sólo se admitirán establecimientos de nueva planta si en el entorno no hay edificaciones aptas para tales usos (bien por sus características o ubicación).

3-AD Los establecimientos de este tipo que tengan la consideración de hoteles de naturaleza cumplirán los requisitos propios de un establecimiento hotelero de cuatro estrellas. Los espacios edificados no alojativos de uso común de los clientes destinados a los servicios propios de su carácter, tendrán una superficie construida no inferior al 50% de la total edificada del inmueble o, en su caso, la misma proporción de superficie de suelo respecto a la superficie total de la actuación. La superficie mínima de la actuación será de 10 has.

- 1-AD. Los establecimientos de turismo rural son inmuebles existentes representativos de la arquitectura tradicional canaria, de interés y calidad arquitectónica, sobre los que se realicen obras de rehabilitación para adaptarlos a su función alojativa, conforme el artículo 3.7.5.6 PIOT<sup>6</sup> y en los términos establecidos en la legislación sectorial de aplicación.
- 2-AD. El interés y calidad arquitectónica de estas edificaciones que justifica su destino como turismo rural, constituye la marca de calidad diferenciadora de esta modalidad alojativa.
- 3-AD. Los establecimientos de turismo rural serán admisibles y sin perjuicio de las limitaciones establecidas en las condiciones particulares de las Zonas Turísticas conforme el capítulo 5; en suelo rústico cuando lo permitan las condiciones de uso de la correspondiente área de regulación homogénea del PIOT, a excepción de las áreas de protección ambiental 3, subcategoría costera, en las que será asimismo admisible, y en los suelos urbanos cuando queden integrados en cascos de valor histórico-artístico o el edificio esté catalogado por el instrumento que establezca su ordenación, y todo ello, en los términos que en su caso, establezca el planeamiento urbanístico y la legislación sectorial de aplicación.

### 3.5.2.- Condiciones de admisión

- 1-R El Cabildo elaborará, a partir del reconocimiento de las distintas tipologías que responden al concepto de la arquitectura tradicional canaria, un **Catálogo Insular** de aquellas edificaciones que reúnan condiciones arquitectónicas suficientes para publicitar y avalar la posibilidad de su destino como turismo rural en los términos previstos en este Plan. A estos efectos, se tendrán en cuenta no solo las condiciones intrínsecas del inmueble o conjunto de inmuebles, sino también las de su entorno y en particular, los procesos edificatorios próximos a su localización, los usos agrícolas, ganaderos o forestales; sus condiciones

<sup>6</sup> **Art 3.7.5.6. Condiciones de los establecimientos de turismo rural.**

1-AD Los establecimientos de turismo rural habrán de ser inmuebles existentes de interés y calidad arquitectónica sobre los que se realicen obras de rehabilitación y ampliación, para adaptarlos a su función alojativa.

2-D Sólo se admitirá la puesta en explotación de establecimientos de turismo rural o la ejecución de intervenciones dirigidas a tal finalidad, en los ámbitos y supuestos expresamente regulados por los planes competentes, siempre que tales planes cumplan las condiciones de este artículo y de la normativa sectorial.

3-D El planeamiento urbanístico delimitará expresamente los ámbitos en que se admita la implantación de establecimientos rurales. Cada ámbito delimitado se justificará en función de objetivos de rehabilitación física y recuperación socioeconómica y de inserción funcional en el modelo de ordenación municipal. Por otra parte, se garantizará el control sobre procesos inducidos que pudieran desvirtuar el carácter rural del entorno. El perímetro del ámbito se ajustará a los límites del asentamiento o espacio rural, que podrá ampliarse con el objeto de consolidar las tramas preexistentes en el caso de los asentamientos.

4-D Sobre cada área rural delimitada, en función de sus características patrimoniales y problemáticas de desarrollo, se regularán las condiciones que han de cumplir las edificaciones; entre ellas, al menos, las referidas a las superficies de parcela y edificables, antigüedad, requisitos tipológicos y estéticos. Se regularán las intervenciones permitidas y su intensidad.

5-D De juzgar conveniente su reutilización, el planeamiento urbanístico regulará las condiciones que deban cumplir las edificaciones existentes fuera de las áreas delimitadas como asentamientos rurales.

paisajísticas o su integración en cascos urbanos de valor histórico-artístico, entre otros.

