

CAPÍTULO 4.- DISPOSICIONES PARA LA ORDENACIÓN DEL ESPACIO TURÍSTICO

4.1.- DIRECTRICES PARA EL PLANEAMIENTO GENERAL

4.1.1.- Criterios generales

4.1.1.1.- Sobre la clasificación del suelo

- 1-D. El PTOTT establece dentro de las Zonas Turísticas, la delimitación de las Áreas Colmatadas y las Áreas en Desarrollo con destino Turístico y Mixto en los suelos urbanos y urbanizables del planeamiento urbanístico vigente, consecuente de la aplicación de las medidas de extinción de los planes parciales afectados por 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; de la aplicación de las medidas reclasificadoras del artículo 1.1.3.4 PIOT, y de las derivadas de la Disposición Adicional Cuarta de la Ley 19/2003. Sólo las Áreas de Expansión Urbana, con destino Residencial, se delimitan también sobre suelos actualmente rústicos, cuya reclasificación será competencia del planeamiento urbanístico en los términos establecidos en este Plan. El suelo rústico restante de las Zonas Turísticas constituye las Áreas de Reserva Turística.
- 2-D. Con objeto de la adecuación del espacio turístico a los objetivos de calidad exigidos por las Directrices y este Plan y cuando las condiciones naturales del territorio lo admitan, el planeamiento general podrá modificar la delimitación de las Áreas, conforme a lo ya dispuesto en el artículo 1.2.4 PTOTT y cuando tenga por finalidad operaciones de tratamiento de borde de los núcleos urbanos existentes en relación al medio rural colindante.
- 3-D. Con los mismos objetivos, el planeamiento general podrá modificar la delimitación de las Áreas, sin que ello pueda suponer incremento de su capacidad poblacional o aprovechamiento edificatorio, o incremento de la superficie del suelo urbanizable, en las siguientes situaciones:
 - a) Cuando tenga por finalidad la incorporación de nuevos espacios libres públicos, equipamientos públicos o privados, o incorporación de establecimientos turístico-recreativos que aporten una oferta complementaria significativa y acorde a los objetivos del correspondiente modelo turístico.
 - b) Cuando tenga por finalidad la disminución de aprovechamientos edificatorios en aquellas parcelas de uso residencial en las que los estándares de densidad impiden el agotamiento de la

edificabilidad del actual planeamiento, en la medida necesaria y limitada a la reubicación del exceso así señalado. En este caso, todas las parcelas resultantes deberán tener, al menos, una edificabilidad equivalente al estándar de densidad mínimo del área.

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

- 1-R. En el espacio turístico, la red viaria en general, pero muy particularmente los elementos que integran las redes de rango territorial y las de relación de las áreas y núcleos urbanos, cumplen una función compleja que supera la de facilitar unas condiciones de accesibilidad adecuadas a las demandas del tráfico en la zona. Estos elementos estructurales permiten contemplar la fachada del espacio turístico y constituyen su puerta de entrada, forman la primera imagen del visitante respecto a ese destino; también son el espacio público por el que el turista se desplaza en sus recorridos habituales, lo que en razón a las debidas condiciones de amabilidad, exige una lectura fácil de los itinerarios precisos y una comprensión y posibilidad de reconocimiento de sus hitos o puntos singulares. Por estos motivos, las funciones de las redes viarias de carácter estructural se conciben a partir de criterios como:
 - a) Estructurar la distribución de usos en el territorio.
 - b) Garantizar la funcionalidad del sistema urbano.
 - c) Dotar el área de atributos que la hagan legible y que permitan la orientación espacial del visitante.
- 2-R. El PTOTT establece el esquema básico de las vías que organizan la accesibilidad con rango territorial y la red que relaciona entre sí las áreas y núcleos urbanos dentro del espacio turístico, en los términos señalados en la directriz 9.1.a. DOTC. Los instrumentos de ordenación territorial o urbanística que establezcan las determinaciones de ordenación pormenorizada de este espacio, desarrollarán este esquema viario en atención a las necesidades de tráfico y con los criterios y demás disposiciones establecidas en este Plan.
- 3-R. En el diseño de los elementos de las redes de carácter estructural se aplicarán los criterios generales propuestos en las directrices 94 y siguientes DOGC y las determinaciones del artículo 3.7.4.6 PIOT¹. Por

¹ 3.7.4.6. Directrices sobre el diseño de la red viaria.

1-D La trama urbana de las áreas turísticas se diseñará atendiendo a los siguientes objetivos:

- Transmitir tranquilidad y confianza a las personas no familiarizadas con el sitio a las físicamente disminuidas o a las familias con niños.
- Minimizar la interferencia funcional y ambiental del tráfico, del aparcamiento o la carga y descarga de mercancías con los espacios de estancia y paseo.

su relevancia en el espacio turístico, se tendrán específicamente en cuenta los siguientes:

- Optimizar la percepción y disfrute de la costa u otros valores singulares.
 - Facilitar la comprensión del sitio.
- 2-D En la ordenación de las áreas urbanas turísticas nuevas se seguirán las siguientes directrices de diseño de la trama viaria interna:
- La estructura de la red viaria fomentará la fácil orientación del usuario y la diversidad y riqueza perceptual de los recorridos, a la vez que una integración de los distintos usos existentes en el área.
 - Los viarios de tráfico rodado se diseñarán minimizando las interferencias funcionales y ambientales sobre los usos alojativos y de ocio. En la medida de lo posible, las calles serán de sentido único, para velocidades máximas de 40 Km/h, evitando trazados u otros factores que induzcan a superar este límite.
 - Se priorizará el uso peatonal de los viarios y, en la medida de lo posible, se diseñará una red específica independiente de la rodada. Se facilitará el recorrido peatonal entre los distintos usos (especialmente los de mayor atractivo) del área urbana turística, garantizando mediante el diseño y la dotación de equipamientos y vegetación que tales itinerarios no queden infrutilizados o se tornen inseguros.
 - El pavimento será antideslizante.
 - La red viaria se integrará funcional y paisajísticamente con los espacios libres del área, así como con los elementos naturales (montañas, barrancos) que se dispongan en su interior. Su diseño potenciará aperturas visuales hacia el entorno natural, el mar, en su caso, y los edificios o usos más representativos del área.
 - En las áreas urbanas turísticas litorales se evitará el trazado de vías rodadas paralelas a la costa a menos de 300 metros desde el dominio público marítimo terrestre. Los itinerarios en esta franja serán mayoritariamente peatonales, garantizándose especialmente la continuidad de un paseo litoral abierto hacia el mar (sin edificaciones) y la perspectiva libre hacia el horizonte de los viarios transversales a la costa.
 - La red viaria contará con bandas de circulación a pie, cuyas dimensiones deberán ajustarse al nivel de tránsito previsto, debiendo en todo caso permitir cómodamente el cruce de peatones en sentidos opuestos y respetar la normativa sobre accesibilidad y supresión de barreras físicas.
 - En todos los cruces de calzada se rebajará el bordillo de la acera formando rampas de transición.
 - Sólo se utilizarán fondos de saco cuando sus dimensiones puedan garantizar, con relación al área servida y a las actividades potenciales en la misma, su permanente fluidez y accesibilidad en emergencia. Alternativamente se utilizarán lazos que sirvan a una agrupación de parcelas desviándose de un eje principal y retornando al mismo.
- 3-D En la ordenación de las áreas urbanas turísticas nuevas se seguirán las siguientes directrices de diseño de la trama peatonal y de bicicletas:
- Los itinerarios peatonales se diseñarán siempre que sea posible de modo que faciliten el recorrido de la urbanización y el enlace entre sus dotaciones y puntos de atracción con el mínimo de intersecciones con los flujos de tráfico rodado.
 - Las estructuras peatonales deberán compatibilizarse en todos los casos con el acceso rodado a parcelas, previendo igualmente sobre la propia red peatonal los recorridos de emergencia, policía, limpieza, recogida de basuras y otros servicios sujetos a horario.
 - Se procurará que las aceras vayan acompañadas de vegetación, preferentemente mediante franjas de jardín en el borde exterior, combinando arbustos de separación respecto a los vehículos con árboles que caractericen la personalidad e imagen de cada calle y proporcionen sombra. Se garantizará en todos los casos la provisión de tierra vegetal de profundidad adecuada al máximo desarrollo del árbol y sistemas automáticos de riego programable.
 - Se considerará la idoneidad de disponer entre la acera y el aparcamiento longitudinal o el carril de circulación, una franja destinada a bicicletas, paseo a caballo, ejercicio en carrera u otras modalidades de desplazamiento entre el peatón ordinario y el vehículo a motor.
 - En su caso, los carriles para bicicletas tendrán un ancho mínimo de 1,50 metros, siendo recomendable que alcancen un ancho de 1,80 metros, debiendo además potenciarse su uso con espacios destinados a aparcamiento de bicicletas.
- 4-D Los ejes de conexión entre el recinto urbanizado y los viarios exteriores serán los únicos de tráfico rodado que podrán discurrir, en su caso, a través de las franjas de protección de las áreas urbanas turísticas nuevas. Sus características de diseño y ejecución serán las adecuadas a su funcionalidad de acceso a un entorno vacacional y de ocio, con los siguientes requisitos:
- Sus dimensiones y condiciones geométricas y técnicas se determinarán a partir de la capacidad máxima del área urbana turística (contando tanto las plazas alojativas como los visitantes de las instalaciones recreativas que pudieran existir) y en base a una velocidad moderada de circulación (no superior a 60 km/h).
 - El trazado discurrirá lo más ajustado posible a la topografía natural de los terrenos no urbanizados circundantes, en pendientes inferiores al 12%. El diseño viario deberá favorecer la limitación de la velocidad de circulación, evitando tramos rectos largos, carriles excesivamente anchos, y propiciando la máxima relación visual con el paisaje.
 - En todo su trazado longitudinal no dará servicio a usos o edificaciones de ningún tipo, salvo aquellos que sean estrictamente necesarios para el servicio y funcionalidad de la vía. A tal efecto, el viario incluirá dos franjas paralelas en sus márgenes con ancho no inferior a 10 metros (medidos desde la arista exterior de explanación) que deberán ser tratadas con la ejecución del viario (y mantenidas posteriormente) de modo tal que se logre la mejor imagen paisajística de la carretera (vegetación, etc) y, al mismo tiempo, se impida su aprovechamiento como acceso a otros usos.

