

Tomo I

Memoria de Información y Diagnóstico

Plan de Modernización, Mejora e Incremento de la
Competitividad de Costa Adeje, Adeje, Tenerife





Ayuntamiento
de Adeje





Plan de Modernización, Mejora e Incremento de
La Competitividad de Costa Adeje

Tomo I

Memoria de Información y Diagnóstico

COSTA ADEJE

GESPLAN S.A.U.
Abril 2015



Índice del Tomo 1 – Memoria de Información y Diagnóstico

- 1. INTRODUCCIÓN..... 12
 - 1.1. ANTECEDENTES: LA RENOVACIÓN DE LOS ÁMBITOS TURÍSTICOS..... 12
 - 1.2. JUSTIFICACIÓN DE LA ELABORACIÓN DEL PMM DE COSTA ADEJE..... 14
 - 1.3. OBJETIVOS Y ORGANIZACIÓN DE LA ESTRATEGIA..... 16
- 2. RÉGIMEN JURÍDICO APLICABLE 18
 - 2.1. MARCO LEGAL BÁSICO 18
 - 2.2. OTRA LEGISLACIÓN DE APLICACIÓN..... 20
 - 2.3. INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN TERRITORIAL, URBANÍSTICA Y DE RECURSOS NATURALES..... 24
 - 2.3.1. Plan Insular de Ordenación de Tenerife (PIOT)..... 25
 - 2.3.2. Instrumentos de Ordenación de los Recursos Naturales 27
 - 2.3.3. Planes Territoriales de Ordenación 28
 - 2.3.4. Instrumentos de Ordenación Urbanística: Plan General de Ordenación de Adeje..... 36
- 3. INFORMACIÓN 40
 - 3.1. EL ÁMBITO DE ESTUDIO Y SU CONTEXTO TERRITORIAL 40
 - 3.2. ANÁLISIS AMBIENTAL 41
 - 3.3. ESTRUCTURA URBANA 43
 - 3.3.1. Origen y Transformación 44
 - 3.3.2. Morfología urbana y edificatoria..... 46
 - 3.4. USOS PORMENORIZADOS 47
 - 3.5. INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS 50
 - 3.5.1. Sistema viario 50
 - 3.5.2. Red de abastecimiento de aguas 54
 - 3.5.3. Red de saneamiento y pluviales 54
 - 3.5.4. Red de energía eléctrica 54
 - 3.5.5. Alumbrado público 55



3.5.6. Red de telecomunicaciones.....	55
3.5.7. Gestión de residuos	55
3.6. PLANES Y PROGRAMAS DE REFERENCIA	56
3.7. ANÁLISIS DE LA EDIFICACIÓN Y DEL PRODUCTO TURÍSTICO.....	61
3.7.1. Tipología y categoría de los establecimientos turísticos alojativos.....	61
3.7.2. Plazas de alojamiento	67
3.7.3. Antigüedad y estado de los establecimientos turísticos (alojativos y comerciales)	74
3.7.4. Indicadores turísticos.....	78
3.7.5. Recursos turísticos disponibles.....	80
3.8. ENCUESTAS Y PARTICIPACIÓN SOCIAL.....	85
3.8.1. Encuestas a residentes	85
3.8.2. Encuestas a turistas.....	88
3.8.3. Participación social.....	91
3.9. ANÁLISIS SOCIOECONÓMICO	93
3.9.1. Análisis demográfico.....	93
3.9.2. Análisis socioeconómico	96
4. DIAGNOSIS	98
4.1. DIAGNÓSTICO AMBIENTAL	98
4.2. DIAGNÓSTICO DEL PRODUCTO TURÍSTICO	102
4.3. DIAGNÓSTICO JURÍDICO-URBANÍSTICO	106
4.3.1. Evaluación de la situación jurídica.....	106
4.3.2. Diagnóstico del espacio público.....	107
4.3.3. Diagnóstico espacio privado	123
Conclusiones	141
5. EQUIPO REDACTOR.....	145





Abreviaturas utilizadas en este documento

ARH	Áreas de Regulación Homogénea.
ASHOTEL	Asociación Hotelera y Extrahotelera de Tenerife, La Palma, La Gomera y El Hierro
Avda.	Avenida.
BOC	Boletín Oficial de Canarias.
BOE	Boletín Oficial del Estado.
BOP	Boletín Oficial de la Provincia.
COTMAC	Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias.
EBAR	Estación de bombeo de aguas residuales.
EDAM	Estación desaladora de aguas municipales.
EDAR	Estación depuradora de aguas residuales.
Excmo.	Excelentísimo.
Ha	Hectáreas.
IP	Internet Protocol.
ISA	Informe de Sostenibilidad Ambiental.
ISTAC	Instituto Canario de Estadística.
Km	Kilovoltios.
kW	Kilovatios.
Ley de Directrices	Ley 19/2003, de 14 de abril, por la que se aprueban las Directrices de Ordenación General y las Directrices de Ordenación del Turismo de Canarias.
Ley de Medidas Urgentes	Ley 6/2009, de 6 de mayo, de medidas urgentes en materia de ordenación territorial para la dinamización sectorial y la ordenación del turismo.
Ley de Renovación	Ley 2/2013 de 29 de mayo, de renovación y modernización turística de Canarias
Ley de Rehabilitación	Ley 8/2013, de 26 de junio, de rehabilitación, regeneración y renovación urbana
m²	Metros cuadrados.
NAD	Norma de Aplicación Directa.
NE	Nordeste.
NN.SS.	Normas Subsidiarias.
MT	Líneas de Media Tensión.
PGO	Plan General de Ordenación.
PICTE	Plan Integral de Calidad del Turismo Español.
PIOT	Plan Insular de Ordenación de Tenerife.
PMM	Plan de Modernización, mejora e incremento de la competitividad.
PTEOITS	Plan Territorial Especial de Ordenación de Infraestructuras de Telecomunicación de Tenerife
PTEOPT	Plan Territorial Especial de Ordenación del Paisaje de la Isla de Tenerife.
PTEOTT	Plan Territorial Especial de Ordenación del Transporte de Tenerife.
PTOTT	Plan Territorial Especial de Ordenación Turística Insular de Tenerife.
PTPOL	Plan Territorial Parcial de Ordenación Litoral.
RD	Real Decreto
RPIOSPC	Reglamento de Procedimiento de los instrumentos de ordenación del sistema de planeamiento de Canarias.



SAU	Suelo apto para urbanizar.
SU	Suelo urbano.
TRLOTENC	Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias (Decreto Legislativo 1/2000, de 8 de mayo).
TRLS08	Texto Refundido de Ley de Suelo, aprobado por el Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio
ZCA	Zona Comercial Abierta
ZEC	Zona de Especial Conservación
ZEPA	Zona de Especial Protección para las Aves



1. INTRODUCCIÓN

La actividad turística representa un significativo porcentaje de la economía española y particularmente de la canaria, de ahí la trascendencia de que nuestros núcleos turísticos conserven o mejoren su posición en el mercado turístico frente a posibles destinos de la competencia. Muchos de los núcleos turísticos de las Islas datan de las décadas de los 60-70, o primeros de los 80 del siglo pasado, habiéndose producido a lo largo de estos años profundos cambios en este competido mercado, como puede ser el surgimiento de nuevos destinos internacionales, inimaginables en el momento en el que muchos de estos núcleos nacieron, o el cambio en los hábitos, necesidades y exigencias de los nuevos turistas, que hacen necesario un proceso de renovación de estos destinos, tanto desde el punto de vista público como privado, que incidan en el aumento de la calidad de la ciudad turística.

Por otro lado, la actividad turística goza de una prolija regulación en nuestra comunidad, tanto en la normativa como en el planeamiento, complejizando a veces determinadas actuaciones. Por todo ello, se hace necesario afrontar de manera eficaz, acciones que permitan el mantenimiento y mejora de estos núcleos como destinos atractivos y auténticos motores de nuestra economía.

1.1. ANTECEDENTES: LA RENOVACIÓN DE LOS ÁMBITOS TURÍSTICOS

En 1997 se conoció el primer borrador del Libro Blanco del Turismo Canario del siglo XXI, que establece que el producto hegemónico del turismo canario ha llegado a su madurez y entra en una fase de agotamiento con riesgo de conducir a una crisis de viabilidad y rentabilidad. Entre otras estrategias y actuaciones propone, en relación con la condición urbana de la oferta turística, planes de rehabilitación y uso del patrimonio disponible, planes de reestructuración y mejora de la planta de alojamiento y otras actuaciones de reordenación de la oferta, entre ellas, el desarrollo de normas que fijen parámetros de saturación para evitar la superación de la capacidad de carga territorial de las áreas turísticas.

LA EXPERIENCIA INTERNACIONAL Y ESPAÑOLA

En la bibliografía frecuente sobre el turismo se ha estudiado la preocupación por el agotamiento del modelo y la necesidad de regeneración de las áreas saturadas. En la década de los 80 se conocieron contadas propuestas de intervención sobre esta situación, de las cuales por sus planteamientos pioneros destaca el “Plan Funcional de Turismo del Estado de Hawai” aprobado en 1984, donde incorporaba una programación articulada y sistemática de las acciones que, en la actualidad, ya se toman como necesarias; éstas son las siguientes:

- Regulación de los cambios de uso entre alojamiento residencial y para visitantes.
- Políticas de recualificación de áreas preexistentes, incluso mediante la aplicación de fondos a su reequipamiento, y la adquisición pública de suelo para parques y espacios libres.
- Dotación de infraestructuras y servicios urbanos, regulando su financiación entre recursos públicos y empresariales privados.
- Asegurar espacios públicos al servicio de los hoteles y complejos turísticos.
- Asegurar la planificación urbana de todo destino turístico y de sus equipamientos y fomentar las actividades de los visitantes y, aparte de la clásica oferta de sol y playa, se tiende a fomentar el turismo rural.

En Europa es a partir de 1990 cuando se reformula la reordenación y rehabilitación de núcleos turísticos como una estrategia sistemática y sobre todo con una referencia explícita a sus contenidos urbanísticos y ambientales como línea de actuación principal. Es éste el momento en el que el sector público asume protagonismo emprendedor, articulando la gestión y desarrollando acciones públicas. En Holanda,



▲ Vista aérea de Hawái



Scheveningen es un ejemplo muy temprano y significativo de regeneración de un núcleo en declive que se inició ya a finales de los años 60 como acciones de las autoridades públicas.

La característica fundamental de este proceso es la formación de entes ad hoc, normalmente en forma de consorcios o agencias de iniciativa pública, que se instituyen de forma mixta, con la participación de empresarios privados.

En España, las primeras decisiones operativas se produjeron en Baleares, cuya actividad legislativa fue la primera en asumir, dentro del territorio español, que la densidad territorial ha de ser el principal parámetro de calidad y de adecuación ambiental de la oferta turística, creando mecanismos para incentivar la reconversión de establecimientos hoteleros obsoletos.

A principios de los 90 se inician actuaciones significativas de regeneración de la oferta turística en la Costa Brava catalana, adoptando como objetivo básico la reconversión de la oferta orientada por el modelo de alojamiento masivo, sustituyendo “cantidad por calidad”. Para ello promueven las actuaciones de renovación preferentemente a las de nueva construcción, protegen y recuperan el entorno de los núcleos turísticos, emprenden operaciones de adaptación de las estructuras urbanas al turismo residencial, reduciendo alturas y densidades de edificación, etc.



▲ Costa Brava Catalana

Los Planes de Excelencia Turística, referidos a la regeneración de los destinos maduros, programaron actuaciones de mejora ambiental y paisajística, equipamiento y espacios libres, infraestructuras y servicios urbanos, diversificación y cualificación de oferta turística, formación profesional y gestión empresarial.

En lo que se refiere a la regeneración de núcleos turísticos maduros, el Plan Integral de Calidad del Turismo Español (PICTE) asume como objetivo fundamental la calidad, y como objetivos asociados la desconcentración geográfica de la demanda, la diversificación de la oferta, la implantación de modelos de desarrollo sostenible, la creación de empleo nuevo y más cualificado en el sector y el incremento de rentabilidad turística.

La actuación pública normativa más innovadora en el actual panorama español de la política turística está contenida en la Ley 1/1999 de 24 de marzo de la Comunidad Autónoma de las Islas Baleares, que desincentiva la cantidad, optando por la mejora de la calidad de lo ya existente y regulando la modernización permanente de los alojamientos turísticos con el objetivo de que la oferta no actualizada desaparezca del mercado, e insiste también en la incompatibilidad espacial del uso de alojamiento turístico con el residencial.

En Canarias, además de producirse un cambio significativo en las políticas en materia de turismo y ordenación del territorio, tendentes a controlar el crecimiento excesivo y descontrolado de los núcleos turísticos, que desarrollamos en los siguientes epígrafes, y con el objetivo principal de aumentar la calidad, la competitividad y la sostenibilidad, en materia comercial se elaboró un Programa de Actuación Plurianual para la potenciación de las Zonas Comerciales Abiertas, dirigido a la dinamización de aquellas zonas comerciales ubicadas en cascos históricos y en municipios turísticos de nuestra región, a fin de recuperar, mantener y promocionar los centros tradicionales de compra. Por otro lado, en la Isla de Tenerife, en concreto para cumplir con dichos objetivos, se elaboró una estrategia destinada a mejorar el espacio turístico de los diferentes municipios de la Isla, a través del Convenio de Regeneración del Espacio Turístico de Tenerife, suscrito por el Excmo. Cabildo Insular de Tenerife y los Ayuntamientos de Adeje, Arona, Puerto de la Cruz y Santiago del Teide, como entidades públicas y ASHOTEL (Asociación Hotelera y Extrahotelera) como entidad privada, y gestionado por el Departamento de Mejora del Espacio Público Turístico de la entidad pública Turismo de Tenerife.



1.2. JUSTIFICACIÓN DE LA ELABORACIÓN DEL PMM DE COSTA ADEJE

El artículo 15.1 de la Ley 6/2009, de 6 de mayo, de medidas urgentes en materia de ordenación territorial para la dinamización sectorial y la ordenación del turismo (en adelante Ley de Medidas Urgentes) recoge por primera vez la figura de los Planes y Programas de Modernización, Mejora e Incremento de la Competitividad turística, que deben ser aprobados por el Gobierno de Canarias, quedando sometidos al cumplimiento del trámite de cooperación administrativa del artículo 11 del TRLOTENC, pero sin incluirlos en el sistema de planeamiento de Canarias.

Con posterioridad, la Ley 2/2013 de 29 de mayo, de renovación y modernización turística de Canarias (B.O.C. núm. 103, de 31 de mayo de 2013) (en adelante Ley de Renovación) recoge y hace suya la habilitación que la Ley de Medidas Urgentes otorgó a la Administración autonómica para que proceda a diseñar intervenciones de cualificación de los núcleos turísticos y al propio tiempo ajuste y complemente su ordenación detallada a través de los Planes de Modernización, Mejora e incremento de la Competitividad del sector turístico, manteniendo su tramitación ágil y su carácter sustitutorio respecto del planeamiento vigente, ratificando su carácter ejecutivo y alcance, e insertándolo como instrumento de ordenación urbanística en el sistema de planeamiento de Canarias.

Al amparo de la Ley de Modernización, cuyo artículo 7 establece que *“Los planes de modernización, mejora e incremento de la competitividad son instrumentos de ordenación urbanística que complementan y, en su caso, sustituyen a las determinaciones urbanísticas vigentes, con objeto de viabilizar la renovación urbana y edificatoria en los términos señalados en la ley...”*, se elabora presente Plan de Modernización, Mejora e Incremento de la Competitividad de Costa Adeje, en adelante PMM de Costa Adeje, que abarca los ámbitos de Playa de Las Américas, San Eugenio-Torviscas, Fañabé-El Duque y Miraverde-Torviscas Alto.

La Ley de Renovación, conforme establece su artículo 1º, tiene como objeto *“...impulsar la renovación y modernización de urbanizaciones, núcleos e instalaciones turísticas obsoletas, así como las de los productos turísticos mediante la diversificación de su oferta y la especialización de usos, modulando el crecimiento de la planta turística...”*, en concordancia con lo recogido en la Directriz de Ordenación General 3.2.f) referente a los criterios utilizados para la elaboración de las Directrices, que recoge como criterio específico *“El mantenimiento de la actividad turística como motor económico insular, mediante su renovación, diversificación y cualificación, al tiempo que el aprovechamiento de su empuje para la potenciación y mejora de los restantes sectores económicos.”*

Conforme al objetivo expuesto, el Anexo de la Ley 19/2003, de 14 de abril, por la que se aprueban las Directrices de Ordenación General y Directrices de Ordenación del Turismo de Canarias (en adelante Ley de Directrices), modificado por la Disposición Adicional Tercera de la Ley de Renovación, declara a los núcleos de Los Cristianos y Playa de Las Américas, en Tenerife, como áreas de renovación urbana, a efectos tanto de la ordenación insular y general, como de la declaración de áreas a renovar y de la formulación de programas de desarrollo de actuaciones ejemplares de rehabilitación, estando incluido parte del segundo dentro del ámbito de aplicación del presente PMM.

En concreto, la Disposición Adicional Tercera de la Ley de Renovación que modifica el anexo contenido en la Ley de Directrices, establece expresamente que *“Se considerarán áreas de renovación urbana, a efectos tanto de la ordenación insular y general como de la declaración de áreas a renovar y de la formulación de programas de desarrollo de actuaciones ejemplares de rehabilitación, al menos dentro del ámbito de los siguientes núcleos: Puerto del Carmen y Costa Teguise, en Lanzarote; Corralejo, Caleta de Fuste, Costa Calma y Morro Jable, en Fuerteventura; Bahía Feliz, San Agustín, Las Burras, Playa del Inglés, Maspalomas, Puerto de Mogán y Puerto Rico en Gran Canaria; y Puerto de la Cruz, Los Cristianos, Playa de Las Américas, Playa Paraíso, Costa del Silencio, Callao Salvaje y Varadero-Playa La Arena, en Tenerife, Puerto Naos y Los Cancajos en La Palma, y Valle Gran Rey en La Gomera; así como otros núcleos que se señalen específicamente y a estos efectos como áreas de renovación urbana en el correspondiente planeamiento territorial. La delimitación de dichos enclaves en declive serán los definidos por la zonificación turística del planeamiento insular”*.

En coherencia con lo establecido en la Ley de Directrices, el presente PMM cumple con las determinaciones relativas a límites de crecimiento, renovación y sustitución de la planta de alojamiento y crecimiento cualitativo de la oferta turística:

Directriz 3. Criterios (NAD)

Constituyen criterios básicos en la elaboración de las presentes Directrices los siguientes:

- a) *La fijación de los límites razonables de crecimiento turístico y los aplicables a la clasificación y calificación del suelo turístico sobre la base de unos parámetros de calidad basados en los niveles de infraestructura y la conservación del patrimonio natural, cultural y del paisaje insular, teniendo presente la escasez de los recursos naturales, la fragilidad de los ecosistemas insulares, la evolución económica de cada isla y las expectativas sociales y laborales de la población.*
- b) *El fomento de la renovación y sustitución de la planta alojativa inadecuada y la regeneración de la ciudad turística degradada.*
- c) *La primacía de la calidad sobre el crecimiento cuantitativo y la ordenación de la actividad turística hacia los sectores más rentables, que comprometen al incremento de la productividad por el gasto, especialización y duración de la estancia, así como la creación de una oferta multitemática diversa y amplia.*

Es por todo ello que, en ejercicio de la competencia que le otorga la Ley de Renovación y de las necesidades detectadas por la Ley de Directrices, el PMM de Costa Adeje delimita el ámbito de actuación objeto de renovación, legitimando los actos y usos del suelo de las distintas áreas de intervención, estableciendo su ordenación detallada, conforme al modelo insular y territorial. Todo ello, siempre con el objetivo de promover la renovación de la ciudad turística.

Conforme se deduce del texto de la Ley de Renovación, los PMM se configuran como instrumentos de renovación urbana de los núcleos turísticos consolidados, de tramitación ágil y carácter complementario, o en su caso sustitutorio, respecto al planeamiento urbanístico vigente; y ejecutivo, al permitir que se introduzcan modificaciones en la ordenación vigente, de acuerdo con el modelo turístico insular establecido.

En este documento se establecen las estrategias de transformación, reforma y recualificación del núcleo turístico a través de operaciones de renovación urbana y edificatoria que promuevan la remodelación del espacio público y privado y la reactivación de la actividad económica.

Así mismo la **Ley 8/2013, de 26 de junio, de rehabilitación, regeneración y renovación urbana, publicada en el BOE núm. 153, de 27 de junio de 2013 (en adelante, Ley 8/2013)**, cuyo objetivo es regular las condiciones básicas que garanticen un desarrollo sostenible, competitivo y eficiente del medio urbano, mediante el impulso y el fomento de actuaciones que conduzcan a la rehabilitación de los edificios y a la regeneración de los tejidos urbanos, supone un nuevo respaldo para las actuaciones de renovación urbana y, entre otras disposiciones, modifica los artículos 14,15,y 16 del Texto Refundido de Ley de Suelo, aprobado por el Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio (en adelante TRLS08), dotando de nuevas herramientas al planeamiento urbanístico.

Teniendo en cuenta este marco, el PMM se desarrolla como un documento integrado, organizativo, de planificación y ejecutivo, en el cual se establecen las estrategias de transformación, reforma, recualificación y promoción del núcleo turístico mediante la rehabilitación del espacio público y la renovación de los establecimientos existentes pertenecientes a esta actividad. La coordinación entre el sector público y el privado, y de las administraciones entre sí, es requisito para el desarrollo eficiente de las actuaciones y la consecución de los objetivos para la implantación de un nuevo modelo de desarrollo turístico.

Para la elaboración de este Plan, se ha recabado tanto la información existente, sectorial y urbanística, así como se ha generado una base datos propios, a través de trabajo de campo, que ha constituido el cimiento de los estudios previos del plan.



Las acciones que se proponen en el presente documento requieren de intervenciones coordinadas entre sí, sobre servicios urbanos, espacios libres, accesibilidad y viario, que aporten una imagen unitaria, coherente y adaptada a las características del entorno.

En este contexto se establecen una serie de intervenciones, en el ámbito público y privado, de las cuales se priorizan las dirigidas a corto y/o medio plazo, defendiendo la integración, articulación y coherencia de sus actuaciones en plena correspondencia con los objetivos vinculados al modelo turístico elegido, permitiendo una profunda transformación de la ciudad turística de Costa Adeje.

Se trata de activar un nuevo modelo, que requiere de ideas innovadoras que doten a la Ciudad Turística existente de espacios de calidad, habitables, polifuncionales y variados, que generen líneas representativas de espacio público, y creen enclaves singulares y atractivos para el turista, con identidad propia y en sintonía con el lugar, ofertando nuevas experiencias al visitante. Para ello hay que aprovechar cada oportunidad que se brinda en la ciudad, identificando sus puntos más singulares y conectándolos a través de las intervenciones que puedan ser propuestas.

Por tanto, el fin último de este plan, es proceder a rehabilitar, renovar, equipar, vincular y proporcionar nuevos focos de actividad que contribuyan a transformar el tejido urbano actual en un espacio abierto, continuo y fluido, en definitiva, una nueva Ciudad Turística volcada al exterior y con una marca e identidad propia.

1.3. OBJETIVOS Y ORGANIZACIÓN DE LA ESTRATEGIA

El objetivo del Plan es definir el modelo turístico del destino y dar cobertura a las actuaciones de renovación urbana y edificatoria que contempla, de índole pública y privada, que contribuyan a la rehabilitación de la planta de alojamiento y servicios, así como a la remodelación urbanística.

El presente documento permite organizar actuaciones integradas para la renovación y recualificación del núcleo turístico de Los Cristianos-Las Américas, y contiene parámetros de ordenación de actuaciones particulares conforme a los siguientes objetivos fijados:

- La apuesta por una Ciudad Turística con calidad e identidad.
- Desarrollar el espacio público.
- Intervenir, reordenar y rehabilitar el espacio privado.
- Creación de una identidad fundamentada en las singularidades del núcleo.
- Estimular el desarrollo de la cultura empresarial.
- Desarrollar el clúster de la ciudad turística.

Los objetivos específicos del ámbito de actuación se desarrollan en los apartados 1.7 “Líneas Estratégicas” y 1.8 “Programas de actuación y de acción” del Tomo III- Memoria de Ordenación.



2. RÉGIMEN JURÍDICO APLICABLE

2.1. MARCO LEGAL BÁSICO

El presente PMM de Costa Adeje se elabora en el marco de una relación de normas consideradas básicas para su correcto desarrollo y aplicación. Entre ellas merece destacar, en primer lugar, las **Directrices de Ordenación General y de Ordenación del Turismo de Canarias** que consideraron la renovación de la planta alojativa existente como un objetivo prioritario en materia turística. Ello, no solamente por voluntad de lograr un modelo de desarrollo más sostenible y duradero para las islas, conservador de los recursos naturales y del territorio y generador de riqueza económica, sino también por la exigencia, cada vez más intensa, de elevar el nivel de competitividad frente a otros mercados emergentes, así como de rentabilidad, diversificación y cualificación de la oferta de alojamiento que incrementen la calidad de la ciudad turística existente en el archipiélago.

Para las Directrices de Ordenación la renovación no era sólo un objetivo deseable, sino una obligación de los propietarios, cuando el deterioro, el impacto o las características del edificio podían convertirla en una exigencia de la función social de la propiedad, definida legalmente.

Posteriormente la Ley de Medidas Urgentes, supuso un gran impulso de la cualificación turística, con la apuesta por la regeneración integral de las urbanizaciones y núcleos turísticos de Canarias, mediante intervenciones públicas y privadas, y por la reconducción de la residencialización de los establecimientos turísticos. Con la aprobación de esta ley se buscaba principalmente un impulso del proceso de renovación de la planta alojativa, que debe constituir el eje fundamental de la cualificación de la oferta turística canaria, junto con el equipamiento complementario ambiental y territorialmente sostenible. Para ello se debían tomar medidas estables de contención de la ocupación del territorio, promocionando la renovación y mejora de las infraestructuras y establecimientos turísticos a través de incentivos y mediante la acción concertada entre el sector privado y la Administración.

Si bien la referida Ley de Medidas Urgentes ya recogía los planes de modernización, mejora e incremento de la competitividad, es la **Ley de Renovación** la que los desarrolla como un instrumento de ordenación urbanística dentro del sistema de planeamiento de Canarias. Conforme a esta Ley, las determinaciones de los instrumentos de ordenación territorial que se encuentren adaptados a las Directrices, como pueden ser el Plan Insular de Ordenación de Tenerife (PIOT), o el Plan Territorial Especial de Ordenación Turística Insular de Tenerife (PTOTT), tendrán el carácter normativo de recomendación para el PMM, pudiéndose apartar de las mismas de forma motivada.

La Ley de Renovación, en concordancia con sus objetivos y contenido, deroga algunas Directrices de Ordenación del Turismo que han perdido fundamento y/o mantenían criterios incompatibles con los procesos de renovación y su implantación, ajustando, además, la gama de incentivos que preveía la Ley de medidas urgentes a efectos de incrementar el proceso de cualificación e intentar que las operaciones de rehabilitación y renovación sean más interesantes y atractivas para los empresarios.

Con esta finalidad, la Ley de Renovación, además de los incentivos económicos y fiscales previstos en la normativa aplicable, establece en el Capítulo II “*Renovación Edificatoria*” y en el Capítulo III “*Sustitución y traslado de los establecimientos turísticos*” del Título II, una serie de incentivos a la renovación edificatoria que impulsen operaciones de renovación en los núcleos turísticos de las islas, destinadas a mejorar la calidad turística de los mismos.

En concreto, recoge los **incentivos en edificabilidad**, regulados en el artículo 11 de la Ley de Renovación, que establece que “*En caso de renovación edificatoria de un establecimiento turístico de alojamiento, con y sin traslado, el planeamiento urbanístico o, en su defecto, los planes de modernización, mejora e incremento de la competitividad que se regulan en esta ley, podrá admitir incrementos de edificabilidad sobre la normativa establecida en el planeamiento vigente(...)*”, los **incentivos en materia de densidad de parcela**, regulados en el artículo 12

de la Ley de Renovación, según el cual, “la aplicación del estándar mínimo de densidad del suelo turístico a los establecimientos de alojamiento sometidos a proyectos de renovación edificatoria se regirá por las siguientes reglas”, y los **incentivos en forma de plazas adicionales** por renovación edificatoria de un establecimiento de alojamiento que cumpla el mínimo de inversión por plaza que se establece en el cuadro incluido en el anexo de la ley y en sus sucesivas actualizaciones, regulados en el artículo 13. Tales actuaciones podrán dar lugar al derecho a la autorización de plazas de alojamiento turístico adicionales hasta un 50% más de las que tenía autorizadas, cantidad que podrá aumentarse en otro 25% por cada grado de categoría que aumente a partir de la categoría de tres estrellas, sin que en ningún caso pueda superarse el cien por cien de las plazas preexistentes. Dichas plazas adicionales podrán materializarse en la propia parcela del establecimiento renovado, si la edificabilidad prevista en el planeamiento lo permite, computando, en su caso, los incrementos señalados en el artículo 11. También podrá materializarse con la correspondiente legitimación por planeamiento habilitante, en otra parcela urbanísticamente apta de cualquier zona turística de la misma isla siempre que el planeamiento insular no lo prohíba.

Así, los proyectos de renovación edificatoria que cumplan los requisitos pertinentes, podrán acogerse a incentivos en edificabilidad, en materia de densidad de parcela, de plazas adicionales, así como incentivos económicos y fiscales, en función de los programas que el Gobierno de Canarias, en colaboración con el Cabildo Insular correspondiente y Ayuntamiento afectado, pueda establecer.

Asimismo, la Ley de Renovación, también prevé la sustitución y traslado de establecimientos turísticos cuando sea conveniente disminuir la densidad turística, especializar entre usos turísticos y residenciales, aumentar los espacios libres, equipamientos o dotaciones, o bien donde se contemple una actuación que haga precisa la demolición total o parcial de edificios o instalaciones que interfieran en las operaciones previstas.

Casi de forma simultánea, aparece la **Ley 8/2013**, cuya Disposición Final Duodécima modifica el articulado del TRLS08, concretamente los artículos 2, 5, 6, 8 a 10, 12, 14 a 17, 20, 36, 37, 39, 51 y 53, la Disposición Adicional Tercera y la Disposición Final Primera, completando la regulación del deber legal de conservación, exigiendo un nivel básico o estricto de conservación, para que los terrenos, las instalaciones, construcciones y edificaciones, se destinen a usos que sean compatibles con la ordenación territorial y urbanística y se conserven en las condiciones legales para servir de soporte a dicho uso, y en todo caso, en las de seguridad, salubridad, accesibilidad universal y ornato legalmente exigibles. Un segundo nivel, en el que el deber de conservación incluye trabajos y obras necesarios para adaptar y actualizar progresivamente las edificaciones y en particular las instalaciones, a las normas legales que les vayan siendo exigibles en cada momento. Y un tercer nivel, en el que se define con mayor precisión y se perfila más específicamente, el carácter de las obras adicionales incluidas en el propio deber de conservación, por motivos turísticos.

Resultan de especial interés las denominadas actuaciones de transformación urbanística y actuaciones edificatorias recogidas en el artículo 14 del TRLS08.

En particular, dentro de las actuaciones de transformación urbanística se diferencian las actuaciones de urbanización (las de nueva urbanización y las de reforma o renovación de la urbanización) y las **actuaciones de dotación**. En lo que al PMM respecta, hay que destacar las actuaciones de dotación, como aquellas que tienen por objeto “incrementar las dotaciones públicas de un ámbito de suelo urbanizado para reajustar su proporción con la mayor edificabilidad o densidad o con los nuevos usos asignados en la ordenación urbanística a una o más parcelas del ámbito y no requieran la reforma o renovación integral de la urbanización de éste” (artículo 14.1.b).

En cuanto a las **actuaciones edificatorias**, a las que extiende su aplicación para el resto de supuestos en los que no concurren las condiciones establecidas para las actuaciones de transformación urbanística, incluso cuando requieran obras complementarias de urbanización, diferencia entre las de nueva edificación y sustitución de la edificación existente y las de rehabilitación edificatoria.

La Disposición Transitoria Segunda del TRLS08 referente a los Deberes de las actuaciones de dotación ha sido derogada por el apartado 2º de la Disposición Derogatoria Única de la Ley 8/2013, pasándose a regular en el artículo 16 del mismo texto refundido.



Por último, es de destacar que recientemente ha sido aprobada la **Ley 14/2014, de 26 de diciembre, de Armonización y Simplificación en materia de Protección del Territorio y de los Recursos Naturales** (BOC Nº2 5/01/2015), cuya entrada en vigor se ha producido el 25 de enero de 2015.

Esta norma ha sido promulgada con el objetivo de agilizar los procedimientos de formulación y aprobación de los instrumentos de planificación territorial, ambiental y urbanístico, ante la necesidad de implementar una política de simplificación que permita una mayor agilidad en la tramitación y en la resolución de los procedimientos administrativos, así como la adaptación a la recientemente aprobada Ley estatal básica 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, modificando, de este modo, el ordenamiento jurídico canario en esta materia.

En lo que a nuestro documento afecta, cabe mencionar lo recogido tanto en la Disposición Transitoria Segunda, acerca de los planes de ordenación territorial y urbanística e instrumentos de gestión de los espacios naturales protegidos en tramitación como en la Disposición Transitoria Séptima, sobre procedimientos de evaluación ambiental iniciados antes de la entrada en vigor de la presente ley.

En ambos casos, se permite que los instrumentos de ordenación territorial, urbanística y de gestión de los espacios naturales protegidos, cuya tramitación hubiese sido iniciada conforme a la normativa anterior a la entrada en vigor de la presente ley, puedan continuar tramitándose, a elección del órgano competente para su formulación, conforme a la normativa en vigor al tiempo del inicio del correspondiente expediente, conservándose, en todo caso, los actos y trámites ya realizados.

Teniendo en cuenta esta premisa, se ha decidido que tanto el procedimiento de tramitación del presente PMM como el procedimiento de evaluación ambiental del mismo documento, ajusten su tramitación a las pautas procedimentales originarias, prescindiendo de esta manera del régimen jurídico previsto por el nuevo texto legal, el cual se corresponde con lo dispuesto en el marco jurídico estatal.

Sin perjuicio de lo anterior, resulta de especial interés lo dispuesto en la Disposición Adicional Novena, que reconoce que una vez aprobado el PMM, el planeamiento general deberá incorporar sus determinaciones en la primera revisión general o de la ordenación pormenorizada que se efectúe del mismo, ofreciendo criterios interpretativos sobre su posición jerárquica en el sistema de planeamiento de Canarias de los Planes de Modernización.

2.2. OTRA LEGISLACIÓN DE APLICACIÓN

Aparte del marco legal básico desarrollado anteriormente, resultan de aplicación, entre otras, las siguientes disposiciones normativas, que con carácter enunciativo, se relacionan:

- a) En materia de ordenación territorial y urbanística:
 - o Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias, aprobado por Decreto Legislativo 1/2000, de 8 de mayo, en adelante TRLOTENC (B.O.C. Nº 60, de 15 de mayo de 2000).
 - o Ley 19/2003, de 14 de abril, por la que se aprueban las Directrices de Ordenación General y las Directrices de Ordenación del Turismo de Canarias (B.O.C. Nº 73 de 15 de Abril de 2003) (desarrollada en los epígrafes anteriores).
 - o Ley 6/2009, de 6 de mayo, de medidas urgentes en materia de ordenación territorial para la dinamización sectorial y la ordenación del turismo (B.O.C. núm. 89, de 12 de mayo) (desarrollada en los epígrafes anteriores).

- o Ley 2/2013 de 29 de mayo, de renovación y modernización turística de Canarias (B.O.C. núm. 103, de 31 de mayo de 2013) (desarrollada en los epígrafes anteriores).
- o Decreto 55/2006, de 9 de mayo, por el que se aprueba el Reglamento de Procedimiento de los instrumentos de ordenación del sistema de planeamiento de Canarias, en adelante RPIOSPC (B.O.C. Nº 104, de 31 de mayo), modificado por Decreto 30/2007, de 5 de febrero (B.O.C. núm. 34, de 15 de febrero).
- o Decreto 183/2004, de 21 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de Gestión y Ejecución del Sistema de Planeamiento de Canarias. (B.O.C. Nº 17, de 26 de enero de 2005).
- o Texto Refundido de la Ley de Suelo, aprobado por Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio (BOE nº 154, de 26 de junio de 2008) (desarrollada en los epígrafes anteriores).
- o Ley 8/2013, de 26 de junio, de rehabilitación, regeneración y renovación urbana (BOE núm. 153, de 27 de junio de 2013) (desarrollada en los epígrafes anteriores).
- o Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental (BOE Nº 296, de 11 de diciembre). Esta Norma deroga la Ley 9/2006 de 28 de abril, si bien la derogación, en su condición de normativa básica y respecto de las Comunidades Autónomas se producirá, en todo caso, en el plazo de un año desde la entrada en vigor. No obstante, si antes de que concluya este plazo, las Comunidades Autónomas aprueban nuevos textos normativos adaptados a dicha ley, la derogación mencionada se producirá en el momento en que las nuevas normas autonómicas entren en vigor.
- o Ley 9/2006, de 28 de abril, sobre evaluación de los efectos de determinados planes y programas de medio ambiente. (Vigencia limitada por la Disposición Derogatoria de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre)
- o Real Decreto 2159/1978, de 23 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento para el Desarrollo y Aplicación de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana (BOE nº 221, de 15 de septiembre de 1978 y nº 222, de 16 de septiembre de 1978).
- o Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, por el que se aprueba las normas complementarias al reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria sobre la inscripción en el Registro de la Propiedad de Actos de Naturaleza Urbanística (BOE Nº 175, de 23 de julio de 1997).

b) En materia sectorial turística

- o Ley 7/1995, de 6 de abril, de Ordenación del Turismo de Canarias tiene por objeto regular, la ordenación y promoción del turismo en el Archipiélago Canario.
- o Decreto 10/2001, de 22 de enero, por el que se regulan los estándares turísticos, modificado por el Decreto 142/2010, de 4 de octubre por el que se aprueba el Reglamento de la Actividad Turística de Alojamiento. Constituye el desarrollo reglamentario de los distintos estándares aplicables a las urbanizaciones turísticas, para garantizar el desarrollo de una estructura turística sostenible a fin de lograr el equipamiento necesario para adaptar la infraestructura al constante crecimiento de la población y a los escasos recursos y dotaciones existentes.
- o Decreto 142/2010, de 4 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de la Actividad Turística de Alojamiento y se modifica el Decreto 10/2001, de 22 de enero, por el que se regulan los estándares turísticos. Profundiza en



aquellos aspectos dirigidos a la simplificación y racionalización de los requisitos exigibles con el objeto de crear el cauce adecuado para que la actividad turística de alojamiento alcance un mejor posicionamiento en el mercado internacional turístico, con las cotas de calidad demandadas, pero también con una mayor capacidad de adaptación a nuevos productos o estrategias de comercialización.

- o Decreto 149/1986, de 9 de octubre, de Ordenación de Establecimientos Hoteleros y corrección de errores, de fecha 17 de noviembre de 1986, estando vigente únicamente el apartado c) del artículo 3 y el artículo 35, que únicamente será de aplicación a las pensiones existentes a la entrada en vigor del Decreto 142/2010.
 - o Decreto 23/1989, de 15 de febrero, sobre Ordenación de Apartamentos Turísticos y corrección de errores de fecha de 28 de abril de 1989. Conforme a la Disposición Derogatoria Única del Decreto 142/2010, de 4 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de la Actividad Turística de Alojamiento y se modifica el Decreto 10/2001, de 22 de enero, por el que se regulan los estándares turísticos "... será de aplicación únicamente a los apartamentos clasificados en 1 y 2 llaves y a las villas de 4 y 5 llaves existentes a la fecha de entrada en vigor de este Decreto".
- c) Normativa en materia de Protección del medio ambiente, la flora y la fauna.
- o Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental (esta norma entra en vigor en la Comunidad Autónoma de Canarias a partir del día 12 de diciembre de 2014, conforme a lo establecido en la Disposición Final Undécima).
 - o Ley 11/1990, de 13 de julio, de Prevención del Impacto Ecológico.
 - o Ley 4/2010, de 4 de junio, del Catálogo Canario de Especies Protegidas.
 - o ORDEN de 20 de febrero de 1991, sobre protección de especies de la flora vascular silvestre de la Comunidad Autónoma de Canarias.
 - o Decreto 174/2009, de 29 de diciembre, por el que se declaran Zonas Especiales de Conservación integrantes de la Red Natura 2000 en Canarias y medidas para el mantenimiento en un estado de conservación favorable de estos espacios naturales.
 - o Decisión de la Comisión de las Comunidades Europeas, de 28 de diciembre de 2001 por el que se aprueba la lista de lugares de importancia comunitaria con respecto a la región biogeográfica macaronésica, en aplicación de la Directiva 92/43/CEE del Consejo.
 - o Ley 42/2007, de 13 de diciembre, del Patrimonio Natural y de la Biodiversidad.
 - o La Red Natura 2000, red ecológica europea que nace de la unión de la red de Zonas de Especial Protección para las Aves (ZEPA), establecida en virtud de la Directiva Aves (Directiva 79/409/CEE) y la red de Zonas de Especial Conservación (ZEC), declarada conforme a la Directiva Hábitats (Directiva 92/43/CEE).
 - o Próximos y/o colindantes al ámbito de estudio tenemos los siguientes espacios pertenecientes a la Red Natura 2000 de Canarias: toda la franja marina frente a la que se asienta el ámbito de actuación, se declara como Zona Especial de Conservación (ZEC) con la denominación de "Franja Marina Teno-Rasca" código 103_TF, y otra Zona Especial de Conservación (ZEC) colindante con el ámbito de actuación que recoge diferentes hábitats y especies de interés es el 87_TF "Barranco del Infierno".



- d) Normativa en materia de Costas.
 - o Ley 22/1988, de 28 de julio, de Costas.
 - o Ley 2/2013, de 29 de mayo, de protección y uso sostenible del litoral y de modificación de la Ley 22/1988 de Costas.
 - o Real Decreto 876/2014, de 10 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento General de Costas.
- e) Normativa en materia de Carreteras.
 - o Ley 9/1991, de 8 de mayo, de Carreteras de Canarias.
 - o Decreto 131/1995, de 11 de mayo, por el que se aprueba el Reglamento de Carreteras de Canarias para la ejecución de la Ley 9/1991, de 8 de mayo.
 - o Decreto 247/1993, de 10 de septiembre, por el que se clasifican las carreteras de interés regional.
- f) Normativa sobre Puertos.
 - o Ley 14/2003, de 8 de abril, de Puertos de Canarias, modificada por Ley 5/2007, de 16 de marzo de 2007.
 - o Decreto 52/2005, de 12 de abril, por el que se aprueba el Reglamento de desarrollo y ejecución de la Ley de Puertos de Canarias.
 - o Texto Refundido de la Ley de Puertos del Estado y de la Marina Mercante, aprobado por Real Decreto Legislativo 2/2011, de 5 de septiembre.
- g) Normativa en materia de Telecomunicaciones.
 - o Ley 9/2014, de 9 de mayo, General de Telecomunicaciones.
 - o Ley 11/2009, de 15 de diciembre, reguladora de la Ordenación Territorial de las Telecomunicaciones de Canarias.
 - o Decreto 124/2011, de 17 de mayo, por el que se aprueban las Directrices de Ordenación Territorial de las Telecomunicaciones de Canarias.
- h) Normativa en materia de Aguas.
 - o Ley 12/1990, de 26 de julio, de Aguas de Canarias.
 - o Decreto 276/1993, de 08 de octubre, por el que aprueba el Reglamento Sancionador en materia de Aguas.
 - o Decreto 174/1994, de 29 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Control de Vertidos para la protección del Dominio Público Hidráulico.
 - o Decreto 319/1996, de 23 de diciembre, por el que se aprueba el Plan Hidrológico Insular de Tenerife.
 - o Decreto 86/2002, de 2 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Dominio Público Hidráulico.
- i) Normativa en materia de Actividad Comercial.



- o Decreto Legislativo 1/2012, de 21 de abril, por el que se aprueba el Texto Refundido de las Leyes de Ordenación de la Actividad Comercial de Canarias y reguladora de la licencia comercial.
 - o Disposición Adicional Quinta de la Ley 12/2009, de 16 de diciembre, reguladora de la Licencia Comercial.
- j) Normativa sobre Actividades Clasificadas.
- o Ley 7/2011, de 5 de abril, de actividades clasificadas y espectáculos públicos y otras medidas administrativas complementarias.
 - o Decreto 52/2012, de 7 de junio, por el que se establece la relación de actividades clasificadas y se determinan aquellas a las que resulta de aplicación el régimen de autorización administrativa previa.
- k) Normativa sobre el Sector eléctrico.
- o Ley 54/1997, de 27 de noviembre, del sector eléctrico, modificada por la ley 17/2007, de 4 de julio.
- l) Normativa sobre edificación.
- o Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación.
 - o Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo, por el que se aprueba el Código Técnico de la Edificación.
- m) Normativa en materia de Accesibilidad y Supresión de Barreras Físicas y de la Comunicación.
- o Ley 51/2003, de 2 de diciembre, de igualdad de oportunidades, no discriminación y accesibilidad universal de las personas con discapacidad.
 - o Ley 8/1995, de 6 de abril, de Accesibilidad y Supresión de Barreras Físicas y de la Comunicación.
 - o Decreto 227/1997, de 18 de septiembre (BOC Nº 150, de 21 de noviembre de 1997) , por el que se aprueba el Reglamento de la Ley 8/1995, de 6 de abril, de Accesibilidad y Supresión de Barreras Físicas y de la Comunicación, modificado por el Decreto 148/2001.

2.3. INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN TERRITORIAL, URBANÍSTICA Y DE RECURSOS NATURALES

En el ámbito de ordenación que se propone en el presente PMM de Costa Adeje se tendrán en cuenta las determinaciones de los diferentes instrumentos de ordenación territorial, urbanística y de recursos naturales que conforman el sistema de planeamiento de Canarias, si bien, conforme al artículo 7 de la Ley de Renovación, *“Cuando los instrumentos de ordenación territorial se encuentren adaptados a las directrices de ordenación general y del turismo de canarias, sus determinaciones tendrán el carácter normativo de recomendación para los Planes de modernización, mejora e incremento de la competitividad a que se refiere el artículo 7 de esta ley, de forma que éstos podrán apartarse motivadamente de las mismas, siempre que sea como objeto de viabilizar operaciones de renovación urbana en los términos previstos en esta ley”*.

Por su parte, en cuanto a la relación del PMM con los instrumentos de planeamiento urbanísticos vigentes, el citado artículo 7 de la Ley de Renovación, establece que los PMM *“(…) son instrumentos de ordenación urbanística que complementan y, en su caso, sustituyen a las determinaciones urbanísticas vigentes, con objeto de viabilizar la renovación urbana y edificatoria en los términos señalados en esta ley (…)*”, posibilitando una ordenación independiente de los instrumentos vigentes, pudiendo incluso clasificar suelo, siempre que exista acuerdo municipal previo.

Sin perjuicio de lo anterior, y fruto de los principios de cooperación administrativa vigentes en el sistema de planeamiento de Canarias, y la necesidad de coordinar las diferentes políticas en la materia, desde el presente PMM se han tenido en cuenta, entre otros, los siguientes instrumentos de Ordenación Territorial, Urbanística y de Recursos Naturales:

2.3.1. PLAN INSULAR DE ORDENACIÓN DE TENERIFE (PIOT)

El Plan Insular de Ordenación de Tenerife (en adelante PIOT) elaborado conforme al régimen jurídico establecido por TRLOTENC, fue aprobado definitivamente por Decreto 150/2002 de 16 de octubre (BOC núm. 140/2002, de 19 de octubre).

Posteriormente, mediante Decreto nº 56/2011, de 4 de marzo, se aprueba la Revisión Parcial del PIOT para su adaptación a las Directrices de Ordenación General de Canarias, para la racionalización del planeamiento territorial de desarrollo del PIOT y para la puesta de manifiesto de la complementariedad de las infraestructuras portuarias insulares, así como su adaptación a lo establecido en la legislación sectorial sobrevenida tras su entrada en vigor, fundamentalmente, la Ley 2/2003, de 30 de enero, de Vivienda de Canarias, la Ley 14/2003, de 8 de abril, de Puertos de Canarias y la Ley 17/2003, de 10 de abril, de Pesca de Canarias (BOC núm. 058, de 21 de marzo de 2011).

La Disposición Transitoria Tercera de la Ley de Directrices estableció un plazo de dos años, desde su entrada en vigor, para la adaptación de los Planes Insulares de Ordenación a lo dispuesto en las Directrices de Ordenación General, sin especificar nada al respecto sobre las Directrices de Ordenación del Turismo. Es por ello que, en las Disposiciones Sectoriales sobre Turismo contenidas en el PIOT sólo se han introducido las modificaciones oportunas para la adaptación a las directrices 63, 64 y 124 de Ordenación General. En lo restante, la adaptación se realiza a través del Plan Territorial Especial de Ordenación Turística Insular de Tenerife (en adelante, PTOTT), aprobado definitivamente y de forma parcial mediante Acuerdo de la COTMAC en sesión celebrada el 06 de abril de 2005, publicado en el BOC nº 168, de 26 de agosto de 2005.

El PIOT es el instrumento básico de la planificación territorial, urbanística y de los recursos naturales de la Isla de Tenerife, que fija un Modelo de Ordenación Territorial con efectos estructurantes sobre el territorio a escala insular, constituyendo un marco de referencia de ordenación que, junto al resto de instrumentos de planificación territorial y urbanística, habrá de conformar un modelo global de ordenación, al que se sumará el presente PMM.

La propuesta de ordenación consiste en la división de la totalidad de la isla en ámbitos territoriales, agrupados en categorías de igual régimen de ordenación, denominadas Áreas de Regulación Homogénea (ARH) que presentan cierta uniformidad interna en cuanto a sus características geográficas y morfológicas, y en cuanto a las actividades que sustentan o puede sustentar, para cada una de las cuales, se señalan las condiciones, los criterios, y los objetivos con los cuales el planeamiento debe delimitar y desarrollar la ordenación de los suelos que adscriba a cada categoría, y el grado de compatibilidad de los usos e intervenciones que contenga.

La zona de estudio del presente documento se corresponde con las ARH urbana y de expansión urbana, debiendo acudir a la matriz de usos recogida en el Título II, Capítulo 3, Sección 1.1, para determinar los usos compatibles de cada una de ellas, en su mayoría de regulación remitida al régimen pormenorizado de ordenación de usos del planeamiento urbanístico y/o territorial correspondiente.

El PIOT define tres ámbitos principales en los que debe centrarse el crecimiento futuro de la isla, entre los que se encuentra la zona Sur que, por importancia del conjunto turístico-residencial de Las Américas-Los Cristianos, obliga a plantear una política intensa de reordenación y recualificación, limitada en su extensión al cierre de esta gran ciudad de servicios.

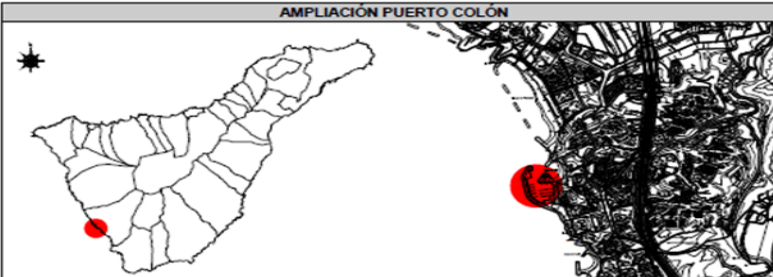
La finalidad de la ordenación de la actividad turística que establece el PIOT es contribuir a racionalizar, modernizar y consolidar la oferta turística de la isla para posibilitar el mantenimiento de su competitividad.



Vinculada a dicha finalidad, el PIOT establece disposiciones sectoriales para la ordenación de las dotaciones, infraestructuras y, en general, del uso turístico:

- **De las dotaciones:** Fija criterios generales respecto a la localización (ubicación preferente en el interior de los núcleos de población a los que haya de servir), dimensionamiento y distribución en base a la población y a los indicadores de frecuencia de uso. Estas premisas han de tenerse en cuenta por este PMM a la hora de delimitar dotaciones y equipamientos que recalifiquen el ámbito en función de su calidad y atractivo turístico.
- **De las infraestructuras:** Refiere a los espacios ocupados por instalaciones que proveen servicios básicos para la organización del territorio, tales como la red básica viaria y de transportes, el centro de tratamiento de residuos sólidos y las infraestructuras de conexión con el exterior de la isla; los aeropuertos y puertos que canalizan el tráfico de pasajeros y mercancías.

Merece especial mención, el Corredor Insular Sur, prolongación de la actual TF-1, cuyo primer tramo habrá de trazarse cercano y sensiblemente paralelo a la C-822, de forma que ésta se vincule directamente a la futura autovía como eje articulador de los asentamientos urbanos, como mecanismos para mejorar la accesibilidad y movilidad del entorno, la mejora y acondicionamiento de Puerto Colón y una nueva instalación portuaria prevista en el litoral de Adeje, cuya localización deberá determinarse mediante un Plan Territorial Parcial de Ordenación del Litoral, en los tramos considerados potencialmente aptos.

PUERTO COLÓN		PUERTO 13
		
CONDICIONES PARA SU DESARROLLO		
- Coordinación con el planeamiento municipal en desarrollo. - Análisis relación con frente urbano. - Análisis acceso rodado y aparcamiento.		
Medidas ambientales protectoras y correctoras:		
- No se proponen medidas ambientales específicas.		
ACTUACIONES		
Uso:	DEPORTIVO	
Obra de abrigo:	Existente.	
Instalaciones:	Reordenación de usos comerciales.	
Urbanización:	Reordenación de accesos y aparcamientos.	
Accesos:	Estudio de mejora de la accesibilidad.	

PUERTO DE ADEJE		PUERTO 14
		
CONDICIONES PARA SU DESARROLLO		
El objeto de esta actuación es localizar un nuevo puerto en el litoral de Adeje. La localización concreta del mismo deberá determinarse a través del correspondiente Plan Territorial Parcial de Ordenación del Litoral, en los tramos considerados potencialmente aptos por el PIOT que figuran expresamente señalados en el plano del modelo insular de Ordenación de Puertos y en esta ficha. Dicho plan deberá: - Estudiar las alternativas de localización posibles en los tramos señalados. - Justificar la aptitud del emplazamiento propuesto, en relación a la incidencia territorial, teniendo en cuenta las limitaciones que presenta el tramo: de carácter ambiental, de accesibilidad y funcionales, así como el carácter de equipamiento turístico que adquirirá el puerto. - Establecer criterios de integración paisajística y/o urbana del proyecto.		
Medidas ambientales protectoras y correctoras:		
- Se remite a las consideraciones al respecto realizadas en el artículo 3.3.3.10.		
ACTUACIONES		
Uso:	MIXTO (deportivo y pesquero)	
Obra de abrigo:	Nueva.	
Instalaciones:	Nuevas.	
Urbanización:	Nueva.	
Accesos:	Conexión con a vía municipal o local.	

Imágenes: Fichas de actuaciones portuarias previstas en el Litoral del PMM de Costa Adeje. **Fuente:** Título III-Disposiciones Sectoriales PIOT. Anexo III: Actuaciones portuarias previstas adscritas al segundo nivel.

En el Anexo III: Actuaciones portuarias previstas adscritas al segundo nivel, se incorporan las fichas de actuaciones previstas:

- o Puerto 13- PUERTO COLÓN: Ampliación Puerto Colón.
- o Puerto 14:- PUERTO DE ADEJE: Nueva instalación portuaria en el litoral de Adeje.

