

Descripción y justificación de la ordenación

INTRODUCCIÓN

Se ha planteado una ordenación conformada por tres tipos de disposiciones que configuran un marco de uso del territorio y de coordinación de la actividad de la administración, que afecta tanto al modo en que se deben efectuar sus intervenciones como a la orientación que han de tener las mismas en cada uno de los campos de actividad con mayor trascendencia desde el punto de vista territorial:

- En primer lugar, y a través de las disposiciones generales, se describe el contenido del plan y se explicitan los contenidos del mismo que resultan de directa aplicación sobre el planeamiento vigente. Por otro lado, se establecen ciertas condiciones que han de cumplir las figuras de planeamiento o de ejecución a través de las que se concreta la actividad de la administración sobre el territorio (y también la aplicación de planes de carácter básicamente directivo como el PIOT) y se condiciona su ejercicio. Por otra parte, se establece un conjunto de definiciones de los usos e intervenciones a que se refieren los planes en su ordenación y sobre los que las administraciones aplican su política de gobierno del territorio.
- En segundo lugar, y a través de las disposiciones territoriales, (Título II y planos de ordenación) se configura el modelo de ordenación territorial, que ha de orientar la actividad de ordenación y gestión de la administración en materia territorial. Se establece la vocación de uso de cada porción del territorio y, en función de ella, las intervenciones precisas para adecuarlo a dicha vocación o las condiciones de admisibilidad de cada uso o intervención en un entorno concreto.
- Finalmente, y a través de las disposiciones sectoriales, se establecen criterios de coordinación de la actividad administrativa con respecto a cada campo sectorial concreto (recursos naturales y culturales, dotaciones, infraestructuras, actividades primarias, actividades extractivas, actividades industriales y terciarias, turismo y residencia) y se establecen las condiciones en que pueden ser ejercidos los usos e intervenciones ligados a cada campo sectorial.

Se configura de este modo una ordenación basada en la articulación de un modelo de ordenación territorial que organiza la distribución de usos del suelo y el esquema de estructura y localización de las infraestructuras, dotaciones y equipamientos, y servicios y, por otro lado, un conjunto de disposiciones sectoriales que marcan pautas a la administración para abordar la tarea de configurar dicho modelo y/o establecen

el modo en que deben ejecutarse las acciones o instalaciones ligadas a una determinada materia o actividad. Dicha ordenación está basada en un conjunto de estudios previos y justificadas en la presente memoria.

A continuación se describe el contenido del PIOT y, en los casos en que se habla de las medidas de ordenación, se justifican las opciones seleccionadas. La **justificación de la ordenación** establecida se desarrolla a partir de cada uno de los apartados en que se divide el plan, y da pie a una descripción genérica del conjunto de medidas que se han tomado desde los distintos campos de ordenación complementarios, descritos en el párrafo anterior.

LOS ESTUDIOS PREVIOS Y LA MEMORIA DEL PLAN

Las disposiciones enumeradas en el apartado anterior, están basadas en un **conjunto de estudios previos** que han aportado el conocimiento sobre la realidad de la isla suficiente para elaborar las propuestas de ordenación.

El PIOT incorpora los siguientes documentos, realizados como **estudios de base** para su redacción:

1. La forma del territorio insular
2. La ordenación territorial del turismo
3. Agricultura
4. La ordenación territorial de la actividad industrial
5. Población
6. El soporte estructural del crecimiento (dedicado al análisis del conjunto de las redes de infraestructuras y equipamientos).

Dicha documentación escrita está acompañada de los correspondientes **planos de información territorial y urbanística**, con escalas de análisis diferenciadas en función de su respectiva temática:

- escala 1:100.000: delimitación de unidades territoriales, litología, red viaria insular, otras redes de infraestructura y otros aspectos similares.
- escala 1:50.000: representación de la forma del territorio, intervenciones y reservas en el litoral.
- escala 1:25.000: esquemas de ordenación territorial comarcal, delimitación de Áreas Homogéneas, representación de la red viaria en las Unidades Territoriales y de los modelos de construcción en suelo rústico, estudio de la forma del territorio y áreas de interés agrícola.

A lo largo de la redacción, se han incorporado al contenido del plan, con el mismo carácter de **estudios de base**, documentos que incidían en materias insuficientemente estudiadas o que venían a completar la documentación elaborada:

- Inventario de planeamiento general.

- Inventario de planeamiento parcial.
- Documentos de base para la elaboración de la propuesta de regulación de las actividades-extractivas.
- Dictámenes emitidos sobre el contenido y alcance del Plan Insular en distintas materias sectoriales, que sirvieron para ir incorporando el resultado de las conclusiones de los distintos estudios y trabajos.
- Documentos de base para el Plan Insular de Carreteras.
- Estudio de la demanda del transporte y plan para la realización de la planificación intermodal del transporte terrestre en la isla de Tenerife.
- Estudio técnico-económico para la implantación de un transporte alternativo entre Santa Cruz de Tenerife y San Cristobal de La Laguna.
- Diagnóstico ambiental del ámbito marino litoral de Rasca
- Diagnóstico ambiental del ámbito terrestre de Rasca

Como consecuencia de la entrada en vigor de la Ley de Espacios Naturales de Canarias se incorporan al Plan Insular el contenido y determinaciones propias de su nueva condición de **Plan de Ordenación de los Recursos Naturales**, por lo que se llevaron a cabo estudios cuyo resultado se refleja en cinco volúmenes, cuyo contenido temático es el siguiente:

- Volumen I: Documento de Análisis (Medio físico, Flora y vegetación, Fauna, Ecosistemas y bibliografía).
- Volumen II: Documento de Diagnóstico (Medio físico, Diagnóstico del estado de conservación de los recursos naturales; Medio biótico, Diagnóstico del estado de conservación de los recursos naturales; Diagnóstico de sectores y actividades con implicaciones ambientales; Fichas-problema; bibliografía).
- Volumen III: Documento de Diagnóstico (Unidades Ambientales, Cartografía de Unidades Ambientales)
- Volumen IV: Documento de Directrices y Normativa (Disposiciones Generales, Áreas Homogéneas, Directrices de Ordenación Territorial, Fichas de los espacios naturales protegidos, Catálogo Insular de Especies en Peligro; Propuesta de Catálogo de especies de fauna marina amenazada).
- Volumen V: Documento Plan de Actuaciones (Justificación del Plan de Actuaciones; Competencias del Cabildo Insular; Estructura del Plan de Actuaciones; Programa del Medio Urbano y Sector Industrial; Programa de Gestión de Residuos; Programa de

Actuaciones sobre Flora y Vegetación; Programa sobre la Fauna; Programa de los recursos y actividades marinas; Programa en materia agropecuaria; Programa de actuaciones de planeamiento en espacios insulares protegidos).

- Volumen V: Cartografía Áreas Homogéneas.

Dicha información se completa con una **cartografía temática** que viene a integrar los aspectos más relevantes de los estudios relacionados anteriormente de cara a la configuración del modelo de ordenación insular y comprende las siguientes materias:

- Pendientes del terreno
- Espacios Naturales Protegidos
- Unidades ambientales
- Áreas agrícolas
- Categorías de Suelo Rústico
- Clasificación de suelo
- Expansión de la edificación (1987-96)
- Red de carreteras

Se incorpora también un **apéndice de actualización de datos estadísticos** contenidos en los estudios anteriormente mencionados, que ha servido para actualizar las conclusiones de la información y el diagnóstico.

La adaptación a lo dispuesto en las **Directrices de Ordenación General de Canarias**, aprobadas por Ley 19/2003, de 14 de abril, ha motivado la incorporación a los estudios previos del PIOT un plano de potencialidad eólica, con carácter informativo. Igualmente a los **estudios base** se añade en este documento uno nuevo estudio que justifica el modelo de ordenación insular de puertos según lo dispuesto en la Ley 14/2003, de 8 de abril, de **Puertos de Canarias**.

Finalmente, en cumplimiento de lo dispuesto en la *Ley 9/2006* de 28 de abril, *sobre evaluación de los efectos de determinados planes y programas en el medio ambiente* se incorpora a la documentación del Plan Insular el **informe de sostenibilidad ambiental** y la **memoria ambiental**.

La Memoria del Plan

La Memoria del plan se compone de cuatro capítulos en los que se exponen las materias siguientes:

- **Introducción**, en la que se pretende establecer en líneas generales el concepto y los criterios generales a los que responde el plan, así como su ámbito y el alcance de sus determinaciones.
- **Conclusiones de la información**, donde se explicitan las conclusiones territoriales y sectoriales extraídas de los estudios previos y que sirven de base a la ordenación. Dichas conclusiones abarcan el estado del medio físico y de los recursos naturales y su evolución, la evolución de la población, la caracterización de la evolución de las actividades económicas y sus implicaciones territoriales - referidas al turismo, la industria y el comercio, y la agricultura -, y, finalmente, la situación de las dotaciones infraestructurales y de equipamientos.
- **Diagnóstico, criterios y objetivos de la ordenación**, donde se sintetizan las conclusiones de la información, superando las visiones sectoriales para dar forma a los objetivos y criterios en que se basa la ordenación establecida.
- **Descripción y justificación de la ordenación**, donde se particularizan, para cada materia concreta los criterios de ordenación seguidos por el plan y se establece una guía que permite identificar el modo en que funciona la ordenación.

LAS DISPOSICIONES GENERALES

Adaptación del planeamiento y disposiciones de directa aplicación del plan

En el Capítulo 1º del Título I se describe con carácter meramente expositivo el contenido de la ordenación del PIOT, y se fija un conjunto de disposiciones de directa aplicación que afectan al planeamiento vigente. Estas disposiciones tienen por objeto establecer una aplicación de carácter transitorio del PIOT en tanto no sea adaptado el planeamiento vigente que evite la realización de actos o la consolidación de situaciones o derechos urbanísticos que vayan en contra de las disposiciones del planeamiento insular.

Se ha elaborado un régimen normativo desde el criterio general de no afectar a ningún derecho consolidado. En concreto, tal criterio se refleja especialmente sobre los planes parciales en curso de ejecución (con derecho a urbanizar adquirido, en la terminología legal). Tales planes parciales podrán continuar su tramitación en base a la ordenación aprobada, pero si incumplen sus obligaciones urbanísticas, les serán de aplicación, además de las medidas que fija para estos casos la legislación vigente, las determinaciones del PIOT que sean de aplicación a los terrenos en que se sitúan. De esta manera, se evita la generación de cualquier derecho indemnizatorio y se garantiza la seguridad jurídica de los agentes que intervienen sobre el territorio.

No obstante, y con el objetivo de impedir que continúe consolidándose un modelo turístico incompatible con las disposiciones del PIOT, se desclasifica un conjunto de terrenos urbanizables, situados en los ámbitos de referencia turísticos delimitados por el documento, cuyas determinaciones de ordenación vigentes son contradictorias con lo dispuesto por el planeamiento insular para dichos ámbitos. Este conjunto de disposiciones se argumenta más ampliamente al tratar la ordenación del turismo.

Los criterios para la elaboración de los instrumentos de planeamiento

La limitación del territorio y de los recursos de la isla exige, como ya hemos visto, de un especial cuidado en toda intervención que pueda afectarles, como consecuencia, todo acto de transformación del territorio o de aprovechamiento de los recursos debe responder a una lógica

o a una **estrategia determinada previamente a través de un plan**. El desarrollo del PIOT hasta el nivel en que sea directamente aplicable sobre las actuaciones concretas es una labor de los planeamientos territoriales, urbanísticos o de espacios naturales, cada uno en el ámbito de sus competencias.

Una parte del contenido del PIOT (en concreto el capítulo II del Título I) tiene por objeto precisar, con carácter indicativo y dentro del marco legal de aplicación, ciertos **criterios de formulación y elaboración** de las figuras que conforman el sistema de planeamiento en el que se enmarca el PIOT y a través del cual se desarrollan sus determinaciones de ordenación. Se trata en todos los casos de figuras ya existentes, que tienen una definición jurídico - administrativa más o menos clara y que son empleadas habitualmente por las administraciones públicas para planificar su actividad. Dichas condiciones y criterios tienen como finalidad garantizar la complementariedad de las figuras que conforman el sistema de planeamiento; para ello, se establecen directrices de coordinación que han de orientar sobre el contenido y alcance de cada una de estas figuras.

Los criterios sobre programación de las actuaciones sobre el territorio y sobre los recursos

La previsión de actuaciones sobre el territorio no se efectúa exclusivamente desde los planes, en muchos casos es prevista desde líneas o programas de actuación que, por regla general, desarrollan las determinaciones de aquellos. El PIOT establece unos **criterios con carácter indicativo** sobre el contenido de estos instrumentos por los mismos motivos expuestos en el apartado anterior para justificar la inclusión de criterios aplicables al planeamiento.

Las definiciones normativas básicas

El Capítulo IV del Título I del PIOT está dedicado a definir el conjunto de conceptos a los que se refieren los planes al ordenar usos y actividades y las intervenciones a ellos ligadas. Como ya se ha expuesto este conjunto de definiciones tiene como finalidad establecer un marco común de referencia que posibilite establecer comparaciones entre los distintos planes a la hora de enjuiciar la ordenación que establezcan sobre una determinada materia. Las definiciones tratan de unificar las distintas nomenclaturas y consideraciones diferentes con

que los planes y la normativa sectorial se refieren a los mismos conceptos. Tiene por tanto la finalidad de conseguir que todos los interlocutores de un ámbito territorial o sectorial determinado puedan utilizar conceptos comunes.

Este conjunto de definiciones tiene además otro objetivo, éste de aplicación mucho más directa, y es el de delimitar aquello a que se refiere el PIOT cuando se refiere a un determinado concepto, aquello a lo que afecta la ordenación que establece. En este sentido, las definiciones tienen una clara función aclaratoria del alcance de las disposiciones del PIOT sobre usos, actividades e intervenciones, al establecer los conceptos a los que afectan dichas disposiciones. En definitiva, este conjunto de definiciones tiene por objeto establecer un marco de referencia común para el conjunto de los planes y actuaciones que se refieran a ellos y delimitar el campo de actuación que tienen las disposiciones del PIOT, que será siempre el especificado por las definiciones señaladas

EL MODELO DE ORDENACIÓN TERRITORIAL

El artículo 3 de la Ley 1/1987, reguladora de los Planes Insulares de Ordenación, establecía como primer contenido de todo Plan Insular la definición del **esquema para la distribución geográfica de los usos y actividades** a que debe destinarse prioritariamente el suelo. Este esquema, con mayor alcance que el estrictamente señalado en la Ley, es, en el PIOT, el Modelo Insular de Ordenación Territorial, una síntesis de la **propuesta del PIOT para el territorio tinerfeño**. Los planes que concreten la ordenación y los procesos de actuación sobre el territorio, que se desarrollen en Tenerife durante el periodo de vigencia del PIOT, deberán propiciar que la realidad territorial tienda progresivamente hacia dicho Modelo.

El PIOT formula el Modelo de Ordenación Territorial **en base a dos líneas metodológicas complementarias**:

- reconocimiento y actualización de las pautas que rigen los procesos de transformación territorial, y
- regulación del uso racional de los recursos en los límites que garantizan su conservación y aprovechamiento sostenido.

Características generales

Por su propia definición, la principal característica del MOT es su **naturaleza esquemática**; en tanto síntesis contiene estrictamente aquellas determinaciones con efectos estructurantes sobre el territorio a la escala insular.

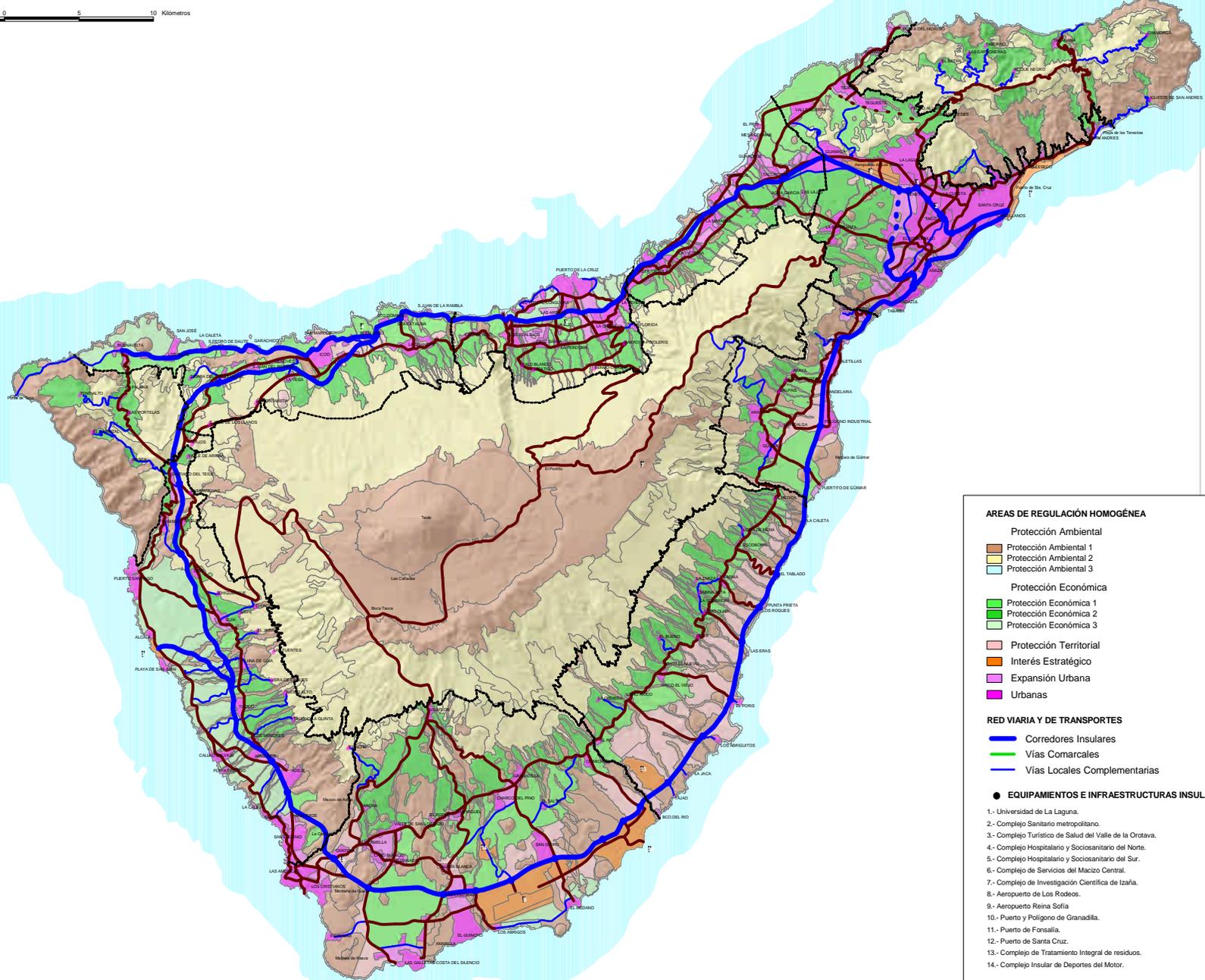
Otra característica básica del Modelo de Ordenación Territorial, consecuencia de la anterior, es su **carácter de conjunto de directrices para la redacción del planeamiento o proyectos**, que habrá de ser desarrollada e interpretada para cada situación concreta. Las determinaciones del MOT no se traducen en trazados unívocos sobre el territorio, señalando ámbitos precisos y afecciones en la forma que lo hacen otras figuras de planeamiento, sino que se refieren a las condiciones de estructura, a las relaciones que deben mantener entre sí los elementos de la ordenación independientemente de su ubicación exacta (o, al menos, sin que queden estrictamente vinculados a ésta).

