

### CAPÍTULO III.- ANÁLISIS DEL ESPACIO TURÍSTICO.

#### IDENTIFICACIÓN DEL ESPACIO TURÍSTICO

El cumplimiento de los objetivos y contenidos básicos de este Plan, enumerados en los epígrafes iniciales de esta Memoria en concordancia con las exigencias que para los mismos establece la disposición adicional primera de la Ley 19/2003, se establece desde el reconocimiento de la delimitación y segmentación del espacio turístico, entendiéndolo como aquel, en principio, apto para la localización de la actividad alojativa turística en términos análogos a los establecidos en el PIOT para los Ámbitos de Referencia Turísticos, lo que implica la concordancia y adecuación de este Plan al modelo territorial en aquel establecido.

En este orden el PTOTT adapta la terminología y precisión conceptual de las DOTC (directriz 3.a), reconociendo explícitamente las "Zonas Turísticas de la Isla". Estas Zonas y en relación con los correspondientes Ámbitos de Referencia Turísticos del PIOT, así como los objetivos y estrategias promocionales de cada una de ellas resuelta conforme a:

- a) **Isla Baja;** se identifica con el **Ámbito de Referencia Turístico del Noroeste**, incluye los terrenos comprendidos entre la base del cantil costero, en la línea que delimita los espacios naturales del Parque Rural de Teno, el Sitio de Interés Científico de La Caleta de Interián y el Paisaje Protegido de La Culata con el mar. Comprende parte de los municipios de Buenavista del Norte, Los Silos y Garachico. La estrategia promocional se basa en un *"turismo en medio rural"*, que tiene por objeto consolidar una imagen de destino fuera de las rutas habituales. Entre sus objetivos plantea: un crecimiento limitado de la oferta alojativa, en función del desarrollo del turismo rural y las actuaciones puntuales de establecimientos hoteleros en edificios histórico-artísticos, y vinculados al campo de golf; promover productos de agroturismo, actividades deportivas, recorridos didácticos, pueblos con carácter, etc.; desarrollo de la gastronomía local y relaciones con el medio natural.

En función de esta estrategia y estos objetivos su delimitación territorial difiere de la del correspondiente Ámbito de Referencia Turístico por la inclusión en ella del núcleo de Garachico, precisamente por ser éste el que localiza actualmente la mayor oferta turística, en especial la de los valores culturales, históricos y ambientales que se ofrecen como el elemento cualificador del modelo turístico de esta Zona y por otra parte, su delimitación en la base del cantil que delimita la plataforma costera, consecuente del reconocimiento de idénticas características geográficas en estos terrenos y su aptitud para el modelo de oferta dispersa que se propone en esta Zona (existencia de edificaciones adecuadas para turismo rural).

- b) **Puerto de la Cruz-Valle de la Orotava;** se identifica con el **Ámbito de Referencia Turístico Costero Norte**, incluye los terrenos comprendidos entre la TF-5 y el mar y entre el Paisaje Protegido de La Rambla de

Castro y el límite del término municipal de La Orotava con el de Santa Úrsula, incluyendo una pequeña superficie del Paisaje Protegido de Costa de Acentejo. Inserto entre los municipios de Los Realejos, Puerto de la Cruz y La Orotava. La estrategia promocional, bajo la referencia de *"turismo de confort y salud"*, ofrece posibilidades de descanso y mejora de las condiciones físicas en un destino maduro y consolidado, tranquilo y abierto al mar, con una oferta alojativa variada. Pretende potenciar la recuperación de la relevancia histórica de la ciudad turística del Puerto de la Cruz, mediante una oferta de calidad y la promoción de segmentos como: relax y salud resort, reuniones, actividades en el mar, descubrir (actividades en la naturaleza), interés especial (astronomía, Parque Nacional, La Orotava como núcleo histórico-cultural, etc.).

- c) **Bajamar-Punta del Hidalgo;** se identifica con el **Ámbito de Referencia Turística del Noreste**, incluye los terrenos comprendidos entre el Barranco de Aguas de Dios, el límite del Parque Rural de Anaga y el mar, en el Término Municipal de La Laguna. Su estrategia promocional se define como *"turismo de salud en pueblo costero"*, ofrece posibilidades de descanso y salud en un destino tranquilo, abierto al mar, en un territorio natural muy específico, con una oferta alojativa de trato muy personalizado en establecimientos especializados. Se plantea la necesidad de un crecimiento de la oferta para consolidar el destino y la promoción de la gastronomía y actividades de salud, naturaleza, cultura, etc.
- d) **Litoral de Abona;** se identifica con los **Ámbitos de Referencia Turísticos del Sureste y Sur** y conforme a ello, incluye:
- **El Ámbito Sureste**, compuesto por dos **subámbitos**: por una parte, la franja de terrenos comprendidos entre la autopista TF-1 y el mar y entre el límite suroriental de Los Abreguitos y el noroccidental del Porís de Abona, y otro que comprende el sector de costa del municipio de Granadilla desde el Monumento Natural de Montaña Pelada hasta el límite del término con San Miguel y las urbanizaciones de la costa de este Municipio desde el linde municipal con Granadilla hasta el límite occidental de la urbanización Amarilla Golf. El reconocimiento del primer tramo en términos análogos al PIOT, permite mantener con una cierta aproximación la estrategia en éste establecida, de desarrollo turístico del antiguo Catón Militar, mediante una oferta turística singular y diferenciada.
  - **El Ámbito Sur**, correspondiente a los terrenos inmediatos a la costa, con una profundidad máxima de un kilómetro, comprendidos desde el límite entre los términos municipales de San Miguel de Abona y Arona, y la delimitación de la Operación Singular Estructurante del Complejo Turístico-Recreativo de Rasca.

Promueve un concepto de *"sol y playa, deportivo y familiar"*, desarrollando una amplia oferta de instalaciones para la práctica

deportiva, a la vez que exige unas infraestructuras adecuadas para niños en sus correspondientes programas de actividades.

- e) **Los Cristianos- Las Américas;** corresponde a la parte del sur del Ámbito de Referencia Turístico del Suroeste, entre la montaña de Guaza y una línea situada entre Playas de Fañabé y Jardines del Duque, incluyendo Miraverde, El Madroñal de Fañabé y la parte Este de Torviscas y San Eugenio. Su estrategia promocional va dirigida por un concepto de *“sol y playa activo”*, dirigido a clientes que quieran sol y descanso combinado con actividades de entretenimiento durante el día y la noche. Pretende la mejora y modernización de las instalaciones y el fomento de la oferta complementaria en actividades deportivas y de ocio, playas, parques temáticos, etc.
- f) **Adeje-Isora;** corresponde al espacio central de este Ámbito de Referencia Turístico, desde la Zona anterior hasta el límite municipal de Guía de Isora con Santiago del Teide y la Zona de Puerto de Santiago. Su estrategia promocional se basa en un concepto de *“turismo de sol y playa, gran resort”*, dirigido a un usuario de nivel económico medio-alto y alto, en grupos o parejas sin hijos, ofreciendo sol, descanso y tranquilidad, junto con tratamientos de salud y belleza. Es la Zona de mayor capacidad territorial, lo que permite la localización de grandes complejos recreativos orientados al ocio, como campos de golf, puertos deportivos, etc.
- g) **Puerto de Santiago;** corresponde a la parte norte, aquella esencialmente perteneciente al Municipio de Santiago del Teide, en la que se incluye por similitud en sus características la urbanización de El Varadero y el sector turístico de Cueva del Polvo. Su estrategia es *“vacaciones de sol y playa apacible”*, ofrece actividades en contacto con la naturaleza y educativo-culturales enriquecedoras en el medio natural, dentro de un clima agradable y con gran tranquilidad. Orientado a un usuario de edad avanzada, con poder adquisitivo medio-alto, mediante la mejora de las instalaciones alojativas, oferta de servicios de salud y adecuado tratamiento del medio urbano.
- e) **El Área Capitalina Santa Cruz-La Laguna** no se identifica con ningún Ámbito de Referencia Turístico, por lo que se constituye como modelo turístico específico sobre su capacidad de oferta comercial y urbana, destino para visitas de carácter comercial, cultural o de eventos específicos destacándose aquellos que tienen relación con el Puerto como punto de atraque de las líneas de cruceros y viajes marítimos, aspecto que se está fomentando en la actualidad y de cara a su potenciación en el futuro.

#### DEFINICIÓN PARCIAL DE LAS ZONAS TURÍSTICAS. ÁREAS TURÍSTICAS

La ordenación del espacio turístico se propone desde la división del territorio comprendido dentro de las Zonas Turísticas, en ámbitos de ordenación que presentan cierta uniformidad interna en cuanto a las características de las estructuras urbanas, su

estado de desarrollo y los usos que sustentan o pueden sustentar así como, en su caso, en cuanto a sus características geográficas y morfológicas, con especial referencia a aquellos ámbitos procedentes o vinculados a un instrumento de planeamiento de desarrollo en ejecución. Estos ámbitos territoriales donde se aúnan estos usos, en función de las características anteriores, están identificados en el Plan con la denominación de **Áreas Turísticas**. Este Plan tipifica las Áreas comprendidas dentro de las Zonas Turísticas a efectos de su ordenación, cualquiera que sea el destino que se les atribuya, conforme a: Áreas Colmatadas, Áreas En Desarrollo, Áreas de Reserva y Áreas de Expansión Urbana.

Las **Áreas Colmatadas** integran los núcleos turísticos propiamente dichos y, en su caso, los ámbitos destinados a otros usos situados en la Zona Turística y deben ser contemplados en relación con ella. Como consecuencia, comprende aquellas superficies que han alcanzado un alto nivel de consolidación por el que, en general, corresponden a suelos clasificados en el planeamiento urbanístico como urbanos en avanzado estado de ejecución tanto de la urbanización como de la edificación. El planeamiento deberá establecer la ordenación de las Áreas Colmatadas mediante la estructuración urbana y zonificación de usos, previsión de equipamiento y diversificación del espacio y la oferta turística, definiendo las zonas en las que no se permitan nuevos crecimientos.

Las **Áreas En Desarrollo** corresponden a aquellos ámbitos aptos para el desarrollo de nuevas instalaciones alojativas o de equipamiento complementario, por estar consideradas adecuadas conforme al modelo territorial previsto y hallarse ya clasificadas como suelo urbano o urbanizable. En atención a su integración en la trama urbana existente, se diferencian en: Áreas Interiores; Áreas de Ensanche y Áreas Aisladas.

- a) Son **Áreas Interiores (ADI)**, aquellas superficies que han quedado delimitadas en el PTOTT por ser vacíos intersticiales en el interior de las Áreas Colmatadas o aquellas que han alcanzado un alto grado de urbanización, se encuentran más próximas al litoral y su estructura urbana responde al concepto de la urbanización turística convencional, integrándose plenamente en la estructura urbana del núcleo turístico.
- b) Son **Áreas de Ensanche (ADE)**, aquellas superficies localizadas en contigüidad o en el entorno de las AC, que el PTOTT selecciona para ser destinadas preferentemente a la implantación de nuevas ofertas turísticas, que tengan un soporte directo con equipamiento complementario y cuya trama urbana se desvincula o integra parcialmente en la del núcleo existente. En estas áreas se localizarán preferentemente los complejos turísticos en los términos establecidos por este Plan y el planeamiento urbanístico.
- c) Son **Áreas Aisladas (ADA)**, aquellas superficies que estando previamente clasificadas como suelo urbanizable, no presentan contigüidad, ni proximidad con las AC y que, excepcionalmente se permite su incorporación al desarrollo mediante su delimitación en el

PTOTT, proponiendo en ellas la posible implantación de complejos turísticos.

En el resto de la Zona Turística, el PTOTT delimita o, en su caso, identifica distintas **Áreas de Reserva**: Áreas de Reserva Turística Preferente; Áreas de Reserva Turística Común y Áreas de Reserva Ambiental

- a) Son **Áreas de Reserva Turística Preferente (ARP)**, los terrenos con mayor aptitud, a largo plazo, para soportar nuevos desarrollos turísticos. Se localizan en terrenos cuya posición permite prever su integración en el núcleo turístico, completándolo, conformando su entorno o colmatando vacíos intersticiales, hoy con la consideración de suelos rústicos. Estos suelos deberán ser clasificados prioritariamente como suelo rústico de protección territorial cuando total o parcialmente carezcan de valores económicos relevantes que requirieran otra categorización, limitando las posibilidades de implantación de actuaciones de interés general no turísticas, a fin de no hipotecar su valor turístico potencial.
- b) Son **Áreas de Reserva Ambiental (ARA)**, los terrenos que por sus características ambientales están así reconocidos por el PIOT, deberán preservarse de cualquier desarrollo urbanístico por sus específicas características y por cuanto contribuyen a la formación del paisaje y la imagen del destino turístico, remitiendo al planeamiento urbanístico su clasificación dentro de cualquiera de las categorías ambientales previstas por el TRLOTENC salvo justificación expresa del planeamiento.
- c) Son **Áreas de Reserva Turística Común (ARC)**, los terrenos no incluidos en ninguno de los supuestos anteriores. El planeamiento urbanístico deberá establecer en ellas su ordenación prioritariamente conforme a cualquiera de las categorías del suelo rústico y regular las condiciones de localización de instalaciones de interés general en suelo rústico.

Excepcionalmente, se delimitan las **Áreas de Expansión Urbana**, como áreas de posible desarrollo residencial, en previsión al crecimiento endógeno de los núcleos residenciales insertos en la Zona Turística cuando les reconoce ese destino residencial exclusivo, lo que es aplicable a los núcleos principales de determinados municipios y a núcleos secundarios en el litoral. La ordenación de su desarrollo deberá establecerse en el planeamiento urbanístico de conformidad a los criterios establecidos por el PIOT y las Directrices, y desde la contención de su desarrollo y prohibición de tipologías edificatorias próximas o identificables con el uso turístico.

#### DESTINO DE LAS ÁREAS EN LAS ZONAS TURÍSTICAS

En atención al destino que el Plan establece para estas áreas, se diferencian: Áreas Turísticas, Áreas Residenciales y Áreas Mixtas.