- **Del uso turístico:** Delimita ámbitos de referencia turísticos (de alojamiento y/o complementario) restringiendo con ello otros usos e intervenciones (residenciales, industriales,...etc.) que puedan comprometer el destino.

El ámbito del PMM tiene la consideración de Núcleo Turístico, entendido como núcleo urbano constituido por un conjunto de áreas urbanas de carácter mayoritariamente turístico. Es un área turística consolidada, en la que se permite la ampliación de los núcleos turísticos existentes (áreas de ensanche, exclusivamente en el ámbito suroeste y en ARH urbanas o de expansión urbana) y la creación de complejos turísticos, que habrán de concebirse como áreas aisladas y autónomas respecto a los núcleos existentes.

Para estas áreas urbanas existentes, prevé objetivos generales, tales como la cualificación de los establecimientos turísticos de alojamiento, aumento de la categoría mínima de los establecimientos y un estándar óptimo de superficie por plaza de alojamiento; mejorar la calidad de la urbanización, ejecutar las infraestructuras, servicios y dotaciones deficientes o insuficientes, viabilizar el uso público de la primera línea de costa en aquellas zonas donde resulta imposible, implantar equipamientos complementarios y establecimientos turísticos recreativos.

2.3.2. INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN DE LOS RECURSOS NATURALES

Conforme a lo dispuesto en el artículo 22.1 del TRLOTENC “*Los Planes y Normas de Espacios Naturales deberán establecer, sobre la totalidad de su ámbito territorial, las determinaciones necesarias para definir la ordenación pormenorizada completa del espacio, con el grado de detalle suficiente para legitimar los actos de ejecución*”. Las determinaciones de dichos instrumentos deben ser conformes con las que sobre su ámbito territorial establezcan las Directrices de Ordenación y el PIOT y, a su vez, prevalecerán sobre el resto de instrumentos de ordenación territorial y urbanística.

La Red Canaria de Espacios Naturales Protegidos, se compone de 146 Espacios, que en su conjunto constituyen aproximadamente el 40% de la superficie del Archipiélago, englobando una estadística que se diferencia a nivel insular a consecuencia de las particularidades de cada isla. Esta red es un sistema de ámbito regional en el que todas las áreas protegidas se declaran y se gestionan como un conjunto armónico con un propósito común: contribuir al bienestar y al mantenimiento de la biosfera mediante la conservación de la naturaleza y la protección de los valores estéticos y culturales presentes en los espacios naturales.

Con el fin de integrar lo mejor posible en la realidad socioeconómica del archipiélago el papel de la Red Canaria de Espacios Naturales Protegidos, se contemplan además de las diferentes categorías de espacios naturales, dos figuras claves en el ordenamiento del territorio: las **Áreas de Sensibilidad Ecológica** y las **Áreas de Influencia Socioeconómica**. Si bien, uno de los aspectos más importantes a destacar, es el carácter de conservación activa que desempeña la Red. Ésta va más allá de la mera declaración de espacios. Para evitar que la protección del territorio no quede tan solo en una declaración, los espacios naturales se ordenan a través de planes específicos para cada categoría de conservación. La planificación y gestión de dichos espacios se lleva a cabo a través de una organización administrativa en la que intervienen el Gobierno de Canarias, los Cabildos Insulares, los Patronatos Insulares, el Consejo Asesor de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio y el Consejo de Espacios Naturales Protegidos.

Además de los Espacios Naturales Protegidos declarados según la legislación autonómica vigente, el Parlamento de Canarias puede integrar en esta Red aquellas áreas que ostenten una protección específica otorgada por organismos internacionales o supranacionales.

En el interior del ámbito de actuación del presente PMM no se localizan áreas protegidas de las incluidas en la Red Canaria de Espacios Naturales Protegidos, únicamente habrá que tener en cuenta el T-40 Sitio de Interés Científico de La Caleta y sus Normas de Conservación (BOC núm. 034/2006, de 17 de febrero) y el T-23 Monumento Natural de La Caldera del Rey, como elemento vertebrador y complementario (BOC núm. 033/2010, de 18 de febrero), a tener en consideración por las posibles afecciones que se pudieran generar sobre él.



Estos espacios fueron declarados por el artículo 1 de la Ley 12/1987, de 19 de junio, de Declaración de Espacios Naturales de Canarias, como Paraje Natural de Interés Nacional de Acanilados de Adeje y Paraje Natural de Interés Nacional de Caldera del Rey, respectivamente.

Posteriormente, y en el marco de la Ley Básica Estatal 4/1989, de 27 de marzo, de Conservación de los Espacios Naturales y de la Flora y Fauna Silvestres, se dicta la Ley Territorial 12/1994, de 19 de diciembre, de Espacios Naturales de Canarias, que reclasifica dichos espacios objeto de estudio como Sitio de Interés Científico de La Caleta (T-40) y Monumento Natural de La Caldera del Rey (T-23), en cada caso.

Tanto el ámbito del Monumento Natural de La Caldera del Rey como el ámbito del Sitio de Interés Científico de La Caleta son por definición Áreas de Sensibilidad Ecológica, a los efectos previstos en la Ley 11/1990, de 13 de julio, de Prevención de Impacto Ecológico.

El TRLOTENC vino a derogar en su Disposición Derogatoria Única, punto 1.1, la Ley 12/1994, incluyendo en su Anexo de Reclasificación de los Espacios Naturales de Canarias el Sitio de Interés Científico de La Caleta, con el código T-40 y el Monumento Natural de la Caldera del Rey, con el código T-23, e idénticos límites y definición de los contemplados en la antedicha Ley 12/1994.

En el Sitio de Interés Científico de La Caleta (T-40), con una superficie de 78,3 hectáreas, se dan cita varias especies de aves amenazadas e incluidas en el R.D. 139/2011, de 4 de febrero, para el desarrollo del Listado de Especies Silvestres en Régimen de Protección Especial y del Catálogo Español de Especies Amenazadas, muchas de las cuales están protegidas además por diversos convenios internacionales. El acantilado y la playa de arena, dentro de este espacio, constituyen además una unidad de relevancia paisajística.

El Monumento Natural de La Caldera del Rey (T-23), con una superficie de 180,3 hectáreas, constituye un elemento geomorfológico de gran singularidad, al ser una de las tres mejores muestras de volcanismo freatomagmático-explosivo en Tenerife.

Finalmente, hay que señalar la colindancia del Sitio de Interés Científico de La Caleta con el Lugar de Importancia Comunitaria ES7020017 “Franja marina Teno-Rasca”, designado para salvaguardar las poblaciones de delfín mular (*Tursiops truncatus*) y de tortuga boba (*Caretta caretta*).

El otro Espacio Natural Protegido perteneciente a la Red de Espacios Naturales Protegidos de Canarias presente en el municipio de Adeje es la Reserva Natural del Barranco del Infierno (T-8), el cual no tiene influencia alguna sobre el ámbito de actuación del presente Plan de Modernización.

2.3.3. PLANES TERRITORIALES DE ORDENACIÓN

Los Planes Territoriales de Ordenación, tanto Especiales como Parciales son, según el artículo 14.3 del TRLOTENC, instrumentos de ordenación territorial. Su objeto, ámbito, el carácter de sus determinaciones y la vinculación de éstas a los restantes instrumentos de ordenación se regulan en el artículo 23 del TRLOTENC.

El PIOT prevé su desarrollo a través de la formulación de Planes Territoriales de Ordenación. Entre ellos está el Plan Territorial Especial de Ordenación Turística de Tenerife (en adelante PTOTT), que es el más relevante para el presente documento, aunque hay otros cuyas determinaciones también han de ser valoradas por sus posibles implicaciones.

PLAN TERRITORIAL ESPECIAL DE ORDENACIÓN TURÍSTICA DE TENERIFE (PTOTT)

La Ley de Directrices determina un cambio radical del modelo turístico de Canarias, que aboga por un crecimiento sostenible del turismo en el archipiélago y por la rehabilitación de los establecimientos turísticos como apuesta por mantener la competitividad de nuestra oferta turística. Dentro de los límites de esta ley, cada una de las islas ha tenido que definir cómo se regula tal crecimiento a través de un Plan Territorial Especial de Ordenación del Turismo. En el caso de la Isla de Tenerife, el PTOTT fue aprobado definitivamente y de forma parcial mediante Acuerdo de la COTMAC, adoptado en sesión celebrada el 6 de abril de 2005 (BOC núm. 168/2005, de 26 de agosto).

Los principios de ordenación del PTOTT, previstos en la Disposición Adicional Primera de la Ley de Directrices, se basan en la identificación del espacio turístico conforme al modelo territorial del PIOT, la fijación de límites responsables de crecimiento turístico, de expansión de la urbanización turística y la ocupación de este espacio con estricta limitación de los suelos previamente clasificados, fomento de la renovación y sustitución de la planta alojativa inadecuada, así como la apuesta por la calidad de los establecimientos y regeneración de la ciudad turística.

A partir de los Ámbitos de Referencia Turística definidos en el PIOT, este plan territorial identifica las siete Zonas Turísticas de la isla, que son: Isla Baja, Puerto de la Cruz-Valle de la Orotava, Bajamar-Punta del Hidalgo, litoral de Abona, Los Cristianos-Las Américas, Adeje-Isora y Puerto Santiago.

El ámbito de estudio está reconocido como “*Ámbito de Referencia Turística Suroeste*” que abarca parte de la Zona Turística de Los Cristianos-Las Américas y parte de la Zona Turística de Adeje-Isora.

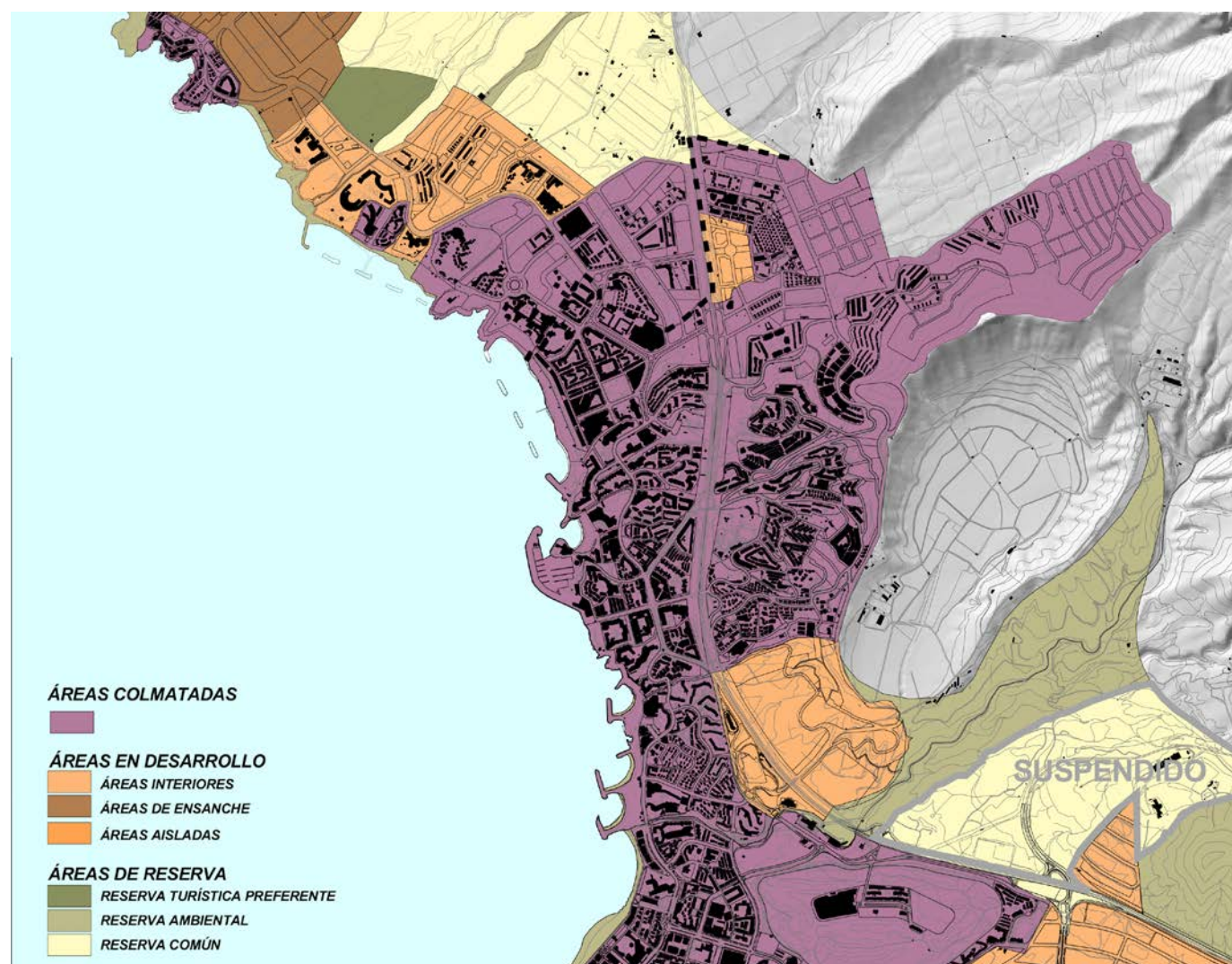
El PTOTT subdivide cada Zona Turística en ámbitos de ordenación que presentan cierta uniformidad interna en su estructura urbana, estado de desarrollo, los usos que sustentan o pueden sustentar así como a sus características geográficas y morfológicas, con especial referencia aquellos ámbitos procedentes o vinculados a un instrumento de planeamiento de desarrollo en ejecución. Estos ámbitos territoriales los denomina **Áreas Turísticas** y las tipifica a efectos de su ordenación en áreas colmatadas (la mayor parte del ámbito del presente Plan de Modernización), áreas en desarrollo, áreas de reserva y áreas de expansión urbana. A su vez, en atención al destino que el PTOTT establece para estas áreas, se diferencian en áreas Turísticas, áreas Residenciales y áreas Mixtas.

De forma general, para ambas Zonas Turísticas (Los Cristianos-Las Américas y Adeje-Isora), fija la contención del crecimiento residencial a favor de la introducción de los usos turísticos, terciarios y de ocio, permitiendo la compatibilidad de establecimientos turísticos convencionales, recreativos y complejos turísticos. Recomienda, a su vez, la oferta complementaria de actividades comprendidas en los grupos de salud, descanso y deportes.

Los usos no específicamente señalados se entenderán compatibles, sólo si el instrumento de planeamiento adaptado a las determinaciones de las Directrices de Ordenación del Turismo y al PTOTT que establezca la ordenación pormenorizada de la correspondiente pieza de suelo, los prevé expresamente y justifica su compatibilidad con los objetivos de ordenación propuestos para el Área, en su defecto, tendrán la consideración de prohibidos.

Por lo que se refiere a la renovación edificatoria, el PTOTT permite trasladar las plazas de alojamiento del interior de la Zona Turística, incluso fuera de su ámbito territorial, en los términos de compatibilidad que resultan del PTOTT y la calificación urbanística establecida por el planeamiento.





Plano: Tipificación de las Áreas Turísticas. Fuente: PTOTT.

ZONA TURÍSTICA DE LOS CRISTIANOS-LAS AMÉRICAS.

Limita al Sureste, con la Montaña y Mesas de Guaza; al Norte, con la Montaña del Mojón y Las Laderas exteriores de La Caldera del Rey, hasta el límite entre Playa de Fañabé y Jardines del Duque, abarcando Miraverde, El Madroñal de Fañabé y el Este de Torviscas y San Eugenio.

Los ámbitos pertenecientes a esta zona incluidos en el Plan de Modernización son:

- o **Laderas de La Caldera del Rey (Ámbito 9).** Área en desarrollo interior, con uso principal turístico, establecimiento turístico recreativo y residencial categoría primera. Uso secundario recreativo y usos compatibles residencial categoría segunda, recreativo y terciario. Prohibido el uso turístico en la modalidad de complejo turístico, residencial categoría tercera, industrial y terciario. En términos de capacidad teórica, no establece condiciones de compatibilidad entre los usos turísticos y residenciales.

- o **San Eugenio Bajo (Ámbito 7).** Área colmatada con destino turístico. Uso principal turístico (establecimientos turísticos convencionales) y secundario el residencial, categoría primera. Usos compatibles, turístico, en la categoría de complejos turísticos y establecimiento turístico recreativo, uso recreativo y terciario. Usos prohibidos el residencial en categoría tercera y el industrial. La compatibilidad de los usos residenciales estará limitada por una capacidad teórica turística mínima del 90% de la capacidad teórica total.
- o **San Eugenio Alto (Ámbito 4).** Área colmatada mixta, con uso principal residencial categorías primera y segunda, uso secundario turístico en la categoría de establecimiento turístico convencional. Uso compatible el turístico de establecimiento recreativo, el recreativo y terciario. Usos prohibidos el residencial, categoría tercera y el industrial. En términos de capacidad teórica, no establece condiciones de compatibilidad entre los usos turísticos y residenciales.
- o **Sector 4 (Ámbito 10).** Área en desarrollo interior, con destino mixto, uso principal residencial, en categorías primera y segunda. Uso compatible el turístico en la categoría de establecimientos recreativos, el recreativo y terciario. Usos prohibidos el residencial en categoría tercera y el industrial. La compatibilidad de los usos residenciales no estará limitada por una capacidad teórica mínima.
- o **Madroñal de Fañabé (Ámbito 2).** Área colmatada, con destino residencial, usos compatibles el recreativo y terciario. Usos prohibidos el turístico en la categoría de establecimiento turístico convencional, complejos turísticos y establecimientos turísticos recreativos, y el residencial en las categorías primera y segunda. No se establecen condiciones relativas a los usos.

- ZONA TURÍSTICA DE ADEJE-ISORA

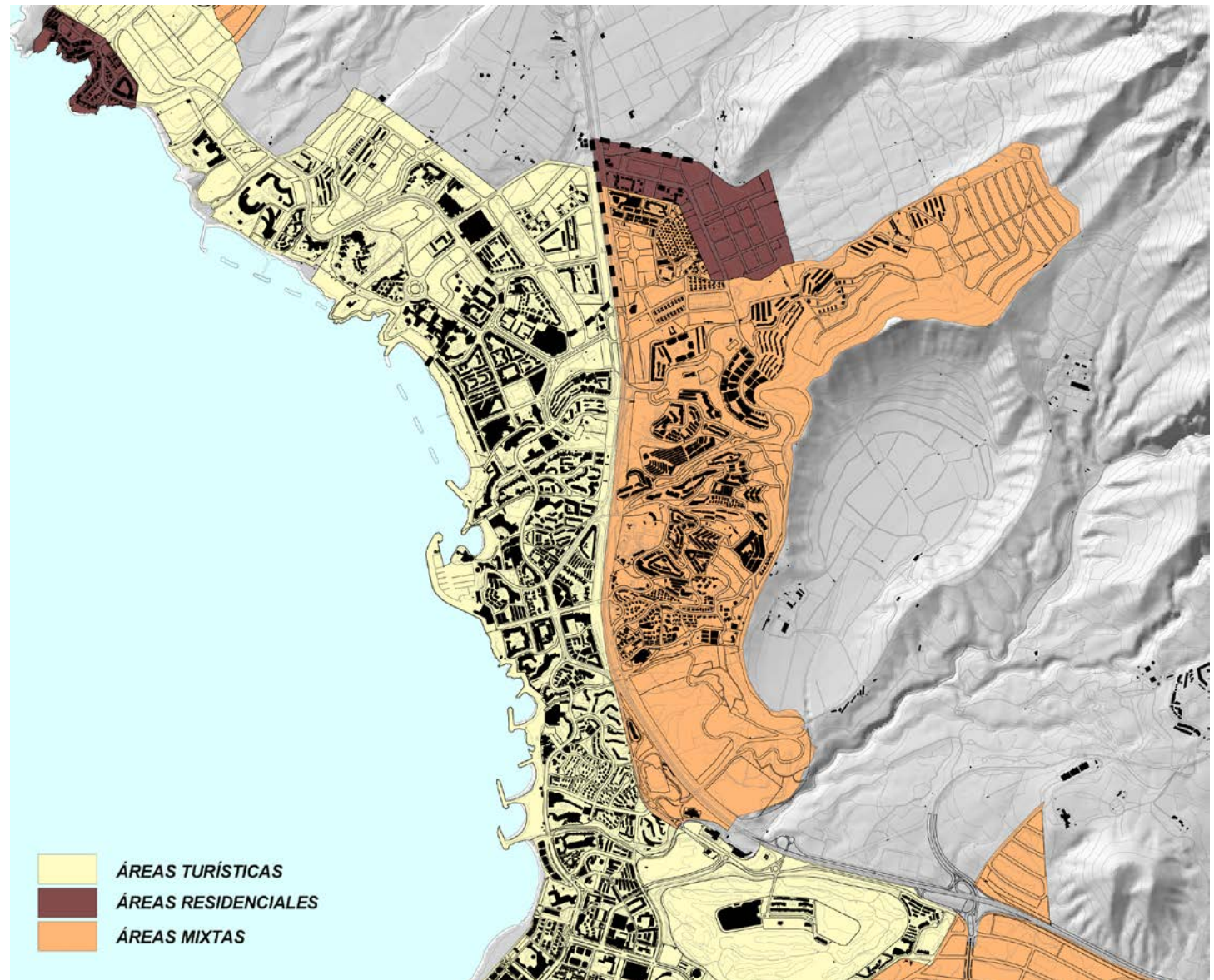
La Zona Turística de Adeje-Isora ocupa una extensa franja del litoral comprendida entre la ciudad turística ya consolidada de Los Cristianos-Las Américas y el sector turístico de Cueva del Polvo. Este Sector, así como la urbanización El Varadero, se incluyen por similitud territorial en la Zona Turística de Puerto de Santiago, y el límite municipal de Santiago del Teide, incorporando aquellas iniciativas más recientes como han sido las de Jardines del Duque o todo el entorno de La Caleta y sin perjuicio de incluir, por razones de continuidad territorial, desarrollos históricos como Callao Salvaje y Sueño Azul.

Los ámbitos de esta zona incluidos en el presente Plan son:

- o **Playas del Duque – Jardines del Duque (Ámbito 9) y El Beril. (Ámbito 10):** Áreas colmatadas, con uso principal turístico en la categoría de establecimiento turístico convencional. Uso secundario residencial categoría primera y usos compatibles el turístico en la categoría de complejo turístico, establecimientos recreativos, uso recreativo y terciario. Uso prohibido el residencial categoría tercera. La compatibilidad de los usos residenciales estará limitada por una capacidad teórica turística mínima del 80% de la capacidad teórica total.
- o **La Enramada (Ámbito 17):** Área en desarrollo interior, con uso principal turístico en la categoría de establecimiento convencional y uso secundario residencial categoría primera. Usos compatibles el turístico en la categoría de complejo turístico y de establecimiento recreativo, y los usos recreativo y terciario. Uso prohibido el residencial categoría tercera. La compatibilidad de los usos residenciales estará limitada por una capacidad teórica turística mínima del 70% de la capacidad teórica total.



- o **La Caleta (Ámbito 18):** Área en desarrollo de ensanche, con uso principal turístico en las categorías de establecimiento convencional y complejo turístico. Uso secundario el turístico recreativo y residencial en la categoría primera. Usos compatibles el recreativo y terciario. Usos prohibidos el residencial categoría tercera y terciario en la categoría de comercio minorista y oficinas nivel 3. Se limita la compatibilidad de los usos residenciales por una capacidad teórica turística mínima del 70% de la capacidad teórica total.



Plano: Destino de las Áreas Turísticas. Fuente: PTOTT.

PLAN TERRITORIAL ESPECIAL DE ORDENACIÓN DEL PAISAJE DE TENERIFE (PTEOPT)

Mediante Acuerdo del Pleno del Excmo. Cabildo Insular de Tenerife, adoptado en sesión ordinaria celebrada el 27 de junio de 2014, se aprobó definitivamente el Plan Territorial Especial de Ordenación del Paisaje de la Isla de Tenerife (BOC núm. 157/2014, de 14 de agosto).

Este instrumento propone diferentes criterios y medidas para una mejor adecuación paisajística de determinadas intervenciones de transformación territorial que pueden tener una considerable incidencia en el paisaje de la Isla de Tenerife, con independencia de la clase y categoría de suelo afectada.

Estas actuaciones son: *trazados viarios, senderos, miradores, conducciones de agua, tendidos y conducciones eléctricas, parques eólicos y fotovoltaicos, antenas de telecomunicaciones, infraestructuras de captación de aguas (galerías y pozos), iluminación nocturna, construcción dispersa en suelo rústico y jardines.*

Las determinaciones del PTEOPT se estructuran en dos bloques principales:

- Las dirigidas a la conservación y mejora del paisaje atendiendo a las clases y categorías de suelo.
- Las orientadas a la adecuada integración paisajística de determinadas intervenciones con incidencia territorial.

En particular, el Capítulo 7º de la normativa del Plan (arts. 40 a 42), se refiere a las determinaciones sobre el uso turístico en suelo urbano y urbanizable. Entre otras, citamos las siguientes:

- Reserva de espacios libres alrededor de las zonas turísticas, adecuados a la transición paisajística entre zonas públicas y privadas, con una anchura orientativa entre 15 y 30 m., proporcionalmente a la dimensión y densidad de la actuación.
- Desarrollo unitario y coherente de la urbanización, evitando tipologías disonantes y, en general, difícilmente integrables.
- Objetivo prioritario del color es amortiguar la presencia de las edificaciones. Éste debe tener como referencia el sustrato abiótico que lo sustenta, considerar el tono y la saturación (colores tierra, gama de ocre a terracotas) y evitar las superficies brillantes y los acabados muy oscuros.
- Tratamiento de las cubiertas como otra fachada más o como jardín, en edificaciones a diferente cota y en espacios reducidos.

PLAN TERRITORIAL ESPECIAL DE ORDENACIÓN DEL TRANSPORTE DE TENERIFE (PTEOTT)

Mediante Acuerdo del Pleno del Excmo. Cabildo Insular de Tenerife, adoptado en sesión ordinaria celebrada el 28 de septiembre de 2012, se aprobó inicialmente el Plan Territorial Especial de Ordenación del Transporte de Tenerife (BOC núm. 197/2012, de 8 de octubre).

El objeto del PTEOTT es desarrollar el modelo de ordenación y las determinaciones sobre gestión y actuaciones públicas en materia del transporte colectivo de viajeros señaladas en la Ley de Directrices, en la Ley 13/2007, de 17 de mayo, de Ordenación del Transporte por Carretera de Canarias y en el PIOT, en lo relativo a las políticas y actuaciones públicas en materia de transporte de viajeros, incorporando además indicaciones relativas a políticas de movilidad. De forma más concreta, y en el marco general diseñado para la Ordenación del Territorio, el PTEOTT intenta integrar y desarrollar las directrices y actuaciones referidas al transporte público.

El modelo de ordenación insular se compone de una red de infraestructuras y sistemas y los servicios de transporte público, que sin afectar directamente al ámbito territorial del presente plan, condicionarán su movilidad y desarrollo futuro una vez aprobado definitivamente el PTEOTT.



PLAN TERRITORIAL ESPECIAL DE ORDENACIÓN DE INFRAESTRUCTURAS DEL TREN DEL SUR DE TENERIFE (PTEOITS)



Imagen: Alternativa seleccionada del Tren del Sur. **Fuente:** Aprobación Inicial del PTEOITS.

Mediante Acuerdo del Pleno del Excmo. Cabildo Insular de Tenerife, adoptado en sesión ordinaria celebrada el 28 de septiembre de 2012, se aprobó inicialmente el Plan Territorial Especial de Ordenación de Infraestructuras del Tren del Sur de Tenerife (BOC núm. 197/2012, de 8 de octubre).

Este instrumento de ordenación tiene por objeto planificar la implantación del transporte ferroviario con el fin de proporcionar un servicio que satisfaga la actual demanda de movilidad y su futuro incremento a medio y largo plazo.

Pese a no afectar al ámbito territorial específico del presente PMM, las determinaciones del Plan Territorial Especial de Ordenación de Infraestructuras del Tren del Sur de Tenerife modificarán las condiciones de movilidad del entorno, por lo que deberán tenerse en cuenta.

En concreto, este Plan tiene como objetivo último el definir una nueva línea ferroviaria en la isla de Tenerife que discurra entre el norte y el sur de la isla, es decir, entre la capital insular, Santa Cruz de Tenerife, el aeropuerto Reina Sofía y las Zonas turísticas del Sur, esto es, Los Cristianos y Costa Adeje; que a su paso por el municipio de Adeje discurrirá en su totalidad a través de un túnel.

Conforme a lo establecido en el documento, se dispone en el remate final de la línea ferroviaria, en las proximidades del ámbito de estudio del PMM, el intercambiador de Costa Adeje. Dicho intercambiador se diseñará de manera que sea compatible con la futura prolongación de la línea hasta Fonsalía, y dispondrá de aparcamientos para vehículos privados (aproximadamente unas 500 plazas), además de siete (7) dársenas para guaguas y parada de taxis y de kiss & ride.

Por medio de las actuaciones planificadas se pretende conseguir en el ámbito insular una sustancial mejora de las comunicaciones posibilitando la descongestión de esta zona tan densamente poblada de la isla.

PLAN TERRITORIAL ESPECIAL DE ORDENACIÓN DE INFRAESTRUCTURAS DE TELECOMUNICACIÓN DE TENERIFE (PTEOIT).

Mediante Orden nº 313 del Consejero de Presidencia, Justicia e Igualdad del Gobierno de Canarias, de fecha 17 de septiembre de 2012, se aprobó inicialmente el Plan Territorial Especial de Ordenación de Infraestructuras de Telecomunicación de Tenerife (BOC núm. 217/2012, de 6 de noviembre).

Este instrumento tiene por objeto establecer las condiciones de implantación territorial a los efectos de garantizar su adecuación ambiental y compatibilidad con los restantes usos del territorio, así como la calidad de vida de los ciudadanos, de las infraestructuras y equipamientos que formen parte de las diferentes redes técnicas, con carácter de radiocomunicaciones, terrestres, satelitales o submarinas y de ámbito insular y comarcal, necesarias para la prestación de los servicios o explotación de redes de comunicaciones electrónicas, de acuerdo a lo establecido en el Real decreto 424/2005, de 15 de abril, por el que se aprueba el Reglamento sobre las condiciones para la prestación de servicios de comunicaciones electrónicas, el servicio universal y la protección de los usuarios y servicios de comunicación audiovisual, de acuerdo con lo establecido en la Ley 7/2010, de 31 de marzo, General de la Comunicación Audiovisual.

La ordenación del PTEOIT, se desarrolla conforme al modelo insular establecido en el PIOT, y en coherencia con lo dispuesto en las Directrices de Ordenación de las Telecomunicaciones de Canarias, de la implantación territorial de las redes de acceso y de transporte de los servicios de telecomunicaciones. Además, fija los criterios y ámbitos de ubicación preferente para dar cumplimiento a los objetivos de cobertura fijados por las propias Directrices en materia de telecomunicaciones, como elemento vertebrador del desarrollo insular.

PLAN HIDROLÓGICO INSULAR DE TENERIFE (PHI)

El Plan Hidrológico Insular de Tenerife (PHI) tiene su origen en la Ley de Aguas de Canarias (12/1990, de 26 de julio), que determina su papel como instrumento básico de la planificación hidrológica para la isla y fija sus objetivos, su naturaleza, los criterios fundamentales para su elaboración y su contenido mínimo. La propia Ley establece que esta elaboración compete al Consejo Insular de Aguas de Tenerife (art. 40.1), su aprobación provisional al Cabildo Insular de Tenerife (art. 8.2.c) y su aprobación definitiva al Gobierno de Canarias (art. 7.c).

El primer Plan Hidrológico Insular de Tenerife fue aprobado mediante Decreto 319/1996, de 23 de diciembre, en desarrollo de la Ley territorial 12/1990, de 26 de julio, de Aguas. Los diversos cambios normativos habidos desde su aprobación y, especialmente, la entrada en vigor de la Directiva 2000/60/CE, del Parlamento Europeo y del Consejo, de 23 de octubre de 2000, por la que se establece un marco comunitario de actuación en el ámbito de la política de aguas, han determinado la necesidad de proceder a una revisión integral del Plan Hidrológico de Tenerife.

Conforme a lo anterior, es por lo que el actual Plan Hidrológico Insular de Tenerife ha sido aprobado definitivamente recientemente por el Consejo de Gobierno de la Comunidad Autónoma de Canarias, en sesión de 09 de abril de 2015, publicándose en el BOC nº 85, de 06 de mayo de 2015, Decreto 49/2015, de 09 de abril, por el que se aprueba definitivamente del Plan Hidrológico de la Demarcación Hidrográfica de Tenerife.

El PHI tiene como objetivos principales (artículo 19):

- Asegurar la gestión integrada del ciclo del agua.
- Proteger adecuadamente el dominio público hidráulico y las aguas de la Demarcación.
- Asegurar la utilización más eficiente del agua, privilegiando en cada momento la implantación en la Demarcación de la mejor tecnología disponible, de forma conciliada con los marcos social, ambiental y económico.
- Incrementar racionalmente las disponibilidades del recurso para atender las demandas.
- Fomentar el ahorro y la racionalización en el consumo de agua.
- Preservar la calidad de los recursos.
- Integrar los criterios ambientales en las actuaciones que incluye el PHT.

PLANES TERRITORIALES PARCIALES DE ORDENACIÓN LITORAL. (PTPOL)

El PIOT establece la obligatoriedad de la formulación de Planes Territoriales Parciales de Ordenación Litoral sobre cada uno de los ámbitos costeros.

En función de la división comarcal destacamos los siguientes:

- Tramo 1 de la costa del Suroeste, desde el límite Sur de Los Cristianos hasta el límite Sur de La Caleta de Adeje.
- Tramo 2 de la costa del Suroeste, desde el límite Sur de La Caleta de Adeje hasta el límite con el Parque Rural de Teno.



2.3.4. INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA: PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE ADEJE

Con fecha 5 de abril de 2004, la COTMAC aprobó definitivamente y de forma parcial el documento de PGO de Adeje, Adaptación Básica de las Normas Subsidiarias al TRLOTENC (BOC núm. 258/2007, el 28 de diciembre; y BOP núm. 173/2008, de 2 de septiembre), sin que hasta la fecha se haya adaptado a la Ley 19/2003, de 14 de abril, por la que se aprueban las Directrices de Ordenación General y las Directrices de Ordenación del Turismo de Canarias.

La Adaptación Básica del planeamiento de Adeje permitió recoger en un único documento los contenidos de las Normas Subsidiarias y sus planes de desarrollo, junto al resto de figuras de ordenación existentes en el municipio en el momento de la aprobación del citado documento; remitiendo a una redacción posterior las definiciones y nomenclatura de los usos a través de las Ordenanzas Municipales de Edificación y Urbanización.

La relación de Planes existentes en el ámbito del presente PMM eran los siguientes:

- Plan Parcial Playa de las Américas Fase I y III, aprobado en 1968.
- Plan Parcial Playas de Fañabé, aprobado el 14 de mayo de 1987.
- Plan Parcial Sector 4, aprobado el 12 de septiembre de 1995.
- Plan Parcial Sector 8, aprobado el 28 de mayo de 1991.
- Plan Parcial Playas del Duque, aprobado el 7 de abril de 1989. Modificación Puntual parcela 2-B de 19 de junio de 1996. Modificación Puntual Sector 7 de 6 de julio de 1999. Modificación Puntual parcelas 7B, C1, C1, C7 y entorno de 9 de julio de 2001.
- Plan Parcial Torviscas Este (Texto Refundido), aprobado el 2 de noviembre de 1993. Modificaciones puntuales de 19 de junio de 1995 y 16 de marzo de 1999.
- Plan Parcial Torviscas Oeste, aprobado en 1983.
- Plan Parcial Torviscas Centro, aprobado en 1985.
- Plan Parcial Jardines del Duque, aprobado el 25 de abril de 1989.
- Plan Parcial La Herradura, aprobado el 19 de junio de 1995.
- Plan Especial El Beril, aprobado en 1973.
- Plan Especial San Eugenio, aprobado en 1973. Modificación Puntual de 27 de diciembre de 1988. Estudios de Detalle de las parcelas 9 zona C, parcela 16, 17, 36, 37, 46-A y 46-B. Modificación Puntual parcela 7, 38, 45 y 51-A.
- Plan Parcial polígono 9 (La Enramada) aprobado en 1989.

De todo ello deviene una compleja situación normativa que ha propiciado que, de conformidad a las disposiciones establecidas en sus respectivos Planes Parciales, cada zona turística presente unas determinaciones genéricas propias y normas específicas para cada parcela que se recogen en el fichero de Normas urbanísticas.

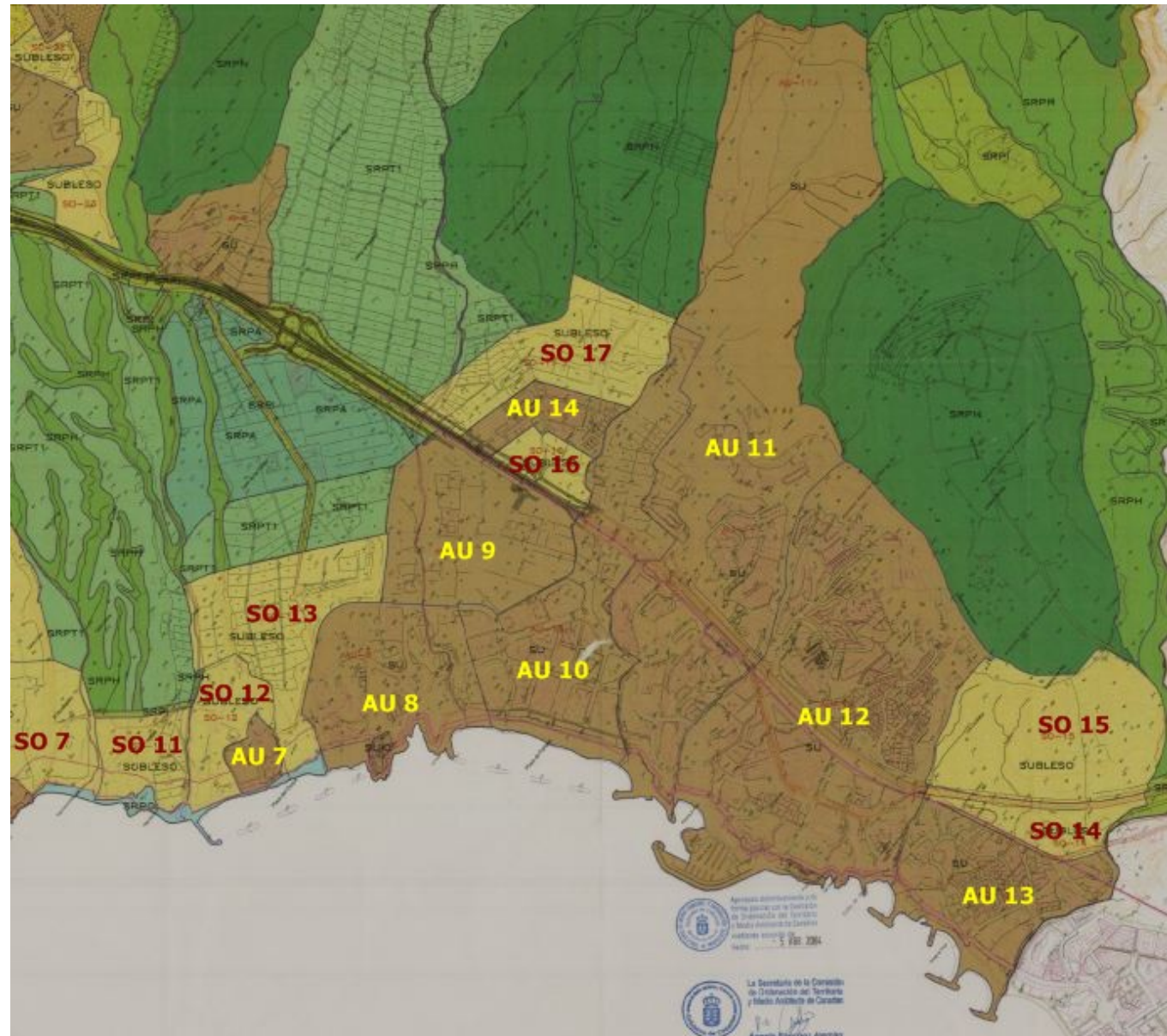
La Adaptación Básica del planeamiento categoriza la mayoría de los suelos incluidos en el ámbito objeto del PMM, como suelos urbanos consolidados, integrados por las siguientes actuaciones urbanísticas aisladas que proceden del antiguo suelo apto para urbanizar y que han completado su urbanización:

- **AU 7 El Beril:** Superficie de 49.285 m² y uso global turístico.
- **AU 8 Playas del Duque:** Superficie de 413.883 m² y uso global turístico.
- **AU 9 Jardines del Duque:** Superficie de 443.373 m² y uso global turístico.
- **AU 10 Playas de Fañabé:** Superficie de 631.382 m² y uso global turístico.
- **AU 11 Torviscas:** Superficie de 1.738.618 m² y uso global mayoritariamente turístico -salvo en la parte superior del ámbito que se caracteriza por un uso global residencial-.
- **AU 12 San Eugenio:** Superficie de 1.370.912 m² y uso global turístico. En este ámbito se remite la ordenación de zona de Puerto Colón a un Plan Especial de Ordenación, conforme establece la legislación sectorial aplicable, sin establecer determinaciones específicas para su desarrollo.
- **AU 13 Playa Las Américas:** Superficie de 386.906 m² y uso global turístico.
- **AU 14 Miraverde:** Superficie de 117.211 m² y uso global residencial.

Además, abarca los siguientes sectores de suelo urbanizable:

- **SO 7 La Caleta:** Superficie incluida en el ámbito de estudio de 131.233 m² y uso global turístico.
- **SO 11 La Enramada:** Superficie de 131.233 m² y uso global turístico.
- **SO 12 La Herradura:** Superficie de 137.676 m² y uso global turístico.
- **SO 13 Sector 8:** Superficie de 359.583 m² y uso global turístico.
- **SO 14 Sector 0:** Superficie de 134.815 m², uso global dotacional, dividido por zonas destinadas a servicios policiales, comerciales, estación de guaguas y palacio de congresos.
- **SO 15 Campo de Golf Las Américas:** Superficie de 484.347 m², uso global residencial y equipamiento estructurante, dividido por zonas destinadas a dotacional educativo, deportivo, social, equipamiento de ocio y residencial.
- **SO 16 Sector 4:** Superficie de 81.743 m² y uso global residencial.
- **SO 17 Madroñal de Fañabé:** Superficie de 324.416 m², uso global residencial.





Plano: Clasificación y Categorización. Fuente: Adaptación Básica de las NNSS de Adeje al TRLTENC

Conforme a lo anterior, el uso principal asignado por el planeamiento vigente al ámbito de estudio es el turístico, salvo en las áreas de Miraverde, el Sector 4, Madroñal de Fañabé y la parte superior de Torviscas y Campo de Golf Las Américas con uso global residencial; y el Sector O y el resto del ámbito del Campo de Golf Las Américas que se identifican con un uso global dotacional y equipamientos.



MODIFICACIONES PUNTUALES DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN VIGENTE

Tras la aprobación definitiva del PGO de Adeje, Adaptación Básica de las Normas Subsidiarias al TRLOTENC, se han tramitado una serie de modificaciones puntuales sobre cambios de uso en parcelas de suelo urbano con destino turístico:

MODIFICACIÓN PUNTUAL	Nº EXPEDIENTE	ASUNTO	FECHA DE APROBACIÓN	BOC	BOP
1	2009/2211	MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº1 DEL PGO DE ADEJE, RELATIVA A CONDICIONES PARTICULARES DE ORDENACIÓN, DE NORMATIVA Y SOLICITUD DE CORRECCIÓN DE DETERMINADOS ERRORES.	21/12/2011	BOC nº 23, de 02/02/2012	BOP nº 31, de 05/03/2012
2	2012/1389	MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº2 DEL PGO DE ADEJE EN EL SECTOR SO13, SECTOR 8 Y EL SUELO URBANO CONSOLIDADO AU8 PLAYAS DEL DUQUE, QUE COMPRENDE LAS PARCELAS DE EQUIPAMIENTOS: S13-E1, S13-E2, S13-E3, S13-E4, Y LAS DE ESPACIOS LIBRES: S13-EL3, S13-EL4, S13-EL5, S13-EL6.	24/02/2014	BOC nº 92, de 14/05/2014	BOP nº 73, de 30/05/2014

Tabla: Modificaciones Puntuales del PGO de Adeje vigente. Fuente: Archivo Planeamiento Urbanístico de la Viceconsejería de Política Territorial

En la actualidad se está tramitando el Documento de Avance del Plan General de Ordenación de Adeje, Adaptación Plena a las Disposiciones del TRLOTENC y a las Directrices de Ordenación General y del Turismo de Canarias, aprobado por Acuerdo del Ayuntamiento en Pleno de fecha 24 de febrero de 2012 (BOP nº 34, de 12 de marzo de 2012).



3. INFORMACIÓN

3.1. EL ÁMBITO DE ESTUDIO Y SU CONTEXTO TERRITORIAL

El ámbito de referencia territorial del PMM Costa Adeje -configurado a partir de los núcleos urbano-turísticos de Playa de Las Américas, San Eugenio-Torviscas, Miraverde-Torviscas Alto y El Duque-Fañabé-, se corresponde con la delimitación establecida por el PTOTT para la Zona Turística de Los Cristianos-Las Américas y con los ámbitos 9,10 y 17 de la Zona Turística de Adeje-Isora en el término municipal de Adeje, integrando el continuo edificado de Costa Adeje en el ámbito de estudio hasta su contacto con el núcleo de La Caleta. El núcleo turístico limita al Sur con el municipio de Arona, con el que forma unitariamente la zona turística más importante de la isla de Tenerife, motor de la economía insular.



Ortofoto: Ámbito de Estudio del PMM de Costa Adeje. **Fuente:** Delimitación de áreas turísticas del PTOTT

La Ciudad Turística de Costa Adeje se localiza en el litoral suroeste de la isla de Tenerife, en el municipio de Adeje, con una superficie de 692 hectáreas. Esta zona turística se extiende longitudinalmente a lo largo de 4,4 Km. del frente litoral de Adeje, distancia que separa su extremo meridional, el Barranco de Troya, del septentrional, el núcleo pesquero de La Caleta. Su límite oriental interior lo constituye el conjunto formado por la Caldera del Rey-Roque de Conde, y está atravesado por la autopista TF-1, lo que determina de forma clara su sistema territorial.

El ámbito de estudio se encuentra ubicado a 17 kilómetros del aeropuerto Tenerife Sur, hecho que lo sitúa a cuatro horas de vuelo de las principales capitales europeas, permitiendo que se posicione como uno de los principales destinos vacacionales de Europa. Su dedicación casi exclusiva a esta actividad, la convierte en uno de los principales núcleos turísticos del archipiélago y en el principal motor económico de la isla, de ahí la importancia de la innovación turística y renovación.

El espacio físico del ámbito se resuelve en una serie de rampas lávicas y terrazas sedimentarias, seccionadas por diversos cauces de barrancos -entre los que destacan el del Agua, Fañabé, del Inglés, el Bobo y la Montañeta-, además de laderas asociadas a conos volcánicos. Por el carácter costero del ámbito, adquieren también particular relevancia las morfologías litorales, entre las que destacan las playas de callao y arenas -algunas de ellas artificiales, como son la de Torviscas, Fañabé, la Troya y el Duque- y pequeños riscos o rasas marinas -por ejemplo la Bajita o El Bufadero-.

En el contexto territorial de Costa Adeje podemos localizar potentes recursos paisajísticos y ambientales, tanto en la ciudad turística como en resto del municipio, entre los que destacan los valores paisajísticos y naturales de La Caleta, Ifonche, Barranco del Infierno, Roque del Conde, y las cumbres más altas del Parque Nacional del Teide que rodean la Ciudad Turística. Posee un litoral de aguas tranquilas, y tranquilas, aptas para la práctica de todo tipo de deportes acuáticos y con una gran riqueza de fondos y fauna marina, con más de 500 especies diferentes, donde destacan los cetáceos.



Foto: Panorámica actual de Costa Adeje. **Elaboración** propia

3.2. ANÁLISIS AMBIENTAL

Las especificidades naturales y culturales de Costa Adeje deben considerarse (sobre todo) como factores limitantes en el desarrollo propositivo del Plan, así como elementos que otorguen un valor añadido, constituyéndose en recursos con los que mejorar el producto turístico que se presenta, incidiendo en la integración de los elementos exógenos en las condiciones preexistentes.

El municipio de Adeje se sitúa en la vertiente de sotavento de la isla de Tenerife, quedando al abrigo de los vientos húmedos del NE predominantes. En la zona costera la temperatura media anual oscila entre los 21°C y 22°C con precipitaciones muy escasas y gran insolación. Estas condiciones climáticas son, quizás, el mayor atractivo turístico de la zona.





Foto: efecto del sotavento por la interacción entre el relieve y los vientos Alisios de componente NE. **Fuente:** Nasa

Geomorfológicamente destacan las playas y las rasas marinas, además de las colindantes Torres del Conde y Caldera del Rey, que son grandes protagonistas del paisaje de Costa Adeje. El ámbito, además, está atravesado por varios barrancos que transcurren perpendiculares a la costa y que suponen una cicatriz en el territorio.

En el ámbito del presente Plan, la presencia de formaciones vegetales autóctonas es escasa, prácticamente marginal, concentrándose en espacios degradados y en solares abandonados donde aún no ha existido una urbanización efectiva del suelo, así como en algunos tramos del litoral. Otro espacio en donde existe presencia de vegetación natural y autóctona es en los fondos de los barrancos todavía no encauzados (balos) y en las laderas de la Caldera del Rey, donde un tabaibal dulce se conserva en buen estado. Estas zonas están consideradas como áreas de interés florístico.

Predomina, por lo tanto, la flora alóctona que ocupa las calles y espacios libres, introducidas con fines ornamentales. Algunas de estas especies tienen un carácter invasor y compiten por el espacio con las especies autóctonas.



Foto: Vegetación autóctona en las áreas no construidas de Adeje en contraste con especies ornamentales foráneas. **Fuente:** Propia

En lo referente a la fauna, son las aves las que mejor se encuentran representadas en la zona, siendo las más abundantes las que presentan mejor adaptación a los medios antrópicos: el mirlo común, el cernícalo vulgar, la paloma bravía o la tórtola turca. Son también características del ámbito una serie de aves de origen exótico como el mirlo metálico esmeralda, la cotorra argentina o la cotorra de Kramer. Los reptiles más frecuentes son el perenquén de Tenerife y el lagarto tizón que suele ser muy frecuente en zonas con muros de piedra.

Como hábitats de interés, tanto terrestres como marinos, presentes en el ámbito están los matorrales termomediterráneos y preestépicos (tabaibal dulce) y los bancos de arena cubiertos permanentemente por agua marina poco profunda (ZEC Franja Marina Teno-Rasca). Como elementos del patrimonio cultural hay que destacar la Ermita de San Sebastián, también conocida como Ermita de la Encarnación o de La Enramada, que se construyó a principios del siglo XVI.

Respecto a la calidad ambiental, y de una manera genérica, el principal foco de contaminación proviene del tráfico rodado que, junto con una elevada incidencia de ruidos (proveniente también del tráfico rodado), restan al ámbito la calidad adecuada exigible a un producto turístico como el de Costa Adeje. Por otro lado, la elevada reflexión y difusión de luz artificial, influye negativamente sobre la calidad del cielo, sobre todo a la observación astronómica y a la fauna silvestre.

El desarrollo completo de la información ambiental se encuentra en el TOMO VII Memoria del Informe de Sostenibilidad Ambiental.

3.3. ESTRUCTURA URBANA

Dentro del ámbito territorial de referencia de la Zona Turística de Costa Adeje, podemos distinguir cuatro áreas diferenciadas de acuerdo a su comportamiento actual dentro de la estructura urbana.

Fañabé-El Duque: Es el sector turístico costero más reciente, con la mayor concentración hotelera y de superior categoría del ámbito, conformándose como el área de crecimiento de la Ciudad Turística costera hacia el Norte-Noreste. Se extiende desde el Barranco de Torviscas hasta la playa de La Enramada, y está constituida por una sucesión de urbanizaciones a lo largo de la costa, -como son Playas de Fañabé, Jardines del Duque, Playas del Duque y El Beril entre otros-. La TF-1 actúa como límite oriental y separa este ámbito turístico, del sector Miraverde-Torviscas Alto, con un carácter más residencial.

Playa de Las Américas: Ámbito costero donde se levantaron las primeras construcciones destinadas a la actividad turística de Costa Adeje, conforme al P.E. Playa de Las Américas de 1968, por lo que se puede considerar como el núcleo primigenio de esta Ciudad Turística. Se extiende desde el Barranco del Rey, elemento que supone una frontera física con el término municipal de Arona, hasta el Barranco de Torviscas, situándose en el ámbito comprendido entre la TF-1 y el litoral.

San Eugenio-Torviscas: Situada en el ámbito interior de Costa Adeje, este sector se desarrolla entre las laderas del Monumento Natural de La Caldera del Rey y la TF-1, desde la calle Lisboa hasta su contacto con el Barranco del Rey. Estas presencias paisajísticas determinan la configuración sinuosa de su trama y su claro componente transversal a la costa.

Miraverde-Torviscas Alto: Se configura como un área con un carácter predominantemente residencial, situada al norte del ámbito de estudio, entre el Monumento Natural de La Caldera del Rey, la Reserva Natural Especial del Barranco del Infierno y la TF-1.



Sector 1: Fañabé-El Duque



Sector 2: Playa de las Américas



Sector 3: San Eugenio-Torviscas



Sector 4: Miraverde-Torviscas Alto

Sector 1: Fañabé-El Duque

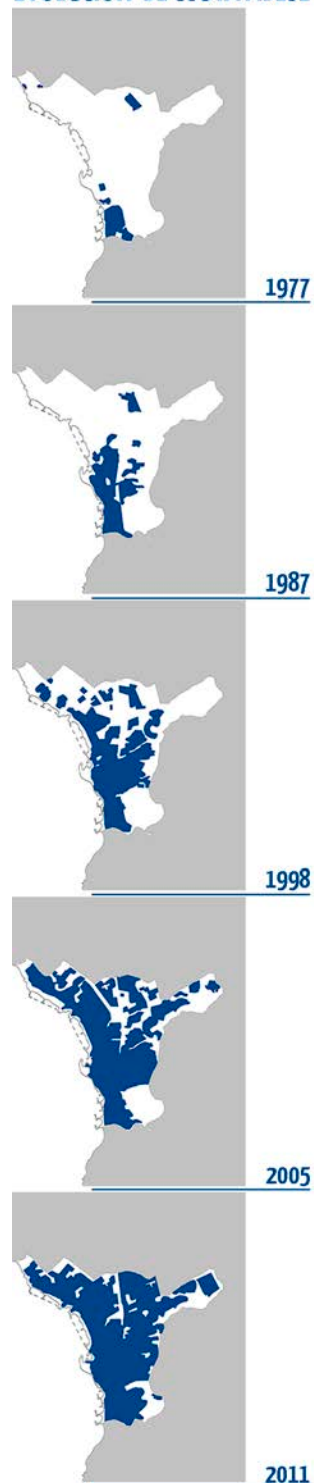
Sector 2: Playa de las Américas

Sector 3: San Eugenio-Torviscas

Sector 4: Miraverde-Torviscas Alto



EVOLUCIÓN DE COSTA ADEJE



3.3.1. ORIGEN Y TRANSFORMACIÓN

La actividad turística como elemento vertebrador de la economía canaria comienza a surgir a principios de los años sesenta, gracias, entre otros aspectos, a la mejora en la movilidad aérea. En la isla de Tenerife en particular, el turismo se centró principalmente en el norte de la isla, sobre todo, en el Puerto de la Cruz, y no es hasta el primer período expansivo de 1968 a 1973 dónde empiezan a surgir los primeros proyectos en el sur de la isla. Este periodo, junto al producido entre 1985 a 1989, concentra la mayor parte de las inversiones inmobiliarias en centros turísticos del sur y, en especial, del ámbito de Costa Adeje, favorecido por el trazado de la TF-1 y el Aeropuerto Reina Sofía.