- a) El planeamiento adoptará las medidas precisas para impedir la implantación de actividades y usos urbanos en los bordes de las vías de acceso y comunicación de los núcleos turísticos, en especial su independencia de las tramas urbanas, la limitación de la accesibilidad a las parcelas y otras que irán orientadas con igual finalidad, prohibiéndose expresamente la construcción de aceras, instalaciones de servicios urbanos, y similares que puedan fomentar su transformación en calle o vía urbana. A tales efectos, el viario incluirá dos franjas paralelas en sus márgenes de ancho no inferior a 10 metros, medidos desde la arista exterior de la explanación, como elementos de protección, que deberán ser tratados con ajardinamiento para la mejor imagen de la vía.
- b) Las previsiones de eventuales sendas peatonales y de bicicletas se localizarán y diseñarán de forma física y funcionalmente independiente de la carretera, en las debidas condiciones de seguridad vial y las que resulten de su integración paisajística en el entorno.
- c) Los instrumentos que ordenen las infraestructuras viarias incorporarán específicamente las condiciones que sobre la infraestructura determinen las características del paisaje, especialmente en lugares de paisaje abierto o litoral en el que se inserten, y justificarán la adecuada adaptación de sus trazados al relieve.
- d) Las intersecciones de la malla viaria y los accesos a la urbanización turística se identificarán con elementos singulares de carácter funcional, como rotondas, o de carácter arquitectónico o escultórico, como hitos o elementos significativos de la urbanización, fácilmente reconocibles.
- e) Será preceptivo el tratamiento mediante ajardinamiento de los márgenes del viario, con especies adecuadas a las características del espacio respectivo.
- f) El diseño de las redes viarias integrará las previsiones de un posible sistema intermodal de transportes que coordine las distintas modalidades y especificidades, con previsiones suficientes en cuanto a paradas, aparcamientos, conexiones, etc.

4.1.3.- Criterios de ordenación en la urbanización turística

4.1.3.1.- Criterios de ordenación de las redes viarias urbanas

- 1-R. Por su especial relevancia en el espacio turístico, el diseño de las redes viarias urbanas, sin perjuicio y en los términos del artículo anterior, responderá a los siguientes criterios:

- a) Jerarquización del viario en relación a sus condiciones de funcionalidad mediante:
- Su diferenciación por tipos de vías, distribuidoras, colectoras, paseos, peatonales, etc.
 - El tratamiento del paisaje urbano, aceras, arbolado, mobiliario urbano, iluminación, señalización.
 - La disposición de usos en sus márgenes, plantas bajas, terrazas.
- b) Constitución de una malla de nodos reconocible, mediante:
- El tratamiento de los cruces como hitos.
 - La conexión de determinados trazados.
 - La supresión de determinados tramos.
- c) Adecuación al tráfico peatonal, mediante:
- La continuidad de los itinerarios.
 - Su adecuación a las condiciones orográficas más favorables.
 - La amplitud y tratamiento de las aceras.
 - El arbolado y ajardinamiento.
 - El mobiliario urbano.
- d) Adecuación a las necesidades del tráfico interno:
- Se evitará la disposición de fondos de saco en lugares que puedan suponer atracción de flujos de tráfico.
 - Se limitará la disponibilidad generalizada de aparcamientos públicos en superficie a favor de localizaciones concretas de aparcamientos disuasorios en los lugares de mayor accesibilidad y proximidad a los centros de actividad urbana.
- e) Integración del transporte público: con recorridos locales que permitan su conexión con las líneas exteriores o de largo recorrido, en atención a las propias necesidades de los visitantes y a las de la población de servicios a fin de limitar el acceso del transporte privado al espacio turístico.

4.1.3.2.- Ordenación de los espacios libres y elementos dotacionales

- 1-R. Los espacios libres junto con las redes viarias constituyen los elementos dominantes del espacio público en la urbanización turística, y por ello son determinantes de su imagen urbana. Este hecho, común en todo proceso de diseño urbano adquiere una relevancia específica en el espacio turístico desde el momento en el que se pretenda dotar a este espacio de una imagen diferenciada, distinta a la de la ciudad

residencial, imagen que sea capaz de transmitir esas sensaciones de relajación y ocio que, en estas situaciones demanda el usuario turístico. La ausencia de una disponibilidad suficiente de espacios libres en los núcleos existentes obliga al planeamiento urbanístico a adoptar medidas complementarias que incidan en la formación de ese escenario ideal.

- 2-R. Los instrumentos de ordenación que establezcan la ordenación pormenorizada del espacio turístico existente establecerán las políticas que tengan por objeto paliar las deficiencias existentes de espacios libres en los núcleos turísticos, mediante:
- a) La localización de áreas de intervención paisajística en el entorno inmediato de los núcleos turísticos, que permitan el disfrute, incluso visual, de la naturaleza en condiciones suficientes de proximidad.
- b) La protección de los elementos de interés paisajístico que conforman el escenario natural de estos núcleos, de forma que su sola presencia sea un elemento referencial y cualificado de la calidad ambiental del núcleo. Ello exige, como medidas complementarias, regular la disposición de la edificación y demás elementos urbanos a fin de minimizar la interrupción de estas visuales.
- c) La recuperación y ejecución de pequeñas intervenciones que permitan aportar una imagen más cuidada, con una gran presencia de la vegetación en el espacio público, especialmente en el viario, mediante la plantación de especies vegetales de porte, incluso en detrimento de su funcionalidad y con la limitación de los aparcamientos en superficie.
- d) La exigencia de incorporar los espacios libres privados, de forma que de su aportación ambiental participe el espacio público.
- e) Instrumentar políticas de desdensificación, con eliminación total o parcial de edificaciones ya obsoletas, mediante transferencias de derechos urbanísticos a localizaciones periféricas al núcleo a fin de recuperar espacios vacíos.
- f) Incentivar la rehabilitación de los espacios libres privados próximos a los márgenes con las vías públicas eliminando las edificaciones fraudulentas.

- 3-R. Por análogos motivos, los instrumentos de ordenación que establezcan la ordenación pormenorizada del espacio turístico existente establecerán las políticas que tengan por objeto paliar las deficiencias existentes de dotaciones públicas en los núcleos turísticos, mediante:

- a) Incentivar la localización de equipamientos de ocio en el entorno inmediato del núcleo.

- b) Mejorar las condiciones de los suelos disponibles al efecto, mediante operaciones de reforma interior que optimicen sus condiciones de localización y los integren en un sistema urbano coherente.
- c) Propiciar la construcción de equipamientos en sustitución de usos alojativos con eliminación total o parcial de edificaciones ya obsoletas, mediante transferencias de derechos urbanísticos a localizaciones periféricas al núcleo a fin de recuperar espacios a estos efectos.
- d) Aumentar las exigencias de usos complementarios integrados en la explotación turística.

categorías admisibles y en función de ellas, las correspondiente tipologías edificatorias.

- e) Como criterio general, se reservarán para el alojamiento turístico las parcelas más próximas al litoral, a los espacios destinados a usos de esparcimiento o, en su caso, a elementos naturales significativos.
- f) La localización de los usos complementarios susceptibles de causar molestias al alojamiento turístico, por razón de horarios o aglomeración de personas, deberá estar, en su caso, prevista en el planeamiento urbanístico, indicándose las medidas correctoras correspondientes.

4.1.3.3.- Criterios de intervención en el espacio privado.

- 1-R Los criterios de ordenación del espacio privado se instrumentan en este Plan desde la regulación de los usos admisibles en cada Área Turística y sus condiciones de compatibilidad, sus intensidades de uso, y las directrices para la elaboración de los programas y líneas de actuación que se proponen en las Zonas Turísticas.
- 2-R La disposición espacial de los usos primarios y secundarios en las Áreas con destino Turístico y Mixto, se adecuará a los siguientes criterios:
 - a) Se zonificarán separadamente los usos alojativos turísticos y residenciales que no podrán coexistir en una misma manzana o unidad urbanística equivalente.
 - b) Excepcionalmente, cuando las condiciones de los usos preexistentes no permitan a corto o medio plazo aplicar esta diferenciación, ésta podrá quedar limitada a la unidad de parcela mediante el establecimiento desde el planeamiento de medidas correctoras en las condiciones de borde entre parcelas de distinto uso, que permitan limitar sus interferencias, como: retranqueos de la edificación, cerramientos, tratamientos de los espacios libres, accesos, localización de usos pormenorizados, etc.
 - c) Se priorizará la especialización de las distintas partes que conforman el espacio turístico, mediante la asignación de las modalidades y categorías exigibles a los establecimientos turísticos y las condiciones de los usos complementarios admisibles.
 - d) Los mismos criterios serán de aplicación en la ordenación de los usos residenciales, mediante la atribución de las distintas

4.1.4.- Sectorización del suelo urbanizable turístico

- 1-D. La sectorización del suelo urbanizable turístico se ajustará a los criterios y contenidos documentales establecidos en los artículos 3.7.3.1 PIOT² y siguientes, sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 2.3.9.3.3 PIOT³ y todo ello, con referencia a las disposiciones particulares de Área establecidas en este Plan.
- 2-D. Fundamentalmente, el documento de sectorización se adecuará a los procedimientos mediante los cuales sea autorizable la actuación turística que contempla.
 - a) Cuando prevea una actuación turística alojativa consecuyente del traslado de plazas en un proceso de renovación edificatoria, se

² Art 3.7.3.1. Criterios generales de sectorización.

1-D El procedimiento de sectorización de los suelos deberá conceder las facultades de transformación del territorio al promotor de la actuación y vinculadas a la ejecución efectiva de la misma en las condiciones en que se autorice.

2-D La conveniencia de la iniciativa será valorada de acuerdo a los objetivos sectoriales que le sean de aplicación y a las estrategias de desarrollo socioeconómico insular.

3-D Se asegurará la participación de todas las administraciones con competencias concurrentes, tanto desde el ámbito sectorial como desde el territorial.

³ Art 2.3.9.3. Clasificación de suelo urbano y urbanizable fuera de las ARH urbanas delimitadas por el PIOT.

3-D El planeamiento general sólo podrá delimitar suelo urbanizable siguiendo las directrices expuestas en las disposiciones anteriores de esta sección. Sin embargo, podrá admitirse el desarrollo de aquellas actuaciones aisladas (los complejos turísticos), que el PIOT considera como áreas urbanas. En todo caso, la autorización de dichas actuaciones atenderá, además de a las disposiciones de otra índole que le fueran de aplicación, a las siguientes condiciones:

- Las de admisibilidad de su implantación, que el PIOT establece en el capítulo 7 del Título III.

- Los límites coincidirán con elementos de la estructura territorial, sean éstos naturales (líneas de inflexión de pendientes) o construidos (ejes básicos de la estructura catastral, viarios en sus trazados definitivos, etc), a fin de asegurar su inserción territorial.

- No se delimitarán complejos turísticos cuyos recintos sean cruzados por ejes viarios o de otras infraestructuras constitutivos del modelo de ordenación territorial. Las conexiones de cada área urbana aislada a la red insular de infraestructuras (especialmente a la red viaria) se resolverán mediante elementos específicos, cuya funcionalidad esté restringida al servicio y acceso exclusivo del área.

- Sólo podrán delimitarse sobre terrenos incluidos por el PIOT en ARH de protección territorial, expansión urbana o de protección económica³ incluidas en los ámbitos de referencia turísticos.