Las **Áreas Turísticas** son aquellas superficies, en las que el desarrollo urbanístico se destina a albergar de forma exclusiva o mayoritaria establecimientos turísticos en parcelas diferenciadas. Desde una concepción inicial de una compatibilidad mínima del uso residencial, limitado a la categoría de vivienda unifamiliar, se han categorizado las Áreas Turísticas atendiendo al grado de presencia de actividades turísticas y al nivel de consolidación de la edificación con este uso, así como su aptitud para el desarrollo turístico conforme al modelo territorial propuesto remitiendo, en su caso, la admisibilidad de otras tipologías residenciales a su justificación en la ordenación pormenorizada del planeamiento urbanístico adaptado, dentro de los márgenes previstos en este Plan. Las Áreas de Reserva quedan incluidas en esta concepción básica de destino, en virtud a su capacidad potencial, propiamente dicha, para este uso o como definitiva del entorno de los núcleos turísticos existentes o futuros.

Las **Áreas Residenciales** son aquellas superficies destinadas a albergar el alojamiento permanente de la población local. Quedan delimitadas como Áreas Residenciales aquellas en las hay una preexistencia clara de usos mayoritarios residenciales y que cuentan con un alto nivel de consolidación de la edificación destinada al alojamiento permanente de la población local, lo que se traduce en unas características peculiares de su estructura urbana en cuanto a mayor densidad, parcelario de grano menor, predominancia de tipologías de edificación cerrada o alineada a vial, etc. Conforme a estas características y a su localización en la zona turística, el Plan distingue los ámbitos urbanos que tienen una reconocida función en el sistema de núcleos de cada municipio, en sus características históricas y socioeconómicas, y a partir de los cuales nacen y se apoyan las distintas zonas turísticas y que como tales se insertan dentro del modelo de ordenación territorial, o bien, las correspondientes a los asentamientos destinados al uso residencial, insertos en las tramas urbanas o rurales de la Zona Turística y que se identifican como unidades de población bien a nivel de barrio, o bien como asentamiento rural. En estas Áreas se excluye la posibilidad de nuevos establecimientos turísticos alojativos, con una voluntad de especialización a medio-largo plazo que no necesariamente debe impedir en estos momentos la permanencia de los establecimientos ya existentes. Como excepción singular, el Plan contempla la instalación ya anteriormente prevista del establecimiento hotelero de Sibora, término municipal de Los Silos, como respuesta a los compromisos administrativos asumidos y a fin de permitir una cierta oferta alojativa en este núcleo que equilibre el reparto entre los tres Municipios de la Isla Baja una vez excluidas las posibilidades de los desarrollos turísticos previstos en el PIOT; la actuación prevista en la Rambla de Castro, término municipal de Los Realejos, como una actuación no integrada en el Área con destino Residencial sino, vinculada a las condiciones paisajísticas y ambientales de la Rambla de Castro que, deberán justificar la nueva oferta alojativa y las condiciones tipológicas y de implantación en el terreno de sus construcciones; finalmente, la permanencia del hotel Maritim, en el mismo término municipal, y las propuestas de su reconversión en los terrenos anexos, establecimiento que supone la continuidad de los usos turísticos del Puerto de la Cruz en este Municipio.

Las **Áreas Mixtas** son aquellas superficies en las que conviven usos turísticos y residenciales con distintos niveles de intensidad. Estas áreas corresponden al modelo tradicional del espacio turístico en Tenerife, núcleos como el Puerto de la Cruz,

Bajamar o Los Cristianos son ejemplos claros de esta convivencia y de la bondad de sus resultados, al menos dentro de una determinada escala y unas condiciones de calidad adecuadas, si bien, desbordadas en etapas posteriores. En todo caso, es una preexistencia que difícilmente se puede ignorar, que no cabe marginar y que constituye el gran reto para su transformación *-recuperación-*, como modelo singular y diferenciado. A estos efectos, el Plan regula los criterios de compatibilidad de ambos usos desde una consideración y exigencia de condiciones de calidad de la urbanización y edificación análogas, como integrantes ambos del espacio turístico, y por ello, al objeto de contribuir a la idoneidad del modelo turístico implantado. Las condiciones de compatibilidad de ambos usos y en ellas, las reservas mínimas para, un determinado uso, son variables llegando a permitir en determinados supuestos la exclusión del uso alojativo turístico, pero de forma que ello no invalide las condiciones de calidad específicas exigidas al uso residencial precisamente por su inserción en el espacio turístico.

Del cruce de los conceptos expuestos en estos dos epígrafes, se deduce la casuística de las Áreas Turísticas cuya pormenorización queda recogida en la ordenación particular de las distintas Zonas como criterios de aplicación en el planeamiento urbanístico.

## LAS UNIDADES AMBIENTALES

A efectos de la regulación de los usos e intervenciones en las Áreas de Reserva Turística, el PTOTT hace remisión expresa al régimen establecido para la correspondiente "Área de Regulación Homogénea" definida por el PIOT en la que se inserta. No obstante, este Plan ha realizado un análisis más pormenorizado del contenido ambiental de estos espacios lo que se traduce en las denominadas Unidades Ambientales recogidas en el Anexo I de esta Memoria a fin de explicitar los valores reales más relevantes en cada uno de ellos.

En este orden, se definen trece Unidades Ambientales Básicas. En ellas se reconocen tres unidades diferentes según el grado de intensidad de la Agricultura, otras tres relacionadas con las formaciones de Vegetación y cinco unidades cuyos elementos definidores son sus características geomorfológicas que destacan dentro del espacio de estudio, ya sean, Barrancos, Conos, Costas, Laderas y Malpaises y Llanos. Una última unidad recoge los territorios que se encuentran clasificados como Espacios Naturales Protegidos dentro de las áreas de estudio.

**Conos** volcánicos, unidad definida por la presencia de estos hitos geomorfológicos característicos del paisaje volcánico de la Isla. Son uno de los elementos más comunes del relieve y, por lo tanto, protagonistas de un alto interés paisajístico. La conservación de estos espacios como elementos naturales no ha sido buena, presentando numerosos impactos en sus laderas, extracciones de áridos, ubicación de establecimientos turísticos e infraestructuras, trazado indiscriminado de senderos y un largo etcétera. Como elementos paisajísticos de relevancia, las actuaciones sobre los mismos se deberán enfocar hacia acciones de conservación, protección y restauración.

**Barrancos**, esta unidad aglutina las formas del relieve geomorfológico originadas por la erosión producida por la escorrentía superficial del agua. Localizando en su interior ecosistemas azonales únicos, como son las saucedas y otras especies como balos y tarajales, siendo estas formaciones utilizadas por multitud de especies animales para su refugio y en el caso de las aves para su nidificación. Por lo tanto, estos espacios albergan un alto valor paisajístico y natural. Así mismo, una inadecuada planificación y gestión de las cuencas de los barrancos pueden acarrear riesgos para las infraestructuras colindantes, viviendas, carreteras, líneas de comunicación, etc.

**Laderas**, se define la unidad como aquellos territorios ocupados por terrenos con un grado de inclinación muy acusado. Suelen ser espacios normalmente asociados a otros elementos geomorfológicos como conos o macizos, siendo su principal característica la de favorecer la continuidad espacial y visual del paisaje, sirviendo de soporte para el asentamiento de comunidades vegetales, principalmente rupícolas con un alto contenido en especies endémicas.

**Malpaises y Llanos**, son aquellos espacios formados por la emisión de coladas lávicas de pretéritas erupciones volcánicas. Son elementos del paisaje poco transformados o alterados que albergan importantes ecosistemas asociados a las coladas volcánicas jóvenes y a la escasez de suelo. Son pocos los espacios que presentan estas características en el interior de los ámbitos de referencia turísticos, ubicándose la mayoría cercanos a la costa y, atendiendo a su ubicación, albergan importantes comunidades vegetales.

**Espacios Naturales Protegidos**, en esta unidad se han reunido, aquellos espacios recogidos en el TRLOTENC. Respondiendo estos territorios a unas características que les son propias, se remite su estudio a los correspondientes instrumentos de ordenación. Los Espacios Naturales Protegidos incluidos dentro de las Zonas Turísticas son las siguientes: Sitio de Interés Científico de La Caleta, Sitio de Interés Científico de Los Acantilados de Isorana, Paisaje Protegido del Barranco de Erques, Paisaje Protegido de Rambla de Castro y Paisaje Protegido de Costa de Acentejo.

**Costa**, unidad definida por el dominio público marítimo-terrestre según los criterios marcados por la Ley 22/1988, de 28 de julio, de Costas. Como criterio general se ha establecido la servidumbre de protección en una zona de 100 metros medida tierra adentro desde el límite interior de la ribera del mar en aquello no incluido en las áreas urbanas. Esta unidad se encuentra altamente antropizada, soportando múltiples usos tanto tradicionales -agrícolas, pesqueros, de marisqueo- como turísticos y urbanísticos, unido a una elevada variedad de elementos geomorfológicos con alto valor paisajístico -acantilados, calas, bajas, playas, etcétera- lo que hace que su gestión sea altamente compleja.

**Vegetación 1**, definida como el espacio donde se conservan especies animales o comunidades vegetales que albergan valores florísticos o faunísticos de importancia. Son espacios donde priman los valores naturales frente a los usos que en muchos casos se encuentran en su interior, agrícola, residencial e infraestructuras hidrológicas o de comunicación. Estos espacios no se encuentran protegidos por ninguna figura

legal específica, pero merecen la consideración de espacios de interés ya que en muchos casos mantienen comunidades vegetales de escasa presencia en la Isla.



Sitio de Interés Científico de La Caleta, situado en la Zona Turística de Adeje - Isora. Las calas y las formaciones rocosas confieren a este espacio una importante calidad paisajística.

**Vegetación 2**, al igual que la anterior, estos espacios así definidos en esta unidad, presentan comunidades vegetales y animales constituidas por ciertas especies endémicas o protegidas, relacionadas sobre todo con la vegetación costera o rupícola, pero con una mayor alteración y nivel de degradación que supone su menor calidad ambiental y paisajística.

**Vegetación 3**, unidad ambiental donde sigue dominando la componente natural frente a los paisajes humanos. Son espacios ocupados por comunidades vegetales principalmente de sustitución, zarzales, herbazales, pastizales, etc. En el pasado la actividad agrícola estuvo presente en este espacio, pero al haber sido abandonadas las parcelas han sido ocupadas por especies de sustitución, etapas previas al establecimiento de la vegetación potencial. Es una unidad que en la mayoría de los casos se comporta como espacios “colchón” o intermedios entre las zonas urbanas y las de mayor componente natural.

**Agricultura 1**, incluye los espacios donde la actividad productiva que predomina es la agricultura principalmente de exportación (plátanos, tomates y, en menor medida, flores ornamentales) desarrolladas bajo invernadero, en orden a la mejora de su productividad.

**Agricultura 2**, esta unidad recoge aquellos suelos cuyo uso predominante es la agricultura del plátano y tomates. Se localizan principalmente en las Zonas del Suroeste y Noreste donde las condiciones climáticas y las características de los suelos son las más adecuadas para este tipo de cultivos, no haciéndose necesaria su explotación bajo plástico o invernadero. Esta unidad hay que valorarla en su conjunto como la suma de elementos con fuertes connotaciones históricas, culturales, tradicionales, de productividad y como unidad que genera un paisaje agrícola en declive.

**Agricultura 3**, se define como aquellos espacios que por sus condiciones ecológicas y climáticas no son óptimos para el desarrollo de una agricultura intensiva, quedando como espacios agrícolas marginales enfocados para el consumo interior o local, muchos de los cuales van siendo abandonados por sus propietarios, lo que ha supuesto que se encuentren cubiertos, en distinto grado, por comunidades vegetales de sustitución.

### EL USO TURÍSTICO EN EL AMBITO INSULAR

El Plan (PTOTT) reconoce las categorías del uso turístico definidas en el Capítulo Primero del PIOT, que incorpora a su propio texto, definiciones que no alteran o invalidan las determinaciones concordantes de la normativa sectorial vigente, sin perjuicio de la necesidad reconocida de su revisión y actualización, conforme a las demandas del sector y, en todo caso, como respuesta a la múltiple problemática que en su dilatado período de vigencia se ha ido manifestando.

La ordenación sectorial del turismo supone su regulación cualquiera que sea su localización, lo que hace extensiva la aplicación concreta de las determinaciones del Plan a la totalidad del ámbito insular. Estas determinaciones están recogidas en el Capítulo Tercero, materializando los criterios ya expuestos de la contención y práctica **exclusión** del uso turístico alojativo fuera de las Zonas Turísticas. En este sentido, los establecimientos turísticos convencionales y los complejos turísticos, como establecimientos propios de las Zonas Turísticas quedan prohibidos fuera de su ámbito excepto breves excepciones, que hacen referencia a los hoteles de ciudad, los que se proyecten en edificios histórico-artísticos y los vinculados a las grandes infraestructuras.

Los **hoteles de ciudad**, corresponden a los inicialmente regulados en el artículo 39 del Decreto 149/1986, de 9 de octubre, de ordenación hotelera, cuya localización quedaba restringida a los cascos urbanos de Santa Cruz y La Laguna sin perjuicio de una análoga regulación en la Ley 2/2000, de 17 de julio, de medidas económicas, en materia de organización administrativa y gestión relativas al personal de la Comunidad Autónoma de Canarias y establecimiento de normas tributarias, en la que hace referencia a los establecimientos *que se proyecten en cascos urbanos residenciales de carácter no turístico*, lo que hace extensivas las posibilidades de localización de estos establecimientos. Análogo concepto, si bien con la matización de la exigencia de su localización en *suelos urbanos consolidados de carácter no turístico*, se regula en la directriz 27.2.b. DOTC como excepción a los límites y ritmos de crecimiento impuestos por la Ley 19/2003, lo que obliga a matizar esta exigencia.