Las disposiciones del MOT son, no obstante, vinculantes para la Administración Pública en tanto constituyen los criterios para que los planes de desarrollo, que en cada caso sean los competentes, concreten el MOT en sus ámbitos respectivos. Por tal razón, toda figura de

PLAN INSULAR DE ORDENACION DE TENERIFE

MODELO DE ORDENACION TERRITORIAL

0 5 10 Kilómetros



AREAS DE REGULACION HOMOGÉNEA

Protección Ambiental

- Protección Ambiental 1
- Protección Ambiental 2
- Protección Ambiental 3

Protección Económica

- Protección Económica 1
- Protección Económica 2
- Protección Económica 3

Protección Territorial

- Interés Estratégico
- Expansión Urbana
- Urbanas

RED VIARIA Y DE TRANSPORTES

- Corredores Insulares
- Vías Comarcales
- Vías Locales Complementarias

EQUIPAMIENTOS E INFRAESTRUCTURAS INSULARES

- 1.- Universidad de La Laguna.
- 2.- Complejo Sanitario metropolitano.
- 3.- Complejo Turístico de Salud del Valle de la Orotava.
- 4.- Complejo Hospitalario y Sociosanitario del Norte.
- 5.- Complejo Hospitalario y Sociosanitario del Sur.
- 6.- Complejo de Servicios del Macizo Central.
- 7.- Complejo de Investigación Científica de Izaña.
- 8.- Aeropuerto de Los Rodeos.
- 9.- Aeropuerto Reina Sofía.
- 10.- Puerto y Polígono de Granadilla.
- 11.- Puerto de Fonsalla.
- 12.- Puerto de Santa Cruz.
- 13.- Complejo de Tratamiento Integral de residuos.
- 14.- Complejo Insular de Deportes del Motor.

ESTRUCTURA COMARCAL

- Límite entre comarcas

planeamiento con incidencia territorial deberá **justificar la adecuación al Modelo de Ordenación Territorial** de cada una de sus determinaciones; si lo contradijera, habrá de razonar detalladamente la conveniencia y carácter no sustancial de las contradicciones, así como que son compatibles con la propuesta del PIOT y no dificultan la consecución de sus objetivos.

El MOT es, además, flexible, global y abierto:

- flexible porque es una referencia finalista para el gobierno del territorio que marca directrices para ser aplicadas diferencialmente ante opciones concretas de desarrollo;
- global porque la interpretación de su aplicación nunca debe hacerse respecto a ámbitos territoriales aislados, alguno de sus componentes o políticas sectoriales específicas, sino en relación con el conjunto de la ordenación insular y los objetivos generales del PIOT;
- abierto porque deja conscientemente aspectos sin definir que deben completar y enriquecer el esquema sin distorsionarlo.

Los submodelos de ordenación territorial

El Modelo de Ordenación Territorial se concibe como un conjunto de disposiciones de diversa índole, que pueden ser agrupadas constituyendo submodelos de un sistema global; son los siguientes:

- **La distribución básica de los usos**, entendidos como los destinos globales que desde la ordenación se asignan a cada porción de territorio. En tanto elementos del sistema, los usos se concretan en ámbitos homogéneos distribuidos en el territorio insular.
- **El sistema de núcleos urbanos principales**, cuyo destino es conformar áreas urbanizadas para concentrar las actividades de naturaleza urbana de la población.
- **Las infraestructuras básicas**, que condicionan la estructuración del territorio insular.
- **Los equipamientos y dotaciones insulares**, nodos que polarizan el territorio mediante su capacidad de prestación de servicios.

Los componentes del MOT o submodelos de ordenación territorial se han de considerar como elementos que implementan el Sistema Territorial definido por las Directrices de Ordenación General de Canarias en el nivel de definición propio del Plan Insular, que operará además como marco para la descripción de los modelos de los diferentes planes que desarrollen el PIOT . A escala insular, el **sistema rural**

se concreta a través de la distribución básica de los usos, el **sistema urbano** a través del sistema de núcleos urbanos principales y el **sistema de infraestructuras y servicios** queda definido por las redes básicas de infraestructuras y los equipamientos insulares.

La distribución básica de los usos

El PIOT establece una **división de la totalidad de la isla en ámbitos territoriales**, cada uno con un destino básico principal y un régimen complementario de usos e intervenciones. Dicha división responde en términos muy sintéticos a la estructura consolidada, fomentando su reforzamiento y limitando los procesos recientes que tienden a desvirtuarla. El PIOT protege el paisaje y los recursos naturales de la mayor parte del área central de la isla y de sus dos comarcas extremas y preserva al máximo los mejores (y cada vez más amenazados) suelos de vocación agrícola; se establecen así unos límites definidos a los procesos de transformación territorial de carácter urbano.

Cada uno de los ámbitos resultantes de tal división territorial presenta, por regla general y en el nivel de análisis del PIOT, relativa uniformidad interna en cuanto a sus características geográficas y morfológicas, y a las actividades que sustenta o puede sustentar; esta homogeneidad interna está en la base de su individualización y tratamiento normativo.

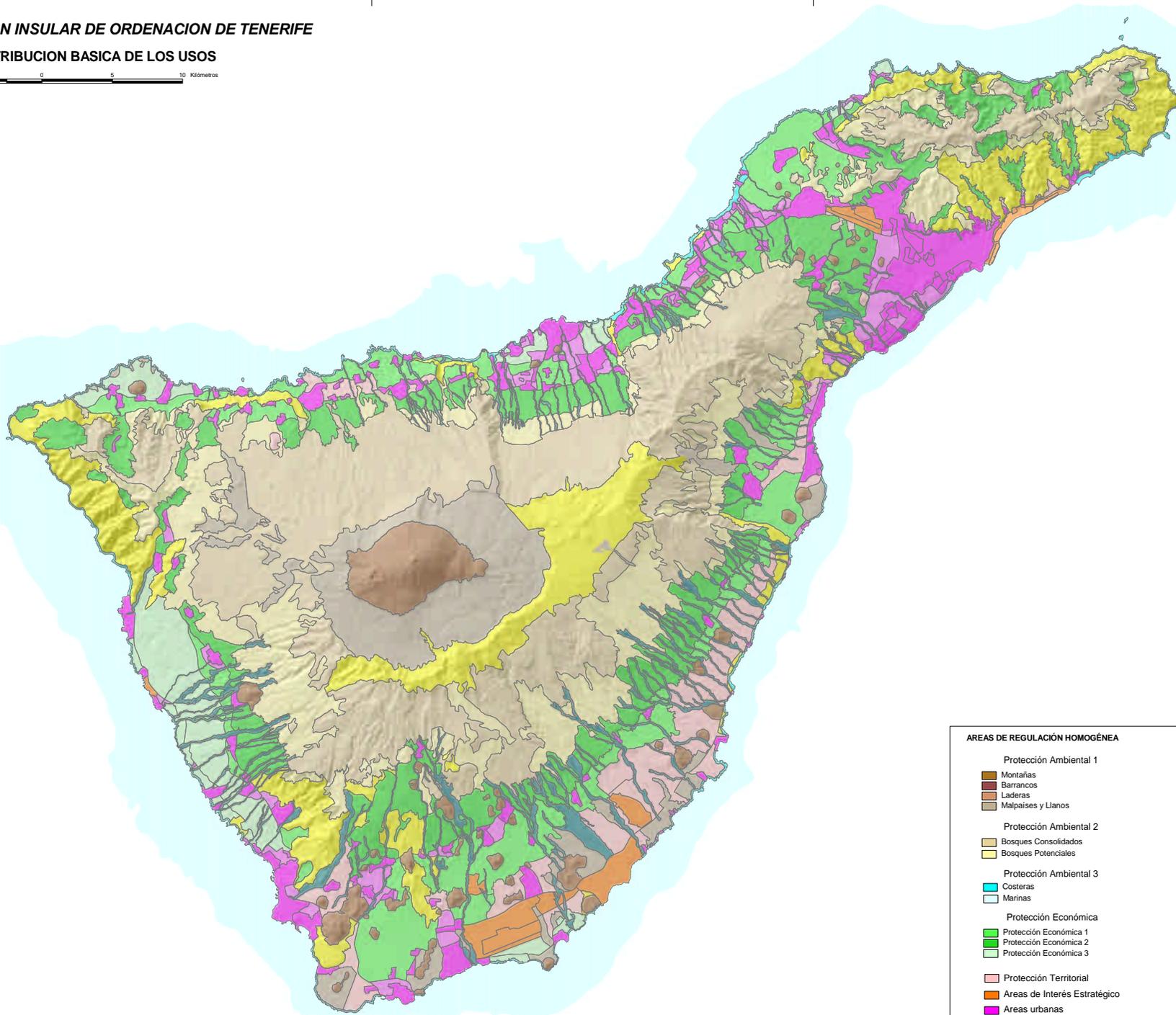
Los ámbitos resultantes de la división insular se agrupan en categorías de igual régimen básico normativo, denominadas **Áreas de Regulación Homogénea (ARH)**. Las ARH son las unidades de referencia en la distribución básica de los usos del Modelo de Ordenación Territorial. Las ARH se clasifican por el destino básico que se les asigna en el modelo de ordenación territorial y, en segundo lugar, según los regímenes de usos y criterios de desarrollo y gestión diferenciados.

- Áreas de Protección Ambiental 1:	26,6%
- Áreas de Protección Ambiental 2:	35,5%
- Áreas de Protección Ambiental 3:	1,1%
- Áreas de Protección Económica 1:	7,6%
- Áreas de Protección Económica 2:	11,4%
- Áreas de Protección Económica 3:	3,5%
- Áreas de Protección Territorial:	4,2%

PLAN INSULAR DE ORDENACION DE TENERIFE

DISTRIBUCION BASICA DE LOS USOS

5 0 5 10 Kilómetros



AREAS DE REGULACIÓN HOMOGÉNEA

- Protección Ambiental 1
 - Montañas
 - Barrancos
 - Laderas
 - Malpaisés y Llanos
- Protección Ambiental 2
 - Bosques Consolidados
 - Bosques Potenciales
- Protección Ambiental 3
 - Costeras
 - Marinas
- Protección Económica
 - Protección Económica 1
 - Protección Económica 2
 - Protección Económica 3
- Protección Territorial
 - Áreas de Interés Estratégico
 - Áreas urbanas
 - Áreas de Expansión Urbana

- Areas de Interés Estratégico: 1,7%
- Areas Urbanas: 6,4%
- Areas de Expansión Urbana: 2,0%

Como ya se ha comentado la **denominación de las distintas categorías de áreas responde en principio a su vocación específica** y se ha hecho coincidir, en lo posible con las distintas categorías de suelo que estipula la legislación territorial para facilitar su comprensión y aplicación. A continuación se describe sucintamente cada una de las categorías establecidas, los suelos en ellas incluidos y las razones de tal inclusión.

La delimitación de **áreas de protección ambiental** parte de los estudios previos realizados, que identificaron varios tipos de áreas de interés para la protección:

- por una parte, aquellas que tienen una base morfológica para la protección, caso de las montañas, conos volcánicos, barrancos y laderas de fuerte pendiente en las que predominan las características del paisaje natural frente a las derivadas de la actividad antrópica, integradas en las áreas de protección ambiental 1;
- en segundo lugar aquellas áreas que presentan una cobertura boscosa importante o que presentan condiciones adecuadas para soportarla (por ser áreas de vegetación potencial de porte arbóreo, presentar un nivel de usos muy bajo y/o estar afectadas por procesos de degradación), integradas en las áreas de protección ambiental 2;
- finalmente, las áreas litorales, terrestres y marinas que no han sufrido procesos de transformación irreversibles y conservan un grado de naturalidad alto han sido incluidas en las áreas de protección ambiental 3.

Dicha delimitación toma como base el plano de síntesis de la información se han incluido en áreas de protección ambiental todas aquellas áreas que presentan un valor morfológico relevante y la mayor parte de las que se identificaron como áreas de vegetación natural a proteger, salvo en dos casos: un área en torno al Porís de Abona cuya vegetación real (matorrales sustitución sobre cultivos abandonados) no se corresponde con la que consta en el plano citado (tabaibal-cardonal) y otra en la costa del municipio de Santa Cruz donde recientes urbanizaciones han destruido la vegetación en su día cartografiada. Se han protegido también áreas cuyo valor natural no era especialmente relevante, en aquellos casos en que va dicho valor va asociado a un morfología abrupta que aporta valores paisajísticos importantes.

Amplias áreas que no poseen valores naturales o productivos que exijan de protección específica, ni forman parte del sistema de asentamientos urbanos o de dotaciones insulares han sido incluidas en las **áreas de protección territorial**, que tienen como objeto salvaguardar los valores del territorio rústico no usado, del territorio vacío como valor en sí mismo en un ámbito en el que el territorio es un bien escaso, y como entorno paisajístico. En estas áreas, el uso principal habrá de ser el agrícola o el de protección del paisaje; también se podrá, en determinados ámbitos y circunstancias implantar instalaciones aisladas que no sean compatibles con los núcleos urbanos o que deban situarse expresamente al margen de los mismos y, sólo en ciertos ámbitos y circunstancias, complejos turísticos; dichas instalaciones no podrán poner en peligro, por su dimensión e intensidad de uso el objeto de protección.

Las **áreas de protección económica** están divididas en tres categorías: por una parte dos categorías de áreas de vocación fundamentalmente agrícola, intensiva una de ellas, que integra las áreas de costa más apropiadas para la agricultura de exportación; tradicional la otra, que abarca el conjunto de áreas de la medianía que han sido dedicadas tradicionalmente a los cultivos de subsistencia. La vocación de uso de ambas es la actividad agrícola. Por otra parte se ha definido una tercera categoría de suelos de protección económica que agrupa suelos que aúnan la vocación agrícola para cultivos de exportación con una idoneidad natural para ser soporte de implantaciones turísticas de carácter alojativo o complementario; en estos suelos, el planeamiento deberá compatibilizar la continuidad de la actividad agrícola con la implantación, en su caso, de instalaciones turísticas aisladas.

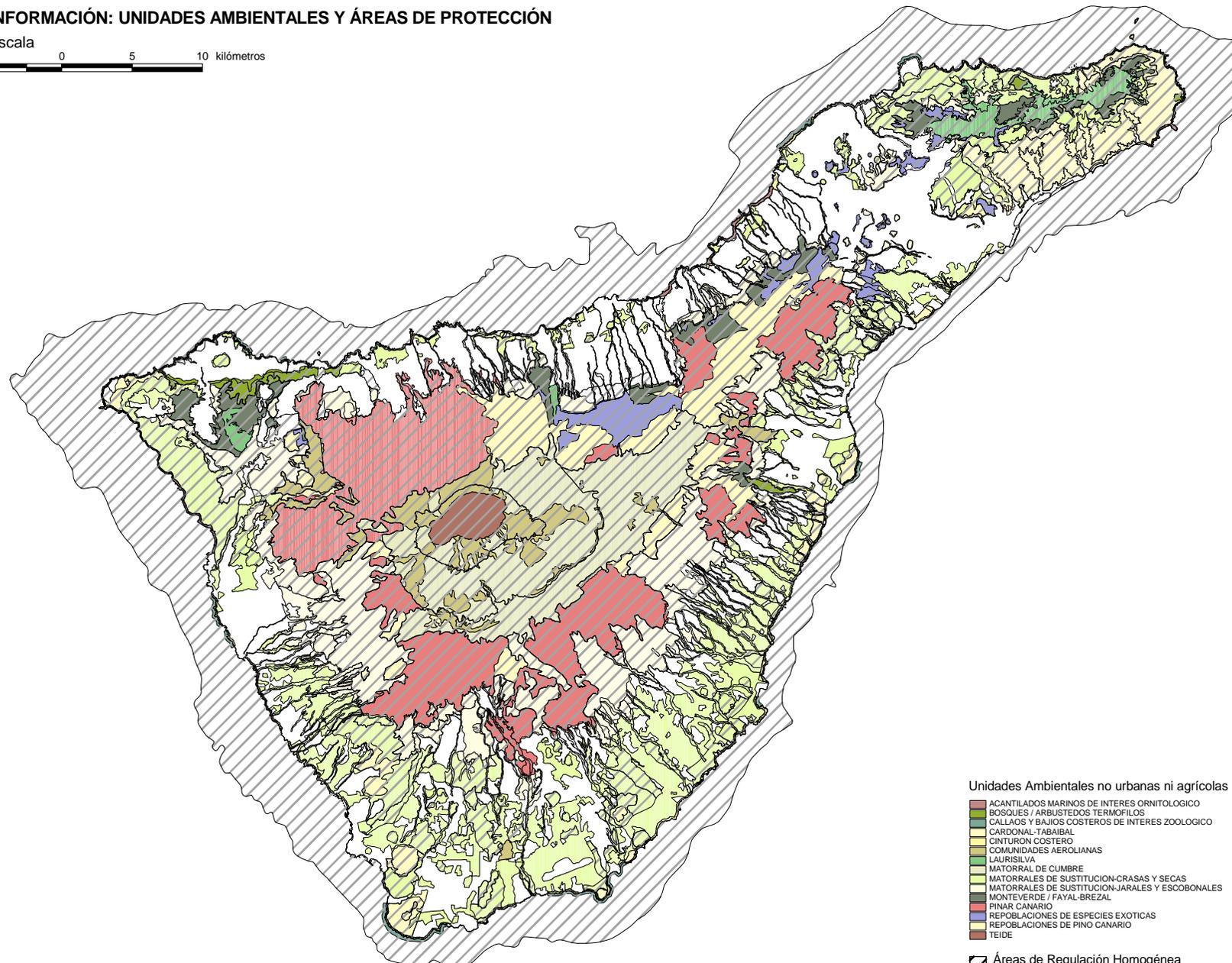
Se incluyen en la categoría de **áreas de interés estratégico** los ámbitos que sirven de soporte a infraestructuras, servicios o equipamientos de nivel de servicio insular_o que están destinados a albergar instalaciones de este tipo o sus ampliaciones. El desarrollo de las ARH de interés estratégico va ligado a la ejecución de Operaciones Singulares Estructurantes, actuaciones singulares de gran complejidad y poder de estructuración del territorio.

Los procesos de edificación han de concentrarse en los núcleos existentes, regulando sus procesos de expansión para **evitar la dispersión edificatoria**, negativa en la funcionalidad de las actividades urbanas y despilfarradora de los recursos naturales y productivos del territorio. Para ello se delimitan las áreas urbanas que abarcan los núcleos existentes y sus vacíos interiores y áreas lógicas de expansión; se delimitan asimismo áreas de expansión urbana, en las que podrán expandirse los núcleos una vez agotadas las áreas urbanas delimitadas por el PIOT. Se tratará de estas áreas más adelante, al hablar sobre el sistema de núcleos urbanos principales.

PLAN INSULAR DE ORDENACIÓN DE TENERIFE

INFORMACIÓN: UNIDADES AMBIENTALES Y ÁREAS DE PROTECCIÓN

Escala
5 0 5 10 kilómetros



Unidades Ambientales no urbanas ni agrícolas

- ACANTILADOS MARINOS DE INTERES ORNITOLÓGICO
- BOSQUES / ARBUSTEDOS TERMOFILOS
- CALLAOS Y BAJIOS COSTEROS DE INTERES ZOOLOGICO
- CARDONAL-TABAIBAL
- CINTURON COSTERO
- COMUNIDADES AEROLIANAS
- LAURISILVA
- MATORRAL DE CUMBRE
- MATORRALES DE SUSTITUCION-CRASAS Y SECAS
- MATORRALES DE SUSTITUCION-JARALES Y ESCOBONALES
- MONTEVERDE / FAYAL-BREZAL
- PINAR CANARIO
- REPOBLACIONES DE ESPECIES EXOTICAS
- REPOBLACIONES DE PINO CANARIO
- TEIDE

▨ Áreas de Regulación Homogénea de Protección Ambiental

Alcance de la normativa de Áreas de Regulación Homogénea

La distribución básica de usos establecida por el PIOT debe ser desarrollada por los planes que establezcan una ordenación territorial o urbanística más detallada del territorio; dichos planes dividirán el territorio en ámbitos de ordenación; cada uno de estos ámbitos, según el papel que cumpla en el modelo de ordenación y los objetivos que el plan le asigne, deberá ser adscrito explícitamente a una categoría de ARH del PIOT. Esta **distribución pormenorizada debe ser compatible globalmente con la establecida por el PIOT** en el plano de Áreas de Regulación Homogénea; si bien la escala de los planes de desarrollo permite y aconseja que alcancen mayor detalle y complejidad en la asignación de usos con la delimitación de ámbitos de menor dimensión y mayor precisión normativa, el resultado final, visto a la escala insular, debe enriquecer pero no contradecir al del PIOT.