- 2-R. Son conceptos básicos, orientadores para el reconocimiento de estas tipologías en el Catálogo Insular, los siguientes:
- a) Con relación a lo que se entiende como arquitectura popular, la constatación del cumplimiento en mayor o menor grado de los puntos siguientes:
- Enraizamiento con la tierra y con el pueblo. Ligazón con la zona y un acentuado carácter rural como reflejo de la vida campesina.
  - Predominio de lo utilitario como respuesta rápida a problemas concretos.
  - Selección natural de formas y soluciones.
  - Arquitectura de sentido común, no supeditada a efectos plásticos o estéticos.
  - Arquitectura humilde, muy vinculada a la escasez de medios económicos.
  - Construcción con técnicas pertenecientes a la época preindustrial.
  - Reflejo de los medios y el esfuerzo utilizados en su ejecución.
  - Constituye un módulo unifamiliar e independiente, no vinculado a conjuntos pensados a priori.
  - Lenguaje carente de referencias formales o estilo arquitectónico, salvo lo referente a los grandes episodios constructivos en los que se concreta su forma de hacer.
  - Importancia de la arquitectura complementaria, justificativa del tipo de economía en que surge la arquitectura popular. Constituye las eras, hornos, lagares, molinos cuevas, etc.
- b) En concordancia con los puntos anteriores, la arquitectura popular se caracteriza por:
- Las viviendas suelen tener forma rectangular o de L o U, con poca influencia del exterior y netamente funcionales.
  - Las estancias aparecen ordenadas entorno a un patio, que en ocasiones es semicubierto.
  - Las cubiertas son de dos y cuatro aguas acabadas en teja árabe, aunque posteriormente se utilizaría la teja plana o marsellesa, en ocasiones con prolongación de una de las cubiertas para formar un porche sostenido por pilares de madera. La cubierta plana aparece sobre el total o parte de la edificación, especialmente en aquellas zonas de pluviometría reducida.
  - Las dependencias complementarias solían emplearse para el ganado y materiales. Es común un aljibe así como bancos de piedra en el exterior.
  - En ocasiones disponen de dos plantas, presentando en estos supuestos mayores dimensiones en las piezas.

- Estas casas de dos plantas suelen tener una escalera exterior que conduce al piso superior mediante un descansillo en forma de balcón que puede ser cubierto o semicubierto.
  - Las jambas y los dinteles no son perpendiculares a la fachada, para facilitar mayor claridad.
- c) La que se denomina arquitectura culta comprende las casonas, propias de los núcleos urbanos, y las haciendas que se ubican en el medio rural. En ambos casos reúnen unas características propias:
- Tienen dimensiones medias y altas y mayor riqueza arquitectónica que la arquitectura popular.
  - Están normalmente organizadas en torno a un patio central, con dos plantas de altura y escaleras, corredores y balcones de madera. Las piezas principales se ornamentan con artesonados de madera.
  - Las dependencias de la servidumbre pueden aparecer anejas o dentro de la casa, no así las dependencias del ganado, aperos, etc., que normalmente son exentas.
  - Entre los elementos más tradicionales se encuentran las ventanas de guillotina que aparecen totalmente acristaladas, situadas a faz de fachada, pudiendo tener contraventanas de madera con postigos abatibles. Los cristales están sujetos con junquillos de madera.
  - Los sillares de piedra se utilizan en la formación de esquinas y en los dinteles y jambas de puertas y ventanas y como zapatas en los pies derechos de madera de las galerías o balconadas.
  - Otro elemento ornamental son las gárgolas de madera.
  - Suelen venir acompañadas de lagares, aljibes, hornos de pan e incluso pequeñas capillas.
- 3-R. A efectos de una mayor concreción de la ordenación de esta modalidad turística, el Catálogo Insular podrá insertarse en un Plan Territorial Especial de Ordenación del Turismo Rural que, en función de las características del patrimonio arquitectónico existente y las condiciones socioeconómicas de los territorios correspondientes, establezca, en desarrollo del PIOT y de este Plan, las oportunas políticas de contención o expansión del turismo rural en cada ámbito geográfico.
- 4-R La ordenación urbanística podrá establecer, en el marco de sus competencias, la ordenación específica de este uso con el contenido señalado en el artículo 3.7.5.6 PIOT<sup>7</sup>. Dicha ordenación se ajustará a las