La evolución turística de Adeje se ha ido desarrollando en las siguientes fases:

Primera fase (1966-1973).

Sin infraestructura urbana ni Plan General de Ordenación precedente, en el litoral de Costa Adeje se aprueba seis planes de ordenación turística en fincas rústicas, que suponen el inicio de la transformación estructural que ha sufrido la Ciudad Turística. Estos planes de ordenación turística, amparados por la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana de 1956, la Ley sobre Centros y Zonas de Interés Turístico Nacional de 1963 y la Circular sobre Planes Especiales con finalidad turística de 1968, se traducen en la clasificación de 483 Ha de suelo urbanizable con capacidad de alojamiento de 41.100 plazas.

Mediante esta fórmula, lograron consolidarse Miraverde -núcleo residencial inicial del área Miraverde-Torviscas Alto-, así como los planes parciales de Playa de las Américas y San Eugenio -que conforman la zona actual de Playa de Las Américas-, pues sólo se desarrolló la producción inmobiliaria en aquellos ámbitos donde la calificación del suelo venía acompañada de la aportación de capital foráneo (peninsular o extranjero).

Segunda fase (1974-1984).

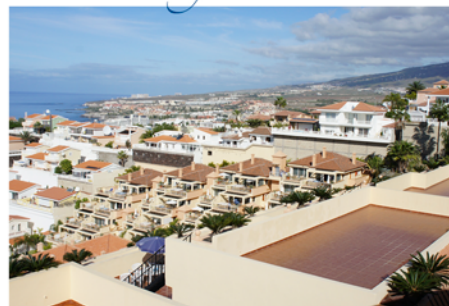
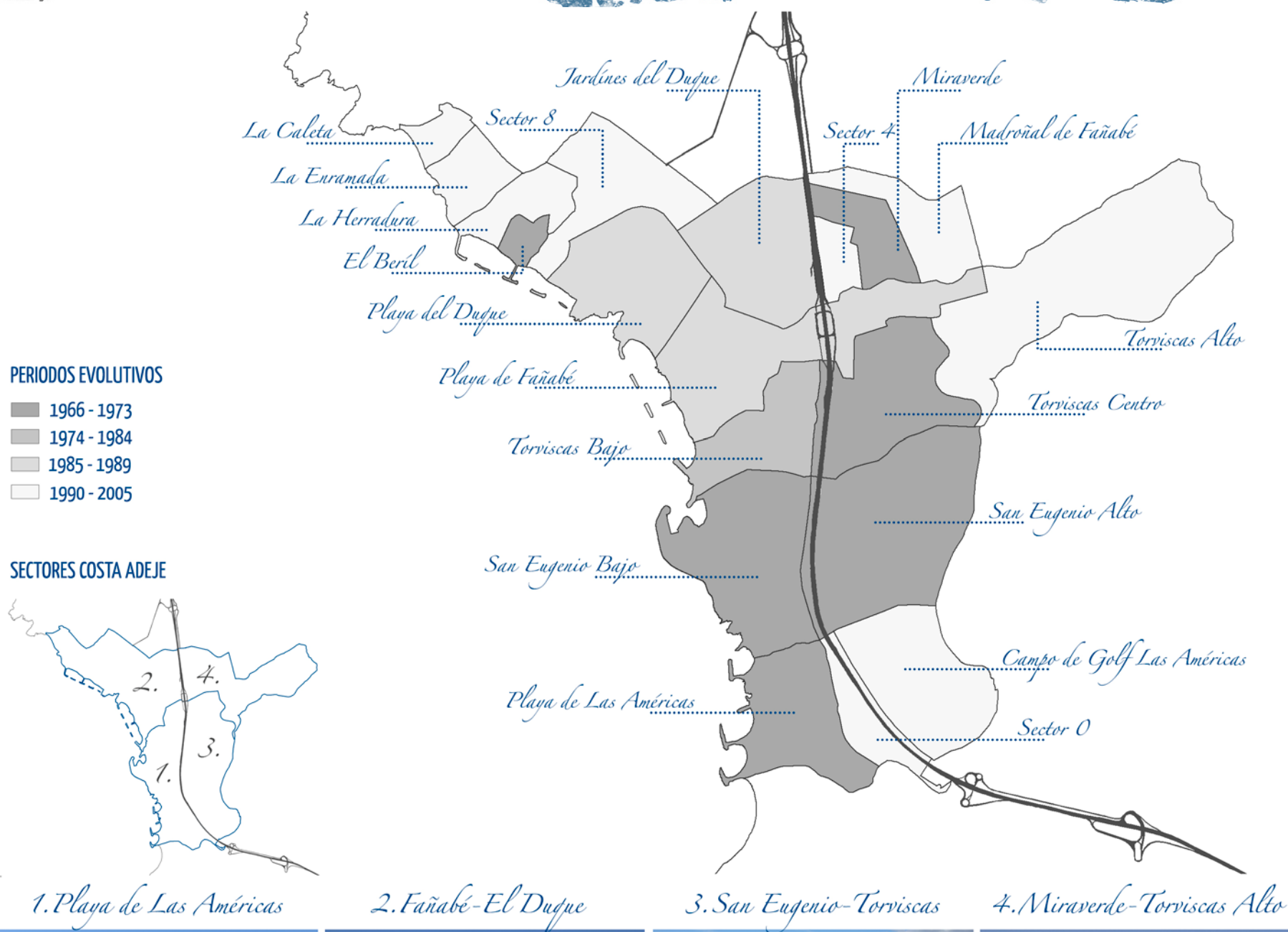
Este periodo se caracteriza por la escasa actividad inmobiliario-turística, que se reduce a la colmatación de los núcleos ya existentes. La retirada de los capitales foráneos impidió el desarrollo de nuevos proyectos turísticos y provocó que en las Normas Subsidiarias de Planeamiento de 1982 se desclasificaran aquellos planes parciales que no se habían desarrollados, retornando así a Suelo No Urbanizable.

Tercera fase (1985-1989).

La nueva llegada del capital exterior da origen al segundo periodo de expansión urbano-turística de Costa Adeje. Para adaptarse a estas circunstancias, surge la Modificación de las NNSS de Adeje Sector Playa de las Américas-La Caleta (1986), cuyo objetivo era la ampliación del suelo urbanizable en el área de expansión de Playa de las Américas hacia el Sector Fañabé-El Duque, a través de los planes parciales de Playa de Fañabé, Playa del Duque, Jardines del Duque, Sector 8 y Sector 4.

Cuarta fase (1989-2005).

En este periodo continúa la expansión y colmatación de las urbanizaciones de la Ciudad Turística en todo su perímetro.



3.3.2. MORFOLOGÍA URBANA Y EDIFICATORIA

En términos generales, la morfología urbana de Costa Adeje es el resultado de la imbricación de la estructura de la propiedad de los grandes terratenientes agrícolas y los planes parciales que han propiciado el desarrollo urbano de la Ciudad Turística, que en combinación con su topografía inclinada y los elementos geológicos presentes -como los barrancos o el propio litoral-, nos permite entender la conformación de su estructura actual.

A nivel morfológico, los cuatro sectores o áreas urbanas que conforman la ciudad turística de Costa Adeje presentan las siguientes características:

FAÑABÉ-EL DUQUE

Con una extensión de 207,50 Ha, la principal singularidad de su estructura radica en la adaptación a la topografía y los barrancos existentes, generando una trama urbana orgánica con parcelas y manzanas irregulares, con una densidad media y una ocupación de las mismas media-baja. No obstante, existen algunos complejos hoteleros y extrahoteleros en la zona más próxima a la costa que poseen una ocupación mayor, lo que provoca que se perciba el espacio edificado del frente marítimo como una trama más densa y compacta que la del resto del sector. Como en todo el núcleo turístico, el tipo edificatorio varía dependiendo del tipo de establecimiento, predominando las construcciones entre una y cinco plantas.

Su estructura interna, de calles amplias, se articula en torno a la avenida Bruselas, que divide el sector en dos unidades. La zona costera, donde se sitúa la oferta turística de mayor calidad de Costa Adeje, y la zona de interior, con un carácter turístico-residencial, donde se localiza la mayor parte de parcelas sin edificar del sector.

PLAYA DE LAS AMÉRICAS

Playa de Las Américas, el corazón del crecimiento de toda la ciudad turística posterior, es el resultado del desarrollo de cuatro planes parciales -Sector O, Playa de Las Américas, San Eugenio Bajo y Torviscas Bajo-, que sin presentar cambios sustanciales en cuanto a su morfología se refiere, conforman en su conjunto una trama orgánica de manzanas irregulares y calles estrechas dispuestas a lo largo de un terreno en pendiente.

Este sector presenta la trama urbana más densa y compacta de Costa Adeje, con una ocupación de parcelas media-alta y tipologías edificatorias muy diversas, en ocasiones algo deteriorada y obsoleta en cuanto a sus instalaciones, en la que los escasos espacios libres de los que dispone se localizan en el interior de las parcelas de algunos de sus establecimientos turísticos. La altura de las edificaciones varía, por regla general, entre una y ocho plantas, dándose el caso de algún establecimiento hotelero que alcanza las catorce plantas.

SAN EUGENIO-TORVISCAS

Este sector, con una superficie aproximada de 173 Ha, es el que más acusa la presencia de la TF-1 y la desarticulación que esta infraestructura genera con la zona turística costera.

Su trama es heterogénea, con calles longitudinales de trazados orgánicos y pendientes relativamente suaves que se adaptan a la topografía, y transversales de considerable pendiente, cuyas manzanas presentan diversidad de tamaños, predominando el uso residencial de una a dos plantas de altura. En el tejido residencial se entremezclan, sin orden aparente, los establecimientos turísticos, que por lo

general ocupan parcelas de grandes dimensiones. Debido a la gran pendiente del terreno, la tipología edificatoria dominante es la edificación aterrazada y en hilera. En la franja interior del sector y junto al Siam Park, se aprecia un elevado porcentaje de parcelas sin edificar, que unida a la ocupación media-baja de la zona, provocan una imagen dispersa de la trama.

MIRAVERDE-TORVISCAS ALTO

El sector Miraverde-Torviscas Alto es el más heterogéneo en cuanto a morfología urbana se refiere, al conformarse a partir del desarrollo de diversos planes parciales -Sector 4, Miraverde, Madroñal de Fañabé y Torviscas Alto-. Cada uno de estos sectores presenta una trama urbana, densidad, ocupación y tipología edificatoria diferente, aunque todos ellos con un carácter puramente residencial.

El Sector 4 muestra una densidad media y una trama urbana reticular. La ocupación de sus parcelas es media-baja y con un tipo edificatorio que no suele superar las tres plantas de altura. Miraverde es un pequeño sector, que presenta una trama urbana orgánica y una densidad de manzanas media-alta, al igual que la ocupación de las mismas. Sus edificaciones varían dependiendo del tipo de establecimiento, variando entre las dos y las siete plantas. Madroñal de Fañabé está formado por una trama cartesiana, muestra una densidad y ocupación de parcelas baja-media, así como unas edificaciones que, salvo alguna excepción, no superan las tres plantas de altura. La trama urbana en el sector de Torviscas Alto es de tipo orgánica y la ocupación de sus parcelas es media-baja, su densidad varía dependiendo del tipo de establecimiento, así como el tipo edificatorio cuya máxima altura alcanza las cuatro plantas.

3.4. USOS PORMENORIZADOS

El trazado de la TF-1 a su paso por Costa Adeje, genera una “cicatriz” en el territorio que divide la Ciudad Turística en dos grandes ámbitos con usos diferenciados, el costero y el interior. En el sub-ámbito interior el uso es principalmente residencial mientras que el costero es fundamentalmente turístico, concentrándose en esta zona la principal oferta terciaria, orientada en su mayoría al servicio del turista.

En términos generales, el carácter originalmente turístico de Costa Adeje, se ha visto afectada por el fenómeno de la residencialización, presente en la actualidad, tanto en el sector de Playa de las Américas como en los ámbitos de Fañabé-El Duque y San Eugenio-Torviscas. Esta pérdida de peso del uso turístico en detrimento del uso residencial, ha propiciado que a día de hoy el porcentaje de ocupación del uso residencial (24,37 %), supere al del uso turístico (17,82%) en el conjunto de la Ciudad Turística.

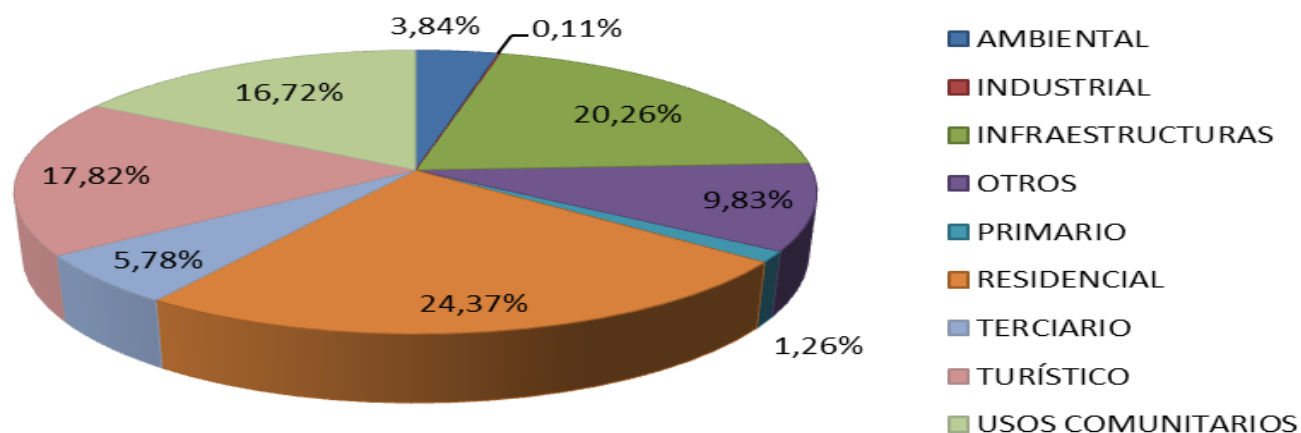


Gráfico: Porcentaje de Superficie de Usos Principales de la Ciudad Turística de Costa Adeje. Elaboración propia.



La mayor parte de la red de espacios libres, dotaciones y equipamientos del ámbito se sitúa en torno a las arterias principales del sub-ámbito interior de Costa Adeje, alejadas a la realidad turística del espacio costero y sin conformar verdaderamente un sistema, agravado por la circunstancia que en torno al 40% de los espacios libres previstos en la Ciudad Turística no se han ejecutado. Actualmente, el espacio costero cuenta con espacios naturales de gran valor, como son la sucesión de diversas playas, -entre las que destacan las de Troya, Fañabé, El Duque o La Enramada-, pero mantiene una oferta muy reducida de espacios libres públicos, acusándose particularmente la inexistencia de un paseo peatonal continuo por el límite costero.

Pese a todo lo anterior, las cuatro áreas o zonas identificadas presentan diferencias sustanciales en cuanto a su implantación de usos.

FAÑABÉ-EL DUQUE

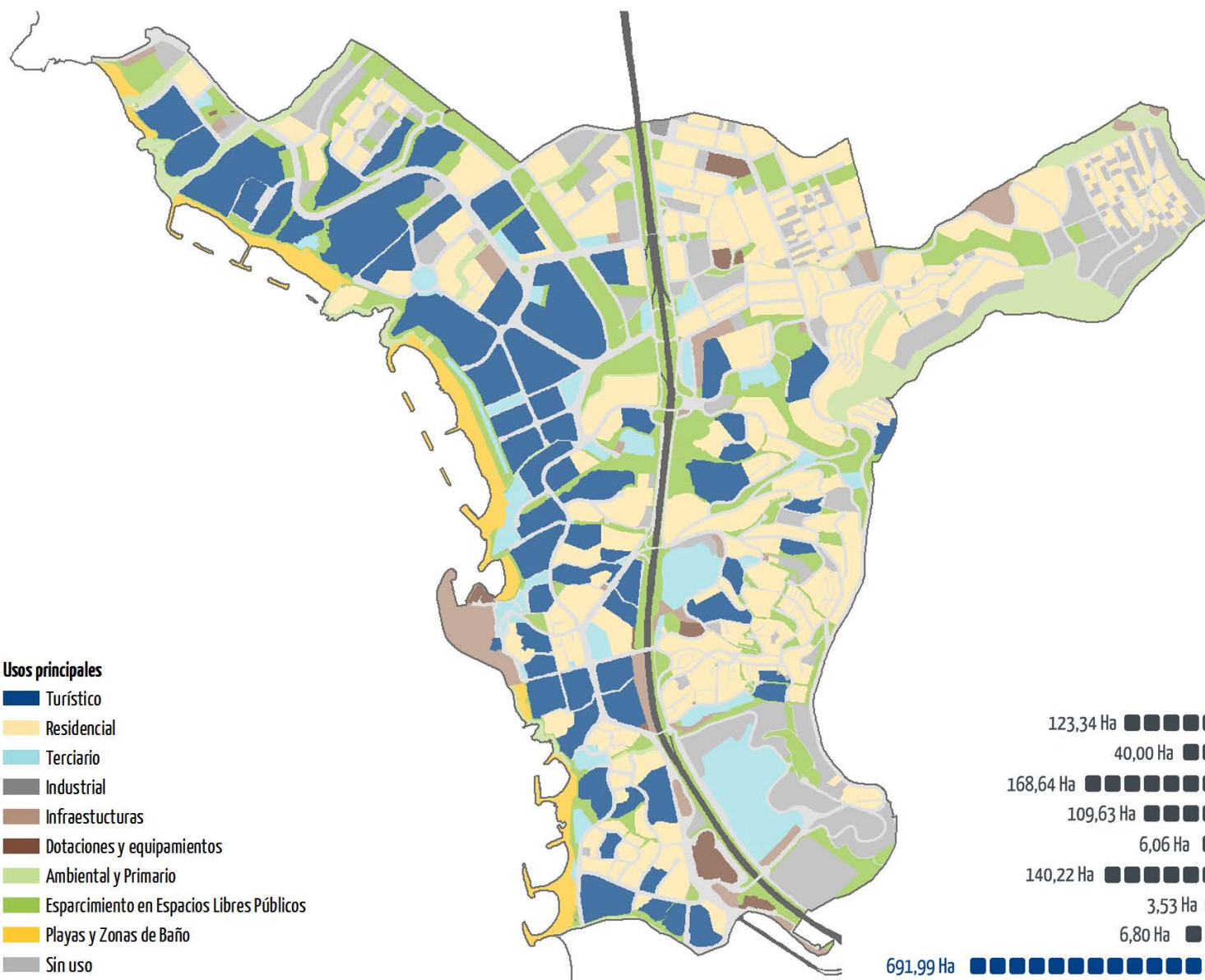
Este sector, con un marcado carácter turístico, acoge a lo largo de su franja costera en torno al 56% del suelo de alojamiento turístico de Costa Adeje, donde se sitúan los establecimientos hoteleros más recientes, con un perfil turístico más segmentado y mayor poder adquisitivo. Este hecho ha motivado el desarrollo en dicha franja de una importante dinámica comercial como actividad turística complementaria, vinculada a centros comerciales de gran calidad.

En los últimos años se han establecido en su franja interior, -a modo de ensanche de la Ciudad Turística-, bolsas residenciales con características de vivienda vacacional y estándares de calidad elevados, hasta ocupar el 13% de la superficie del sector. No obstante, aún podemos encontrar un gran número de espacios vacantes, que suponen el 8% de la superficie total.

PLAYA DE LAS AMÉRICAS

Es el ámbito más antiguo y densamente edificado de Costa Adeje, presentando un carácter mixto residencial- turístico, -usos que representan respectivamente el 22% y el 26% de la superficie total del sector-. El uso turístico y comercial se concentra en la franja costera, y pierde intensidad a medida que avanzamos hacia el interior, dando lugar a usos mixtos y los problemas más significativos de residencialización y obsolescencia. Pese a esta circunstancia, Playa de Las Américas constituye el mayor contenedor de establecimientos turísticos del ámbito territorial de referencia, desarrollados mayoritariamente en establecimientos extrahoteleros. Es precisamente esta circunstancia la que ha propiciado que el fenómeno de la residencialización se haya producido con mayor virulencia en esta zona, existiendo dos importantes focos: la zona correspondiente con el antiguo Plan parcial Playa de Las Américas y en el entorno de Torviscas Bajo.

La principal oferta de dotaciones y espacios libres de la zona se localiza en torno a dos ejes: el eje litoral, conformado por el paseo marítimo que bordea su frente costero y conecta las playas de Troya, del Bobo y La Pinta, así como el puerto deportivo de Puerto Colón; y el eje de la TF-1, en torno a la cual se sitúan dotaciones tan significativas como el Palacio de Congresos Magma, la Estación de Guaguas y la Comisaría de Policía Nacional de Adeje.



Plano: Usos de la Ciudad Turística de Costa Adeje. Gráfico: Usos y ámbito de estudio por hectáreas. Elaboración propia.



SAN EUGENIO-TORVISCAS

Este ámbito, fuertemente condicionado por su topografía, presenta una mezcla desordenada del uso turístico y residencial, cobrando en la actualidad este último mayor peso al darse de baja un buen número de establecimientos turísticos y destinarlos al uso residencial. A pesar del fenómeno de residencialización que ha experimentado, en este sector se encuentran, vinculadas al trazado de la TF-1; las grandes infraestructuras de ocio de la Ciudad Turística – los parques acuáticos de Siam Park y Aqualand Costa Adeje y el mayor centro comercial-. Estas instalaciones se configuran como los máximos atractores turísticos de Costa Adeje, llegando a trascender en cuanto a capacidad atractora al ámbito insular.

Se detectan grandes carencias a nivel urbano y en su oferta dotacional y de espacios libres, -la mayoría de ellos sin tratar o con un adecuado acondicionamiento-, por las desviaciones de inversión a los sectores costeros. Por otro lado destaca la existencia de importantes bolsas de suelo sin uso -principalmente en el entorno del Siam Park-, que suponen en su conjunto el 13% de la superficie total del sector.

MIRAVERDE-TORVISCAS ALTO

Es el área residencial por excelencia de Costa Adeje, -representando el 37% de su suelo residencial- y destaca por la ausencia de usos turísticos y la existencia de importantes espacios vacantes en el interior de su trama.

En este ámbito podemos distinguir dos áreas residenciales diferenciadas: la zona de Miraverde, asentamiento que se empezó a construir durante la etapa de la primera expansión turística y que en la actualidad se configura como una ciudad dormitorio destinada a los trabajadores de la Ciudad Turística; y la zona de Torviscas Alto, donde se localizan las urbanizaciones de alto standing más recientes.

En su conjunto presenta carencias dotacionales y de espacios libres, que ocupa tan sólo el 8,5% de su superficie, muchos de ellos previstos en el planeamiento y sin ejecutar. Existe a su vez una escasa actividad comercial, que representa un 0,6 % de su superficie.

3.5. INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS

3.5.1. SISTEMA VIARIO

JERARQUIZACIÓN

La Ciudad Turística de Costa Adeje cuenta con siete puntos de entrada, a través de los cinco enlaces situados a lo largo de la autovía del Sur TF-1 –enlaces E72 Enlace Los Cristianos, E74 Enlace San Eugenio, Salida desde la Avenida de Los Pueblos hacia la TF-1 en el entorno del Aqualand, E76 Enlace Torviscas I y E78 Enlace Torviscas II - y otros dos de índole urbana que se realizan por el tramo costero desde la zona de la Caleta, al Noroeste; y desde Arona por Las Américas, al Sur. Desde estas vías de acceso se estructura la red viaria interna que se organiza en varios niveles.

El viario de primer orden del núcleo, encargado de vertebrar el tráfico rodado de la trama urbana, está conformado por tres anillos de circulación que parten de los enlaces de la TF-1 y sus vías de servicio, con una sección generalmente superior al resto de vías, que canaliza y sobre el que recae todo el flujo de tráfico de acceso hacia las cuatro áreas del núcleo turístico: Fañabé-El Duque, Playa de Las Américas, San Eugenio-Torviscas y Miraverde-Torviscas Alto.

El resto del viario interior se conforma por vías de segundo y tercer orden que se organizan de forma heterogénea, conformando retículas con trazados sinuosos que se adaptan a la topografía y a la línea de costa. Esto se traduce en unas vías con pendientes suaves en prácticamente la totalidad del ámbito de estudio, a excepción de determinadas vías transversales a la línea de costa en la zona de San



Plano: Accesos al núcleo.
Elaboración Propia

Eugenio-Torviscas y Miraverde-Torviscas Alto. La mayor parte de las vías tienen una pendiente inferior al 5%, favorable para los modos no motorizados, y las que no, raramente superan el 10%.

Las vías peatonales del ámbito, excluyendo los paseos marítimos, se concentran en la franja costera. La mayoría de ellas, conectan las calles de tráfico rodado con las avenidas marítimas, no obstante también las hay que conectan el interior de parcelas con los establecimientos hoteleros y apartamentos.

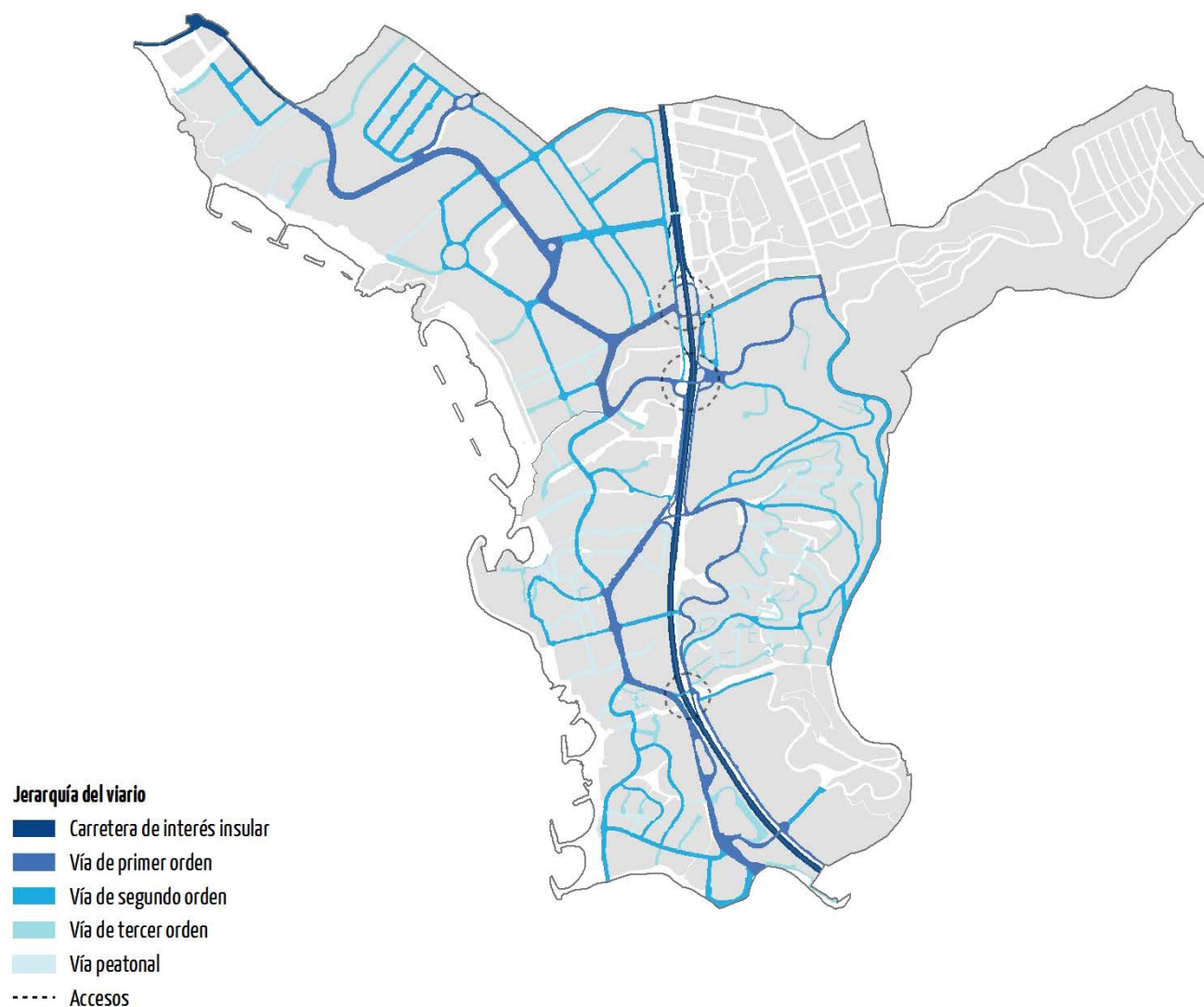


Gráfico: Jerarquía del viario en el Ámbito del PMM de Costa Adeje. **Elaboración:** Propia.



ESTADO DE CONSERVACIÓN Y UTILIZACIÓN

En términos generales, la red viaria de Costa Adeje presenta un aceptable estado de conservación, salvo en casos puntuales de vías, –mayoritariamente localizadas en el sector de Playa de Las Américas– que presentan deficiencias relacionadas con una falta de mantenimiento. Aquellas vías que se encuentran en peor estado, han sido objeto de análisis por distintas administraciones públicas, y existen intenciones de actuar en ellas.

Los problemas detectados de la ordenación de la trama viaria son:

- Ausencia de jerarquía viaria clara en el interior de la Ciudad Turística. Las vías de servicio y los enlaces de la TF-1 no son completos, lo que se traduce en una ordenación de sentidos confusa sin posibilidad de crear vías de un solo sentido a cada lado.
- Débil conexión transversal, en sentido costa-cumbre de peatones, que permita superar la actual barrera que supone el trazado de la TF-1 y conectar la Ciudad Turística de interior con su costa siendo habituales las congestiones en sus enlaces.
- Falta de homogenización del diseño urbano en vías de la misma categoría, que presentan un alto grado de heterogeneidad en cuanto materiales, colores y mobiliario urbano, lo que propicia una dificultad de comprensión de la trama urbana, especialmente para los turistas.
- Dominio del vehículo frente al peatón en todo el viario. Pese a que de forma general el viario dispone de secciones amplias de calzada y aceras que cumplen con el ancho mínimo de 1,40 m establecido por la Ley 8/95, éstas quedan muy ajustadas para un flujo continuo de peatones, no existiendo un equilibrio entre el espacio destinado al coche frente al peatón.
- Ausencia de una red peatonal clara que, de forma similar al paseo costero, permita la identificación de paseos interiores. A pesar de la abundancia de zonas peatonales no existe una trama de lectura clara que los articule, abundando la sobreutilización de materiales y mobiliario urbano diferente.
- Discontinuidad del trazado del paseo marítimo que discurre paralelo a la costa.
- Inexistencia de carriles reservados para la bicicleta pese a que existe una gran demanda y presencia de usuarios en el área de estudio-con los problemas de seguridad para los ciclistas y peatones que este hecho conlleva-. Las vías por regla general disponen de suficiente anchos para su colocación.
- Existencia de una buena dotación de mobiliario y espacios verdes en las vías que a menudo constituyen un estorbo, reduciendo considerablemente los pasos mínimos libres, no existiendo unas directrices claras en cuanto a su disposición y elección.



Foto 1: Discontinuidad del Paseo Marítimo, **Foto 2:** Falta de homogenización del diseño urbano, **Foto 3:** Débil conexión transversal. **Fuente:** Propia

TRÁFICO

Desde el punto de vista del tráfico, el viario analizado de Costa Adeje no presenta graves problemas de congestión en términos generales, presentando en prácticamente la totalidad de las vías unos niveles de saturación aceptables. Esto es debido a las amplias secciones transversales que poseen los principales ejes distribuidores.

Las mayores intensidades de tráfico se concentran en la TF-1 y en sus accesos a los distintos sectores que comprenden el ámbito. Estos accesos permiten conectar la zona turística con el resto de municipios de la isla y por ello es la vía de mayor importancia en cuanto a tráfico se refiere.

En función de la densidad de tráfico, los lugares donde se aprecian mayores retenciones se localizan principalmente en el sector de Playa de Las Américas y Fañabé-El Duque, en particular en la Avda. De los Pueblos, -a la altura del Centro Comercial San Eugenio y la Avda. de España-, y en la Avda. Ernesto Sartí con la vía de servicio de la TF-1 y el Centro Comercial Costa Sur.

Otras calles de menor capacidad suelen verse afectadas puntualmente por retenciones, bien debido a la dificultad de adelantamiento o a la búsqueda de aparcamiento por parte de los conductores que recorren las mismas repetidamente en busca de plazas libres en superficie, con la consiguiente molestia de humos, ruidos y empeoramiento de la imagen de la zona. Se trata principalmente de la calle Londres, avda. de España, Ernesto Sartí, Rafael Puig Lluvina y Avda. Eugenio Domínguez Afonso.

TRANSPORTE PÚBLICO

Costa Adeje cuenta con un total de 14 líneas regulares de transporte público, todas de carácter interurbano y gestionadas por la empresa TITSA, que cubren las 30 paradas existentes en el núcleo. En la Avda. de Colón, junto al centro de congresos MAGMA y próximo al enlace con la TF-1, se sitúa la parada de guaguas de Adeje.

Como principales conclusiones del sistema de transporte público de esta Zona Turística destacan:

- Las frecuencias de paso son bajas, el 50% de las líneas de transporte público a su paso por la Costa Adeje tienen una frecuencia entre 60 y 130 minutos, y el resto -a excepción de la línea 467-, por encima de 30 min.
- Las líneas con mayor captación de viajeros son las 467 (Las Galletas-Costa Adeje), 473 (Los Cristianos-Los Gigantes) y 111 (Santa Cruz-Playa de Las Américas), superando los 1,3 millones de pasajeros en 2007.
- Existencia de dos zonas que no quedan cubiertas por el servicio regular de transporte: el área de la Terminal portuaria de Los Cristianos y la playa de Las Vistas, y la zona sureste del ámbito de estudio.
- La distancia que deben recorrer los transeúntes hasta las paradas o estación de guaguas de TITSA resulta excesiva especialmente en las áreas comerciales próximas a la costa y en los sectores residenciales de San Eugenio-Torviscas-Miraverde, dado que las escasas paradas se encuentran próximas a la autopista.
- Las paradas del servicio discrecional de transporte existentes se localizan en las zonas de máxima concentración de establecimientos turísticos en el ámbito de estudio, principalmente en los núcleos de Playa de Las Américas y Fañabé-El Duque.

En cuanto al servicio de taxis, la Ciudad Turística cuenta con 20 paradas repartidas en los núcleos de Playa de Las Américas, Fañabé-El Duque y San Eugenio-Torviscas, que constituyen las zonas de mayor densidad poblacional, actividad comercial y de alojamientos turísticos, ofreciendo una buena cobertura.



3.5.2. RED DE ABASTECIMIENTO DE AGUAS

La escasez de precipitaciones y el agotamiento de los escasos recursos hídricos con los que cuenta el municipio -entre los que destacan el Canal Intermedio Norte-Sur y el Canal de Aguas del Sur-, han impulsado la puesta en marcha de proyectos de producción artificial (como desaladoras) o de reutilización y recuperación para completar el suministro de agua potable. La desaladora comarcal E.D.A.M. Playa de Las Américas, situada junto a la TF-1 en la zona de confluencia de los municipios de Arona y Adeje, se ha convertido en una de las principales fuentes de abastecimiento de agua a la red de ambas ciudades turísticas. Dado que en la actualidad se encuentra al límite de su capacidad, el Cabildo insular junto con la empresa concesionaria de su mantenimiento -IONICS Ibérica S.A.-, se han puesto manos a la obra para aumentar la producción y la optimización de su funcionamiento.

Una vez obtenida el agua potable, ésta es impulsada y transportada a través de una red de tuberías hasta unos depósitos reguladores ubicados en puntos elevados lo largo de toda la zona de referencia territorial, lo que permite su distribución por gravedad sin tener que recurrir al bombeo.

La red de distribución de Costa Adeje presenta una buena estructura, con diámetros y materiales adecuados. No obstante, no se ha podido diagnosticar su estado al desconocer el ratio de fugas, presión y caudales de la red.

Es importante reseñar la ausencia de hidrantes en la vía pública, con los problemas de seguridad que puede suponer en situaciones de emergencia.

3.5.3. RED DE SANEAMIENTO Y PLUVIALES

El aspecto más destacable de la red de saneamiento municipal es su escasez de cobertura. Pese a esta circunstancia, la red de saneamiento cuenta con doce estaciones de bombeo ubicadas a lo largo de su frente costero, -estando previstas otras dos en el entorno de La Enramada- a las cuales llegan las aguas a tratar por gravedad, previamente recogidas mediante colectores. Estas EBARs impulsan las aguas residuales hasta la estación matriz de desbaste ubicada frente a la desaladora Adeje-Arona, donde se realiza un pretratamiento del agua antes de ser elevada a la depuradora -EDAR Comarcal Adeje-Arona- situada en el Parque de la Reina, donde se les aplica un tratamiento biológico para su reutilización. Las aguas no reutilizables se vierten al mar a través del emisario submarino de Adeje-Arona.

El porcentaje de agua depurada respecto a la total es bajo (más de un 60 % del agua que llega a la depuradora es vertida al mar debido a su elevada conductividad). Además, al ser la mayor parte de la red de saneamiento de Costa Adeje una red unitaria, carece de conducciones apropiadas para canalizar las aguas pluviales de manera independiente a las residuales, impidiendo el aprovechamiento del agua de lluvia. No obstante, pese a su escasa optimización, el sistema de depuración tiene un rendimiento aceptable y contiene un sistema de cogeneración de energía eléctrica que produce unos 18.000 Kw/mes.

Actualmente existe un proyecto de ampliación de la depuradora impuesto por la nueva normativa que obliga a que todos los caudales deban ser sometidos a tratamiento biológico

3.5.4. RED DE ENERGÍA ELÉCTRICA

La energía eléctrica llega al sur de la isla a través de redes aéreas de alta tensión que discurren paralelas a la TF-1. Estas redes de transporte están constituidas por una línea de 66 KV que transporta la energía generada desde la central térmica de Granadilla y Candelaria y de las centrales eólicas de Guía de Isora, Granadilla y Arico, hasta las subestaciones de Chayofa y de Los Olivitos. Ambas subestaciones se conectan entre sí a través de un cable subterráneo de 66 KV y un trazado anular. En ellas la energía eléctrica es transformada de 66 KV a 20

KV. Las líneas de Media Tensión (M.T.) se distribuyen de forma aérea hasta la periferia del ámbito turístico, y una vez dentro de éste la red continúa de forma subterránea. Esta red trasporta la electricidad desde las subestaciones hasta las estaciones transformadoras de baja tensión, desde donde salen las redes de baja tensión que transcurren bajo las aceras a ambos lados de las calles y se conectan con los complejos turísticos o las viviendas a través de las arquetas de electricidad, que se encuentran en los espacios públicos.

3.5.5. ALUMBRADO PÚBLICO

Costa Adeje se sitúa en la zona de protección definido por la Ley 31/1988 y el RD 243/92, sobre Protección de la Calidad Astronómica de los Observatorios del Instituto de Astrofísica de Canarias, aspecto que debe tenerse en consideración a la hora de determinar el nivel de exigencia de la iluminación que se implante en la Ciudad Turística.

La red de suministro del alumbrado público discurre por conductos soterrados, estando adaptados en su mayor parte a las necesidades requeridas.

El ámbito de estudio cuenta con diferentes tipos de farolas y luminarias, pero debido a la gran extensión del mismo se considera que existe una cierta homogeneidad.

En general, su estado de conservación es bueno, salvo casos puntuales de luminarias en mal estado debido a actos vandálicos. Asimismo, cabe destacar en la zona de Playa de Las Américas la existencia de un buen número de tramos viarios insuficientemente iluminados, con presencia de zonas de sombras que pueden generar la sensación de inseguridad en los transeúntes.

3.5.6. RED DE TELECOMUNICACIONES

Se entiende como red de telecomunicaciones a la que propaga la comunicación a distancia a través de ondas electromagnéticas, estando incluidas, por tanto, distintas tecnologías, como radio, televisión, teléfono e Internet.

A nivel insular, Tenerife cuenta con uno de los puntos neutros de intercambio de tráfico IP (Internet Protocol) entre operadoras más modernos del mundo que permite la unión entre Europa y América, estando prevista la creación de un anillo de fibra óptica que mejore las telecomunicaciones de la isla.

La red de telecomunicaciones se distribuye a través de los núcleos turísticos y transcurre a lo largo de las calles de forma subterránea bajo las aceras. Los abonados se conectan a la red mediante las arquetas de telecomunicaciones. Hoy en día la compañía de telefonía con mejor infraestructura de telecomunicaciones a nivel insular es Telefónica Nacional de España, la cual tiene conectada toda la isla en su perímetro con cables de fibra óptica. Actualmente en la Ciudad Turística de Adeje opera la compañía de telecomunicaciones Vodafone.

3.5.7. GESTIÓN DE RESIDUOS

Costa Adeje se encuentra enmarcado dentro de la Zona III del actual modelo de gestión de residuos urbanos de la isla de Tenerife, zona atendida por la Planta de Transferencia Adeje-Arona. En dicha Planta los residuos urbanos son compactados e introducidos en contenedores especiales para su traslado al Complejo Ambiental de Tenerife, donde se encuentran las instalaciones de tratamiento final de los residuos.

En la red viaria se localizan 220 contenedores de materia orgánica, 136 contenedores de vidrio, 128 de envases y 127 de papel y cartón.





Plano: Zonas de gestión de residuos domiciliario.

Elaboración: propia.

Los contenedores existentes en la Ciudad Turística, tanto para residuos orgánicos como selectivos, se disponen juntos y de forma agrupada en puntos de recogida. Los puntos de recogida se reparten de forma homogénea en el territorio, salvo en la zona de Fañabé-El Duque, donde se localiza la máxima concentración de complejos hoteleros, que disponen de sus propios cuartos de basura.

La presencia de estos contenedores no evita que aparezcan olores desagradables, debido a las altas temperaturas predominantes la mayor parte del año. Una posible solución es la implantación de contenedores subterráneos, si bien ya muchos contenedores se encuentran en compartimentos cerrados.

3.6. PLANES Y PROGRAMAS DE REFERENCIA

Para cumplir con el objetivo principal de aumentar la calidad, la competitividad y la sostenibilidad de Tenerife como destino turístico, se han ido desarrollando una serie de acciones dirigidas a la renovación de la ciudad turística desde una perspectiva pública, que se complementan con las actuaciones de renovación de establecimientos privados.

De entre estas acciones, destacan dos principalmente:

- El Convenio de Regeneración del Espacio Turístico de Tenerife.
- El Programa de Zonas Comerciales Abiertas.

CONVENIO DE REGENERACIÓN DEL ESPACIO TURÍSTICO DE TENERIFE

En el año 2007 se elaboró una estrategia destinada a mejorar el espacio turístico de los diferentes municipios de la Isla, formalizándose para ello el denominado Convenio de Regeneración del Espacio Turístico de Tenerife entre diferentes entidades públicas y privadas.

Como instrumento clave para la consecución del objetivo planteado, este Convenio, suscrito por el Excmo. Cabildo Insular de Tenerife y los Ayuntamientos de Adeje, Arona, Puerto de la Cruz y Santiago del Teide, como entidades públicas y ASHOTEL (Asociación Hotelera y Extrahotelera) como entidad privada, está gestionado por el Departamento de Mejora del Espacio Público Turístico de la entidad pública Turismo de Tenerife, dependiente del Excmo. Cabildo Insular de Tenerife, gracias al cual se han desarrollado cerca de 200 actuaciones que han supuesto una inversión superior a los 70 millones de euros en espacios públicos como plazas, calles o jardines, y desde hace algún tiempo ha incluido también la regeneración de los espacios costeros de la Isla.

Algunos de los proyectos ya realizados o en marcha son: la señalización turística de las carreteras de Tenerife, el carril bici Arona-Adeje, el Parque Central de Arona o la calle Londres de Adeje. Otros como la remodelación del Paseo de San Telmo de Puerto de la Cruz o la playa de los Tarajales, en Arona, verán la luz próximamente.

Dicho convenio es una mesa de voluntades, sin naturaleza jurídica, que surge a partir de un completo análisis de los espacios públicos y privados de los distintos núcleos turísticos, que permite la colaboración entre distintos niveles de la administración pública y el sector privado. Es, por tanto, un foro de colaboración y coordinación entre los distintos niveles de administración pública y el sector privado.

Como se puede deducir de los ayuntamientos firmantes del mismo, su ámbito de aplicación se centra en los cuatro núcleos turísticos principales de la Isla de Tenerife pertenecientes a los municipios de Adeje, Arona, Puerto de la Cruz y Santiago del Teide.

El Plan de Acción para la Regeneración del Espacio Turístico constituye una respuesta consensuada, una vez realizado un completo análisis de los espacios públicos y privados de los núcleos turísticos, de las Administraciones Públicas implicadas y del sector privado (ASHOTEL y otros representantes de la oferta complementaria).



Plano: Ámbitos de actuación del Convenio de Regeneración Turística.

Fuente: www.webtenerife.com

Las acciones se han dividido en cuatro niveles de actuación: un primer nivel, de carácter prioritario y responsabilidad municipal, un segundo nivel de actuaciones concretas de regeneración tanto en el espacio público como en el espacio privado, un tercer nivel de operaciones integradas de rehabilitación y un cuarto nivel que se incluye el déficit de infraestructuras turísticas que, en principio, no son objeto del Convenio.

De entre las actuaciones consensuadas, en el municipio de Adeje, que es el que nos interesa, se han propuesto 48 intervenciones dirigidas a mejorar el espacio público turístico, las cuales se encuentran en distintas fases de ejecución:

- En concreto, desde la elaboración del convenio hasta 14 de Junio de 2014, se **han terminado** 21 actuaciones que han supuesto una inversión total de **15.809.641,04 €**, siendo estas las siguientes:

1. Acondicionamiento y repavimentación de los viarios principales de los núcleos turísticos de San Eugenio y Torviscas Alto.
2. Acondicionamiento de la franja ajardinada entre la vía de servicio de la autopista TF-1 y SKY PARK.
3. Acondicionamiento del enlace de acceso a Adeje.
4. Regeneración de la Avenida V Centenario.
5. Plantación de especies vegetales en las parcelas anexas a la calle Galicia.
6. Adecuación de la zona ajardinada entre la calle Alemania y la calle País Vasco.
7. Intervención en el aparcamiento anexo al Parque San Eugenio en la Avenida de Los Pueblos.
8. Limpieza del Litoral de la zona de Adeje.
9. Acondicionamiento y Mejoras de las zonas Verdes de Adeje.
10. Paseo Marítimo entre Pueblo Canario y Puerto Colón.
11. Avenida Venezuela y Panamá.
11. Terminación del último tramo de la Avenida Ernesto Sartí. T.M. de Adeje.
12. Renovación y mejora de la eficiencia energética del alumbrado de la zona de Fañabé.
13. Acondicionamiento del Barranco del Agua.
14. Remodelación de la Estación de Guaguas de Adeje.
15. Playa de Ajabo.
16. Aparcamiento Sky Park.
17. Adecuación de zonas verdes del municipio de Adeje (Fase 1: peatonal transversal a Ernesto Sartí, sector 2).
18. Acondicionamiento de la franja ajardinada de la TF-1 a la altura del Siam Park. Fase 2.
19. Mejora y acondicionamiento de la Calle Londres (Fase 1).
20. Acondicionamiento de franja ajardinada de la TF:1 a la altura del Siam Park. Fase 1.





- **En fase de ejecución**, a fecha de Junio de 2014, se encuentra una actuación que ha supuesto una financiación de **2.119.399,13€**, siendo está:

1. Mejora de los márgenes de la Plaza del Duque y la calle Unterhaching (Fase 1- Fase 2).

- **Las obras próximas a ejecutar** a fecha de Junio de 2014 son 4 actuaciones que han supondrán una inversión de **4.717.666,99€**, siendo estas las siguientes:

1. Mejora y Adecuación de la Calle Londres (Fase2).
2. Mejora del acceso a Costa Adeje desde Fañabé.
3. Mejora paisajística del margen de la TF- 1 frente al Siam Park (Fase3).
4. Mejora y Acondicionamiento de la Avenida de los Pueblos.

- **En fase de Redacción**, a fecha de Junio de 2014, se encuentran 2 intervenciones que suponen un coste de **7.934.016,13€**, siendo éstas:

1. Adecuación del frente marítimo comprendido entre la Plaza Unterhaching y Puerto Colón.
2. Modificado de la calle Valencia.

- Por último, **los proyectos redactados que ya han sido entregados** a fecha de Junio de 2014, son 20 intervenciones que suponen una inversión de **19.614.272,76 €**, siendo estos los siguientes:

1. Mejora y adecuación de la calle Gran Bretaña y alrededores.
2. Intervención en peatonales perpendiculares a Ernesto Sarti y Avenida de España, Sector 1.
3. Intervención en peatonales perpendiculares a Ernesto Sarti y Avenida de España, Sector 2.
4. Intervención en peatonales perpendiculares a Ernesto Sarti y Avenida de España, Sector 3.
5. Terminación última en el tramo de la Avenida de Ernesto Sarti.
6. Adecuación en la Calle Valencia y zonas verdes anexas.
7. Mejora y Acondicionamiento de la Calle Londres. Fase 1.
8. Mejora y Acondicionamiento de la Calle Londres. Fase 2.
9. Acondicionamiento de franja ajardinada de la TF-1 a la altura del Siam Park. Fase 1.
10. Acondicionamiento de franja ajardinada de la TF-1 a la altura del Siam Park. Fase 2.
11. Acondicionamiento del Barranco del Agua.
12. Acondicionamiento de la nueva Playa de Troya.



13. Mejora de los márgenes de la Plaza del Duque y la Calle Unterhaching. Fase 1.
14. Mejora de los márgenes de la Plaza del Duque y la Calle Unterhaching. Fase 2.
15. Mejora del parque MareVerde
16. Mejora del Acceso a Costa Adeje desde Fañabé.
17. Adecuación peatonal y zona verde entre la avenida de los Pueblos y la Avenida de Rafael Puig.
18. Mejora y Acondicionamiento de la Avenida de los Pueblos.
19. Modificado de Avenida de los Pueblos.
20. Remodelación de la Avenida Bruselas.

Se pretende que con este conjunto de actuaciones en el espacio público la ciudad turística de Costa Adeje mejore su imagen y calidad que, junto con las actuaciones de renovación y rehabilitación de establecimientos turísticos de alojamiento y complementarios que se ejecuten, harán de la misma un destino destacado y más apetecible frente a la competencia.

PROGRAMA DE ZONAS COMERCIALES ABIERTAS

Al mismo tiempo que se ha ido desarrollando el Convenio de Regeneración del Espacio Turístico de Tenerife, se ha aprobado el **Programa de Actuación Plurianual para la potenciación de Zonas Comerciales Abiertas de Canarias 2010-2013**, dirigido a la dinamización de aquellas zonas comerciales ubicadas en cascos históricos y en municipios turísticos de nuestra región, a fin de recuperar, mantener y promocionar los centros tradicionales de compra.

Dicho Programa de Actuación Plurianual, gestionado por el Excmo. Cabildo Insular de Tenerife y financiado por el mismo Excmo. Cabildo Insular de Tenerife, el Gobierno de Canarias y los distintos Ayuntamientos turísticos de las islas, proporciona continuidad a las actuaciones llevadas a cabo a través del Programa Sectorial para la Potenciación de las Zonas Comerciales Abiertas de Canarias 2002-2009.

Su objetivo específico es la potenciación y consolidación de las Zonas Comerciales Abiertas, -en adelante ZCA- de Canarias con una serie de actuaciones fundamentalmente en suelo público que dinamicen la actividad comercial, canalizando y priorizando las inversiones públicas a proyectos de diseño urbano comercial, la mejora de los equipamientos y el medio ambiente urbano de las ZCA identificadas.

Por ZCA se debe entender, un área urbana a cielo abierto, claramente delimitada, con determinadas características de oferta, demanda, gestión y entorno, donde exista una concentración relevante y mayoritaria de la actividad comercial, además de restauración, ocio y otras actividades complementarias, que permita desarrollar las acciones previstas en sus correspondientes planes.

Para fomentar el papel de coordinación y planificación del Programa de Actuación Plurianual, surgen los **Planes Directores Insulares**, como instrumentos técnicos de análisis, diagnosis, planificación y ordenación de las ZCA existentes en cada isla, que permitan, a través de una correcta evaluación y ponderación de cada ZCA a nivel insular, localizar y planificar las actuaciones prioritarias, pactando los objetivos de las mismas con los agentes afectados. Actualmente se encuentra en fase de Aprobación Inicial el Plan Director Insular de Zonas Comerciales Abiertas de Tenerife.

Según lo establecido en el Programa, no podrán ser objeto de financiación las actuaciones en ZCA que no cuenten con un Plan Director previo aprobado por la Comisión de Seguimiento y Evaluación creada al efecto.



El Cabildo Insular podrá optar por asumir directamente el desarrollo de determinados proyectos o inversiones en ZCA en el marco del programa con base en sus propios Planes Directores Insulares o las prioridades previamente establecidas y acordadas con el Gobierno de Canarias.

Para reforzar los instrumentos técnicos de ordenación y gestión de las operaciones urbanas identificadas en los Planes Directores Insulares, surgen los **Planes Directores de las Zonas Comerciales Abiertas comarcales, municipales o zonales**, que actúan como auténticos programas operativos que comprometan a las Administraciones implicadas y permiten la difusión de las actuaciones a los agentes afectados.

El Plan Director Insular de Zonas Comerciales Abiertas de Tenerife recoge un Anejo IV referente a las Fichas de las ZCA de la Isla, entre las que se encuentra la ES3 - Adeje – Costa Adeje, que incluye a su vez tres fichas sobre el estado actual, el análisis comercial de la zona y una propuesta con una serie de objetivos, los cuales son:

- Potenciar el itinerario peatonal continuo en todo su recorrido adaptado a las vigentes leyes de accesibilidad.
- Renovación de las infraestructuras existentes y su adaptación a las normativas vigentes.
- Potenciar el acceso a la costa abriendo las vistas al mar, eliminando obstáculos innecesarios.
- Mejorar la integración de los elementos privados existentes en el borde del espacio público.
- Mejora de la calidad paisajística, aumentando la vegetación, tanto de paseos peatonales como de vías existentes que incrementen las zonas de sombra y el paisaje de la ZCA.
- Renovar el espacio como frente marítimo que potencie el eje comercial, entendiéndolo como una oportunidad para generar desarrollo y actividad en la zona.
- Mejorar la señalética normalizándola con características tipo, identificables dentro de la ZCA.

La propuesta incluye además un cálculo de la inversión que se debería realizar y establece como prioridad las actuaciones en la Avenida de Los Pueblos (en ejecución) y el Paseo Marítimo, en el cual, en algunos de sus tramos ya se han ejecutado trabajos.



Imágenes: Fichas de la ZCA Abierta ES3 -Adeje-Costa Adeje (1) Ficha 1: Estado Actual (2) Ficha 2: Análisis Comercial (3) Ficha 3: Propuesta. Fuente: Plan Director Insular de Zonas Comerciales Abiertas de Tenerife.