- incorporarán los compromisos y documentación descriptiva de la operación que se propone.
- b) Cuando prevea una actuación turística alojativa que fuera sometida al procedimiento excepcional de su declaración de interés general por el Parlamento, la documentación justificativa de la sectorización, incluso el avance del correspondiente Plan Parcial y compromisos que justifiquen la viabilidad del sistema de ejecución, se integrarán en la solicitud de interés general cuya eficacia, en su caso, quedará sujeta a la aprobación del correspondiente instrumento de ordenación en los plazos que a estos efectos se establezcan en la misma declaración.
- c) Cuando se prevea una actuación turística no alojativa se procederá en los términos convencionales según el TRLOTENC y las determinaciones antes señaladas.
- 3-D. La resectorización de sectores actualmente ya definidos en el planeamiento municipal estará sujeta a un procedimiento de modificación del planeamiento que contendrá las determinaciones de este artículo, en la medida necesaria para justificar las modificaciones que en la ordenación anterior suponga la nueva delimitación y su mayor adecuación a los objetivos y criterios establecidos en este Plan.

4.2.- ORDENACIÓN DEL USO TURÍSTICO

4.2.1.- Disposiciones generales

- 1-D. La diversificación de la oferta turística se establece en las DOTC como objetivo del modelo turístico, criterio éste asumido en este Plan desde la incorporación a él de la diferenciación de las Zonas Turísticas insulares, identificadas con los distintos modelos turísticos, y la segmentación de los productos turísticos ya establecida en los planes de promoción y marketing turístico existentes.
- 2-D. En este escenario tiene mayor importancia la atención a la actividad turística complementaria que acompaña a la oferta alojativa en un determinado establecimiento o área turística y en función de ella, el PIOT diferencia los establecimientos turísticos propios de las Zonas Turísticas en: establecimientos turísticos convencionales, complejos turísticos y establecimientos turísticos recreativos.
- 3-R. La **actividad turística complementaria** tiene por finalidad ofrecer al visitante servicios de ocio, esparcimiento y otros de variada índole en espacios o instalaciones adaptadas. Los espacios destinados al ejercicio de esta actividad que se localicen en establecimientos turísticos alojativos tienen la consideración de **equipamiento turístico complementario** como integrante del correspondiente establecimiento.

Cuando se localizan en establecimientos sin capacidad alojativa constituyen los **establecimientos turísticos recreativos** conforme a lo dispuesto en el artículo 3.7 PTOTT, los cuales cumplen esa función de complementariedad respecto a la correspondiente Área Turística o como oferta general de la Zona o a nivel insular.

- 4-R. Se consideran **complejos turísticos**, en los términos del artículo 1.4.2.8.5 PIOT⁴, los establecimientos que combinan la oferta alojativa con uno o más elementos de oferta complementaria al servicio de aquella, de forma que, las dimensiones y características de la oferta complementaria deben tener entidad suficiente para ser consideradas como un establecimiento independiente capaz de definir el propio conjunto. Habrán de cumplir además las siguientes condiciones:
- a) Las características y dimensiones de los espacios destinados al equipamiento complementario 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.
- b) La dimensión alojativa del complejo se establecerá con relación a la capacidad máxima de los espacios dedicados a equipamiento complementario.
- c) 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 la legislación sectorial vigente, vinculando los establecimientos alojativos con los elementos destinados a las actividades turísticas complementarias.
- 5-R. Se consideran **establecimientos turísticos convencionales**, en los términos del artículo 1.4.2.8.4 PIOT⁵, los establecimientos alojativos que

⁴ **Art 1.4.2.8. Usos turísticos.**

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.

⁵ **Art 1.4.2.8. Usos turísticos.**

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

no lleven asociada más oferta complementaria que la exigida por la legislación vigente o, en su caso, no alcancen los mínimos requeridos para ser considerados complejos turísticos.

- 6-R. Los complejos turísticos y los establecimientos turísticos convencionales localizados en las Zonas Turísticas cumplirán siempre la **categoría mínima de tres estrellas o tres llaves** cuando sean de nueva implantación y de tres estrellas o dos llaves cuando tengan la consideración de edificio renovado resultante de un proceso de renovación edificatoria, conforme con el artículo 4.5.2.2 PTOTT.

4.2.2.- Actividad turística complementaria.

- 1-R. En la clasificación de usos del artículo 1.4.1.3⁶ PIOT, los usos relacionados con la actividad turística complementaria son

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.

- 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.

⁶ 1.4.1.3. Clasificación de los usos

1-R Se clasifican los usos, en un primer nivel, a partir de las actividades que concretan su ejercicio. Así, la clasificación del PIOT toma como referencia la vigente clasificación nacional de actividades económicas (CNAE-93). Las **nueve categorías de 1er grado** que conforman la clasificación básica de los usos establecida por el PIOT son las siguientes:

- Usos medioambientales artículo 1.4.2.1.

- Usos recreativos artículo 1.4.2.2.

- Usos dotacionales artículo 1.4.2.3.

- Usos de infraestructuras artículo 1.4.2.4.

- Usos primarios artículo 1.4.2.5.

- Usos industriales artículo 1.4.2.6.

- Usos terciarios artículo 1.4.2.7.

- Usos turísticos artículo 1.4.2.8.

- Usos residenciales artículo 1.4.2.9.

2-R A partir de dicha clasificación se establece una **división en categorías**; cada gran grupo de usos se subdivide en categorías más específicas o de segundo grado en función de diversos factores, como la magnitud de las transformaciones que produzca sobre el territorio o la relevancia o singularidad de la actividad o de sus intervenciones asociadas a nivel insular. Una clasificación que debe ser enriquecida y completada por las figuras de planeamiento de ámbito inferior al insular y sectoriales.

3-E Esta clasificación tiene por finalidad establecer de forma ordenada y sistemática las normas del PIOT sobre los usos, así como el contenido que sobre los mismos deben alcanzar las distintas figuras del sistema de planeamiento.

fundamentalmente: los usos recreativos y los usos terciarios, así como aquellos otros precisos para el normal desarrollo de la actividad turística en el establecimiento, como son los de infraestructuras.

- 2-R. El Plan propone una primera segmentación de usos a fin de establecer sus condiciones de compatibilidad y adecuación a las características de los modelos de cada Zona Turística. Esta segmentación, como grupos de actividades directamente relacionadas con la oferta turística, complementa y cualifica la categorización de usos establecida en el PIOT.
- 3-R. La actividad turística complementaria correspondiente a la categoría de los **usos recreativos**, queda comprendida en los siguientes grupos:

- a) Salud: Balnearios; clínicas especializadas; centros de rehabilitación; talasoterapia; etc.
- b) Descanso: Playas; piscinas naturales; parques; jardines temáticos; paseos peatonales; etc.
- c) Familia: Guarderías; parques infantiles; actividades para niños, actividades de ocio familiar, excursiones; etc.
- d) Deportes: Polideportivos; pistas especializadas; canchas deportivas; piscinas deportivas; clubes deportivos; campos de golf; gimnasios; etc.
- e) Entretenimiento: Parques de atracciones; parques temáticos; parques acuáticos; jardines botánicos; casinos; salas de fiestas; discotecas; etc.
- f) Cultura: Auditorios; teatros; cines; museos; bibliotecas; centros de exposiciones; centros de enseñanzas singularizadas; etc.
- g) Negocios: Centros de convenciones y congresos; salas de reuniones; servicios de videoconferencia; sistemas telemáticos; etc.

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:

- Las definiciones con las que el PIOT delimita el contenido conceptual de cada uso serán de aplicación para cualquier documento de regulación de los usos que no contenga otras distintas con, al menos, el mismo grado de precisión.

- Ningún instrumento con capacidad de regulación de los usos podrá definir un uso que comprenda actividades que se adscriban a clases distintas en la sistemática de clasificación del PIOT. En consecuencia, no se admitirá definir como categoría de uso, por ejemplo, una que comprenda indiferenciadamente actividades de alojamiento turístico y de carácter residencial, al pertenecer cada una de ellas a categorías distintas ya en el primer grado de la clasificación del PIOT.

- Todo instrumento que introduzca alguna variación respecto a la clasificación en categorías y las definiciones de las mismas establecidas por el PIOT, deberá justificarla expresamente y aportar las reglas de equivalencia suficientes entre ambas clasificaciones.

4-E La **definición, división y regulación básica** de cada una de las categorías de 1er grado de los usos según la clasificación del PIOT se contiene en los artículos que forman la sección 2ª de este capítulo.

4-R. La actividad turística complementaria correspondiente a la categoría de los **usos terciarios**, queda comprendida en los siguientes grupos:

- a) Consumo: Usos comerciales en general.
- b) Gastronomía: Restaurantes y usos de hostelería en general.

4.2.3.- Condiciones de competitividad de los establecimientos turísticos alojativos

4.2.3.1.- Objeto

1-R. Con análogas finalidades a las expuestas en el artículo anterior y en los términos del artículo 2.2.3.3 PTOTT, se establece una categorización de las instalaciones turísticas alojativas a fin de fomentar una mayor especialización y conforme a ella, su mayor adecuación a las características propias de cada modelo. A estos efectos, se establecen objetivos a cumplir por las nuevas instalaciones que se pudieran autorizar mediante el régimen excepcional de declaración de interés general, como es su adecuación al modelo turístico del ámbito de su localización, para lo que se ofrecen pautas iniciales que deberán valorarse en ese procedimiento mientras que, para las instalaciones objeto de renovación y/o traslado el nivel de exigencia debe estar, lógicamente supeditado a los intereses específicos que avalen esa intervención o renovación

2-R. Con estos criterios los establecimientos turísticos alojativos se catalogan en:

- Establecimientos especializados
- Establecimientos diferenciados
- Establecimientos generalistas
- Establecimientos de bajo coste.

4.2.3.2.- Establecimientos especializados.

1-R. Los establecimientos especializados establecerán en el documento de estrategia o proyecto empresarial que los acredite:

- a) Su objetivo estratégico de negocio, conforme a una de las siguientes líneas:
 - Atender todas las necesidades de un pequeño segmento específico del gran público vacacional.

- Atender un conjunto muy concreto de necesidades presentes en la mayoría de todos los públicos.
- Atender una variante conjunta de ambas hipótesis, es decir, unas necesidades concretas de un segmento específico de público, lo que supone la máxima especialización.

- b) La adecuación arquitectónica de la instalación y las medidas adoptadas a estos efectos.
- c) La organización de los servicios a los mismos efectos.
- d) El conjunto de acciones previstas en su etapa inicial de funcionamiento y de mantenimiento o renovación en etapas posteriores.
- e) Programas de selección y formación del personal.
- f) Las líneas previstas de marketing estratégico para su promoción.

2-AD. Esta categoría sólo se admitirá en establecimientos en la modalidad hotelera, o equivalente cuando se acredite el mantenimiento de la unidad predial en la totalidad de las instalaciones.

3-R. Sin perjuicio de otras limitaciones establecidas para cada modelo turístico, su capacidad alojativa máxima no deberá ser superior a 200 plazas, por peligro de masificación y pérdida de la identidad de especialización de la instalación, salvo expresa justificación en el proyecto empresarial correspondiente.