7

**Art 3.7.5.6. Condiciones de los establecimientos de turismo rural.**

- 1-AD Los establecimientos de turismo rural habrán de ser inmuebles existentes de interés y calidad arquitectónica sobre los que se realicen obras de rehabilitación y ampliación, para adaptarlos a su función alojativa.
- 2-D Sólo se admitirá la puesta en explotación de establecimientos de turismo rural o la ejecución de intervenciones dirigidas a tal finalidad, en los ámbitos y supuestos expresamente regulados por los planes competentes, siempre que tales planes cumplan las condiciones de este artículo y de la normativa sectorial.
- 3-D El planeamiento urbanístico delimitará expresamente los ámbitos en que se admita la implantación de establecimientos rurales. Cada ámbito delimitado se justificará en función de objetivos de rehabilitación física y

disposiciones establecidas en este Plan y en los instrumentos de ordenación que lo desarrollen. Los Catálogos Municipales que a estos efectos se aprobaran, se integrarán en el Catálogo Insular previo informe favorable del Cabildo.

**3.5.3.- Condiciones de intervención.**

- 1-R La intervención arquitectónica en estas edificaciones, respetará las condiciones tipológicas y las características constructivas que justificaron su inclusión en el Inventario, así como los elementos singulares reconocidos en el mismo, conforme a la normativa que resulte de aplicación.
- 2-R Dicha intervención se hará extensiva, en todo caso, al entorno inmediato de la edificación cuyo tratamiento específico se incluirá en el proyecto técnico correspondiente, con especial referencia a patios, jardinería y accesos.
- 3-R El incremento de superficie construida sobre aquella que, por sus características formales y de antigüedad acreditara la idoneidad del inmueble para este destino, no podrá suponer, en ningún caso, un detrimento de las condiciones tipológicas de la edificación, ni superar el veinticinco por ciento (25%) de aquella y deberá responder a alguna de las siguientes situaciones:
- a) Cuando la ampliación tenga por objeto el cumplimiento de las condiciones de habitabilidad del inmueble, será autorizable la obra nueva necesaria e imprescindible para alcanzar este cumplimiento.
  - b) Cuando la preservación de elementos singulares de la edificación, reconocidos en el Catálogo Insular o, en su caso, en el planeamiento municipal o instrumento de ordenación correspondiente, impidiera el uso normal de la misma en términos convencionales de capacidad alojativa, podrá autorizarse obra nueva en la proporción necesaria para habilitar la capacidad alojativa señalada.
  - c) Con carácter general podrá agotarse el referido 25% cuando el establecimiento esté sometido a la modalidad hotelera.

recuperación socioeconómica y de inserción funcional en el modelo de ordenación municipal. Por otra parte, se garantizará el control sobre procesos inducidos que pudieran desvirtuar el carácter rural del entorno. El perímetro del ámbito se ajustará a los límites del asentamiento o espacio rural, que podrá ampliarse con el objeto de consolidar las tramas preexistentes en el caso de los asentamientos.

4-D Sobre cada área rural delimitada, en función de sus características patrimoniales y problemáticas de desarrollo, se regularán las condiciones que han de cumplir las edificaciones; entre ellas, al menos, las referidas a las superficies de parcela y edificables, antigüedad, requisitos tipológicos y estéticos. Se regularán las intervenciones permitidas y su intensidad.

5-D De juzgar conveniente su reutilización, el planeamiento urbanístico regulará las condiciones que deban cumplir las edificaciones existentes fuera de las áreas delimitadas como asentamientos rurales.

- 4-R Las edificaciones y construcciones auxiliares existentes en la parcela, cuya conservación este justificada desde los mismos criterios de valoración del patrimonio arquitectónico, podrán habilitarse en esta modalidad turística para usos complementarios, no pudiendo ser destinadas a alojamiento, ni computar a efectos de incremento superficial.
- 5-R Con independencia del cumplimiento de las disposiciones sectoriales de aplicación, serán de aplicación con carácter subsidiario las determinaciones en materia de habitabilidad y normas básicas de la construcción exigibles para los espacios destinados al alojamiento de personas.