3.7. ANÁLISIS DE LA EDIFICACIÓN Y DEL PRODUCTO TURÍSTICO

3.7.1. TIPOLOGÍA Y CATEGORÍA DE LOS ESTABLECIMIENTOS TURÍSTICOS ALOJATIVOS

Dentro Costa Adeje, los establecimientos turísticos de alojamiento corresponden a las **modalidades hotelera y extrahotelera**, de acuerdo con el artículo 4 del Decreto 142/2010, de 4 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de la Actividad Turística de Alojamiento y se modifica el Decreto 10/2001, de 22 de enero, por el que se regulan los estándares turísticos.

El artículo 2 del citado Reglamento establece las siguientes definiciones:

- **Establecimiento turístico de alojamiento:** el inmueble, conjunto de inmuebles o la parte de los mismos que, junto a sus bienes muebles, constituye una unidad funcional y de comercialización autónoma, cuya explotación corresponde a una única empresa que oferta servicios de alojamiento con fines turístico, acompañados o no de otros servicios complementarios.
- **Establecimiento hotelero:** el establecimiento turístico de alojamiento que ofrece los servicios de alojamiento y alimentación
- **Establecimiento extrahotelero:** el establecimiento turístico de alojamiento que ofrece servicios de alojamiento acompañado o no de otros servicios complementarios.

El artículo 4 del Reglamento clasifica los establecimientos turísticos de alojamiento en las modalidades hotelera y extrahotelera, mientras que el artículo 5 distingue las tipologías de cada modalidad y el 9 los clasifica por categorías.

- Para la modalidad hotelera: hotel, hotel urbano, hotel emblemático y hotel rural. Para los hoteles y hoteles urbanos se identifican seis categorías: de 1 a 5 estrellas y una superior de 5 estrellas gran lujo; y para el resto de tipologías, una categoría única.
- Para la modalidad extrahotelera: apartamento, villa, casa emblemática y casa rural. Para los apartamentos se identifican tres categorías: de 3 a 5 estrellas; y para el resto de tipologías, una categoría única. No obstante, los apartamentos de 1 y 2 llaves, así como las villas de 4 y 5 llaves, existentes a la entrada en vigor del Reglamento mantienen dicha clasificación.



En Costa Adeje hay en la actualidad 115 establecimientos de alojamiento, de los que 85 tienen plazas autorizadas administrativamente, 7 se encuentran tramitando las autorizaciones correspondientes y 23 se han dado de baja. De los 85 establecimientos con plazas autorizadas, 77 están en explotación, mientras los 8 restantes se han convertido en residenciales y no están actualmente en explotación turística.

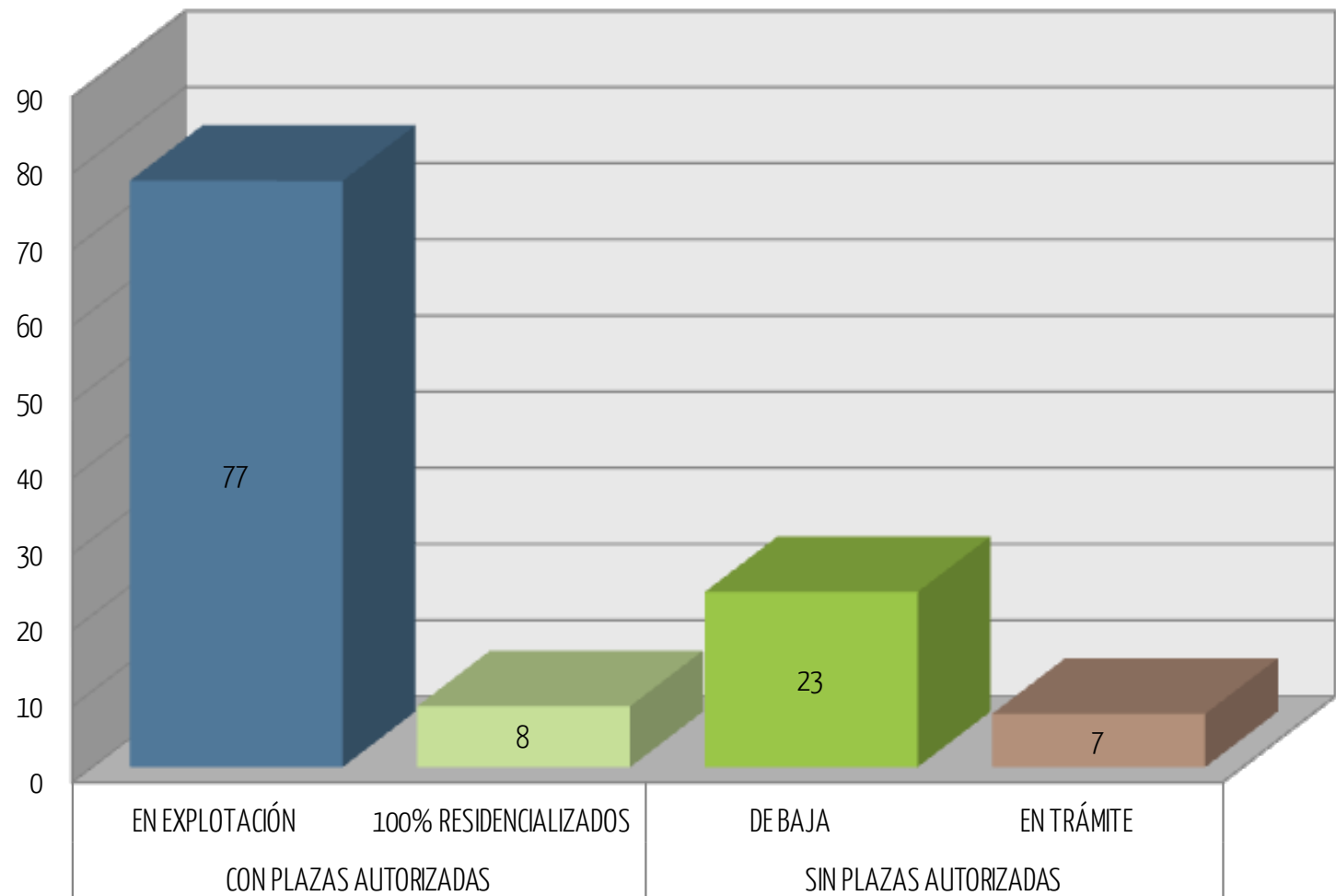


Gráfico: Establecimientos de alojamiento según estado de explotación. **Elaboración propia.**

Por modalidades, la mayoritaria es la extrahotelera, que suma 65 establecimientos, frente a los 50 de la modalidad hotelera.

De los 50 establecimientos hoteleros, 47 tienen plazas autorizadas y uno está en trámite de autorización. Uno de los 47 establecimientos con plazas autorizadas ha dejado de explotarse por haberse residencializado, mientras que la situación por categorías de los 46 establecimientos autorizados y en explotación es la siguiente: hay 13 de 3 estrellas, 24 de 4 estrellas y 9 de 5 estrellas, de los que 3 ostentan la categoría de 5 estrellas lujo. Todos son de la tipología hotel.

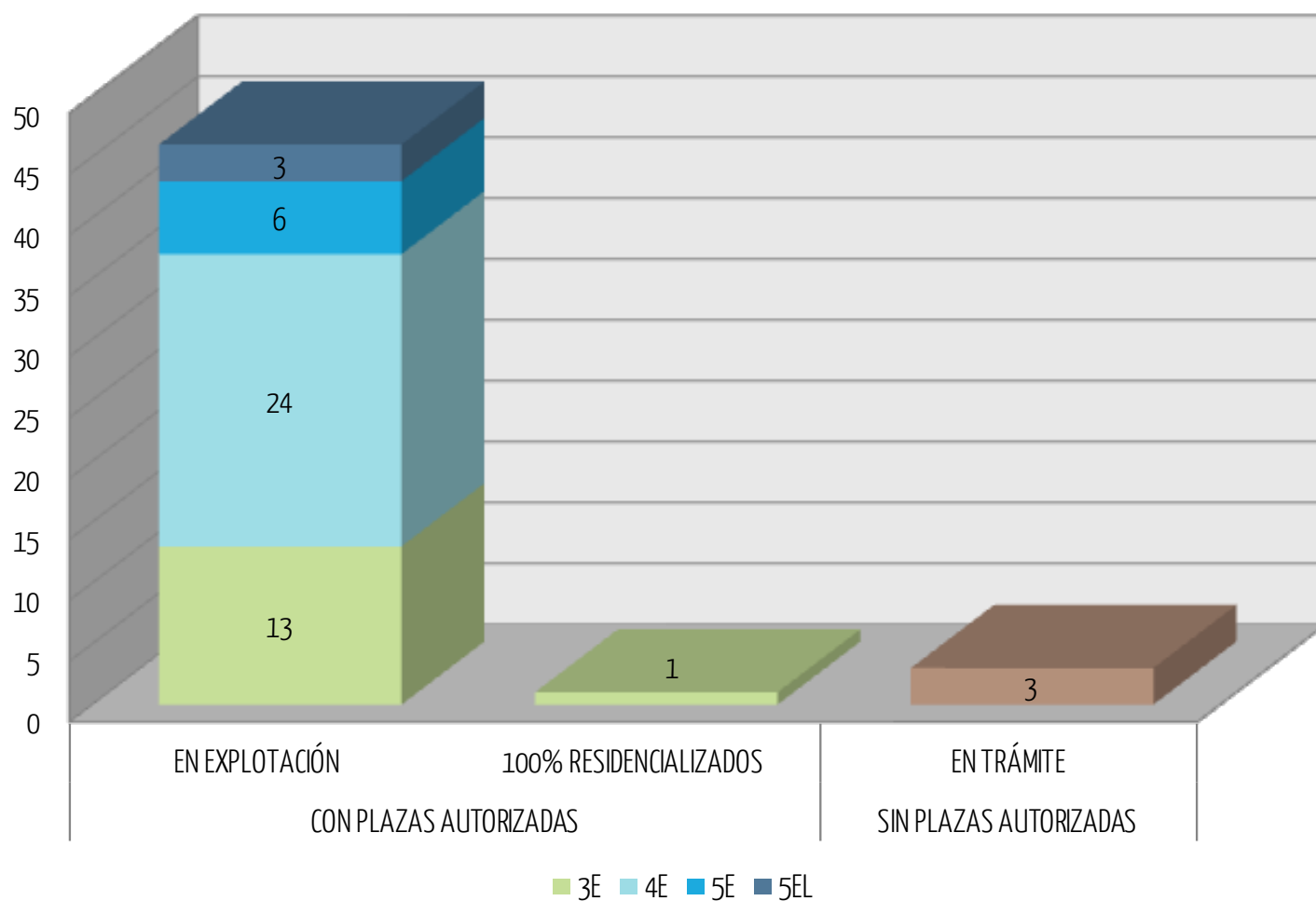


Gráfico: Establecimientos turísticos hoteleros según estado de explotación por categorías. **Elaboración propia.**



Por lo que respecta a los establecimientos extrahoteleros, en su totalidad de la tipología apartamento, hay 38 con plazas autorizadas, de los que 7 no están en explotación por encontrarse 100% residencializados, 3 en trámite de autorización y 23 dados de baja. La situación por categorías de los 31 establecimientos extrahoteleros con plazas autorizadas que se encuentran en explotación es la siguiente: 4 establecimientos de la categoría más baja (1 llave), 12 de 2 llaves y 15 de 3 estrellas. En este sentido, cabe destacar que uno de los 4 establecimientos en trámite de autorización es de 5 estrellas.

Además, se estima que algo más de un 20% de los 31 establecimientos extrahoteleros con plazas autorizadas y en explotación turística están en la actualidad parcialmente residencializados, por lo que no se explotan en su totalidad. Este fenómeno no afecta a los establecimientos hoteleros del ámbito.

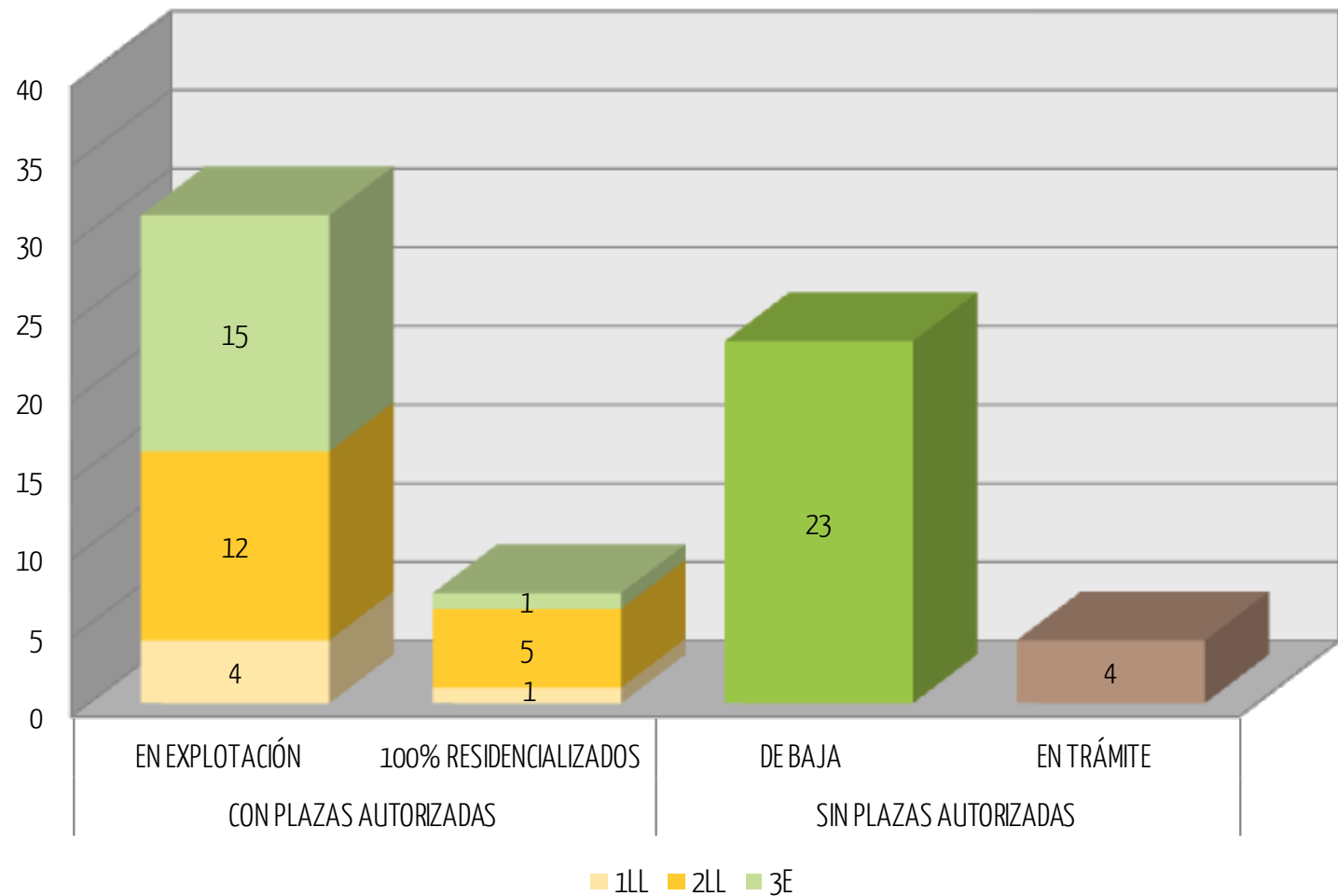


Gráfico: Establecimientos turísticos extrahoteleros según estado de explotación por categorías. **Elaboración propia.**

A continuación se resume la situación de los establecimientos de alojamiento por zonas:

- De los 77 establecimientos que se encuentran autorizados y en explotación, 31 se localizan en la zona de Fañabé – El Duque, 33 en Playa de Las Américas y 13 en San Eugenio – Torviscas. El mayor número de establecimientos hoteleros corresponde al sector de Fañabé – El Duque con 25, seguido de Playa de Las Américas con 19; mientras que los 2 restantes se localizan en San Eugenio – Torviscas. Por lo que se refiere a los establecimientos extrahoteleros, el mayor número se localiza en Playa de Las Américas con 14, seguido de San Eugenio – Torviscas con 11 y Fañabé – El Duque con los 6 establecimientos restantes.

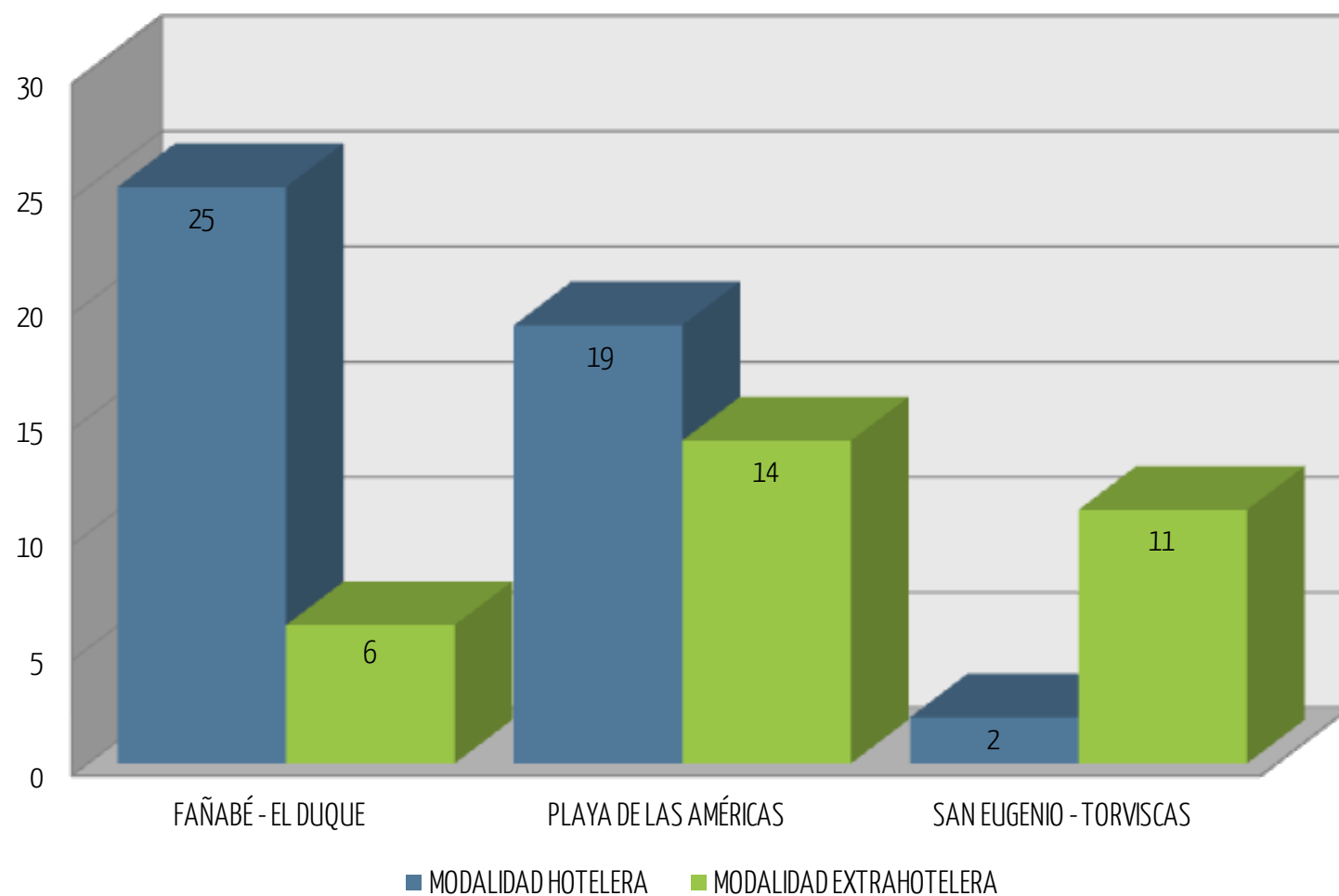


Gráfico: Establecimientos turísticos autorizados y en explotación por modalidad y sector. **Elaboración propia.**



- Teniendo en cuenta la modalidad y categoría de los establecimientos autorizados y en explotación, los hoteleros de mayor categoría se concentran en Fañabé – El Duque y los de menor categoría en Playa de Las Américas. En el caso de los extrahoteleros, los de 3 estrellas se localizan en Fañabé – El Duque y en Playa de Las Américas, sector este último que es también el que agrupa un mayor número de establecimientos de 2 llaves. Por último, los establecimientos extrahoteleros de 1 llave se ubican mayoritariamente en San Eugenio – Torviscas.

ESTABLECIMIENTOS TURÍSTICOS HOTELEROS AUTORIZADOS Y EN EXPLOTACIÓN POR SECTORES Y CATEGORÍAS. COSTA ADEJE							
SECTOR	1E	2E	3E	4E	5E	5EL	TOTAL
FAÑABÉ - EL DUQUE	-	-	4	12	6	3	25
PLAYA DE LAS AMÉRICAS	-	-	8	11	-	-	19
SAN EUGENIO - TORVISCAS	-	-	1	1	-	-	2
TOTAL	-	-	13	24	6	3	46

Fuente: Elaboración propia.

ESTABLECIMIENTOS TURÍSTICOS EXTRAHOTELEROS AUTORIZADOS Y EN EXPLOTACIÓN POR SECTORES Y CATEGORÍAS. COSTA ADEJE							
SECTOR	1LL	2LL	3E	4E	5E	5EL	TOTAL
FAÑABÉ - EL DUQUE	-	-	6	-	-	-	6
PLAYA DE LAS AMÉRICAS	1	7	6	-	-	-	14
SAN EUGENIO - TORVISCAS	3	5	3	-	-	-	11
TOTAL	4	12	15	-	-	-	31

Fuente: Elaboración propia.

- De los 8 establecimientos autorizados administrativamente que no se encuentran en explotación turística por estar completamente residencializados, 6 se encuentran en Playa de Las Américas y 2 en San Eugenio – Torviscas. En la de Fañabé – El Duque no hay establecimiento alguno en esta situación.
- Por lo que respecta a los establecimientos que se han dado de baja, 18 pertenecen a Playa de Las Américas y 5 a San Eugenio - Torviscas.
- Por último, de los 7 establecimientos que se encuentran en trámite de autorización, 5 pertenecen al sector de Fañabé – El Duque, uno a Playa de Las Américas y el restante a San Eugenio – Torviscas.

En base a lo anterior, se puede concluir que la oferta de alojamiento hotelero del ámbito es de calidad media – alta, con un 28% de establecimientos de 3 estrellas, un 52% de 4 estrellas y un 20% de 5 estrellas, no existiendo en Costa Adeje establecimientos hoteleros de 1 y 2 estrellas. Por el contrario, la oferta extrahotelera es de calidad media - baja: el 52% de los establecimientos tiene menos de 3 estrellas y el 48% tiene 3 estrellas, siendo ésta la categoría más alta existente en Costa Adeje para esta modalidad de alojamiento.

El sector que concentra mayor número de establecimientos es Playa de Las Américas, si bien es en Fañabé – El Duque donde se localizan mayoritariamente los hoteles, incluidos todos los de 5 estrellas existentes en Costa Adeje. Por último, San Eugenio – Torviscas es el sector que menos establecimientos tiene, siendo su oferta predominantemente extrahotelera de calidad media – baja.

Por último, cabe destacar que la incidencia de la residencialización de los establecimientos extrahoteleros es elevada, como se verá con mayor detalle al abordar el análisis de las plazas de alojamiento, existiendo numerosos establecimientos que han dejado de explotarse turísticamente por convertirse en residenciales, ya sea completa o parcialmente. Parte de los establecimientos que se encuentran 100% residencializados se han dado de baja y no cuentan actualmente con autorización administrativa, mientras que otros permanecen autorizados como turísticos aunque no están en explotación.

3.7.2. PLAZAS DE ALOJAMIENTO

Las plazas en explotación turística del ámbito son 38.504, de las que 37.673 se explotan en establecimientos que cuentan con autorización administrativa, si bien las plazas autorizadas en dichos establecimientos son 35.805 y 831 corresponden a establecimientos que se encuentran actualmente en trámite de autorización.

Las plazas que han dejado de explotarse turísticamente son en total 8.303, de las que 6.509 se han dado de baja y las 1.794 restantes continúan autorizadas.

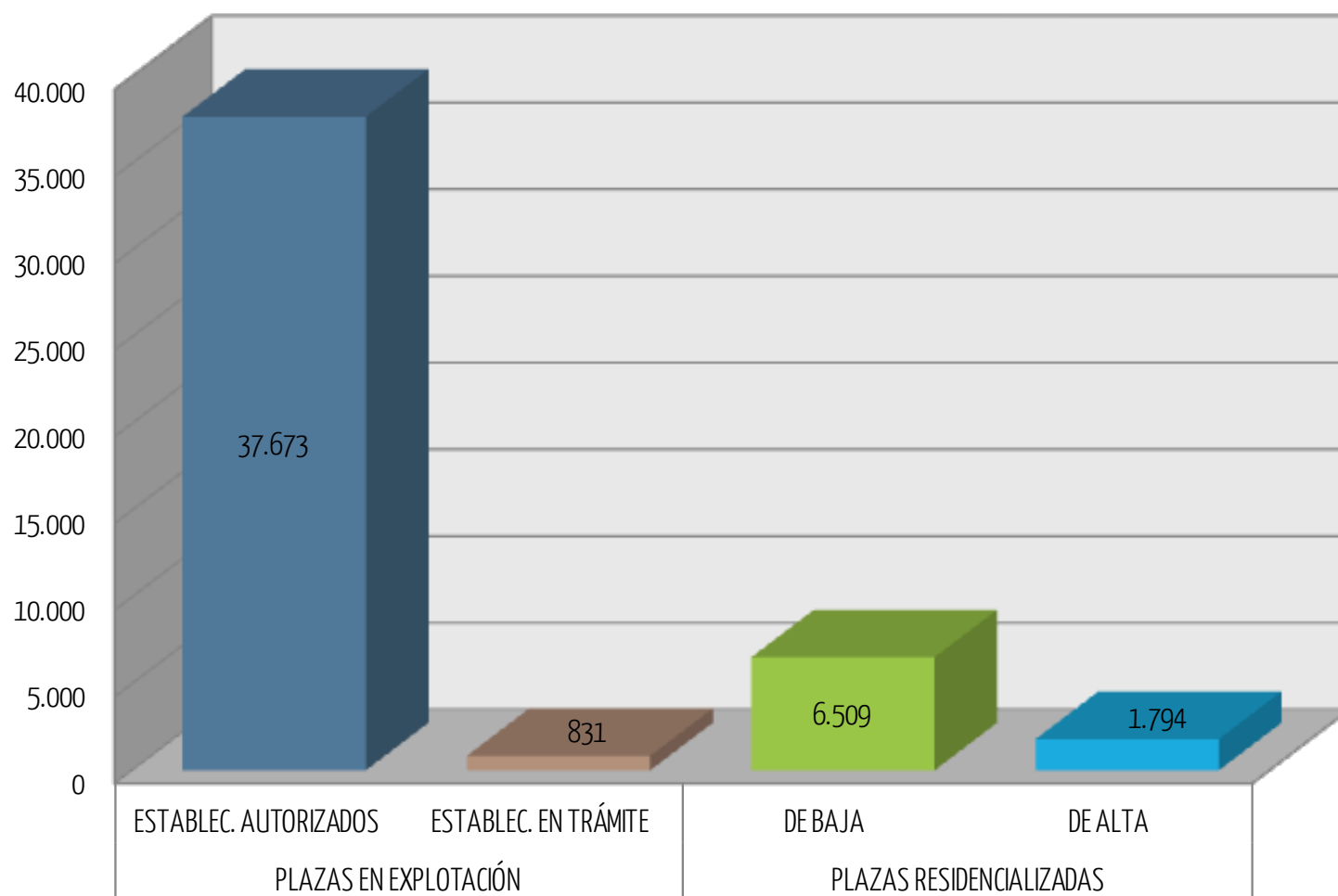


Gráfico: Plazas de alojamiento turístico según estado de explotación. Elaboración propia.



Por tanto, contrastando los datos de autorizaciones administrativas con los datos de explotación tomados en trabajo de campo, resulta que:

- Las plazas turísticas que actualmente están dadas de alta son 37.599, y las que se han dado de baja son 6.509, que suponen un 15% del total.
- Las plazas turísticas que están actualmente en explotación son 38.504, y las que se han dejado de explotar turísticamente por convertirse en residenciales son 8.303, que suponen un 18% del total de plazas y un 22% de las plazas que se explotan en la actualidad.

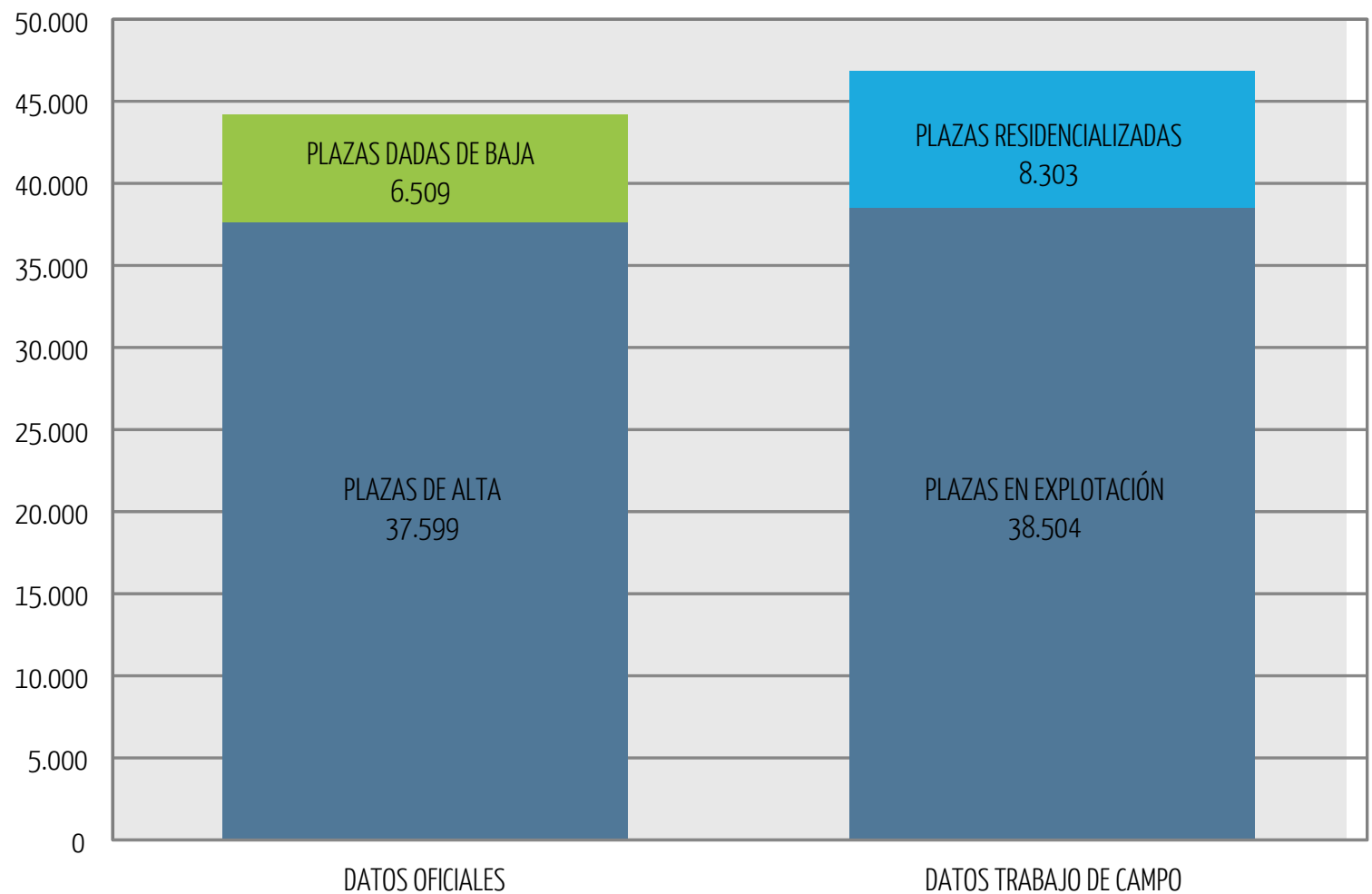


Gráfico: Plazas de alojamiento turístico oficiales y en explotación. Elaboración propia.



Por modalidad, el 70% de las plazas en explotación son hoteleras y el 30% restante extrahoteleras. No obstante, la incidencia de la residencialización es muy superior en la modalidad extrahotelera. Así, de las 8.303 plazas que han dejado de explotarse turísticamente, el 91,5% son extrahoteleras.

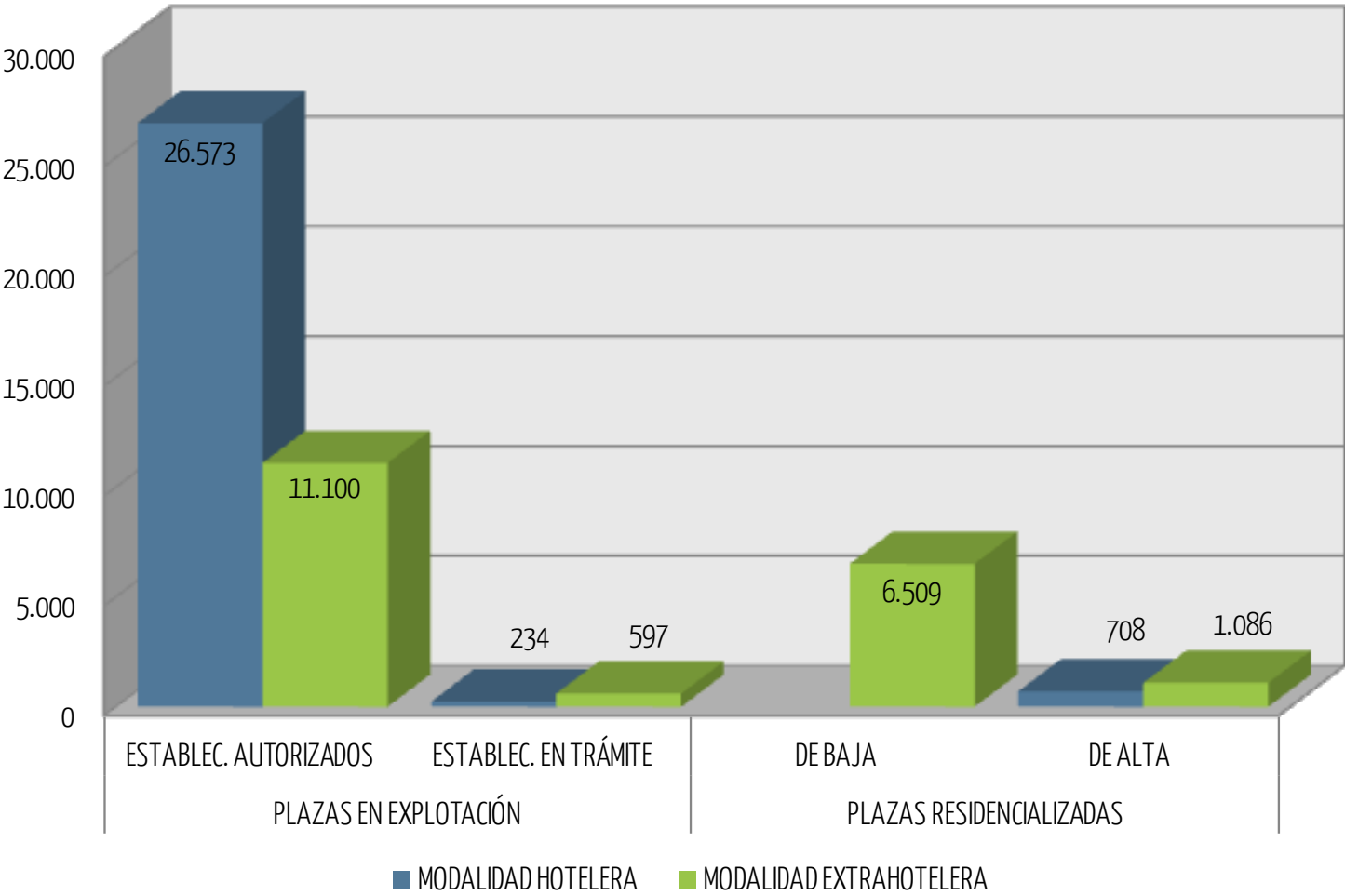


Gráfico: Plazas de alojamiento turístico según estado de explotación por modalidad. Elaboración propia.

De las 26.807 plazas hoteleras en explotación, el 19,3% son de 3 estrellas, el 62,8% de 4 estrellas, el 11,1% de 5 estrellas y el 6% de 5 estrellas lujo. El 0,9% restante corresponde a las plazas en trámite.

Por lo que se refiere a la distribución por categorías de las 11.697 plazas extrahoteleras en explotación, el 8,3% es de 1 llave, el 39% de 2 llaves y el 47,6% de 3 estrellas. El 5,1% restante corresponde a las plazas en trámite.



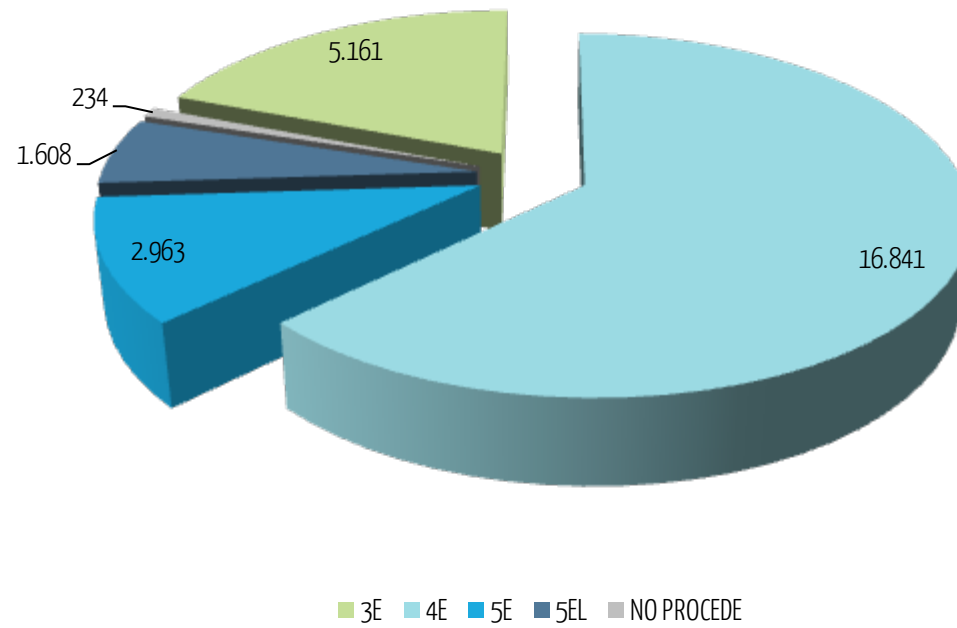


Gráfico: Plazas hoteleras en explotación por categorías. Elaboración propia.

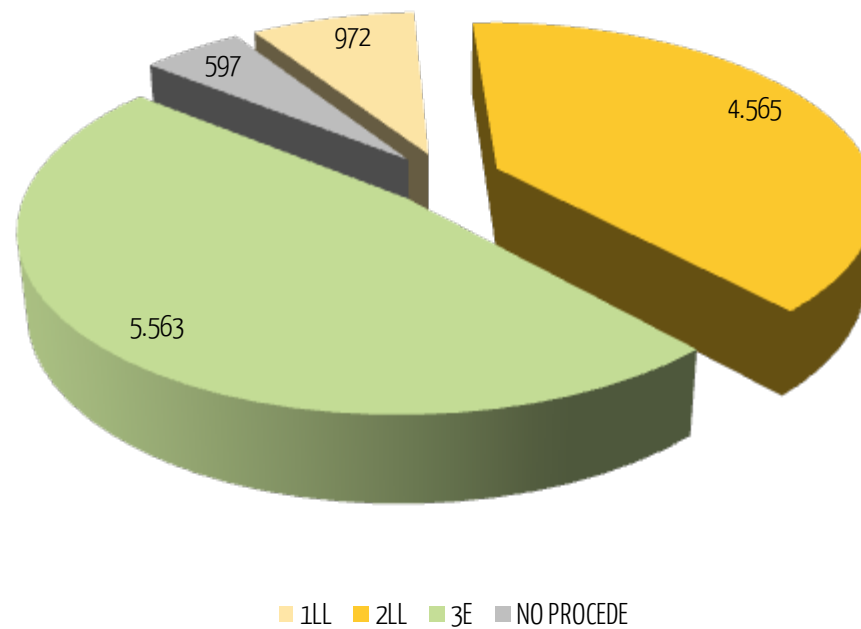


Gráfico: Plazas extrahoteleras en explotación por categorías. Elaboración propia.

A continuación se resume la situación de las plazas en explotación en establecimientos que cuentan con autorización administrativa por zonas:

- De las 37.673 plazas turísticas en explotación en establecimientos autorizados, el 49% (18.448 plazas) se localiza en Fañabé – El Duque, el 40,5% (15.243 plazas) en Playa de Las Américas y el 10,6% restante (3.982 plazas) en San Eugenio – Torviscas. Por modalidades, la oferta de plazas hoteleras se concentra en Fañabé – El Duque (59,3%) y la extrahotelera en Playa de Las Américas (48,3%); mientras que en San Eugenio – Torviscas la oferta mayoritaria es la extrahotelera.

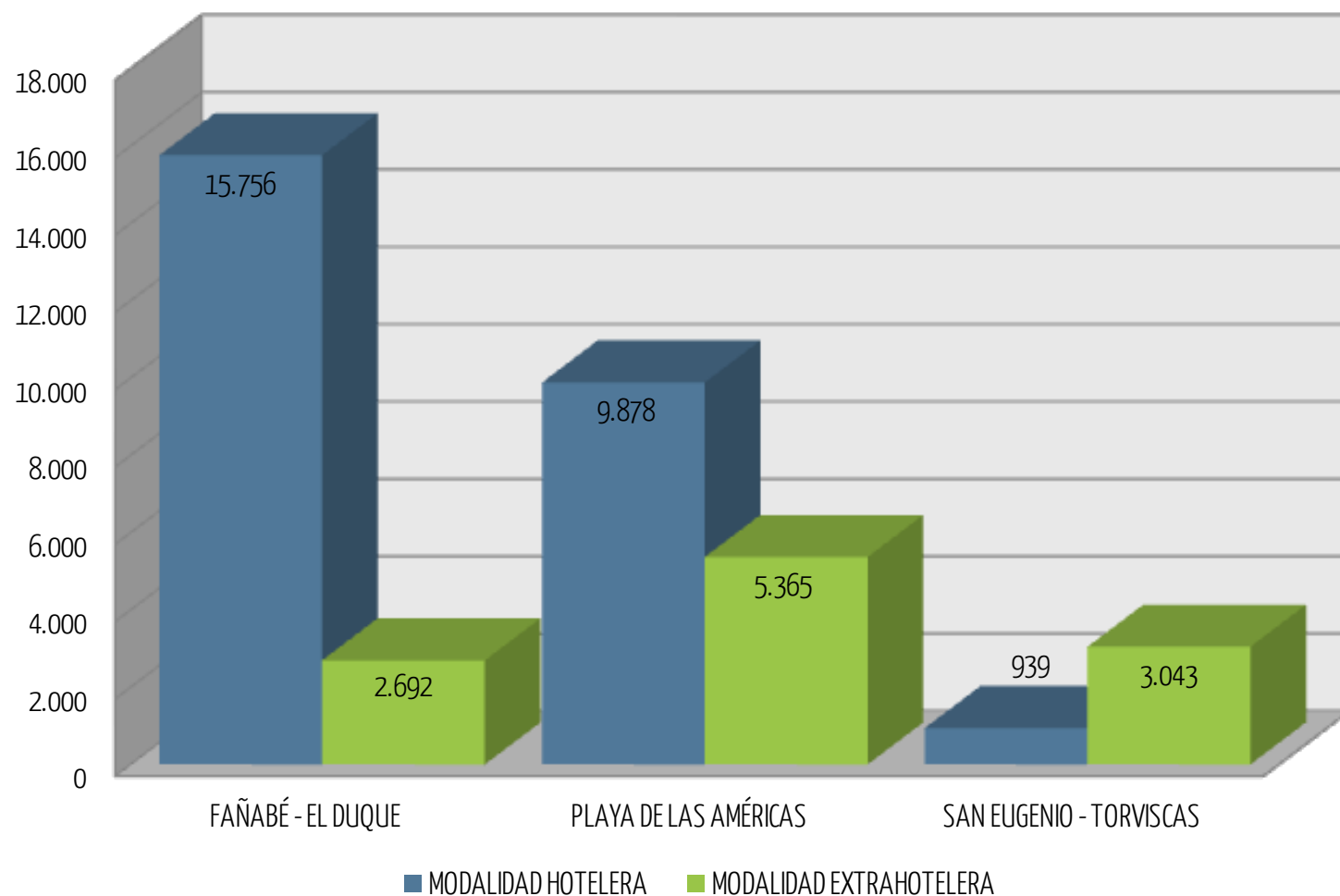


Gráfico: Plazas en explotación en establecimientos autorizados por modalidad y sector. **Elaboración propia.**

- Las plazas de mayor categoría se concentran en Fañabé – El Duque y las de menor categoría en Playa de Las Américas para las modalidades hotelera y extrahotelera; mientras que en San Eugenio – Torviscas la oferta de plazas es escasa, tanto en cantidad como en calidad.



PLAZAS HOTELERAS EN EXPLOTACIÓN EN ESTABLECIMIENTOS AUTORIZADOS POR SECTORES Y CATEGORÍAS. COSTA ADEJE							
SECTOR	1E	2E	3E	4E	5E	5EL	TOTAL
FAÑABÉ - EL DUQUE	-	-	1.663	9.522	2.963	1.608	15.756
PLAYA DE LAS AMÉRICAS	-	-	3.123	6.755	-	-	9.878
SAN EUGENIO - TORVISCAS	-	-	375	564	-	-	939
TOTAL	-	-	5.161	16.841	2.963	1.608	26.573

Fuente: Elaboración propia.

PLAZAS EXTRAHOTELERAS EN EXPLOTACIÓN EN ESTABLECIMIENTOS AUTORIZADOS POR SECTORES Y CATEGORÍAS. COSTA ADEJE							
SECTOR	1LL	2LL	3E	4E	5E	5EL	TOTAL
FAÑABÉ - EL DUQUE	-	-	2.692	-	-	-	2.692
PLAYA DE LAS AMÉRICAS	540	2.740	2.085	-	-	-	5.365
SAN EUGENIO - TORVISCAS	432	1.825	786	-	-	-	3.043
TOTAL	972	4.565	5.563	-	-	-	11.100

Fuente: Elaboración propia.

Respecto a las 8.303 plazas que han dejado de explotarse turísticamente por haberse residencializado, la situación por sectores es a grandes rasgos la siguiente:

- 6.509 plazas de alojamiento se han dado de baja: 6.320 en Playa de Las Américas, 1.979 en San Eugenio – Torviscas y 4 en Fañabé – El Duque.
- 1.794 plazas de alojamiento están residencializadas pero continúan autorizadas administrativamente: 1.053 en Playa de Las Américas y 741 en San Eugenio – Torviscas.

Mientras que, en relación al estado de explotación de los establecimientos, la situación es la siguiente:

- A los 23 establecimientos que se han dado de baja les corresponden 5.252 plazas residencializadas, que están dadas de baja en su totalidad.
- A los 8 establecimientos autorizados que han dejado de explotarse turísticamente les corresponden 2.066 plazas residencializadas, de las que 272 se han dado de baja y las 1.794 restantes continúan autorizadas administrativamente.
- A los establecimientos extrahoteleros autorizados y en explotación que se han residencializado parcialmente les corresponden 985 plazas residencializadas, que se han dado de baja en su totalidad.

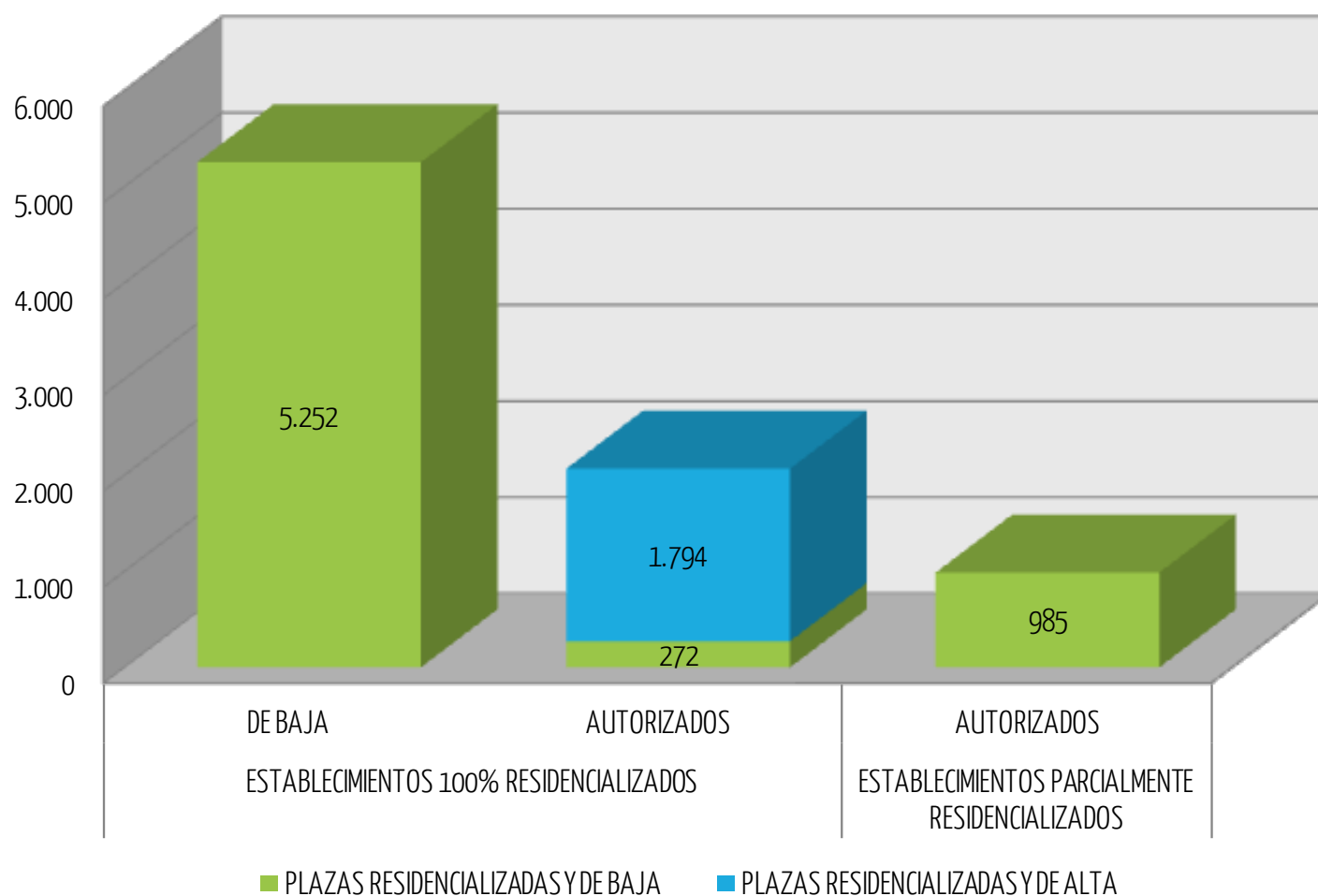


Gráfico: Plazas residencializadas según situación administrativa. **Elaboración propia.**

A la vista de los datos analizados, se puede concluir que Fañabé – El Duque es el sector que concentra el mayor número de plazas de alojamiento, principalmente hoteleras. Además, es donde se localiza el 100% de la oferta de plazas hoteleras de más de 4 estrellas y prácticamente la mitad de la extrahotelera de 3 estrellas. El siguiente sector en número de plazas es Playa de Las Américas, donde en la modalidad hotelera predominan las plazas de 4 estrellas y en la extrahotelera las de 2 y 3 llaves. Por último, en San Eugenio – Torviscas tan sólo se localiza el 3,5% de las plazas hoteleras, de 3 y 4 estrellas, y el 27,4% de las extrahoteleras, principalmente de 2 llaves, siendo el único sector donde predomina la modalidad extrahotelera.

Globalmente, la oferta de plazas hoteleras es de calidad media – alta, con un 19,4% de las plazas con una categoría inferior a 4 estrellas.; mientras que las plazas extrahoteleras son de calidad media – baja, ya que un 50% de las mismas tiene menos de 3 estrellas.



3.7.3. ANTIGÜEDAD Y ESTADO DE LOS ESTABLECIMIENTOS TURÍSTICOS (ALOJATIVOS Y COMERCIALES)

ESTABLECIMIENTOS TURÍSTICOS ALOJATIVOS

El análisis de la antigüedad de los establecimientos turísticos de alojamiento se ha realizado con los datos catastrales de las parcelas, las fechas de inauguración facilitadas por el Cabildo de Tenerife y los datos obtenidos en el trabajo de campo. Las horquillas que se han manejado son las siguientes: anterior a 1969, de 1970 a 1979, de 1980 a 1989, de 1990 a 1999, y del año 2000 en adelante. Estos baremos de fechas, permiten reconocer los periodos de mayor crecimiento turístico en cada una de las áreas que componen el ámbito de estudio dentro del municipio de Adeje.

El proceso de crecimiento del sector turístico en Costa Adeje sigue de cerca la evolución histórica general del municipio. El máximo crecimiento del ámbito se produce en la segunda mitad de los ochenta.