4-R. En orden a definir unos objetivos de especialización concretos y su adecuación a las políticas de marketing turístico de cada modelo, la segmentación por grupos de estos establecimientos se presenta por remisión a los grupos básicos de las actividades turísticas complementarias, sin perjuicio de que el establecimiento pueda satisfacer conjuntamente uno o varios de ellos:

- a) Salud: Orientado a personas, preferentemente de mediana edad, que buscan relajación y/o programas relacionados con la salud en todas sus dimensiones. Pueden ofrecer, centros de tratamiento (agua, barro, etc.); masajes; belleza; piscinas climatizadas, habitaciones especializadas (tratamientos del dolor, rehabilitación, etc.); restaurantes especializados; jardines específicos, etc.
- b) Descanso: Orientado a personas, preferentemente de mediana edad, que buscan relajación en un entorno amable. Pueden ofrecer: habitaciones con espacios anexos privados; oferta gastronómica variada; salas de lectura; música; jardines adecuados; situación en un entorno adecuado, etc.

- c) Familia: Orientado a familias con niños. Pueden ofrecer, guardería/ludoteca; habitaciones adaptadas con camas supletorias e interconectadas; restaurante familiar con mobiliario y comidas adaptadas; piscinas para niños y áreas de juegos; programas de ocio intra y extrahoteleros adaptados, etc.
- d) Deportes: Dirigido a deportistas desde profesionales a simples aficionados, en relación a los cuales debe adaptar su propuesta. Pueden ofrecer: instalaciones adecuadas para la práctica específica de un determinado deporte o su vinculación a programas externos en otras instalaciones o localizaciones; instalaciones adecuadas para la custodia de equipos, facilidad de desplazamientos, prácticas físicas previas y de recuperación, etc.; restaurantes con horarios y comidas adaptados a cada supuesto; en su caso, habitaciones adaptadas; entorno adecuado; oferta preferente de pruebas y competiciones; tiendas especializadas, etc.
- e) Entretenimiento: Vinculados a programas de ocio. Pueden ofrecer, conexión con programas de actividades de entretenimiento, intra y extra hoteleros; facilidad de desplazamientos; información; etc.
- f) Cultura: Vinculado a actividades y manifestaciones culturales. Pueden ofrecer, conexión con programas de actividades culturales, intra y extra hoteleros; facilidad de desplazamientos; información; bibliotecas; salas de exposiciones, tiendas especializadas.
- g) Negocios-congresos: Dirigidos a profesionales y fundamentalmente en el espacio turístico a eventos y congresos. Pueden ofrecer: salas de reuniones, conferencias y salones de actos; capacidad organizativa en congresos y similares; disponibilidad de medios audiovisuales y de comunicación; habitaciones con mobiliario adaptado; oferta gastronómica variada; amplia gama de oferta alternativa para acompañantes, etc.

4.2.3.3.- Establecimientos diferenciados

- 1-R. Los establecimientos diferenciados identificarán en el documento de estrategia o proyecto empresarial que los acredite, el componente interno o complementario que justifique tal calificación, con las especificaciones del punto 1 del artículo anterior, y especialmente la justificación de la singularidad de las características de este componente que lo diferencian de los habituales, en especial de su entorno, y su relación con el establecimiento en sí mismo, así como el segmento y capacidad de respuesta del público al que va dirigido.

- 2-AD. Esta categoría se admitirá en establecimientos en la modalidad hotelera y extrahotelera.
- 3-R. Sin perjuicio de otras limitaciones establecidas para cada modelo turístico, cuando la diferenciación está vinculada a recursos alojativos y con incidencia territorial, como una elevada inversión en sus sistemas de piscinas y baño al aire libre altamente desarrollado, su capacidad alojativa mínima debe ser de 100-120 plazas a fin de evitar solapamientos con la oferta alojativa especializada y máxima de 200 plazas, a fin a evitar la competencia con los establecimientos generalistas, por insuficiente mercado, salvo excepciones que impliquen una inversión excepcional.
- 4-R. Los componentes capaces de acreditar esta diferenciación se agrupan a efectos de definir unas estrategias genéricas de diferenciación y su adecuación a las políticas de marketing turístico de cada modelo, en los siguientes grupos:
 - a) Condiciones de situación y entorno: Por las calidades paisajísticas o ambientales excepcionales del escenario lejano respecto al que se sitúa; o por la calidad del escenario cercano de su emplazamiento, sean urbanas, paisajísticas, etc.
 - b) Condiciones arquitectónicas: Corresponden a las características físicas de la instalación alojativa, pueden referirse a: características formales de las habitaciones, espacios comunes, etc., estilo arquitectónico, decoración, elementos artísticos, etc.
 - c) Oferta complementaria: Corresponde a las actividades complementarias que ofrece y las instalaciones correspondientes. Puede hacer referencia a cualquiera de las reconocidas en el artículo 4.2.2 PTOTT.

4.2.3.4.- Establecimientos generalistas

- 1-R. Los establecimientos generalistas justificarán en el documento de estrategia o proyecto empresarial que los acredite, precisamente este componente de flexibilidad y adaptación que los caracteriza.
- 2-AD. Esta categoría se admitirá en establecimientos en la modalidad hotelera y extrahotelera.
- 3-R. Sin perjuicio de otras limitaciones establecidas para cada modelo turístico, su capacidad alojativa mínima recomendada se sitúa en 200 plazas, en atención a que la flexibilidad exige reutilización de recursos que son rentables cuando la producción alcanza unos niveles mínimos, y máxima de 500 plazas, predeterminado por el tamaño ideal en cuanto a acceso a activos -ascensores, decorados, programas informáticos,

etc- para los que hay un mercado de suministradores plenamente desarrollado, oscila en un punto próximo a ella.

4.2.3.5.- Establecimientos de bajo coste

1-AD. Su estrategia basada en la busca de oportunidades para la reducción de costes, rechazadas por otros establecimientos turísticos por incompatibles, hace que esta modalidad se estime no deseable en la oferta turística insular, siendo asumida sólo en aquellos casos ya existentes y bajo los criterios de temporalidad y propuesta de su inclusión en los programas y líneas de renovación que a estos efectos se habiliten.

4.2.3.6.- Plan de Empresa.

1-R. Para la catalogación de los establecimientos turísticos en los términos establecidos en los artículos precedentes, así como, en aquellos supuestos referentes a hoteles de cinco estrellas en los que se inste el calificativo de lujo y en todas aquellas iniciativas de alojamiento turístico que se sometan a la tramitación excepcional establecida en la Disposición Transitoria Segunda de la Ley 19/2003, se requerirá la justificación explícita de los servicios, instalaciones y demás circunstancias excepcionales que acrediten el tratamiento solicitado.

2-R. A los efectos indicados podrá hacerse referencia al Plan de Empresa como documento que describe y analiza la viabilidad técnica, económica y financiera de una determinada actuación empresarial. Su contenido hará referencia a:

- a) Promotores del proyecto: Datos de identificación del promotor o promotores.
- b) Descripción de los productos/servicios: Identificación de los productos/servicios que se prestarán en la instalación y sus posibles innovaciones, propuestas de adscripción a un sistema de calidad homologado.
- c) Plan de producción: Descripción de los aspectos técnicos y organizativos que conciernen a la prestación de servicios.
- d) Análisis del mercado: Aspectos generales del sector, clientes potenciales y competencia.
- e) Plan de marketing: Estrategia de precios, política de ventas y promoción.

- f) Organización y personal: Puestos de trabajo en la empresa, organigrama por áreas de actividad y plan de formación inicial y de formación continuada.
- g) Plan de inversiones: Inversiones necesarias para la puesta en marcha de la actividad, donde se haga especial hincapié en las destinadas a especialización y diferenciación de la instalación. También deberá incluir las inversiones relacionadas con la adaptación al entorno y el tratamiento de los espacios interiores.
- h) Cronograma: Plazos de ejecución y puesta en funcionamiento del proyecto.
- i) Valoración del riesgo: Previsión de riesgos y retrasos en su lanzamiento. Debe hacer referencia a factores externos y a posibles medidas correctoras.
- j) Programa de colaboración con las Administraciones Públicas: Actuaciones previstas en colaboración con el sector público, en materia de promoción, formación profesional, política de viviendas, etc.

4.2.3.7.- Condiciones de admisibilidad

- 1-D. Las condiciones particulares de las Zonas Turísticas del capítulo 5 determinan a nivel de Zona y Áreas Turística, las condiciones de compatibilidad de los usos conforme a las categorías señaladas en los artículos 2.2.1 y siguientes PTOTT, en relación a las cuales el planeamiento urbanístico establecerá las condiciones particulares de los usos pormenorizados a nivel de predio o parcela. A los mismos efectos, este Plan señala cuales son aquellas **actividades turísticas complementarias** que tienen la consideración de **objetivo**, por ser capaces de ofrecer el producto turístico adecuado al modelo propuesto para la Zona Turística y cuales el de **no recomendado**, por entenderse disconformes con los objetivos de dicho modelo.
- 2-D. Similar criterio es aplicable a los **establecimientos turísticos alojativos**, indicándose en las condiciones particulares de las Zonas Turísticas del capítulo 5, aquellas categorías que tienen la consideración de **objetivo** y cuales el de **no recomendado**, conforme a su adecuación al modelo propuesto para la Zona Turística.
- 3-D. El planeamiento favorecerá la implantación de nuevos establecimientos y actividades turísticas con la consideración de objetivo y la transformación de los existentes, e impedirá nuevas autorizaciones de establecimientos e instalaciones que tengan la consideración de no recomendados excepto que por sus condiciones de localización y capacidad pueda considerar carentes de incidencia en el modelo turístico.

4-D. Las categorías alojativas y actividades no especificadas se consideran compatibles con el modelo cuando el instrumento de planeamiento que establezca la ordenación pormenorizada, justifique expresamente que por sus condiciones de implantación y características exigidas, éstas no resultan disconformes con los objetivos del modelo turístico.

5-AD Los establecimientos turísticos alojativos cumplirán, en todo caso, las exigencias de equipamiento complementario establecidas en la legislación sectorial vigente.

4.3.- ORDENACIÓN DEL USO RESIDENCIAL

4.3.1.- Limitaciones de uso en la Zona Turística

- 1-D. La admisión del uso residencial en la Zona Turística está restringida, en concordancia con las finalidades reconocidas para la zona en el PIOT y en este Plan, y en cumplimiento de lo dispuesto al efecto en las DOTC, a las Áreas con destino Residencial delimitadas en ella y, excepcionalmente y en las condiciones de compatibilidad establecidas en este Plan, en las Áreas con destino Turístico y Mixto.
- 2-D. El uso residencial admisible en las Zonas Turísticas deberá cumplir condiciones de calidad suficientes para garantizar su compatibilidad con los usos turísticos admisibles en su misma Área. A estos efectos, se aplicarán a los usos residenciales estándares de densidad y urbanización iguales o superiores a los establecidos para el uso turístico, y las procedentes condiciones de calidad referentes a la tipología, calidad y amplitud de la edificación residencial, el tratamiento adecuado de los espacios libres de las parcelas, la disponibilidad de residuos y otras que permitan garantizar su calidad y adecuada inserción en el espacio turístico, así como evitar el que puedan destinarse en ningún caso a explotación turística. El planeamiento urbanístico que establezca la ordenación pormenorizada de la correspondiente Área, precisará estas condiciones en el marco de las determinaciones del artículo siguiente, que tendrán en todo caso la condición de mínimas, y las disposiciones concordantes de este Plan.