El **régimen normativo que establezca el planeamiento** sobre cada uno de los ámbitos resultantes de su división, desarrollará las determinaciones de este capítulo para el ARH a que se adscriba, que serán vinculantes a estos efectos. No obstante hay que señalar que, como criterio general, un uso existente en un suelo (si hay ejercicio efectivo de actividades del uso en ese terreno) siempre podrá mantenerse, salvo que el ámbito de ordenación del planeamiento en que se incluya se adscriba a una categoría de ARH en la cual esté prohibido, en cuyo caso le será de aplicación el régimen legal de fuera de ordenación

En caso de que adscriba suelos a categorías de ARH distintas a las previstas por el PIOT, el plan deberá argumentar los **motivos de divergencia con lo previsto por el PIOT**.

El PIOT establece un conjunto de disposiciones para cada categoría de ARH, que constituyen directrices de ordenación para el planeamiento, y constan del contenido que se indica en los párrafos siguientes.

Definición: basada en las características fundamentales que la particularizan.

Criterios de delimitación: se señalan los criterios con los cuales se ha delimitado cada categoría, así como las condiciones en que terrenos incluidos en una categoría por el PIOT pueden ser adscritos a otra.

Objetivos: que deben lograrse mediante la ordenación de los terrenos adscritos a tal categoría. El planeamiento debe justificar que con su ordenación contribuye efectivamente a su consecución.

Criterios para el desarrollo de la ordenación: que deben respetar los planes en la ordenación de los ámbitos que adscriban a cada ARH.

Régimen básico de usos e intervenciones:. En relación con los usos y las intervenciones, el contenido de la regulación de las ARH es el siguiente:

- Uso principal, es el que define la vocación final de un ámbito territorial en su conjunto. Los planes, al regular los usos, permitirán en cualquier finca el ejercicio de las actividades propias del uso principal del ARH a la que se adscriba y garantizarán que el resto de usos autorizados sean compatibles con aquél.
- Usos secundarios, son los compatibles con el principal en una determinada ARH. El PIOT no señala todos los usos posibles secundarios en cada ARH, sino sólo los que preferentemente han de adquirir tal carácter. El planeamiento profundizará en los requisitos de admisibilidad de los usos secundarios propuestos y podrá considerar autorizables otros usos, siempre que no estén expresamente prohibidos por el PIOT en ese ARH.
- Usos incompatibles, son aquellos contradictorios con los objetivos establecidos por el PIOT para un ARH determinada. El planeamiento no podrá permitir ninguna actividad incluida en los usos genéricos prohibidos por el PIOT para el ARH al que se adscriba el ámbito de ordenación correspondiente.
- En relación con las intervenciones, el PIOT sólo señala las que deben prohibirse en cada ARH.

Criterios de gestión: se establecen los criterios de actuación que deben presidir las políticas públicas sobre los ámbitos adscritos a cada categoría de ARH.

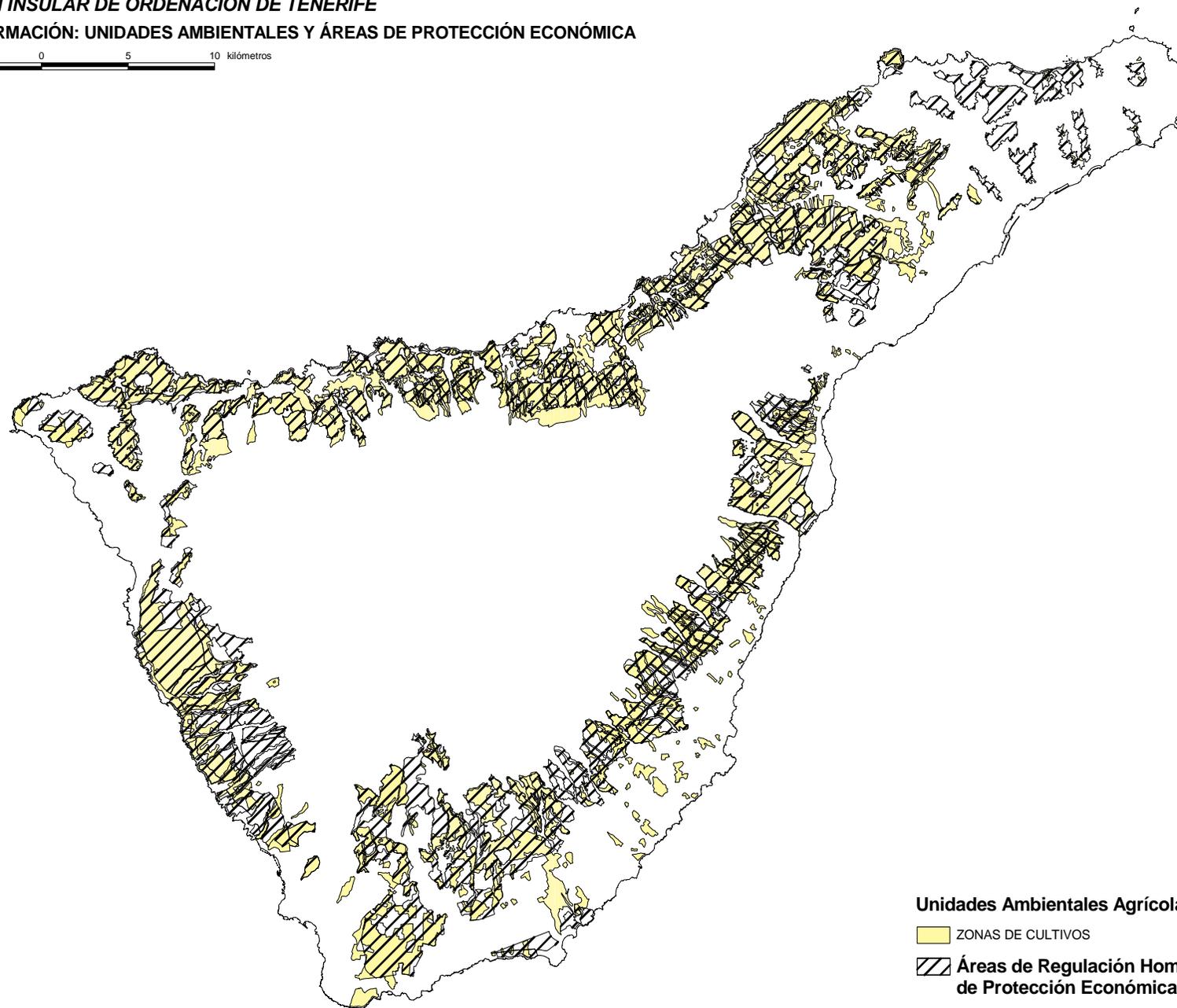
El sistema de núcleos urbanos principales

El PIOT señala como áreas urbanas aquellos terrenos en cuyo interior se habrá de conformar el sistema de núcleos urbanos principales de la isla, integrado por aquellos **núcleos urbanos con suficiente entidad al nivel insular y comarcal**, para albergar los usos principales que los definen (residenciales, turísticos, mixtos turístico - residenciales e industriales y terciarios). Se entiende por núcleo un ámbito urbano

PLAN INSULAR DE ORDENACIÓN DE TENERIFE

INFORMACIÓN: UNIDADES AMBIENTALES Y ÁREAS DE PROTECCIÓN ECONÓMICA

5 0 5 10 kilómetros



Unidades Ambientales Agrícolas

 ZONAS DE CULTIVOS

 Áreas de Regulación Homogénea de Protección Económica

consolidado, es decir, que los suelos que los conforman que cumple las condiciones establecidas por la legislación urbanística para ser considerados como suelos urbanos; en los planos del PIOT se recogen dichos ámbitos urbanos consolidados (que se identifican con los núcleos) y sus entornos de expansión, como áreas de regulación homogénea urbanas; es en el interior de dichas áreas donde se deben producir las operaciones de creación de nuevo suelo urbano, para concentrar en un número determinado de ubicaciones los esfuerzos de urbanización y dotación.

Entre los núcleos que conforman el **sistema de núcleos urbanos** se distinguen los siguientes tipos de núcleos:

- **Núcleo I**, correspondiente al área metropolitana de Santa Cruz – La Laguna, se considera como un núcleo principal donde se concentran servicios de nivel autonómico.
- **Núcleos II**, entre los que se distinguen los Núcleos II-a, correspondientes a centros de servicios con influencia insular o territorial amplia, y los Núcleos II-b, cuya influencia es sobre la propia comarca y el entorno de la misma.
- **Núcleos III**, entre los que distinguen los Núcleos III-a, aquellos centros de servicios a nivel municipal, y Núcleos los III-b, correspondientes a centros locales que, a pesar de su pequeña entidad, son importantes en la conformación de la estructura insular.

El sistema de núcleos, se completará a través de la identificación de los núcleos IV a los que se hace alusión en las Directrices de Ordenación General de Canarias a través de los planes que desarrollen el PIOT, dado que por su escasa entidad no tienen relevancia en el modelo de ordenación territorial insular.

Se propone concentrar en los núcleos urbanos principales los mayores esfuerzos en la resolución de los déficits de urbanización y servicios, coordinando en el tiempo y en el espacio las distintas políticas sectoriales (especialmente las de ejecución de infraestructuras y equipamientos) para que sean coherentes con los ritmos del desarrollo urbano y las necesidades reales. Se trata así de configurar un **sistema de asentamientos coherente, organizado y dotado de servicios, equipamientos e infraestructuras**; capaz de absorber las dinámicas de crecimiento urbano, evitando la ocupación desordenada de suelos productivos agrícolas.

Como se ha mencionado, las áreas urbanas delimitadas por el PIOT incluyen los ámbitos consolidados (núcleos) y sus áreas de expansión urbana preferente, que pueden ser:

- Interiores: los espacios que se sitúan en el interior del perímetro de una o varias áreas urbanas consolidadas, de forma que su urbanización permite completar y estructurar un único núcleo urbano.
- de Ensanche: aquellos recintos adyacentes a los núcleos existentes que se destinan a la expansión de sus estructuras urbanas.

Criterios de delimitación de suelo urbano y urbanizable en relación con las áreas urbanas delimitadas por el PIOT

El planeamiento que establezca la ordenación urbanística clasificará como suelo urbano las áreas consolidadas que identifique a partir del reconocimiento de la situación real de los terrenos al momento de su formulación y por aplicación de los criterios legales de clasificación de suelo urbano. Una vez delimitadas estas áreas procederá a establecer la delimitación de suelo urbanizable delimitando áreas interiores a las áreas consolidadas y de ensanche de las mismas:

Las áreas urbanas de ensanche tendrán como finalidad posibilitar la ampliación de la trama urbana de los núcleos existentes a fin de completar la estructuración y funcionalidad de los espacios urbanos y contar con suelo suficiente y adecuado para acoger los procesos de crecimiento previsibles. En base a estos criterios, el plan deberá justificar en su delimitación de áreas de ensanche que cumple con las siguientes condiciones:

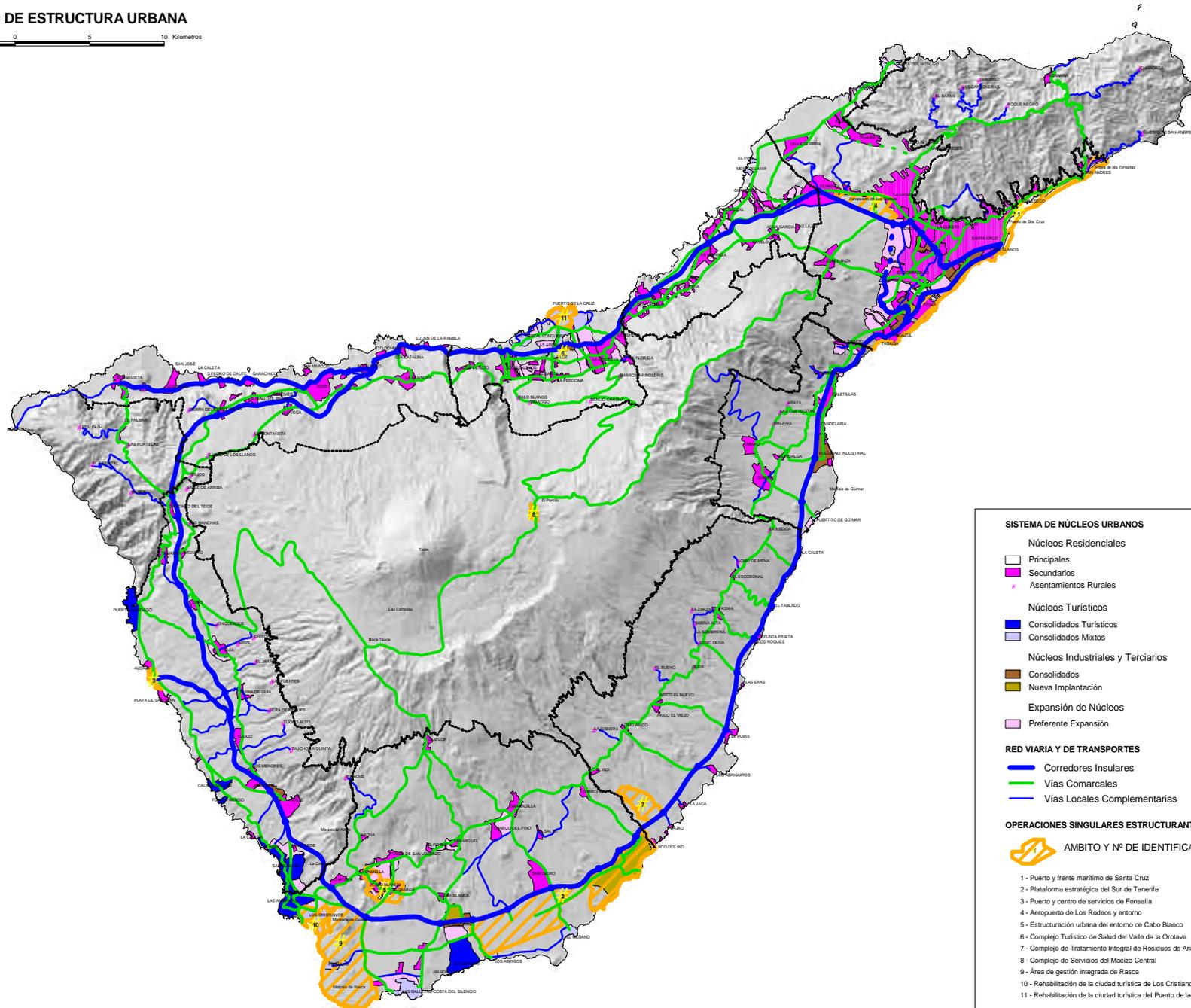
- Sólo se admitirá la delimitación de áreas de ensanche en núcleos donde se haya previsto la colmatación de las áreas interiores. Sólo podrán quedar fuera del desarrollo urbano áreas vacantes interiores, cuando presenten valores de naturaleza rústica cuya preservación sea incompatible con el desarrollo urbano.
- La extensión superficial de las áreas de ensanche será el resultado de cumplir, junto a los objetivos del planeamiento municipal, los requisitos de ordenación y dimensionamiento establecidos por el PIOT en relación al uso global del área urbana (capítulos 6, 7 y 8 del Título III según se trate de áreas industriales y terciarias, turísticas o residenciales).

Fuera de las áreas urbanas delimitadas por el PIOT, el planeamiento sólo podrá clasificar como suelo urbano un terreno cuando se trate de un **asentamiento existente**, siempre que se justifique expresa y detalladamente que cumple con las condiciones siguientes:

PLAN INSULAR DE ORDENACION DE TENERIFE

MODELO DE ESTRUCTURA URBANA

5 0 5 10 Kilómetros



SISTEMA DE NÚCLEOS URBANOS

Núcleos Residenciales

- Principales
- Secundarios
- Asentamientos Rurales

Núcleos Turísticos

- Consolidados Turísticos
- Consolidados Mixtos

Núcleos Industriales y Terciarios

- Consolidados
- Nueva Implantación

Expansión de Núcleos

- Preferente Expansión

RED VIARIA Y DE TRANSPORTES

- Corredores Insulares
- Vías Comarcales
- Vías Locales Complementarias

OPERACIONES SINGULARES ESTRUCTURANTES

- AMBITO Y Nº DE IDENTIFICACIÓN

- 1 - Puerto y frente marítimo de Santa Cruz
- 2 - Plataforma estratégica del Sur de Tenerife
- 3 - Puerto y centro de servicios de Fonsalla
- 4 - Aeropuerto de Los Rodeos y entorno
- 5 - Estructuración urbana del entorno de Cabo Blanco
- 6 - Complejo Turístico de Salud del Valle de la Orotava
- 7 - Complejo de Tratamiento Integral de Residuos de Arico
- 8 - Complejo de Servicios del Macizo Central
- 9 - Área de gestión integrada de Rasca
- 10 - Rehabilitación de la ciudad turística de Los Cristianos
- 11 - Rehabilitación de la ciudad turística del Puerto de la Cruz

ESTRUCTURA COMARCAL

- Límite entre comarcas

las establecidas por la legislación vigente para ser clasificado como suelo urbano;

- que su dinámica de crecimiento y encaje en el modelo municipal aconsejan su tratamiento como tal, y no conviene su ordenación mediante los criterios establecidos en el capítulo 8 del Título III para los asentamientos rurales y agrícolas

La delimitación de **áreas de ensanche de un asentamiento existente que no esté ubicado en un ARH urbana en el PIOT**, se limitará a las necesarias para acoger los crecimientos endógenos previsibles residenciales o industriales - terciarios del propio núcleo.

El PIOT no admite la delimitación de nuevos asentamientos urbanos aislados de los ya existentes salvo los complejos turísticos (instalaciones turísticas aisladas que combinan instalaciones alojativas y complementarias) en los ámbitos de referencia turísticos (áreas de mayor aptitud para la implantación de instalaciones turísticas alojativas y/o complementarias) y, dentro de éstos, en las áreas de regulación homogénea en que se admiten (protección económica 3, protección territorial y expansión urbana) con las condiciones que para su delimitación y ordenación se establecen en el capítulo dedicado a la ordenación del turismo y en el artículo 2.3.9.3 para la clasificación de suelo urbanizable fuera de la ARH urbanas.

Las infraestructuras básicas

La propuesta del PIOT se conforma a través de la definición de las **infraestructuras básicas de comunicaciones y transportes de la isla**, dado su decisivo carácter de soporte físico de gran parte de las relaciones entre los distintos elementos de la estructura territorial; dicha estructura está constituida por la red viaria principal, aglutinadora a su vez de los tendidos de infraestructuras lineales, y los puertos y aeropuertos que canalizan las comunicaciones con el exterior. El resto de redes de infraestructuras han de ser definidas a través de los planes específicos de desarrollo previstos.

Los elementos la **red viaria y de transportes** son clasificados por el PIOT en tres categorías jerárquicas desde el punto de vista de la estructuración territorial: corredor insular, comarcales y locales complementarias. Los primeros estructuran el conjunto de la isla, los segundos lo hacen en el ámbito de una comarca y los terceros complementan a los anteriores en la estructuración comarcal.

Este modelo está constituido por dos corredores costeros existentes que, confluyendo en el puerto de Santa Cruz, articulan las vertientes norte y sureste-suroeste de la isla respectivamente. Estos corredores se unen mediante sendos cierres: uno exterior al área metropolitana en el noreste, y otro que salva la discontinuidad entre ambas vertientes por el oeste. Se configura así **un anillo perimetral de la isla de alta capacidad** que comunica los principales centros de población, actividad y servicios, y desde el cual los viarios de menor rango articulan las distintas comarcas.