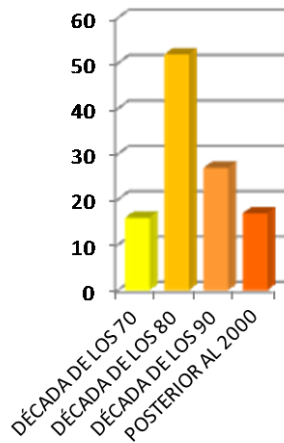


Gráfico: Antigüedad de la planta de alojamiento en el ámbito de Costa Adeje. **Elaboración propia**

Antigüedad de la planta alojativa

- Antes de 1970
- Entre 1971 - 1979
- Entre 1980 - 1989
- Entre 1990 - 1999
- Después de 2000

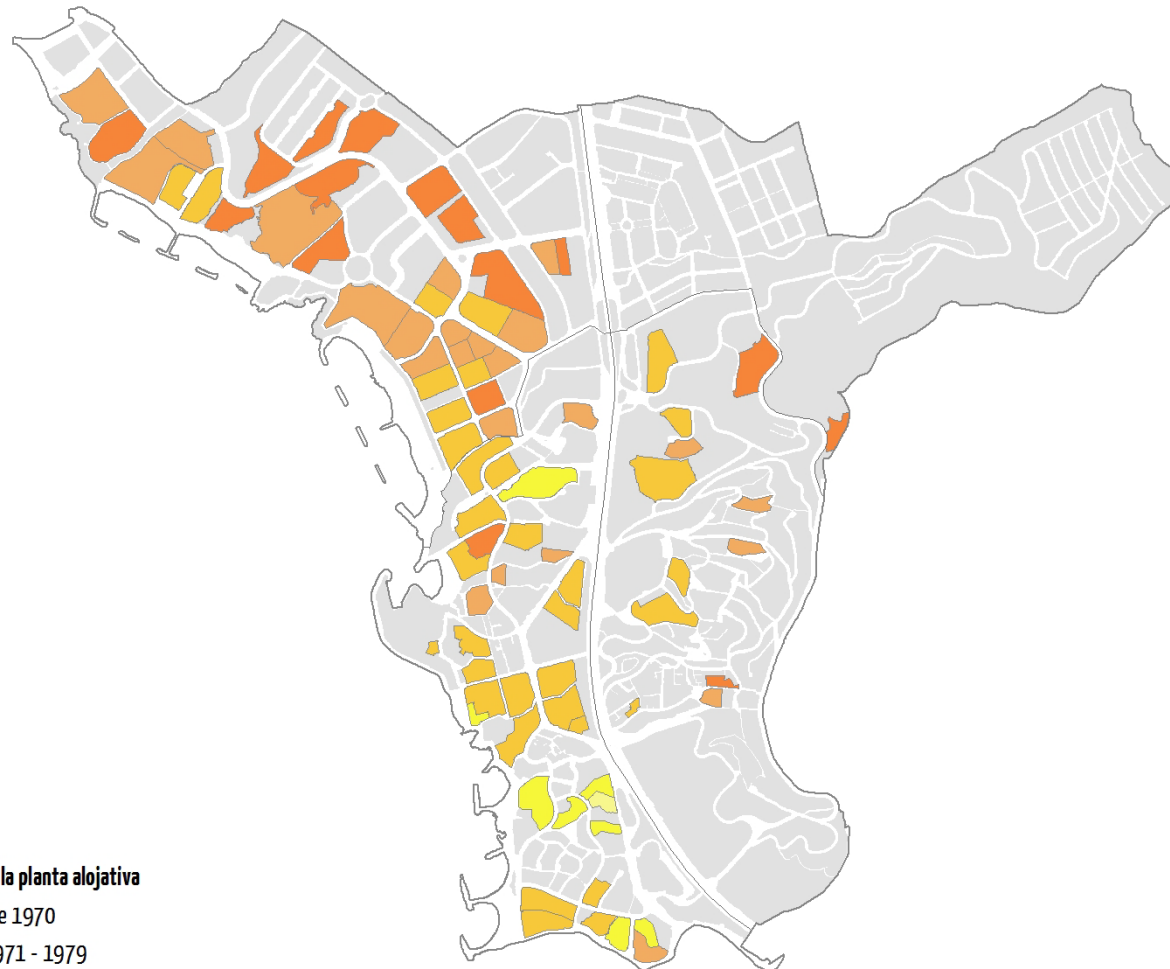


Gráfico: Antigüedad de la Planta de Alojamiento en el Ámbito del PMM de Costa Adeje. **Elaboración propia.**



El ámbito con los establecimientos turísticos alojativos más antiguos es el sector de **Playa de Las Américas**, con una edad media que ronda los treinta y un años, siguiendo la línea de expansión del ámbito turístico de Arona a través de la costa. El sector ha tenido dos grandes periodos de crecimiento, una a principios de los años setenta con sus máximos exponentes en los Apartamentos Borinquen, fundados en 1970, o el Hotel H10 Gran Tinerfe en el año 1971; y otra, de mayor auge, en la década de los ochenta.

El ámbito de **San Eugenio-Torviscas** comenzó su crecimiento, en lo que respecta a la implantación de establecimientos turísticos alojativos, a finales de la década de los ochenta, presentando una edad media que rondan lo veintidós años.

Prácticamente a la par, aunque con un pico de crecimiento más tardío, se desarrolló el ámbito de **El Duque-Fañabé**, con una media de antigüedad de dieciocho años. El primer establecimiento en abrir sus puertas, en el año 1985, fue el Apartahotel Hovima Altamira. A finales de los noventa-principios del 2000 se construyeron en torno al 75% de los establecimientos del sector. El establecimiento más reciente del área es el formado por los Apartamentos Baobab Suites, inaugurado en el año 2013.

Para valorar el estado de los establecimientos turísticos, en Septiembre de 2013 se realizó un exhaustivo trabajo de campo, identificando el grado de mantenimiento y las obras de reforma o rehabilitación realizadas. Conforme a los datos obtenidos, se observa que el grado de obsolescencia y deterioro que presentan los diversos establecimientos alojativos guarda una estrecha relación con su modalidad y categoría. Así, los establecimientos extrahoteleros, en general, y los de menor categoría, en particular, son los que están peor conservados y tienen una imagen más degradada. Por el contrario, los hoteles presentan en términos generales un buen estado de conservación, habiendo acometido muchos de ellos obras de mantenimiento e, incluso, de reforma integral.

En términos generales, los establecimientos turísticos alojativos del ámbito de **Playa de Las Américas**, corazón del crecimiento de toda la ciudad turística posterior, además de poseer la edad media más avanzada, presentan un alto grado de obsolescencia. Prueba de ello es que tan sólo cinco establecimientos han realizado una reforma integral en los últimos diez años. En esta área se han detectado también que alrededor de un 44% de los establecimientos han carecido de un adecuado mantenimiento, en muchos de los casos al verse dificultadas por su alto porcentaje de unidades residencializadas.

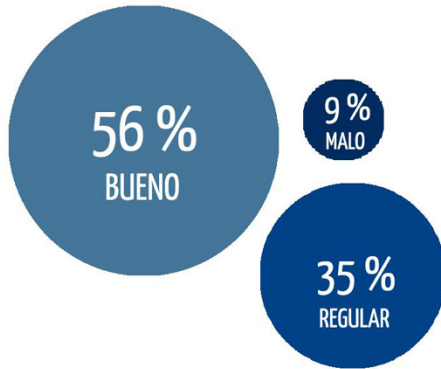
Alrededor del 25% de los establecimientos alojativos turísticos del ámbito de **San Eugenio-Torviscas** presentan un estado de conservación medio-bajo. Sólo dos establecimientos han realizado una reforma integral en los últimos cinco años (los Apartamentos Costa Adeje Gardens y Club La Costa AT Monterey). En esta área se han detectado también muchos establecimientos que no ejecutan obras de mantenimiento.

En el ámbito de **Fañabé-El Duque** los establecimientos son de construcción reciente y, generalmente, han practicado de forma regular obras de mantenimiento y rehabilitación. En los últimos cinco años han realizado las reformas integrales necesarias para sus óptimos funcionamientos siete establecimientos.

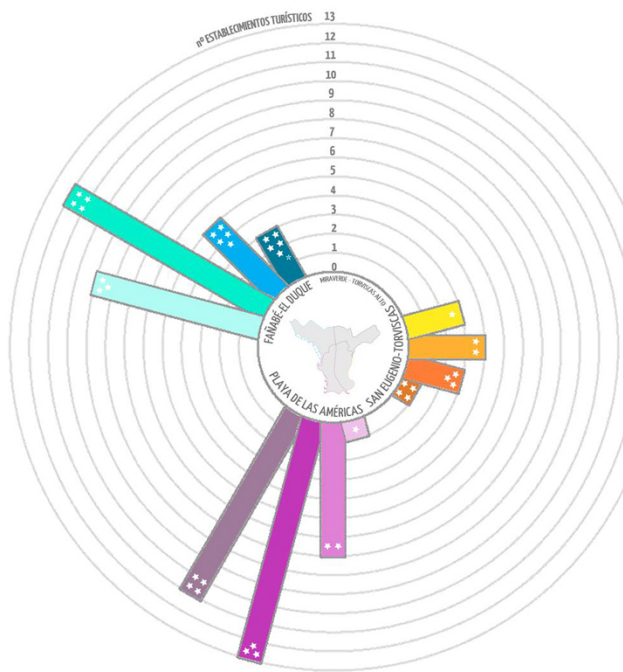
Por tanto, si bien no se puede afirmar que la obsolescencia sea una característica fundamental de la planta de alojamiento del ámbito, sí lo es en el caso de los establecimientos extrahoteleros, así como en el caso de los establecimientos hoteleros del sector de Playa de Las Américas.



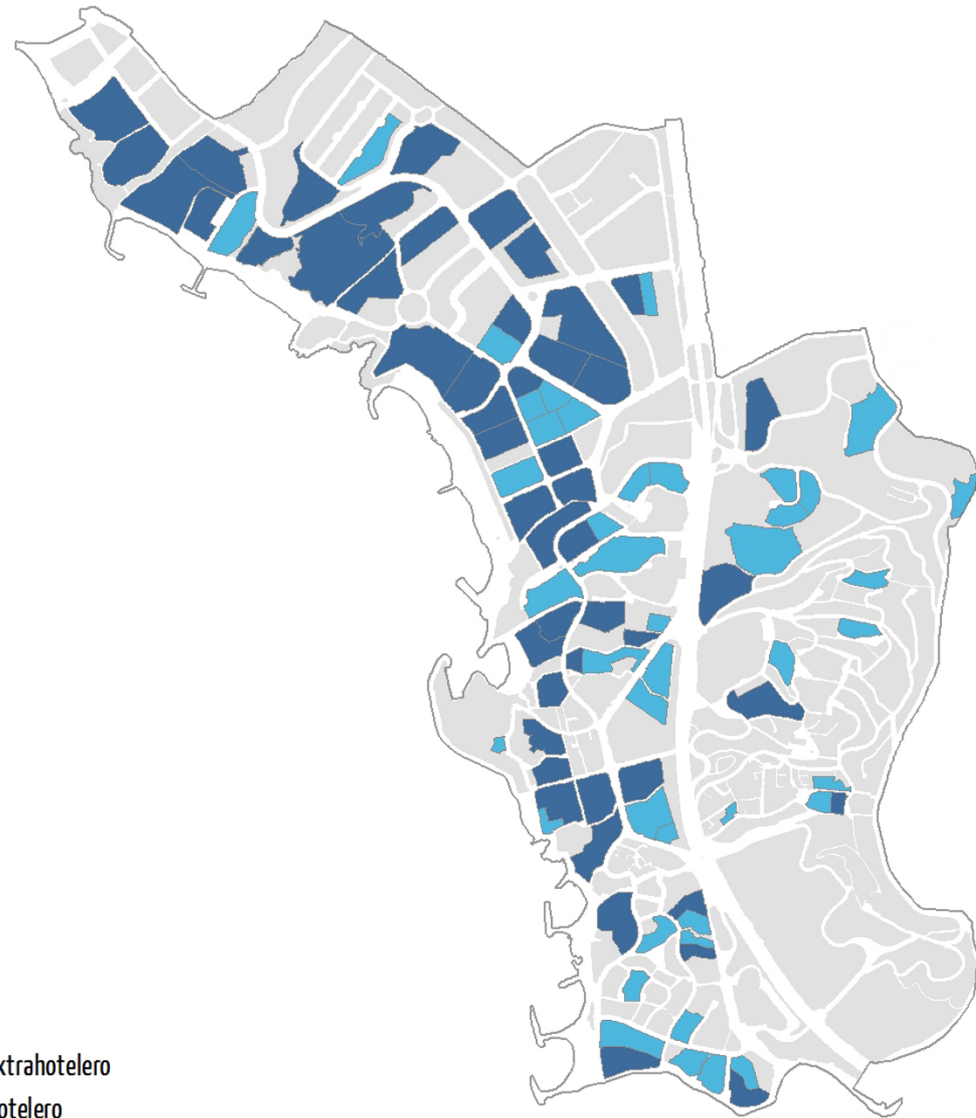
ESTADO DE CONSERVACIÓN DE LOS ESTABLECIMIENTOS TURÍ



CATEGORIA DE LOS ESTABLECIMIENTOS TURÍSTICOS



Extrahotelero
Hotelero



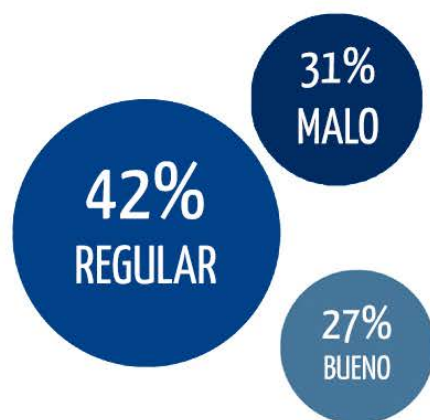
CATEGORIA Y NÚMERO DE ESTABLECIMIENTOS TURÍSTICOS POR MODALIDAD



ESTABLECIMIENTOS COMERCIALES

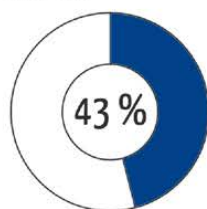
El análisis de la antigüedad de los establecimientos comerciales se ha realizado con los datos catastrales de las parcelas, y su estado de conservación, con los datos obtenidos en el trabajo de campo en Septiembre de 2013.

ESTADO DE CONSERVACIÓN DE LOS CENTROS COMERCIALES

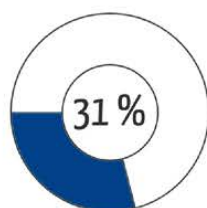


PORCENTAJE DE LOCALES CERRADOS EN CENTROS COMERCIALES

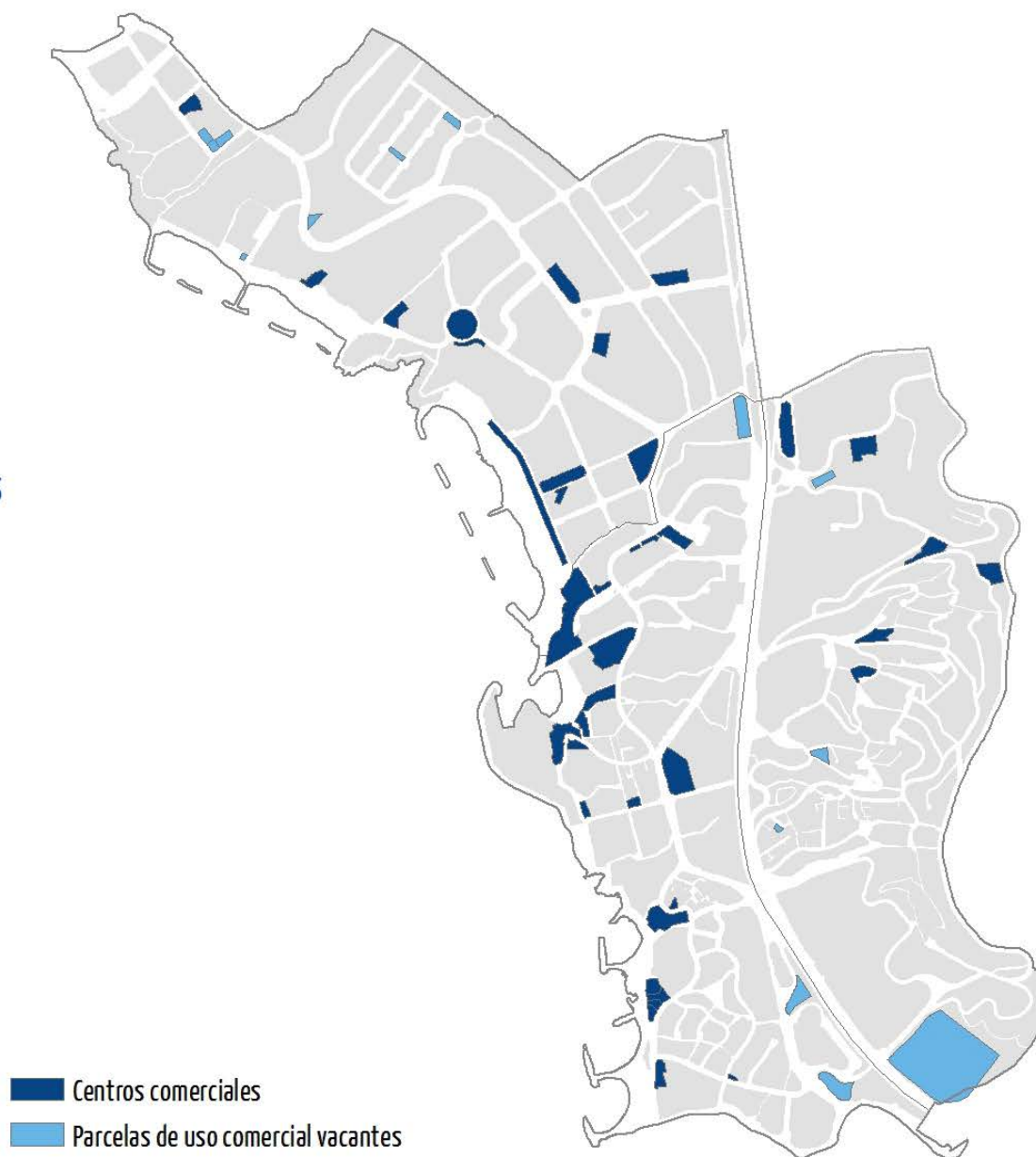
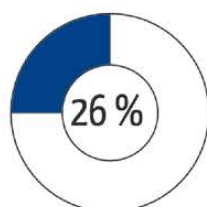
MENOS DEL 10% CERRADO



ENTRE EL 10 -50% CERRADO



MAS DEL 50% CERRADO



Plano: Emplazamiento de los Centros Comerciales en Costa Adeje. **Elaboración propia.**



En cuanto al diseño, la estética y el estado de conservación de los establecimientos comerciales, cabe mencionar la escasa calidad general, y la imagen un tanto descuidada y obsoleta de los mismos. Cada comercio tiene su propio criterio en cuestión a la cartelería, colores, tamaños, cubriciones, etc., sin que se detecten aspectos comunes que sugieran la existencia de algún tipo de regulación.

Los establecimientos comerciales del ámbito de **Playa de Las Américas**, siguen una pauta similar a sus establecimientos turísticos alojativos; con fechas de construcción superiores a los 30 años y estados de conservación bastante bajos.

El sector comercial de **San Eugenio-Torviscas** está conformado por establecimientos con una antigüedad significativa, generalmente de los años 90, que presentan un estado de conservación medio-bajo.

Por el contrario, la gran mayoría de establecimientos comerciales del ámbito de **Fañabé-El Duque** presentan un estado de conservación bastante bueno, siendo este sector el de mayor grado de excelencia turística del ámbito.

3.7.4. INDICADORES TURÍSTICOS

AFLUENCIA DE TURISTAS:

La afluencia de turistas a Costa Adeje en los últimos años es creciente, habiendo pasado de 1.198.036 turistas en 2009 a 1.379.594 en 2011, que representan el 32% de los turistas de la isla de Tenerife. No obstante, esta tendencia al alza en la afluencia total de turistas esconde una menor afluencia de turistas españoles, y especialmente de residentes canarios.

El 80% de los turistas de Costa Adeje son extranjeros, principalmente británicos (35%). Los meses de mayor afluencia son julio y agosto para los turistas españoles y la temporada de invierno para los turistas extranjeros, con noviembre como mes de afluencia máxima para los alemanes y octubre para los británicos.

ÍNDICES DE OCUPACIÓN:

En el contexto insular, la zona de Costa Adeje registra unos buenos índices de ocupación hotelera, que en el año 2011 alcanza el 81,2%, frente al 72% correspondiente a la isla de Tenerife. Por categorías, la mayor ocupación hotelera corresponde a las plazas de 4 y 5 estrellas., que es del 81,9% frente al 78,1% de ocupación para las plazas de 1 a 3 estrellas. La ocupación extrahotelera también es más elevada en Costa Adeje que a nivel insular, siendo del 55,7% en el año 2011 frente al 52% registrado en Tenerife. Al igual que en la ocupación hotelera, la de las plazas de mayor categoría supera a la registrada en las plazas extrahoteleras de 1 y 2 llaves (53% y 58,4%, respectivamente).

La evolución de los últimos años muestra una tendencia creciente en la ocupación hotelera, que pasa del 68,4% al 81,2% entre 2009 y 2011, y extrahotelera, que pasa del 49,5% al 55,7%. Por categorías, el mayor incremento corresponde a las plazas de 1 a 3 estrellas para la modalidad hotelera, y las plazas de las categorías superiores para la modalidad extrahotelera.

Por meses, la mayor ocupación se alcanza en julio y agosto y en la temporada de invierno, y la menor ocupación en los meses de mayo y junio.

ÍNDICE CENSAL DE OCUPACIÓN POR PLAZAS HOTELERAS Y EXTRAHOTELERAS POR CATEGORÍAS (%). COSTA ADEJE. PERIODO 2009-2011			
OCUPACIÓN HOTELERA	2009	2010	2011
TOTAL CATEGORÍAS	68,39	72,18	81,24
1, 2, 3 Estrellas	60,30	67,71	78,07
4, 5 Estrellas	70,05	73,15	81,93
OCUPACIÓN EXTRAHOTELERA	2009	2010	2011
TOTAL CATEGORÍAS	49,50	50,66	55,73
1, 2 Llaves	47,39	48,06	52,98
3, 4, 5 Llaves	51,61	53,29	58,37

Fuente: Encuesta de Alojamiento Turístico en Establecimientos Hoteleros y Extrahoteleros. ISTAC y elaboración propia.

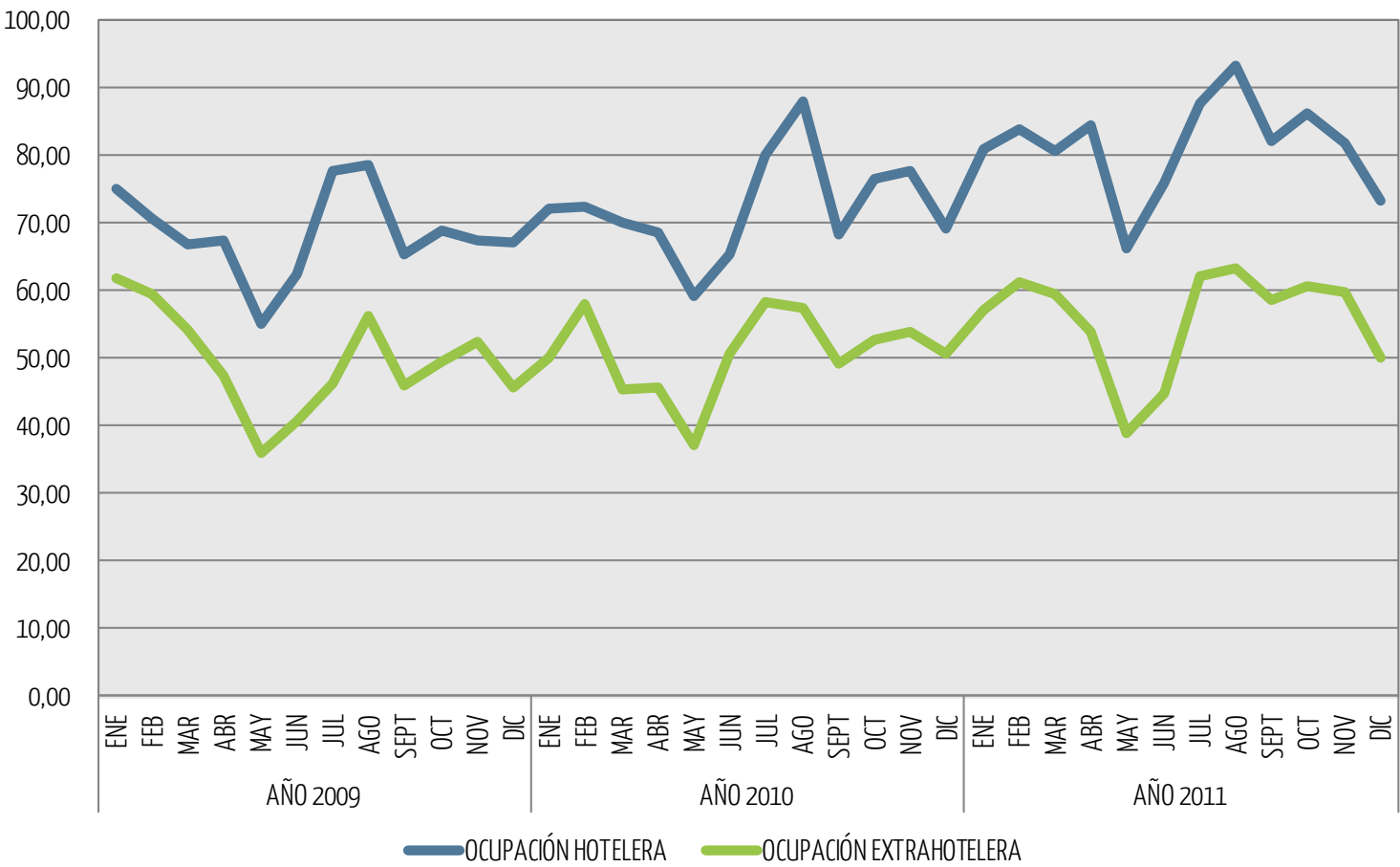


Gráfico: Índice censal de ocupación por plazas hoteleras y extrahoteleras por meses, periodo 2009-2011. Elaboración propia.



ESTANCIA MEDIA:

La estancia media en el ámbito oscila entre las 7 y 9,4 noches en establecimientos hoteleros y entre las 7,3 y 10,8 noches en los extrahoteleros, siendo ambas elevadas en el contexto insular (entre 5,5-9 días en hoteles y entre 5-7 días en apartamentos). Concretamente, en el año 2011, la estancia media en el ámbito de Costa Adeje es de 8,1 noches en hoteles y 8,7 noches en establecimientos extrahoteleros, correspondiendo las mayores estancias medias a los turistas extranjeros, particularmente a los alemanes, que llegan a duplicar la estancia media de los turistas nacionales. Los residentes canarios son los turistas con las menores estancias medias.

GASTO TURÍSTICO:

El gasto medio diario por turista en Costa Adeje se sitúa en el año 2011 en 134,77 €, de los que 39,14 € se gastan en destino. Este nivel de gasto es superior al insular, que es de 118,33 €, de los que 37,12 € se gastan en destino. Por lo que se refiere a la evolución reciente del gasto turístico en Costa Adeje, ha aumentado en 13 € por turista el gasto diario total entre 2009-2011, aunque este aumento no se ha transferido al gasto realizado en destino, que incluso ha retrocedido ligeramente respecto al año 2009, teniendo su origen exclusivamente en un mayor gasto en origen.

Los turistas españoles que más gastan diariamente en destino son los españoles, con 46,15 €, y los que menos, los alemanes, con 29,98 €, siendo la diferencia entre ambos de 16,2 € por turista y día. Los turistas británicos, con 38,24 €, y de los restantes países, con 42,06 €, también tienen mayor nivel de gasto diario en destino que los alemanes. En cambio, los turistas alemanes son los de mayor gasto diario total y en origen.

Por grupos de edad, los turistas de mayor gasto diario en destino son los de 16-24 años (41,73 €), seguidos de los turistas de 45-64 años (40,86 €) y de los turistas de 25-44 años (39,39 €), siendo los mayores de 64 años los que menos gastan diariamente en destino (32,33 €). La diferencia entre los grupos de edad de mayor y menor gasto diario en destino es de 9,4 € por turista y día. Por el contrario, los turistas que más gastan diariamente en origen son los de 45 a 64 años, y los que menos, los de 16 a 24 años.

El principal capítulo de gasto diario en destino es la alimentación (38,2%), ya sea en restaurantes (23%) o en compras en supermercados (15,2%). Los siguientes capítulos son, por orden de importancia: souvenirs (15,9%), ocio (15,5%), alojamiento (14,8%), alquiler de vehículos (4,5%) y transporte público (3,8%). El principal gasto diario en destino de los turistas alemanes es el ocio; mientras que para los turistas españoles es el gasto en souvenirs y para los británicos, el gasto en restaurantes.

3.7.5. RECURSOS TURÍSTICOS DISPONIBLES

La ciudad turística de Costa Adeje, conjuntamente con Los Cristianos-Las Américas, se configura como el centro neurálgico de la Comarca Sur de Tenerife. Esta comarca cuenta con una gran variedad de recursos etnográficos, patrimoniales, naturales y turísticos, con los cuales el conjunto Costa Adeje-Arona interactúa permanentemente y coadyuvan a fortalecer su oferta complementaria y su posicionamiento en el mercado turístico.

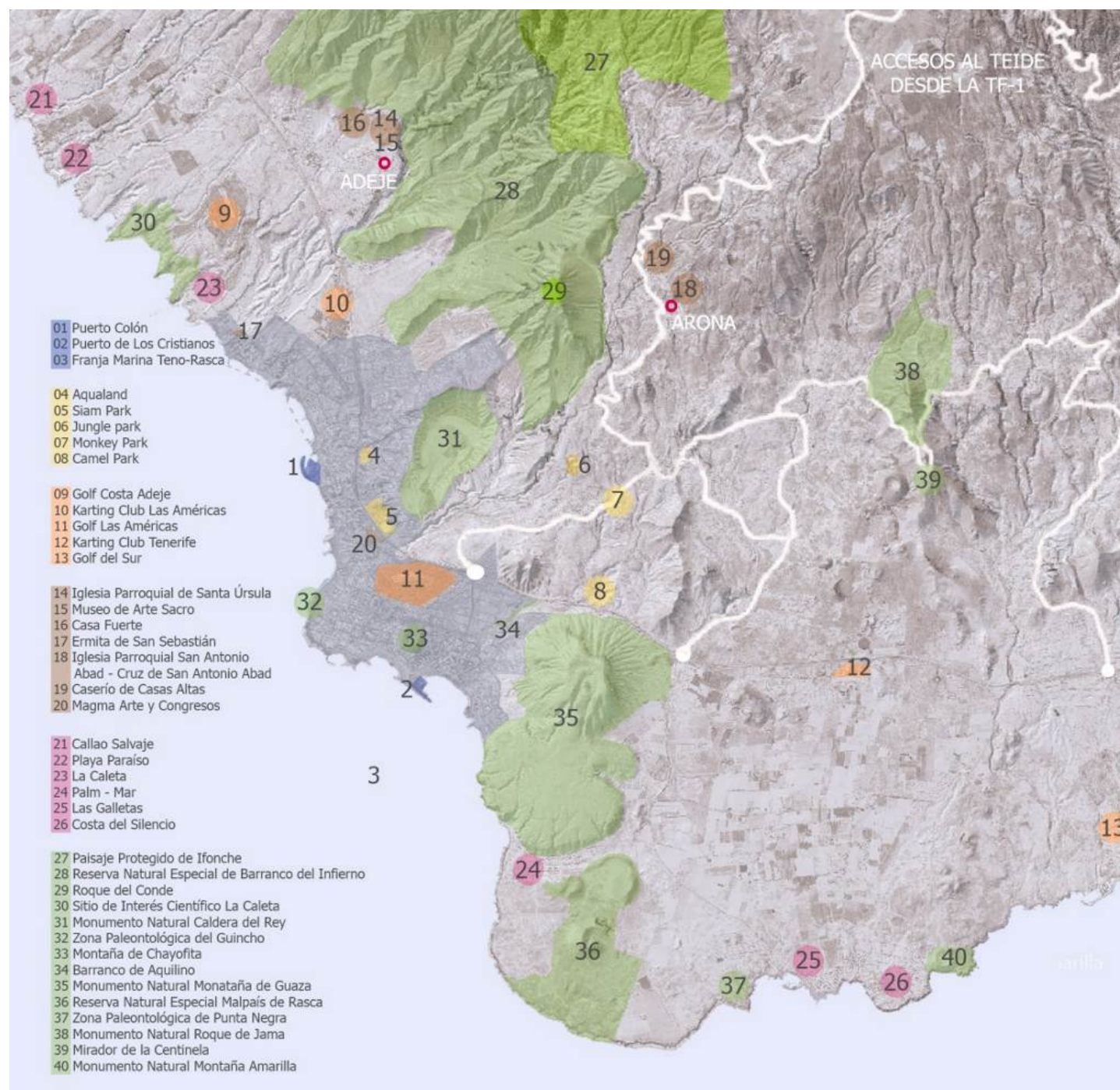


Gráfico: Recursos Turísticos Comarcales. Elaboración propia.



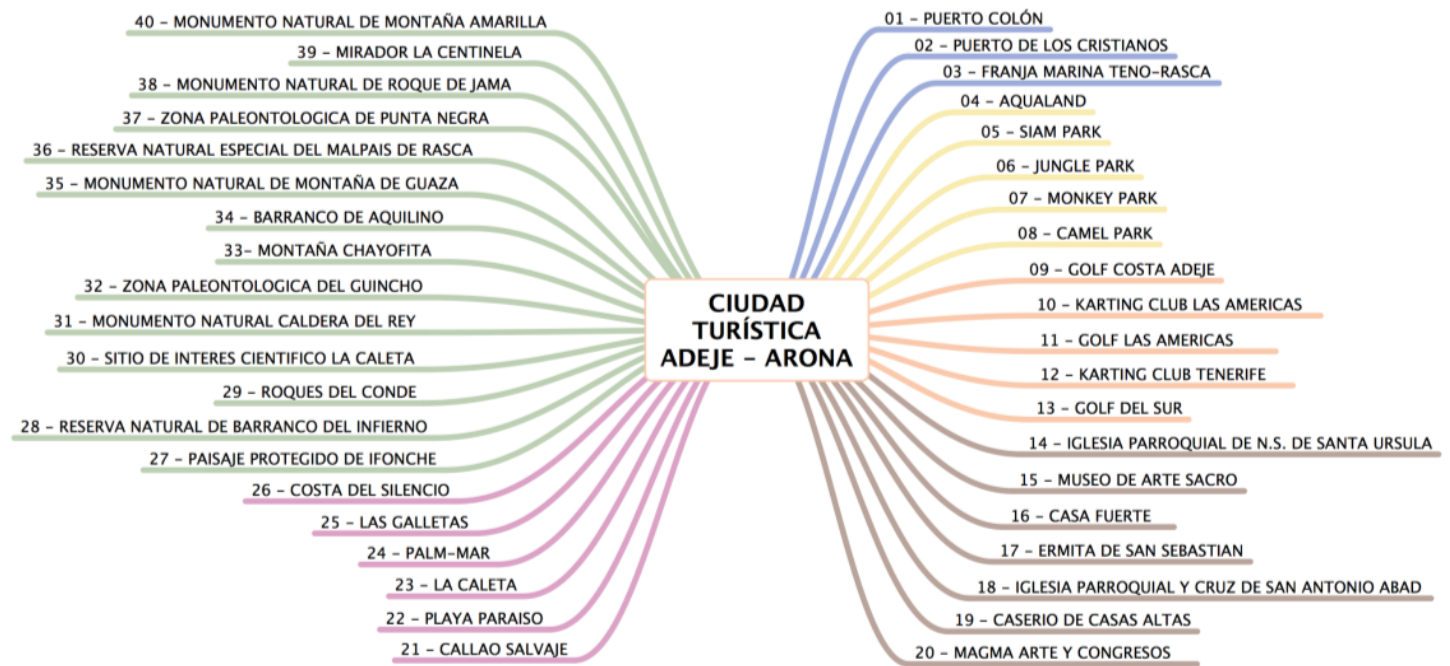


Gráfico: Diagrama de recursos turísticos comarcales. Elaboración propia



Foto 1: Paisaje Protegido de Ifonche. Fuente: www.gobiernodecanarias.org; Foto 2: Reserva Natural Especial de Barranco del Infierno. Fuente: www.visitarcanarias.com.
Foto 3: Sitio de Interés Científico La Caleta. Fuente: Propia.

En este sentido, la carencia de un núcleo tradicional o casco histórico en Costa Adeje, puede ser suplida por los recursos de tipo etnográficos, como por ejemplo, núcleo marítimo de La Caleta o la Villa Histórica de Adeje, o las celebraciones en honor a San Sebastián en la Enramada o la celebración de la pasión en la villa. Otros son de tipo patrimonial, como el conjunto formado por Iglesia de Santa Úrsula y su Convento, Museo de Arte Sacro y Plaza de España. Los recursos naturales tienen especial importancia como son el Paisaje Protegido de Ifonche, la Reserva Natural del Barranco del Infierno o los Roques del Conde.

Ya en otro tipo de recursos, existen una red de ciudades turísticas satélites de menor rango en la costa de los municipios de Adeje, Arona y en menor medida Granadilla y Guía de Isora, que nutren de visitantes extras a la propia ciudad, como son Costa del Silencio o Playa Paraíso, o bien recursos de tipo turístico como los parques temáticos, como el Jungle Park o el Monkey Park.

Dentro del propio ámbito del PMM de Costa Adeje, se encuentran recursos paisajísticos y turísticos que sin tener carácter comarcal, tienen o pueden llegar a tener aún más valor para la ciudad turística.

NATURALEZA Y PAISAJE:



▲ Fondo marino. Costa Adeje



▲ Playa del Duque. Costa Adeje.

La principal riqueza que posee el entorno de la Ciudad turística de Costa Adeje es su propio litoral y su franja marina asociada que, por su valor, se encuadra en una Zona Especial de Conservación (ZEC) denominada Franja Marina Teno-Rasca, así como sus valores paisajísticos y ambientales. Más del 45% de la superficie del municipio está compuesta por espacios naturales especialmente protegidos, tanto en la costa como en la montaña.

El ZEC marino posee un importante valor faunístico, siendo el hábitat de una gran variedad de cetáceos, entre los que destacan los calderones tropicales (*Globicephala macrorhynchus*), (grupo de más de 250 individuos) y los delfines mulares (*Tursiops truncatus*) con condiciones excepcionales para su observación. Puerto Colón es una de las bases de las embarcaciones dedicadas a la citada actividad

A nivel paisajístico encontramos en el ámbito de Costa Adeje formaciones ignimbritas y basálticas de gran valor estético, que en muchos casos están ocultas a la mirada del turista e incluso del residente. Ejemplos de estas formaciones las encontramos en el ámbito de la Enramada- Cruz del Humilladero, o ciertas calas junto a la Caleta como la Playa de Morteros o Diego Hernández.

Otro de los principales atractivos de Costa Adeje reside en el protagonismo paisajístico natural del Monumento Natural de La Caldera del Rey, -de origen hidromagmático que ha posibilitado el desarrollo de actividades agrícolas en su interior-, la Reserva Natural Especial de Barranco del Infierno o el Sitio de Interés Científico de La Caleta, que ofrecen la posibilidad de practicar el senderismo, a través de las rutas existentes que parten de la ciudad turística, como los senderos de La Caleta-Playa Paraíso y el Camino de la Virgen.

Otro gran punto de atracción de Costa Adeje son sus ocho playas principales: del Bobo, de La Pinta, del Beril, de La Enramada, del Duque, de Fañabé, de Troya I y de Troya II, de las que las cuatro últimas ondean en la actualidad Bandera Azul. Asimismo, el frente costero de Costa Adeje cuenta con otras calas, además de charcos, piscinas naturales y bajíos, escasamente utilizados pero con un alto potencial paisajístico, que permanecen ocultas al turismo general.

DEPORTIVOS Y NÁUTICOS:

Las actividades deportivas y marítimas son uno de los principales recursos turísticos del ámbito, donde se ofertan desde excursiones en barco y de avistamiento de cetáceos hasta buceo, surf, paseos en kayak, pesca de altura y flyboard.

En general, las actividades náuticas, incluidos los centros de buceo, se concentran en el deportivo Puerto Colón, a excepción de las escuelas de surf, que se localizan principalmente en Playa de Las Américas, por su proximidad con las playas en las que se practica este deporte. Desde Puerto Colón parten también las excursiones hacia Acantilados de Los Gigantes y el Barranco de Masca.

Por lo que se refiere a la oferta no náutica, cabe destacar la existencia de empresas especializadas en deportes de aventura, como parapente y saltos en paracaídas.

Además, en las proximidades del ámbito se encuentran el Golf Costa Adeje, que dispone de dos campos de 18 y 9 hoyos y de escuela de golf, y que es ofertado por muchos hoteles; y un centro de entrenamiento para deportistas de alto rendimiento, elegido por numerosos deportistas y profesionales por el clima y por la posibilidad de entrenar en altura o al nivel del mar.

TERAPÉUTICOS Y DE MANTENIMIENTO PERSONAL:

En la zona de Costa Adeje, hay un centro de spa y talasoterapia no asociado a establecimiento de alojamiento alguno: el Aqua Club Termal, situado en Torviscas. Además, hay diversos centros de spa ubicados en hoteles de 4 y 5 estrellas, a los que se puede acceder, previo pago, sin necesidad de alojarse en dichos hoteles.



ETNOGRÁFICOS Y CULTURALES

De todos los recursos turísticos, los culturales son prácticamente inexistentes, con la excepción de la Ermita de San Sebastián y la fiesta asociada a ella, que se remonta a finales del siglo XIX y es una de las principales festividades del municipio.

ENTRETENIMIENTO Y CONSUMO

La oferta comercial de la zona de Costa Adeje es amplia, concentrando más de la mitad de la oferta del municipio. Se localiza principalmente en las zonas de San Eugenio, Torviscas, Playa de Las Américas y Playas del Duque, y presenta un nivel aceptable de diversificación, siendo los comercios dedicados al consumo cotidiano y al equipamiento personal los de mayor importancia relativa en la estructura comercial del ámbito. La densidad comercial es muy elevada, especialmente en Playa de Las Américas, donde se concentra un elevado número de comercios en un espacio territorial muy reducido.

En su mayoría, la superficie de venta se ubica en galerías y centros comerciales. Concretamente, hay en el ámbito 32 centros comerciales, de los que dos están cerrados. Buena parte de los centros son de reducidas dimensiones y presentan importantes problemas de funcionamiento, de forma que a nivel global en torno al 35-40% de sus locales están cerrados, sobre todo en sótanos y plantas altas sin acceso directo desde la calle. Así, diez centros comerciales mantienen abiertos más del 90% de sus locales, mientras que nueve tienen más locales cerrados que abiertos.

Muchos de los locales albergan bazares o bares y restaurantes, escaseando el comercio especializado y de calidad, lo que unido a la elevada incidencia de locales cerrados y a la obsolescencia que caracteriza a algunos centros comerciales, ha derivado en una pérdida de competitividad de los mismos, que necesitan una reforma integral.

La oferta comercial de la zona turística de Adeje se completa con el Mercadillo de Costa, que se celebra jueves y sábado en la explanada frente al Centro Comercial El Duque.

La oferta de hostelería se encuentra sobredimensionada prácticamente en todo Costa Adeje, especialmente en el sector de Playa de Las Américas, que es donde se concentra de forma mayoritaria. Está compuesta por números bares, cafeterías y restaurantes, cuya oferta gastronómica se centra en la comida internacional, con unos parámetros estéticos anticuados, en cuanto a diseño de locales, mobiliario e identidad corporativa. Destaca la inexistencia de gastronomía local, o puntos de venta de productos pertenecientes a la isla o a Canarias.

En lo que respecta al ocio nocturno, éste se localiza principalmente en la zona de Puerto Colón y de Playa de Las Américas. En su conjunto, la oferta de ocio nocturno es variada y se conforma de distintas maneras: desde locales independientes que funcionan como discotecas o pubs, hasta zonas en las que se concentra un grupo de locales dedicados al ocio nocturno, como pueden ser avenidas, bajos de centros comerciales, etc. Entre los locales de ocio nocturno destacan, por su calidad, el Monkey Beach Club, la discoteca El Faro y los locales del Centro Comercial El Mirador. También en Playa de Las Américas se encuentra el único casino de la zona turística, el Casino Playa de Las Américas, que se ubica en los bajos del Hotel H10 Gran Tinerfe.

No obstante, el principal recurso de entretenimiento de la zona está compuesto por los dos grandes parques acuáticos situados en San Eugenio: Aqualand y Siam Park, que constituyen importantes focos de atracción de visitantes y donde se desarrollan también actividades específicas, como el programa terapéutico “delfinoterapia” en Aqualand, o la programación anual de festivales que realiza el Siam Park.

Por último, otro importante recurso de Costa Adeje es el Magma Arte & Congresos, un palacio de congresos con un aforo de 4.000 personas y una variada programación de ferias y congresos, y donde también se celebran eventos de todo tipo, conciertos y festivales, como el Magma Fest. Además, del Magma Arte & Congresos, numerosos hoteles de Costa Adeje cuentan con salas de conferencias, tratándose principalmente de hoteles de 4 y 5 estrellas.



Este apartado contiene la valoración y principales conclusiones obtenidas de las encuestas realizadas a residentes y turistas del ámbito, así como los puntos clave detectados en el programa de participación social. Tanto las encuestas a residentes y turistas como el programa de participación social han sido realizados ex profeso para este documento.

Se ha realizado una encuesta a la población residente en Costa Adeje con el objetivo de conocer su percepción y valoración en los ámbitos del medio ambiente, urbanismo, servicios públicos y oferta complementaria; así como su actitud frente al turismo.

VALORACIÓN DE LOS RESIDENTES

Para conocer la valoración de los residentes, los aspectos sobre los que fueron preguntados quedaron agrupados en los cinco bloques siguientes: servicios e infraestructuras, movilidad y transporte, recursos paisajísticos, oferta comercial y oferta de ocio. Además, se incluyó un estudio de los patrones de movilidad de los residentes encuestados.

Las valoraciones mínima y máxima, y el aspecto concreto al que corresponden, obtenidas por cada bloque son las siguientes:

	VALORACIÓN MÍNIMA	VALORACIÓN MÁXIMA
SERVICIOS E INFRAESTRUCTURAS	Zonas wifi (5,4)	Abastecimiento de agua y electricidad (7,1) Paseos y zonas peatonales (7,1)
MOVILIDAD Y TRANSPORTE	Infraestructuras para bicicletas (2,3)	Servicio de taxi (7,2)
RECURSOS PAISAJÍSTICOS	Estética de las edificaciones (6,4)	Clima (8,5)
OFERTA COMERCIAL	Oferta comercial (6,0)	Oferta comercial de alimentación y 1ª necesidad (7,0)
OFERTA DE OCIO	Actividades en áreas naturales (4,8)	Actividades deportivas (6,1)

Elaboración propia.

Por tanto, los bloques con peor valoración media son movilidad y transporte y oferta de ocio; mientras que el bloque con mejor valoración media es el de recursos paisajísticos.

A continuación se presentan los aspectos peor y mejor valorados, con independencia del bloque al que pertenezcan.

PROBLEMÁTICA:

Los aspectos peor valorados por los residentes son los siguientes (valoraciones inferiores a 6):

- Infraestructuras para bicicletas
- Aparcamiento
- Actividades en áreas naturales
- Servicios de guaguas
- Zonas Wifi
- Instalaciones infantiles
- Mantenimiento de calles y aceras
- Parques y jardines
- Calidad y variedad de la oferta de ocio
- Actividades culturales
- Ocio-nocturno

También se puede resaltar como problemática la percepción que los residentes tienen del turista que visita Adeje, al que consideran de escaso poder adquisitivo y masivo de sol y playa.

POTENCIALIDADES:

Los aspectos mejor valorados por los residentes son los siguientes (valoraciones superiores a 7):

- Clima
- Paisajes
- Playas y zonas de baño
- Calidad del medio ambiente
- Servicio de taxi
- Abastecimiento de agua y electricidad
- Paseos y zonas peatonales

También resulta una potencialidad la actitud positiva que los residentes tienen frente al turismo, al que más del 90% de los residentes considera beneficioso para Adeje, en la medida en que es el motor económico y principal fuente de trabajo del municipio.

PATRONES DE MOVILIDAD:

Los resultados más relevantes del estudio sobre los patrones de movilidad de los residentes son las siguientes:

- El 83% de los encuestados realiza un promedio de 4,5 desplazamientos diarios, con una duración media de 63,9 minutos por desplazamiento.
- El principal medio de transporte utilizado es el vehículo privado, ya sea como conductor (70%) o como pasajero (10%), y el 17% hizo alguno de sus desplazamientos a pie.
- Los principales motivos de los desplazamientos son, por este orden: el trabajo, el ocio, las compras, recoger a los niños, hacer gestiones, los estudios e ir al médico.
- El 24% de los encuestados es usuario habitual de guaguas, el 61% no utiliza guaguas nunca y el 15% es usuario ocasional. Los principales frenos al uso de guaguas son, por este orden: la comodidad, la ausencia de líneas que se ajusten a sus recorridos, la preferencia por ir en coche o caminando, la no correspondencia entre los horarios de los encuestados y los de las guaguas, la lentitud de las guaguas y lo lejos que están las paradas.
- El 66% de los encuestados utilizaría carril – bici si lo hubiera, y el 33% restante no.



CONCLUSIONES DE LOS RESIDENTES

La encuesta contiene dos preguntas abiertas en las que se da opción al encuestado de proponer libremente qué actuaciones considera prioritarias para mejorar la zona y para mejorar la satisfacción de los turistas, desde la perspectiva del residente en el ámbito.

ACTUACIONES QUE DEMANDAN LOS RESIDENTES PARA MEJORAR EL ÁMBITO:

A continuación se resumen las actuaciones que, a juicio de los residentes, es prioritario acometer para mejorar el ámbito de Costa Adeje:

- El 26% de los encuestados propone mejorar el servicio de autobús, argumentando que falta puntualidad, frecuencia de paso y mayor cobertura.
- La necesidad de más aparcamiento público también es una respuesta recurrente, siendo demandada por el 22% de los encuestados, que se queja de las enormes dificultades que entraña aparcar.
- También el 22% de los encuestados demanda una mayor limpieza en las calles y zonas públicas.
- El 17% de los encuestados demanda mejoras en las zonas verdes y parques.

En un segundo nivel de prioridad, los residentes reclaman un carril bici; actividades culturales; mejoras en la oferta comercial, de restauración y de ocio, quejándose de que la existente está dirigida a los turistas; mayor seguridad ciudadana y mejoras en el mantenimiento de calles, aceras y playas.

ACTUACIONES QUE DEMANDAN LOS RESIDENTES PARA MEJORAR LA SATISFACCIÓN DE LOS TURISTAS:

Las actuaciones prioritarias para incrementar la satisfacción de los turistas son, a juicio de los residentes, las siguientes:

- El 22% de los encuestados reclama una mejora en la atención que se presta al turista, así como el control del acoso al que se ven sometidos por parte de vendedores ambulantes y de time-sharing, relaciones públicas de restaurantes, etc.
- El 10% reclama mejoras en la oferta de ocio, especialmente de ocio diurno.

En un segundo nivel de prioridad, se reclaman mejoras en el transporte público, en la limpieza de las zonas públicas, en la seguridad ciudadana, en la estética del ámbito, en los servicios prestados en playas y en el mantenimiento de las mismas.

3.8.2. ENCUESTAS A TURISTAS

Se ha realizado una encuesta a los turistas alojados en el ámbito con el objetivo de conocer su percepción y valoración en los ámbitos del medio ambiente, urbanismo, servicios públicos y oferta complementaria; así como las características de su viaje, las actividades realizadas en el mismo, las motivaciones en la elección de Adeje y su valoración.

El tamaño de muestra quedó definido con la realización de 311 entrevistas válidas, todas ellas en la terminal de salidas del Aeropuerto Tenerife Sur.

CARACTERIZACIÓN DE LOS TURISTAS

PERFIL DEL TURISTA Y GRUPO DE VIAJE:

El 62% de los turistas encuestados son mujeres y el 38% hombres. Por tramos de edad, el 34% tiene menos de 36 años, el 47% tiene entre 36 y 55 años y el 19% tiene más de 55 años.

La nacionalidad mayoritaria es la británica (48% de los encuestados), seguidos de los turistas alemanes (17%). El 5% de los turistas encuestados es de nacionalidad española.

Los turistas vienen principalmente acompañados de su pareja (49%), de otros familiares (20%) y de su pareja e hijos (17%).

CARACTERÍSTICAS DEL VIAJE:

El tipo de alojamiento mayoritariamente elegido por los turistas es el hotelero (69%), principalmente hoteles de 4 ó más estrellas. Y el régimen mayoritario es todo incluido (34%), seguido de media pensión (30%) y sólo alojamiento (25%).

La estancia media de los turistas encuestados es de 9,5 noches, correspondiendo la mayor estancia media a los turistas extranjeros y la menor a los españoles.

La media de tiempo que los turistas pasan fuera del alojamiento es de 6,7 horas al día. Y el 42% de los turistas encuestados pasa fuera del alojamiento más de 8 horas/día.

FIDELIZACIÓN DEL TURISTA:

Se trata de turistas notablemente fidelizados, con un número medio de estancias previas en el ámbito de 2. Un 53% de los turistas encuestados viene por primera vez, y un 48% son repetidores, de los que la mitad ha estado en Adeje 3 ó más veces.

ACTIVIDADES REALIZADAS DURANTE LA ESTANCIA:

Las principales actividades realizadas en Adeje por los turistas encuestados son: ir a la playa y utilizar las instalaciones del alojamiento (60-65% de los encuestados); ir de compras y pasear (50-55%); comer y ocio nocturno (20-25%); actividades de ocio, deporte y wellness (10-15%); y actividades culturales y en la naturaleza (menos del 10% de los encuestados.).

Como aspecto positivo, el 92% de los encuestados declara que no ha echado en falta ninguna actividad de ocio durante su estancia en el ámbito.

MOTIVACIONES EN LA ELECCIÓN DE ADEJE:

Los principales factores de atracción son, en primer lugar, el clima; seguido de la amabilidad y hospitalidad de la población local, la seguridad del destino y su relación calidad-precio.

Por el contrario, el golf y la oferta de wellness y de turismo activo son los factores menos valorados por los turistas a la hora de elegir Adeje como destino turístico.



SATISFACCIÓN CON EL DESTINO:

El 55% de los turistas encuestados opina que la experiencia vacacional ha estado a la altura de lo esperado, el 42% la considera mejor de lo esperado, y sólo para un 3% fue peor de lo esperado. Este elevado nivel de satisfacción tiene su reflejo en las también elevadas intención de volver (87%) y de recomendar (95%).

VALORACIÓN DE LOS TURISTAS

A continuación se resumen los aspectos peor y mejor valorados por los turistas encuestados.

PROBLEMÁTICA:

Entre los elementos que componen los servicios infraestructuras, recursos paisajísticos y oferta complementaria del ámbito, los peor valorados por los turistas son los siguientes (valoraciones inferiores a 7):

- Infraestructuras para bicicletas
- Estética de las edificaciones
- Estética de los centros comerciales
- Indicaciones viales
- Accesibilidad para personas de movilidad reducida

Además de los anteriores, los turistas se muestran insatisfechos con: los relaciones públicas y vendedores ambulantes y de time-sharing que los abordan en plena calle, los ruidos, las calles empinadas, la masificación de turistas y la ausencia de cultura local.

POTENCIALIDADES:

Entre los elementos que componen los servicios infraestructuras, recursos paisajísticos y oferta complementaria del ámbito, los mejor valorados por los turistas son los siguientes (valoraciones superiores a 7,7):

- Servicio de taxis
- Miradores y zonas de observación del paisaje
- Limpieza de los espacios públicos
- Playas y zonas de baño
- Paseos marítimos
- Seguridad ciudadana
- Calidad del medio ambiente

Además de los anteriores, los turistas se muestran satisfechos con: la tranquilidad, la amabilidad de la población local, el buen ambiente, la seguridad, la relación calidad-precio y el clima.

CONCLUSIONES DE LOS TURISTAS

La encuesta contiene una pregunta abierta en la que se da opción al turista encuestado de proponer libremente qué considera prioritario para mejorar el ámbito y aumentar su nivel de satisfacción.

- En un primer nivel de prioridad, un 30% de los turistas proponen mejoras relacionadas con el urbanismo y las infraestructuras, demandando: mejoras en el pavimento, el tratamiento de los edificios vacíos o sin terminar, no seguir construyendo, mejoras en las carreteras y en la señalética vial, la eliminación de los malos olores del saneamiento, un carril bici, más mobiliario urbano, más zonas verdes y el acondicionamiento de los solares vacantes.
- En un segundo nivel de prioridad se demanda: más limpieza y mantenimiento en las calles y espacios públicos, la mejora de los horarios de las guaguas, más seguridad ciudadana, el control de la venta callejera y de los relaciones públicas, la preservación de la costa, mayor especialización de la oferta comercial y de restauración, con referencia expresa a la gastronomía local, actividades de ocio infantil y nocturno, la mejora de los accesos a las playas y los servicios prestados en las mismas.