En la lógica del modelo turístico que se propone, esta modalidad alojativa responde a una controversia básica: la necesidad, o no, de reconocer **un turismo no vacacional**, un turismo que no responde a unas expectativas de ocio, sino que demanda un alojamiento por otras razones, en particular de trabajo. En esta controversia, este Plan adopta los criterios actualmente imperantes de la prevalencia del turismo vacacional (especialmente en un momento del que resultan tratamientos distintos y condicionantes tan distintos como las posibilidades de su prohibición, en un caso, y su autorización en el otro). Por ello, los hoteles de ciudad se permiten sólo en aquellos núcleos que cumplen una función relevante en el sistema de ciudades a nivel insular, considerando como tales los núcleos principales del PIOT y en ellos, aquellos que ya detentan un peso poblacional significativo o se hallan alejados de las Zonas Turísticas o de otros núcleos poblacionales, concretamente los de Icod de Los Vinos, Los Realejos, La Orotava, Tacoronte, Candelaria, Arafo, Güimar, Fasnia, Granadilla de Abona, San Isidro, Guía de Isora y Santiago del Teide. Estos establecimientos deberán estar localizados en las áreas de centralidad que establezca y propugne el planeamiento municipal y conforme a la capacidad de negocio que en estas áreas este planeamiento pueda prever, estableciéndose desde este Plan unas limitaciones de capacidad que permitan acotar el ajuste entre la demanda y este tipo de oferta. Otras localizaciones no parecen necesarias, dado que la proximidad de las Zonas Turísticas a cualquier destino dentro de la Isla y la múltiple oferta alojativa en ellas existente puede resolver esta demanda, excepcionándose de este supuesto, Vilaflor por sus condiciones singulares de localización.

Son excepción a la limitación anterior y por sus propias características, los establecimientos cuyo emplazamiento se proyecte en **edificios histórico-artístico** declarados formalmente como tales o en edificios de interés arquitectónico catalogados por el planeamiento urbanístico, situados en suelos urbanos consolidados de carácter no turístico, en los que se añan la regulación específica del artículo 35.3 de la Ley de Turismo, modificada por la Ley 2/2000, y su exclusión de los ritmos y limitaciones de crecimiento de la Ley 19/2003. Ello pretende viabilizar la conservación de este patrimonio, en similares términos a los justificativos del turismo rural, y permitir una participación mínima de los municipios no turísticos en la oferta turística insular. El Plan establece unas cautelas elementales en relación a la capacidad de estos establecimientos, máxima en función de la superficie del edificio catalogado.

Finalmente, en esta categoría de los establecimientos turísticos convencionales, el Plan recoge de manera singular aquellos vinculados a las **grandes infraestructuras**, sean éstas de comunicaciones como los -puertos, aeropuertos- y en las áreas de implantación de actividades **vinculadas al sector secundario** -polígonos industriales, áreas ZEC, parques tecnológicos-, exigiéndose para ello, al planeamiento general la justificación de su adecuación a las necesidades que en cada caso pudieran ser previsibles, por referencia a ese turismo no vacacional antes citado.

Otras categorías, hoy mal llamadas turísticas como son las **pensiones**, se consideran ajenas a los objetivos de este Plan desde el convencimiento de que, como oferta turística son rechazables por criterios de calidad en los términos en los que actualmente están reguladas. No obstante, es evidente que estos establecimientos cumplen una función social de alojamiento de poblaciones económica, o socialmente débiles o simplemente de colectivos de personas que demandan alojamiento por

razones no vacacionales, sino por razones normalmente de trabajo y, en general por períodos dilatados de tiempo, todo lo cual exige un tratamiento específico, una localización específica y probablemente una regulación específica, distinta a la turística, más propia del uso residencial e incluso, en su caso, de los usos asistenciales y sociales. En ausencia de esta regulación específica deberá ser el planeamiento urbanístico el que establezca sus condiciones de compatibilidad en función de las necesidades sociales que pueda prever en cada núcleo, no admitiéndose en las Zonas Turísticas.



"El patrimonio arquitectónico histórico artístico está en condiciones de ofrecer una capacidad alojativa en las categorías de establecimientos en edificios histórico-artísticos y en turismo rural"

El **turismo rural** debe constituir una marca de calidad dentro de la oferta turística de Tenerife. Su participación en la oferta alojativa global es comparativamente muy reducida, pero no lo es en cuanto a sus efectos en la ocupación del territorio, lo que obliga a que su regulación haga prioritaria referencia a criterios de competencia y promoción interna de este segmento de la oferta. Conforme con la legislación sectorial de aplicación, los establecimientos de turismo rural son inmuebles existentes representativos de la arquitectura tradicional canaria, de interés y calidad arquitectónica, sobre los que se realicen obras de rehabilitación para adaptarlos a su función alojativa, se pretende que sea este interés o calidad arquitectónica de las edificaciones que justifica su destino como turismo rural, lo que constituye la marca de calidad diferenciadora de esta modalidad alojativa.

A estos efectos, el Plan incorpora unos criterios de reconocimiento e intervención en los inmuebles aptos para el turismo rural y propugna la formulación de un catálogo que los reconozca y publicite. Por otra parte, se propone la adopción de marcas de calidad de los alojamientos de turismo rural que, sin perjuicio de las modalidades y categorías legalmente establecidas, expresen sus características básicas en cuanto a su categoría arquitectónica y entorno, y también se propone la creación de sellos de calidad referentes a los servicios y actividades que se oferten, todo ello con la misma finalidad.

Los *campamentos de turismo* no tienen una vinculación directa con el espacio turístico, respondiendo a otros criterios de ofertas de atractivos naturales, en particular el litoral y los espacios no edificados, ajenos a la urbanización turística y de difícil integración en ella. Su actual capacidad de oferta ante el usuario turístico es prácticamente nula y su exigencia aparece como respuesta, fundamentalmente, ante una demanda social de usuarios locales, íntimamente ligada a hábitos tradicionales de ocio. En los términos del PIOT su ordenación se remite a un Plan Territorial Especial de Ordenación de los Campamentos de Turismo, estableciéndose en este Plan sus limitaciones de admisibilidad en las Zonas Turísticas.

## ORDENACIÓN DEL ESPACIO TURÍSTICO

### **SOBRE LA DELIMITACIÓN DE LAS ÁREAS TURÍSTICAS.**

La Ley 19/2003 establece en sus disposiciones adicionales un conjunto de modificaciones legales tendentes a reforzar la capacidad de intervención de las Directrices, y las determinaciones precisas que faciliten su capacidad de actuación. A estos efectos, en la disposición adicional cuarta se establecen (ex legge) *los cambios de clasificación y categorización* sobre los suelos urbanizables con destino total o parcialmente turístico, cuando hubieran transcurrido los plazos para el cumplimiento de los respectivos derechos urbanísticos y ello no fuera imputable al promotor, de forma que se recategorizan como suelo *urbanizable no sectorizado* los terrenos urbanizables sin Plan Parcial y aquellos que, contando con Plan Parcial, no hubieran iniciado su ejecución, incumpliendo los deberes urbanísticos de equidistribución o no hubieran obtenido la aprobación del correspondiente proyecto de urbanización. Los sectores totalmente aislados, por su carácter contrario a aquel modelo compacto, se reclasifican a *suelo rústico* en caso de incumplimiento de los mismos deberes anteriores o cuando no dispusieran de planeamiento parcial, aunque no se hubieran incumplido los plazos establecidos.

Por análogos criterios el PIOT establece en sus normas de aplicación directa, artículo 1.1.3.4, la reclasificación como suelo rústico de protección territorial de los suelos previamente clasificados como suelo urbanizable no programado o apto para urbanizar sin plan parcial aprobado, o urbanizable programado sin plan parcial aprobado cuando hubiera transcurrido el correspondiente plazo. En esta misma situación, por estricto orden cronológico de aplicación de estas disposiciones legales, deben quedar comprendidos los suelos correspondientes a los Planes Parciales extinguidos por inejecución, de acuerdo con lo establecido en la Disposición Adicional

Segunda de la Ley 6/2001, de 23 de julio, de medidas urgentes en materia de ordenación del territorio y del turismo de Canarias.

En este escenario y desde la prohibición legal de la clasificación de nuevos suelos con destino turístico el PTOTT establece dentro de las Zonas Turísticas, la delimitación de las Áreas Colmatadas y las Áreas en Desarrollo con destino Turístico y Mixto en los suelos urbanos y urbanizables, cuenten éstos con planeamiento de desarrollo o tengan la consideración de sectorizados, en ambos casos en plazo. Sólo las Áreas de Expansión Urbana, con destino residencial, se delimitan también sobre suelos actualmente rústicos, cuya reclasificación será competencia del planeamiento urbanístico. El suelo rústico restante de las Zonas Turísticas constituye las Áreas de Reserva Turística.

En la línea aquí expuesta, el Plan propone medidas adicionales en los suelos urbanizables sin Plan Parcial o que contando con Plan Parcial vigente éste no se hallara en proceso de ejecución material, que no hallándose en ninguno de los supuestos precedentes quedarán incluidos en las Áreas con destino Turístico. Desde la argumentación del crecimiento cero establecido en el horizonte de este Plan por la Ley 19/2003, carece de sentido habilitar la transformación del suelo mediante la aprobación del correspondiente planeamiento de desarrollo y subsiguiente proceso de urbanización, cuando una vez alcanzada esta situación no será posible (en este horizonte) el ejercicio del derecho (deber) de edificar las parcelas (solares) resultantes. En esta situación, el desarrollo urbanístico de estos suelos estará sujeto a criterios de temporalidad que permitan aunar las iniciativas de ejecución de la urbanización, con la viabilidad de las instalaciones turísticas, fueran éstas consecuentes de un proceso excepcional de declaración de interés general, un proceso de renovación edificatoria con traslado total o parcial de plazas o una instalación turística no alojativa, todas ellas con capacidad suficiente para justificar la operación de urbanización.

Desde esta situación fuera de clasificación del suelo el PTOTT ha establecido la delimitación de las Áreas Turísticas *-límites de suelos urbanos y sectores-*, si bien, es obvio que este Plan no clasifica suelo por lo que, en todo caso, esta delimitación está supeditada a las líneas que limitan las clases y categorías de suelo del planeamiento urbanístico vigente en cada momento. Como consecuencia de ello, las modificaciones que puedan producirse en esta línea de delimitación de clase/categoría de suelo en respuesta a otros condicionantes o determinaciones, arrastrarán la delimitación de la correspondiente área, sin perjuicio de los criterios sobre la clasificación del suelo ya expuestos.

En este mismo orden, la delimitación de las Áreas Turísticas cuando no es coincidente con límites de clases/categorías de suelo, se identifica con elementos de infraestructura o límites de manzana del planeamiento vigente. En este caso cuando se produzcan modificaciones con la ordenación pormenorizada del planeamiento, la delimitación del Área debe entenderse identificada en el elemento equivalente más próximo que constituya al que le servirá de referencia.

Desde estos mismos criterios, el Plan prevé la posibilidad de modificación de estas delimitaciones por el planeamiento urbanístico general en los casos concretos de operaciones de borde de los núcleos poblacionales respecto al medio rural, e incluso,

para la incorporación de terrenos con destino a espacios libres públicos y equipamientos públicos y privados o para la incorporación de terrenos a fin de adecuar las volumetrías de determinadas parcelas a las condiciones de densidad establecidas en el Plan, cuando no supongan incremento de la capacidad alojativa ni de la superficie de suelo urbanizable previamente clasificada.

Los criterios expuestos justifican, en primera instancia, la adecuación de las Áreas Colmatadas y en Desarrollo con las Áreas Urbanas y de Expansión Urbana del PIOT cuando tienen un destino turístico y mixto, bien por estar comprendidas en las Áreas Urbanas o Expansión Urbana explícitamente delimitadas en el PIOT, bien por ocupar suelos urbanizables sectorizados clasificados por el planeamiento vigente a la entrada en vigor del PIOT, *en su mayor parte con planeamiento en ejecución* como queda expuesto, determinación ésta establecida en el artículo 2.3.9.2.3 PIOT de carácter temporal hasta la aprobación del documento que defina los nuevos contenidos en materia turística, previsto en el artículo 3.7.7.3 PIOT que el PTOTT establece.

No obstante, las mayores afecciones a las áreas de regulación homogénea de protección ambiental son: El Campo de Golf de Buenavista, parcialmente afecta a un área de malpaís y llanos; San Blas, en San Miguel y San Eugenio Alto y El Madroñal de Fañabé, en Adeje, todos en avanzado proceso de urbanización y edificación así como el sector situado al oeste del de Amarilla Golf, Segunda Fase, ya clasificado en el planeamiento general vigente.

En relación con las áreas con destino Residencial, éstas se adecuan a las áreas urbanas y de expansión urbana del PIOT, o a asentamientos rurales reconocidos por el planeamiento urbanístico que se integran en el espacio turístico, sin perjuicio de la mayor precisión del PTOTT en su delimitación, conforme a los criterios inicialmente expuestos. Como excepciones singulares se ha delimitado el entorno del núcleo de El Médano en Granadilla a fin de incorporar los términos comprendidos entre la vía de acceso y la carretera a Los Abrigos, resolviendo con un parque urbano la depresión existente y con ello su integración en el entorno.

Las Áreas de Reserva Turística segmentan el resto del territorio de las Zonas Turísticas expresamente remitido a su clasificación como suelo rústico y con remisión de su régimen de usos al establecido para el área de regulación homogénea del PIOT que las ubique, con la excepción de las Áreas de Reserva Turística Preferente en las que, por sus condiciones de situación respecto al núcleo turístico se le atribuye una especial vinculación a una futura actividad turística o complementariedad del núcleo y, en consecuencia, una mayor restricción respecto a la admisibilidad de otros usos.

Las Áreas de Reserva Ambiental hacen referencia a sus homónimas del PIOT sin perjuicio de nuevas delimitaciones que por considerarse en este Plan que reúnen condiciones equivalentes, se reconocen como tales asignándoles el mismo destino.

### **CAPACIDAD DE LAS ÁREAS TURÍSTICAS.**

El sistema de núcleos de población, dentro y en el entorno de las Zonas Turísticas, presenta como consecuencia de la evolución histórica de los procesos de

ocupación del territorio, divergencias sustanciales entre las vertientes norte y sur de la Isla, en cuanto a la disposición de los núcleos, magnitud, desarrollo poblacional y urbano así como su grado de dispersión y/o concentración.

El Norte viene definido por el Puerto de la Cruz como centro turístico donde se aúna más del 90% de su oferta turística. Es un núcleo diversificado, urbano, comercial donde se presentan procesos de maduración de la oferta con un elevado grado de congestión como consecuencia de la implantación y desarrollo de un modelo turístico muy densificado con una edificabilidad muy elevada. Este modelo se configura en el Valle de la Orotava mediante un esquema triangular con los núcleos eminentemente residenciales de La Orotava y Los Realejos. La pujanza comercial de La Orotava, apoyada en la oferta de su patrimonio arquitectónico, se propone en este esquema como un gran centro de equipamiento turístico del Valle.