Como se comentaba anteriormente, se pretende que la red viaria ejerza un papel aglutinador de las restantes infraestructuras lineales, se concibe así un anillo perimetral a modo de **corredor de infraestructuras lineales** por el que deben discurrir junto a los ejes viarios y de transporte las canalizaciones destinadas al transporte de energía eléctrica, comunicaciones por cable, transporte de agua potable y depurada, transporte de gas, etc. Este papel aglutinador sería ejercido en cada comarca por los viarios comarcales y locales que harán de referentes para la ubicación de todo tipo de infraestructuras lineales.

Las **infraestructuras de conexión con el exterior** están configuradas por los dos aeropuertos de la isla, y tres puertos que canalizan el tráfico marítimo de mercancías y pasajeros. En torno a cada una de estas infraestructuras se plantea la realización de una Operación Singular Estructurante, para adecuarlas a su nueva función en la estructura insular y en el sistema de transportes regional; las finalidades de cada una de estas operaciones y los criterios para su desarrollo se explicitan en el apartado dedicado a las Operaciones Singulares Estructurantes.

El elemento central de la gestión de los residuos urbanos de la isla es el **centro de tratamiento y eliminación de residuos urbanos** concebido como un área destinada a usos productivos vinculados al tratamiento, gestión y aprovechamiento de los residuos, cuyo desarrollo se articula a través de una Operación Singular Estructurante.

Los equipamientos insulares

El sistema de equipamientos insulares está constituido por aquellos elementos dotacionales que, en razón del ámbito (insular o comarcal) al que sirven, adquieren capacidad estructurante propia de la escala del PIOT. Los estudios previos han detectado un importante conjunto de carencias dotacionales, referidas especialmente a los espacios libres y de esparcimiento y deportivos; se trata de carencias no subsanables con instalaciones de rango insular, que requieren de la ejecución de una red de instalaciones de ámbito de servicio local y comarcal. Se estima por tanto que la capacidad de resolver este tipo de carencias desde un documento como el PIOT es muy limitada.

El submodelo de equipamientos insulares guarda **una estrecha relación con el de núcleos urbanos**. El PIOT no define explícitamente dichos equipamientos en todas las categorías; en tal caso define las condiciones con que los planes de equipamientos han de proceder a su definición. Los equipamientos que el PIOT define como insulares son los siguientes:

- el complejo universitario de La Laguna, distribuido en los tres campus previstos (Ancheta, Guajara y Geneto);
- el Hospital Universitario y el de La Candelaria; en el entorno de Playa de Las Américas, el futuro complejo socio-sanitario asistencial del Sur; en la vertiente norte, el futuro complejo socio-sanitario asistencial del Norte de Tenerife.
Se propone, en el Valle de La Orotava, y para apoyar una demanda específica de turismo de salud y belleza una instalación específica que ayude a recualificar la oferta turística de área, el Complejo Turístico de Salud del Valle de La Orotava
- De otra parte, con una clara función de complementariedad y refuerzo de la red dotacional de esparcimiento, el PIOT propone como Operación Singular Estructurante el Complejo de equipamientos de Rasca, tanto para recualificar la oferta turística insular con equipamiento complementario como para propiciar el logro de los objetivos de conservación y gestión de dos importantes Espacios Naturales.
- En la categoría de equipamientos deportivos, se propone con el carácter de sistema insular el Complejo Insular de Deportes del Motor, que concentrará las instalaciones destinadas a la competición de este tipo de deportes
- El PIOT propone, también con el carácter de Operación Singular Estructurante y muy vinculada a los objetivos de reforzar la oferta de esparcimiento insular, el desarrollo del Complejo de Servicios del Macizo Central, al exterior del Parque Nacional pero cerca de

su acceso por El Portillo, y que debe conformarse como un área donde se concentren las instalaciones dotacionales que requiere un Espacio Natural de tal magnitud.

Tanto la operación propuesta para el entorno de Rasca como la propuesta para el entorno del Parque Nacional se enmarcan en un contexto generalizado de intervención destinada a acondicionar adecuadamente el medio natural como entorno de actividades recreativas, de ocio y formativas que deberá ser complementado a través de la creación de una red de **áreas libres de esparcimiento** estratégicamente distribuidas por el territorio insular con el fin de disminuir la presión que experimentan los espacios naturales por este tipo de usos.

Con el objeto de complementar la ya citada escasa incidencia del PIOT en la solución de las carencias en materia dotacional, se establece un conjunto de directrices que especifican el modo en que deben configurarse las redes dotacionales. Dichas redes deben disponerse en el territorio de forma integrada con el sistema de asentamientos y de usos y actividades insular; el PIOT propone en este sentido la elaboración de un plan para garantizar una óptima distribución de las prestaciones dotacionales en la isla en función de las necesidades de la población a servir.

LAS OPERACIONES SINGULARES ESTRUCTURANTES

Con el objetivo de completar el Modelo de Ordenación Territorial el PIOT prevé un conjunto de actuaciones singulares, con mayor o menor grado de complejidad y de definición según los casos, pero siempre con un valor estratégico muy elevado. Dichas actuaciones son las que se relacionan a continuación:

- 1) Puerto y frente marítimo de Santa Cruz - El Rosario
- 2) Plataforma logística del sur de Tenerife
- 3) Puerto y centro de servicios de Fonsalía
- 4) Aeropuerto de Los Rodeos y entorno
- 5) Estructuración urbana del entorno de Cabo Blanco
- 6) Complejo de equipamientos de salud del Valle de la Orotava
- 7) Complejo ambiental de residuos de Arico
- 8) Complejo de servicios del Macizo Central
- 9) Área de equipamiento de Rasca
- 10) Rehabilitación urbana de Los Cristianos
- 11) Rehabilitación urbana del Puerto de La Cruz

La actuación sobre El Puerto y frente marítimo de Santa Cruz - El Rosario, tiene como objetivo principal el **reacondicionamiento del frente marítimo** del área metropolitana, potenciando su carácter de equipamiento urbano y los usos recreativos ligados al litoral; para conseguir dicha finalidad en el ámbito portuario, especialmente en el tramo entre el Parque marítimo y Valleseco, se ha de compatibilizar la disposición de espacios portuarios integrados en la ciudad, que la recualifiquen funcional y ambientalmente, con los vinculados al tráfico portuario de pasajeros y mercancías. las actividades comerciales, recreativas y de ocio vinculadas al litoral con las actividades vinculadas al tráfico portuario de mercancías.

El pretendido reacondicionamiento del frente marítimo de la ciudad con la consiguiente transformación del puerto de Santa Cruz será viable en la medida que la construcción del puerto de Granadilla y la consolidación de la Plataforma logística permita el traslado de las actividades vinculadas al tráfico de graneles líquidos y sólidos y las de abastecimiento de las empresas vinculadas a la actividad logística del polígono. Ello permitirá además alcanzar en el futuro los siguientes **objetivos complementarios**:

- reducir la carga de tráfico, sobre todo pesado, con origen en el puerto y mejorar las condiciones de conexión entre el puerto y la red viaria insular.
- posibilitar la integración y apertura de la ciudad hacia el mar, liberando espacios para la acogida de usos dotacionales y recreativos que contribuyan a aumentar la calidad de vida de los vecinos mejorando la calidad ambiental de la ciudad.

El citado puerto de Granadilla está incluido en otra actuación, la **Plataforma Logística del Sur de Tenerife** cuyo objetivo es constituir un gran área logística que abarque dos de las principales infraestructuras de transporte de la isla (el nuevo puerto citado y el aeropuerto Reina Sofía) y sus entornos inmediatos; en esta área se localiza junto a las instalaciones de conexión de la isla con el exterior, una amplia reserva de terrenos, tanto para la implantación y/o ampliación de dichas infraestructuras, como para la localización de actividades logísticas ligadas al abastecimiento, almacenamiento y distribución de mercancías, servicios básicos de infraestructura, y aquellos usos industriales que, por sus específicas características, deben ubicarse en estrecha conexión con las infraestructuras presentes en el área.

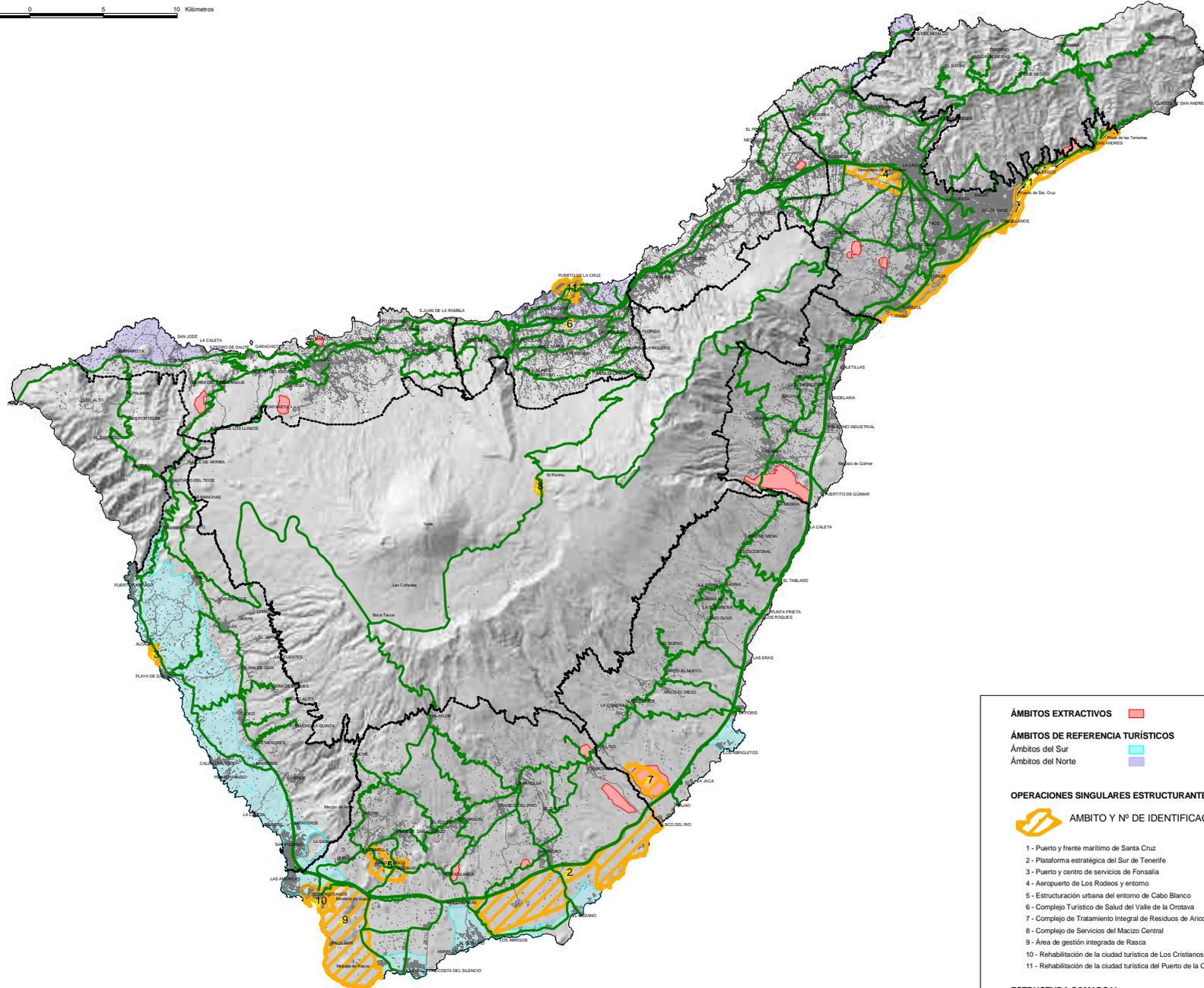
El PIOT se limita a reservar los terrenos necesarios para la constitución de la plataforma e indicar los tipos de usos que deben implantarse en ella, estableciendo una previsión de futuro sin fechas concretas de realización.

En el litoral de Guía de Isora, el futuro **Puerto de Fonsalía** completará la red de puertos principales de la isla en sustitución del de Los Cristianos, cuyas comunicaciones con la red de carreteras se encuentran muy condicionadas por la expansión urbana y cuya eventual ampliación tropieza con el obstáculo de tener que desarrollarse en un ámbito urbano altamente consolidado y con usos recreativos y turísticos de gran magnitud. El objetivo principal de esta Operación es la reserva de los terrenos necesarios para viabilizar la implantación del puerto citado y el establecimiento de criterios que guíen la integración de la instalación portuaria en un entorno turístico, paisajístico y agrícola de gran interés. En este sentido se persigue:

PLAN INSULAR DE ORDENACION DE TENERIFE

ÁMBITOS DE INTERVENCIÓN SINGULAR

5 0 5 10 Kilómetros



ÁMBITOS EXTRACTIVOS



ÁMBITOS DE REFERENCIA TURÍSTICOS

Ámbitos del Sur



Ámbitos del Norte



OPERACIONES SINGULARES ESTRUCTURANTES



ÁMBITO Y Nº DE IDENTIFICACIÓN

- 1 - Puerto y frente marítimo de Santa Cruz
- 2 - Plataforma estratégica del Sur de Tenerife
- 3 - Puerto y centro de servicios de Fonsalla
- 4 - Aeropuerto de Los Rodeos y entorno
- 5 - Estructuración urbana del entorno de Cabo Blanco
- 6 - Complejo Turístico de Salud del Valle de la Orotava
- 7 - Complejo de Tratamiento Integral de Residuos de Arico
- 8 - Complejo de Servicios del Macizo Central
- 9 - Área de gestión integrada de Rasca
- 10 - Rehabilitación de la ciudad turística de Los Cristianos
- 11 - Rehabilitación de la ciudad turística del Puerto de la Cruz

ESTRUCTURA COMARCAL

----- Límite entre comarcas

- crear un ámbito portuario que, además de cumplir los requerimientos del objetivo principal, sea adecuado para la acogida de cruceros de turismo, embarcaciones deportivas y de pesca.
- generar un núcleo de servicios que cualifique el desarrollo comarcal, articulando urbanísticamente los núcleos de Playa de San Juan y Alcalá.
- concentrar en un ámbito acotado los equipamientos y servicios necesarios en un entorno turístico que resultan poco adecuados por sus dimensiones o características en el interior de las urbanizaciones turísticas.

Otra de las actuaciones que se plantea afecta al **entorno del aeropuerto de Los Rodeos**, con el objetivo de reservar su entorno para garantizar la funcionalidad de sus instalaciones actuales y posibilitar sus eventuales ampliaciones, y para la eventual implantación de actividades logísticas ligadas a la infraestructura aeroportuaria. En este área se pretende además establecer un intercambiador de transportes ligado a un nodo fundamental en la estructura insular de transportes.

En el municipio de Arona se pretende dar acogida a las intensas necesidades de crecimiento residencial que se están produciendo de forma ordenada y con visión de conjunto y enmarcado en el objetivo de concentrar la población en un número relativamente reducido de ubicaciones. Para ello se propone **estructurar los núcleos de Cabo Blanco y Buzanada** para configurar un núcleo capaz de insertar ordenadamente las demandas residenciales y de ser centro de servicios y actividad urbana de las comarcas de Abona y del suroeste. En este sentido, la operación delimita un ámbito en el que debe desarrollarse un importante esfuerzo público de inversión y gestión para reconducir los desordenados procesos marginales de edificación individual hacia un modelo urbano coherente, capaz de estructurar un territorio y unos núcleos muy desarticulados antes de que se pierdan las oportunidades de actuación que aún hay.

En el Valle de La Orotava se plantea realizar una actuación con la finalidad de implantar un **complejo que oferte servicios sanitarios, de salud y belleza**, dirigidos a segmentos específicos de la demanda (personas que requieren servicios que combinan tratamientos de salud en climas cálidos con actividades de reposo y ocio vacacional). Con la implantación de este complejo, para el que no se establece ámbito concreto de ubicación, se pretende, ante todo, contribuir a la rehabilitación del Valle de La Orotava como área turística.

En el municipio de Arico y en torno al actual vertedero de basuras, se propone una actuación con el objetivo de desarrollar un complejo de carácter industrial en el cual se centralice y resuelva al más largo plazo posible el **tratamiento y gestión de los residuos generados en la isla**. El desarrollo de este complejo se concibe como una pieza clave dentro de políticas sectoriales y territoriales de más amplio alcance, entre las que cabe destacar:

- La racionalización en la recogida, manipulación y tratamiento de los residuos, considerados como uno de los factores más críticos para el desarrollo de una economía insular como la tinerfeña.
- La vinculación de las políticas de gestión de residuos con otros sectores de la actividad económica, mediante la potenciación al máximo de las técnicas de reciclado para aprovechar recursos y dirigirlos hacia el desarrollo productivo industrial o agrícola, principalmente. Además, de este modo propiciar la disminución de los volúmenes de vertido.
- Aprovechar las dinámicas de reciclaje para generar procesos productivos con viabilidad económica y permanencia temporal que contribuyan al desarrollo económico de la comarca sureste.

En el actual caserío de El Portillo, a la entrada del Parque Nacional de El Teide, se propone realizar una actuación con el objetivo de **dotar al Parque Nacional de unas instalaciones acordes con su importancia** que se constituyan en elemento fundamental para ordenar el intenso uso público de este espacio natural, mejorando sus servicios y facilitando la compatibilidad entre las visitas y la preservación de sus altísimos valores ambientales. Como **objetivos derivados relacionados con el emplazamiento concreto** propuesto y con los criterios de ordenación territorial del PIOT se establecen los siguientes:- Contribuir a la ordenación de una de las visitas turísticas fundamentales de la isla sin interferir en los valores naturales del área.

- Centralizar al máximo los diversos servicios que requiere un espacio natural de estas características, evitar la dispersión de instalaciones y proceder a la remoción del mayor número de las ya existentes.
- Derivar parte de los ingresos que puede generar esta Operación así como la mayor racionalización de las visitas turísticas, a la conservación activa del Parque Nacional y de los espacios naturales de la isla en general.

Al este de la urbanización turística de Los Cristianos-Las Américas y entre ésta y Las Galletas-Costa del Silencio, se delimita un área que presenta un alto valor estratégico para el desarrollo insular por su situación inmediata a la urbanización turística y que presenta paralelamente unos valores naturales, culturales, paisajísticos y de capacidad de producción agrícola, dignos de protección. El objetivo

principal de esta Operación es obtener una reserva de espacio para ubicar equipamientos que recualifiquen la oferta turística del sur de la isla, y, en su caso, la implantación de los mismos. Dicha reserva, y la implantación de los equipamientos pertinentes, se articula a través de una operación que engloba los espacios protegidos y los terrenos inmediatos en un área de gestión integrada, para proponer una solución integrada para el conjunto. Dicha operación debe permitir además:

- Vincular el desarrollo turístico-recreativo a la conservación activa de los dos Espacios Naturales adyacentes (Montaña de Guaza y Malpaís de Rasca).
- Aprovechar el impulso de una operación de esta envergadura para reordenar y rematar las áreas urbanas incluidas en su ámbito (Guaza y Palm-Mar) o colindantes (El Fraile).

La reserva de suelo no se plantea, en exclusiva, como respuesta a necesidades de equipamiento a corto plazo, por lo que se propone, a través de la gestión urbanística la adquisición pública de la mayor superficie posible de terrenos.

En concordancia con lo dispuesto en el Anexo de las Directrices de Ordenación del Turismo sobre áreas sujetas a rehabilitación urbana, para los **cascos de Los Cristianos y El Puerto de La Cruz**, se plantean sendas operaciones con la finalidad de responder a la prioridad de ordenación que hace referencia a la rehabilitación de los cascos urbanos de los primeros centros turísticos de la isla, cuyas infraestructuras y equipamientos dan muestras de obsolescencia frente a los nuevos papeles que ha de cumplir en la oferta turística de la isla. Esta finalidad puede particularizarse en un conjunto coherente de objetivos específicos, como los siguientes:

- Definición del papel que le corresponde jugar al casco urbano en el conjunto de la oferta de la isla.
- Recualificación urbanística del casco, con adecuación de infraestructuras, equipamientos y servicios.
- Reconversión del frente marítimo y recuperación de los espacios de ocio que ofrece.
- Establecimiento de medidas que fomenten la renovación de la planta alojativa.