3.8.3. PARTICIPACIÓN SOCIAL

Se ha realizado un Programa de Participación Social dirigido a los agentes implicados en el sector turístico de Adeje con el objeto de identificar, desde diferentes perspectivas, las líneas estratégicas y las actuaciones necesarias para incrementar la competitividad del ámbito.

El Programa, que sigue una metodología cualitativa, se ha estructurado en base a cuatro áreas principales:

- Marco normativo
- Imagen, singularidad y ventajas competitivas
- Producto y recursos turísticos
- Factores de competitividad

Desarrollándose en tres sesiones de focus groups (con representantes de la oferta alojativa y complementaria, así como con representantes institucionales) y cuatro entrevistas en profundidad (con agentes de la oferta complementaria y tour operadores).

CONCLUSIONES DEL PROGRAMA DE PARTICIPACIÓN SOCIAL

MARCO NORMATIVO:

A pesar de que el PMM es percibido como una oportunidad, en la medida en que existe una evidente preocupación por la progresiva residencialización y obsolescencia de los establecimientos turísticos del ámbito, hay un elevado nivel de escepticismo al respecto. Este escepticismo deriva de las siguientes cuestiones:

- Las deficiencias en la coordinación interadministrativa y en la delimitación de las competencias normativas de cada administración, que se perciben como factores que inciden negativamente en la actividad turística.
- Los incentivos referidos a superficie edificable, que son un factor que puede limitar y condicionar la renovación de los establecimientos extrahoteleros.
- La actual normativa de actividades clasificadas, que dificulta la apertura y realización de actividades de la oferta complementaria.



- La prohibición de realizar actividades en la costa, y específicamente en las playas, que supone un freno al desarrollo empresarial y a la atracción de capital inversor.

IMAGEN, SINGULARIDAD Y VENTAJAS COMPETITIVAS:

La singularidad del destino deriva de sus recursos naturales y de su patrimonio cultural. Como recursos naturales, además de las playas, se destaca la posibilidad de hacer actividades en áreas naturales en el resto del municipio. Y como patrimonio cultural se destaca Adeje – Casco.

PRODUCTO Y RECURSOS TURÍSTICOS:

En la línea de adaptar el producto y los recursos turísticos a las expectativas de los turistas, se consideran necesarias las siguientes acciones:

- La elaboración de un cuadro de mando de las actuaciones a desarrollar en el ámbito que permita priorizarlas, teniendo en cuenta sus particularidades y el grado de afección a los implicados.
- Un mayor conocimiento sobre la progresiva residencialización de determinadas zonas que permita contrarrestar sus efectos perniciosos sobre el ámbito.
- La mejora en los espacios públicos de interés turístico, fundamentalmente el paseo litoral. Dicha mejora debería favorecer su continuidad y accesibilidad, mejorar su señalización y aumentar su atractivo.
- La identificación de las vías y zonas que presentan interés turístico, de cara a priorizar las actuaciones de embellecimiento y mantenimiento evitando su deterioro.
- La renovación de los centros comerciales, dado su significativo deterioro.
- El diseño de un carril-bici cuyo trazado no discurra por el paseo litoral, a fin de evitar conflictos con los paseantes.
- Potenciar el patrimonio natural y el turismo activo.
- Potenciar el turismo náutico.
- Equiparar los usos en las playas con otras zonas costeras del país, permitiendo el desarrollo de la actividad empresarial en playas y puertos deportivos.
- Solucionar los problemas de tráfico y de aparcamiento existentes y mejorar los accesos a la zona turística.

FACTORES DE COMPETITIVIDAD:

Como factores clave de competitividad se señalan:

- Crear conciencia sobre la necesidad de ofertar unos recursos y servicios turísticos de calidad.
- Incentivar la innovación en las propuestas comerciales y de restauración.



3.9. ANÁLISIS SOCIOECONÓMICO

3.9.1. ANÁLISIS DEMOGRÁFICO

POBLACIÓN RESIDENTE

La población residente en el ámbito de estudio, según ha quedado definido en el apartado EL ÁMBITO DE ESTUDIO Y SU CONTEXTO TERRITORIAL de este documento, en el año 2013 es de 13.821 personas,¹ que residen principalmente en los núcleos de Torviscas (40,9%), San Eugenio (24,4%) y Costa Adeje (21,4%), y representan el 28% de los residentes en el municipio de Adeje.

En los últimos diez años, la población del ámbito se ha duplicado, creciendo a una tasa media anual del 6,7%, con Playas de Fañabé, Playas del Duque y Torviscas como los núcleos más dinámicos en términos demográficos. Los años de mayor crecimiento poblacional son del 2005, 2006 y 2008, que registran tasas interanuales superiores al 10%, y también el año 2013, con una variación interanual del 9,2%.

POBLACIÓN RESIDENTE POR ENTIDADES Y NÚCLEOS DE POBLACIÓN. COSTA ADEJE. PERIODO 2004-2013										
ENTIDAD / NÚCLEO	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013
COSTA ADEJE	1.898	2.292	2.496	2.338	2.509	2.621	2.526	2.611	2.709	2.955
COSTA ADEJE-PLAYAS DE FAÑABÉ	169	175	164	265	300	350	385	423	454	525
COSTA ADEJE-SAN EUGENIO	2.181	2.231	2.273	2.278	2.477	2.637	2.724	2.909	3.089	3.370
COSTA ADEJE-TORVISCAS	2.042	2.465	3.010	3.417	4.003	4.451	4.551	4.799	5.187	5.650
COSTA ADEJE-EL BERIL	206	256	288	118	107	108	106	101	110	115
COSTA ADEJE-PLAYAS DEL DUQUE	406	474	541	828	885	975	1.046	1.057	1.110	1.206
TOTAL ÁMBITO COSTA ADEJE	6.902	7.893	8.772	9.244	10.281	11.142	11.338	11.900	12.659	13.821

Fuente: Nomenclátor del Padrón Municipal a 1 de enero de cada año. ISTAC y elaboración propia.

Aunque los residentes españoles han crecido a buen ritmo (2,5% en tasa media anual), el colectivo responsable del crecimiento poblacional del ámbito es la población extranjera (8,8% en tasa media anual), que ha pasado de representar el 59% de los residentes al 74% entre 2004 y 2013. Los residentes extranjeros son principalmente europeos, con británicos, italianos y alemanes como principales nacionalidades.

La estructura de la población por grupos de edad es la siguiente: el 10,9% de los residentes tiene menos de 15 años, el 8,1% entre 15-24 años, el 43,6% entre 25-44 años, el 26% entre 45-64 años y el 11,3% tienen más de 64 años; estando constituido el grueso de los efectivos poblacionales del ámbito por adultos de mediana edad, con una edad media de 40 años.

¹ Dado que el núcleo de Costa Adeje – Torviscas no pertenece en su totalidad al ámbito de estudio de este PMM, se ha minorado su población en un 15% a efectos de estimar la población residente en el mismo efectivamente incluida en el ámbito.



CARGA POBLACIONAL

El concepto de carga poblacional comprende la población residente, más la población vinculada (por trabajo, estudios y segunda residencia) una vez transformada en población equivalente, y la población turística, como población que efectivamente utiliza un territorio con independencia de que sea o no residente habitual del mismo.

POBLACIÓN VINCULADA

Para calcular la población vinculada del ámbito de Costa Adeje, se parte de los datos de población vinculada del municipio de Adeje que figuran en el Censo de Población y Viviendas 2011, elaborado por el Instituto Nacional de Estadística, según los cuales la población vinculada del municipio de Adeje supone el 66,37% de los residentes, quedando este porcentaje definido como la tasa de vinculación que relaciona ambos tipos de poblaciones. Por tipos de vinculación, el grupo más importante es el de las personas que poseen una segunda vivienda en el municipio, cuya tasa de vinculación es del 35,61%, seguido de las personas que trabajan en el municipio sin residir en él, que suponen un 28,38% de los residentes. Por último, las personas vinculadas sólo por estudios suponen apenas un 2,37% de los residentes.

Para estimar la población vinculada del ámbito se considera que las anteriores tasas de vinculación no han variado desde el año 2011. Sin embargo, estas tasas municipales no son extrapolables al ámbito de este PMM, pues en él la lógica lleva a pensar que al menos la vinculación por trabajo y por segunda vivienda han de ser superiores que en el conjunto municipal, dado que es donde se concentra el grueso de la actividad turística y buena parte de la actividad comercial y, por ende, de la actividad económica local.

Por este motivo, se acude a la Encuesta de Infraestructuras y Equipamientos Locales para estimar qué porcentaje de la población vinculada municipal se puede atribuir al ámbito de Costa Adeje, ya que incluye una estimación de la población estacional máxima del municipio y de sus entidades y núcleos de población. La población estacional máxima se define como una cifra estimada ponderadamente a partir de las evoluciones demográficas periódicas (veranos y fines de semana) observadas en los últimos años, que comprende el total de la población residente habitual más la ocasional.² Por tanto, si a la población estacional máxima se le resta la población residente, se obtiene como resultado la población vinculada no residente.

Los resultados obtenidos son los siguientes: la población vinculada no residente del municipio es de 89.602 personas, de las que 64.632 corresponden al ámbito de Costa Adeje. Por tanto, la población vinculada del ámbito es el 72,13% de la municipal. Aplicando este porcentaje sobre la población vinculada del municipio por trabajo y por segunda vivienda,³ según el Censo de Población y Viviendas 2011, se obtiene la población vinculada del ámbito de Costa Adeje, que queda estimada en 19.785 personas, de las que 8.774 lo son por trabajo y 11.011 por segunda vivienda.

POBLACIÓN EQUIVALENTE

Una vez estimada la población vinculada, es preciso transformarla en población equivalente, para lo cual se calculan unos porcentajes de permanencia anual en el ámbito en función de las características que definen cada tipo de vinculación. Estos porcentajes, aplicados sobre la correspondiente población vinculada, la convierten en población equivalente, que expresa a cuántos residentes permanentes equivale la población vinculada. Los porcentajes utilizados son el 65,75% para la vinculación por trabajo (correspondiente a 240 días de permanencia anual) y el 16,44% para la vinculación por segunda vivienda (correspondiente a 60 días de permanencia anual).

Una vez aplicados los porcentajes anteriores sobre la población vinculada de Costa Adeje, se obtiene que su población equivalente es de 7.579 personas, de las que 5.769 son población equivalente por trabajo y 1.810 por segunda vivienda.

² Encuesta de Infraestructuras y Equipamientos Locales. Manual de Instrucciones 2011. Ministerio de Hacienda y Administraciones Públicas.

³ En el ámbito no hay centros educativos, por lo que tampoco puede haber población vinculada por estudios.



POBLACIÓN TURÍSTICA

La población turística máxima del ámbito es igual al número de plazas de alojamiento turístico que se encuentran en explotación, que son 38.504: 26.807 hoteleras y 11.697 extrahoteleras. No obstante, a efectos de este análisis lo que interesa es el número medio diario de turistas presentes en el ámbito, para lo que es preciso las plazas ofertadas con sus respectivos índices medios de ocupación, que son del 81.2% para las plazas hoteleras y del 55,7% para las extrahoteleras, tal y como se recoge en el apartado PRODUCTO TURÍSTICO de este documento.

Aplicando los índices medios de ocupación a las plazas en explotación en el ámbito, se estima que el número medio diario de turistas presentes en Costa Adeje es de 28.283.

CARGA POBLACIONAL

La carga poblacional total que soporta el ámbito de Costa Adeje se calcula como la suma de la población residente, la población vinculada por trabajo y segunda vivienda, una vez transformada en población equivalente, y el número medio diario de turistas, quedando estimada en 49.682 personas.

CARGA POBLACIONAL. COSTA ADEJE. AÑO 2013				
POBLACIÓN RESIDENTE	POBLACIÓN EQUIVALENTE		POBLACIÓN TURÍSTICA	CARGA POBLACIONAL
	POR TRABAJO	POR SEGUNDA VIVIENDA		
13.821	5.769	1.810	28.283	49.682

Fuente: Elaboración propia.

PROYECCIÓN POBLACIONAL

La proyección poblacional se hace partiendo de la población residente, sobre la que se aplica una determinada tasa de crecimiento para estimar su evolución futura hasta el año horizonte. A estos efectos, se toma 2025 como año horizonte. Una vez hecha la proyección de la población residente, se estima el comportamiento futuro de los demás componentes de la carga poblacional de Costa Adeje en función de las tasas que los relacionan con los residentes, y suponiendo que dichas relaciones permanecen invariables hasta 2025.

PROYECCIÓN DE LA POBLACIÓN RESIDENTE

Para hacer la proyección de la población residente, se parte, por un lado, de su dinámica demográfica reciente; y por otro lado, de la proyección que realiza el Instituto Canario de Estadística para todo el sur de Tenerife hasta el año 2019.

La dinámica demográfica reciente, sustentada fundamentalmente por el incremento de la población de nacionalidad extranjera, viene definida por una tasa de crecimiento medio anual en el periodo 2004-2013 del 6,7%. No obstante, este periodo comprende tanto años de rápido crecimiento poblacional, con tasas interanuales superiores al 10%, como años de crecimiento moderado, con tasas interanuales mucho más discretas. Por ello se considera que, a efectos de estimar el futuro comportamiento demográfico del ámbito, resulta más adecuado tomar como punto de partida el crecimiento poblacional experimentado por éste en el periodo 2010-2013, que es del 4,9%, de forma que la proyección no se vea sobreestimada al ser calculada con una tasa comprensiva de años de crecimiento poblacional acelerado vinculado a la bonanza económica existente hasta aproximadamente 2008. Tampoco se considera conveniente tener en cuenta el año 2009 en la tasa de crecimiento a aplicar para proyectar la población, ya que este año registra la tasa interanual más reducida de todo el periodo (1,8%).



Por otra parte, y según la proyección poblacional del Instituto Canario de Estadística para el sur de la isla,⁴ se prevé que la población continúe creciendo hasta el año 2019, pero a una tasa cada vez menor, de modo que las tasas de variación interanuales se van reduciendo a un ritmo medio del 0,1%.

En base a las consideraciones anteriores, para proyectar la población residente en el ámbito hasta el año 2025 se parte de su crecimiento medio anual en el periodo 2010-2013 (4,9%), que se va minorando a razón de un 0,1% anual hasta 2025. Según los resultados obtenidos, que se muestran a continuación, se estima que la población residente en 2025 será de 23.037 personas, correspondiente a un crecimiento medio anual entre 2014 y 2025 del 3,8% y a 9.216 nuevos residentes.

PROYECCIÓN DE LA POBLACIÓN RESIDENTE. COSTA ADEJE. AÑO HORIZONTE 2025												
2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
13.821	14.498	15.194	15.908	16.640	17.389	18.154	18.935	19.730	20.539	21.360	22.193	23.037

Fuente: Elaboración propia.

PROYECCIÓN DE LA CARGA POBLACIONAL

La proyección de la carga poblacional se hace partiendo de la proyección de la población residente y en función de las relaciones existentes entre la población equivalente y la turística con la residente, quedando estimada en 82.811 personas en el año 2025, incluidos los residentes.

PROYECCIÓN DE LA CARGA POBLACIONAL. COSTA ADEJE. AÑO HORIZONTE 2025													
COMPONENTES	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
CARGA POBLACIONAL	49.683	52.117	54.619	57.186	59.817	62.508	65.259	68.065	70.924	73.831	76.785	79.779	82.811

Fuente: Elaboración propia.

3.9.2. ANÁLISIS SOCIOECONÓMICO

El mercado de trabajo de la comarca Tenerife-Suroeste, a la que pertenecen el municipio y el ámbito de este PMM, ha experimentado un acusado deterioro en los últimos años, con importantes descensos en la tasa de empleo, que ha pasado del 56,99% en el año 2004 al 42.78% en el año 2013, al tiempo que la tasa de paro se ha triplicado hasta situarse en el 32,59%, esto es: de cada tres personas activas, una está en paro.⁵

Por lo que respecta a la estructura productiva, está fuertemente terciarizada, siendo las actividades de servicios en general, y de hostelería en particular, las que crean y destruyen más empleo. Globalmente considerado, el sector servicios registra el 92-95% de los empleos municipales y más del 80% del paro; mientras que las actividades de hostelería por sí solas (alojamiento y restauración) absorben el 50% de los empleos y un tercio del paro.⁶ No obstante, estos porcentajes son municipales, por lo que cabe inferir que la incidencia del comercio y la hostelería sea superior en el ámbito de este PMM, en la medida en que concentra la mayoría de la actividad turística y comercial del municipio de Adeje.

⁴ Proyecciones de Población en Canarias: Resultados anuales 2004-2019. ISTAC.

⁵ Encuesta de Población Activa: Estimaciones en pequeñas áreas de Canarias, ISTAC.

⁶ Estadística de Movimiento Laboral Registrado y Estadística de Empleo Registrado. ISTAC.



4. DIAGNOSIS

Para poder establecer, desde el PMM, una estrategia de actuación para el ámbito, debemos determinar tanto los problemas y carencias (entendidos como debilidades o carencias), como las ventajas competitivas (fortalezas u oportunidades) de la ciudad turística de Costa Adeje. Partiendo de la información recogida, se han extraído las conclusiones de los aspectos más relevantes que afectan directamente al correcto funcionamiento del sistema del espacio turístico, analizadas desde tres importantes puntos de vista: ambiental, del producto turístico y jurídico-urbanístico. Esto facilita la toma de decisiones y la elección de las acciones más adecuadas para resolver los problemas y deficiencias identificadas y para potenciar las fortalezas del ámbito, estableciendo la estrategia territorial y sectorial que será de aplicación.

Las debilidades limitan la capacidad de desarrollo de la actividad turística en el ámbito y, si no se ponen medios para hacerles frente y buscar soluciones, pueden llegar a convertirse en graves amenazas para la ciudad turística, capaces de impedir la implantación de cualquier tipo de estrategia o de reducir su efectividad.

Las fortalezas, o puntos fuertes del ámbito son los recursos existentes y capacidades potenciales, que con una estrategia adecuada pueden constituir una ventaja competitiva, es decir una oportunidad.

4.1. DIAGNÓSTICO AMBIENTAL

El diagnóstico ambiental resulta del chequeo realizado a cada una de las variables ambientales. Su objetivo es valorar el estado del sistema territorial, de los problemas que le afectan y del aprovechamiento de sus potencialidades, con el fin de poder tomar decisiones de ordenación adecuadas. En este sentido, el diagnóstico ambiental se estructura en tres etapas secuenciales y estrechamente vinculadas entre sí: un diagnóstico descriptivo, un diagnóstico de la problemática ambiental y un diagnóstico de la capacidad de uso del territorio.

Entre estas etapas cobra especial significación la primera, ya que el diagnóstico descriptivo supone la delimitación y la caracterización de unidades ambientales homogéneas, que constituyen la unidad territorial de referencia que se toma para realizar las valoraciones de las restantes etapas. Asimismo, el diagnóstico descriptivo se aborda de una forma más global, estableciéndose para el conjunto del ámbito de referencia territorial del Plan, mientras que las restantes etapas se circunscriben al ámbito de actuación, por ser éste el que puede presentar las propuestas de intervención. Este procedimiento garantiza que el entorno próximo al ámbito de actuación, también se encuentre perfectamente caracterizado desde el punto de vista de su funcionamiento territorial (por la delimitación de sus unidades ambientales homogéneas), lo que resulta imprescindible de plantearse intervenciones periféricas o de borde en el ámbito de actuación.

El diagnóstico ambiental culmina con la definición de la potencialidad de uso para cada unidad. Ésta se define como el conjunto de elementos positivos para la óptima utilización del territorio, en este caso, desde el punto de vista turístico.

Por un lado se han definido unidades con potencial para la mejora de la accesibilidad y funcionalidad, que son aquellas con una estructura capaz de resistir las actividades propias de los grandes ejes y áreas que articulan el espacio urbano-turístico (recepción, canalización y distribución de flujos).

Por otro lado existen unidades con potencial para la reconversión de usos y mejora de espacios libres públicos, que deben ser aquellas áreas destinadas a colmar la trama urbana y aquellos espacios libres públicos que presenten deficiencias de habitabilidad que afecten de manera extrema al confort ambiental de los mismos.



Asimismo, existen unidades con potencial para el aprovechamiento de recursos territoriales infrautilizados, que son aquellas áreas con valores patrimoniales, naturales, de capacidad de acogida y/o de oportunidad de localización, que en la actualidad se encuentran en desuso y que su puesta en valor influiría positivamente en el desarrollo socioeconómico del entorno.

Por último, se han delimitado unidades con potencial para la mejora de tratamiento estético y gestión de residuos de áreas comerciales, que coinciden con espacios donde el carácter urbano – turístico que posee el ámbito de actuación, hace que las distintas áreas comerciales existentes sean piezas claves en el funcionamiento socioeconómico de la zona, mostrándose como elementos imprescindibles de la oferta turística complementaria. Teniendo esto en cuenta, se identifica en estas áreas la potencialidad que poseen para ser correctamente tratadas, en cuanto a la gestión de los residuos que se generan en ellas y en cuanto a la estética que presentan sus elementos estructurales.

El desarrollo completo del diagnóstico ambiental se encuentra en el TOMO VI Informe de sostenibilidad ambiental (ISA)

Entre las debilidades y fortalezas identificadas en el ámbito de estudio, no recogidas en el diagnóstico jurídico-urbanístico, se distinguen las siguientes:

DEBILIDADES Y CARENCIAS

- Antenas con escasa integración visual

Existen antenas ubicadas sobre terrazas o adosadas a fachadas en gran parte de los centros comerciales y en algunos apartamentos, sobre todo en zonas residencializadas y residenciales, ocasionando no sólo un impacto por su escasa integración en el ámbito sino visual, por la mala imagen que transmiten.

- Concentración de tendido eléctrico y/o telefónico

Existe en algunos puntos del ámbito de actuación edificaciones que albergan grupos transformadores, así como cableado volado de media y alta tensión en los espacios próximos a la Autopista del Sur. Destacable es lo que sucede en el espacio libre vinculado a la depuradora, donde atraviesa a escasa altura cableado eléctrico.

- Concentración y tipología inadecuada de luminarias

Se detectan muchas calles donde puede mejorarse la iluminación dado que existen pequeños tramos de sombra que pueden generar sensación de inseguridad en los transeúntes. Otras calles como Cuba, Argentina, Colón y Puerto Colón se consideran insuficientes, al igual que muchas de las peatonales donde la iluminación es muy escasa o inexistente, principalmente en las zonas de Villamar, Puerto Colón y Barranco de Troya.

Algunas grandes avenidas que atraviesan el ámbito de actuación poseen diferentes tipos de farolas y luminarias debido a la gran extensión de las mismas. Muchas de estas luminarias proyectan luz por encima de su horizontal, lo que induce a cierta contaminación lumínica y en algunos casos, impactos visuales derivados de su escasa integración con el espacio en el que se ubica.

- Elementos del saneamiento escasamente integrados

Se localizan en espacios libres públicos en la mayoría de los casos, y se encuentran los pozos de registro sin tapar o tuberías descubiertos por donde se vierten aguas grises, es muy común esta práctica en el cauce de Barranco del Rey. Además, existen pluviales e imbornales en mal estado que deslucen la imagen del destino turístico.



- **Focos emisores de malos olores**

La percepción constante de malos olores resalta especialmente en tres puntos del ámbito del PMMIC, donde existe este problema de forma sistemática y recurrente. En el entorno de la Estación de Depuradora de Aguas Residuales (EDAR) ubicado entre la TF-481 y la TF-1, en las proximidades de la Estación de Bombeo de Aguas Residuales (EBAR) de playa de Troya y en la desembocadura del barranco del Rey, donde existe un encharcamiento producto de la acumulación de las aguas grises, que discurren por el cauce del barranco de forma incontrolada, y de agua de mar.

- **Parcelas con escasa integración paisajística**

Existen de forma diseminada por todo el ámbito de actuación, solares con un escaso o nulo tratamiento de integración paisajística. Esto es producto a la paralización de la urbanización prevista en el planeamiento vigente. Este impacto está perfectamente visible junto al camping de la Enramada, en las parcelas colindantes a la Carretera Fañabé-La Caleta, en la Urbanización Jardines de El Duque, Playa de El Duque, Fañabé Alto, Torviscas, San Eugenio Alto y alrededores de Siam Park.

En algunas de las parcelas con escasa integración paisajística existen taludes artificiales producto de la acumulación de material de obra, pequeñas rocas principalmente, o proveniente de materiales de rechazo de desmontes cercanos. Un ejemplo está en los alrededores de Siam Park, donde todavía existen reminiscencias de las obras de urbanización efectuadas recientemente.

- **Presencia de especies exóticas invasoras**

Muy extendido y grave es la profusión de especies exóticas invasoras en márgenes de carreteras, parcelas abandonadas y espacios intersticiales. Formando parte de la proliferación de plantas exóticas de carácter invasor se aprecia masivamente el rabogato (*Pennisetum setaceum*), que se encuentra en casi todas las cunetas, solares y bordes de zonas naturales, así como en fondos de barrancos. También existe tabaco moro (*Nicotina glauca*), espinillo blanco (*Acacia farnesiana*), ésta última está localizada en cauces de barrancos, y tunera india (*Opuntia dillenii*), que ocupa gran parte de las áreas naturales limítrofes.

- **Contaminación ambiental**

En las vías de mayor tránsito del ámbito se generan grandes cantidades de gases contaminantes procedentes del tráfico rodado excesivo, las vías que destacan por este motivo son la Avenida de Bruselas, la TF-1, la TF-481 (Avenida de los Pueblos) y los accesos a la TF-1 y vías de servicio.

Además del ruido provocado por el tráfico rodado excesivo, principalmente en aquellas vías más transitadas, y que coinciden con aquellas donde se producen mayores emisiones de gases, está el impacto acústico generado en las grandes zonas de ocio nocturno, sobre todo en la zona de Puerto Colón, en las galerías comerciales, en los pubs y las discotecas. La convivencia de usos con objetivos de calidad acústica divergentes genera tensiones en este sentido en muchos puntos del ámbito de actuación.

La concentración lumínica excesiva por cartelería es un impacto nocturno de gran envergadura, puesto que en el ámbito de actuación las diferentes zonas de ocio, así como muchos de los establecimientos de alojamiento y de hostelería, no escatiman en cartelería luminosa en sus fachadas y cornisas.

Por último, cabe destacar la existencia de hasta seis vertidos tierra-mar inventariados en el ámbito: el aliviadero EBAR Torviscas en la playa de Puerto Colón, el emisario submarino de Torviscas, el aliviadero EBAR Pueblo Canario en la playa del Bobo, el aliviadero EBAR Barranco de Troya, el emisario submarino de Barranco de Troya y la Red de Pluviales Avenida Rafael Puig.

FORTALEZAS Y POTENCIALIDADES

- Condiciones climáticas favorables todo el año.

Por su localización en el litoral sur-suroeste de la isla, Costa Adeje posee unos de los mejores climas de la isla, con días soleados prácticamente todo el año, siendo éste un aspecto de crucial importancia, en la medida en que el clima es la motivación principal de los turistas para elegir este destino, favorables para la realización de actividades al aire libre, incluyendo las relacionadas con el mar. Destaca por el elevado número de horas de sol y una adecuada relación temperatura-humedad que propicia un óptimo confort térmico a lo largo de todo el año. Las precipitaciones se concentran en pocas jornadas en los meses de otoño e invierno.

- Destacados recursos marinos

El mar adyacente al núcleo forma parte del ZEC marino de Teno-Rasca, de la Red Natura 2000. Esta clasificación le reconoce unos valores naturales destacados, en particular la presencia de una importante comunidad de cetáceos, tortugas y varias comunidades de sebadales. Del mismo modo los fondos marinos son especialmente interesantes, con presencia de cuevas, bajíos y otras formaciones en las que residen comunidades de fauna de especial interés.

La accesibilidad a estos elementos naturales desde Adeje es buena, ya que si bien el ámbito cuenta con la Marina Deportiva de Puerto Colón, su potencial en este aspecto se puede seguir desarrollado. En el mismo existe una variada oferta de actividades: deportes náuticos, destacando la navegación recreativa y la pesca de altura, excursiones náuticas para el avistamiento de cetáceos, y o realización de eventos.

- Un paisaje único

La ciudad turística de Adeje se encuentra en un enclave desde el cual se obtienen una triple vista: El pico del Teide, la Isla de la Gomera y el complejo de Los Roques del Conde y los conos volcánicos cercanos, entre los que destacan Caleta de Adeje, y Caldera del Rey, estas dos últimas integradas en la red de Espacios Naturales Protegidos de Canarias. Estas panorámicas sirven como un impresionante marco escenográfico y se configuran como uno de los principales reclamos para los visitantes. Así Costa Adeje se configura como base ideal de múltiples visitas a este paisaje circundante, bien sea a pie a los sistemas de conos volcánicos próximos, bien sea motorizados al Parque Nacional del Teide, o bien sea marítimos a la isla de la Gomera.

- Una franja litoral de gran atractivo

El litoral de Costa Adeje presenta una alta potencialidad de uso recreativo vinculado al baño y tomas de sol. Las playas de El Duque, Fañabé y Troya son, sin duda, las playas con mejores condiciones para el uso público, como así lo avala su Bandera Azul. Las playas de Puerto Colón y El Bobo, ambas de arena, son las otras que presentan un elevado uso público. Existen otras calas, además de charcos, piscinas naturales y bajíos, escasamente utilizados, pero con un alto potencial.



4.2. DIAGNÓSTICO DEL PRODUCTO TURÍSTICO

Los factores negativos y las fortalezas del producto turístico del ámbito se resumen en:

DEBILIDADES Y CARENCIAS

- Ausencia de identidad y marca promocional propia en la zona turística

El ámbito de Costa Adeje carece de una identidad clara e inequívoca que le permita posicionarse en el mercado con su propia marca. Por otra parte, a nivel institucional no existe una única estrategia para la promoción del destino, ni acciones de comercialización conjuntas.

- Oferta turística de sol y playa

La oferta turística carece de especialización y está orientada hacia un turismo genérico de sol y playa y sus actividades náuticas asociadas, de forma que el turista de Costa Adeje es percibido como masivo de sol y playa y de escaso poder adquisitivo, al tiempo que los propios turistas se quejan de la masificación del destino.

Esto, además de ser una debilidad en sí misma, cobra especial relevancia en el contexto actual, con la aparición de otros destinos turísticos altamente competitivos en calidad y precio, lo que, unido a los cambios en las preferencias de los turistas, pone en riesgo la futura competitividad de Costa Adeje como destino de primer orden.

- Dependencia de los turoperadores y de determinados mercados emisores

La oferta turística está totalmente ligada a los principales mercados emisores, británico, alemán y nacional, que son controlados por los turoperadores en su condición de canal de comercialización turística por excelencia.

Esta dinámica de funcionamiento genera, al menos, dos importantes efectos negativos. Por un lado, la dependencia de los mercados emisores determina que la llegada de turistas al ámbito quede directamente condicionada por sus pautas de comportamiento según temporadas y por las circunstancias que afectan a dichos mercados, algo que en los últimos años se ha manifestado en una significativa reducción de la afluencia de turistas nacionales al ámbito. Por otro lado, los turoperadores controlan la comercialización en origen, directamente en los propios mercados emisores, favoreciendo que los establecimientos queden sujetos a sus condiciones y requerimientos.

- Consolidación del régimen de alojamiento de “todo incluido” y estancamiento del gasto turístico en destino

Estrechamente relacionado con lo anterior está la consolidación del régimen de todo incluido que ha tenido lugar en Costa Adeje. Este régimen es el más contratado por los turistas del ámbito, concretamente por el 34% de los mismos, lo que a priori tiene efectos negativos en el nivel de gasto en destino, afectando especialmente a la oferta complementaria, en la medida que se reducen las actividades realizadas fuera del alojamiento. Prueba evidente de este problema es el estancamiento del gasto diario en destino que se ha registrado en Costa Adeje en los últimos años, y el bajo porcentaje que supone respecto al gasto diario total: un 29% del gasto diario total se hace en destino y el 71% restante en origen.

- Baja categoría de la oferta de alojamiento extrahotelera

La oferta turística extrahotelera es, en general, de calidad media – baja, de forma que la mitad de los establecimientos y las plazas de esta modalidad tienen de menos de 3 estrellas. Esta circunstancia afecta especialmente a la oferta extrahotelera de Playa de Las Américas y, en menor medida, también a la situada en San Eugenio – Torviscas.

Por otra parte, no hay en el ámbito oferta extrahotelera autorizada cuya categoría sea superior a 3 estrellas, lo que constituye una importante carencia.

- **Residencialización de parte de la oferta de alojamiento extrahotelera**

La residencialización de establecimientos y plazas turísticas, que afecta principalmente a la modalidad extrahotelera, tiene una elevada incidencia en el ámbito de Costa Adeje, donde 31 establecimientos han dejado de explotarse turísticamente. Además de estos 31 establecimientos, residencializados en su totalidad, al menos 6 establecimientos están parcialmente residencializados, coexistiendo en ellos los usos turístico y residencial.

A nivel de plazas, la residencialización afecta a más de 8.000 plazas turísticas, que suponen en torno al 22% de las plazas que actualmente están en explotación, y de las que el 90% se localiza en Playa de Las Américas.

- **Deficiencias en la oferta cultural y de ocio no acuático**

La oferta de ocio no vinculado a actividades náuticas, y específicamente la oferta cultural, es claramente deficitaria en calidad y cantidad, lo que obliga a los turistas a satisfacer sus demandas en este sentido fuera del ámbito. Así, en la encuesta a residentes, el bloque de la oferta de ocio es el que obtiene la peor valoración media; y en particular, la calidad y variedad de la oferta de ocio y las actividades culturales están entre los diez aspectos peor valorados. Los turistas, si bien de forma mayoritaria no han echado en falta actividad de ocio alguno durante su estancia en el ámbito, se muestran insatisfechos con la ausencia de cultura local.

- **Baja calidad y especialización de la oferta comercial**

En general, la calidad y especialización de la oferta comercial del ámbito de Costa Adeje es insuficiente, como lo demuestran los importantes problemas de funcionamiento que presentan los centros comerciales del ámbito. Una de las manifestaciones de este problema es el elevado porcentaje de locales que permanecen cerrados, que se estima en un 35-40% del total, y que deriva en una imagen de abandono y deterioro de los centros comerciales, que no beneficia en nada a la imagen global de Costa Adeje como destino turístico.



Fotos: Establecimientos comerciales dedicados a la venta de souvenirs. Fuente: Propia

En el área urbana de Fañabé-El Duque, donde se sitúan los establecimientos hoteleros de mayor categoría del ámbito, se ha localizado en los últimos años una oferta comercial destinada a un turismo de mayor poder adquisitivo, con la presencia de grandes firmas textiles y de joyería, así como una oferta de restauración más cuidada. Por el contrario, en el resto de áreas de la ciudad turística existe una



sobreexposición de la oferta comercial relacionada con turismo “de sol y playa”, especialmente en la venta de artículos de playa, excursiones, souvenirs; así como otros tipo de negocios dedicados a la pequeña electrónica, tabaquerías y venta de licores, que funcionaron como reclamo turístico en décadas pasadas y que hoy en día han perdido su tirón comercial.

En cuanto a la disposición de los productos en el interior de los establecimientos, se observa de forma casi generalizada, un stock excesivo y poco seleccionado, a menudo de escasa calidad, que ha dado lugar a la imagen de mercadillo que indican los turistas en las encuestas realizadas.

La oferta de hostelería se centra fundamentalmente en la cocina internacional, con la práctica inexistencia de oferta gastronómica local.

- **Acoso a los turistas como elemento de insatisfacción**

Otro aspecto sobre el que se debe incidir, de cara a mantener y aumentar la satisfacción de los turistas, es el control del problema que supone la elevada presencia de relaciones públicas de restaurantes y de vendedores ambulantes y de time sharing en el espacio público, que incomoda a los turistas, pues son abordados en plena calle.

FORTALEZAS Y POTENCIALIDADES

- **Hospitalidad de la población local**

La hospitalidad de la población local es el segundo motivo, después del clima, por el que los turistas eligen Costa Adeje como destino turístico. En este sentido, cabe recordar que la población residente en el ámbito tiene mayoritariamente una actitud positiva hacia la actividad turística, a la que consideran motor económico y principal fuente de empleo.

- **Incremento en la afluencia de turistas**

En los últimos años ha aumentado la afluencia de turistas extranjeros al ámbito, sobre todo procedentes del principal mercado emisor: el británico; de forma que los turistas de Costa Adeje suponen una tercera parte de los turistas de la isla de Tenerife.

- **Elevados niveles de ocupación y estancia media**

Las estancias medias y los índices de ocupación (sobre todo en los hoteles de las categorías superiores, en donde alcanza el 81,9%) son elevados en el contexto insular. Los índices de ocupación hotelera registran fuertes incrementos en los últimos años.

- **Fidelización de los turistas y elevado nivel de satisfacción**

Los turistas quedan muy satisfechos con su estancia en el ámbito, de forma que para un 97% de los mismos la experiencia vacacional ha estado a la altura o ha sido mejor de lo esperado. Este elevado nivel de satisfacción tiene su reflejo en: por un lado, la fidelidad, de tal modo que la mitad de los turistas son repetidores; y por otro lado, las también elevadas intención de volver (87%) y de recomendar (95%).

- **Oferta de alojamiento mayoritariamente hotelera y de calidad media – alta**

La mayoría de la oferta de alojamiento del ámbito es hotelera y de 4 o más estrellas, de forma que más del 60% de las plazas hoteleras es de 4 estrellas y el 17% es de 5 estrellas. Esto repercute positivamente, por un lado, en la imagen global del ámbito, y por otro lado, en el perfil del turista que acude a Adeje.

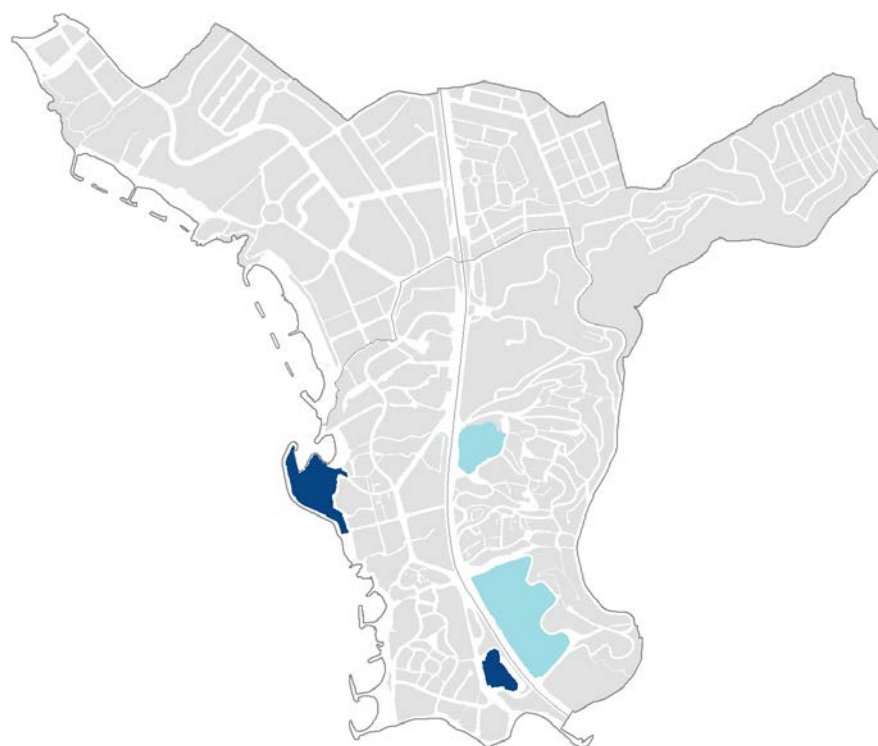
En el ámbito de Fañabé-El Duque, sector de más reciente construcción, se sitúan los establecimientos de mayor categoría, de 4 a 5 estrellas gran lujo. Playa de las Américas, presenta también un alto número de establecimientos con categoría de 4 estrellas que contrastan con el resto de establecimientos extrahoteleros de menor categoría. Por el contrario el sector de San Eugenio-Torviscas, solo presenta un establecimiento superior a las 3 estrellas.



Foto 1: Hotel Bahía del Duque Gran Lujo; Fuente: www.Bahia-duque.com; Foto 2: Hotel La Plantación del Sur Gran Lujo, Fuente: www.vinccihoteles.com; Foto 2: Hotel Sheraton La Caleta, Fuente: www.Sheratonlacaleta.com

- Potente oferta complementaria de parques acuáticos y otros equipamientos de referencia

En el ámbito se localizan los dos parques acuáticos de la isla, que son un importante foco de atracción de turistas a la vez que elemento dinamizador indiscutible, cuya repercusión trasciende de la zona turística.



Equipamientos de gran importancia
■ En régimen de concesión
■ Privados

Plano: Equipamientos de referencia en Costa Adeje. **Elaboración:** Propia.



Otro equipamiento de referencia en la ciudad turística Arona-Adeje es el puerto deportivo de Puerto Colón, que genera un valor añadido a la ciudad por su capacidad de atraer un turismo de mayor poder adquisitivo. En sus instalaciones no sólo se ofertan actividades acuáticas, tales como avistamiento de cetáceos, recorridos en barcos o clases de buceo, sino el abrigo a distintos tipos de embarcaciones.

En el ámbito también podemos localizar el Centro de Artes y Congresos Magma, el cual ofrece una actividad complementaria de ocio de la ciudad turística. Al igual que el Puerto Colón, este equipamiento es de titularidad pública, pero actualmente se encuentra explotado mediante una concesión privada.

- **Existencia de oferta complementaria de playas, actividades náuticas y ocio nocturno**

El ámbito cuenta con playas de calidad y, en general, bien equipadas, con existencia de playas aptas para la práctica del surf. Por otra parte, la oferta de actividades náuticas y de avistamiento de cetáceos, centralizada en Puerto Colón, es amplia y moviliza a un elevado número de turistas.

En lo que se refiere al ocio nocturno, la oferta del ámbito es variada e incluye propuestas de calidad y carácter innovador.

4.3. DIAGNÓSTICO JURÍDICO-URBANÍSTICO

En base a la regulación establecida en la normativa vigente y los instrumentos de ordenación territorial y urbanística aplicables, resultan una serie de determinaciones sobre las que existe una necesidad de actuación a través de los mecanismos propuestos por el PMM. Del análisis de las mismas surge el siguiente diagnóstico estructurado en aquellos aspectos relevantes sobre los que se considera prioritario establecer medidas que contrarresten sus efectos:

4.3.1. EVALUACIÓN DE LA SITUACIÓN JURÍDICA

El PTOTT identifica en el ámbito objeto de estudio tres áreas diferenciadas conforme a su destino global: uso turístico, para el área situada por debajo de la TF-1; uso mixto residencial-turístico, en la zona central del ámbito situada por encima de la autopista del sur, y una tercera área, de uso residencial, situada en el extremo norte del ámbito situado por encima de la TF-1. Por su parte, el PGO vigente de Adeje clasifica con uso mixto residencial-turístico la mayor parte del ámbito territorial del PMM, y muy especialmente la zona por debajo de la autopista TF-1.

La falta de planeamiento adaptado, supone una de las grandes deficiencias de la ciudad turística de Costa Adeje, provocando incongruencias e inseguridad jurídica a la hora de su interpretación, lo que conlleva que los posibles empresarios interesados en invertir en la zona desistan de sus intenciones ante los inconvenientes burocráticos que esto conlleva.

Resulta necesario llevar a cabo desde el presente PMM una regulación del uso turístico adaptada a las nuevas determinaciones vigentes en la materia, aprobadas con posterioridad a la Adaptación Básica del Plan General de Ordenación. El modelo de ordenación deberá fomentar la regeneración de la ciudad turística, la renovación y sustitución de la planta de alojamiento primando la calidad de los establecimientos, así como favorecer la creación de infraestructuras y equipamientos complementarios de entretenimiento.

Para poder establecer una estrategia de actuación en el ámbito del PMM de Costa Adeje, será necesario determinar las debilidades y carencias, así como las fortalezas y potencialidades, tanto del espacio público como del espacio privado, de la ciudad turística de Costa Adeje. Dicho diagnóstico partirá de la información recogida en la primera parte de este documento, la cual ha sido analizada minuciosamente desde varios puntos de vista, para así extraer unas conclusiones más aproximadas de la situación a la que nos enfrentamos.

4.3.2. DIAGNÓSTICO DEL ESPACIO PÚBLICO



Plano: Diagnóstico del espacio público en el Ámbito del PMM de Costa Adeje. **Elaboración:** Propia.



DEBILIDADES Y CARENCIAS

- Paseo marítimo con deficiencias y escasez de accesos a la costa

El espacio y escenario turístico más importante del ámbito y su principal fortaleza es, sin lugar a dudas, el Paseo Marítimo. Este elemento, que debería ser el eje vertebrador del ámbito turístico y del principal recurso del ámbito, sus playas, presenta importantes problemas de discontinuidad, accesibilidad e identidad común del espacio público.

El paseo marítimo de Costa Adeje está conformado por tramos peatonales que discurren paralelos a la costa, sin solución de continuidad en todo su recorrido en cuatro grandes puntos: el Barranco de Troya, el Puerto Deportivo de Puerto Colón, el Barranco del Agua y la Playa de la Enramada. Esta discontinuidad impide que se genere un recorrido sin obstáculos y accesible de todo el frente costero de Costa Adeje y su articulación con el paseo marítimo de la Ciudad Turística de Arona.

La mayor interrupción del paseo marítimo se produce por el conflicto entre los flujos peatonales del paseo y los del tráfico rodado generados por la infraestructura portuaria de Puerto Colón. El puerto deportivo se ha consolidado en los últimos años como una de las principales oferta de ocio náutico de la isla, sin embargo, en la actualidad está configurado como un elemento aislado, con problemas de accesibilidad y articulación entre las diferentes cotas de la trama urbana existente. Debido a ello, en el tramo entre la playa de La Pinta y las piscinas de Las Rocas, el paseo marítimo se interrumpe bruscamente, obligando al flujo de transeúntes a continuar por el espigón del puerto. En este mismo sentido, la segunda interrupción más destacable se localiza en la Playa de la Enramada, debido a que se encuentra a la espera de su adecuación como zona de baño. En el resto de casos, la interrupción se produce por la falta de ejecución de pasos elevados sobre los cauces de los barrancos existentes.



Fotos: Entorno de Puerto Colón. Discontinuidad del paseo marítimo. **Fuente:** Propia

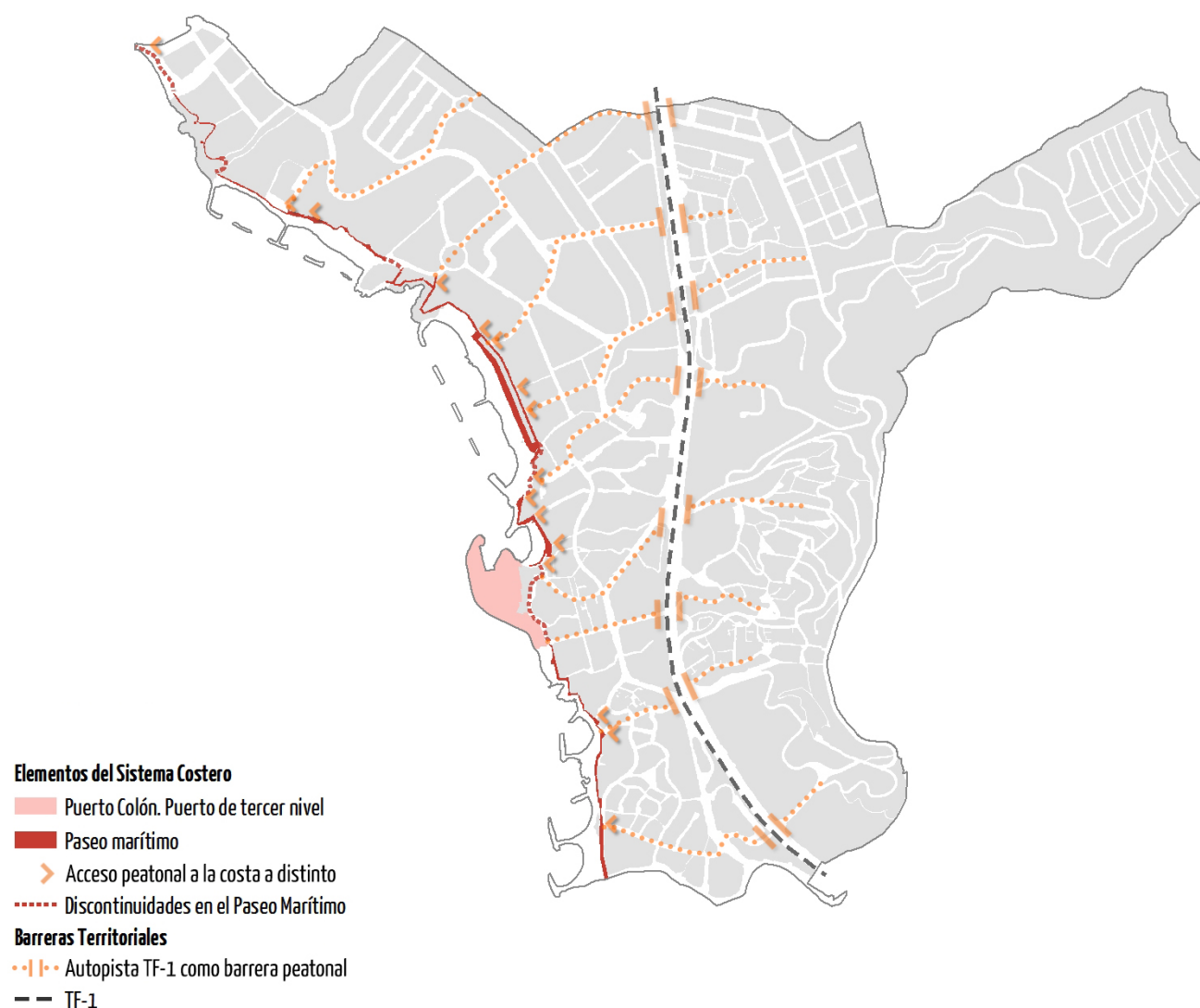
Desde el punto de vista de la continuidad del paseo marítimo, existen tramos con escasa sección transversal, con constantes cambios de cota, resueltos a menudo mediante sistema de escaleras que dificultan el tránsito de personas con movilidad reducida. Además, habitualmente se suma otra problemática de distinta entidad, pero que se ha convertido en una práctica generalizada: los carteles publicitarios en medio del paseo, jardineras inadecuadas y mal situadas, que reducen sección.

Otra de las cuestiones problemáticas detectadas es la heterogeneidad y falta de identidad común del actual Paseo Marítimo. Su ejecución por fases y por diferentes agentes, ha dado lugar a una yuxtaposición de estilos y soluciones sin ningún elemento integrador, que no han contribuido a la construcción de una identidad del espacio público del destino.

En lo que concierne al espacio litoral, Costa Adeje cuenta con una serie de playas, potencialidades paisajísticas y áreas de oportunidad anexas al Paseo Marítimo que no forman parte del recorrido o se encuentran infrautilizadas, con lo que este espacio de gran potencialidad se configura como un eje discontinuo y sin elementos de referencia y de actividad. La carencia de actividades que aprovechen

las potencialidades paisajísticas que ofrece el entorno marítimo, debilitan la oferta complementaria de la ciudad turística, y por lo tanto la posible llegada de turistas que buscan otras alternativas al siempre presente turismo de sol y playa.

Entre los recursos paisajísticos que deben ser puestos en valor para contribuir en la mejora de la calidad escénica del espacio litoral se encuentran las zonas de Las Toscas-Varadero de los Adejeros-Casa del Duque y el Morro de la Enramada. Existen otras áreas paisajísticas con un mayor grado de antropización, como la desembocadura del Barranco del Agua, que se han configurado como referente a lo largo del paseo marítimo, siendo necesaria su perimetración y adecuación de accesos.



Plano: Deficiencias del Sistema Costero en el Ámbito del PMM de Costa Adeje. **Elaboración:** Propia.

Teniendo en cuenta que el espacio litoral es el principal atractivo de toda el área turística, uno de los problemas más urgentes a resolver es la mejora de la accesibilidad a la franja costera, priorizando la circulación peatonal en detrimento del vehículo. La ciudad turística carece de redes peatonales suficientemente potentes que relacionen las distintas áreas urbanas con el mar y la playa, fundamentalmente



para los turistas que se alojan en las zonas más altas. Por otro lado, las vías de acceso y conexión con el paseo marítimo no se convierten en elementos orientadores que faciliten la llegada a la costa.

Todo lo expuesto justifica la realización de actuaciones que fomenten y potencien en todos sus aspectos la franja litoral: finalización de los paseos marítimos en los tramos inexistentes o discontinuos; la articulación entre el puerto deportivo con la ciudad; la mejora y peatonalización de los accesos; la creación de áreas estanciales en las que se puedan desarrollar actividades vinculadas al disfrute y la contemplación de sus recursos paisajísticos; y la creación de un recorrido continuo y accesible en toda su longitud.

- **Obsolescencia y deterioro del espacio público comercial**

El espacio público comercial de la ciudad turística presenta un grado de obsolescencia estética y funcional muy elevada. El aspecto general de los espacios o zonas comerciales es descuidado y caótico, salvo casos puntuales de reciente renovación comercial en la Avenida Rafael Puig Lluvina, la Avenida de España y la Calle Londres, y los situadas en torno a los establecimientos hoteleros de mayor categoría, donde se dispone una oferta más cuidada, destinada a un turismo de mayor poder adquisitivo.

La heterogeneidad de materiales, cerramientos y cartelería y una falta clarísima de criterios estéticos comunes de los establecimientos comerciales, ha originado una imagen global de baja calidad. Las fachadas y entornos comerciales presentan una sobresaturación de cartelería, con un diseño confuso, resultado muchas veces de la yuxtaposición de sucesivas ampliaciones sobre el espacio público (apropiándose de servidumbres, pasos o áreas ajardinadas), carentes de criterios de uniformidad y, en general, con muy baja calidad en su ejecución.

El mobiliario utilizado, por lo general, es también de baja calidad y sin criterio estético o línea de diseño definida. El mismo problema lo presenta la iluminación, factor determinante en la imagen de un establecimiento comercial, que en la actualidad se caracteriza por ser escasa e inadecuada, utilizando excesivamente elementos de neón.

Los establecimientos dedicados a la hostelería suelen compartir la problemática del resto de los establecimientos comerciales, como son la heterogeneidad de mobiliario, comunicación difusa de la oferta, sobreocupación de los cerramientos, accesos y ocupación de la vía pública, problemas a los que se le suma, además, los inconvenientes derivados de la excesiva tematización del local.



Fotos: Fachadas comerciales sin identidad. Elaboración propia.

- **Falta de ejecución, escaso aprovechamiento y falta de conectividad de los espacios libres y equipamientos**

El modelo urbanístico que el PGO vigente plantea en la Ciudad Turística de Costa Adeje, establece una errónea apariencia de sobredotación de espacios libres, al calificar como tales barrancos y espacios adyacentes a la urbanización que, por sus características topográficas o dimensionales, no conviene que sean destinados a la edificación ni al uso efectivo por parte de los visitantes, pero que deben tratarse para contribuir al embellecimiento del entorno. A su vez, se han detectado incongruencias en la calificación de espacios libres y



zonas verdes en la playa de El Duque y el barranco del Agua, ya que se observa como parte del suelo se computa como espacio libre, mientras que otra parte con las mismas características no se computa.