La Isla Baja presenta una estructura urbana definida por núcleos secundarios tradicionales vinculados a las explotaciones agrícolas junto a un núcleo principal, Garachico, configurado alrededor del antiguo puerto principal de Tenerife, ofrece la singularidad de su patrimonio histórico. Bajamar - Punta del Hidalgo experimentó un desarrollo turístico definido en estos dos núcleos, con un cierto nivel actual de dinamismo debido a su papel de espacio de segunda residencia de la aglomeración urbana de La Laguna - Santa Cruz.

El Sur alejado históricamente de los centros tradicionales de la Isla, sufre profundas transformaciones a partir de la década de los 70, a raíz de la implantación de las grandes infraestructuras de transporte, que facilitaron la recolonización de estos territorios y por ende del desarrollo del turismo masivo que va a marcar las pautas de ocupación del territorio en su espacio litoral. De esta forma el sistema de asentamientos tradicionales de medianías permanece a grandes rasgos invariable, vinculado a las explotaciones agrícolas tradicionales. En la costa los primitivos asentamientos aislados crecen, convirtiéndose en núcleos de mayor entidad al servicio del desarrollo turístico, arrastrando las deficiencias iniciales. En este proceso se sientan las bases del actual litoral turístico que va principalmente desde El Médano en Granadilla hasta Puerto de Santiago en Santiago del Teide y que tiene como vértice central la ciudad turística de Los Cristianos-Las Américas.

A fin de determinar la capacidad poblacional de las Zonas Turísticas desde su situación de desarrollo y de ordenación urbanística actual, se ha elaborado una estimación de la capacidad de los suelos urbanos y urbanizables, conforme a la ordenación propuesta en los documentos de revisión, o en su caso adaptación, al Texto Refundido del planeamiento general vigente, como documento más próximo a la voluntad de ordenación municipal y adecuación un marco legislativo más actualizado. A estos efectos, la metodología empleada ha supuesto en cada Zona Turística, la identificación de los recintos o ámbitos de igual calificación en cada una de las áreas de estudio y la aplicación en ellos de sus condiciones de aprovechamiento, calculando la superficie edificable admitida por el planeamiento en cada uno a partir de sus determinaciones específicas: sea por atribución pormenorizada de este aprovechamiento desde un instrumento de planeamiento, por aplicación de coeficientes de edificabilidad, a la superficie neta de parcela o por aplicación de la normativa urbanística, número de plantas, ocupación, fondo edificable, etc. Sobre la



superficie construíble resultante se aplicó un estándar de 30m<sup>2</sup>/habitante, estimándose asumible con carácter medio tanto para el uso residencial como para el turístico.

CAPACIDADES						
Zonas Turísticas	Capacidad Planeamiento			Población Residente (01-02) (b)	Oferta Turística (2002) (c)	RESTO (a)-(b)-(c)
	Total	Suelo Vacante	Suelo Construido (a)			
ISLA BAJA	-	-	-	19.560	142	-
VALLE DE LA OROTAVA	99.114	4.597	94.517	32.516	31.933	30.068
BAJAMAR - PUNTA DEL HIDALGO	26.536	4.944	21.592	3.576	1.991	16.025
LITORAL DE ABONA	83.183	21.217	61.966	17.054	14.839	30.073
LOS CRISTIANOS - LAS AMERICAS	128.208	19.368	108.840	25.301	89.146	-5.607
ADEJE- ISORA	85.261	23.092	62.169	9.091	13.733	39.345
PUERTO DE SANTIAGO	27.417	8.172	19.245	5.877	10.763	2.605
<b>Total</b>	<b>450.319</b>	<b>81.990</b>	<b>368.329</b>	<b>112.975</b>	<b>162.547</b>	<b>112.509</b>

Capacidad de las Zonas Turísticas  
Fuente: Cabildo de Tenerife. 2003

Conforme esta hipótesis de cálculo, la capacidad que atribuye el planeamiento a los suelos de las Zonas Turísticas clasificadas como suelo urbano y suelo urbanizable ordenado se recoge en la tabla, comparativamente con la misma capacidad atribuida a los suelos no edificados y la capacidad de la oferta turística y la población residencial existente.

La comparación básica de estas cifras supone una capacidad total de 450.319 habitantes/plaza, a la que debe deducirse la capacidad del suelo no edificado de 81.990 habitantes/plaza, lo que supone para el conjunto de las zonas un total de 368.329 habitantes/plazas que se incluyen dentro del suelo construido, mientras que la población residente según datos obtenidos del Padrón Municipal del 2002 y del Censo de Población del 2001 es de 112.975 habitantes, (datos aproximados debido a la variación de la población de los últimos años), y la oferta turística, arroja un total de 162.547 plazas, teniendo en cuenta la oferta turística en explotación y las autorizaciones previas que se encuentran actualmente en construcción, por considerarlas a corto plazo hipotecadas.

Del cruce de datos de las cifras anteriormente expuesto resulta un resto, obtenido de sustraerle al total del suelo construido la población residente y la oferta turística en los términos ya expuestos, de 112.509 habitantes/plazas que no estarían dentro de ninguno de los supuestos anteriores por lo que puede deducirse que corresponden a segunda residencia o a oferta ilegal encubierta. Este resto es más significativo en las Zonas Turísticas de Adeje - Isora 39.345 habitantes/plazas, el Litoral de Abona 30.073 habitantes/plazas y Valle de la Orotava con 30.068 habitantes/plaza. Si se comparan estos datos con los resultados obtenidos del indicador de oferta encubierta para cada una de las Zonas Turísticas puede deducirse muy a groso modo, que en el caso de Adeje-Isora y el Valle de la Orotava este resto

está asociado en mayor medida a la segunda residencia mientras que en Litoral de Abona corresponde a oferta ilegal encubierta.

Por otra parte, el resto negativo obtenido para Los Cristianos-Las Américas de 5.607 habitantes/plazas, se explica teniendo en cuenta que se trata, prácticamente para toda el área, de un suelo urbano consolidado donde las densidades establecidas están muy por encima del estándar estimado así como, por los desajustes existentes entre la realidad y las determinaciones del planeamiento.

A partir del esquema metodológico anterior, la **capacidad potencial** de las Áreas Turísticas se ha evaluado con referencia a los suelos vacantes y unas condiciones de aprovechamiento conforme al planeamiento urbanístico, incorporando las Áreas Turísticas cualquiera que fuera el estado de desarrollo del planeamiento y con exclusión de aquellas con destino Residencial ya que, su capacidad turística es nula. En esta evaluación se ha considerado la aplicación general del estándar de densidad de 60 m<sup>2</sup> suelo/habitante-plaza.

El resultado de esta estimación a nivel de Zona Turística y con indicación de las plazas turísticas con autorización previa ya concedida, en esas fechas no iniciadas o en estadios previos de construcción es el que se indica a continuación, cifras que deben adoptarse con las cautelas necesarias ante el desconocimiento de la realidad administrativa que puede derivarse del estado de las licencias urbanísticas ya concedidas.

Con las mismas cautelas y en un afán de aproximación se ha realizado una distribución en las Áreas Turísticas en Desarrollo en función del estado de desarrollo del planeamiento (urbanización y edificación) correspondiente, ofreciendo una estimación de su posible distribución entre aquellas destinadas a oferta alojativa turística y aquellas destinadas a usos residencial compatibles, estimación realizada desde las hipótesis de aplicación de los criterios de proporcionalidad de ambos usos establecidos en este Plan que, obviamente, estarán condicionadas a la calificación del suelo que el planeamiento urbanístico establezca en su adaptación.

CAPACIDAD POTENCIAL DEL SUELO VACIO						
Zonas Turísticas	Áreas Colmatadas (a)		Áreas en Desarrollo (b)	TOTAL (a)+(b)	Autorización Previa (c)	TOTAL (a)+(b)+(c)
	Mixtas	Turísticas				
ISLA BAJA	0	0	600	<b>600</b>	0	<b>600</b>
VALLE DE LA OROTAVA	709	45	3.510	<b>4.264</b>	0	<b>4.264</b>
BAJAMAR - PUNTA DEL HIDALGO	617	151	739	<b>1.507</b>	0	<b>1.507</b>
LITORAL DE ABONA	5.706	0	15.978	<b>21.684</b>	3.700	<b>25.384</b>
LOS CRISTIANOS - LAS AMERICAS	4.651	0	8.066	<b>12.717</b>	800	<b>13.517</b>
ADEJE- ISORA	1.789	367	22.514	<b>24.670</b>	3.600	<b>28.270</b>
PUERTO DE SANTIAGO	736	0	2.317	<b>3.053</b>	0	<b>3.053</b>
<b>Total</b>	<b>14.208</b>	<b>563</b>	<b>53.724</b>	<b>68.495</b>	<b>8.100</b>	<b>76.595</b>

Fuente: Cabildo de Tenerife. 2003

CAPACIDAD POTENCIAL DEL SUELO VACIO						
Zonas Turísticas	AREAS EN DESARROLLO					
	Ordenadas Desarrolladas		Ordenadas No Desarrolladas		No Ordenadas	
	Habitantes	Plazas	Habitantes	Plazas	Habitantes	Plazas
ISLA BAJA	0	600	0	0	0	0
VALLE DE LA OROTAVA	1.957	1.114	300	139	0	0
BAJAMAR - PUNTA DEL HIDALGO	269	115	0	0	35	320
LITORAL DE ABONA	1.496	882	1.374	390	3.780	8.056
LOS CRISTIANOS - LAS AMERICAS	5.097	1.734	1.235	0	0	0
ADEJE- ISORA	2.916	5.591	2.427	7.938	364	3.278
PUERTO DE SANTIAGO	1.169	0	317	136	69	625
<b>Total</b>	<b>12.904</b>	<b>10.036</b>	<b>5.653</b>	<b>8.603</b>	<b>4.248</b>	<b>12.279</b>

Las cifras expuestas están sujetas a variación como consecuencia de la aplicación de las condiciones de superficie mínima de la vivienda que, elevan proporcionalmente la equivalencia de los metros cuadrados construidos por habitante. No obstante, esta variación si bien, sustancial en ámbitos concretos puede considerarse que no tenga una repercusión importante cuando se evalúa la generalidad en la medida que no afecta a aquellas parcelas con edificabilidad superior a 0,66 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, no afecta a las parcelas con uso turístico, ni a los sectores cuyas condiciones de aprovechamiento se hallen establecidas en términos de densidad y además, ante la posibilidad de reasignación de aprovechamiento vía planeamiento urbanístico.

No obstante, su evaluación permite un cierto posicionamiento ante esta problemática en Tenerife **-la de los derechos urbanísticos adquiridos y la regulación de los ritmos de crecimiento de la oferta turística-**.

La capacidad global de las Áreas Turísticas Colmatadas corresponde a parcelas normalmente situadas en núcleos consolidados de una cierta antigüedad. En ellas es previsible un destino prioritariamente residencial y las posibilidades de reubicación de planta alojativa por traslado de excedentes.

Por otra parte, las Áreas en Desarrollo no ordenadas corresponden fundamentalmente a suelos urbanizables sin plan parcial que adquirirán, conforme a este Plan, la categoría de no sectorizados. En ellas sería posible aplicar -hoy- los procedimientos excepcionales para habilitar la ejecución de instalaciones previa declaración de interés general pero, en cualquier caso, permitirán diferir en el tiempo su materialización.

Quedan pues, las plazas turísticas posibles en las Áreas en Desarrollo en ejecución con un mayor o menor grado de finalización, pero hallándose en proceso de cumplimiento de deberes urbanísticos y adquisición de derechos, dentro de unos determinados plazos. La capacidad estimada de plazas en esta situación es de unas

veinte mil, cifra que sería equivalente a su crecimiento global del uno por ciento anual durante un periodo aproximado a diez años, porcentaje inicialmente previsto en las Directrices y muy lejano al tres por ciento de estos últimos años.

En este sentido, parece evidente la necesidad de instrumentar un procedimiento que permitiera dilatar en el tiempo el cumplimiento de los deberes urbanísticos asumidos por estos suelos en transformación y análogamente la materialización de los derechos adquiridos. En este sentido, la directriz 16.2 DOTC es explícita al prever la posibilidad de concertar con los promotores mediante la suscripción del oportuno convenio urbanístico, la revisión voluntaria del planeamiento parcial vigente y en plazo al objetivo de adaptarse a las determinaciones de la directriz 16 DOTC, pudiendo contener *“la reconsideración de los plazos de ejecución, favor de una ampliación sustantiva de los mismos, de la edificabilidad, en caso de transformación en usos no alojativos turísticos, así como de otras determinaciones y orientaciones que el planeamiento pueda establecer con dicho objeto”*.

#### CRITERIOS SOBRE LAS REDES VIARIAS DE CARACTER ESTRUCTURAL

El sistema viario insular se concentra en dos grandes vías, -el corredor insular norte y el corredor insular sur-, de alta capacidad que unen el Valle de La Orotava y los municipios del Noreste con el Aeropuerto Norte y el área capitalina, y ésta con el Aeropuerto Reina Sofía y la ciudad turística de Los Cristianos-Las Américas. Estas dos grandes vías han incidido positivamente en el desarrollo del ámbito sur de la Isla, redescubriendo estos territorios. Los procesos de crecimiento de los asentamientos tradicionales de medianías y costa del sur de la Isla sugieren que la dicotomía Norte/Sur se mantiene en las infraestructuras viarias con caracteres definitorios diferentes.

El ámbito Norte se caracteriza por ser un sistema disperso en proceso de colmatación de los núcleos primarios que han crecido a lo largo de los caminos tradicionales o de las nuevas vías con mejor conexión hacia la vía de alta capacidad que es la TF-5, la mayor cercanía al litoral de estas vías y una extensión en forma de malla con las zonas de medianías, sugieren una problemática de infradimensionado de las conexiones entre núcleos, junto a un acogotamiento en los bordes por las edificaciones, convirtiendo estas vías mayores en vías urbanas con las deficiencias derivadas de este hecho, junto a una falta de accesibilidad transversal que facilite el tránsito entre núcleos que evite la utilización de la TF-5 para trayectos cortos.