4.3.2.- Condiciones de compatibilidad

1-AD. A efectos de la admisión del uso residencial en las Zonas Turísticas se establecen tres categorías cuyas condiciones de localización se señalan en las determinaciones particulares de cada Área.

- a) Categoría primera: uso residencial en vivienda unifamiliar aislada, con superficie mínima de 150 m² construidos, en parcelas individuales de superficie no inferior a 500 m².
- b) Categoría segunda: uso residencial en vivienda unifamiliar agrupada y colectiva, con superficie mínima de 100 m² útiles en cada unidad de vivienda, en parcela de superficie no inferior a 1000 m². Será aplicable el estándar de densidad mínimo de 180 m² de parcela por unidad de vivienda.
- c) Categoría tercera: uso residencial en vivienda unifamiliar y colectiva, con superficie mínima de 70 m² útiles en cada unidad de vivienda, excepto cuando éstas estén acogidas a algún régimen de protección pública.

2-AD. En las categorías primera y segunda, el uso residencial cumplirá las condiciones sectoriales de aplicación y además:

- a) Las dimensiones interiores de las piezas se ajustarán a las legalmente establecidas para el uso extrahotelero turístico en la categoría que se admita para esas instalaciones en el área, con un mínimo de tres llaves. A estos efectos, todas las dependencias no expresamente equiparables cumplirán, al menos, las condiciones de los dormitorios individuales.
- b) En estas categorías no serán admisibles las viviendas acogidas a algún régimen de protección pública.

3-AD. En la categoría tercera, el uso residencial cumplirá las condiciones sectoriales de aplicación, debiendo presentar un programa mínimo de dos dormitorios, excepto cuando esté acogido a algún régimen de protección pública.

4-AD. Las condiciones de compatibilidad de este uso están establecidas para cada Área en las disposiciones para la ordenación territorial parcial y, en función de todo ello por el planeamiento urbanístico, a partir de los criterios básicos siguientes:

- a) En las Áreas con destino Turístico se admitirá con carácter preferente la categoría primera y sólo de forma justificada en función de la situación edificatoria existente y su localización en el espacio turístico, la categoría segunda. La categoría tercera no será compatible.
- b) En las Áreas con destino Mixto, se admitirán las categorías primera y segunda, siendo la tercera no compatible.
- c) En las Áreas con destino Residencial se admitirá exclusivamente la categoría tercera. En ellas la ordenación urbanística

pormenorizada priorizará la localización de viviendas sometidas a algún régimen de protección pública, en los términos establecidos por la legislación del suelo y la sectorial correspondiente e impedirá las tipologías edificatorias y de vivienda que pudieran favorecer los usos turísticos.

4.4.- CRITERIOS DE ORDENACIÓN EDIFICATORIA

4.4.1.- Objeto

- 1-D. Los artículos siguientes tienen por objeto establecer las determinaciones mínimas para regular, desde una concepción conjunta, los criterios que informan los parámetros urbanísticos básicos definidores de las tipologías edificatorias en el espacio turístico y que serán de aplicación a toda actuación que se sitúe en la Áreas Turísticas y Mixtas y, en su caso, en las de Reserva Turística delimitadas en este Plan.
- 2-D. A estos efectos, los artículos siguientes tienen la consideración de recomendaciones para el planeamiento urbanístico, el cual podrá y deberá desarrollarlos y precisarlos en función de las características territoriales del espacio que afecte la ordenación urbanística que establezca, sin alterar los contenidos en este Plan establecidos y adecuando a ellos, en su caso, la ordenación urbanística previamente vigente.

4.4.2.- Adaptación topográfica

- 1-R La manipulación del terreno de la parcela urbanística concreta a efectos de la definición del **terreno urbanizado** para la implantación en ella de toda actividad, uso, instalación o edificación estará sujeta a las siguientes condiciones:
 - a) No se podrán realizar excavaciones ni movimientos de tierra que superen en más / menos 3 metros el perfil del terreno natural preexistente.
 - b) La altura de los abanalamientos en el interior de la parcela, no podrá ser superior a 4 metros, y la distancia horizontal entre dos cambios de nivel consecutivos no será inferior a 6 metros.
 - c) La altura de los muros de contención en relación a la rasante de las vías a las que da frente, no podrá ser superior a más / menos 1 metro, manteniéndose el terreno colindante dentro de los diedros que apoyados en esa altura máxima forman treinta grados con la horizontal, en una profundidad mínima a la

establecida para el retranqueo de la edificación en el planeamiento.

- d) Excepto acuerdo expreso entre los colindantes, que tendrá acceso al Registro de la Propiedad, los mismos criterios se aplicarán en los linderos de la parcela que no den frente a vía pública, medida la altura sobre el terreno natural en cada punto. En ningún caso, los muros de contención en estos linderos de parcela podrán tener una altura total superior a 4 metros.

- 2-R. El planeamiento que establezca la ordenación pormenorizada y, en su caso, los proyectos de urbanización podrán establecer las condiciones de nivelación de los terrenos, incorporando tales determinaciones en un estudio paisajístico, de forma que permita superar lo dispuesto en el apartado a) anterior sin perjuicio de la permanencia de las restantes determinaciones.
- 3-R Las disposiciones de este artículo no impedirán la aplicación de determinaciones más restrictivas de otros instrumentos de ordenación o de normativas sectoriales de aplicación.

4.4.3.- Superficie edificable normativa

- 1-R Se entiende por **superficie edificable normativa**, el parámetro de ordenación pormenorizada mediante el cual el planeamiento establece o limita el valor que puede o debe alcanzar la superficie edificada de una parcela sobre y bajo rasante.
- 2-R Se entiende por **superficie edificada de una parcela**, expresada en m² construidos, la suma de cada una de las plantas de cada uno de los edificios que hubiera en la parcela. La **superficie edificada de una planta** es la comprendida entre sus límites exteriores.
- 3-R En el cómputo de la superficie edificada por planta:
 - a) Queda excluida la superficie bajo la cubierta que no reúna las condiciones de planta de la edificación cuyas posibilidades de uso estén restringidas a la ubicación de las instalaciones generales del edificio, o su altura libre interior no sea superior a 1,50 metros.
 - b) Los porches, terrazas, balcones y demás elementos cubiertos y parcialmente abiertos lateralmente, computarán al 50% de su superficie siempre que no se hallen limitados por muros o paredes en más del 50% de su perímetro. En caso contrario, computarán en su totalidad como superficie construida. Los pasillos, escaleras y demás elementos de circulación, computarán en su totalidad cuando fueren cubiertos.

c) Las entreplantas computarán siempre como superficie edificada.

4-R Las partes de las plantas sótano que se destinen a usos y servicios obligatorios en función de los restantes usos del edificio, tales como cuartos de instalaciones, de basuras, depósitos o aparcamientos, no computarán como superficie edificada, si bien, no podrán exceder, salvo determinación expresa del planeamiento, del 20% de la superficie edificable normativa establecida en la parcela. Las partes de las plantas sótano que no cumplan estos requisitos computarán como parte de la superficie edificada.

4.4.4.- Tratamiento de los espacios libres de parcela

- 1-R La delimitación de la parcela respecto al espacio público y los colindantes se resolverá con elementos transparentes, preferentemente vegetales, que den continuidad espacial de los espacios libres privados con los públicos. En su caso, las **vallas de cerramiento** en todos los linderos no tendrán una altura superior a 2 metros medidos sobre la rasante de la acera en su frente o del terreno urbanizado en otro caso, pudiéndose resolver con elementos ciegos hasta 1 metro de altura máxima, complementándose el resto con protecciones diáfanas estéticamente acordes con el lugar. Cuando en el linderos se dispusieran muros de contención sobre las rasantes indicadas, sólo se admitirán protecciones diáfanas que podrán alcanzar 1,50 metros de altura máxima sobre su coronación.
- 2-R El proyecto de edificación deberá llevar anexo el proyecto de **ajardinamiento del espacio libre de la parcela**. Aún cuando el solar sea sensiblemente horizontal, se detallarán, en su caso, los abancalamientos, las especies a plantar y la cantidad de cada una de ellas, las medidas necesarias para su conservación y la infraestructura que para ello se dispone, así como el origen del agua a utilizar.
- 3-R En las obras de nuevos establecimientos turísticos o residenciales y en las de los establecimientos renovados, se garantizará una dotación mínima de un árbol por cada 100 m² de parcela, con un diámetro de tronco superior a 10 centímetros, medido a un metro de altura. El planeamiento urbanístico señalará las especies idóneas en cada zona en función de sus condiciones climáticas y paisajísticas y de protección de la flora autóctona. Cuando por la tipología edificatoria no fuera posible alcanzar la dotación propuesta, se garantizará la plantación de los efectos excedentes en espacios libres públicos situados en su entorno.
- 4-R Como norma general no se permitirán aparcamientos ocupando los espacios libres de parcela excepto previsión expresa del planeamiento en parcelas no destinadas a uso turístico o residencial. En este caso, los espacios libres que se destinen a aparcamientos al aire libre estarán

dotados de barrera vegetal arbolada y umbráculos que minimicen su impacto ambiental.

4.4.5. Calidad ambiental de la edificación.

- 1-R. Las ordenanzas municipales de edificación, en el marco de las normas sectoriales, establecerán las condiciones de calidad ambiental y arquitectónica para la nueva edificación y la rehabilitación de la edificación existente.
- 2-R. Los proyectos de nuevas instalaciones, construcciones y edificaciones, o de rehabilitación de las existentes prestarán especial atención a:
- a) Instalación de sistemas de ahorro en los consumos de agua y energía y reducción de residuos.
 - b) Uso eficiente de las energías implantadas mediante cogeneración y otras, el aprovechamiento de energías renovables y la utilización de instalaciones domóticas.
 - c) Sostenibilidad del diseño y de la construcción, propiciando el desarrollo de proyectos innovadores desde el punto de vista de la utilización de materiales y soluciones arquitectónicas bioclimáticas que minimicen el consumo energético.