Los espacios libres estructurantes del ámbito de estudio, tanto los existentes como los previstos por la ordenación urbanística que aún están sin ejecutar, son ajenos a la realidad turística del espacio costero. Su concentración dentro de la ciudad turística posibilita la creación de un gran eje verde longitudinal que articularía la cota intermedia de la ciudad, entre el Barranco del Agua y el Skypark, pero actualmente alejadas y carentes de conexión con los focos litorales de máxima actividad.

Igualmente, en términos generales, las plazas y parques locales existentes no se encuentran conectadas entre sí, constituyendo elementos aislados, desarticulados y con una marcada falta de actividad. La infrautilización de estos espacios, se debe, en parte, a la consecución en el tiempo de una ordenación derivada de diferentes planes parciales, muchos de ellos integrados y ejecutados por los propios establecimientos turísticos, y a la ausencia de una visión urbanística estratégica. Así, el conjunto de espacios libres existentes carece de una estructura interna dentro del núcleo que facilite la comunicación entre ellos, no siendo posible el entendimiento de cada uno como elementos de un conjunto funcional.

Dentro de la red espacios libres propuestos para el ámbito existe un alto grado de piezas no ejecutadas, tal y como refleja la tabla adjunta. Estos espacios vacantes aumentan a medida que nos alejamos del eje litoral y nos acercamos al perímetro del ámbito. En general, las zonas costeras cuentan con espacios libres ejecutados y algunos recientemente renovados, sin embargo, en las franjas periféricas y las áreas urbanas interiores, los espacios libres públicos no ejecutados aumentan considerablemente.

SISTEMA-USO PRINCIPAL	VACANTE		EJECUTADO		Total Superficie (m²)
	Superficie (m²)	Porcentaje	Superficie (m²)	Porcentaje	
SISTEMA GENERAL DE ESPACIO LIBRE	99.274	24%	321.545	76%	420.819
Espacio Libre Litoral	9.523	4%	203.914	96%	213.437
Parque urbano	88.682	60%	59.202	40%	147.883
Paseo	1.069	2%	58.430	98%	59.499
SISTEMA LOCAL DE ESPACIO LIBRE	415.237	54%	355.045	46%	770.282
Espacio libre de protección y/o ornato	165.401	58%	122.098	42%	287.499
Parque	229.124	56%	179.402	44%	408.526
Plaza	20.712	28%	53.546	72%	74.257
Total general	514.510	43%	676.591	57%	1.191.101

Tabla: Espacios libres ejecutados y vacantes del PGO vigente. Fuente: Elaboración propia.

A la falta de identidad y programación propia de los espacios libres ejecutados, se le suma el proceso de deterioro en el que se encuentran. Carentes de usos definidos, presentan un aspecto generalmente descuidado debido su pésimo estado de conservación, difícil accesibilidad, deficiente iluminación y la escasa dotación de mobiliario urbano y elementos de sombra.

Por otro lado, cabe destacar la desarticulación urbana que genera el trazado de la TF-1 entre la franja costera y la zona de interior, que actúa como una barrera tanto visual como peatonal; así como la escasa interrelación de la Ciudad Turística con los recursos naturales y paisajísticos existentes fuera del ámbito del presente plan, que aporten un valor diferenciador al destino.

En lo referente a los equipamientos, a pesar de la alta previsión de los mismos en el planeamiento vigente, muchos permanecen sin ejecutar en la actualidad y sin visos de ser ejecutados en un plazo de tiempo razonable, y otros muchos se encuentran claramente desaprovechados.



Los elementos estructurantes de Costa Adeje (sean equipamientos o espacios libres públicos) se concentran en torno a dos grandes ejes longitudinales: uno a lo largo de todo su frente costero y otro en torno a la TF-1. El sistema se conforma por cinco equipamientos de carácter supramunicipal: el puerto deportivo Puerto Colón (completando el eje litoral), los equipamientos recreativos Aqualand y Siam Park, el futuro Centro Comercial Siam Mall y el Centro de Arte y Congresos Magma (situados junto a la TF-1). Junto al Magma y adosados a la mencionada autovía, se sitúan el resto de equipamientos de carácter municipal.

Pese a la presencia de dos grandes parques temáticos y un puerto deportivo, que aglutinan la carga atractora de usos complementarios recreativos del la Ciudad Turística Arona-Adeje, fuera de estos espacios se observa una escasez de equipamientos o actividades complementarias que enriquezcan la experiencia turística, siendo éste uno de los puntos más débiles que presenta el ámbito. Prueba de ello es la inexistencia en el interior del área de estudio de equipamientos culturales como uso complementario al turístico. La única apuesta clara por actividades relacionadas con el ocio es la que representan los locales de ocio nocturno y hostelería.

El 31% de la superficie de suelo destinado a equipamiento privado, en su mayor parte destinadas al uso socio-asistencial, no se han ejecutado, probablemente porque sus actividades resultan poco atractivas para el inversor privado. La pobre oferta existente, se localiza en buena parte en el interior de los propios establecimientos y complejos turísticos de alojamiento.

Los equipamientos destinados, en principio, a dar servicio a la población local residente, como los deportivos, sanitarios o socio-asistenciales, no se han ejecutado. Tan sólo el 19% de la superficie de suelo dotacional del ámbito se ha materializado. Asimismo, carece de sentido que una ciudad turística como Costa Adeje disponga de la actual reserva de suelos destinados a usos educativos, muchos de ellos localizados en áreas centrales. Este hecho puede explicar que el 55% de la superficie de suelo de uso educativo calificado por el planeamiento vigente aún permanezca vacante.

SISTEMA-USO PRINCIPAL	VACANTE		EJECUTADO		Total Superficie (m ²)
	Superficie (m ²)	Porcentaje	Superficie (m ²)	Porcentaje	
DOTACION	75.907	81%	17.252	19%	93.158
Asistencial	6.477	100%	-	-	6.477
Deportivo	9.483	100%	-	-	9.483
Educativo	21.405	55%	17.252	45%	38.657
Equipamiento público	38.541	100%	-	-	38.541
SISTEMA GENERAL		0%	16.944	100%	16.944
Orden público y seguridad	-	-	3.752	100%	3.752
Palacio de Congresos	-	-	13.192	100%	13.192
EQUIPAMIENTO	20.870	31%	46.492	69%	67.362
Asistencial	11.836	100%	-	-	11.836
Deportivo	9.034	17%	45.375	83%	54.409
Religioso	-	-	1.117	100%	1.117
EQUIPAMIENTO ESTRUCTURANTE	27.933	14%	168.003	86%	195.936
Recreativo	27.933	14%	168.003	86%	195.936
Total general	124.710	33%	248.691	67%	373.400

Tabla: Equipamientos ejecutados y vacantes del PGO vigente. **Fuente:** Elaboración propia.



Espacios libres y equipamientos

- Espacio libre existente
- Espacio libre no tratado
- Equip. existente asociado al espacio turístico
- Equip. asociado al espacio turístico no ejecutado
- Red peatonal

--- Discontinuidades en los Espacios Libres

Barrera territorial

--- TF-1

Plano: Deficiencias del Sistema de Espacios Libres y Equipamientos en el Ámbito del PMM de Costa Adeje. **Fuente:** Elaboración Propia.

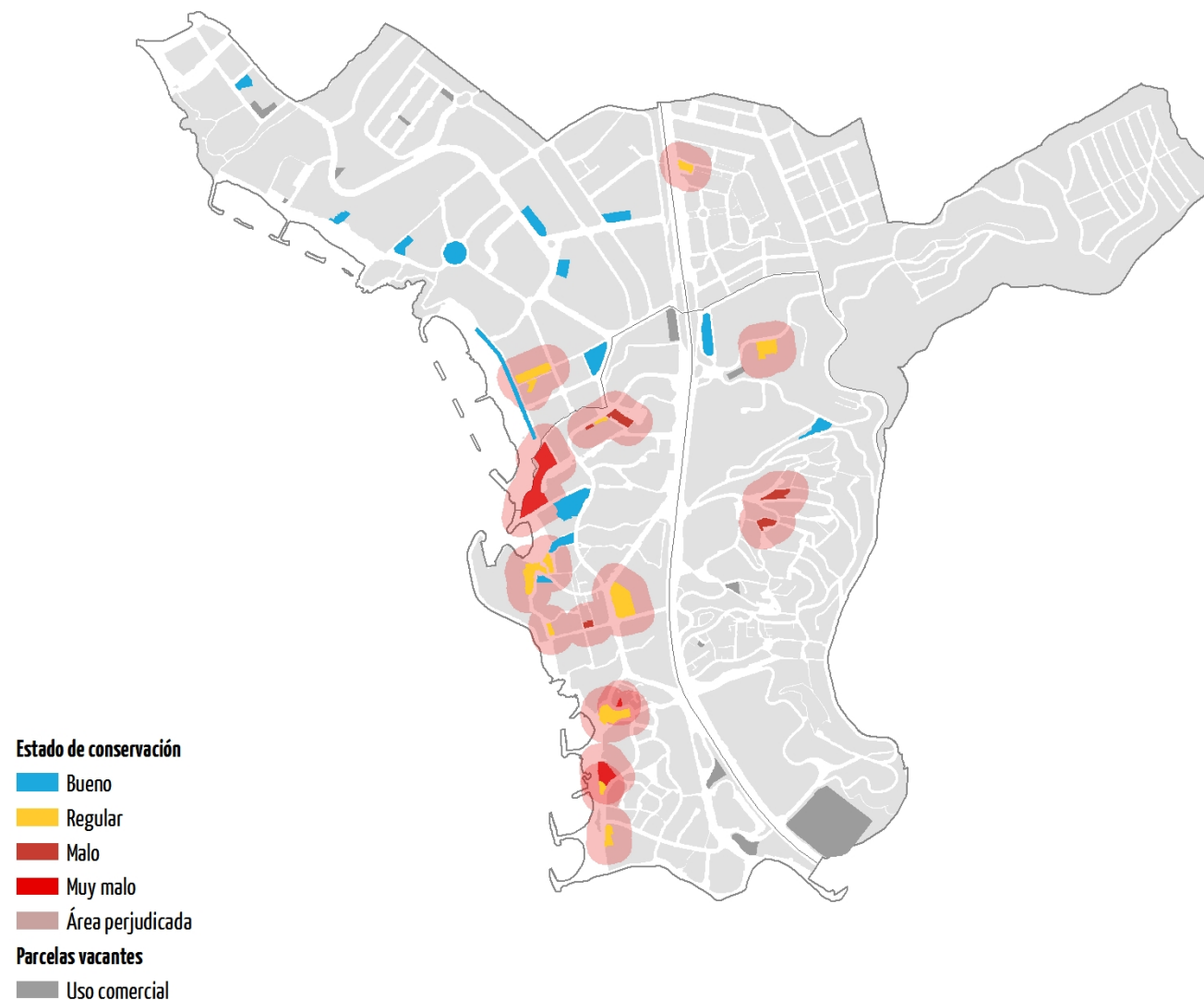
En resumen, la problemática fundamental de los espacios libres del área es su falta de identidad y la inexistencia de un sistema unitario que resuelva la falta de conexión entre los distintos espacios y la carencia de redes peatonales suficientemente potentes y funcionales que conecten las distintas áreas de actividad con el mar de forma efectiva. Es poco operativa la multiplicación de cruces de tráfico y demás obstáculos dentro de una red donde, actualmente, el peatón es el último elemento en el orden de importancia. Por último, merece la pena destacar la infrautilización general de dichos espacios y en particular de las playas.

El modelo existente presenta a su vez una grave deficiencia de equipamientos públicos que se adapten a las necesidades actuales de la ciudad turística, en concreto de todos aquellos que representarían usos complementarios al turístico como son deportivos, culturales y recreativos. Actualmente se apuesta por satisfacer la demanda a nivel privado dentro de los propios establecimientos, pero incluso esta oferta resulta escasa y casi siempre poco atractiva. Básicamente el único uso complementario de la zona, alternativo a las actividades de entretenimiento fuera de los propios establecimientos de alojamiento, es el comercial.



- **Deterioro de la calidad escénica y de las funciones urbanas: Ausencia de una imagen de marca de la zona turística**

La ciudad turística de Costa Adeje no presenta, en términos generales, un escenario urbano atractivo. El deterioro de la calidad escénica y de las funciones urbanas del ámbito están originados por varios factores. Los más destacables son la obsolescencia de los establecimientos, tanto de la planta turística de alojamiento como en la oferta complementaria, la existencia de un espacio urbano heterogéneo, mal planificado y con poca identidad, el abandono y escasa identidad de los espacios públicos, la presencia de áreas degradadas, el deficiente tratamiento general de fachadas y cerramientos, el inexistente o inadecuado tratamiento de los bordes urbanos, el deterioro y baja calidad estética del mobiliario urbano, los deficientes niveles de iluminación en muchas zonas, la heterogeneidad de materiales utilizados en las zonas públicas, los conflictos de la trama viaria y la deficiente efectividad de los servicios municipales, entre otros.



Plano: Obsolescencia de los Centros Comerciales que afecta al Espacio Público en el Ámbito del PMM de Costa Adeje. **Elaboración:** Propia.

Los espacios públicos del ámbito de estudio carecen, en general, de identidad propia o de conjunto. Son espacios poco cualificados con un alto grado de abandono, en aumento en los últimos años, y que no ofrecen atractivos al turista. Este hecho, junto con la presencia de áreas degradadas o no ejecutadas, suponen un daño importantísimo en la calidad de la ciudad turística, afectando de forma muy negativa a la escena urbana, a sus flujos y recorridos, e influyendo directamente en la calidad y correcto funcionamiento de otros usos y actividades del ámbito.

En cuanto a la funcionalidad y estética del espacio y mobiliario urbano, la principal problemática es su alta heterogeneidad tanto en el tratamiento del espacio público como en las fachadas de las edificaciones, que muestran una alta variedad de elementos en cuanto a su forma, color, materiales, etc. Su análisis revela que no existe una imagen clara en cuanto a diseño, carácter o voluntad estética a nivel urbano, aunque en muchos casos sí la posee dentro de los límites de su propia actuación. El deterioro del espacio urbano, tanto público como privado, es notable. Existe una situación de “parcheado” de la pavimentación, donde se superponen las distintas intervenciones, generalmente realizadas por administraciones públicas diversas, sin un criterio común, que afectan directamente a la calidad escénica del ámbito. Además, existe una carencia generalizada de elementos de sombra, lo que supone un importante problema al ser una de las zonas más soleadas de Canarias con un perfil de turistas sénior y familiar con niños pequeños.



Fotos: Heterogeneidad del espacio público de la ciudad turística de Costa Adeje (distintos pavimentos, bancos, papeleras, materiales, etc.). **Fuente:** Propia

Respecto a la funcionalidad de la trama urbana, se detecta una excesiva falta de protagonismo en los modos de transporte no motorizados a pesar de las buenas condiciones paisajísticas costeras de las que dispone. A esto hay que añadir la ausencia de criterios que permitan definir una jerarquización de la trama viaria, que no está preparado para soportar transportes alternativos como una red ciclable, con una decadencia general del espacio urbano viario, pérdidas evidentes de funcionalidad y empeoramiento del medio ambiente urbano. A todo esto también se suma, la propia orografía del terreno, que por su desnivel y la formación de los propios barrancos, dificultan en gran medida, la movilidad en la zona, reduciendo drásticamente la accesibilidad a los inmuebles. Son las barreras físicas, arquitectónicas y naturales, las que se deben solventar y acondicionar para promover una mayor conexión entre el frente litoral y las calles transversales a este, que conecten la ciudad desde la costa hasta la montaña, como elementos capaces de vertebrar la estructura urbana de toda la ciudad.

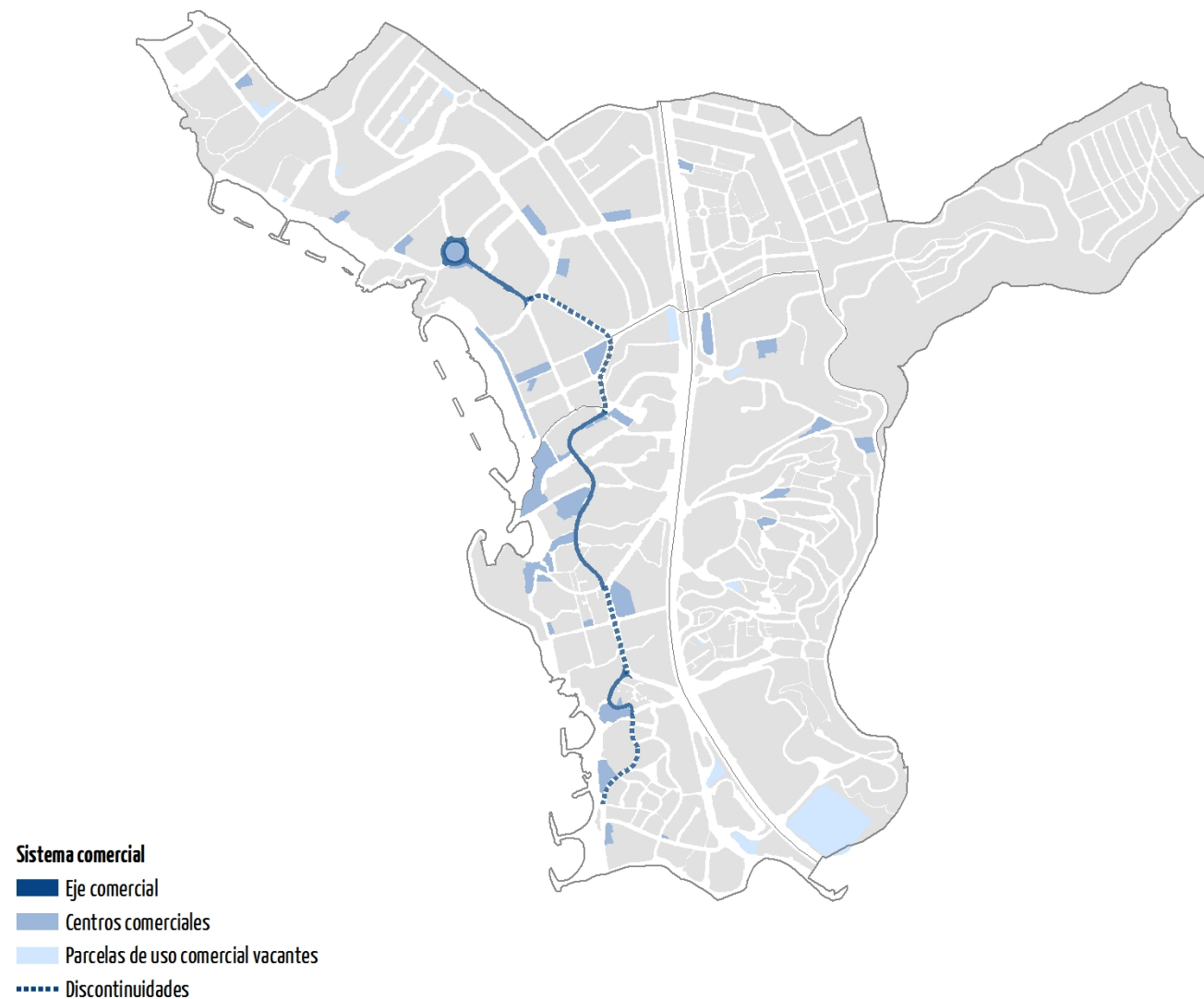
Como conclusión respecto al análisis de los principales factores que afectan a la calidad escénica y las funciones urbanas del ámbito, podemos afirmar que resulta necesaria una lógica común y cuadro mando que permita establecer las estrategias, criterios y prioridades de las intervenciones, haciendo posible la coordinación de las actuaciones de las distintas administraciones y haciendo partícipes a todos los agentes implicados.

- **Discontinuidad del recorrido comercial**

Dentro de la ciudad de Costa Adeje existen tres ejes comerciales bastante definidos, donde se concentran las áreas de actividad comercial del núcleo, sin embargo, estos ejes no se conectan entre sí, generando una discontinuidad entre cada uno de ellos. Esta interrupción en los ejes comerciales hacen que la ciudad no muestre un eje comercial marcado y con identidad que destaque y resulte



atractivo para el turista. La unión de estos tres tramos comerciales potenciaría enormemente el área interior del ámbito, en el que se crearía un corredor de actividad desde la zona sur a la norte, sirviendo de referente para el núcleo turístico.



Plano: Discontinuidad del Recorrido Comercial en el Ámbito del PMMIC de Adeje. **Elaboración:** Propia.

- Estructura viaria y de movilidad confuso

La estructura viaria y de movilidad actual de la Ciudad Turística de Costa Adeje es el resultado de una forma de crecimiento basada en una sucesión de planes parciales. Es precisamente esta ejecución por fases la que ha generado la ausencia de una jerarquía viaria clara en su interior, así como la falta de una idea de conjunto en el diseño de las vías que los articule (incluso en las vías de la misma categoría). Pese a que de forma general el viario dispone de secciones amplias de calzada y aceras que cumplen con el ancho mínimo de 1,40 m establecido por la Ley 8/95, éstas quedan muy ajustadas para un flujo continuo de peatones, que a su vez proporcionan al vehículo privado una soberanía frente al peatón.



La estructura general del núcleo se apoya en la TF-1, cuyo trazado genera un efecto de barrera visual y peatonal entre la parte alta y baja de la ciudad turística, debido a la débil conexión peatonal transversal existente entre ambas partes. Además, los accesos a Costa Adeje desde los diferentes enlaces existentes en la autovía son confusos, debido a su mala señalización y/o a la configuración de los mismos.

El actual diseño y configuración de la red viaria interior, caracterizado por su alto grado de heterogeneidad, propicia una dificultad de comprensión de la trama urbana, especialmente para los turistas. Estos aspectos, junto a la ausencia de hitos y señalización adecuados, y el elevado número de de intersecciones que interrumpen la circulación prioritaria en vías de primer orden, impiden la orientación del conductor y que éste circule fluidamente hacia la zona de la ciudad a la que se dirige, generando tráfico de agitación.

De forma general se puede considerar que la red viaria del ámbito de estudio presenta un buen estado de conservación. En algunos casos puntuales, como ocurre en la Avenida de Los Pueblos y las calles Bolivia, Antonio Navarro, Valencia y Castilla, las deficiencias detectadas están relacionadas con el desgaste de las marcas viales y la capa de rodadura, presentando síntomas propios de un asfalto deteriorado y con falta de mantenimiento (roderas, parches, piel de cocodrilo, entre otros). En la Avenida de España los adoquines presentan un deterioro importante, observándose gran cantidad de roturas y hundimientos en la calzada.

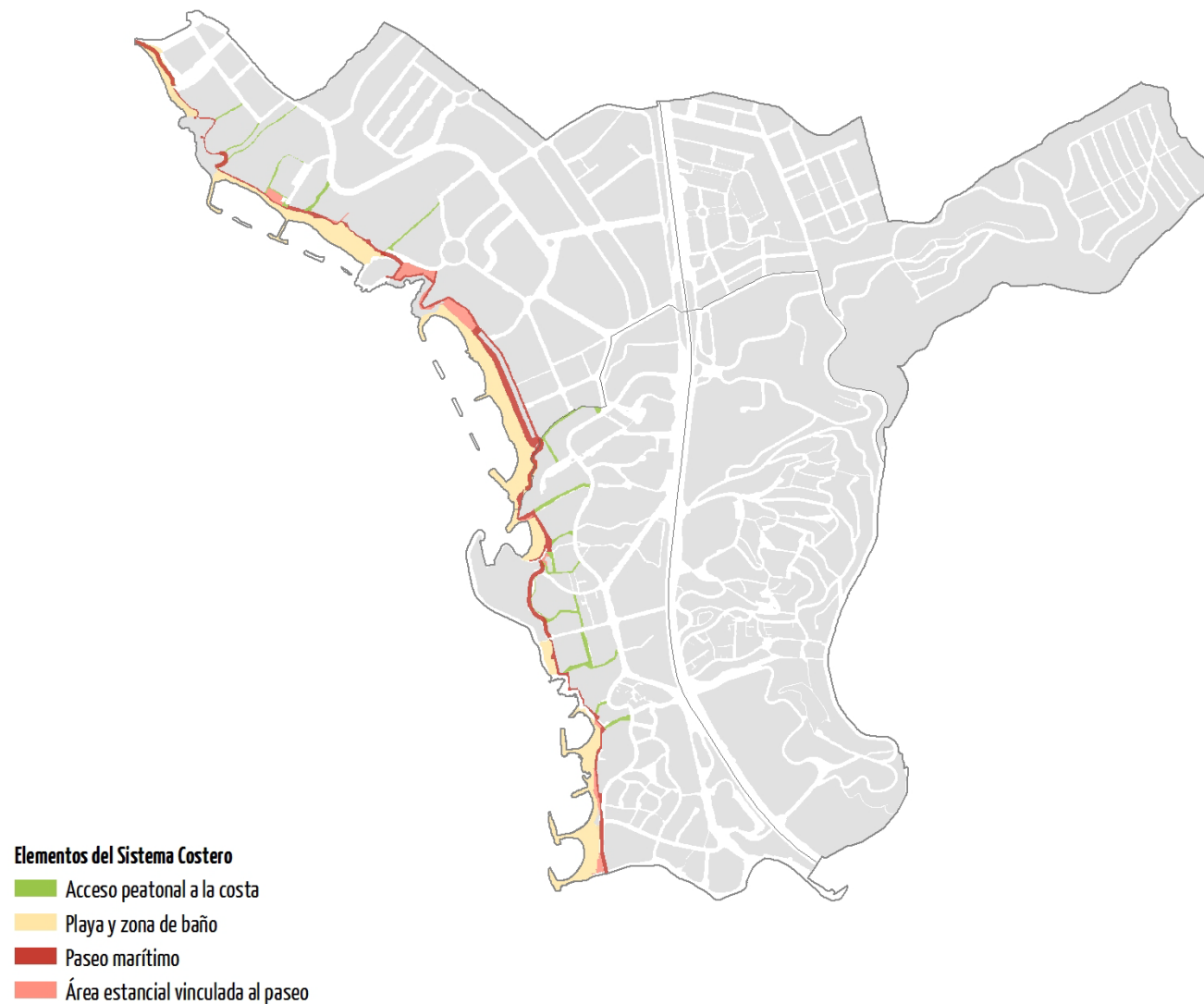
Otro de los principales problemas del sistema viario es la ausencia de una red peatonal clara que, de forma similar al paseo costero, permita la identificación de paseos interiores. A pesar de la abundancia de zonas peatonales no existe una trama de lectura clara que los articule, abundando la sobreutilización de materiales y mobiliario urbano diferente. En cuanto al paseo marítimo, presenta discontinuidades en su trazado que impiden que se genere un recorrido sin obstáculos y accesible de todo el frente costero de Costa Adeje y su articulación con el paseo marítimo de la Ciudad Turística de Arona.

FORTALEZAS Y POTENCIALIDADES

- Sistema costero potente

El sistema peatonal de la primera y segunda línea de costa, junto con sus conexiones transversales, configuran un sistema costero de gran potencia en torno a las fantásticas playas que posee la Ciudad Turística. El paseo marítimo, a pesar de su discontinuidad, se configura como un gran eje longitudinal de fácil lectura por parte del turista, en torno al cual se asocia una elevada actividad y una gran diversidad de áreas estanciales vinculadas al paseo, con potencial para desarrollar múltiples actividades al aire libre en un ambiente idílico. La proximidad de la Ciudad Turística de Arona posibilitaría, mediante las actuaciones necesarias para su adecuación, la creación de un paseo marítimo continuo reconocible, accesible y sin obstáculos, que permita recorrer peatonalmente el frente costero de la Ciudad Turística desde la Playa de La Enramada (en Adeje) hasta la Playa de Los Tarajales (en Arona), y disfrutar de la gran diversidad de espacios que surgen a lo largo de la costa.



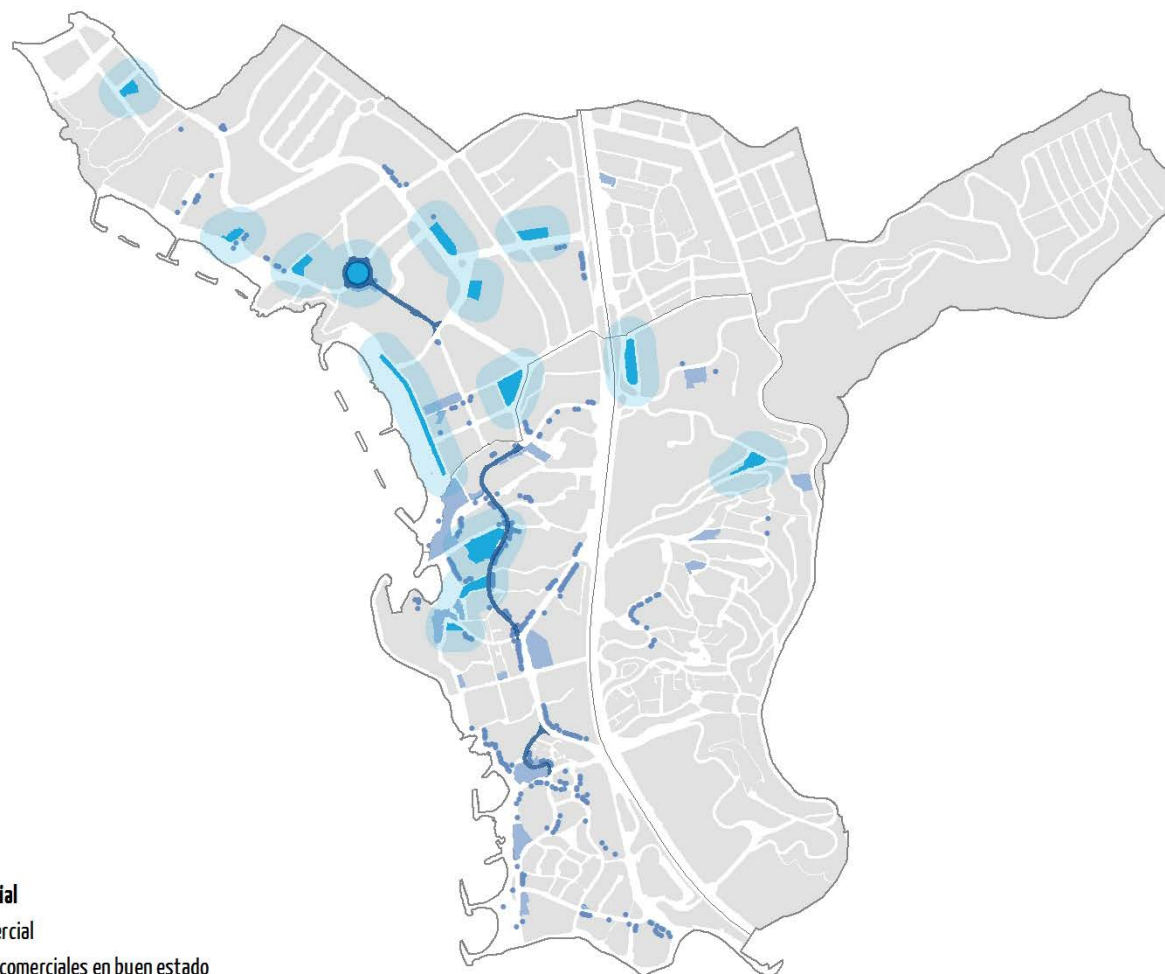


Plano: Potencialidades del Sistema Costero en el Ámbito del PMM de Costa Adeje. **Elaboración:** Propia.

- Ejes comerciales definidos

A pesar de la obsolescencia detectada en la cualificación del espacio comercial, la Ciudad Turística posee un espacio comercial cuantitativamente importante. Una de las fortalezas del núcleo radica en que dicho espacio comercial se agrupa en ejes y áreas bien definidas, que permiten su clara identificación por parte del turista.

El eje comercial más importante, situado en segunda línea de costa, es el conformado por la sucesión de las Avenidas Rafael Puig, Avenida Eugenio Domínguez, Avenida de los Pueblos y Avenida de España, vertebrando varios focos de actividad comercial, como Troya-Salytien, Pueblo Canario, San Eugenio, o el tramo comprendido entre el Flamingo Club y la Avenida de Bruselas. Sobre este eje se ha realizado una operación de semi-peatonalización y mejora de la calidad escénica, homogeneizando materiales y mobiliario, y reduciendo el flujo de vehículos. A través de la recualificación de la Avenida de Bruselas, el actual eje comercial puede prolongarse en dirección norte.



Sistema comercial

-  Eje comercial
-  Centros comerciales en buen estado
-  Área favorecida
-  Resto de centros comerciales
-  Locales en planta baja

Plano: Sistema Comercial definido en el Ámbito del PMM de Costa Adeje. **Elaboración:** Propia.

- **Existencia de Planes y Programas para la mejora del espacio público.**

En la actualidad, a través del Convenio de Regeneración del Espacio Turístico de Tenerife y el Plan Director Insular de Zonas Comerciales Abiertas de Tenerife, se han elaborado estrategias para la mejora del espacio turístico, identificando las actuaciones, en suelo público, necesarias para llevar a cabo la mejora de la calidad urbana de la ciudad turística y dinamizar la actividad comercial de los centros tradicionales de compra. Ambos documentos buscan la mejora sustancial del entorno dándole una gran importancia al diseño urbano.

En la Ciudad Turística de Costa Adeje, se han propuesto 48 intervenciones dirigidas a mejorar el espacio público turístico existen propuestas 48 actuaciones para mejorar el espacio público turístico, las cuales se encuentran en distintas fases de ejecución: 21 se han terminado, 1 en fase de ejecución, 4 próximas a ejecutar, 2 en fase de redacción y 20 proyectos redactados y entregados. La suma del coste de todas las intervenciones suponen una inversión total de 45.477.329,06 €.



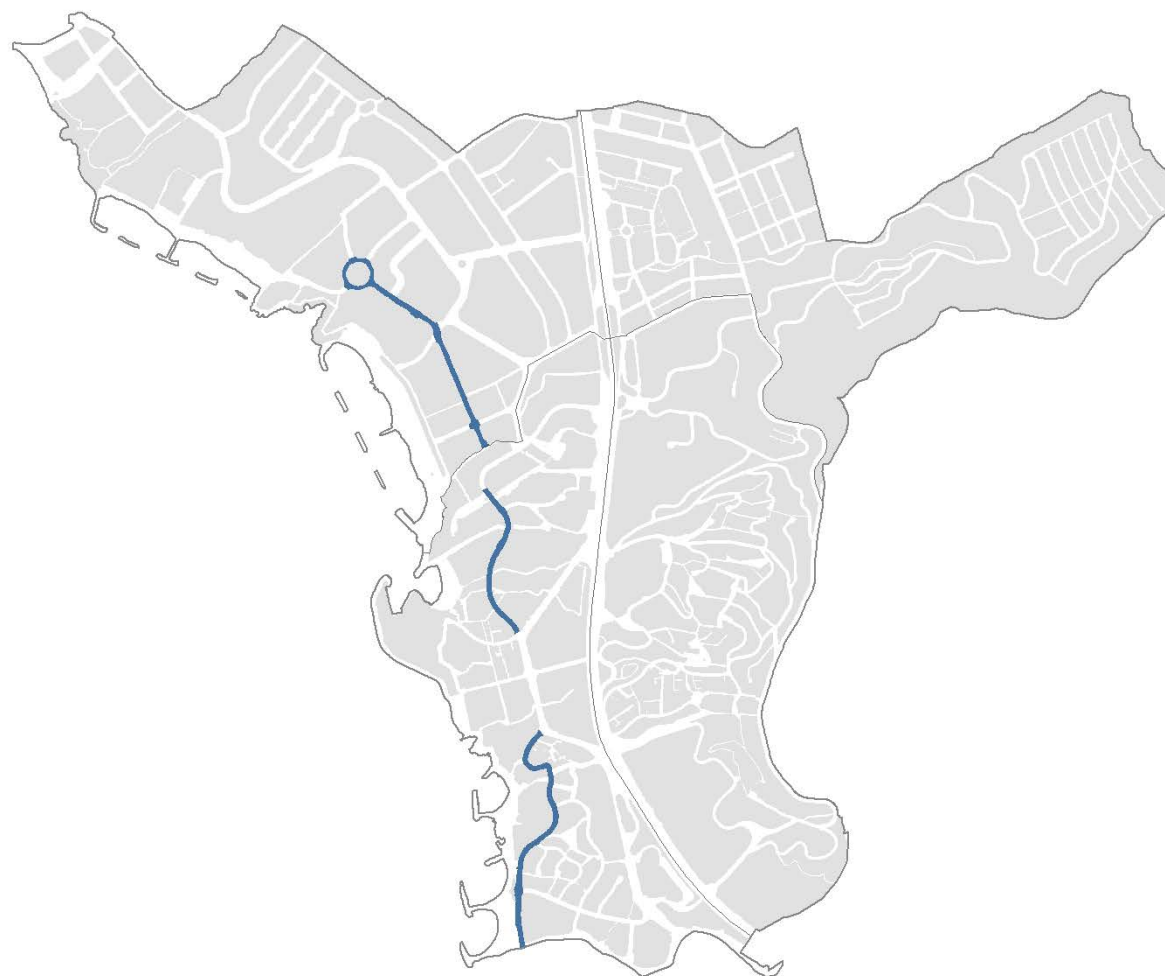
Ejemplo de actuaciones propuestas para la mejora del espacio turístico: Mejora y adecuación de la Calle Londres. Fase 2.



Foto 1 y 2: Calle Londres estado actual y fotomontaje; **Fuente:** Comisión ejecutiva del convenio de Regeneración del espacio del 12 de Marzo de 2014

Dentro del ámbito de PMM hay diversas áreas urbanas que se han rehabilitado y renovado. Estas intervenciones de carácter público y/o privado, comparten la sinergia positiva que crea en su entorno inmediato. La mayor parte de ellas se concentran en los sectores de Fañabé-El Duque y Playa de Américas.

En este sentido, hay intervenciones de gran calidad urbana, como el espacio semi-peatonal de la Avenida Rafael Puig-Eugenio Domínguez, o Avenida de España, donde se ha diseñado un espacio público homogéneo que ha mejorado sustancialmente su calidad escénica y adecuado su diseño al tránsito peatonal en detrimento del vehículo, favoreciendo con ello a la actividad comercial situada en las edificaciones anexas a las mencionadas avenidas. La renovación de la calle Londres, no sólo ha supuesto una mejora de la calidad escénica de su entorno inmediato, sino que ha favorecido la introducción de marcas internacionales y franquicias de gran calidad en el Centro Comercial Plaza del Duque, situado en sus proximidades, que sirven de atractivo para los turistas de un poder adquisitivo elevado.



Intervenciones en el espacio público
■ Áreas de reciente renovación

Plano: Áreas de Reciente Renovación en el Ámbito del PMM de Costa Adeje. **Elaboración:** Propia.

- Espacios de oportunidad en el espacio público

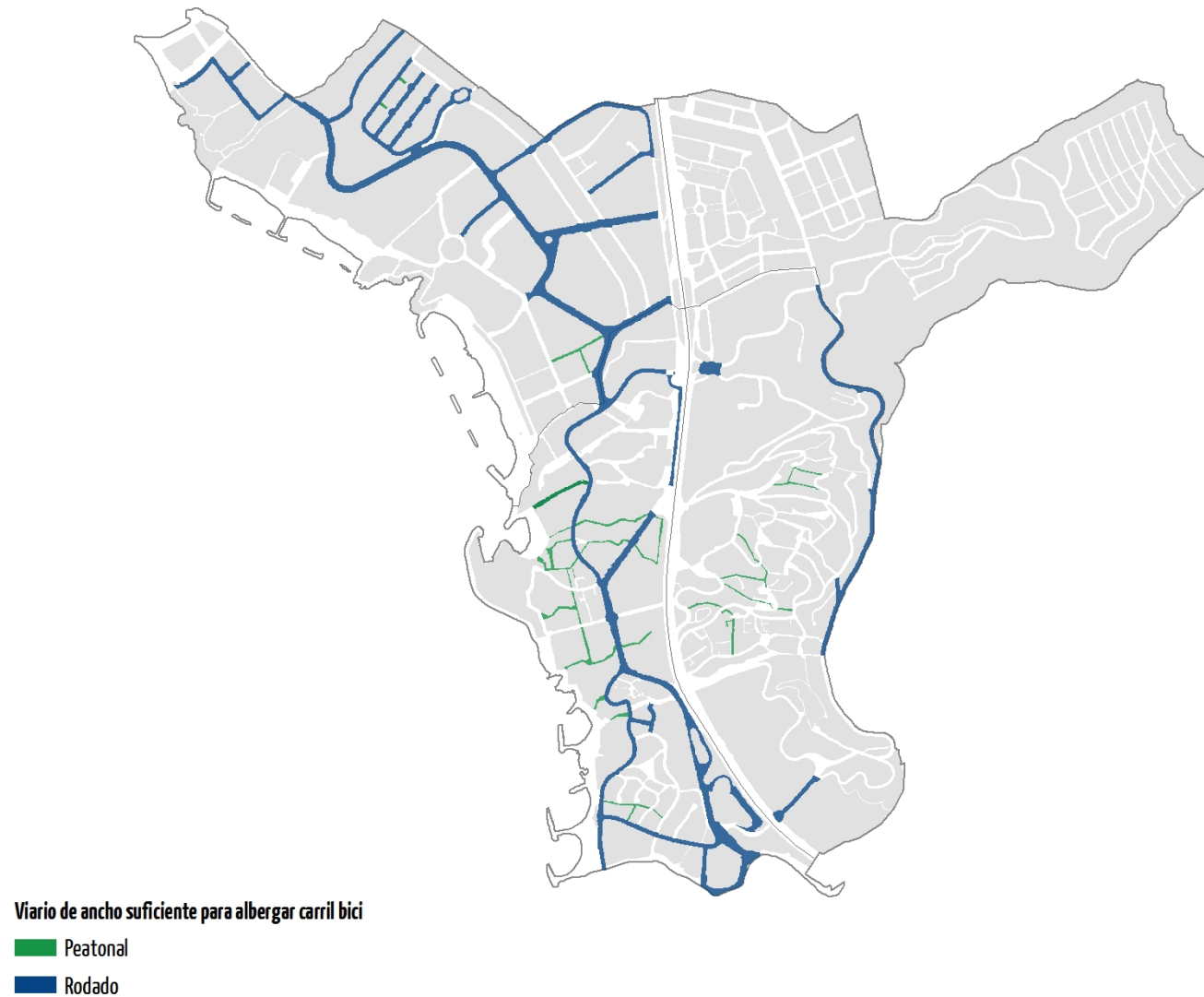
En el ámbito del presente plan existen suelos urbanos sin edificar donde se pueden llevar a cabo actuaciones que solventen insuficiencias en las funciones urbanas. Las bolsas urbanas más importantes son las situadas en la franja costera dentro del sector de Fañabé-El Duque, y en los dos sectores interiores de San Eugenio-Torviscas y Miraverde-Torviscas Alto. Por su parte el sector de Playa de Las Américas, este aspecto tiene menor incidencia, debido a la colmatación de su trama.

Con una adecuada estrategia de intervención, estos espacios vacantes pueden resolver la actual desconexión entre el sistema costero y los grandes espacios libres urbanos, articulando transversalmente la cota superior con su costa. El ámbito cuenta a su vez con una gran potencialidad aprovechar las principales cuencas hidrológicas como corredores verdes y ambientales de conexión con el litoral y los espacios naturales protegidos del entorno.



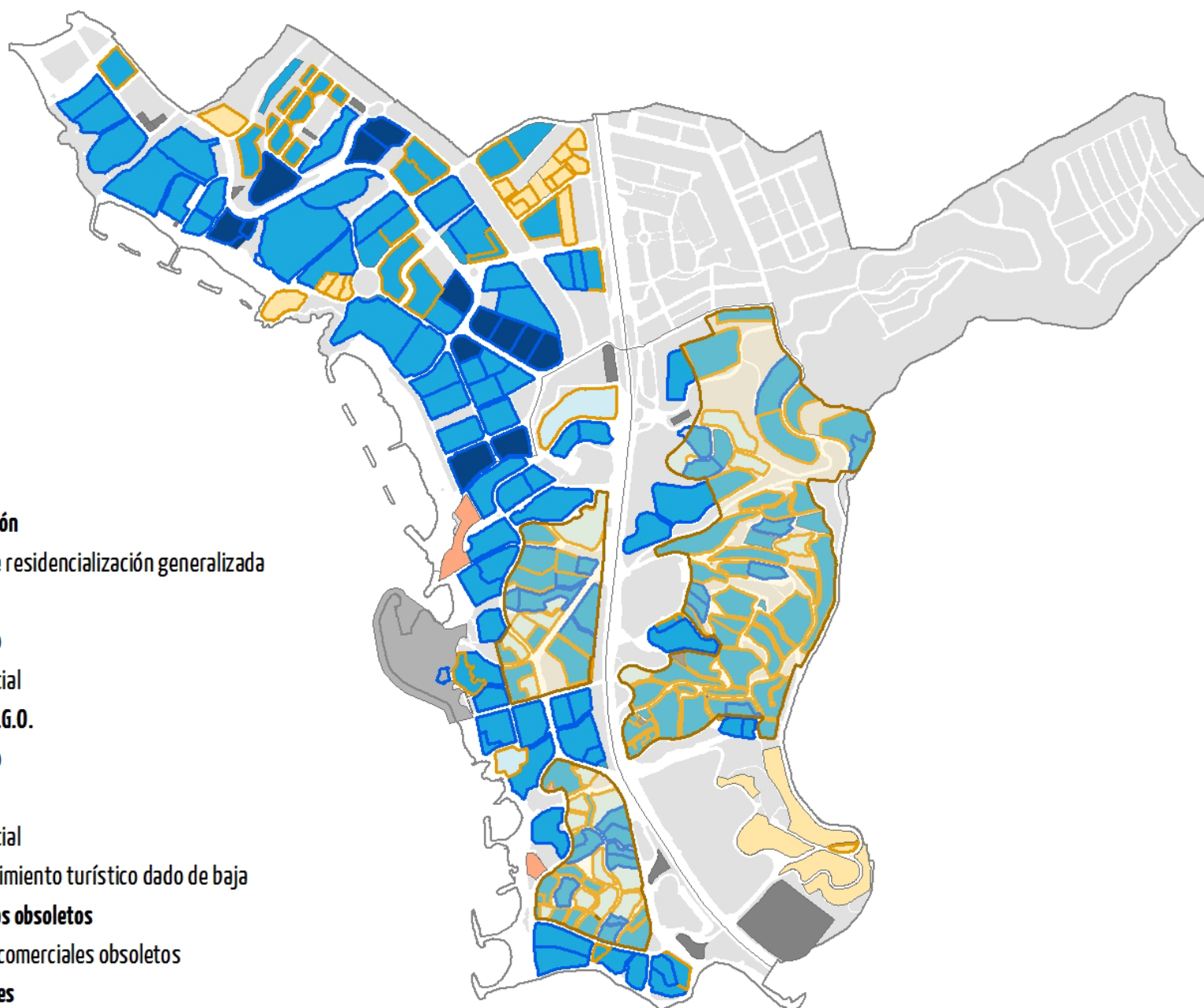
- **Infraestructura viaria con potencial para la implementación de un carril bici**

La trama viaria del núcleo turístico tiene un gran potencial para la implementación de un carril bici, dada la sobredimensión general del sistema viario y sus suaves pendientes, potenciando un sistema de movilidad más sostenible frente al vehículo motorizado. Para el diseño de este viario será necesario estudiar su trazado de forma consensuada con la Ciudad Turística de Arona, para que puede convertirse en un elemento estructurante y de cosido de ambas zonas turísticas.



Plano: Varios sobredimensionados en el Ámbito del PMM de Costa Adeje. **Elaboración:** Propia.

4.3.3. DIAGNÓSTICO ESPACIO PRIVADO



Residencialización

Áreas de residencialización generalizada

Uso actual

Turístico

Residencial

Usos según el P.G.O.

Turístico

Mixto

Residencial

Establecimiento turístico dado de baja

Establecimientos obsoletos

Centros comerciales obsoletos

Parcelas vacantes

Parcelas vacantes de uso comercial

Área sin ordenación

Plan Especial del Puerto Colón

Plano: Diagnóstico del espacio privado en el Ámbito del PMM de Costa Adeje. Elaboración: Propia.



DEBILIDADES Y CARENCIAS DEL ÁMBITO

- Incumplimiento de parámetros urbanísticos de la planta alojativa

La Adaptación Básica del planeamiento de Adeje permitió recoger en un único documento los contenidos de las Normas Subsidiarias y sus planes de desarrollo, junto al resto de figuras de ordenación existentes en el municipio; remitiendo a una redacción posterior las definiciones y nomenclatura de los usos a través de las Ordenanzas Municipales de Edificación y Urbanización. De todo ello deviene una compleja situación normativa que ha propiciado que, de conformidad a las disposiciones establecidas en sus respectivos Planes Parciales, cada zona turística presente unas determinaciones genéricas propias y normas específicas para cada parcela, sin una homogeneización en la nomenclatura de usos y parámetros urbanísticos. A estas cuestiones, hay que añadir el desajuste gráfico producido en el proceso de volcado de las determinaciones gráficas de los diferentes documentos que regulan la ordenación del municipio, los cuales deberán ser corregidos por el presente Plan de Modernización.

La rigidez normativa vigente y la existencia de un planeamiento municipal que genera dudas a la hora de su interpretación, provocan la ralentización y/o paralización de proyectos de renovación de gran interés para la ciudad turística.

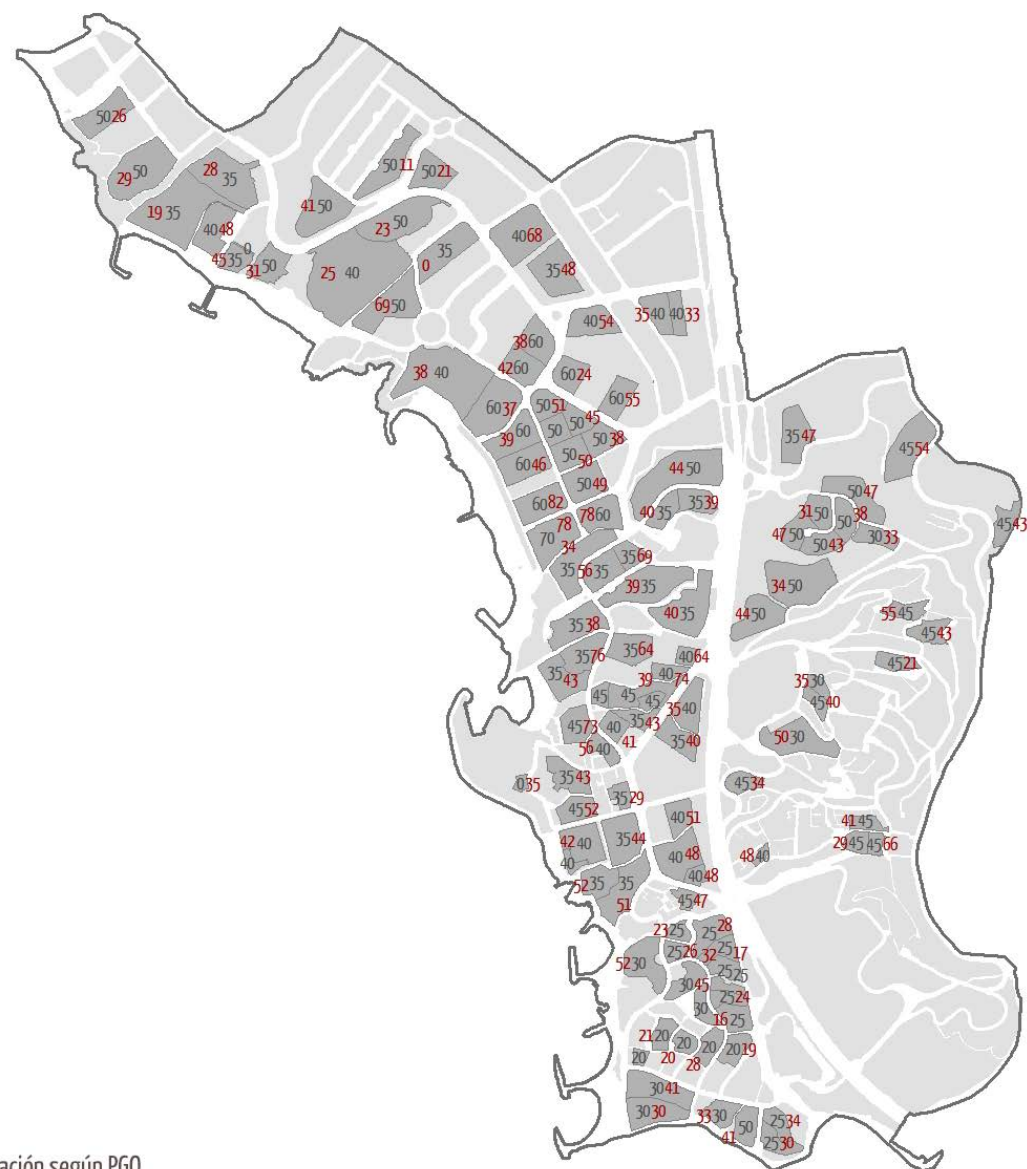
Del análisis de cumplimiento de los parámetros urbanísticos aplicables al ámbito de estudio, se detecta que, si bien las disfunciones son poco significativas, en ocasiones resultan verdaderas barreras para el desarrollo de actuaciones de renovación de la planta de alojamiento. Es frecuente dentro del ámbito del PMM la presencia de establecimientos turísticos en situación legal de fuera de ordenación en situación legal de consolidación por incumplimiento de los parámetros urbanísticos recogidos en el planeamiento vigente, lo que debe tenerse en cuenta a la hora de buscar soluciones a las diferentes problemáticas detectadas.

Respecto a la altura de las edificaciones, éstas no presentan graves signos de discordancia entre la realidad y lo contenido en el planeamiento vigente. En cambio, en relación con los usos reflejados en los Planes Parciales que ampararon el desarrollo de la mayor parte del sector turístico, se han detectado en determinadas piezas ligeros desajustes en la asignación de usos y su verdadero destino final, en su mayoría corregidos por el PGO vigente.

En cuanto a la ocupación máxima permitida, existe un alto número de establecimientos que incumplen el parámetro asignado por el planeamiento vigente. Aunque los porcentajes de menor ocupación designados por el PGO vigente se sitúan en el sector de Playa de Las Américas, es en este ámbito donde se localiza un mayor número de establecimientos turísticos que incumplen este parámetro. En el interior del ámbito cabe destacar la presencia, en el límite con el municipio de Arona, de una zona más esponjada que, pese a poseer un valor de ocupación del PGO por debajo del 20%, actualmente no lo tiene agotado. El resto del ámbito posee un índice de ocupación entre el 20% y el 40%.

En el ámbito Fañabé-El Duque, el planeamiento vigente asigna un porcentaje de ocupación, en general, superior o igual al 40%, existiendo también un número significativo de parcelas con una ocupación máxima entre el 20% y el 40%.

Al igual que el ámbito anterior, San Eugenio-Torviscas posee un número importante de piezas con un porcentaje de ocupación asignado por el PGO actual superior al 40%, lo que produce una percepción de alta densidad edificatoria.



00 Ocupación según PGO
00 Ocupación real
■ Establecimientos turístico alojativos

Plano: Porcentajes de ocupación del PGO y real de la planta de alojamiento turístico. **Elaboración:** Propia.