La red viaria del Sur de la Isla ha consistido tradicionalmente en una carretera principal, que dotaba de acceso a las zonas agrícolas y a los asentamientos de la costa. La apertura de la TF-1 facilitó el desarrollo de estos ámbitos pero trasladó los usos que había de la carretera primitiva a esta nueva vía, sin la creación de un mallado transversal, se siguió con la deficiente formación “en peine”, vías longitudinales que dan acceso a los incipientes desarrollos urbanos de la costa. Las Zonas Turísticas, en consecuencia, dependen para su conexión de la TF-1, y una limitada infraestructura comarcal, ajena a auténticos ejes vertebradores de estos desarrollos, como en el tramo, entre otros, de Playa Paraíso a La Caleta de Adeje.

Las propuestas del PTOTT parten de la necesidad de construir un sistema territorial complejo, en el que se integren jerarquizadamente las vías insulares y comarcales con el sistema turístico y urbano, unido a la mejora y adecuación paisajística de estas vías, aspecto no suficientemente tenido en cuenta en la precisión y atención de algunos trazados. En el espacio turístico, la red viaria, en general, pero muy particularmente los elementos que integran las redes de rango territorial y las de relación de las áreas y núcleos urbanos, cumplen una función mucho más compleja que facilitar unas condiciones de accesibilidad adecuadas a las demandas del tráfico en la zona. Estos elementos estructurales permiten contemplar la fachada del espacio turístico constituyendo su puerta de entrada, y por tanto, forman la primera imagen que el visitante recibe del destino. Constituyen el espacio público por donde el turista se desplaza en sus recorridos habituales, por lo que deberán de adaptarse a unas condiciones de amabilidad y facilidad de lectura de los itinerarios, proporcionando el reconocimiento y comprensión de los hitos singulares de su recorrido.

Por estos motivos, las funciones que debieran cumplir las redes viarias de carácter estructural se conciben a partir de los siguientes criterios: estructurar la distribución de usos en el territorio; garantizar la funcionalidad del sistema urbano e interurbano y dotar el área de atributos que la hagan legible y que permitan la orientación espacial del visitante. Este Plan, siguiendo los criterios del PIOT, establece un esquema básico de viario organizando la accesibilidad con rango territorial y la red que relaciona entre sí las áreas y núcleos urbanos dentro del espacio turístico, en los términos señalados en las DOTC, remitiendo a los instrumentos de ordenación territorial o urbanística el establecimiento de las determinaciones de ordenación pormenorizada de este espacio y, por tanto, el desarrollo del esquema viario en atención a las necesidades de tráfico y con los criterios y demás disposiciones establecidas en este Plan.

Por tanto, conforme con los criterios generales establecidos en las DOTC y el PIOT, el Plan hace una referencia especial al tratamiento y localización de usos en los bordes de las redes viarias; su relación con los recorridos y sendas peatonales; su tratamiento desde criterios de integración paisajística; su relación -cruces, enlaces, etc.-, con las redes viarias urbanas y de forma muy especial, el tratamiento de sus márgenes, con ajardinamientos, etc.

Pero un elemento especialmente importante en el espacio turístico es el transporte público. Uno de los contenidos básicos de calidad del destino turístico es el acceso a la diversidad de atractivos y ofertas que se proporcionan al visitante en un entorno más amplio que el de su alojamiento inmediato. Por eso, la calidad de un destino tiene como parámetro fundamental la diversidad de las piezas que constituyen la oferta de forma que, a la libertad de elección según las preferencias individuales se añada la libertad de elección de otras ofertas complementarias. Pero para esto, es preciso resolver satisfactoriamente el factor de movilidad, la posibilidad de desplazamiento y acceso que, lógicamente, requerirá el adecuado sistema de transporte público al no disponer el turista, en condiciones habituales, de vehículo privado. El transporte público también incide en la movilidad de la población de servicios, en sus desplazamientos al lugar de trabajo, en este sentido, la facilidad del transporte público redundará en una reducción significativa del tráfico de acceso al

núcleo turístico y muy especialmente de la demanda de aparcamientos dentro del núcleo.

Por estos motivos, el Plan reitera sistemáticamente la necesidad de prever las demandas del transporte público de forma intermodal, previendo los puntos de conexión y acceso entre distintos niveles de servicio y su relación con la localización de los usos y actividades.

## CRITERIOS DE ORDENACIÓN EN LA URBANIZACIÓN TURÍSTICA

Desde sus objetivos generales de ordenación del espacio turístico, el PIOT establece los criterios para la regulación *-limitación-* de la clasificación de nuevo suelo con destino turístico y la producción de nueva oferta alojativa turística, y a su vez, mantener la calidad y cantidad de la oferta de los núcleos turísticos existentes mediante operaciones de rehabilitación y renovación del tejido urbano y de la planta alojativa. Para ello, regula los mecanismos de producción de nuevo suelo urbanizado, distinguiendo entre la *urbanización turística convencional* y los *complejos turísticos*, denominados así por analogía a los establecimientos turísticos a los que dan soporte. La intervención en la urbanización turística ya existente se remite a las oportunas operaciones de renovación o reforma.

La prohibición expresa (*en las Directrices*) de nuevas clasificaciones de suelo con destino turístico reduce, a casos muy concretos, las posibilidades de actuación sobre nuevos suelos mientras que, centra toda su atención en las intervenciones en la urbanización ya existente. Por este motivo, la atención prestada en el PIOT a los parámetros reguladores de la urbanización en las nuevas operaciones de transformación de suelo, y en el mismo sentido en la legislación sectorial vigente - *Decreto 10/2001, de 22 de enero, estándares turísticos* -, decae ante la mayor complejidad que supone la intervención en la urbanización ya ejecutada y consolidada. Por este motivo, el Plan mantiene el carácter de norma directiva de la regulación de las condiciones de urbanización establecidas en el PIOT para los nuevos suelos y el de recomendación para su aplicación a los ya existentes, no obstante, en relación a éstos, enfatiza aquellos aspectos y objetivos que se consideran de mayor relevancia y cuyas posibilidades de ejecución parecen, en términos generales, más factibles.

A estos efectos, la metodología propuesta pretende establecer dos líneas de actuación: la *intervención en el espacio público*, con especial referencia a las redes viarias e hitos paisajísticos y la *intervención en el espacio privado*, mediante la regulación de las condiciones de edificación y el tratamiento formal de sus relaciones con el espacio público.

### Ordenación de las redes viarias urbanas

Salvo contadas excepciones como es el caso de Los Cristianos en el que, una actuación urbanística homogénea con un específico destino *-turístico-* planteó una estructura urbana con una red viaria muy potente, que ha permitido apoyar en ella los desarrollos posteriores, el espacio turístico se caracteriza por su conformación como

consecuencia del agregado de tejidos y actuaciones urbanísticas escasamente estructuradas. Esta falta de estructura se traduce en uno de los más habituales defectos de esta urbanización, las *difficultades de comprensión o lectura*. El usuario turístico se desplaza por un espacio urbano habitualmente poco conocido, cuya dificultad de comprensión da lugar a incomodidad y agresividad del medio lo que hace que uno de los primeros planteamientos de intervención consiste en dar atributos a los elementos del viario que permita esta facilidad de comprensión. Para ello, las técnicas pueden ser diversas: en primer lugar, mediante la jerarquización de este viario, su diferenciación por tipos de vías, sean éstas colectoras, distribuidoras, paseos, peatonales, lo que se aprecia en las condiciones de velocidad del tráfico, tipos de pavimentos, iluminación, etc.; mediante el tratamiento del paisaje urbano, como es el mobiliario urbano, el arbolado, acerado; mediante la organización de los usos de las plantas bajas de la edificación en sus márgenes, terrazas, etc.; en segundo lugar, mediante su inserción en una malla de nodos reconocible, con el tratamiento de los cruces como hitos diferenciados, la conexión y continuidad de determinados trazados (*antes vías sin salida, o que van a ninguna parte, etc.*); o la supresión de determinados tramos.

El usuario turístico carece normalmente de vehículo propio, por lo que en sus desplazamientos prima la circulación peatonal. Esta prioridad de las circulaciones peatonales en el espacio turístico debe tenerse en cuenta como criterio elemental y básico de su ordenación. La tendencia asumida en todos los centros de las ciudades europeas de priorizar las circulaciones peatonales tiene mayor relevancia, si cabe, en el espacio turístico en el que los hábitos y actividades que desarrolla el turista deben ser más cercanos al ocio, paseo y juego, diferentes del ritmo laboral en el que habitualmente habita. Esta prioridad del tráfico peatonal exige una continuidad de los itinerarios, unas condiciones orográficas adecuadas en estos itinerarios, un tratamiento de las aceras, su arbolado, ajardinamiento, etc.

Para conseguir estos objetivos es importantísimo solucionar los problemas del tráfico rodado mediante su limitación dentro del núcleo turístico. Ello supone la solución de los aparcamientos mediante su eliminación de la superficie vial y su localización en puntos concretos, fácilmente accesibles desde las vías exteriores y con proximidad a los centros de actividad urbana. Todas estas medidas deben venir complementadas con la solución adecuada del transporte público, en este caso interno del núcleo y sus debidas conexiones con las redes exteriores.

La adopción de estos criterios no requiere, en general, una remodelación muy sustancial de las superficies viarias existentes pudiéndose materializar, o al menos aproximar, con pequeñas intervenciones que sean capaces de modificar su imagen, caso concreto de programas de ampliación de aceras, o arbolado, etc.

#### Ordenación de los elementos dotacionales

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



Esquema viario de Los Cristianos, donde una actuación urbanística homogénea planteó una estructura urbana con una red viaria muy potente, que ha permitido apoyar en ella los desarrollos posteriores.



Los espacios libres junto con las redes viarias constituyen los elementos dominantes del espacio público en la urbanización turística, y por ello son determinantes de su imagen urbana.

ciudad residencial, imagen que sea capaz de transmitir esas sensaciones de relajación y ocio que, en estas situaciones demanda el usuario turístico.

En la tabla adjunta se exponen los metros cuadrados de suelo destinados a espacios libres y equipamiento establecidos por el planeamiento para cada una de las zonas Turísticas, y el cálculo de la reserva legal exigible para la urbanización turística y residencial según el artículo 36 del Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias a modo referencial. Teniendo en cuenta la problemática presentada en el municipio de Adeje, con la calificación por parte del planeamiento de gran cantidad de suelo con uso mixto, la metodología empleada establece la reserva legal en función del volumen edificado total, considerando éste, a efectos de cálculo, todo residencial o todo turístico, independientemente del uso, residencial o turístico, de cada una de las parcelas.

Del análisis global de los datos obtenidos, resulta que la mayoría de las Zonas Turísticas cumplen el estándar exigible para el uso residencial y turístico, sólo encontrándose por debajo del estándar exigido para la urbanización turística las zonas turísticas del Valle de la Orotava, Bajamar-Punta del Hidalgo y Puerto de Santiago. No obstante, del análisis pormenorizado en las distintas Áreas de las Zonas, resulta un déficit generalizado de estos espacios, excepto en aquellas actuaciones de planeamiento parcial más reciente que cumplimentan las exigencias legales del suelo urbanizable pero que, en todo caso ofrecen, en general espacios poco adecuados, de condiciones topográficas altamente desfavorables, en situación poco o nada integrables en la estructura urbana y cuyo nivel de ejecución es muy deficitario, entre los que es significativa la contabilización (*al menos, en los de carácter estructural*) de espacios vinculados al litoral-playas-, o elementos del paisaje -barrancos, conos-, cuyo destino es más que discutible. Este caso es especialmente aplicable a la Zona Turística de Adeje-Isora, donde la diferencia entre el espacio libre propuesto por el planeamiento y el exigido por la ley es de 874.413 m<sup>2</sup>, cifra que prácticamente dobla la requerida por la legislación.

SISTEMA DE ESPACIOS LIBRES Y EQUIPAMIENTOS					
Zonas Turísticas	Espacios Libres			Equipamientos	
	m <sup>2</sup> suelo	Reserva Legal (m <sup>2</sup> s)		m <sup>2</sup> suelo	Reserva Legal (m <sup>2</sup> s)
		Turística	Residencial		
VALLE DE LA OROTAVA	711.758	893.845	595.896	263.535	595.896
BAJAMAR - PUNTA DEL HIDALGO	94.099	-	164.926	48.534	164.926
LITORAL DE ABONA	893.198	806.974	537.983	321.268	537.983
LOS CRISTIANOS - LAS AMERICAS	1.312.815	1.120.212	746.808	1.056.961	746.808
ADEJE- ISORA	1.795.024	920.611	601.741	820.385	601.741
PUERTO DE SANTIAGO	177.930	249.494	166.330	122.851	166.330
<b>Total</b>	<b>4.984.824</b>	<b>3.991.136</b>	<b>2.813.684</b>	<b>2.633.534</b>	<b>2.813.684</b>

Fuente: Cabildo de Tenerife. 2003

La ausencia de una disponibilidad suficiente de espacios libres en los núcleos existentes obligará al planeamiento urbanístico a adoptar medidas complementarias que incidan en la formación de ese escenario ideal.

Este conjunto de medidas puede hacer referencia a actuaciones en el escenario lejano del núcleo, aquel que conforma su entorno paisajístico, mejorándolo en reconocimiento de su valor como elemento cualificador del núcleo e, integrándolo como oferta de ocio cercana al núcleo, mediante programas de actividades, mejora de accesos, etc. Desde el propio núcleo, el reconocimiento de este entorno debe traducirse en su consideración como elemento de diseño de las intervenciones que puedan plantearse en el núcleo.

La recuperación y ejecución de pequeñas intervenciones que permitan aportar una imagen más cuidada, con una gran presencia de la vegetación en el espacio público, especialmente en el viario, mediante la plantación de especies vegetales de porte, incluso en detrimento de su funcionalidad y con la limitación de los aparcamientos en superficie. La exigencia de incorporar los espacios libres privados, de forma que de su aportación ambiental participe el espacio público. Instrumentar políticas de desdensificación, con eliminación total o parcial de edificaciones ya obsoletas, mediante transferencias de derechos urbanísticos a localizaciones periféricas al núcleo a fin de recuperar espacios vacíos, etc., son medidas que tratadas puntualmente y después de un estudio riguroso permiten cambiar y mejorar las condiciones ambientales actualmente existentes.