LAS DISPOSICIONES SECTORIALES

El Título 3º contiene un **conjunto de disposiciones que hacen referencia a distintas actividades o materias independizables** a la hora de su ordenación y/o regulación. Estas disposiciones son de tres tipos: directrices para guiar la política de actuación de la administración en cada campo tratado, condiciones de ordenación para los planes que ordenen cada actividad o materia sectorial y condiciones para el ejercicio de los usos y actividades que, en cada caso, estén ligados con aquellas.

Se refieren a 8 materias seleccionadas en función de su importancia en la transformación del territorio y de su importancia en la articulación territorial y, en consecuencia, por el nivel de prioridad que su ordenación adquiere en el ámbito insular. Dichas materias son las siguientes: la protección del patrimonio natural y cultural, las dotaciones, las infraestructuras, las actividades primarias, la actividad extractiva, las actividades industriales y terciarias, el turismo y la residencia.

LA PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO NATURAL Y CULTURAL

La protección del patrimonio natural y cultural de la isla como **elementos que valorizan la oferta turística de la isla y elevan la calidad de vida de sus habitantes** es uno de los pilares fundamentales de la ordenación insular. El patrimonio natural se entiende integrado por los recursos que sustentan la vida y la capacidad productiva de la isla, considerando como tales la atmósfera, las aguas terrestres y marinas, la gea, el suelo edáfico, la flora y fauna silvestres terrestres y marinas, los hábitats naturales y los ecosistemas en general. Conforman el patrimonio cultural los bienes inmuebles de especial interés histórico, arqueológico (terrestre y marino), artístico o representativos de las tradiciones y formas de vida de la sociedad tinerfeña.

El modelo de ordenación territorial que propone el PIOT con respecto a la protección de los recursos responde a una estrategia de desarrollo de la isla basada en el equilibrio en la **distribución de las actividades en la isla en función de las potencialidades de cada parte de la misma**, por tanto, todas las disposiciones concernientes a la protección de áreas del territorio derivan de la aplicación de la distribución general de usos contenida en la definición del Modelo de Ordenación Territorial ya ha sido tratada con anterioridad al tratar la distribución de usos en el territorio. Esta ordenación territorial se complementa con directrices sectoriales orientadas a la protección de determinados aspectos del medio: atmósfera, agua, gea, flora y fauna o de la protección del patrimonio histórico-cultural.

Protección y gestión de las áreas de interés natural

En la regulación de las Áreas de Regulación Homogénea se encuentran las bases para la protección de las áreas que, por su valor natural deben ser sustraídas a transformaciones ajenas a su naturaleza. **La delimitación de las ARH de protección ambiental** tiene un claro fin de preservación de los valores contenidos en dichos espacios, el esquema normativo y la delimitación que han de servir de base para la ordenación detallada de los planes de desarrollo está contenida en el capítulo 3º del Título II.

La ordenación de usos, actividades e intervenciones en el ámbito litoral adquiere una complejidad superior a la que se registra en el resto de los ámbitos, dada la extraordinaria presión de todo tipo de actividades en este concreto ámbito y al relativo desconocimiento sobre

las consecuencias de las intervenciones. Por tanto, se ha elaborado una ordenación de las áreas litorales que alcanza un mayor grado de elaboración que la desarrollada para el resto de los ámbitos de Áreas de Regulación Homogénea, si bien su grado de detalle es aun, necesariamente, bajo.

En efecto, la previsión de actuaciones concretas requiere de un nivel de reconocimiento minucioso del entorno territorial propio de un plan de desarrollo, lo que dificulta que el PIOT pueda regular suficientemente las condiciones a que debe someterse así como prever los posibles impactos. En consecuencia, se ha optado por eliminar del contenido del PIOT todas aquellas referencias a actuaciones que no tengan una trascendencia claramente insular. **Las intervenciones específicas en el Litoral** se irán concretando a través de Programas de Actuación. Para dirigir la realización de dichos programas, el PIOT contiene, además de la regulación genérica de las ARH, los criterios generales que deben cumplirse en la selección, programación y diseño de cada una de estas intervenciones futuras, entre los cuales se incluyen las medidas que garanticen el respeto a los valores del entorno natural y/o patrimonial y las que garanticen un adecuado nivel de servicios a los usuarios.

La ordenación de las áreas litorales tampoco puede ser abordada por el PIOT desde su escala de análisis por las razones ya citadas. En consecuencia se ha dispuesto la formulación de planes de desarrollo de escala y contenido adecuados a la ordenación de cada sector litoral. El planeamiento de las áreas litorales terrestres se desarrollará a través de **Planes Territoriales Parciales de Ordenación de Litoral** y la ordenación del ámbito marino se desarrollará a través de un **Plan de Ordenación de los Recursos Naturales del Medio Marino**; el PIOT establece para cada uno de estos planes los requisitos que han de cumplir en cuanto a contenido, información previa y regulación normativa.

Finalmente, y desde la perspectiva de la conservación de los Recursos Naturales se establece como una línea de actuación prioritaria la **restauración y regeneración del litoral** y la eliminación de los vertidos residuales no depurados; de esta línea de actuación se derivará toda una serie de programas y actuaciones concretas que habrán de materializar los objetivos generales propuestos.

La gestión de los residuos

El PIOT trata de manera específica el tratamiento y gestión de los residuos, una materia que, pese a su especificidad, tiene capacidad de afectar muy significativamente a los recursos naturales; dicha regulación pretende fundamentalmente sentar las bases para la gestión integral de los residuos y, por tanto, tiene carácter de **directrices a las Administraciones Públicas** para el desarrollo de una política consecuente en tal materia. Se establecen como objetivos concretos de la gestión de residuos los siguientes:

- La minimización de residuos en origen para reducir los costes de su gestión.
- Lograr la eficacia del principio de responsabilidad en la generación de residuos industriales, integrando plenamente las externalidades ambientales producidas por la gestión de residuos en el sistema socioeconómico.
- La valoración y recogida selectiva de los residuos, a fin de evitar el despilfarro de materias primas y contribuir a un desarrollo sostenible en el ámbito insular.
- Prevenir la eliminación inadecuada de los recursos en razón de los impactos ambientales que ocasiona sobre los recursos naturales así como para garantizar la seguridad en la gestión de los residuos tóxicos y peligrosos.

La ordenación en esta materia se basa en el establecimiento de un conjunto de **deberes para la administración y para los productores de residuos**, referentes a cada una de las fases de gestión de los residuos, condiciones de almacenamiento, tratamiento, vertido, etc. Por otra parte, se establecen directrices para el desarrollo de la ordenación, dirigidas a la reelaboración del Plan Insular de Residuos Sólidos y su transformación en PTEO de Residuos en función de los objetivos anteriormente señalados.

La ordenación en esta materia se completa con la previsión de una actuación singular que tiene por objeto la reconversión del actual vertedero de Arico en un centro integral de tratamiento y gestión de residuos, tema que se trata específicamente en el apartado correspondiente a la Operación Singular Estructurante del **Complejo ambiental de residuos de Arico**.

La protección de los recursos naturales

Se contempla la **protección de los recursos naturales de forma global** en el sentido de que el ejercicio de cualquier tipo de actividad o intervención ha de ser compatible con los objetivos y requisitos de protección de los recursos; por ello, desde la ordenación de los recursos naturales y culturales deben imponerse condiciones al resto de materias sectoriales.

Pero, además, **cada grupo de recursos requiere medidas específicas de protección** que se concretan en normas de regulación de su uso y de las intervenciones que los afectan, en directrices de políticas públicas de protección que deben presidir las actuaciones de las Administraciones Públicas y en criterios para la formulación de instrumentos a través de los cuales completar la ordenación sobre esta materia. De otra parte, la protección específica del patrimonio ha de afrontarse diferencialmente según se trate de recursos individualizables (la flora, la fauna o los culturales) o de aquellos otros que tienen carácter continuo (los restantes) y que sólo pueden ser individualizables en supuestos o circunstancias determinadas.

La protección de los **recursos individualizables**, requerirá la identificación previa de los mismos a través de la formulación de catálogos insulares o el seguimiento de las especies o bienes incluidos en los regionales o municipales, para desarrollar sobre ellos las medidas de ordenación, regulación y actuación específicas destinadas a su protección.

De acuerdo con el planteamiento descrito, se establece un **régimen general de obligaciones** que es de aplicación sobre quienes ejercen cualesquiera actividades e intervenciones que puedan eventualmente contaminar o degradar los recursos. También contiene las condiciones para evaluar y controlar los eventuales impactos de las actividades sobre el patrimonio natural, por referencia a la regulación de los proyectos de ejecución.

La protección de los recursos naturales abióticos -la atmósfera, los suelos y las aguas terrestres y marinas- se basa en la prevención de su contaminación y/o degradación por sobre explotación u otras razones y comprende tanto normas de aplicación directa y consecuentemente con alcance operativo sobre toda actividad o intervención que afecte a estos recursos, como instrucciones para la

actuación pública, ya sean de desarrollo de la ordenación o criterios para acometer Programas que articulen intervenciones dirigidas a la protección o restauración de áreas o recursos degradados.

En cuanto a la **protección de los recursos vivos**, la flora y la fauna silvestres, además del régimen general previsto en que se someten a autorizaciones administrativas, o se prohíben, diversas intervenciones así como la introducción de especies foráneas que puedan perjudicar los ecosistemas locales, se incorporan una serie de **criterios para la conservación de la diversidad de las especies** que deben ser aplicados por los planes que desarrollen el PIOT en sus respectivos ámbitos territoriales.

Se prevé también la intervención activa del Cabildo de Tenerife solicitando la inclusión en el **Catálogo Regional de Especies Amenazadas de Canarias** de las especies que considere, así como la elaboración de los planes que corresponda en función de la categoría de amenaza de las especies, subespecies o poblaciones incluidas en el Catálogo según las competencias que le hayan sido transferidas o delegadas.

Protección y gestión del Patrimonio Cultural y el Paisaje

El PIOT establece las líneas clave de la **política de intervención de las administraciones públicas para la protección de los bienes inmuebles de interés cultural**, por su interés histórico, arqueológico, artístico o cultural, o representativos de las tradiciones y formas de vida de la sociedad tinerfeña.

Con objeto de identificar y establecer los criterios para la protección de los bienes inmuebles que integran el patrimonio cultural de Tenerife, así como fomentar el conocimiento y acceso de los ciudadanos a los mismos, se prevé la formulación de un **Plan Territorial Especial de Ordenación del Patrimonio Cultural**. Este plan, que ha de fijar las líneas de actuación de la Administración Insular en la materia contendrá entre otras cuestiones los criterios para la ordenación de los bienes integrantes del patrimonio cultural y, en especial, para los Conjuntos, Sitios y Jardines Históricos, Zonas Arqueológicas y Paleontológicas y Sitios Históricos y Etnográficos que hayan sido objeto de declaración como bienes de interés cultural conforme a la legislación sectorial de aplicación o que, sin haber sido objeto de dicha declaración, tengan una especial relevancia en el contexto insular, los criterios que orienten la confección de Catálogos que incorporen los bienes inmuebles que por

su singularidad e interés deban ser catálogos y las medidas cautelares de protección y mantenimiento de los bienes integrantes del patrimonio cultural de Tenerife en tanto carezcan de determinaciones específicas por planes o acciones que correspondan.

Con objeto de fomentar el conocimiento y acceso de la población al patrimonio cultural de Tenerife, el **PTEO del Patrimonio Cultural** localizará los Conjuntos Históricos, Zonas Arqueológicas y Paleontológicas, Sitios Históricos y Etnológicos, que sean susceptibles de integrarse en una red de elementos patrimoniales, planteando itinerarios y políticas de difusión de sus valores para su mejor conocimiento.

La protección de los elementos que integran el patrimonio cultural de Tenerife requiere una labor previa de identificación y catalogación que deberá ser abordada por el planeamiento general o por los planes y normas ambientales en sus ámbitos de ordenación, sin perjuicio de que dicha labor también pueda ser abordada a través del planeamiento territorial. A la hora de establecer la catalogación de un bien se han de tener en consideración los siguientes criterios:

- La representatividad como testimonio de los diferentes lenguajes, estilos o formas arquitectónicas que se han sucedido en el archipiélago desde la conquista, así como del proceso de evolución urbanística y arquitectónica acaecido en la isla.
- La complejidad técnica, arquitectónica o constructiva de edificaciones o infraestructuras rurales o urbanas, tradicionales o recientes.
- La antigüedad, en cuanto atributo que confiere a los bienes la condición de testigos materiales de épocas históricas pretéritas o de modos de ocupación y explotación del territorio diferentes de los actuales.
- La interrelación entre distintos elementos, en tanto el valor individual de cada uno de ellos puede verse acrecentado si se conforman como un conjunto, relevante por sus especiales características de homogeneidad, tipología y contribución a la génesis de ámbitos urbanos singulares de mayor o menor extensión.
- La escasez o singularidad de alguna de las características del bien (especialmente las tipológicas) como factor de interés patrimonial.
- La calidad artística, tanto conjunta como de elementos individualizados, pudiendo incluir elementos de carácter mueble o de ornato urbano, con una vinculación histórica con su emplazamiento actual: fuentes, grupos escultóricos u otros.
- El valor ambiental, por contribuir al mantenimiento de la configuración urbana en espacios representativos del desarrollo urbanístico de los núcleos urbanos y rurales de la isla, incluidos espacios públicos y elementos naturales significativos: parques, plazas, espacios ajardinados, vías públicas o árboles y especies vegetales singulares.

- El valor de determinados parámetros urbanísticos, como el volumen, altura, la composición de la fachada o la distribución de huecos, por su contribución a mantener la concordancia constructiva, la armonía y el equilibrio del ámbito urbano en el que se localizan los bienes.
- El valor histórico o cultural del bien, por su vinculación con hechos, personajes o tradiciones o contextos socioeconómicos destacados desde una perspectiva histórica local o antropológica, con independencia de sus valores artísticos o arquitectónicos.
- El valor arqueológico del bien, como testimonio del proceso de evolución cultural en la isla, en especial en lo referido a la etapa prehispánica; sin perjuicio de su estado de conservación ni del grado de certidumbre sobre su integridad.
- El valor etnográfico, como representativo de formas de construcción, captación y procesamiento de recursos o vinculado a actividades tradicionales o arraigadas en la cultura popular.
- El valor científico del bien, como testimonio para la reconstrucción de las formas de vida del pasado, y la acreditación de la presencia de especies animales o vegetales extintas o de formaciones bióticas o abióticas singulares en el contexto del medio natural de la isla.
- El valor técnico del bien, como testimonio de actividades industriales o del grado de desarrollo de la tecnología en cada momento histórico.
- El valor paisajístico, por constituir espacios antropizados que ofrecen testimonio de formas tradicionales de explotación y ocupación del medio en la isla.

Para la protección de los elementos catalogados se habrán de redactar **planes de protección y programas de actuación**, que establecerán prioridades de actuación en función del valor de cada elemento o conjunto, del grado de amenaza a que se ve sometido y de la viabilidad de las actuaciones previstas.

Por otra parte, con objeto de fomentar el conocimiento y acceso de la población al patrimonio cultural de Tenerife, el **PTEO del Patrimonio Cultural** localizará los Conjuntos Históricos, Zonas Arqueológicas y Paleontológicas, Sitios Históricos y Etnológicos, que sean susceptibles de integrarse en una red de elementos patrimoniales, planteando itinerarios y políticas de difusión de sus valores para su mejor conocimiento.

Considerando su doble acepción como recurso natural y cultural, resultado de la interacción de la ocupación y utilización antrópica de un medio físico singular como es el tinerfeño y que ostenta un alto valor, se ha de abordar la ordenación del **paisaje**. Se formulará un PTEO que además de la protección de los paisajes insulares estableciendo medidas que favorezcan su conservación, establezca otras que repercutan en la mejor calidad de vida de la población a través de la mejora del entorno rural y del medio urbano así como en la conservación del medio insular como espacio turístico, en el que el paisaje es un componente básico de la oferta.

LAS DOTACIONES

Las directrices sobre la ordenación territorial de dotaciones tienen como objetivo principal el definir los criterios de implantación y regular la ejecución de las **redes de los principales tipos de dotaciones a nivel insular**. Dichas redes están configuradas por elementos de distinto nivel, según cual sea su ámbito de servicio: insular, comarcal o local; el PIOT establece en algunas categorías los elementos de nivel insular, y da las pautas para la previsión y ejecución de aquellos otros elementos que al completar la red de servicio al ciudadano resultan determinantes para la consecución de los objetivos de mejora de la calidad de vida y formación de la población.

Se consideran dotaciones aquellos edificios o espacios en que se prestan servicios que **satisfacen una serie de necesidades básicas de la población**, de modo tal que se convierten en indicadores fundamentales del nivel de vida de una sociedad. El objeto de ordenación en este capítulo son las dotaciones públicas, en tanto en cuanto, la administración debe proporcionar unos niveles mínimos de servicio que cubran las necesidades básicas de la población. Las actuaciones de implantación de dotaciones han de responder a una planificación previa y atender a criterios de ordenación territorial y urbanística; sin embargo, con frecuencia no se cumplen estos requisitos, como consecuencia, no sólo se dificulta la prestación de los servicios, sino también se generan fenómenos de dispersión contradictorios con los objetivos de ordenación territorial y urbanística.

Es objetivo genérico del PIOT lograr que la implantación y características de los espacios dotacionales respondan a una previsión de las necesidades a satisfacer de forma global y, al mismo tiempo, contribuyan a la **progresiva consolidación de los modelos de ordenación territorial y urbanística**. Este objetivo genérico se concreta en los siguientes:

- Lograr que los distintos dotaciones se integren en una red unitaria y racional dotada de la máxima flexibilidad y complementariedad, capaz de responder con eficacia ante la evolución de las necesidades a las que sirve.
- Hacer de las dotaciones elementos estructurantes del territorio y de los núcleos urbanos, en el nivel del modelo de ordenación propio de su categoría.
- Dignificar la calidad de los dotaciones, a fin de que sean acordes con su carácter de nodos estructurantes y referentes urbanos.
- Fomentar la utilización y rehabilitación para uso dotacional de los espacios y edificaciones de mayor calidad y representatividad cultural e histórica de la isla.

Como **criterio general de ordenación**, las dotaciones deben distribuirse en el territorio formando una red jerarquizada, articulada coherentemente respecto al resto de usos e infraestructuras, especialmente con respecto a la residencia de sus potenciales usuarios. La configuración básica de cada red ha de ser definida a través de planes específicos.

Abordando desde una perspectiva territorial la prestación de servicios dotacionales, **podemos distinguir tres escalas**: una primera de ámbito local, donde deben satisfacerse las necesidades mínimas de dotación ligadas necesariamente a la residencia; otra municipal, en que se satisfacen necesidades de los municipios en su conjunto, y otra supramunicipal, donde se satisfacen necesidades que por su especificidad o por la magnitud de la población a la que sirven trascienden ampliamente el marco municipal. En ambos casos existe una relación cuantificable entre la magnitud de la población servida y el dimensionado de la dotación, por lo que su ordenación depende directamente de la evaluación de la población a servir y de los estándares de aplicación a cada tipo de dotación específica.

El PIOT, únicamente concreta aquellas dotaciones de carácter estrictamente insular que forman parte del Modelo de Ordenación Territorial; donde se integran las instalaciones que tienen la consideración de Dotaciones Insulares. Pero esta previsión no cierra, ni mucho menos, la ordenación de las dotaciones desde una perspectiva territorial, de distribución de las dotaciones en función de las necesidades de la población a servir. Se habrá de desarrollar un **planeamiento de escala insular** que determine el esquema de implantación de las instalaciones necesarias para los distintos niveles territoriales.