4.5.- CRITERIOS DE INTERVENCIÓN EN LA EDIFICACIÓN Y EN EL ESPACIO TURÍSTICO

4.5.1.- Conservación edificatoria

- 1-AD. La conservación edificatoria tiene por objeto mantener los inmuebles en las adecuadas condiciones de ornato y funcionalidad requeridas por el uso al que se destinan. En la legislación vigente, turística y urbanística, la conservación edificatoria constituye un deber de los titulares de los inmuebles, que exige la realización de los trabajos y obras precisos para ello, con el único límite de la situación de ruina de los inmuebles conforme a lo dispuesto en el artículo 153 TRLOTENC.
- 2-AD. Estos trabajos y obras constituyen una actuación de reforma que supone el mantenimiento de las características tipológicas y funcionales básicas del inmueble en su estado anterior, motivo por el cual, los inmuebles sometidos a un proceso de conservación, mantendrán la aplicación de los estándares y demás determinaciones que en esa situación previa les eran aplicables. Las obras de conservación y mejora cumplirán las condiciones siguientes:

- a) No se produzcan incremento de la superficie edificada existente en la parcela.
 - b) No se modifiquen los elementos constitutivos de la tipología del edificio.
 - c) No se produzca aumento de la capacidad alojativa existente del inmueble, medida en número de viviendas o plazas turísticas.
 - d) En caso de introducirse nuevos usos no alojativos en algún espacio del inmueble, el nuevo uso cumpla las condiciones de admisibilidad en ese momento vigentes.
 - e) En caso de producirse cambios en el uso existente en unidades alojativas, el nuevo uso coincida con el legitimado originalmente por la correspondiente licencia. Cuando este uso sea el alojativo turístico, la capacidad máxima admisible será la que estableció en su momento el procedimiento correspondiente conforme con la normativa turística.
- 3-AD. Toda actuación de conservación estará limitada por la situación del inmueble respecto a la ordenación consecuente del planeamiento urbanístico vigente en ese momento.
- 4-AD. No será autorizable una actuación de conservación en aquellos inmuebles sometidos al deber de renovación edificatoria, excepto las obras de reparación y conservación que de conformidad a la programación de sus propuestas, el documento de estrategia específicamente permita o, en su defecto, las que exija la estricta conservación de la habitabilidad o su utilización conforme al destino previamente existente.
- 5-AD. En los procedimientos de conservación no será aplicable la posibilidad de traslado de plazas turísticas sobrantes.

4.5.2.- Renovación edificatoria

4.5.2.1.- Objeto

- 1-AD. En los términos de la directriz 18.2 DOTC, la renovación edificatoria tiene por objeto la adecuación de los inmuebles a los objetivos de calidad y, en su caso, destino conforme las determinaciones del planeamiento, mediante la rehabilitación de la edificación existente, conservando en mayor o menor grado los elementos estructurales y accesorios del edificio, o mediante su demolición y nueva construcción.
- 2-AD. Los edificios renovados cumplirán las determinaciones que el planeamiento urbanístico establezca para la parcela y el área en que se encuentren, conforme las determinaciones de este Plan, y los estándares de densidad, infraestructuras y equipamientos que

determine, a estos efectos, la normativa sectorial y en su ausencia este Plan.

4.5.2.2.- Renovación edificatoria en establecimientos turísticos alojativos

- 1-AD. Las actuaciones de renovación de la planta alojativa turística estarán sometidas a las disposiciones establecidas en la directriz 19 DOTC, y a las concordantes de este Plan y del planeamiento urbanístico de aplicación. Estas actuaciones, sin incremento de capacidad, no estarán sujetas a límite alguno de cantidad o ritmo.
- 2-AD. En el proceso de renovación mediante la rehabilitación o sustitución de los establecimientos existentes, se deberá conservar el uso turístico alojativo cuando el planeamiento urbanístico así lo establezca.
- 3-AD. A los establecimientos existentes objeto de renovación les serán de aplicación las determinaciones que el planeamiento urbanístico establezca para la parcela en ese supuesto y, en particular, las siguientes reglas:
- a) Se adecuarán a las modalidades y categorías previstas para la parcela en el planeamiento urbanístico, sin que ello pueda suponer una categoría inferior a la que tenían en el estado anterior y, en todo caso, con un mínimo de tres estrellas o dos llaves.
 - b) Serán de aplicación los estándares de densidad, infraestructuras y equipamiento que determine específicamente la nueva regulación sectorial prevista en la directriz 19.1.f) DOTC y en su defecto, o con carácter supletorio, los siguientes:
 - El estándar de densidad cuando no haya incremento de la capacidad alojativa, será el establecido a estos efectos por el instrumento de ordenación adaptado a las DOTC que establezca la ordenación urbanística pormenorizada del Área. En su defecto será aplicable el de 30m²/plaza cuando el establecimiento tenga categoría inferior a cuatro estrellas o llaves o capacidad superior a 400 plazas, no siendo exigible en los restantes supuestos. Cuando en el procedimiento resultara el incremento de la capacidad alojativa, será de aplicación el estándar exigible a la nueva oferta alojativa en el Área.
 - Los estándares de infraestructuras serán los previstos para las nuevas edificaciones turísticas en el ámbito o sector de su situación.
 - Los estándares de equipamiento complementario serán los establecidos, en su caso, por el planeamiento urbanístico y en todo caso, por la legislación sectorial. No

- obstante, podrá eximirse del cumplimiento de alguno de ellos, cuando de la situación preexistente se justifique la imposibilidad de su cumplimiento. En este supuesto, se adoptarán las medidas compensatorias que fueren oportunas para satisfacer análogo nivel de servicios, específicamente el cumplimiento de los estándares de instalaciones deportivas, solarium y jardines que no sea posible satisfacer en espacios exteriores, podrá ser cumplimentado en espacios interiores con superficies equivalentes al 50% de aquellas, que se destinen a oferta turística complementaria, artículo 4.2.2.PTOTT, no siendo computables las correspondientes a usos comerciales.
- Los mismos criterios serán de aplicación respecto al debido cumplimiento de las características dimensionales de las distintas piezas habitables del inmueble con relación a las exigencias de la legislación sectorial para la correspondiente modalidad y categoría de alojamiento turístico
- c) Cuando de las condiciones del planeamiento urbanístico no fuera posible agotar la totalidad de la capacidad alojativa o cuando se estableciera la necesidad de disminuir la capacidad alojativa de un área, podrá trasladarse toda o parte de la capacidad alojativa previa a una nueva localización, en suelos urbanos o urbanizables ya urbanizados en los que el planeamiento permita acogerla, en las condiciones establecidas en este Plan.
- 4-AD. Las plazas que se trasladen a un nuevo emplazamiento, no estarán dispensadas del cumplimiento de ninguno de los estándares correspondientes y habrán de cumplir las condiciones de calidad mínima exigidas a la nueva oferta alojativa.
- 5-AD. El traslado de las plazas alojativas excedentes se producirá, en los términos que establezca el planeamiento y de conformidad con las condiciones particulares de la Zona Turística en la que se ubicara la instalación primitiva.
- 6-AD. No será aplicable el concepto del traslado de plazas alojativas en aquellos establecimientos no sometidos a límites o ritmos de crecimiento, correspondientes a los establecimientos hoteleros en suelo urbano consolidado de carácter no turístico, autorizables conforme a las disposiciones de este Plan y a los de turismo rural.
- 7-AD. Como excepción singular al régimen expuesto en este artículo y en concordancia con los objetivos de conservación del modelo turístico, históricamente establecido en el Puerto de la Cruz, podrá reducirse el estándar de densidad sin limitación previa, para aquellas instalaciones ya existentes en el ámbito del Conjunto Histórico-Artístico, cuando la capacidad resultante del edificio renovado no sea superior a 60 plazas,

criterio éste de aplicación incluso para las plazas que se trasladen a otro emplazamiento siempre que éste se halle comprendido en dicha delimitación, incluso en los procesos de traslado total de la capacidad alojativa, conforme el siguiente artículo.

- 8-AD. En los procesos de renovación edificatoria con traslado parcial total de la capacidad alojativa turística, el Cabildo Insular, como administración actuante, expedirá certificación acreditativa de las plazas excedentarias con los contenidos y efectos siguiente:
- a) El documento contendrá indicación expresa de: número de plazas excedentarias que se traslada; número de plazas que podrán construirse como consecuencia del procedimiento; localización de la instalación primitiva; su modalidad y categoría, así como, otras características que se consideren oportunas a efectos de su mayor concreción y garantías.
 - b) La materialización de estas plazas podrá realizarse en una única iniciativa turística o, distribuirse entre varias, incluso agregándose a las resultante de otros procesos de renovación edificatoria par integrar una o varias iniciativas.
 - c) Estas certificaciones expresarán su validez durante seis años a partir de la fecha del cierre total o parcial del establecimiento turístico, sin perjuicio de la posibilidad de su renovación al final de dicho período o consecutivos, excepto determinación en contra de la legislación o el planeamiento.
 - d) La transmisión total o parcial de estos derechos requerirá la notificación al Cabildo Insular de su nuevo titular.
 - e) Las certificaciones emitidas y sus modificaciones y renovaciones serán inscritas en el Registro General de Empresas, Actividades y Establecimiento Turísticos de la Consejería competente en materia de turismo de la Administración Pública de Canarias.
- 9-AD. Certificación análoga se emitirá en los supuestos de renovación parcial de la edificación cuando ésta se acometa por fases o etapas. En este caso, su eficacia y la posibilidad de reubicación de las plazas excedentarias quedará supeditada a la terminación del proceso de renovación en los términos de los apartados precedentes.

4.5.2.3.- Renovación edificatoria en establecimientos turísticos alojativos, con traslado total de la capacidad alojativa.

- 1-AD. El traslado total de la capacidad de alojamiento a otro emplazamiento sólo será posible en aquellas áreas a descongestionar señaladas por el planeamiento insular o general y en las condiciones fijadas en los mismos. Tendrán siempre esta consideración las Áreas con destino

Residencial y aquellas parcelas a las que el planeamiento urbanístico asigne un uso distinto al turístico alojativo.