Criterios similares son aplicables en las políticas que tengan por objeto paliar las deficiencias existentes de dotaciones públicas en los núcleos turísticos, mediante: la localización de equipamientos de ocio en el entorno inmediato del núcleo; la mejora de las condiciones de los suelos disponibles al efecto, mediante operaciones de reforma interior que optimicen sus condiciones de localización y los integren en un sistema urbano coherente; el propiciar la construcción de equipamientos en sustitución de usos alojativos con eliminación total o parcial de edificaciones ya obsoletas, mediante transferencias de derechos urbanísticos a localizaciones periféricas al núcleo a fin de recuperar espacios a estos efectos o aumentar las exigencias de usos complementarios integrados en la explotación turística.

#### Criterios de intervención en el espacio privado.

Los criterios de ordenación del espacio privado se instrumentan en este plan desde la regulación de los usos admisibles en cada Área Turística y sus condiciones de compatibilidad, sus intensidades de uso, y las directrices para la elaboración de los programas y líneas de actuación que se proponen en las Zonas Turísticas.

La diferenciación espacial de los usos turísticos y residenciales y la priorización en la localización de los primeros en condiciones adecuadas respecto al litoral, espacios libres o de esparcimiento, accesos, etc., son criterios ya expuestos por las directrices para la ordenación del espacio turístico. En la misma línea, este Plan hace especial referencia en la adecuación del espacio privado a esa finalidad última que es ofrecer un entorno adecuado al usuario turístico, la necesidad, en los mismo términos

expuesto en el tratamiento del espacio público, de crear un entorno diferente, distinto del habitual que este usuario tiene durante su vida diaria en su lugar de origen. Por ello, el Plan hace especial referencia a aspectos básicos con el tratamiento de los espacios libres privados con criterios de complementariedad con el espacio público, la calidad de la edificación y en ella, y espacialmente, sus condiciones de conservación y estética.

A esto efectos, el Plan no programa ni establece, pero propone programas concretos de intervención frente a aquellas situaciones de degradación, constatadas y con mayor presencia en los distintos núcleos turísticos.

### ORDENACIÓN DEL USO TURÍSTICO

La actividad turística complementaria comprende un conjunto diversificado de servicios (ocio, esparcimiento, etc) que se prestan en espacios o instalaciones adaptadas. Los locales o espacios en que se desenvuelve esa actividad, cuando se ubican en establecimientos turísticos alojativos, reciben el nombre de **equipamiento turístico complementario**, el cual ha de ser considerado a todos los efectos como integrante del correspondiente establecimiento; cuando se localizan en establecimientos sin capacidad alojativa se denominan **establecimientos turísticos recreativos**. En el primer caso, cuando los establecimientos, en los que el equipamiento turístico complementario es de proporciones reducidas con respecto a la capacidad alojativa, equiparable a las exigencias normales reconocidas por la legislación vigente, se reconocen como **establecimientos turísticos convencionales**, mientras que aquellos establecimientos en los que el equipamiento turístico complementario sobrepasa sensiblemente la proporción mínima exigible para justificar el propio establecimiento, se denominan **complejos turísticos**.

Estos conceptos, ya establecidos en el PIOT con análogas finalidades (cualificación, diferenciación, etc., de la oferta), permiten a este Plan proponer las exigencias sobre el uso turístico en función de los modelos de promoción y desarrollo que se han previsto para cada una de las Zonas Turísticas.

Para ello, las actividades que responden a este concepto de **actividad turística complementaria** se identifican en el esquema general de usos con los usos recreativos y terciarios en sus diferentes categorías o niveles, en relación a los cuales, se propone una agrupación básica de las actividades, en los grupos de: salud, descanso, familia, deportes, entretenimiento, cultura y negocios cuando corresponden a los usos recreativos, y consumo y gastronomía, cuando corresponden a los terciarios. La diferenciación de estos **grupos de actividades** y la división en categorías o niveles de los usos (conforme magnitud o localización), permite establecer, con mayor concreción sus condiciones de compatibilidad en las Zonas Turísticas y especialmente, las recomendaciones para su fomento o contención en función de los modelos de marketing y desarrollo previstos para las mismas.

La complejidad de una regulación sistemática de la actividad turística complementaria y en relación con ella, de las condiciones de localización de aquellas instalaciones que comportan gran consumo de suelo, han aconsejado posponer estas

determinaciones a la elaboración de un plan territorial especial, en términos análogos a las previsiones del PIOT. No obstante, ello no impide que el fomento de estas actividades sea objetivo del Plan en los términos que se reconocen en cada una de las Zonas Turísticas, a fin de facilitar unas actividades de ocio que cualifiquen y diversifiquen la oferta turística. Los puertos deportivos, campos de golf y parques temáticos, aún de pequeña escala, deberán ser objetivos prioritarios de ese Plan en relación con los recursos existentes.

Con estas mismas finalidades, se establece una clasificación de las instalaciones turísticas alojativas a fin de fomentar una mayor especialización y conforme a ella, su mayor adecuación a las características propias de cada modelo, diferenciándolos en:

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

El alcance de las determinaciones de estas propuestas no puede ser superior al de una recomendación, toda vez que, siendo el turismo una actividad en la que priman los aspectos lúdicos e imaginativos, difícilmente puede preverse una casuística cerrada de carácter absoluto y establecer unas determinaciones regladas. Por este motivo, más que unas exigencias normativas, se propone una línea de actuación que debería asumir y interiorizar el propio Sector, para traducirla y llevarla a cabo de modo voluntario y decidido en las actuaciones promocionales. No obstante, en aquellos casos en los que las condiciones de oportunidad y conveniencia se imponen sobre las determinaciones estrictamente regladas, caso de los proyectos excepcionales, tal diferenciación puede revestir un especial significado al asumir un carácter referencial, exigiendo al respectivo proyecto un tratamiento, al menos, equivalente. En tales supuestos, los compromisos que se adquieran sobre el tipo de establecimiento propuesto, tendrán carácter vinculante para la futura explotación.

En todo caso, las distintas Zonas Turísticas definidas en el PTOTT plantean una serie de posiciones preferentes muy concretas y diferentes entre sí. En cada una de aquellas, al lado de la actual demanda, hay un propósito de configurarla /conformarla como un destino turístico de determinadas características. Eso, obviamente, genera incompatibilidades en cuanto a las tipologías más apropiadas para cada Zona Turística de la Isla. Esto significa que la elección de los distintos tipos de estrategias o tipologías competitivas sólo serán posibles cuando se verifique que no provoca incompatibilidades con la imagen que se desea transmitir al mercado turístico.

Se consideran **Establecimientos Especializados**, los que optan por el camino estratégico de la especialización y tienen la capacidad de liderar un segmento del mercado para lo cual adecuan y orientan sus recursos (alojativos, humanos y tecnológicos) en atender de forma especial un pequeño conjunto de necesidades o clientes específico. Eso les permite una mayor capacidad para hacer frente a la competencia en precios al ofrecer servicios y comodidades poco comunes, que son apreciados por el cliente. Normalmente tienen capacidad para mantener unos precios y

tarifas superiores a la media del sector, así como una superior rentabilidad real por plaza.

Un establecimiento especializado tiene como objetivo estratégico de negocio puede plantearse atender todas las necesidades de un pequeño segmento específico del mercado turístico, o bien atender un conjunto muy concreto de necesidades presente en la mayoría de todos los públicos; naturalmente puede también tender a una mezcla de ambas, donde la especialización es mucho más profunda, en estos casos, no sólo se selecciona una necesidad a cubrir de forma casi exclusiva sino también un público. La economía de un establecimiento hiperespecializado es similar al especializado, la diferencia fundamental radica en que los precios tienden a ser más elevados que los especializados, debido a la reducción del tamaño del mercado potencial y al alto grado de valor añadido que son capaces de generar. Es el establecimiento que tiene mayor rentabilidad por pernoctación, debido al grado de desarrollo de la oferta y la predisposición de un público a pagar sus elevados precios por los servicios recibidos.

Entre las características de los Establecimientos Especialistas cabe destacar:

- a) La renuncia a atender colectivos distintos o necesidades distintas de las que ha elegido al especializarse.
- b) La realización de un buen ejercicio de segmentación del mercado.
- c) Si bien los costes por plaza son más elevados que la media del sector, pero existe mayor capacidad de poner precios superiores.
- d) La presión de operadores turísticos se centra en profundizar el servicio y la calidad, más que en el precio.
- e) Tienen la oportunidad de crear y cultivar una marca perdurable.

Esta apuesta tiene sus riesgos. Los establecimientos que deseen especializarse deben tener en cuenta una serie de factores: Ser especialista implica un importante esfuerzo inicial y numerosas acciones posteriores de mantenimiento, es muy probable que los especialistas necesiten invertir más en formación del personal; establecer relaciones radicalmente distintas con los canales de distribución (pasar de contar con los grandes operadores a vincularse con agentes especializados), adaptar de forma considerable la estructura arquitectónica del edificio; realizar importantes esfuerzos de marketing estratégico; profesionalizar aún más la organización, etc.

La capacidad alojativa de estos establecimientos debe estar comprendida entre 50 y 200 plazas. La razón principal es que por debajo de ese umbral no se generan economías que permitan tener plantilla preparada y estable, y cubrir gastos de infraestructura especializadas, excepto casos particulares de turismo rural o similares, o establecimientos menores integrados en sistemas de explotación conjunta o compartida, a su vez, el techo de capacidad guarda estrecha relación con las propias limitaciones de la estrategia adoptada, y el peligro de masificación y pérdida de la identidad de especialización del establecimiento.

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

- a) **Salud.** Orientado a personas, preferentemente de mediana edad, que buscan relajación y/o **programas relacionados con la salud** en todas sus dimensiones, por lo que, este grupo podría incluir desde las **clínicas especializadas** en este tipo de tratamientos, hasta los tradicionales balnearios o aquellos establecimientos que incluyen en su oferta estos servicios. Pueden ofrecer, centros de tratamiento (agua, barro, etc.); masajes; belleza; piscinas climatizadas, habitaciones especializadas (tratamientos del dolor, rehabilitación, etc.); restaurantes especializados; jardines específicos, etc.
- b) **Descanso.** Orientado a personas, preferentemente de mediana edad, que buscan **relajación en un entorno amable**. Pueden ofrecer: habitaciones con espacios anexos privados; oferta gastronómica variada; salas de lectura; música; jardines adecuados; situación en un entorno adecuado, etc.
- c) **Familia.** Orientado a familias con niños, incluye el extenso panorama de las vacaciones familiares, por lo que su especialización debe estar orientada a dar respuesta a las necesidades que habitualmente demandan la familia como usuario, (en particular con niños pequeños) como, guardería/ludoteca; habitaciones adaptadas, con camas supletorias e interconectadas; restaurante familiar con mobiliario y comidas adaptadas; piscinas para niños y áreas de juegos; y la disponibilidad o vinculaciones con programas e instalaciones de ocio intra y extrahoteleros adecuadas, como parques temáticos, etc.
- d) **Deportes.** El turismo de deporte está orientado al deporte profesional mediante instalaciones adecuadas para concentraciones pre-temporada, etc., que exigen unos determinados servicios e instalaciones, pero también a la práctica deportiva no profesional, respecto a la cual, las mismas instalaciones y servicios deben compatibilizarse con otros adecuados a los posibles acompañantes. En relación a todo ello, pueden ofrecer: instalaciones adecuadas para la práctica específica de un determinado deporte o su vinculación a programas externos en otras instalaciones o localizaciones; instalaciones adecuadas para la custodia de equipos, facilidad de desplazamientos, prácticas físicas previas y de recuperación, etc.; restaurantes con horarios y comidas adaptados a cada supuesto; en su caso, habitaciones adaptadas; entorno adecuado; oferta preferente de pruebas y competiciones; tiendas especializadas, etc.

- e) **Entretenimiento.** Vinculados a programas de ocio. Pueden ofrecer, conexión con programas de actividades de entretenimiento, intra y extra hoteleros; facilidad de desplazamientos; información; etc.
- f) **Cultura.** Vinculado a actividades y manifestaciones culturales. Pueden ofrecer, conexión con programas de actividades culturales, intra y extra hoteleros; facilidad de desplazamientos; información; bibliotecas; salas de exposiciones, tiendas especializadas,
- g) **Negocios-congresos.** Dirigidos a profesionales y fundamentalmente en el espacio turístico a eventos y congresos. Pueden ofrecer: salas de reuniones, conferencias y salones de actos; capacidad organizativa en congresos y similares; disponibilidad de medios audiovisuales y de comunicación; habitaciones con mobiliario adaptado; oferta gastronómica variada; amplia gama de oferta alternativa para acompañantes, etc.

Seguramente irán surgiendo **otras especializaciones** en función de las necesidades de los visitantes y de la visión empresarial de los establecimientos por lo que la anterior relación tiene carácter enunciativo y en ningún caso debe entenderse de modo cerrado o limitativo. Esa tipología puede pues ampliarse siempre y cuando cada nuevas propuestas al respecto venga adecuadamente acompañada de un plan de empresa y con expectativa de viabilidad.

Los **establecimientos diferenciados** tienen una característica común definitoria: establecen una diferencia al destinar una mayor proporción de los recursos (económicos, humanos y tecnológicos) en destacar uno de los componentes internos o complementarios de la oferta alojativa, tales como piscinas, habitaciones, animación, restauración, etc. La meta es **destacar en sólo una de las distintas facetas** del servicio, y en ella, ser la única o la mejor. Por ejemplo, ser el establecimiento con el mejor restaurante de la zona, o el que posee los mejores espectáculos de animación, etc. Son los mejores en un aspecto concreto (excelencia) de la variedad de oferta existente en el hospedaje y el turismo.

Los establecimientos alojativos diferenciados, se diferencian de los generalistas al carecer de recursos suficientemente flexibles para dar respuesta a todos los segmentos del mercado, pues el "cultivo" de determinada faceta para resaltarla como la mejor del destino exige definir prioridades que restan gran flexibilidad y consume recursos, además precisa de actitud gerencial radicalmente distinta: en los establecimientos diferenciados implícitamente existe el **deseo de dejar una experiencia perdurable** en el turista, mientras que en los generalistas, sólo se desea "cumplir" (**la clave del establecimiento generalista radica en la calidad de las relaciones que se establecen con el canal de distribución**, y así centrarse en cubrir las necesidades de apoyo de los objetivos de producción de los operadores turísticos, más que las necesidades de los turistas alojados).