En las Disposiciones Sectoriales se desarrollan una serie de **directrices que habrán de regir la previsión y ubicación de cada uno de los tipos de dotaciones** para cada uno de los distintos ámbitos territoriales mencionados. A este respecto se explicitan las condiciones que han de cumplir las ubicaciones de las dotaciones de acuerdo con el nivel territorial que deban servir y los criterios de dimensionamiento y localización que deben regir las actuaciones públicas en la materia. Por otra parte se establece el procedimiento de tramitación para la autorización de los proyectos de dotaciones, que responde a los mismos principios establecidos para los de infraestructuras, por lo que se desarrolla en las páginas siguientes, al hablar de éstas.

LAS INFRAESTRUCTURAS

Las infraestructuras constituyen **elementos fundamentales de la ordenación del territorio**, cuya implantación condiciona de manera decisiva el ejercicio de los usos a que se dedique este último; es evidente por tanto que su implantación debe acometerse desde una visión integrada, estrechamente relacionada con el modelo de ordenación.

De otra parte, las infraestructuras son objeto de importantes inversiones públicas de las que derivan **efectos territoriales directos e indirectos de gran magnitud**, siendo pues imprescindible optimizar los gastos y racionalizar y controlar sus efectos.

Es objetivo genérico del PIOT **adecuar progresivamente el soporte infraestructural a las necesidades de la isla**, para proporcionar una base adecuada al desarrollo territorial y socioeconómico previsible. Este objetivo genérico se concreta en los siguientes:

- Conformar una red de infraestructuras en la que sus distintos elementos alcancen un óptimo de funcionalidad en la satisfacción de las necesidades, mediante su integración en un esquema unitario y racional de implantación.
- Conseguir la máxima flexibilidad en el modelo de prestación de los servicios, de modo que el sistema sea capaz de responder con la máxima eficacia ante la evolución de las necesidades a las que sirve.
- Vincular la ejecución de las infraestructuras a los requerimientos efectivos del desarrollo socioeconómico y de la evolución del modelo territorial, evitando que su implantación descoordinada genere tensiones de transformación ajenas a los objetivos de la ordenación.
- Dignificar la calidad de las infraestructuras, ya que, en tanto actuaciones públicas de gran repercusión en el entorno, deben convertirse en referentes básicos para el resto de intervenciones.

Es objeto de este capítulo establecer los **criterios básicos para la intervención sobre las redes de infraestructuras** y para guiar las actuaciones a acometer en las mismas. Se consideran infraestructuras aquellos espacios e instalaciones en los que se desarrollan usos de infraestructura, en dichas instalaciones se proveen **servicios básicos para la organización del territorio** en su conjunto, como las comunicaciones, abastecimientos, etc, y necesarios para el desarrollo del resto de los usos.

Todos los elementos de cualquier categoría de infraestructuras han de implantarse en el territorio en una **red articulada coherentemente con el modelo de ordenación y jerarquizada**. Algunas infraestructuras de nivel de servicio insular son definidas explícitamente por el PIOT (viarias, aeroportuarias y portuarias); la definición de las restantes queda remitida a planes de infraestructuras específicos. El completamiento de cada red corresponde a los distintos planes en el marco competencial del sistema de planeamiento.

La singularidad de estas actuaciones, en razón de sus efectos sobre los componentes del modelo de ordenación, el medio natural y el desarrollo socioeconómico, exige un especial **control sobre su proceso de implantación**; en este sentido, la realización de intervenciones de infraestructuras debe responder a las previsiones de ordenación que sobre las mismas se establecen en los planes y articularse en Programas de Actuación; por otra parte, la verificación de la idoneidad de los proyectos de ejecución debe valorarse en el marco de un proceso de tramitación integrador que permita valorar diferentes alternativas.

Las Administraciones Públicas, en la progresiva conformación de las distintas redes de infraestructuras, actuarán bajo **criterios de racionalización y optimización de los recursos disponibles** de todo tipo. Tales criterios se concretan en:

- Aprovechar al máximo las infraestructuras existentes, mejorando sus niveles de servicio, su integración en la red y su adecuación ambiental.
- Optar por las alternativas que, con la mayor eficacia funcional, permitan minimizar los costes directos e indirectos de ejecución y explotación y permitan la máxima flexibilidad de servicio ante cambios en los requerimientos de la demanda.
- Desde la óptica de la demanda se impulsarán, en el marco de las políticas de ahorro y racionalización del gasto, Programas de Actuación con medidas concretas dirigidas a fomentar pautas de consumo y de ubicación de actividades que supongan disminuir las necesidades de suministro, en instalaciones eléctricas y de abastecimiento de agua, así como, en general, reducir las necesidades de infraestructura.
- De otra parte, en el funcionamiento y prestación de servicios de cada categoría de infraestructuras se optará por los sistemas y medios más versátiles, aunque no sean convencionales, que permitan la mejor adecuación a los condicionantes de la limitada escala insular, de modo que se optimice la relación entre la capacidad de las instalaciones y las necesidades a cubrir.

Sobre la integración paisajística y ambiental de las infraestructuras

Dada la condición de espacio turístico de la isla y la fragilidad y valor de sus recursos naturales y paisajísticos, en toda actuación de infraestructuras primarán los criterios de minimizar los impactos medioambientales. A tales efectos, todo proyecto de infraestructuras primará en sus estudios de alternativas aquellas que, aún sin ser las convencionales o más comúnmente aceptadas, redunden en una mayor **integración paisajística y ambiental de la actuación**, incluso si suponen un mayor coste económico dentro de los márgenes aceptables de viabilidad. En todo caso las infraestructuras seguirán el principio de ejemplaridad de la obra pública.

De otra parte, se atenderá muy especialmente a las condiciones de diseño, se procurará una **adaptación de los criterios y normas de diseño** para la proyección y ejecución de infraestructuras contenidos en las instrucciones técnicas de ámbito nacional y de los modos habituales de proyectar y ejecutar las infraestructuras a las peculiaridades insulares y las limitaciones y fragilidad del territorio.

Sobre la integración funcional y territorial de las infraestructuras

En la planificación y ejecución de las infraestructuras se seguirán criterios de **integración y complementariedad entre elementos de distintas categorías**. A tales efectos se posibilitará la máxima utilización compartida de espacios, canalizaciones y elementos soportes, con el fin de reducir el número de aquéllos, limitar sus impactos sobre el territorio y optimizar los costes tanto de ejecución como de explotación y mantenimiento.

De otra parte, el alto nivel de requerimientos funcionales del territorio tinerfeño exige observar similares criterios de **integración en relación con el resto de usos** que se disponen sobre el mismo. Por eso, al planificar y proyectar las infraestructuras habrán de estudiarse detalladamente los efectos directos e inducidos que cada actuación pudiera implicar sobre las dinámicas y procesos de evolución de los usos y valorarse de acuerdo a los objetivos sectoriales y de consolidación del modelo de ordenación.

Las infraestructuras han de ser entendidas como **parte de una estructura territorial** y en su diseño habrán de tenerse en cuenta todos los elementos de dicha estructura que puedan verse, de un modo u otro, afectados. La dotación de infraestructuras ha de adecuarse a las

necesidades reales en paralelo a la consolidación del modelo de ordenación territorial. En tal línea, las actuaciones deberán mejorar preferentemente el nivel de servicios de los núcleos principales, a fin de aumentar su atractivo y la calidad de vida de sus usuarios; por el contrario, se evitará incentivar usos no compatibles con los criterios de ordenación del PIOT o de los planes que lo desarrollan.

LA REGULACIÓN DE LOS USOS PRIMARIOS

Las actividades forestales y de conservación de la vegetación natural

La existencia de grandes áreas en las que se mantiene la cubierta vegetal característica, sea ésta o no arbórea, es indispensable para el mantenimiento de procesos básicos como son la creación de suelo y protección contra la erosión, la captación y acumulación de agua en el subsuelo, el mantenimiento de la biodiversidad, etc.

Dentro de estas **formaciones vegetales** el PIOT diferencia específicamente los **ámbitos forestales** con objeto de simultanear su interés natural y paisajístico con el productivo. Los bosques en la isla de Tenerife constituyen un inestimable recurso paisajístico y recreativo por lo que son objeto de protección específica; la totalidad de las masas boscosas significativas de la isla han sido adscritas en el esquema básico de usos del Modelo de Ordenación Territorial a la **categoría de de protección ambiental 2**. Las medidas que constituyen el esquema básico de la protección de dichas áreas se encuentran en el Capítulo 3º del Título II.

Dado el carácter de áreas protegidas que se adjudica a las áreas forestales, los aprovechamientos de sus recursos habrán de ser resultado de tratamientos silvícolas de protección o subordinarse a la **conservación de los valores naturales de los bosques** en que se realicen. La estrecha relación existente entre las actividades de conservación y las de aprovechamiento de los bosques ha motivado que se regulen de forma conjunta, diferenciando por un lado la gestión de las masas forestales existentes autóctonas y de repoblación, por otro la implementación de esas masas y, finalmente, la regulación de los aprovechamientos forestales que en ellas se desarrollen.

Dicha ordenación toma la forma de **directrices de coordinación de la intervención de las administraciones competentes** y de directrices para el desarrollo de la ordenación que habrán de aplicar las distintas figuras de planeamiento que desarrollen la aplicación de la política propuesta.

Las actividades agrarias

La actividad agraria ha sido **el principal factor de transformación del paisaje de la isla a lo largo de la historia**; puede afirmarse desde este punto de vista que la imagen de buena parte de la isla es producto de una labor constructiva continua y que su conservación depende, en gran medida, del mantenimiento de la actividad. Desde el punto de vista productivo, el relativamente escaso peso económico de la actividad se ve compensado por el importante papel que juega en el mantenimiento de los valores ambientales de una isla esencialmente turística.

La ordenación de la actividad como conformadora del paisaje de buena parte de la isla, y por tanto con un importante papel en la configuración de su oferta turística, y como actividad productiva capaz de generar rentas y empleo, abarca **varias vertientes de intervención**: reserva de terrenos para el desarrollo de la actividad, política de fomento de las actividades agropecuarias y ordenación sectorial de la actividad.

- Desde el punto de vista de la reserva de espacios para el desarrollo de la actividad en el Modelo de Ordenación Territorial se han incluido como Áreas de Regulación Homogénea de protección económica aquellas zonas que presentan una mayor potencialidad para admitir este tipo de usos.
- Desde el punto de vista de aumentar el nivel de aprovechamiento de los terrenos roturados, tanto en las áreas de agricultura tradicional como en las de agricultura intensiva, se establecen directrices sectoriales destinadas al fomento de la actividad agraria, para contribuir con la máxima eficacia en el mantenimiento de los valores naturales y paisajísticos del territorio aumentando paralelamente su eficacia productiva; estas medidas de fomento se aplicarán en las áreas agrícolas y, especialmente, en aquellas áreas de mayores valores paisajísticos y naturales, caso de los Parques Rurales y espacios de gran valor paisajístico o de las áreas con mayores problemas de degradación de su estructura paisajística
- El desarrollo de una ordenación sectorial que determine a medio y largo plazo el contenido concreto de las medidas a tomar para el fomento y desarrollo de la agricultura será realizado en el marco de un plan específico cuyos objetivos y criterios de ordenación responden a los expresados con carácter general para la actividad.

Las actividades ganaderas

La ganadería, como actividad tradicional ligada a la agricultura de medianías en una economía de subsistencia que se ha desarrollado en la isla a lo largo de varios siglos, ha contribuido decisivamente a la actual configuración del territorio insular y se encuentra ligada a los procesos productivos tradicionales agrícolas. Por otra parte, su potencialidad de elaborar productos de gran calidad y con una demanda considerable dentro y fuera de las islas, la convierten en un **sector con un alto nivel de proyección para su futuro desarrollo**.

El nivel de molestias que una actividad de este tipo, sobre todo si se desarrolla a niveles industriales puede producir, exige profundizar en el desarrollo de las medidas correctoras, teniendo en cuenta que un cierto nivel de molestias es inherente a este tipo de instalaciones, pero también que dichas instalaciones son propias del entorno agrícola y que en él deben tener **preferencia sobre otras actividades que no estén específicamente ligadas con la actividad agrícola**.

En consecuencia **la regulación de la actividad se articula en varias vertientes**: reserva de terrenos para el desarrollo de la actividad, medidas de fomento para su desarrollo y medidas para compatibilizar el asentamiento de la actividad de forma compatible con el resto de las actividades.

- Desde el punto de vista de la reserva de suelos para el desarrollo de la actividad, se considera la actividad ganadera directamente ligada a la agrícola, por tanto se considerará al mismo nivel de preferencia que la actividad agrícola en las áreas homogéneas en que esta sea actividad principal o secundaria.
- Las directrices de coordinación para el fomento de la actividad, desarrollan las bases sobre las que debe fundamentarse su inevitable despegue y se habrán de concretar en un Plan Territorial Especial de la actividad.
- Además se establecen las condiciones para que dicho desarrollo se produzca de un modo compatible con el desarrollo del resto de las actividades que demandan asentarse sobre el territorio. El PTEO de la actividad deberá conjugar y homogeneizar las normas derivadas del marco urbanístico con las de actividades molestas insalubres y peligrosas y con la normativa sectorial propia de la actividad a fin de conseguir un marco normativo y procedimental único para establecer las condiciones de implantación de las instalaciones ganaderas.

Pesca y marisqueo

La tradicional situación de sobrepesca a la que se han visto sometidas las aguas de Canarias, con la utilización de artes de pesca no selectivas, y con la práctica común de la pesca furtiva ha producido la esquilma de numerosas especies, principalmente demersales. Ello está causando problemas de diversa índole que se manifiestan tanto en el **deterioro de los ecosistemas** por la deficiente explotación a que son sometidos, como en la rentabilidad económica de la actividad, impulsada de modo constante a la búsqueda de nuevos recursos una vez que agota los más inmediatos por sobreexplotación.

En este contexto es necesario establecer **nuevas pautas de explotación** que permitan un aprovechamiento sostenible de las pesquerías sin graves perjuicios para los ecosistemas que las soportan y aumentar la eficacia de la normativa existente, antes que introducir nuevas normas en un campo que se considera suficientemente reglamentado en líneas generales.

La **regulación de la actividad en ámbitos concretos** es una materia que escapa a las posibilidades de ordenación actuales, debido a la necesidad de estudios sectoriales que proporcionen la información necesaria para articularla. Dicha regulación será uno de los objetivos del PORN del medio marino que desarrollará la ordenación del Área de Regulación Homogénea Marina.

El PIOT se limita a este respecto a establecer las **directrices que han de guiar la acción pública** para conseguir variar las pautas de explotación actuales orientándolas hacia el deseable modelo de aprovechamiento sostenible y las directrices que el planeamiento de desarrollo habrá de tener en cuenta en su regulación de la actividad.

Se contempla también el fomento de la **acuicultura** como una de las posibles alternativas de diversificación del sector pesquero que posibilitaría un aumento de las capturas al tiempo que garantizaría la preservación y renovación de los recursos. Con objeto de compatibilizar esta actividad con la protección de los recursos naturales y con las actividades que se desarrollen en el litoral conforme a las previsiones del MOT, se prevé la elaboración de la propuesta de ordenación insular de la acuicultura para su integración en el Plan Regional que regule la actividad, así como la constitución de un registro de explotaciones acuícolas.

Caza

La caza en la isla de Tenerife no tiene, al menos por ahora, carácter de actividad económica con carácter general. No obstante, no es descartable que la tenga en el futuro inmediato, al margen de la considerable actividad que, de forma indirecta (compra de equipos, animales, munición), generan sus numerosos practicantes. Por esta razón se ha decidido incluir su regulación junto con la de las actividades primarias, aún reconociendo, que en la actualidad, el **carácter básicamente recreativo de la actividad**.

Desde otro de punto de vista, es **una actividad susceptible de producir un considerable impacto en los ecosistemas** sobre los que actúa; por tanto, la caza no sólo es una actividad deportiva, recreativa o social, sino que -sobre todo- incide directamente en la gestión de los recursos naturales y, en tal sentido, su autorización debe vincularse a los objetivos de dicha gestión que en cada ámbito territorial resulten específicos y a las obligaciones consiguientes.

En consecuencia y, para garantizar un ejercicio de la actividad compatible con el mantenimiento de los valores del medio en que se desarrolla, se establece un conjunto de **directrices de coordinación territorial**, que deberán ser concretadas y aplicadas por las administraciones competentes en la materia a la hora de emitir las correspondientes licencias, y las directrices para el desarrollo de la ordenación que haya de complementar el Plan Insular de Caza existente, una vez actualizado y adaptado como Plan Territorial Especial de Ordenación de la Caza.

LAS ACTIVIDADES MINERAS

La demanda de **recursos geológicos tinerfeños como insumos de la actividad constructiva y agrícola** está muy ligada al ejercicio de actividades clave en la economía insular; por ello la actividad extractiva tiene un carácter estratégico en la isla, un carácter que hace que su regulación escape de la esfera local e incluso sectorial, para afectar al conjunto de la isla y a las actividades clave de la economía insular.

Por otra parte, la extractiva es **una actividad con una capacidad de transformación del entorno muy alta**, capaz de provocar importantes impactos paisajísticos; sin embargo, su explotación comercial no ha tenido en cuenta suficientemente su aprovechamiento sostenido en el tiempo ni el control de los impactos sobre el territorio y el resto de actividades por lo que es preciso establecer una regulación que garantice su uso racional, competencia del PIOT como Plan de Ordenación de los Recursos Naturales.

Desde el punto de vista de su ordenación y gestión, la concurrencia de organismos intervinientes dificulta el alcanzar soluciones si no es desde un marco unitario de gestión como el que propone el presente documento. En los razonamientos expuestos se basa la **justificación de la ordenación directa de las actividades extractivas**

Por consiguiente se establece una **regulación con un grado de detalle y un alcance normativo singular** de las actividades extractivas por el PIOT. Buena parte de lo dispuesto en este capítulo tiene el carácter de determinaciones vinculantes, con aplicación directa para regular el ejercicio de actividades extractivas en el territorio insular

Los objetivos básicos del PIOT en relación a la actividad extractiva son:

- Asegurar en el plazo de programación del Plan el autoabastecimiento insular de insumos geológicos, adecuando lo más posible la producción y la demanda, tanto en términos de volúmenes requeridos y extraídos como en términos de distribución espacial.
- Garantizar el racional ejercicio de estas actividades en cuanto al aprovechamiento de recursos no renovables, con los menores impactos posibles sobre el territorio y sin suponer conflictos respecto a otros usos, tanto durante las extracciones como una vez acabadas éstas.

Esquema de la ordenación de las actividades extractivas

Las actividades extractivas no se regulan del mismo modo que el resto de las actividades, como una actividad compatible con un determinado Área de Regulación Homogénea, que habrá de ser detallada en cuanto a límites y ordenación por el planeamiento. En función de su interés insular, se delimitan aquellas zonas en las que se podrá desarrollar la actividad, que tendrá siempre un **carácter temporal para cada ámbito concreto** en que se desarrolle; el planeamiento establecerá, de acuerdo a las características concretas y a las directrices del PIOT una función definitiva para cada ámbito; la configuración final del ámbito, una vez acabada la extracción y la restauración, ha de ser adecuada para desarrollar las actividades propias de dicha función definitiva.