### 3.6.- CAMPAMENTOS DE TURISMO

- 1-D. La ordenación del desarrollo de la actividad de acampada en la Isla y de los establecimientos a ella destinados se remite en los términos del artículo 3.7.5.7 PIOT<sup>8</sup>, al previsto Plan Territorial Especial de

#### <sup>8</sup> Art 3.7.5.7. Condiciones de los campamentos de turismo.

1-AD Los campamentos de turismo ocuparán recintos delimitados mediante cerramiento en todo su perímetro (salvo en los lindes en que fuera innecesario) que se integre en las características del entorno. La superficie mínima de la finca dedicada a campamento de turismo será de 1 hectárea, no computándose a estos efectos los terrenos con pendiente media mayor del 30%.

2-AD La capacidad alojativa máxima de un campamento de turismo expresada en parcelas para tiendas de campaña o albergues móviles (indistintamente) aptos para un máximo de 4 personas no superará el producto de la superficie de la finca en hectáreas (computada según el párrafo anterior) por 50; en todo caso, la densidad alojativa máxima, en plazas, será de 200 por hectárea.

3-AD En los campamentos de turismo se establecerá una zonificación para dar cabida ordenada a los distintos tipos de áreas, separando las dedicadas al alojamiento (y, entre éstas, según el tipo de albergue) de las destinadas al estacionamiento de vehículos y de las instalaciones al servicio de los usuarios. Toda la extensión del campamento estará tratada y adecuada a su finalidad, con soluciones diferenciadas para cada zona funcional; predominarán en su imagen perceptual las masas vegetales, entre las que habrá suficientes árboles de fuste, visibles desde el exterior. Respecto a cada una de las zonas funcionales se respetarán los siguientes criterios:

- Las tres cuartas partes de la superficie total del campamento estarán reservadas para zona de acampada. La superficie destinada al alojamiento se dividirá en parcelas delimitadas por marcas, separaciones vegetales o similares. En cada parcela se dispondrá un sólo albergue y será accesible directamente a través de los viarios interiores del campamento, sin necesidad de atravesar otras parcelas.

- Las edificaciones permanentes destinadas a servicios para los usuarios tendrán una altura máxima de una planta y una dimensión máxima de 500 m<sup>2</sup> en planta. El cociente de la superficie total edificada de estos inmuebles entre la superficie total del campamento no superará el valor de 0,1 m<sup>2</sup> de techo/m<sup>2</sup>s.

- Las áreas de aparcamiento se localizarán en las zonas del campamento de turismo adyacentes al viario de acceso, de modo que se minimicen las molestias de los vehículos sobre los espacios de estancia. Todo campamento de turismo dispondrá de tantas plazas de aparcamiento como plazas alojativas referidas a número de parcelas para tiendas de campaña y/o para albergues móviles.

- Los viales interiores del campamento se distinguirán, en su tratamiento y distribución, según las áreas a las que den servicio. En cualquier caso, toda parcela deberá contar con acceso para vehículos de emergencia.

4-AD Todo campamento de turismo contará con los niveles de infraestructuras y servicios que se exijan en la reglamentación turística de aplicación, garantizándose el suministro de agua potable, electricidad y alumbrado, tratamiento y evacuación de aguas residuales y basuras, y comunicación telefónica. Las parcelas destinadas a la acampada en vehículos dispondrán de tomas individuales de agua y electricidad.

5-D La tarea de ordenar el desarrollo de la actividad de acampada en la isla y de los establecimientos a ella destinados, deberá ser acometido por un Plan Territorial Especial de Ordenación de los Campamentos de Turismo de ámbito insular con el siguiente contenido:

- Evaluación de la demanda de este tipo de instalaciones y de su evolución, con análisis diferenciado de los factores que intervienen en la misma (segmentos constitutivos, estacionalidad, hábitos de uso, variables económicas, etc).

- Detección de problemas derivados del ejercicio de la acampada (autorizada o no), tanto de naturaleza ambiental como funcional o de relación con el resto de usos del territorio.

Ordenación de los Campamentos de Turismo, estableciéndose en este Plan sus condiciones de admisibilidad en las Zonas Turísticas y sin perjuicio de las restantes determinaciones establecidas en dicho artículo.