- 2-AD. El traslado de las plazas existentes se producirá en los términos que establezca el planeamiento y de conformidad con las condiciones particulares de la Zona Turística en la que se ubicara la instalación primitiva. No obstante, las plazas correspondientes a aquellos establecimientos turísticos en los que, de la demolición de la edificación, el solar resultante se ceda gratuitamente al ayuntamiento con destino dotacional, o de espacio libre público y las correspondientes a los establecimientos turísticos situados fuera de las Zonas Turísticas podrán ser trasladadas a cualquier Área Turística conforme a las condiciones de admisibilidad para ella establecidas.
- 3-AD. En estos casos, el número de plazas alojativas que podrán construirse por desplazamiento de las previamente existentes, dependerá del uso al que, conforme a las determinaciones del planeamiento urbanístico, se destine el antiguo solar, en las proporciones señaladas en la directriz 19.1.c) DOTC.
- 4-AD. Cuando el edificio renovado se destine a uso residencial serán de aplicación las determinaciones que a estos efectos establezca el planeamiento urbanístico. No obstante, cuando la parcela este situada en un Área con destino Turístico o Mixto, estas determinaciones serán las establecidas en la correspondiente Área para los edificios de nueva construcción, con las excepciones siguientes:
- Se cumplirán las condiciones de aprovechamiento y tipológicas establecidas para la parcela en el planeamiento urbanístico.
 - La capacidad de uso residencial será la que determine el instrumento de ordenación adaptado a las DOTC, que establezca la ordenación urbanística pormenorizada del Área y en su defecto el de 90 m²/vivienda. Cuando en el procedimiento se incremente el número de viviendas respecto a las plazas turísticas previamente existentes (equivalencia de tres plazas turísticas por vivienda), será siempre de aplicación, para todas las viviendas, el estándar previsto para las nuevas instalaciones de la correspondientes categoría en Área con el mínimo de 180m²/vivienda, sin perjuicio de las condiciones especiales previstas en el artículo 4.5.4.4.
 - La vivienda cumplirá las condiciones dimensionales mínimas exigidas para el uso residencial compatible en la correspondiente Área. No obstante, podrá eximirse del cumplimiento de alguna de ellas, cuando de la situación preexistente se justifiquen las dificultades, incluso económicas, de su cumplimiento, sin que ello pueda suponer incremento de la capacidad resultante. En

este supuesto, se adoptarán las medidas compensatorias que fueren oportunas para satisfacer análogo nivel de calidad.

- Los mismos criterios serán de aplicación respecto a las exigencias de usos complementarios
- 5-AD. Cuando el establecimiento se destine a usos no alojativos, sean turísticos o residenciales, les serán de aplicación las determinaciones que al respecto establezca el planeamiento urbanístico.

4.5.2.4.- Renovación edificatoria en establecimientos con destino no turístico alojativo.

- 1-AD. En las actuaciones de renovación de edificaciones destinadas a usos distintos del turístico alojativo, situadas en Áreas con destino Turístico o Mixto, se aplicarán las disposiciones siguientes:
- Cuando la actuación tenga por objeto edificaciones con destino residencial, que se conservará tras el proceso de renovación, serán de aplicación las disposiciones del artículo 4.5.2.3.4 anterior.
 - Cuando la actuación tenga por objeto edificaciones con destino distinto a los turístico alojativo o residencial y se destine, en el proceso de renovación a uso residencial, le serán de aplicación las disposiciones previstas para los edificios de nueva construcción destinados a este uso residencial en el Área correspondiente.
 - Cuando la actuación tenga por objeto edificaciones que se destinen, en el proceso de renovación, a usos no alojativos, sean turísticos o residenciales, se aplicarán las determinaciones que al respecto establezca el planeamiento urbanístico.

4.5.2.5.- Criterios de renovación edificatoria

- 1-D. El instrumento que delimite las áreas en las que se aprecie la necesidad de renovación de la edificación existente, identificarán los inmuebles que deban ser sometidos a renovación desde los criterios establecidos en este Plan y con el contenido suficiente de entre los señalados en los artículos 3.7.6.1 y siguientes PIOT.
- 2-D. A efectos de la identificación de dichos inmuebles, se tendrán en cuenta, entre otros, los siguientes criterios:
- Degradación estructural, referente a la situación que presentan los elementos estructurales básicos del inmueble, resistentes, instalaciones, aislamientos, cerramientos, etc.

- b) Degradación ambiental, referente a las condiciones arquitectónicas, fundamentalmente exteriores del inmueble y su relación con las características del espacio turístico en el que éste se inserta. En este sentido, hace referencia a sus condiciones volumétricas, localización, tratamiento exterior, espacios libres circundantes, etc.
 - c) Degradación funcional, como la disconformidad de la instalación por su propia naturaleza o por sus aspectos funcionales respecto a las características y condiciones del espacio turístico en el que se inserta.
- 3-D. Podrán entenderse incursas en este supuesto de degradación funcional, las instalaciones turísticas en las que, sin perjuicio de otras situaciones, concurra alguna de las siguientes:
- a) No se de debido cumplimiento a la prestación de los servicios que justificaron, en su momento su categorización y, en su caso, autorización. En este supuesto deben entenderse comprendidos, en todo caso, los exigibles por la legislación sectorial de aplicación.
 - b) Los mismos criterios aplicables a la permanencia de los equipamientos complementarios de la instalación.
 - c) La falta de cumplimiento del principio de la unidad de explotación.
 - d) La inadecuación de sus condiciones de modalidad y categoría a las exigidas por razón de su situación. Los establecimientos con categoría inferior a tres estrellas o dos llaves se entenderán incluidos en esta situación.
- 4-D. Los criterios anteriores serán asimismo trasladables a los inmuebles de uso residencial o terciario y especialmente a los destinados a centros comerciales y de ocio y, en general, a toda edificación o instalación en el espacio turístico.
- 5-D. El planeamiento general podrá, y cuando así lo requieran las determinaciones de este Plan, deberá delimitar las áreas en las que se aprecie la necesidad de rehabilitación de las edificaciones existentes desde la aplicación de los criterios antes expuestos, estableciendo los condicionantes y plazos para su cumplimiento. El incumplimiento de los propietarios en el plazo que se señale del deber de renovación podrá dar lugar a la aplicación de las medidas previstas en la directriz 18.4 DOTC.

- 1-AD. La rehabilitación urbana tiene por objeto recualificar el espacio turístico mediante intervenciones públicas parciales o integrales. Constituirá uno de los objetivos básicos de las operaciones de rehabilitación urbana el impulso a las actuaciones de renovación edificatoria.
- 2-D. La rehabilitación podrá limitarse a intervenciones parciales, en cuyo caso, el planeamiento que defina las actuaciones urbanísticas parciales integrará las diferentes estrategias de intervención que puedan coincidir sobre un mismo ámbito.
- 3-E. Este Plan establece en el capítulo 5, los criterios básicos de intervención en el espacio público de las Áreas Turísticas y las directrices para la definición de los programas y líneas de actuación en aquellos extremos que, desde los Diagnósticos de las Zonas Turísticas se han puesto de manifiesto.
- 4-D. En aplicación de estos criterios y directrices y desde el estudio pormenorizado de los factores relevantes enunciados en la directriz 20.4 DOTC, el planeamiento general delimitará las áreas de rehabilitación urbana, estableciendo su ordenación pormenorizada o remitiéndola al planeamiento de desarrollo. Sin perjuicio de otras Áreas Turísticas que deberán ser objeto de delimitación a estos efectos, el PTOTT señala con carácter prioritario:
- a) Las Operaciones de Rehabilitación de la Ciudad Turística del Puerto de la Cruz, conforme a los artículos 2.4.12.1 y siguientes PIOT y en las condiciones que resultan de los artículos 5.3.1 y concordantes PTOTT.
 - b) Las Operaciones de Rehabilitación de la Ciudad Turística de Los Cristianos, conforme a los artículos 2.4.11.1 y siguientes PIOT y en las condiciones que resultan de los artículos 5.6.1 y concordantes PTOTT.
 - c) Las Operaciones de Rehabilitación de los Núcleos de Bajamar y Punta del Hidalgo, en las condiciones que resultan de los artículos 5.4.1 y concordantes PTOTT.
 - d) Las Operaciones de Rehabilitación del Núcleo de Costa del Silencio, en las condiciones que resultan de los artículos 5.5.1 y concordantes PTOTT.
 - e) Las Operaciones de Rehabilitación del Núcleo de Puerto de Santiago, en las condiciones que resultan de los artículos 5.8.1 y concordantes PTOTT.
 - f) La delimitación de áreas sujetas a actuación urbanística conforme a los criterios establecidos en este Plan.

4.5.3.- Rehabilitación urbana

4.5.4.- Adaptación del planeamiento urbanístico

4.5.4.1.- Obligatoriedad

- 1-D. El planeamiento urbanístico deberá adaptarse a la L 19/2003, en los términos establecidos en las DOTC y este Plan. Para ello, incorporará las disposiciones de aplicación directa en éste establecidas, desarrollará las de carácter directivo y dará cumplida respuesta a las determinaciones con carácter de recomendación.
- 2-D. En el ámbito insular no afecto a las Zonas Turísticas, las determinaciones del planeamiento urbanístico que admitan usos turísticos incompatibles conforme a lo dispuesto en el capítulo 3 PTOTT, deberán ser objeto de revisión a efectos de su adaptación a las DOTC y a este Plan.

4.5.4.2.- Clasificación e intervención en el espacio turístico

- 1-D. La clasificación y categorización del suelo establecida en el planeamiento general adaptado cumplirá lo dispuesto a estos efectos en las DOTC y este Plan, en particular conforme a sus artículos 4.4.1.1 y concordantes. En este orden, las Determinaciones de Ordenación Parcial señalan para cada Zona Turística los supuestos de reclasificación por el planeamiento general de los planes parciales y suelos urbanizables reclasificados por aplicación directa de la Disposición Adicional Cuarta de la L 19/2003, y los Planes Parciales extinguidos por inejecución, de acuerdo a lo establecido en la Disposición Adicional Segunda de la Ley 6/2001, de medidas urgentes en materia de ordenación del territorio y del turismo de Canarias.
- 2-D. Los núcleos residenciales reconocidos en este Plan podrán ampliarse, en su caso, dentro del ámbito delimitado por sus correspondientes Áreas de Expansión Urbana, por aplicación de los criterios establecidos en los artículos 2.3.9.2 PIOT⁷, cuando las necesidades derivadas del

⁷ **Art 2.3.9.2. Directrices para la clasificación de suelo urbano y urbanizable a partir de las ARH urbanas delimitadas por el PIOT.**

1-D En función de los condicionantes existentes y de sus objetivos específicos de ordenación, los planes que establezcan la ordenación urbanística clasificarán como suelo urbano aquel que cumpla las condiciones establecidas por la legislación vigente para ser considerado como tal.

2-D El planeamiento efectuará la clasificación de suelo urbanizable mediante áreas interiores o de ensanche a partir de las áreas consolidadas, aplicando los siguientes criterios:

- Sólo podrán delimitarse áreas de ensanche de los núcleos consolidados cuando se prevea la consolidación de los espacios vacantes interiores a su perímetro. Las áreas interiores sólo podrán quedar vacantes si el núcleo no tiene capacidad de crecimiento para colmatarlas o si presentan valores cuya preservación sea incompatible con el desarrollo urbano.

crecimiento endógeno del núcleo así lo justifiquen. A excepción de los supuestos expresamente reconocidos en las condiciones particulares de Zona, el planeamiento establecerá políticas de contención del crecimiento de estos núcleos, favorecerá la localización de viviendas sometidas a algún régimen de protección pública e impedirá en ellos la localización de tipologías propias del uso turístico.

- 3-D. Los asentamientos rurales y agrícolas existentes en las Zonas Turísticas, comprendidos en la delimitación de las Áreas de Reserva Turística, podrán ser reconocidos en el planeamiento urbanístico conforme a lo dispuesto en los artículos 3.8.3.1⁸ y siguientes PIOT.