La idea básica para entender la filosofía de un establecimiento diferenciado sería: **"debes ser el mejor en una sola cosa, y aceptable en todo lo demás"**. Entre sus

características están: mientras los especialistas adaptan todos sus recursos, los diferenciados concentran sus recursos en un solo punto o área.

Parte del éxito de una buena diferenciación depende de que la actividad a resaltar destaque del resto de la oferta alojativa y sea demandada por el mercado. Esta diferenciación permite un plus que termina reflejándose en la cuenta de resultados, normalmente por una combinación de mayores porcentajes de ocupación y precios superiores a la media del sector (aunque normalmente inferiores a los especialistas). Sacrifica oportunidades comerciales que implican cambiar regularmente prioridades en asignación de recursos (mejor aprovechables por los generalistas) con la idea de no perder la disciplina inicial. Su capacidad debería situarse entre 100 plazas (preferible aunque no determinante ni limitativo, para evitar solapamientos con la oferta alojativa especializada) y máximo de 200 plazas salvo excepciones que impliquen una inversión excepcional, (más plazas pueden forzar la competencia contra establecimientos generalistas, por insuficiente mercado).

La idea básica de los **Establecimientos Generalistas** es "Ser capaz de atender satisfactoriamente sólo las **necesidades genéricas** y guardar la suficiente flexibilidad para adaptarse a las variaciones cualitativas y cuantitativas de la demanda.". Sus características: El público al que dirige su oferta es **multi - segmento** y multi - estacional, (y en medio -verano- turistas peninsulares). Captura picos de demanda estacionales. Su principal nota de identidad es la flexibilidad en el hospedaje de público de distintas clases y necesidades cambiantes. Es oportunista. Guarda estrecha relación con operadores y se adapta especialmente a sus necesidades. Renuncia a competir con los especialistas y los establecimientos diferenciados (**implicaría pérdida de flexibilidad**). No desea ni le conviene cultivar un aspecto concreto de la hostelería. La creación de **economías de escala** juega un factor clave en su desempeño económico y su competitividad. Es una estrategia competitiva que acelerará el proceso de absorciones y adquisiciones.

Sus parámetros alojativos oscilan desde una capacidad alojativa por edificación mínima de 200 plazas (la flexibilidad exige reutilización de recursos que son rentables cuando la producción alcanza unos niveles mínimos) y máxima de 500 plazas (el máximo vendría determinado por el tamaño del mercado, la categoría del establecimiento, y la zona turística en la que se localice, pero el valor ideal en cuanto a acceso a activos -ascensores, decorados, programas informáticos, etc.- para los que hay un mercado de suministradores plenamente desarrollado oscila en un punto entre 250 y 500 plazas).

Factores económicos añadidos. Los establecimientos pertenecientes a grupos o cadenas serán capaces de desarrollar ventajas frente al hotel aislado e independiente que desee la opción del establecimiento generalista, por las economías de escala que respaldan a la cadena.

La estrategia de diferenciación turística puede tener muchas vertientes. De forma parecida que en la especialización, hay varios grupos en los cuales pueden agruparse las distintas estrategias genéricas de diferenciación. De acuerdo a lo observado, éstas pueden clasificarse en cuatro grandes grupos. El primero consiste en la diferenciación mediante la asignación privilegiada de recursos (humanos, físicos y



tecnológicos) a la explotación de destacadas instalaciones deportivas y/o recreativas. El segundo es la diferenciación (ser el mejor de la zona) a través de los servicios relacionados con el mundo de la restauración/gastronomía. El tercero es la diferenciación a través de (ser el mejor en) la calidad o características de los recursos alojativos a su alcance (las mejores habitaciones, las mejores camas, etc.). El cuarto consiste en la búsqueda del liderazgo (en su zona) a través de actividades dedicadas al entretenimiento y/o el espectáculo.

Referencia obligada son los *Establecimientos de Bajo Coste*, cuya estrategia se basa en la búsqueda de oportunidades para la reducción de costes, rechazadas por otros establecimientos turísticos por incompatibles. Esta modalidad considerada como no deseable en el modelo turístico insular, solo puede asumirse en tanto constituye una parte de la actual realidad quedando sujeta a los criterios de temporalidad y propuesta de su inclusión en los programas y líneas de renovación que a estos efectos se habiliten.

A fin de acreditar la adecuación de un determinado proyecto turístico al esquema expuesto, se introduce como requisito documental para las futuras autorizaciones turísticas, la exigencia de elaborar el correspondiente *Plan de Empresa*, en el que deberá describirse y analizarse la viabilidad técnica, económica y financiera de la determinada actuación empresarial. Específicamente, en todos aquellos procedimientos de carácter excepcional, en los que los criterios de oportunidad y conveniencia tienen un especial protagonismo, el Plan de Empresa constituye el documento básico acreditativo del cumplimiento de estas debidas condiciones. Asimismo, tendrá esta especial relevancia en las solicitudes de la calificación de "lujo" en aquellos supuestos referentes a *hoteles de cinco estrellas* para los que, explicará los servicios, instalaciones y demás circunstancias excepcionales que acreditarán tal calificación.

El *Plan de Empresa* debe estructurarse o desarrollarse en dos grandes capítulos: uno, relativo a los objetivos generales del establecimiento alojativo (*expresados en términos financieros y con plazo determinado*) y de la estrategia competitiva (*la tipología competitiva*) que utilizará; en ésta se explica cuáles serán sus factores claves de éxito (*sobre qué público, qué necesidades, sobre qué buen hacer, qué competencias, sobre qué puntos fuertes basará su estrategia empresarial*); el otro, relacionado con los indicadores a través de los cuales se evidencia que tal estrategia se lleva a la práctica.

La primera parte del *Plan*, debe expresar de forma explícita:

- a) Si se opta por la tipología **especialista**, cuál es el compromiso empresarial, es decir, sus valores y sus prioridades, y con ello, precisar en qué público o en qué necesidades se centrará en atender, en el entendimiento de que, *por la decisión gerencial a tomar, no se podrá atender otros públicos o necesidades por razones de incompatibilidad y por simple dispersión de recursos.*
- b) Si se opta por la tipología de la **diferenciación**, en qué áreas se piensa ser el mejor del destino o de la zona turística. Es decir, además de

expresar los objetivos generales de la empresa, lo realmente importante es el compromiso explícito -escrito- de que se adoptará la tipología competitiva de diferenciación y exactamente expresar en qué forma debe diferenciarse, conforme una, -o varias-, de las subcategorías indicadas en la diferenciación. En el plan de empresa de un establecimiento que desea diferenciarse, debería estar respondida con toda claridad la pregunta de *¿en qué actividad piensa ser el mejor de la zona?*

- c) En el caso de los establecimientos que optan por la estrategia de la *flexibilidad adaptativa*, es decir, la tipología competitiva del **generalista**, además de expresar sus objetivos generales, debe expresar, que *reúne los requerimientos en términos de capacidad alojativa y las aptitudes económicas para ser competitivo en ese terreno* y que su apuesta implica la flexibilidad y una relación estrecha con los canales de distribución.

En suma, la razón de esta primera parte del plan de empresa, a efectos del plan territorial especial, es tener un compromiso explícito, por parte del establecimiento alojativo, de que ha tomado una decisión y que -como toda decisión- implica renunciar a otra clase de posibilidades como la diferenciación o la especialización - *aunque el plan de empresa a presentar no debe ser una traba para que la empresa que lo desee pueda estudiar alternativas distintas y cambiar* -, susceptible de cambiar o reformulación cuando, se estimara conveniente, con la única condición de la presentación de un nuevo plan de empresa que cumplimentara análogos objetivos a los que ampararon la actuación en su inicio.

La segunda parte del *Plan de Empresa* se refiere a la forma concreta, **-medible en la práctica-**, en la que la estrategia definida en la primera parte se va a desplegar. Esto significa por ejemplo, que si se plantea una diferenciación a través de la proposición de una oferta singular consistente *en ofertar los mejores restaurantes de la zona*, habrá que indicar la forma de verificar que efectivamente se invertirá lo necesario en desarrollar una oferta de esas características: perfil mínimo del Chef de cocina y remuneración; características y número de camareros, calidades de las materias primas (como piensan garantizarlas), forma e información sobre la medición de la satisfacción del cliente, etc. Este tipo de **parámetros resulta ser esencial** sobre todo cuando la tipología de diferenciación (*en contraste con la especialización y la tipología generalista*) vincula su liderazgo en factores que carecen de un gran impacto territorial o su incidencia no es determinante para el éxito de la estrategia. Ocurre, por ejemplo, con el caso de la diferenciación a través de la oferta gastronómica o la del entretenimiento.

La segunda parte del *Plan de Empresa* se han de sentar las bases para poder ejercer una labor de control o por lo menos dejar sentadas las bases para que la inspección pueda realizar un trabajo de seguimiento efectivo. En toda tipología competitiva es posible reflejar las variables de producción claves sobre las cuales se basará el éxito o el fracaso de la estrategia. Estas deberían ser indicadores de actividad (*no económicos o contables*), ser medible de forma directa y tener unos plazos de aplicación o de progreso (*un planning*).

Los planes de empresa deberían tener la duración máxima de dos años, a partir de la cual es necesario presentar una renovación del plan, en el que se presenten los cambios y ajustes estratégicos *-no operativos-* a realizar en el establecimiento alojativo. Si un establecimiento decidiera optar por cambiar de planes, debe entregar un nuevo plan de empresa, con todos los cambios y nuevos objetivos a la administración competente a fin de acreditar su permanencia dentro de la misma tipología competitiva o si éste infringe las limitaciones e incompatibilidades establecidas en el PTOTT. En caso de ser así, al infringir elementos que afectan a los fundamentos sobre los cuales se redactó el Plan, cabría la posibilidad de la intervención administrativa, amparada en la vinculación de los compromisos adquiridos por los establecimientos con las concesiones y permisos otorgados; asimismo el incumplimiento implicaría el uso de todas las herramientas que proporciona la Ley para reconducir estos casos.

Son obvias las dificultades que surgen en estos momentos, cuando se plantea la contención de su crecimiento, para impulsar un nuevo enfoque de la oferta alojativa turística pero, es necesaria la revisión de la vigente legislación a fin de canalizar las exigencias actuales del mercado turístico vacacional, dentro de las posibilidades que puede ofrecer la transformación y rehabilitación de la planta existente. En este sentido, el dar cobertura legal a las clases o tipos de establecimientos (*antes citados como aspectos casi promocionales*), o fundamentalmente, el superar el estrecho límite entre los establecimientos hoteleros y extrahoteleros, (*cuando se está imponiendo la prestación de servicios similares*), incluso por agentes externos a la propia empresa explotadora, o la imperiosa necesidad de regular figuras tales como el agente explotador (*especialmente desconocido en los extrahoteleros*, con especial falta de cualificación profesional), y en este sentido, la exigencia incumplida de la unidad de explotación o, algo en la línea ya iniciada en este Plan sobre la regulación del régimen de propiedad, son cuestiones básicas para el tránsito de futuro del sector.

Como ejemplo de las nuevas tendencias que se están apuntando cabe hacer breve referencia a *nuevas tipologías de villas* (*si vale la denominación pese a sus antecedentes normativos*), sistema de alojamiento surgido de la necesidad de mejorar los servicios prestados a los clientes, ofreciendo la posibilidad de combinar lo mejor del sistema alojativo hotelero con el extrahotelero. En el primero prima el servicio y las zonas comunes, mientras que el segundo se esfuerza en la unidad alojativa, (*un buen equipamiento del apartamento*). De la combinación de ambas opciones se obtendría un establecimiento que tuviera un elevado rango de servicios y simultáneamente contara con un alojamiento no sólo amplio sino bien equipado, de forma que pudiera atender mucho más adecuadamente al turismo especializado que quieren potenciar los modelos turísticos. Este sistema ya implantado en otros destinos, como Baleares, ha empezado a extenderse fuera de los circuitos turísticos, amparado en un sistema de comercialización inmobiliaria, pero cada vez más adopta los esquemas turísticos reconocidos, ofreciendo complejos turísticos con una elevada calidad.

## ORDENACIÓN DEL USO RESIDENCIAL

La calidad del espacio urbano se conceptúa como un requisito esencial del modelo territorial del turismo. Desde este criterio, las Directrices preconizan una profunda reconsideración de la mezcla de usos en las zonas turísticas, tomando

partido expresamente por la progresiva eliminación del uso mixto turístico -residencial en las zonas turísticas como consecuencia *del deterioro que tal "convivencia" produce en la oferta turística*: en primer lugar a causa de los diferentes hábitos, horarios, actitudes y necesidades de los residentes y los visitantes, y en el uso diferente que ambos colectivos hacen tanto del espacio edificado como del espacio urbano; y en segundo lugar -aunque quizás principal argumento- por los efectos registrados en una ya *dilatada experiencia* de utilización turística irregular de las edificaciones destinadas a uso residencial, mantenidas fuera del control y las garantías de calidad y servicio que constituyen el objetivo de la regulación turística.

Pero es evidente que el espacio turístico en Tenerife, -la ciudad turística histórica-, responde precisamente a este modelo. Por esto, este plan se plantea la necesidad de reconocer en una gran proporción el destino mixto de las áreas turísticas, de aquellas que responden fundamentalmente a desarrollos vinculados a iniciativas ya antiguas. Ello no impide adoptar el nuevo modelo en las áreas nuevas o de crecimiento actual, que corresponden especialmente a las Zonas Turísticas del litoral suroeste, conforme a los objetivos del modelo de esta Zona propuesta.

Desde esta concepción se contempla la regulación del uso residencial en el espacio turístico. En primer lugar, -y, en los términos ya expuestos-, el Plan delimita las Áreas con destino Residencial que reserva para la localización del alojamiento de la población local, con incompatibilidad con el turismo alojativo. Para las restantes Áreas Turísticas se establecen dos categorías específicas de usos residenciales, que adoptan unas tipologías (*de vivienda*) que tienen por objeto responder a un segmento concreto de la realidad existente y una demanda del mercado, cual es, la vivienda vacacional, segunda residencia u otro concepto análogo para el que, la regulación del uso se propone desde la regulación de la tipología edificatoria y no desde la regulación del uso como actividad, por la ausencia de mecanismos adecuados en la actualidad.