Dados los problemas ambientales y paisajísticos que crea la sobreabundancia de extracciones repartidas por toda la geografía insular, el PIOT define los **ámbitos en que se puede permitir el ejercicio de la actividad**, a partir de un estudio sobre las necesidades de materiales en la isla para los próximos años, y de un equilibrio en la distribución territorial de las canteras. Dichos ámbitos son los relacionados a continuación, indicando, para cada uno, el municipio al que pertenecen y el recurso geológico susceptible de explotación:

01) Barrancos de Güímar	(Güímar)	Gravas
02) Birmagen	(El Rosario)	Picón
03) La Montañita	(Granadilla)	Picón
04) La Estrella-Luceña	(San Miguel)	Picón
05) El Gordo	(Icod de los Vinos)	Picón
06) Montaña de Talavera	(Santa Cruz de Tenerife)	Picón
07) Montaña de Socas	(Tacoronte)	Picón
08) El Riquel	(Icod de los Vinos)	Piedra
09) Los Pasitos	(Santa Cruz de Tenerife)	Piedra
10) Guama-El Grillo	(Arico)	Puzolana
11) Los Cármenes	(Granadilla)	Puzolana
12) Malpasito	(Granadilla)	Puzolana
13) Ruigómez	(El Tanque)	Tierra

Esta regulación de carácter territorial se complementa con la regulación del ejercicio de la actividad extractiva y de las labores de restauración vinculadas, especialmente en cuanto a las condiciones materiales que han de cumplir las explotaciones en sí mismas y las infraestructuras e instalaciones complementarias; también con el contenido de los proyectos técnicos que han de precisar las condiciones en que se realice la actividad.

La explotación de los recursos mineros se realiza a través de unidades de explotación denominadas canteras. Sólo pueden delimitarse y explotarse canteras en los ámbitos extractivos. Pueden, sin embargo, delimitarse **canteras fuera de los ámbitos extractivos** en dos circunstancias particulares: cuando tengan carácter de artesanales, y, con carácter excepcional, para la extracción de piedra en bloques para obras públicas de interés insular.

Las **canteras en el resto del territorio** se considerarán como usos a extinguir, y en ellas sólo serán autorizables las actividades de restauración. Para estas canteras se establece una normativa de carácter transitorio de aplicación a aquellas explotaciones en ejercicio a la aprobación del PIOT, detallándose las diversas casuísticas posibles y en función de éstas los criterios de aplicación con el fin de reconducirlas de forma gradual hacia el cumplimiento de la normativa general.

LA INDUSTRIA Y LAS ACTIVIDADES TERCIARIAS

Criterios y objetivos de ordenación en materia industrial

El diseño de una política industrial para la isla requiere la consideración de factores que trascienden su marco territorial y dependen de la adopción de medidas de diverso tipo destinadas a disminuir los costes diferenciales de la producción insular. El **objetivo específico del Plan Territorial Especial de Ordenación de la Actividad Industrial** es facilitar las condiciones necesarias para que la actividad se desarrolle con los adecuados niveles dotacionales y de servicios así como correctamente integrada en el modelo de ordenación que se prevé para el conjunto de la isla, en función de los tipos específicos de demanda.

La forma en que tradicionalmente se ha venido produciendo el asentamiento de actividades industriales en buena parte de la isla, constituye, por sus características de dispersión y bajo nivel de integración, uno de los principales **problemas ambientales y de estructuración territorial a nivel insular**.

En este contexto, el PIOT define cuatro grandes objetivos de carácter territorial relativos a la ordenación de las instalaciones industriales:

- Facilitar la implantación de industrias en el suelo actualmente vacante.
- Mejorar y recualificar el suelo industrial existente, corrigiendo los déficits en cuanto a urbanización, equipamientos, servicios e imagen de los principales polígonos y áreas industriales y mejorando las condiciones del entorno, la calidad de las infraestructuras y el diseño de las actuaciones.
- Promover nuevos espacios productivos que desarrollen un soporte físico adecuado para atraer empresas innovadoras, con un alto componente en I+D y en valor añadido de sus productos.
- Controlar estrictamente el establecimiento de instalaciones industriales al margen del planeamiento.

La consecución de estos objetivos requiere de la articulación de políticas públicas de gestión activa de suelo que permitan facilitar suelo urbanizado a costes asequibles y desincentivar los procesos de edificación dispersa.

Criterios y objetivos de ordenación sobre las actividades terciarias

Por su propia naturaleza, los usos terciarios (especialmente, los comerciales) se insertan en las estructuras territoriales en función de la población a la que sirven, con mucha frecuencia distribuidos indiferenciadamente con el resto de actividades. De forma similar a los equipamientos, los usos terciarios adquieren un **carácter de nodos estructurantes** del resto de usos, con capacidad de polarización y atracción, de diversa intensidad según sus dimensiones y niveles jerárquicos.

De otra parte, el sector terciario viene sufriendo en los últimos años una intensa transformación de sus mecanismos de funcionamiento, con la **crisis de las tipologías tradicionales y la aparición de nuevas formas comerciales**. Tal proceso exige plantearse, desde la escala insular, la necesidad de definir objetivos diferenciados de ordenación y actuación, si bien complementarios entre sí:

- En relación con las áreas comerciales tradicionales (y terciarias, en general) de los núcleos urbanos existentes se requiere fomentar su recualificación y mejora generalizada a fin de propiciar el mantenimiento y potenciación de los valores centrales de estas áreas, frente a los procesos de pérdida de competitividad derivados de las nuevas formas comerciales.
- En relación con las nuevas formas comerciales (centros comerciales y grandes establecimientos comerciales, denominada genéricamente grandes equipamientos comerciales) que, por sus dimensiones y efectos sobre el resto de los usos y la estructura territorial, pueden configurarse, en ocasiones, como áreas urbanas especializadas, el objetivo principal es garantizar que su implantación y desarrollo se inserte adecuadamente en el modelo de ordenación, sometiéndolo para ello a mecanismos que permitan valorar la idoneidad de cada iniciativa en su conjunto.

La repercusión de estos nuevos tipos de establecimientos comerciales ha sido tan notable que ha trascendido del ámbito exclusivamente sectorial, sobre el nivel y características de la oferta comercial y su incidencia en el comercio tradicional, al ámbito territorial en cuanto a sus efectos sobre las infraestructuras y sobre las actividades de su entorno y a su capacidad para constituirse en nodos o enclaves territoriales con capacidad estructurante más allá, en algunas ocasiones, del ámbito municipal, tal como ponen de manifiesto las Directrices de Ordenación General al facultar a los planes insulares para establecer las condiciones de implantación de los equipamientos comerciales y de ocio “con incidencia territorial amplia”.

La diversidad en cuanto a la oferta comercial y a la dimensión de los instalaciones de estas nuevas formas comerciales es tal que el establecimiento de criterios de ordenación territorial de los mismos pasa por establecer la diferenciación entre aquellos establecimientos que se circunscriben al ámbito local y los de “incidencia territorial amplia” diferenciación que, en un territorio tan limitado y tensionado como Tenerife, sólo puede ser realizada en base al análisis de las características y repercusión territorial de los establecimientos existentes.

Realizada la diferenciación anterior, y aunque la localización de los mismos se realizará a través del planeamiento general, se establecen desde el PIOT las condiciones específicas para la implantación de los grandes equipamientos comerciales de incidencia territorial amplia, si bien se remite a la formulación de un **Plan Territorial Especial de Ordenación de Grandes Establecimientos Comerciales y de Ocio** que las precise, según las características diferenciadas de los establecimientos y las diferentes zonas de la isla en que se determine su admisibilidad.

Contenido y esquema de ordenación de los usos industriales y terciarios

Con carácter general se entiende por **área urbana industrial y terciaria** a todo recinto de características urbanas en cuyo interior, articulados mediante una trama de viarios, espacios libres, servicios y otros usos, se disponen parcelas en las cuales pueden implantarse, de acuerdo a las condiciones del planeamiento vigente, usos industriales o terciarios, de forma exclusiva o predominante.

Los usos industriales y terciarios pueden encontrarse en alguna de las siguientes **categorías en función de su localización en el territorio**:

- Los autorizables en suelo rústico a través del procedimiento de calificación territorial.
- Los autorizables en suelo rústico a través del procedimiento de proyectos de actuación territorial.
- Los autorizables en áreas urbanas no predominantemente industriales o terciarias.
- Los autorizables en áreas urbanas predominantemente industriales o terciarias que han sido delimitadas como tales por el planeamiento territorial o urbanístico, los polígonos.

En base a la clasificación del párrafo anterior, el **esquema establecido por el PIOT para la ordenación de los usos y áreas industriales y/o terciarias** es el que se expresa en los párrafos siguientes:

- Fuera de áreas urbanas sólo podrán implantarse usos industriales y/o terciarios mediante el procedimiento de calificación territorial que estén expresamente admitidos por el planeamiento vigente en el ámbito territorial.
- Determinados usos industriales (industrias singulares) han de implantarse en el marco procedimental de los Proyectos de Actuación Territorial. En consecuencia, su ubicación y condiciones de ordenación no pueden estar definidas por el planeamiento previo, sino que deben resolverse a través del procedimiento de autorización.
- En las áreas urbanas con uso global predominante distinto del industrial o del terciario, corresponderá al plan urbanístico competente para su delimitación y ordenación, regular las condiciones de admisibilidad de dichos usos en desarrollo de las limitaciones establecidas por el PIOT en cuanto al carácter y dimensión de la instalación y a las molestias que pudiera producir.
- Asimismo, el planeamiento general urbanístico deberá delimitar y ordenar las áreas urbanas de uso global industrial y/o terciario municipales, para dar cabida en las mismas a las necesidades previstas de carácter estrictamente municipal. Tales polígonos municipales estarán limitados en cuanto a los usos admisibles y sus condiciones de disposición en el territorio y relación con el resto de elementos del modelo de ordenación a las condiciones que se establecen.
- En desarrollo de la política de suelo industrial y/o terciario se implantarán áreas urbanas productivas de uso global industrial y/o terciario de ámbito comarcal que centralicen y hagan más eficaz la oferta en esta materia. Tales polígonos comarcales deben delimitarse y ordenarse mediante planes territoriales específicos que abarquen los requerimientos, necesidades y posibilidades de implantación de la totalidad de la comarca.
- Determinados usos industriales y terciarios deben ubicarse necesariamente en polígonos especializados que, por su importancia en la base productiva tinerfeña y en el modelo territorial insular, se definen expresamente en el PIOT: polígono industrial del Valle de Güímar y polígono industrial de Granadilla. La ordenación del primero corresponde al planeamiento específico en curso de ejecución, mientras que la del segundo ha de ser acometida por los planes vinculados al desarrollo de la Operación Singular específica.

- Los grandes establecimientos comerciales junto con la oferta recreativa y de ocio que en algunos casos llevan asociada, se han consolidado en los últimos años como formas de actividad comercial con características diferenciadas respecto de los equipamientos comerciales tradicionales. Si bien la característica común a todas ellas es que su influencia trasciende más allá de su ámbito urbano próximo y que manifiestan una cierta tendencia a agruparse, en sus distintas categorías pueden localizarse en múltiples situaciones urbanas, insertas en áreas residenciales, en polígonos industriales y terciarios o constituyendo áreas diferenciadas en sí mismas.

LA ORDENACIÓN DEL TURISMO

Criterios de ordenación en materia turística

La ordenación del turismo se basa en su **consideración como actividad productiva** en sí misma, que exige de unas instalaciones, servicios y dotaciones adecuados para su desarrollo, que no tienen por qué coincidir con los precisos para la actividad residencial o industrial, pese a tener todas ellas el carácter de actividades urbanas.

Las conclusiones de la información señalaban la necesidad de vincular la producción turística a las necesidades del sector y disociándolas de las del mercado inmobiliario. Desde este punto de vista, **la estrategia de intervención se basa en los puntos siguientes:**

Cambiar el modo en que se produce la oferta turística, de modo que atienda más a las necesidades del mercado turístico y menos a las, hasta ahora predominantes, presiones del mercado inmobiliario.

Eliminar la exclusividad que hasta el momento detentan las instancias urbanísticas en la tramitación y aprobación de proyectos turísticos.

Introducir mecanismos específicos dirigidos a diversificar la oferta y elevar progresivamente la calidad de los productos turísticos tinerfeños, tanto de los nuevos como de los existentes.

Establecer pautas de control de la calidad de los establecimientos turísticos

El objeto de ordenación e intervención del PIOT en esta materia es la conformación de la oferta turística, entendida ésta, en un sentido específico, como el conjunto de inmuebles destinados a la prestación de servicios turísticos y, en un sentido amplio, como la totalidad del territorio insular. Desde la perspectiva de la **configuración de la nueva oferta alojativa**, el objetivo principal del PIOT es conseguir que se aprueben únicamente proyectos turísticos de calidad y solvencia contrastados. Para ello se estima necesario:

- Limitar las áreas en las que se pueden delimitar suelos urbanizables con destino turístico.
- Establecer unas condiciones de calidad y de ubicación de las nuevas implantaciones

- Reservar los terrenos de mayor potencialidad turística de la isla para usos turísticos alojativos y complementarios, evitando la colonización del suelo por otros usos que puedan impedir su futuro desarrollo o degradar el entorno en que se insertan los establecimientos.

Por otra parte, es necesario realizar una labor de gestión tendente a recuperar las áreas turísticas que han ido quedando desfasadas respecto de los requerimientos de la demanda dominante, evitando la conversión en zonas residenciales de áreas cuyo atractivo turístico de fondo es innegable y cuya capacidad alojativa es tan elevada.

Desde el punto de vista de la adecuación del territorio, la totalidad de las disposiciones de ordenación del PIOT tienen como objetivo, principal o secundario, la **adecuación de la isla como escenario de la actividad turística**, sin perder de vista que una adecuada calidad de vida es la mejor tarjeta de presentación de cara a los visitantes y que para obtener un territorio atractivo es preciso utilizarlo racionalmente.

Una pregunta muy repetida es si es posible (o conveniente) fijar un "techo" o capacidad máxima turística de la isla, objeto de determinación cerrada por algunos Planes Insulares y que aparece señalado como un contenido no obligatorio de los planes insulares en la LOT. El PIOT asume que tiene que haber- un **límite máximo para la capacidad turístico-alojativa de Tenerife**, pero entiende que este límite no puede establecerse sin entrar en un nivel de estudio detallado de la oferta en fase de consolidación para adecuar las expectativas de crecimiento a las necesidades reales del sector y a las exigencias de la demanda. El establecimiento del techo alojativo para la isla exige la reconsideración del modelo que ya está fijado por la vía de los hechos a través del planeamiento general y parcial, para verificar su viabilidad y, en su caso, establecer las oportunas medidas correctoras.

Por otra parte, las implicaciones sociales y económicas de la fijación de techos son de tal calibre que aconsejan su tratamiento diferenciado del actual documento, que no fue concebido en un primer momento para estos fines, y remitir su determinación a un documento específico, que centre sus objetivos y los esfuerzos de las administraciones implicadas en un tema de tanta trascendencia.

La incorporación al PIOT de los contenidos optativos en materia turística, y singularmente, la fijación de la capacidad alojativa se realizará a través de un Plan Territorial Especial de Ordenación del Sector Turístico. Para su redacción se establecen directrices de contenido y plazos de ejecución.

Uno de los tipos establecimientos turísticos que pueden contribuir a mejorar y diferenciar la oferta turística de la Isla son los establecimientos turísticos recreativos. Estos establecimientos son admisibles en la totalidad del ámbito insular conforme al régimen general de usos del PIOT y del PTEOTT; sin embargo por la relevancia territorial que pueden adquirir, por la diversidad de establecimientos posibles y con objeto de garantizar la implantación de los mismos en consonancia con el modelo turístico insular, el PIOT prevé la formulación de un **Plan Territorial Especial de Ordenación de Establecimientos Turísticos Recreativos**.

El turismo como actividad específica

El primer criterio señalado en el punto anterior implica considerar como turismo sólo aquellas **actividades cuyo objeto es facilitar de forma continuada servicios de ocio**, teniendo por tanto un carácter productivo que se mantiene en el tiempo. Para fomentar este carácter, en la ordenación y conformación física de las áreas y productos turísticos deben priorizarse las exigencias propias de la actividad, distintas de las de los espacios urbanos tradicionales (y en ocasiones incompatibles con ellas). Ello implica una separación conceptual radical (si bien matizada en la práctica) entre el espacio turístico y el que no lo es (o no debe serlo), especialmente el residencial.

Por otra parte, las decisiones sobre actuaciones turísticas deben vincularse, en el marco de su adecuación a la política de gobierno del turismo, a la efectiva inversión productiva, y nunca a expectativas de desarrollo inmobiliario de los intereses de la propiedad del suelo. Para lograr una estructura turística ágil y con capacidad de adaptación a las necesidades de la demanda, la autorización de las actuaciones turísticas (sean áreas o productos aislados) debe atender a las estrategias de gobierno derivadas de la evolución de los factores internos del sector se resuelva y no ser resuelta con carácter exclusivo en el marco del planeamiento urbanístico.

La clasificación de nuevo suelo destinado al uso turístico

La producción de la oferta turística de la isla se ha basado en la creación de establecimientos alojativos en el marco de áreas turísticas proyectadas y gestionadas desde una perspectiva urbanística e inmobiliaria. Mediante el desarrollo de Planes Parciales se daba legitimidad a un proceso de segregación y venta de parcelas en el que los criterios inmobiliarios han solido tener bastante más peso que los ligados a la configuración racional de la oferta turística insular.

Este tipo de áreas turísticas, en las que se produce un proceso de clasificación de suelo cuyo desarrollo posterior por parcelas aisladas no está ligado a un proyecto de explotación turística conjunto y adecuado a la oferta turística en que se inserta, se denominan en el presente documento, y a los exclusivos efectos de diferenciarlas de otras posibles, **áreas turísticas convencionales**.

La intervención del PIOT en la dinámica de producción de la oferta turística descrita, se desarrolla a través de dos caminos complementarios:

- En primer lugar a través de la limitación en la creación de nuevas áreas turísticas, que sólo podrán admitirse en las áreas costeras con mayor vocación turística. Fuera de dichas áreas sólo podrán establecerse establecimientos aislados, a través de los procedimientos vigentes para su localización en suelo rústico o urbano.
- En segundo lugar, ligando la implantación de nuevas áreas turísticas o de establecimientos aislados a la conveniencia y oportunidad adecuadamente garantizada de desarrollar proyectos de explotación turística que legitimen la transformación del suelo.

El PIOT delimita los ámbitos más adecuados para la implantación de instalaciones turísticas de carácter alojativa y o complementario, son los ámbitos de referencia turísticos. Dichos ámbitos se consideran como **reservas del suelo con mayor capacidad para albergar instalaciones turísticas**, lo que implica la restricción de otro tipo de usos e intervenciones (residenciales, industriales, etc) que puedan comprometer dicho destino. Tan solo dentro del ámbito de referencia se podrá proceder a la declaración de terrenos "de uso turístico" a que hace referencia la Ley de Ordenación del Turismo de Canarias, mediante la sectorización de suelo urbanizable con dicho destino; fuera del ámbito sólo podrán ubicarse instalaciones aisladas cumpliendo unos requisitos más exigentes que los estipulados para su interior. Sin embargo, estos ámbitos no tienen un destino turístico en su globalidad, se trata de áreas de gran potencialidad agrícola para cultivos intensivos y esta ha de ser la actividad dominante en estas áreas, en las que ha de compatibilizarse a través del planeamiento la inclusión de implantaciones turísticas de carácter aislado.

Para evaluar la conveniencia de la sectorización de suelos turísticos, se dispone un conjunto de **condiciones de sectorización**, de acuerdo a las que las instituciones competentes podrán adoptar las decisiones precisas sobre la admisibilidad de cada iniciativa turística. Dichas condiciones hacen especial énfasis en la vinculación de la iniciativa urbanística con iniciativas de carácter productivo, en la temporalidad de la actuación y en la caducidad de la misma en caso de su no ejecución, y en su vinculación a la capacidad de carga del territorio y de las

infraestructuras. Hacen también énfasis, finalmente, en las características territoriales y en las condiciones mínimas de calidad que debe cumplir cada iniciativa.

Finalmente se establecen disposiciones que constituyen **directrices de diseño de las nuevas áreas** que conforman la oferta turística alojativa y complementaria; dichas condiciones se configuran a su vez como una referencia para la ordenación y tratamiento de los núcleos existentes.

La implantación de establecimientos aislados

Los establecimientos aislados **pueden implantarse de dos modos**: bien en parcelas con la condición de solar, situadas en áreas urbanas consolidadas, bien en suelo rústico, mediante los procedimientos establecidos legalmente para las instalaciones que deben localizarse en dicho tipo de suelo.