- La delimitación de cada ámbito de ensanche se ajustará en los bordes con los núcleos existentes a elementos de ordenación urbana que garanticen la continuidad del núcleo. Los límites exteriores (hacia los suelos que el plan no destine a la urbanización) se harán coincidir con elementos conformantes de la estructura territorial, sean éstos naturales o construidos (ejes básicos de la estructura catastral, viarios en sus trazados definitivos, etc). Los límites de división interior entre áreas de ensanche se definirán con criterios similares.

- Los ensanches de núcleos urbanos no podrán superar ni englobar los corredores viarios y de transporte de interés insular o comarcal definidos por el PIOT. Dichos corredores constituirán, en todo caso, un límite para el crecimiento de dichos núcleos.

⁸ 3.8.3.1. Admisibilidad y delimitación de asentamientos rurales y agrícolas

1-E Es uno de los objetivos básicos del PIOT la **limitación de los procesos de edificación residencial fuera de las áreas urbanas**, evitando la dispersión de estos usos en el territorio y dirigiendo las dinámicas de crecimiento hacia los núcleos existentes que conforman el modelo de ordenación. Sin embargo, en determinados casos puede ser conveniente admitir el emplazamiento de usos residenciales fuera de áreas urbanas.

2-D El planeamiento delimitará como **asentamientos rurales**, aquellas entidades de población existentes que cuenten con suficiente concentración edificatoria, para considerarlas como un recinto compacto de uso residencial pero cuyas características no aconsejen su clasificación como suelo urbano.

3-D Serán considerados como **asentamiento agrícola**, aquellos recintos continuos que el planeamiento delimite como tales por comprender un viario que da soporte a usos residenciales ligados a los usos agropecuarios de los suelos circundantes.

4-D Para admitir la **delimitación de un ámbito territorial como asentamiento rural**, el planeamiento justificará que, en el momento de su formulación, el uso residencial existe efectivamente, y que tiene las siguientes características diferenciales respecto a las áreas urbanas:

- Que el uso de vivienda y las intervenciones de transformación territorial vinculadas a la misma se producen en base a las lógicas propias de la trama rural, manteniendo la estructura catastral y la red existente de caminos.

- Que la intensidad de los procesos de transformación territorial y su previsible evolución no hacen necesario ni conveniente que el planeamiento establezca mecanismos de ordenación y gestión propios de áreas urbanas.

- Que la densidad de viviendas por hectárea sea superior a cinco viviendas y que el núcleo forme un conjunto mínimo de 10 viviendas.

5-D Para admitir la **delimitación de un ámbito territorial como asentamiento agrícola** el planeamiento deberá justificar además el cumplimiento de las siguientes condiciones:

- Que se delimite en un área cuya calidad agraria justifica la necesidad de su implantación.

- Que el uso residencial no es el principal del entorno y está vinculado al ejercicio efectivo de actividades agropecuarias o compatibles con las características productivas o naturales del suelo rústico.

- La existencia real de los caminos que dan soporte de la edificación, así como que los mismos se adecúan a los requisitos del artículo siguiente.

- Que el número de viviendas ligadas efectivamente a parcelas superiores a la unidad mínima de cultivo dedicadas a la explotación agropecuaria en superior a 6 por kilómetro de camino y que entre dos de ellas consecutivas no existe una separación superior a 300 metros.

- Que la dimensión e intensidad de los procesos edificatorios admitidos es compatible con la estructura territorial propuesta para todo el municipio, no produce efectos negativos sobre la actividad productiva primaria ni sobre el desarrollo residencial de los núcleos urbanos, y es poco significativa en sus efectos sobre el medio ambiente y los recursos naturales.

6-D Los asentamientos rurales y agrícolas no constituirán alternativas al desarrollo residencial del municipio, ni podrán considerarse como estrategias de ensanche o desarrollo de los mismos.

7-D En **relación con la división territorial en Áreas de Regulación Homogénea**, la delimitación de asentamientos rurales y agrícolas cumplirá lo siguiente:

- Sólo podrán ocupar terrenos incluidos en ARH urbanas si se justifica expresa y detalladamente que la ordenación del planeamiento no permite la aparición de fenómenos urbanos tales como los señalados en el párrafo 2 de este artículo.

- Podrán ser delimitados en terrenos que hayan sido considerados por el PIOT como ARH de protección territorial o de protección económica 1 y 2.

Estos ámbitos tendrán la consideración de Áreas con destino Residencial.

- 4-D. A efectos de la aplicación de las determinaciones sobre la ordenación del espacio público, el planeamiento adaptado modificará, cuando sea preciso, la ordenación pormenorizada de los ámbitos y sectores no desarrollados o en proceso de desarrollo y someterá a operaciones de rehabilitación urbana, aquellos otros ya colmatados.
- 5-D. La aplicación de las determinaciones de ordenación del espacio privado requerirá la modificación de la ordenación pormenorizada de los ámbitos y sectores y delimitar las áreas en las que se aprecie la necesidad de rehabilitación de las edificaciones existentes.
- 6-R. Las limitaciones de densidad de los usos alojativos turísticos y residenciales podrán dar lugar a la inadecuación de las tipologías edificatorias y condiciones de aprovechamiento establecidas por la ordenación pormenorizada. Para ello, el planeamiento general, en función del estado de desarrollo y cumplimiento de los deberes urbanísticos en las distintas áreas, ámbitos o sectores, podrá adoptar medidas tendentes a su correcta integración en el planeamiento mediante:
- La asignación de nuevas tipologías edificatorias.
 - La reducción de los aprovechamientos urbanísticos de la correspondiente área, ámbito o sector.
 - La asignación de nuevos aprovechamientos a un determinado grupo de parcelas.
 - La asignación de usos compatibles.
- 7-D. El instrumento de ordenación adaptado a las DOTC, que establezca la ordenación urbanística pormenorizada de un ámbito previamente clasificado como suelo urbano en Áreas con Destino Mixto, en el que no resultara admisible en la nueva ordenación el uso turístico alojativo, podrá justificadamente establecer la aplicación del estándar de densidad del uso residencial de categoría segunda conforme con los siguientes criterios:
- En aquellas parcelas o grupos de parcelas comprendidas en operaciones de rehabilitación urbana mediante su inclusión en una unidad de ejecución que conlleve la cesión de terrenos para zonas verdes o dotaciones públicas, podrá justificarse el cumplimiento del estándar de densidad requerido en cada caso,

de forma conjunta incluso con el cómputo, a estos efectos, de los referidos terrenos que queden afectos al dominio público.

- Los ámbitos ya edificados en los que el estado del aprovechamiento edificatorio materializado imposibilita la aplicación de los mecanismos previstos en el apartado 5 anterior y en los que las parcelas o edificadas tienen una edificabilidad media superior a $1\text{m}^2/\text{m}^2$, podrán excluirse del área con destino mixto en la que hallan insertos a los únicos efectos de la aplicación del estándar de densidad en los términos que establezca el nuevo planeamiento.

4.5.4.3.- Revisión del Planeamiento parcial

- 1-D. En ausencia de planeamiento general adaptado, los Planes Parciales de Ordenación vigentes y en plazo podrán ser objeto de revisión voluntaria, conforme a lo dispuesto en la directriz 16.2 DOTC, mediante la suscripción del oportuno convenio urbanístico con la administración actuante, a los efectos de su adecuación a los criterios y demás determinaciones de este Plan en materia de reducción de su capacidad alojativa y calidad del espacio turístico. La revisión podrá comportar la reconsideración de los plazos de ejecución, a favor de una ampliación sustantiva de los mismos, así como de otras determinaciones y orientaciones que el planeamiento pueda establecer con dichos objetivos.

4.5.4.4.- Desarrollo del Planeamiento parcial

- 1-AD. La ordenación pormenorizada de los sectores de suelo urbanizable comprendidos en Áreas con destino Turístico que, a la fecha de entrada en vigor de este Plan no tuvieran aprobado el Proyecto de Urbanización o ultimado el sistema de ejecución correspondiente deberá modificar sus disposiciones de ordenación temporal, sin perjuicio de otras determinaciones conforme a:
- La iniciativa de la ejecución de la urbanización y, en su caso, de sus distintas fases o etapas, quedará vinculada a la determinación de la ejecución de la instalación turística, alojativa o no alojativa, que tenga entidad suficiente para justificar por sí sola la actuación, en términos análogos a los previstos en el artículo 4.1.4.2 anterior. A estos efectos será de aplicación lo previsto en el artículo 19, en concordancia con el artículo 8.2 ambos del DL 10/2000.
 - La ejecución del uso residencial admisible deberá atemperarse a la ejecución de las instalaciones turísticas en cada fase o etapa, no pudiéndose realizar con antelación a ellas.

- No podrán delimitarse en el resto de Áreas de Regulación Homogénea delimitadas por el PIOT, salvo que, según lo regulado en el artículo 2.3.1.4, el planeamiento, como resultado de un mayor nivel de detalle, haya modificado los perímetros de las mismas y asignado tales terrenos a las ARH protección territorial o de protección económica 1 y 2.

4.6.- PLANES PARCIALES EXTINGUIDOS POR INEJECUCIÓN DE ACUERDO A LO ESTABLECIDO EN LA DISPOSICIÓN ADICIONAL SEGUNDA DE LA LEY 6/2001, DE 23 DE JULIO.

- 1-AD. En atención a la Disposición Transitoria Cuarta de la L19/2003, los Planes Parciales comprendidos en las Zonas Turísticas que quedaron extinguidos por inejecución de acuerdo a lo establecido en la Disposición Adicional Segunda de la Ley 6/2001, de 23 de julio, al concurrir en ellos las circunstancias de admitir el uso turístico, ser anteriores a la L 7/1995 y no haber alcanzado el desarrollo exigido para los mismos en la citada disposición adicional, sin perjuicio de hallarse ya reclasificados, o en proceso de reclasificación, los correspondientes terrenos en el planeamiento urbanístico adaptado al TRLOTENC, son los siguientes:
- a) Plan Parcial Mar Vela, sito en el municipio de Granadilla, aprobado conjuntamente con el proyecto de urbanización con fecha 28 de noviembre de 1989, no constan otras actuaciones ni haberse iniciado las obras de urbanización.
 - b) Plan Parcial Arenas del Mar, sito en el municipio de Granadilla, aprobado con fecha 12 de noviembre de 1966, el Plan General de 1994 lo recogió como suelo apto para urbanizar con planeamiento remitido, las Bases y Estatutos de la Junta de Compensación se aprobaron por el Ayuntamiento en sesión celebrada el 9 de agosto de 2002. Consta edificada una parte del Plan.
 - c) Plan Parcial Sansoucci I, sito en el municipio de Adeje, aprobado el 13 de noviembre de 1992 no constan otras actuaciones ni haberse iniciado las obras de urbanización.
 - d) Plan Parcial Sansoucci II, sito en el municipio de Adeje, aprobado el 13 de marzo de 1992 no constan otras actuaciones ni haberse iniciado las obras de urbanización.