La compatibilidad de este uso en el espacio turístico es, en su concepción general, adecuada o, al menos, más adecuada que el residencial convencional por mayor similitud de hábitos, ritmos y necesidades con el usuario turístico (*en principio, ambos participan de un análogo carácter vacacional*). Las exigencias de calidad establecidas en el Plan -en concordancia con las Directrices-, pretenden una doble finalidad: la exigencia de un producto de suficiente calidad como para ser apto en el espacio turístico (*calidad similar a la exigida para el producto turístico*), y además, no ser competitivo -o, escasamente competitivo- con el producto turístico convencional por una escala de costes. Los estándares de densidad aplicables a este uso, suponen en sí mismos, una reducción de las densidades actuales en la ordenación urbanística vigente en estas Áreas.

Estas particulares exigencias al uso residencial para admitir su compatibilidad en el espacio turístico *no impiden la competitividad de este producto alojativo en el mercado turístico* en otros espacios insulares en los que este Plan no tiene alcance competencial. Este fenómeno, ligado a la limitación y proximidad entre los espacios insulares, debe obligar a una atención especial del planeamiento urbanístico y también del territorial en la ordenación de los usos residenciales especialmente en aquellos espacios más próximos a las Zonas Turísticas, limitando en ellos la expansión urbana y la implantación de tipologías edificatorias próximas al mercado turístico. **La**

**participación relevante de la edificación residencial en el paisaje insular y la concepción de este paisaje como recurso turístico**, exigen también desde esta ordenación turística, una especial atención y control. En este sentido, la aplicación estricta de los criterios de nucleización y compactación del medio urbano residencial deberían paliar estos efectos negativos, ya ampliamente extendidos en el territorio.

## CRITERIOS DE INTERVENCIÓN EN LA EDIFICACIÓN Y EN EL ESPACIO TURÍSTICO

La **renovación de la planta existente** es el objetivo prioritario en materia de alojamiento turístico, y no solamente por voluntad de reutilización sostenible, sino por exigencia de competitividad, de rentabilidad, de diversificación, de cualificación de la oferta de alojamiento. El término **renovación** se usa en las Directrices en un sentido amplio, que incluye tanto la rehabilitación como la sustitución y se diferencia de la pura conservación.

La **conservación edificatoria** tiene por objeto mantener los inmuebles en las adecuadas condiciones de ornato y funcionalidad requeridas por el uso al que se destinan. En la legislación vigente, (*turística - urbanística*) previa a la Ley por la que se aprueban las Directrices, la conservación edificatoria constituye **un deber** de los titulares de los inmuebles, que exige la realización de los trabajos y obras precisos, con el único límite de la situación de ruina de los inmuebles. La conservación de un inmueble supone el mantenimiento de las características tipológicas y funcionales básicas anteriores, por lo que, los inmuebles sometidos a un proceso de reforma, mantendrán la aplicación de los estándares y demás determinaciones que en esa situación previa les eran aplicables, si bien, la actuación de reforma **estará limitada** por la situación del inmueble respecto a la ordenación del planeamiento urbanístico en ese momento vigente y a las determinaciones legales y demás obligaciones impuestas - como *adecuación a normativas específicas, medidas contra incendios, y otras* -, y las que se deriven de la aplicación del presente **Plan**. Por ello, la actuación que se realice no podrá suponer un mayor nivel de **inadecuación** respecto a la ordenación actualmente vigente, ni será autorizable en aquellos inmuebles sometidos al deber de renovación edificatoria, excepto las obras de reparación y conservación que de conformidad a la programación de sus propuestas, el documento de estrategia específicamente permita o, en su defecto, las que exija la estricta conservación de la habitabilidad o su utilización conforme al destino previamente existente. En estos procedimientos no es aplicable la posibilidad de traslado de plazas turísticas sobrantes.

Por **renovación edificatoria** se entiende la adecuación de los inmuebles a los objetivos de calidad y, en su caso, destino conforme las determinaciones del planeamiento, mediante la **rehabilitación** de la edificación existente, conservando en mayor o menor grado los elementos estructurales y accesorios del edificio, o **sustitución** mediante su demolición y nueva construcción. Tanto para la rehabilitación como para la sustitución, el principio es el mantenimiento del uso turístico y el respeto a la capacidad alojativa del establecimiento preexistente, de forma que puedan materializarse, en edificio rehabilitado o, en su defecto, por traslado del exceso a nuevo emplazamiento, tantas plazas de alojamiento como tuviera el edificio original.

No se impone ningún límite a estas operaciones, siempre que no se incremente la capacidad alojativa del establecimiento.

Los edificios renovados deberán cumplir las condiciones de aprovechamiento y uso establecidas por el planeamiento urbanístico así como, las normas de calidad edificatoria y demás disposiciones que en desarrollo de las DOTC y este Plan les fueran de aplicación. A estos efectos, se remite al planeamiento urbanístico la posibilidad de establecer una normativa específica para los edificios existentes en orden a su posible sometimiento a actuaciones de renovación, sin perjuicio de las que establezca la normativa sectorial, a estos mismos efectos prevista en las Directrices, y en ausencia de ella, las normas de aplicación subsidiaria que el presente **Plan** propone a fin de posibilitar en el menor plazo posible el comienzo del cumplimiento de estos objetivos, básicos en las propuestas de la nueva ordenación turística. En la situación actual, las condiciones mínimas de la renovación edificatoria deben orientarse a la mejora de las unidades alojativas y la oferta complementaria y conforme a ello, el PTOTT señala los estándares mínimos de densidad y las condiciones de la oferta complementaria en función de la capacidad resultante del establecimiento.

El PTOTT establece en cada Zona las condiciones para el traslado de las plazas excedentarias de los procesos de renovación por rehabilitación y los criterios para la delimitación en el planeamiento urbanístico de las áreas que admiten el traslado total de las plazas en los supuestos de sustitución. En ambos casos, las plazas que se trasladen a un nuevo emplazamiento, no están dispensadas del cumplimiento de ninguno de los estándares correspondientes y habrán de cumplir las condiciones de calidad mínima exigidas a la nueva oferta alojativa.

La estrategia o viabilidad de la reconversión de un establecimiento *-alojativo-*, depende de diversos factores, entre los que, básicamente deben considerarse tres: *los recursos estratégicos disponibles, las plazas existentes y los imperativos sectoriales*.

- a) **Los recursos estratégicos son oportunidades para desarrollar ventajas competitivas**, porque suponen elementos diferenciadores que están ausentes (*o en menor cuantía*) en los establecimientos alojativos promedio. Fundamentalmente, son activos empresariales (*físicos o intangibles*) sobre los cuales se puede construir una reconversión competitiva. Puede consistir en personal con atributos especiales (idiomas, compenetración de equipo, perfiles de difícil reemplazo, etc), en una localización con características especiales - primera línea de playa, cercanía de centros de ocio, vistas panorámicas, etc -, una edificación con atributos arquitectónicos singulares, elementos de alta significación histórica, un elevado conocimiento de determinado mercado o determinado oficio dentro del mundo de la hostelería, etc.
- b) La segunda variable son **las plazas existentes**. El número de plazas puede llegar a condicionar la elección de la estrategia ya que las distintas tipologías competitivas soportan una horquilla máxima y mínima determinada de plazas. Hay que considerar esta variable a la hora de valorar las distintas alternativas que tiene el empresario turístico. Por ejemplo, un hotel de 120 plazas no podría optar a

reconvertirse en un establecimiento generalista. Carece de las plazas mínimas por edificación para ser competitivo y lograr una estructura de costes que le permita la viabilidad económica en esa tipología específica.

- c) La tercera variable son los propios *imperativos del sector*. En el momento de analizar la viabilidad competitiva de un establecimiento que está en fase de reconversión, *es necesario conocer las barreras de entrada y los estándares que el sector exige en la tipología competitiva que el establecimiento desea*. La escala -y sus economías- es una de las variables que debe enfocarse de manera dinámica, pues sus valores se alteran con el tiempo. Asimismo, es probable que la presión competitiva se incremente y altere con el paso del tiempo los distintos requerimientos de servicio y calidad de infraestructuras. Por ejemplo, se conoce, por las propias características del mercado turístico, que un establecimiento que opte por la especialización no debería ofertar más de 200 plazas, no tanto porque los parámetros predefinidos así lo exijan, sino porque no existe suficiente mercado para que se genere la demanda necesaria para alcanzar el umbral de rentabilidad en un edificio con más de 400 plazas, siendo éste altamente especializado.

*La viabilidad económica de una iniciativa de renovación estará vinculada a esa estrategia de reconversión. Si la estrategia se dirige a una diferenciación del establecimiento (en los términos de los establecimientos especialistas o diferenciados) y la estrategia se aplica con éxito, la justificación de su viabilidad podrá resultar de alcanzar una rentabilidad sobre los recursos propios - ROE - superior al coste de la reconversión como consecuencia de:*

- a) Los *precios*: Para un especialista será la variable clave de un posicionamiento competitivo rentable. Sin embargo no subirán automáticamente para reflejar el incremento del valor añadido, para lo que serán necesarias acciones de apoyo; por eso los precios estarán en función directa de la capacidad para rediseñar con éxito las estrategias de comercialización del producto logrado. Por ejemplo, la capacidad para elevar los precios será mayor tan pronto como se logren relaciones estables con intermediarios comerciales (*touroperadores*) especializados e independientes.
- b) La *ocupación*. Aumentaría y será, en el caso de continuar relaciones con TTOO tradicionales, el principal factor de apalancamiento del ROE (*siempre y cuando se haya sufrido de tasas bajas de ocupación*), en una primera aproximación, el incremento de ocupación sería el responsable de multiplicar los incrementos de precios conseguidos a través de las nuevas estrategias de marketing planteadas.
- c) Los *costes*. Se transformarán unos, se reducen y otros se redefinen, con un balance general al alza, pero si la alineación de recursos hacia un mismo objetivo es correcta, el incremento de costes repercute en el

valor recibido por el cliente, lo que, con una estrategia de precios y comercialización adecuada, es la responsable de conseguir los incrementos de productividad sobre la inversión buscados.

En ausencia de una estrategia específica, la viabilidad de la reconversión estará, probablemente condicionada por dos factores clave: la alta ocupación histórica de los establecimientos (*superando el 75% de media anual*), y en parte, por la coyuntura internacional que hace improbable un incremento de ocupación suficiente como para absorber los costes de la reconversión. Por todo ello, son fundamentales los factores externos: las medidas económicas consecuentes de una política de apoyo a estas iniciativas y la rentabilidad derivada de los factores de localización (*traslado de plazas y reconversión a usos compatibles*).

En ausencia de iniciativa o, en apoyo de las mismas iniciativas, la renovación edificatoria constituye, (con la Ley 19/2003) una obligación de los propietarios, cuando el deterioro, el impacto o las características del edificio puedan convertirla en una exigencia de la función social de la propiedad, definida legalmente. A estos efectos, el PTOTT señala criterios para su instrumentación en el planeamiento urbanístico mediante la delimitación de las áreas en las que se aprecie la necesidad de renovación de la edificación, en los términos establecidos en la directriz 19 DOTC, entre los que tiene especial significado, los criterios sobre degradación funcional por inadecuación de las instalaciones a las exigencias de calidad o inadecuación de las modalidades y categorías exigidas a la instalación turística en su emplazamiento.

Los mismos criterios son aplicables a los usos residenciales y turísticos no alojativos, en especial, como consecuencia de su impacto en el medio urbano turístico en estos supuestos de degradación, de los establecimientos de equipamiento complementario.

## REHABILITACIÓN URBANA

La rehabilitación urbana tiene por objeto recualificar el espacio turístico mediante intervenciones públicas parciales o integrales. La rehabilitación urbana constituye un objetivo indispensable de la actuación en la renovación y cualificación de la planta y el espacio turísticos, por lo que, tratándose de un objetivo complejo, dilatado y costoso, la intervención de las administraciones públicas ha de comportar el efectivo desarrollo de programas de actuación, con medios y dotación presupuestaria suficientes.

La mejora del espacio turístico constituye es un objetivo esencial en las propuestas de ordenación de este Plan, por lo que, en sus contenidos se hace especial referencia a la intervención en el espacio público, (desde los criterios de ordenación a actuaciones concretas en las Zonas Turísticas), para su concreción en el planeamiento urbanístico o su instrumentación en los programas y líneas de actuación de las distintas administraciones.

La degradación o deterioro del espacio urbano turístico pretende ser corregida mediante un proceso de intervención, de carácter parcial o integral. Las intervenciones

parciales se aplicarán en los ámbitos que la legislación del suelo identifican como zonas saturadas, zonas mixtas y zonas insuficientemente dotadas, que requieren de medidas parciales de limitación del crecimiento, o de zonificación diferenciada del uso residencial y turístico, o de dotación o complementación de las infraestructuras urbanas que resulten insuficientes para la capacidad alojativa del ámbito, pudiendo darse el caso de zonas en las que, en parte o en su totalidad, se superponen dos o tres de estas circunstancias. Cuando la problemática sea más compleja, cuando se trate de un área en declive, conforme a los parámetros que señalan las directrices, y se requiera una intervención integrada, la zona podrá ser declarada como área de rehabilitación urbana.

La dificultad, ante la escasez de recursos económicos, necesarios para estas iniciativas de rehabilitación urbana exigirá la participación de la iniciativa privada, lo que demandará su habilitación desde las disposiciones legales pertinentes y desde la gestión del planeamiento urbanístico. Esta situación no es nueva, lamentablemente excepto loables situaciones, es tradicional en el urbanismo por lo que, para su consecución, en análogos términos a los expuestos en relación a la renovación edificatoria, será imprescindible las medidas económicas enmarcadas en las Directrices así como, la cooperación Inter.-administrativa de las Administraciones implicadas en la ordenación del territorio y del turismo que deberá concretarse en los oportunos convenios de colaboración con la finalidad de aplicación y desarrollo de las propuestas de este Plan.