### 3.7.- ESTABLECIMIENTOS TURÍSTICOS RECREATIVOS

- 1-AD Son establecimientos turístico-recreativos, en los términos establecidos en el artículo 3.7.5.8 PIOT<sup>9</sup>, los inmuebles e instalaciones cuyo uso principal se adscriba a las categorías pormenorizadas de esparcimiento en espacios adaptados, en espacios edificados y en complejos recreativos, según lo regulado sobre tales usos en este Plan, y en los que se ofrezcan servicios de ocio y esparcimiento destinados fundamentalmente a los visitantes turísticos de la Isla.

- 2-AD Los establecimientos turístico-recreativos son propios de las Zonas Turísticas en las que están regulados conforme a los artículos 4.2.1 y siguientes PTOTT. También están permitidos en el resto del ámbito insular de conformidad al régimen general de usos de las Áreas de

- Estudio de los requerimientos territoriales para la ubicación de campamentos de turismo, tanto desde un punto de vista de limitación de impactos, como de aprovechamiento de los recursos de ocio que generan la demanda y de adecuada distribución de la oferta en el conjunto insular.

- Definición de las condiciones normativas para cada uno de los distintos tipos de campamentos de turismo que convenga establecer.

- Medidas operativas para conformar una oferta insular de campamentos de turismo y controlar el ejercicio incontrolado de este uso. Entre tales medidas se incluirán propuestas de mecanismos de gestión y de colaboración entre los promotores y la Administración Pública.

6-D El Plan Territorial Especial de Ordenación de los Campamentos de Turismo podrá delimitar ámbitos destinados a la implantación de campamentos de turismo. En tal caso, justificará la idoneidad de cada ámbito delimitado, respecto a los objetivos sectoriales y al cumplimiento de las condiciones de los planes vigentes sobre el entorno territorial en que se sitúen (especialmente las de inserción en el modelo de ordenación territorial). La propuesta de campamentos de turismo podrá ser abierta (con distintas opciones de ubicación), pero, en todo caso, definirá sobre cada ámbito las condiciones y características que deben cumplir los campamentos que se ubiquen en el mismo.

#### <sup>9</sup> Art 3.7.5.8 Condiciones de los establecimientos turísticos recreativos.

1-AD Tienen carácter de instalaciones turístico-recreativas todos los inmuebles cuyo uso principal se adscriba a las categorías pormenorizadas de esparcimiento en espacios adaptados, en espacios edificados y en complejos recreativos, según lo regulado sobre tales usos en estas Normas, y en los que se ofrezcan servicios de ocio y esparcimiento destinados fundamentalmente a los visitantes turísticos de la Isla.

2-D Dada la diversidad de instalaciones recreativas y el alto grado de innovación y expansión que experimenta el sector del ocio, no conviene establecer desde el PIOT una normativa detallada sobre este tipo de usos. Sin perjuicio de la promulgación de disposiciones sectoriales, los planes que ordenen ámbitos con usos turísticos deberán desarrollar la regulación de las distintas categorías de instalaciones recreativas, estableciendo las condiciones y parámetros pertinentes según sus características funcionales. En la clasificación de los productos turísticos recreativos y el consiguiente desarrollo normativo se atenderá, al menos, a las siguientes variables:

- Características funcionales o de otro tipo que permitan clasificar cada instalación en categorías homogéneas en cuanto al tipo de servicio de ocio que ofrecen y de los requisitos que exigen para la adecuada prestación de los mismos.

- Dimensión de la instalación turística recreativa, clasificando las instalaciones en categorías diferenciadas en cuanto a su incidencia en la estructura territorial, con la consideración del tamaño, extensión, capacidad de atracción de público, intensidad edificatoria, consumo de recursos y cualquier otra relevante.

- Compatibilidad del uso recreativo, distinguiendo distintas situaciones que exigen de regulaciones diferenciadas, tanto de ubicación territorial como de relación con otros usos.

5-D A continuación se incluye un cuadro resumen de las condiciones generales a cumplir por los establecimientos turísticos.



Regulación Homogénea establecidas por el PIOT en cada caso aplicable.

- 3-R En la autorización de los establecimientos turístico-recreativos que se ubiquen en suelo rústico, serán aplicables los criterios de competitividad establecidos en los artículos 4.2.2 y siguientes PTOTT y la exigencia de justificación de la propuesta de actuación del artículo 4.2.3.6 PTOTT.