Las **condiciones para la implantación de establecimientos turísticos en áreas urbanas consolidadas**, turísticas o no, vendrán dadas por las condiciones de ordenación urbanística de dichas áreas.

La **implantación de establecimientos turísticos en suelo rústico**, en cambio, deberá tramitarse a través de los procedimientos de calificación territorial o proyecto de actuación territorial, y someterse a las condiciones del planeamiento, tanto insular como municipal.

Finalmente se establecen disposiciones que constituyen las **condiciones mínimas de calidad y directrices de diseño de los establecimientos** que conforman la oferta turística alojativa y complementaria; dichas condiciones se configuran a su vez como una referencia para el tratamiento de los inmuebles existentes.

La recualificación de las áreas turísticas existentes

Si bien la regulación de la nueva oferta que pueda crearse es imprescindible, el eje de la política de actuación en la configuración de la oferta turística ha de ser la **intervención sobre los núcleos turísticos existentes**, ya que su dimensión es tan importante que hace impensable el crear una nueva oferta turística que no se base en la reconversión de la existente; por tanto, se proponen estrategias de intervención para su mantenimiento y recualificación.

Para mantener su competitividad, el desarrollo turístico tinerfeño debe dirigirse hacia el equilibrio y **mejora cualitativa de la oferta existente** más que al crecimiento cuantitativo; por tanto, toda nueva iniciativa debe suponer un aumento efectivo de la competitividad global de la oferta turística tinerfeña en su conjunto. Las consecuencias de este criterio se concretan tanto en normas de calidad para áreas y establecimientos turísticos, como en mecanismos de gestión y líneas de actuación para el aumento progresivo de la calidad y diversidad de la oferta (existente y nueva).

Ahora bien, la **diversidad de situaciones de cada área turística existente**, así como las limitaciones competenciales y de escala del PIOT, exigen que sean planes específicos (urbanísticos principalmente) los que aborden la ordenación detallada de los procesos turísticos en estos entornos, desde el objetivo general de lograr la máxima adecuación de su situación previa a los criterios de calidad y servicios establecidos respecto a las áreas nuevas. Así pues, han de ser dichos planes los que, de acuerdo con los criterios del PIOT, delimiten las áreas turísticas existentes, las evalúen y, según su situación y posibilidades de desarrollo, definan su carácter y función en el mercado turístico tinerfeño, estableciendo la consecuente ordenación pormenorizada.

La reconversión de la planta alojativa existente tiene que partir de un conocimiento profundo de las condiciones en que se encuentra y del papel que está jugando en la oferta de la isla y de la definición del que le toca jugar de cara al futuro, por ello las directrices que establece el PIOT a este respecto exigen de un desarrollo a través de **figuras de planeamiento específicas**.

En este sentido se propone el desarrollo de **planes especiales de reforma interior de los núcleos turísticos** más antiguos y que evidencian mayores desfases entre necesidades y existencias de servicios e infraestructuras y dos actuaciones singulares destinadas a la rehabilitación de los dos principales núcleos urbanos en que se presentan este tipo de situaciones: El Puerto de La Cruz y Los Cristianos.

Por otra parte, se propone la realización de un estudio de la totalidad de la planta alojativa existente para conocer su estado y elaborar políticas de intervención específicas, los objetivos y los criterios con que debe ser desarrollado este **Censo de establecimientos alojativos**, se encuentran en la sección 5ª de este capítulo.

Por otra parte, los **referentes para la reconversión** están definidos a través de las directrices de diseño y de las condiciones mínimas de calidad que se estipulan tanto para las nuevas áreas como para los nuevos establecimientos turísticos.

Los criterios de actuación sectorial

Se establece finalmente un conjunto de **criterios que han de informar la política de actuación pública** en esta materia, complementando los expresados por la Ley de Ordenación del Turismo de Canarias; asimismo se establece una serie de líneas de actuación destinadas a la recualificación de las áreas turísticas existentes y basadas en la mejora de su nivel de equipamientos que abarcan los siguientes campos de actividad:

- Información y seguimiento del sector turístico
- Elaboración de criterios y objetivos turísticos
- Planeamiento del sector
- Ejecución de Programas de Actuación turísticos
- Intervención sobre el desarrollo de la oferta

El objetivo de los estudios propuestos es crear una base de información que permita dilucidar en cada momento qué iniciativas son las más adecuadas en cada lugar, qué segmento de la oferta es preciso fomentar, qué magnitud ha de tener cada intervención y cada segmento de la

oferta, etc.; Todo ello, en función del conocimiento de los efectos de todo tipo, económicos, sociales, ambientales, etc, que pueda producir cada iniciativa.

Entre las iniciativas destinadas a mejorar la calidad de servicios ofertados al turismo se enmarcan algunas de las operaciones singulares previstas, pero más en concreto dos de ellas, destinadas, de forma prioritaria, a ampliar la oferta de servicios ligados a la conservación y disfrute del medio natural; estas dos operaciones, que vienen a completar la estructura de los equipamientos de la isla, son la ejecución de un Complejo Turístico - Recreativo en Punta de Rasca, ligado con la conservación de los dos espacios naturales anexos y la ejecución de un Complejo de Servicios del Parque Nacional del Teide, donde se concentren las instalaciones dotacionales que requiere un espacio natural de tal magnitud e importancia en la oferta turística actual.

Desarrollo de los contenidos del Plan Insular en materia turística

No puede considerarse que el presente documento del PIOT cumplimente las disposiciones de la Ley 7/1995 de Ordenación del Turismo de Canarias con el alcance suficiente para que dejen de aplicarse en las Isla las medidas de la Ley 6/2001. La ordenación establecida por el presente documento no cubre la totalidad de los contenidos establecidos por la legislación sectorial, dada la complejidad inherente a definir aspectos de tanta trascendencia socioeconómica como la capacidad alojativa de la isla y de cada una de sus zonas; No obstante, establecer la capacidad alojativa de la isla, así como determinar las zonas insuficientemente dotadas y las áreas o núcleos a rehabilitar se considera una tarea imprescindible en una isla que, como Tenerife, depende en exclusiva del turismo para su prosperidad económica. En consecuencia, y con la finalidad de incorporar al presente documento los contenidos que el DL 1/2000 establece como optativos en materia turística, se desarrollará un Plan Territorial Especial de Ordenación del Sector Turístico, que incorporará los contenidos mínimos que se establecen en la sección 8ª del capítulo dedicado a la ordenación del turismo

LA RESIDENCIA

Criterios y objetivos de ordenación en materia residencial

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

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

La consecución de estos objetivos depende en gran medida de la articulación de políticas públicas adecuadamente coordinadas para llevar adelante una **gestión activa que propicie la existencia de suelo urbanizado suficiente, de coste accesible y adecuadamente localizada**, para satisfacer las necesidades de vivienda en sus diferentes modalidades; a su vez, dichas políticas han de reducir las ventajas de que, hasta el momento, disfrutaban los procesos dispersos de edificación. Por otra parte, las políticas de suelo y vivienda han de entenderse como instrumentos activos de reequilibrio territorial con los criterios del modelo de ordenación insular, superando su tradicional función limitada a resolver los problemas y déficits allí donde se producen.

Uso residencial y áreas residenciales

Las áreas urbanas residenciales son aquellos recintos urbanos en los cuales existen, o pueden implantarse de acuerdo a las condiciones del planeamiento, **usos residenciales, con carácter exclusivo o predominante con respecto a otros usos**. Tales áreas se clasificarán, según su grado de consolidación y su localización y funcionalidad en la estructura territorial, en las categorías de consolidadas, interiores y de ensanche, tal como ya se ha expresado para las áreas urbanas con carácter general.

Si bien por regla general se entiende que la residencia debe concentrarse en las áreas urbanas, se admite su implantación en determinadas áreas rurales, llamadas **áreas rurales con capacidad residencial**; son recintos en los que las parcelas residenciales se insertan en una estructura de carácter rústico, que articula usos primarios (agrícolas, sobre todo), sin conformar núcleos compactos de trama urbana. Las áreas rurales con capacidad residencial comprenden el conjunto de fincas rústicas vinculadas a un elemento viario que les da acceso y que el planeamiento señala con condiciones para ser soporte de viviendas a sus márgenes. Según la estructura territorial y el grado de concentración de estos ejes viarios, estas áreas se dividen en las dos siguientes categorías diferenciadas, a efectos de su regulación:

- Asentamientos rurales: ámbitos con un cierto grado de concentración edificatoria que permite considerarlos como recintos compactos de uso residencial sin alcanzar las características propias de los núcleos urbanos.
- Asentamientos agrícolas: ámbitos vinculados a un viario que da servicio a usos residenciales vinculados al ejercicio efectivo de actividades agropecuarias.

Para estas áreas el PIOT establece una serie de condiciones a la edificación: de uso de la edificación, de dimensiones de parcela, de ocupación, retranqueos, etc, destinadas a evitar que el área pierda su carácter de rústica.

Esquema de ordenación

La propuesta de ordenación territorial en esta materia consta de tres elementos ligados entre sí. El primero de ellos comprende la propuesta indicativa del **sistema insular de asentamientos residenciales**, que contiene las directrices que han de guiar el crecimiento residencial de los principales núcleos de la isla y está desarrollada en el Título II como un componente o submodelo de Modelo de Ordenación Territorial.

El segundo elemento consiste en un conjunto sistematizado de criterios normativos cuya aplicación se dirige a la **formulación del planeamiento urbanístico**. El PIOT propone establecer ciertas medidas (sobre las dimensiones del nuevo crecimiento, sobre los ámbitos más adecuados para encauzarlo...) al objeto de pautar el crecimiento más ordenado de los núcleos existentes. Compete al planeamiento urbanístico el desarrollo y concreción de la estructura de ordenación territorial de las áreas residenciales establecido por el PIOT, así como la regulación de las intervenciones de naturaleza residencial tanto en las áreas urbanas como fuera de éstas. Para regular dicha competencia el PIOT establece limitaciones en cuanto a la dimensión de los suelos que cada plan municipal puede clasificar como urbano; establece también condiciones, a través de las Áreas de Regulación Homogénea, con respecto a los lugares en que puede hacerse efectiva dicha clasificación.

En tercer lugar, se incorpora otra serie de criterios que deben guiar las **actuaciones públicas en materia de suelo, vivienda y dotaciones**. A este respecto se desarrollan las directrices que han de seguirse para impulsar las políticas de suelo y vivienda pública y de recualificación y mejora de los ámbitos residenciales existentes, como instrumentos clave para ordenar y mejorar la oferta residencial e incrementar la calidad de vida en las zonas urbanas. Dichas políticas se desarrollarán a través de una serie de Programas de Actuación que persiguen tres objetivos básicos: la adquisición de suelo para facilitar o, en su caso incentivar, los procesos de crecimiento de los núcleos; la urbanización de las áreas de nuevo crecimiento y construcción de viviendas, vinculadas generalmente a algún régimen de protección especial; y, por último, la ejecución de los equipamientos y espacios libres para cualificar adecuadamente los ámbitos de crecimiento residencial.

La estructuración urbana del entorno de Cabo Blanco

Por último el PIOT propone además, como Operación Singular Estructurante la configuración de un núcleo urbano capaz de constituirse como el principal centro de servicios y actividad urbana de la zona sur de la isla; dicho núcleo debe aglutinar **la población de servicios del área turística** en el entorno de Cabo Blanco.

La evolución poblacional de Tenerife en la segunda mitad del siglo XX no ha sido ni mucho menos uniforme en cuanto a la distribución de los crecimientos registrados. Entre el año 1950 y el 1996, la población de derecho ha pasado de 322.176 a 665.008, es decir se ha duplicado, sin embargo la población del municipio de Arona ha pasado de 4.658 habitantes a 28.208, es decir, se ha multiplicado por seis, registrando el crecimiento más acusado de la isla con importante diferencia. La mayor parte de este crecimiento poblacional se ha ubicado en la zona del Valle de San Lorenzo, entre la localidad del mismo nombre y el mar, siguiendo unas desordenadas pautas que configuran un conjunto de núcleos dispersos, mal dotados y cuya progresiva densificación pone de relieve enormes carencias de infraestructuras y equipamientos. Así, en el período 1950-1996, la entidad de Cabo Blanco, pasó de 252 habitantes a 3078, multiplicando por doce su población, con el crecimiento más explosivo del municipio, y se registra la aparición de nuevos núcleos de población como El Fraile, que alcanza los 1.783.

Esta situación de **crecimiento poblacional explosivo**, prosigue en este entorno y justifica la previsión de una actuación especial en el entorno de Cabo Blanco, capaz de canalizar las enormes tensiones a que se ve sometido este territorio. Esta actuación se basa en la creación de una estructura urbana suficiente para articular demandas residenciales que aspiran a ubicarse en la zona, configurando un núcleo adecuadamente dotado de infraestructuras y equipamientos y capaz de proporcionar a sus habitantes una calidad de vida aceptable.

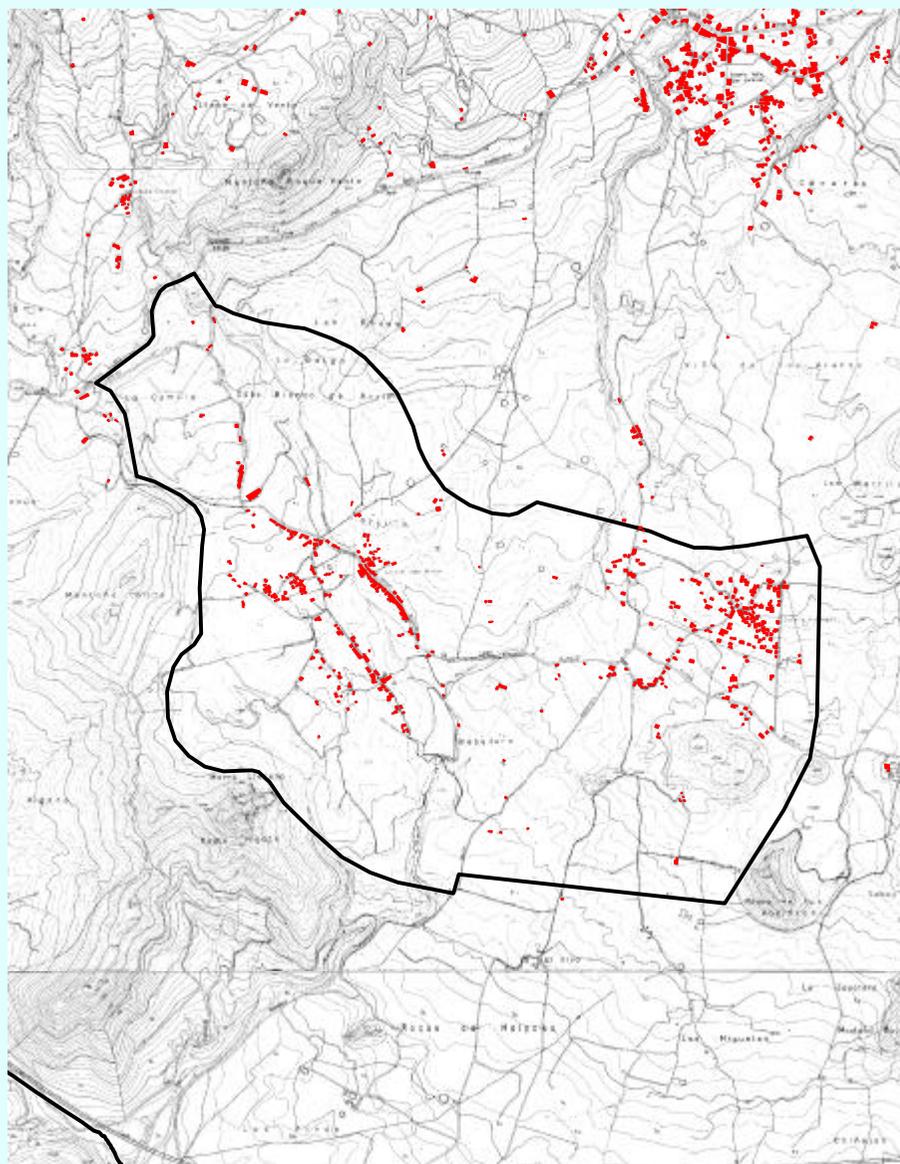
PLAN INSULAR DE ORDENACIÓN DE TENERIFE

INFORMACIÓN: EVOLUCIÓN DE LA EDIFICACIÓN 1964 - 99

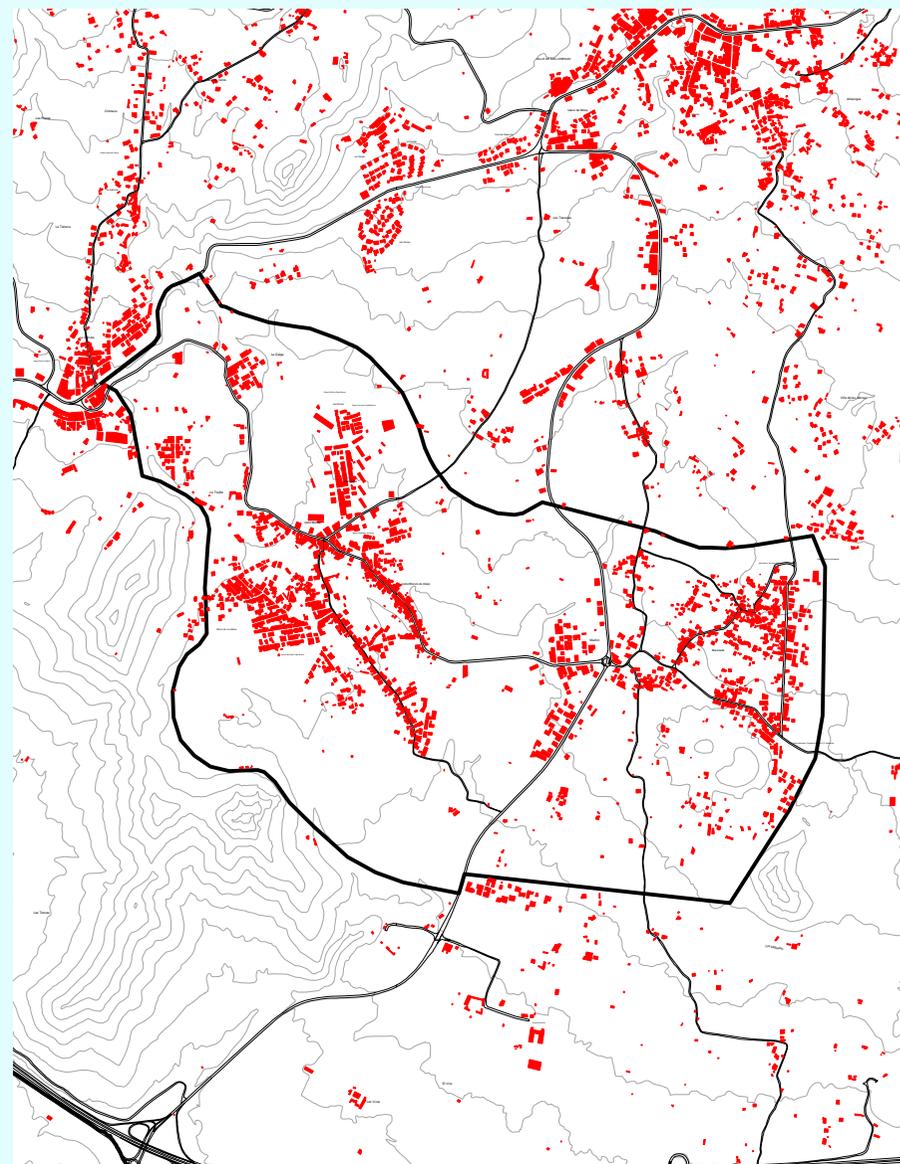
ZONA CABO BLANCO, BUZANADA Y LA CAMELLA

TÉRMINO MUNICIPAL DE ARONA

■ Edificaciones años 64 y 99



1964



1999