La Ley de Renovación, además de los incentivos económicos y fiscales previstos en la normativa aplicable, establece una serie de incentivos a la renovación edificatoria para impulsar operaciones de renovación y mejora de la calidad en los núcleos turísticos de las islas. Entre ellos recoge los **incentivos en edificabilidad**, regulados en el artículo 11 de la Ley de Renovación, en el que establece que “*En caso de renovación edificatoria de un establecimiento turístico de alojamiento, con y sin traslado, el planeamiento urbanístico o, en su defecto, los planes de modernización, mejora e incremento de la competitividad que se regulan en esta ley, podrá admitir incrementos de edificabilidad*”



sobre la normativa establecida en el planeamiento vigente (...). Igualmente, el artículo 11 de la Ley de Renovación fija como requisito para acceder a los incrementos de edificabilidad, el que “la ocupación de la parcela no podrá ser superior al 40%, estando prohibidos los incrementos cuando la vigente sea superior a dicho índice”.

ESTUDIO DEL PORCENTAJE DE OCUPACIÓN DE ESTABLECIMIENTOS TURÍSTICOS CON PLAZAS OFICIALES POR ÁMBITOS. COSTA ADEJE						
PORCENTAJE DE OCUPACIÓN		FAÑABÉ - EL DUQUE	PLAYA DE LAS AMÉRICAS	SAN EUGENIO - TORVISCAS	MIRAVERDE – TORVISCAS ALTO	TOTAL
PGO	REAL					
Menor o igual 40%	Menor o igual 40%	5	17	1	-	23
	Mayor 40%	3	16	2	-	21
Mayor 40%	Menor o igual 40%	11	3	6	-	20
	Mayor 40%	10	2	4	-	16
TOTAL		29	38	13	0	80

Fuente: Elaboración propia.

Del estudio del porcentaje de ocupación de los establecimientos de alojamiento turístico de Costa Adeje que cuentan con autorización previa para su explotación, tan sólo el 29% no superan el límite máximo de ocupación, tanto real como vigente, establecido en el artículo 11 de la Ley de Renovación. Estos establecimientos se encuentran principalmente en el sector de Playa de Las Américas. Por otro lado, existe un elevado número de establecimientos cuya ocupación actual no supera el 40% de ocupación, límite máximo que establece la ley anteriormente mencionada, pero con una ocupación normativa superior al 40%. Estos establecimientos se encuentran mayoritariamente en el ámbito de Fañabé-El Duque.

En cuanto al cómputo de la edificabilidad se refiere, el planeamiento vigente establece unos criterios de cómputo que tiende a equívoco, no computándose parte de lo construido que se encuentra por debajo del plano medio de las cotas que circundan cada parcela, provocando con ello un modelo de ciudad poco adecuado conforme al frecuente abuso de incrementar las superficies lucrativas muy por encima de las previsiones normativas y las tipologías edificatorias que surgen de su interpretación. Este problema se ha propiciado incluso desde la propia normativa del PGO vigente, que valida incrementos de edificabilidad (computables o no computables) respecto a la fijada en la normativa en cumplimiento de unas determinadas condiciones, que además pueden variar en función del Plan Parcial de origen de la pieza y el uso de la misma, siendo más permisivos si las edificaciones se destinan a hoteles de una determinada categoría.

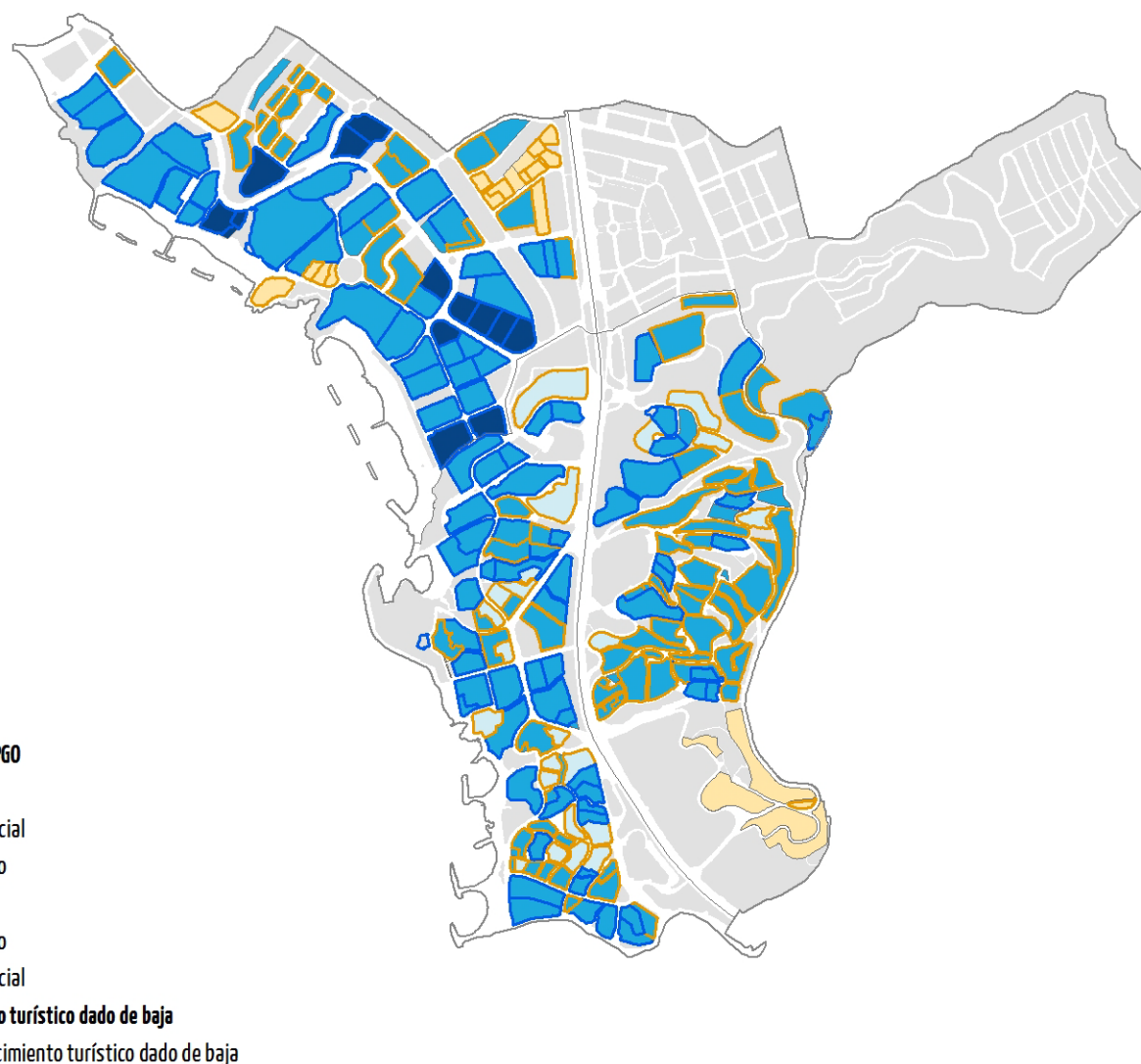
Conforme a las recomendaciones establecidas en el artículo 4.4.3 *Superficie edificable normativa* del PTEOTT, el presente Plan modifica los criterios establecidos por el PGO vigente respecto al cómputo de la edificabilidad, pasando a contabilizar como superficie edificada la dispuesta en plantas sótano y semisótano que esté destinada a usos principales de la edificación. El motivo principal para este cambio es evitar el frecuente abuso de incrementar las superficies lucrativas muy por encima de las previsiones normativas, en especial en parcelas en ladera o, sobre todo, destinadas a usos terciarios y turísticos.

- Presencia generalizada del uso mixto

En líneas generales, el PGO vigente asigna a la mayor parte de las piezas situadas en todo el ámbito territorial situado por debajo de la autopista y el ámbito de San Eugenio-Torviscas, con algunas excepciones, la calificación de parcelas con el uso mixto turístico-residencial. Esta dualidad que provoca el uso mixto ha generado una mezcla de usos en las zonas turísticas contenidas en el ámbito territorial del presente PMM, en contra de los objetivos perseguidos por el presente plan.

Sin contar con el área de Miraverde-Torviscas Alto, que es eminentemente residencial y destaca por la ausencia de usos turísticos y la existencia de importantes espacios vacantes en el interior de su trama, el resto de zonas son turísticas o mixtas y en ellas van apareciendo diversos focos de residencialización. El ámbito de Fañabé-El Duque, de uso predominantemente turístico, presenta en su franja interior, -a modo de ensanche de la Ciudad Turística-, bolsas residenciales con características de vivienda vacacional y estándares de calidad elevados. Playa de Las Américas presenta un carácter mixto residencial- turístico, existiendo dos importantes focos residenciales: la zona correspondiente con el antiguo Plan parcial Playa de Las Américas y en el entorno de Torviscas Bajo. Igualmente el ámbito San Eugenio-Torviscas presenta una mezcla desordenada del uso turístico y residencial, cobrando en la actualidad este último mayor peso, al darse de baja un buen número de establecimientos turísticos y destinarlos al uso residencial.

Por otro lado, esta posibilidad de dualidad de usos que ha generado el vigente Plan General, ha provocado a su vez un fenómeno muy generalizado en el ámbito, como es el de la residencialización del producto turístico, siendo sobre todo muy latente en el ámbito de Playa de las Américas.



Plano: Usos alojativos según PGO y actual. **Elaboración:** Propia.



- **Remisión del ámbito portuario a un Plan Especial no desarrollado.**

El planeamiento urbanístico remite a la redacción de un Plan Especial de Ordenación al ámbito de Puerto Colón, cuya falta de redacción están suponiendo un hándicap para la organización de la zona portuaria y su relación con el resto de la ciudad turística. Entre otros aspectos, la ausencia de dicho instrumento urbanístico ha provocado que no se haya abordado correctamente la accesibilidad peatonal y rodada entre los grandes desniveles del puerto, y la consecuente ruptura de la continuidad del Paseo Marítimo e interrupción de la constante relación directa con el mar presente en el resto del recorrido. Asimismo, ha generado la escasa integración de espacios de gran atractivo por su localización y vistas, pero que por un deficiente diseño dificultan su uso.

- **La residencialización y atomización del suelo turístico**

Se ha detectado en los últimos años una continua y cada vez más generalizada residencialización de la oferta turística alojativa en determinadas zonas del ámbito de estudio, en contra de los objetivos perseguidos para la consecución de una ciudad turística de calidad y cada vez más especializada.

El espacio turístico y el espacio residencial poseen características diferenciadas, que en ciertos aspectos pueden llegar a ser contradictorias y opuestas, en tanto que precisan de servicios, usos y equipamientos diferentes de los que solicitan los residentes del lugar. Por este motivo, los procesos de residencialización del espacio turístico suponen un gran obstáculo en la consecución de un grado de excelencia del producto ofertado, ya que generalmente merman drásticamente la calidad del espacio turístico en sí.

La actual crisis económica, aunque no es la causante del problema, si ha supuesto un agravante del proceso de residencialización. Las presencia de complejos turísticos obsoletos, faltos de renovación y mantenimiento, y de establecimientos turísticos de alojamiento que no se adecuan a las exigencias del mercado actual, han hecho que muchos empresarios del sector turístico se hayan visto obligados a vender parte o la totalidad de sus complejos a terceros, para poder afrontar los gastos de mantenimiento y reformas, u obtener márgenes de beneficio debido a la poca rentabilidad.

En los últimos años la normativa ha posibilitado la división horizontal de establecimientos hoteleros, como apartahoteles, y su posterior venta a tantos propietarios diferentes como unidades de alojamiento posea. Este hecho ha generado la coexistencia en dichos establecimientos de los usos residencial y turístico, dando lugar a una variada problemática, que suele conllevar el deterioro de los inmuebles, instalaciones y sus espacios comunes.

Los procesos de residencialización actúan como un cáncer en el espacio turístico. Estos procesos, que no siguen ningún patrón concreto en su forma de aparición en el territorio, se ven ralentizados por una mejor situación o localización del establecimiento. La aparición descontrolada de focos residencializados y mixtos atomiza el suelo de tal forma que produce la discontinuidad del espacio turístico.

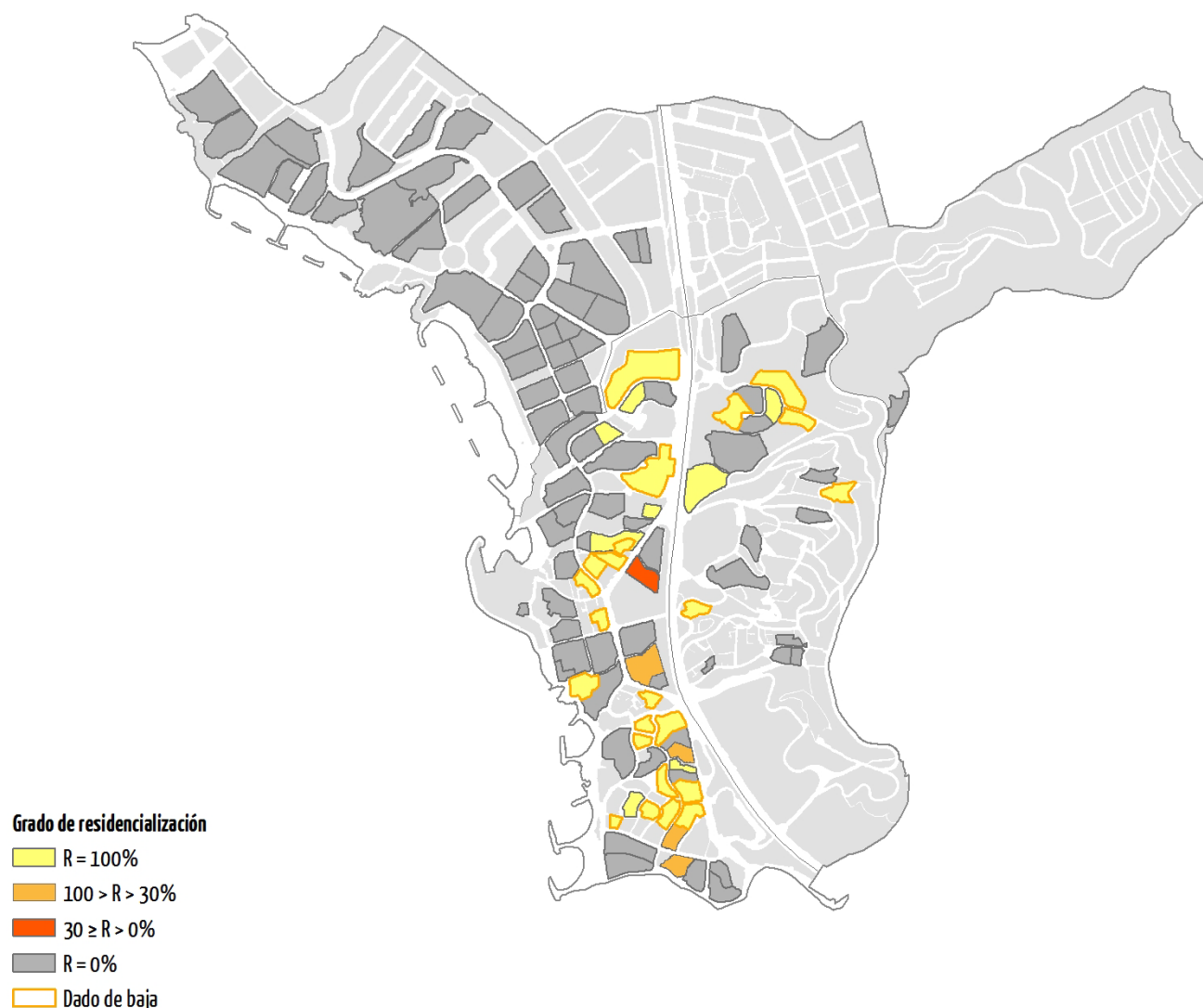
El fenómeno de la residencialización de establecimientos turísticos es especialmente relevante en el ámbito de **Playa de Las Américas** -núcleo primigenio de Costa Adeje y donde se localizan los establecimientos más antiguos-, siendo especialmente preocupante en las franjas no costeras. En este sector, la residencialización se desarrolla siguiendo un patrón radial, presentando mayor intensidad en su contacto con la TF-1, y en torno a los focos residenciales situados junto al Centro Comercial San Eugenio.

La distancia a la costa, la desarticulación urbana con respecto a la zona costera generada por la autopista TF-1, así como una fuerte carga residencial, ha favorecido que este fenómeno se extienda a través del ámbito **San Eugenio-Torviscas**. El grado de residencialización es menor que en el sector de Playa de las Américas, y presenta un patrón de comportamiento más difuso en el territorio. La pérdida de unidades en explotación, a favor de unidades residenciales se ha producido mayoritariamente en la oferta extrahotelera.

En el ámbito de **Fañabé-El Duque** este fenómeno es prácticamente nulo, gracias a tres factores. En primer lugar, es la parte natural de ensanche de la ciudad turística, con lo que goza de una regulación urbanística más clara y actualizada. En segundo lugar, la ejecución de

muchos de sus establecimientos turísticos es reciente, por lo que no ha existido tiempo efectivo para que se den los desencadenantes de este proceso atomizador. Y finalmente, la concentración de oferta hotelera con un producto turístico dirigido a un turista de mayor poder adquisitivo, reduce considerablemente la posibilidad de que surja este fenómeno.

Por último, se dan escasos procesos residencialización en el ámbito **Miraverde-Torviscas Alto**, al tratarse de suelos planificados como residenciales desde su origen.



Plano: Modelo y Tendencia de residencialización de los establecimientos turísticos alojativos del ámbito de estudio. **Elaboración:** Propia.

Como conclusión respecto a la presencia del fenómeno de la residencialización y su perjuicio para la imagen de una ciudad turística de calidad, y en cumplimiento de lo establecido en la Ley 2/2013, de 29 de mayo, resulta necesario establecer una regulación que evite y/o, en su caso, reconduzca la residencialización de las áreas turísticas, de forma que aquellos ámbitos con especial aptitud para el desarrollo



turístico sean ocupadas principalmente por establecimientos turísticos de alojamiento y complementarios, ubicando los usos residenciales en otros lugares del municipio.

- **Imagen heterogénea y escasa integración paisajística y/o ambiental del espacio edificado**

En general, la imagen generada por el espacio privado hacia la ciudad es muy heterogénea, tanto en el aspecto volumétrico de las edificaciones como en el tratamiento de sus fachadas, que muestran una alta variedad de elementos en cuanto a su forma, color, materiales, etc., sin una identidad clara y homogeneización en cuanto a la calidad escénica de los mismos.

El ámbito de estudio se encuentra condicionado por el paso de una vía insular que lo atraviesa, produciendo su subdivisión en dos zonas fácilmente reconocibles: aquella situada por debajo de la autopista, vinculada a la zona costera (Playa de Las Américas y Fañabé-El Duque), y la zona situada por arriba de ésta, vinculada a las laderas de La Caldera del Rey (San Eugenio-Torviscas y Miraverde-Torviscas Alto). Esta particularidad, unida a las condiciones orográficas del lugar, condicionan la imagen actual de la ciudad turística de Costa Adeje.

El desarrollo urbano de ambas zonas, se ha llevado a cabo por diferentes planes parciales con determinaciones urbanísticas diferentes, que han subdividido el territorio en múltiples ámbitos. Este hecho ha provocado que, tanto longitudinalmente como transversalmente, la ciudad en su conjunto tenga una morfología diversa, así como una imagen heterogénea.

Playa de Las Américas, corazón del crecimiento de toda la ciudad turística posterior, surge de la expansión natural de la ciudad turística de Arona en la década de los sesenta. Este sector, fruto del desarrollo de cuatro planes parciales, presenta la trama urbana más densa y compacta de Costa Adeje, con tipologías y alturas edificatorias muy diversas. En cuanto al número máximo de plantas permitidas por el planeamiento vigente, no se observa un criterio de homogeneización en su asignación en el interior de las manzanas o zonas, que por regla general varían entre dos y siete plantas, dándose el caso de piezas con doce plantas de altura. Esta heterogeneidad de alturas genera significativos impactos visuales en función del emplazamiento físico de la edificación y los ejes de observación a los que se exponen. Un ejemplo evidente de este impacto por exceso volumétrico, es el Hotel H10 Gran Tinerfe y los apartamentos Palm Beach Club que, entre otros, asumen un número de alturas discordantes con su ubicación en la primera línea de costa.

El ámbito **Fañabé-El Duque** comienza su desarrollo en el segundo periodo de expansión urbano-turístico de Costa Adeje (1985-1989), conforme a un nuevo modelo de ciudad mejor adaptado a los requerimientos de una ciudad turística de calidad. La trama urbana, se regulariza, conformando manzanas de mayor amplitud para la implantación de establecimientos turísticos, y se hace un esfuerzo por homogeneizar las alturas edificatorias por zonas.

La zona alta de la ciudad turística se encuentra fuertemente condicionada por la topografía del lugar, con pendientes superiores al 20% en buena parte del territorio, y coincidente a su vez con el Área de Regulación Homogénea del PIOT de Laderas en la parte superior del ámbito Miraverde-Torviscas Alto.

Debido a la necesidad de adaptarse a la pendiente, la trama urbana del ámbito **San Eugenio-Torviscas** es irregular, con manzanas que presentan diversidad de tamaños y predominando el uso residencial de una a dos plantas de altura. La urbanización efectuada en este ámbito, topográficamente sobresaliente y con gran relevancia visual, ha generado un importante impacto paisajístico difícil de corregir. La presión urbanística, junto a una normativa urbanística poco atenta a estas cuestiones, ha hecho que el desmonte vertical haya sido la práctica habitual como forma de implementación de la edificación en el territorio. Este hábito de imposición de la edificación, modifica y deteriora drásticamente uno de los recursos más valiosos del territorio canario, protegido por la Ley de Directrices de Ordenación General, el paisaje. Una de las tipologías más comunes es la de “falsa” edificación aterrazada, en las que los alzados que miran al mar contrastan radicalmente con las pantallas verticales que crean en el contacto con el terreno. Un ejemplo evidente de este impacto es la urbanización de adosados ubicada en la Calle Baleares, construida en un socavón de Morro Meceña, sorteado con la construcción de grandes terrazas escalonadas.

El ámbito **Miraverde-Torviscas Alto** es el más heterogéneo en cuanto a morfología urbana se refiere, al conformarse a partir del desarrollo de diversos planes parciales -Sector 4, Miraverde, Madroñal de Fañabé y Torviscas Alto-. Cada uno de estos sectores presenta una trama urbana, densidad, ocupación y tipología edificatoria diferente, aunque todos ellos con un carácter puramente residencial.

Además de esta problemática, la calidad de la escena urbana se ve afectada por la escasa integración visual del borde urbano con respecto al espacio no edificado, que de forma constante en casi todo el ámbito de actuación, destaca por su falta de sensibilidad con el medio en el que se ubican, especialmente en su contacto con los Espacios Naturales Protegidos. Los ejemplos más claros en este sentido se observan en los desmontes realizados por las edificaciones realizadas en las laderas de La Caldera del Rey.



Foto 1: Desmonte vertical desmesurado, **Foto 2:** Obsolescencia de las Fachadas de las edificaciones, **Foto 3:** Fachadas heterogéneas con excesiva cartelería; **Fuente:** Propia

- **Falta de adaptación generalizada de la planta de alojamiento turístico a los niveles y estándares legamente establecidos**

El artículo 33 de la Ley 7/1995, de 6 de abril, de Ordenación del Turismo de Canarias, en la redacción dada por la Ley 14/2009, de 30 de diciembre, se prevé que el planeamiento urbanístico municipal deberá adaptarse a los estándares mínimos de esta Ley y a los que complementariamente se establezcan en su reglamento y en los Planes Insulares de Ordenación.

La referida Ley 7/1995, en su artículo 35 establece que, el estándar de densidad para los “los establecimientos de nueva implantación, no podrá ser inferior a 60 m² de superficie mínima de parcela neta por plaza”, siendo de aplicación “del estándar mínimo de densidad del suelo turístico a los establecimientos de alojamiento sometidos a proyectos de renovación edificatoria se regirá por lo dispuesto en la Ley de Renovación”.

Dentro del ámbito del PMM, como en la práctica totalidad de los destinos turísticos maduros del archipiélago, se presentan enormes disparidades entre los objetivos previstos legalmente y la realidad. La ausencia de regulación durante la etapa de mayor expansión hotelera ha provocado una situación generalizada de falta de adaptación que resulta indispensable corregir.

Del análisis de la normativa vigente en materia de estándares urbanísticos desarrollada por el Decreto 10/2001, de 22 de enero, modificado por el Decreto 142/2010, de 4 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de la Actividad Turística de Alojamiento, se ha podido comprobar que, de forma general, se incumple con la exigencia del estándar mínimo de densidad de 60 metros cuadrados por plaza alojativa que establece el artículo 5 del citado Decreto 10/2001.

El establecimiento de un estándar de densidad de metros cuadrados construidos por plaza alojativa se considera una de las herramientas más eficaces para asegurar un alto nivel de calidad en los establecimientos turísticos de alojamiento, acorde con el producto turístico que se pretende ofrecer, pero con esta medida no siempre se consigue lo pretendido.



La alta densidad de la trama urbana y el elevado grado de colmatación del núcleo turístico de Costa Adeje, puede imposibilitar el cumplimiento de los referidos estándares por los establecimientos a renovar, y por lo tanto, su merma de calidad respecto a los nuevos establecimientos turísticos que puedan ubicarse en sus inmediaciones, más modernos y con parámetros de calidad superiores.

Para intentar solventar esta problemática, el artículo 12 de la Ley de Renovación recoge una serie de incentivos en materia de densidad de parcela, referentes a la aplicación del estándar mínimo de densidad del suelo turístico para los establecimientos sometidos a proyectos de renovación edificatoria, recogiendo algunas excepciones a la regla general de los 60m²/plaza.

La aplicación del estándar mínimo de densidad del suelo turístico a los establecimientos de alojamiento sometidos a proyectos de renovación edificatoria se regirá por las siguientes reglas:

- a) Aquellos cuya autorización previa, anterior a la entrada en vigor de la Ley 7/1995, de 6 de abril, de Ordenación del Turismo de Canarias, cuya renovación en la misma parcela suponga mejora en la categoría pero sin aumento en el número de plazas ni de edificabilidad, les será de aplicación, con el fin de fomentar la renovación y cualificación de la oferta existente, el estándar de densidad del suelo turístico en el momento de autorizarse el establecimiento o, si resultase más favorable, a juicio del interesado, la vigente al momento de autorizarse la renovación.
- b) Aquellos establecimientos cuya renovación comporte mayor número de plazas o incremento de su superficie edificada, tendrán derecho a una reducción del estándar de densidad de suelo turístico vigente, que se ponderará por el planeamiento urbanístico o, en su caso, por el plan de modernización, mejora e incremento de la competitividad, para cada urbanización, núcleo turístico o área de referencia mediante coeficientes definidos en función de los siguientes criterios limitativos:
 - I. Establecimientos con un estándar actual superior a 60 metros cuadrados por plaza. Se aplicaría como límite mínimo esta cifra.
 - II. Establecimientos con un estándar actual comprendido entre 50 y 60 metros cuadrados por plaza. Se admitiría como límite mínimo la de 50 metros cuadrados por plaza.
 - III. Establecimientos con un estándar actual inferior a 50 metros cuadrados por plaza. No se admitiría aumentar el número de plazas actuales.

Conforme a las reglas establecidas en la Ley de Renovación, se ha comprobado la cantidad de establecimientos turísticos de alojamientos existentes en el ámbito de estudio que podrían beneficiarse de los incentivos de reducción del estándar de densidad de suelo turístico vigente. De los 77 establecimientos que se encuentran autorizados y en explotación, apenas un 23% de los mismos admitiría la reducción de su estándar.



ESTUDIO DEL INCENTIVO DE REDUCCIÓN DEL ESTÁNDAR DE DENSIDAD EN ESTABLECIMIENTOS TURÍSTICOS AUTORIZADOS Y EN EXPLOTACIÓN POR SECTORES Y CATEGORÍAS. COSTA ADEJE								
REDUCCIÓN ESTÁNDAR	ÁMBITO	1E	2E	3E	4E	5E	5EL	TOTAL
60 m2/plaza	FAÑABÉ - EL DUQUE	-	-	1	1	1	2	5
	PLAYA DE LAS AMÉRICAS	-	3	-	1	-	-	4
	SAN EUGENIO - TORVISCAS	-	2	-	-	-	-	2
	MIRAVERDE – TORVISCAS ALTO	-	-	-	-	-	-	0
50 m2/plaza	FAÑABÉ - EL DUQUE	-	-	2	-	3	1	6
	PLAYA DE LAS AMÉRICAS	-	1	-	-	-	-	1
	SAN EUGENIO - TORVISCAS	-	-	1	-	-	-	1
	MIRAVERDE – TORVISCAS ALTO	-	-	-	-	-	-	0
TOTAL		0	6	4	2	4	3	19

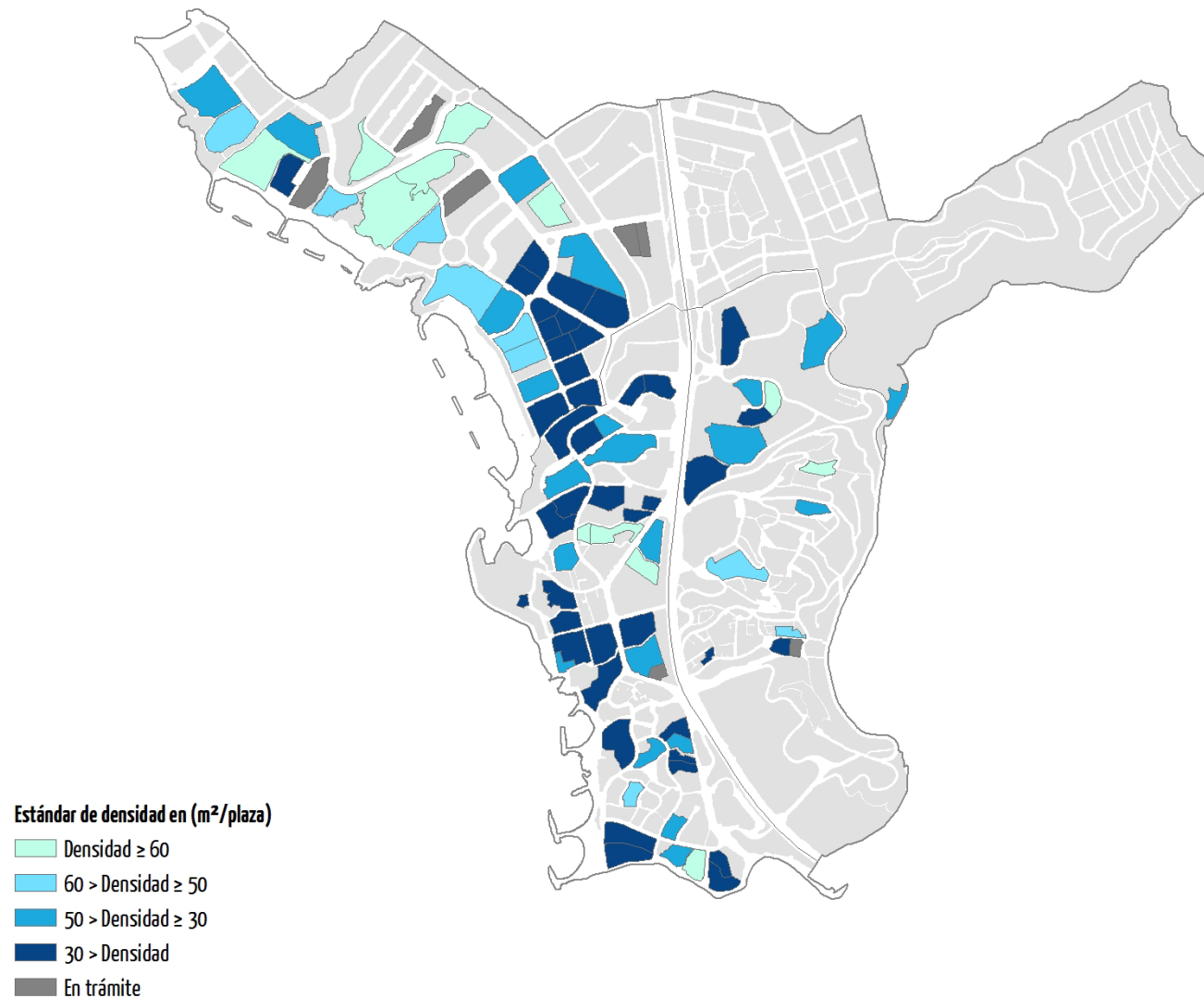
Fuente: Elaboración propia.

El ámbito de **El Duque-Fañabé**, por ser el ámbito de desarrollo más reciente, es el que presenta un mayor número de establecimientos que superan el estándar de densidad de 60 m2/plaza, coincidentes con los establecimientos de mayor categoría, así como un número significativo de establecimientos que admitirían como límite mínimo un estándar de 50 m2/plaza. Al mismo tiempo existe un gran número de establecimientos turísticos que presentan un estándar actual inferior a 30 m2/plaza, situados en la zona de contacto con Playa de Las Américas, el ámbito con mayor antigüedad del sector.

De los establecimientos turísticos de alojamiento presentes en **Playa de las Américas**, tan sólo cuenta con cinco establecimientos que superan los 50 m2/plaza, de entre los cuales cuatro superan el estándar de 60 m2/plaza. En cuanto al resto de la planta de alojamiento, la práctica totalidad de los establecimientos no alcanzan ni siquiera los 30 m2/plaza.

En **San Eugenio-Torviscas** existe también un alto porcentaje de establecimientos que no alcanzan un estándar de densidad mínimo de 50 m2/plaza. Tan sólo tres de sus establecimientos superan este estándar de densidad.





Plano: Estándar de Densidad actual de los establecimientos turísticos de alojamiento en explotación. **Elaboración:** Propia.

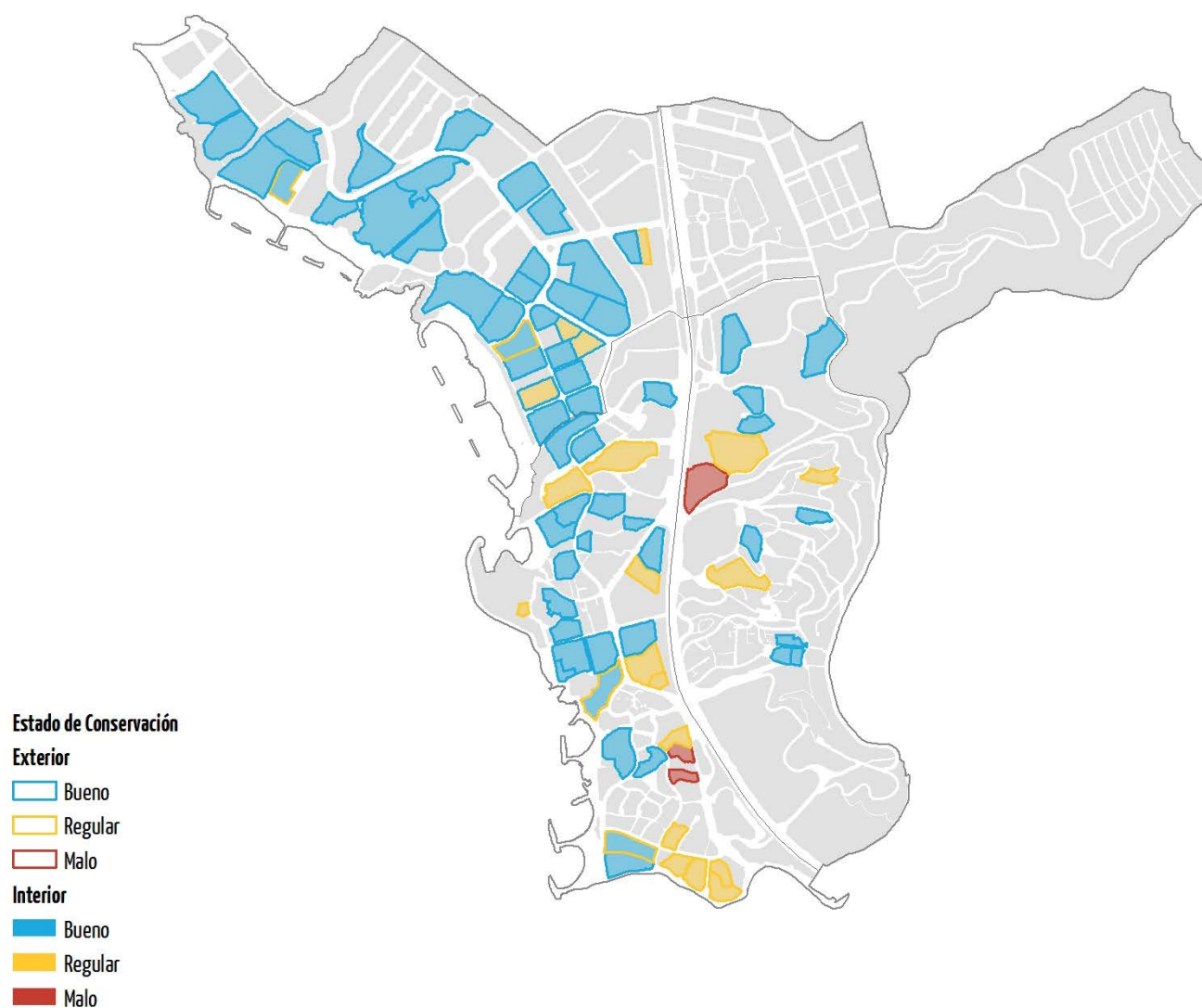
- Obsolescencia de la planta de alojamiento

El estado de obsolescencia de los establecimientos turísticos depende de numerosos factores, como son, entre otros, el grado de incumplimiento de los estándares turísticos, el nivel de mantenimiento y conservación que repercute en la calidad interior y exterior del establecimiento, las obras de adaptación a los cambios técnicos normativos y de mejora realizadas para adecuar el producto a los cambios de la demanda, etc. La conjunción de todos estos parámetros determina el grado de funcionalidad, de seguridad y de calidad ambiental, tanto de los establecimientos turísticos de alojamiento, como del equipamiento turístico complementario comercial, recreativo, deportivo o de cualquier otro uso.

En general, la planta de alojamiento del ámbito de estudio presenta estado de conservación muy variable, evidenciándose un patrón lineal de obsolescencia creciente sur-norte. De esta forma, los establecimientos más antiguos y obsoletos se localizan en el sector de Playa de Las Américas -construidos a finales de la década de los 70 y principio de los 80-; en contraste con la imagen proyectada por el sector Fañabé-El Duque, con inmuebles de construcción reciente o donde han practicado obras de reforma importantes para responder a las necesidades de un cliente con un mayor poder adquisitivo, que demanda unos estándares de calidad superior. En San Eugenio-Torviscas, con

construcciones realizadas mayoritariamente entre las décadas de los 80 y 90, su grado de obsolescencia es menor que en Playa de Las Américas, sin embargo, se observa una tendencia negativa en aumento, principalmente relacionada a establecimientos de régimen de tiempo compartido.

En general, respecto a la conservación de los establecimientos, se observa una mayor preocupación en su mantenimiento interior que en el exterior, dando menor importancia a la apariencia y tratamiento de fachadas y cierres de parcelas, factores determinantes, como demuestran las encuestas, en la calidad escénica urbana y la imagen del destino. Los principales focos de ausencia o deficiente conservación, se concentran en el ámbito de Playa de Las Américas; y en menor medida en San Eugenio-Torviscas. Sus establecimientos presentan un mantenimiento insuficiente de sus instalaciones, llegando a precisar en algunos casos una reforma integral. Por el contrario, la mayor parte de los establecimientos turísticos de alojamiento de Fañabé-El Duque, realizan, de forma suficiente el mantenimiento periódico de sus instalaciones.



Plano: Obsolescencia y Excelencia Turística de la planta de alojamiento en el ámbito de estudio. **Elaboración:** Propia.



Atendiendo a la modalidad de los establecimientos turísticos, se detecta que, en general, los establecimientos extrahoteleros poseen un menor grado de conservación y mantenimiento que los establecimientos hoteleros. La mayor parte de los complejos extrahoteleros, con una categoría predominante de 2-3 estrellas, presentan un estado de conservación medio-bajo. Esto convierte la oferta turística en un producto muy poco atractivo que ha de competir bajando precios, lo que a su vez, va en detrimento de la calidad del servicio. La modalidad hotelera, donde la categoría predominante es la de 4 estrellas, presenta un grado de conservación medio-alto, aunque sin una clara especialización del producto que lo haga especialmente atractivo y competitivo en el mercado.

- **Obsolescencia y sobreoferta comercial**

El ámbito de estudio posee una gran concentración comercial repartida entre las cuatro áreas y localizada principalmente lo largo de la franja litoral. El uso comercial se concentra generalmente en establecimientos denominados centros comerciales y galerías comerciales, aunque centros comerciales que cumplan con los requisitos de la Ley 12/2009 del 16 de diciembre, reguladora de la licencia comercial, que tengan una superficie útil de venta superior a 9.000 m², no existe ninguno en el ámbito. Sin embargo, existen cuatro centros comerciales que se acercan a este estándar: el centro comercial San Eugenio, el centro comercial Fañabé Plaza, el centro comercial Plaza del Duque, el centro comercial el Duque y el centro comercial Gran Sur; todos ellos con un grado de adecuación funcional aceptable.

El resto de establecimientos comerciales, en términos generales, no cumplen con esta condición, ni tampoco con unos parámetros estéticos o de conservación aceptables. En ellos, la oferta comercial carece de diversificación, siendo excesivamente repetitiva (principalmente souvenirs turísticos). No existen “locomotoras” comerciales claras y potentes, que creen sinergias colectivas dentro de los mismos establecimientos comerciales, lo que conlleva que la mayoría de ellos tengan cerrados muchos locales y su mantenimiento resulte inviable.

El principal factor que ha originado el problema de deterioro y obsolescencia de los establecimientos comerciales del ámbito de estudio es la excesiva atomización de la propiedad de estos espacios. El régimen de propiedad, que condiciona el modo de gestión del establecimiento, se encuentra generalmente muy dividido e individualizado, afectando a la gestión común. Este hecho repercute muy negativamente en la gran mayoría de establecimientos, originando problemas de falta de promoción, de publicidad, de adecuación de cartelería y mobiliario, y en muchos casos incluso, de limpieza de zonas comunes, cuestiones que podrían resolverse con una gestión de conjunto y una identidad común.



Foto Izquierda: Centro Comercial El Mirador. **Foto Derecha:** Centro Comercial Plaza del Duque. **Fuente:** Propia

Los establecimientos comerciales del ámbito de **Fañabé-El Duque** son, en general, edificaciones más recientes, con una mayor calidad escénica que las del sector anexo de Playa de Las Américas. En general se observa una buena conservación en aquellos establecimientos situados en torno a los hoteles de mayor categoría, presentando una imagen cuidada y un enfoque destinado a un turismo de mayor poder adquisitivo, destacando entre ellos el Centro Comercial Plaza de El Duque, Centro Comercial El Mirador y El Centro Comercial Paris. Dentro del sector se aprecia un grado de obsolescencia mayor a medida que avanzamos hacia el límite con Playa de Las Américas, destacando dos zonas comerciales: los situados en el entorno de la playa de Fañabé, que presentan síntomas de agotamiento en su modelo comercial y una oferta basada en el turismo de “sol y playa” poco diversificada; y el eje comercial de la Avenida de Bruselas, que aunque disponen de un mayor grado diversificación, basado en la presencia de comercios destinados a la población residente y turismo de larga estancia, siguen presentando problemas funcionales.

El ámbito que mayor número de establecimientos comerciales presenta es **Playa de las Américas**, en general con un grado medio-bajo de conservación. Los establecimientos se concentran alrededor de la zona de mayor actividad, el paseo marítimo y el eje comercial situado en segunda línea de costa, conformado por la sucesión de las Avenidas Rafael Puig Lluvina, Avenida Eugenio Domínguez, Avenida de los Pueblos y Avenida de España. A pesar de su inmejorable ubicación, este gran número de establecimientos comerciales han generado una sobreoferta comercial, que con la crisis actual, la antigüedad de las edificaciones y su poco mantenimiento, ha propiciado que la incidencia de locales cerrados sea elevada, lo que supone un mayor impacto negativo en su imagen. Asimismo, se detecta un gran número de locales vacíos en estado de abandono en los sótanos de los establecimientos, provocando graves problemas de salubridad e inseguridad para el turista que los visita. En este sentido, destacan por su deterioro constructivo, funcional y estético el centro comercial Costas, el centro comercial Las Flores y el conjunto formado por los centros comerciales Bora Bora, Salytien, Playa Shop y Ocean Center.

En el interior del ámbito, los establecimientos comerciales situados en primera línea de playa son los que presentan, paradójicamente, un mayor problema de obsolescencia, falta de mantenimiento y abandono. Disponen de una oferta comercial decadente y sin identidad, destinada a un turismo de menor poder adquisitivo, que intenta responder con las mismas recetas a un mercado turístico cada vez más segmentado. Los establecimientos situados en torno a la Avenida de España, presentan una imagen más cuidada y mejor estado de conservación, sin embargo, destacan el gran número de locales cerrados y la falta de especialización en la oferta comercial. En el entorno de la Avenida de los Pueblos destaca la presencia del centro comercial San Eugenio, que con una oferta comercial variada y de servicios destinados a la población residente, presenta un estado de conservación aceptable pero con algunos síntomas de obsolescencia.

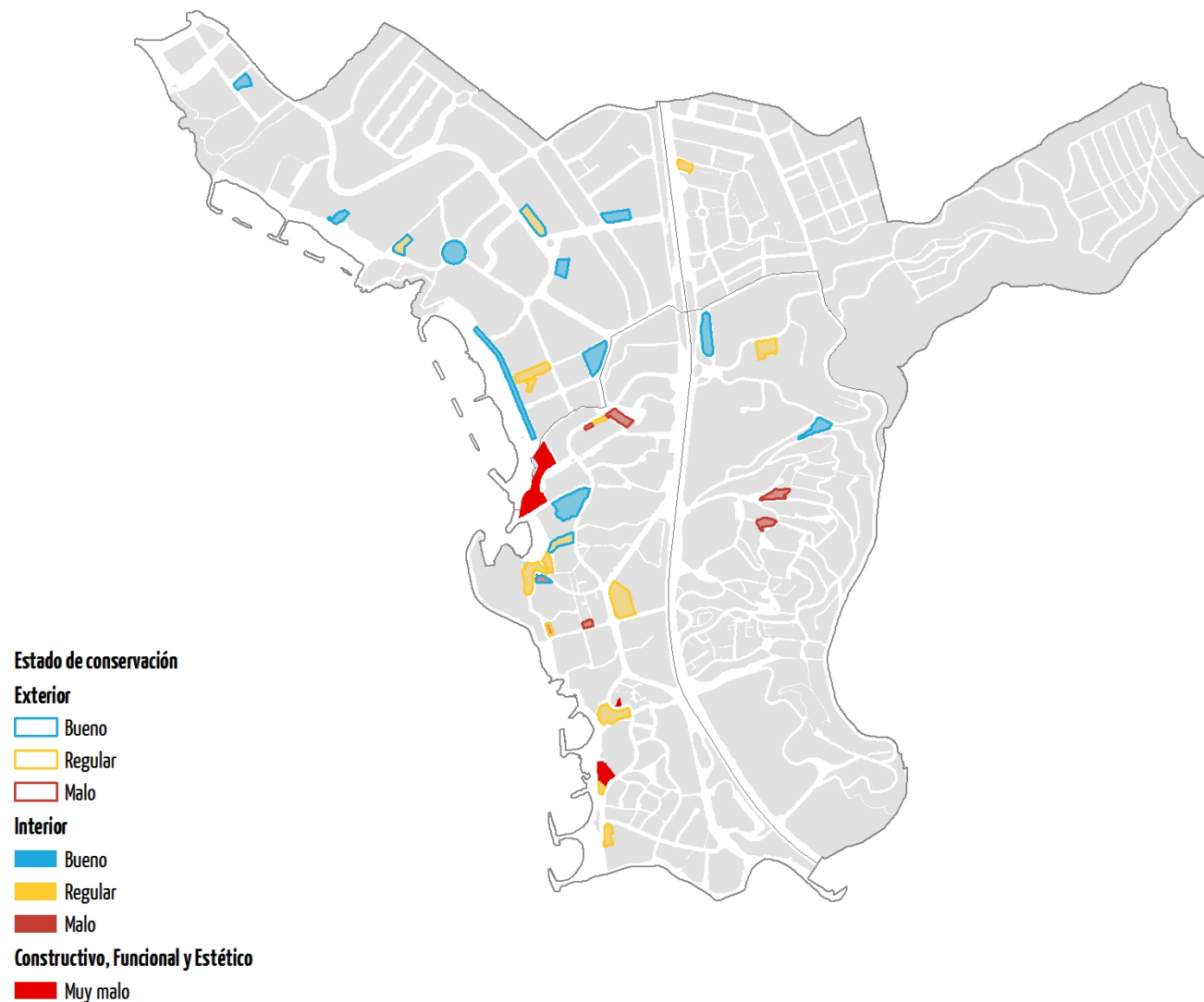


Foto Izquierda: Centro Comercial Salytien. Foto Derecha: Centro Comercial Gallery Krystal Center. Fuente: Propia



En el ámbito de **San Eugenio-Torviscas** existen pocos establecimientos comerciales, en general con un grado medio-bajo de conservación. Entre los existentes en el ámbito, destaca el Centro Comercial Gran Sur, por presentar una oferta comercial y de ocio diversificada orientada al servicio del turista y mantener un buen grado funcional y estético.

Por último, el ámbito **Miraverde-Torviscas Alto**, que posee un sólo establecimiento comercial con un nivel medio de conservación.



Plano: Obsolescencia de los Centros Comerciales de el Ámbito del PMM de Adeje. **Elaboración:** Propia.

- Excesiva subdivisión de propietarios de los establecimientos turísticos

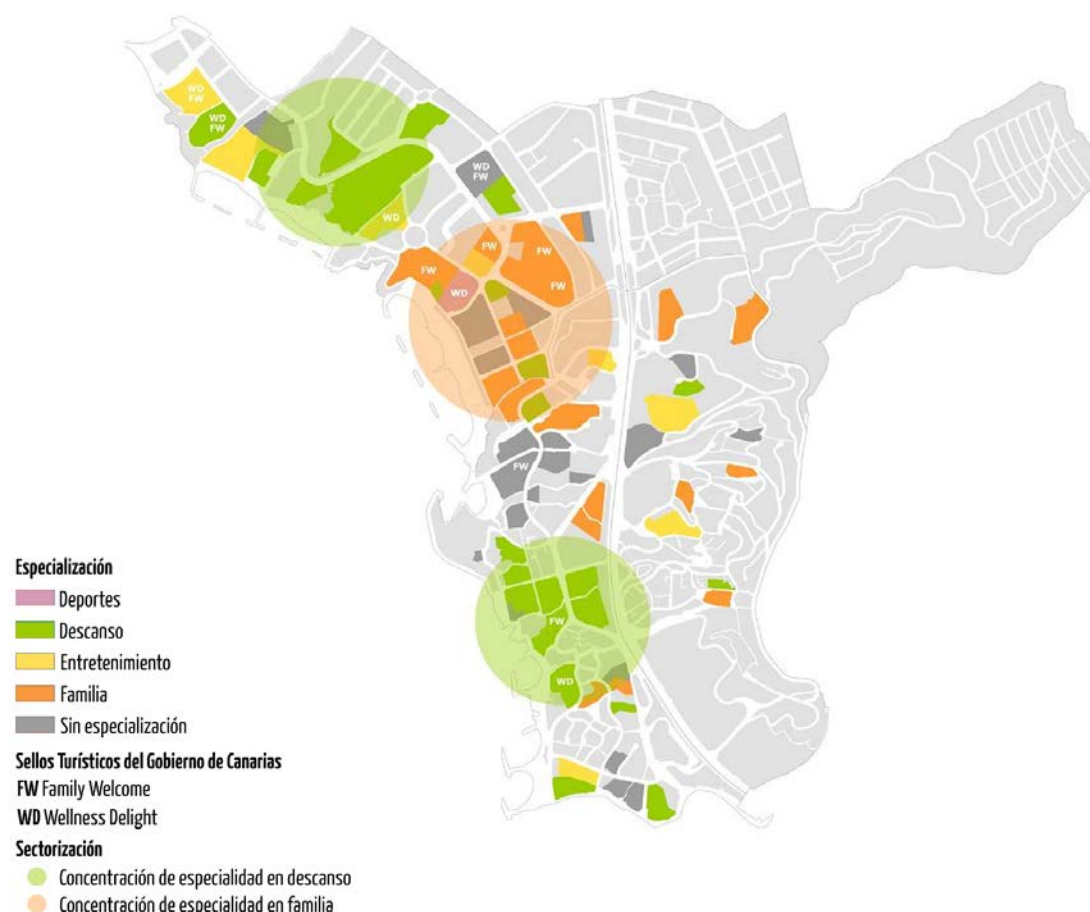
Desde la perspectiva de viabilizar actuaciones de renovación dentro del entorno turístico, resulta especialmente conflictiva la excesiva atomización de la propiedad. La tipología edificatoria y los parámetros urbanísticos han favorecido esta diversificación de propietarios que, como paso previo a la residencialización, resulta especialmente dañino a los objetivos de calidad del PMM.

Desde el PMM se deben establecer parámetros urbanísticos vinculantes que favorezcan la unidad de explotación e impidan la paulatina transformación residencial del núcleo turístico.

- **Ausencia de un modelo de ciudad turística actualizada y producto ofertado no especializado.**

En la Ciudad turística de Costa Adeje coexisten numerosos problemas sólo abordables desde el concepto de Modelo de Ciudad Turística. Actualmente las áreas turísticas de Adeje, siguen explotando mayoritariamente un modelo de turismo masivo y generalista de “sol y playa”. La conciencia de los establecimientos turísticos del ámbito de estudio, de un modelo turístico internacional mutable, que efectúa cambios a una velocidad cada vez mayor, es aún minoritaria.

El perfil tipo de turista internacional tiende, a día de hoy, a realizar viajes cada vez más cortos pero más frecuentes, buscando experiencias cada vez más específicas entre un amplio abanico de posibilidades. Según este hecho, Adeje presenta una inadecuación general al mercado turístico actual, ya que no posee una identidad propia destacable, ni una especialización de usos, ni actividades, que suponga una clara diferencia respecto a los competidores.



Plano: Especialización del Producto Turístico en el Ámbito del PMM de Costa Adeje. **Elaboración:** Propia.

Un hecho significativo, que sirve para evaluar esta cuestión, es el grado de penetración de los sellos turísticos en el ámbito. Por un lado existe poca penetración en el mercado de los sellos planteados por el Gobierno de Canarias, en pro de sellos propios del turoperador. Estos últimos, en muchos casos, presionan a los establecimientos turísticos asociados con ellos para que las rehabilitaciones y obras de mejora se adapten a especificaciones propias, y aunque en algunos casos pueden coincidir con el modelo de calidad del PTOTT, en otros los



sellos van en sentido contrario, repercutiendo negativamente en la calidad de las instalaciones y servicios de los establecimientos. Ejemplos de ello pueden ser el sello “All Inclusive Holidays” (Viajes organizados con todos los servicios incluidos) o el sello “Cheap Holidays” (Vacaciones con precios económicos).

La actual alta tasa de fidelización-repetición no debe ser un motivo para no tratar de buscar la creación de una identidad clara y propia, ni de incrementar la variedad en las alternativas para que la experiencia actual no resulte repetitiva y rutinaria, y abra las puertas a una diversificación del mercado. Resulta necesaria la segmentación y especialización de la oferta turística, lo que permitiría definir el producto, aprovechando los recursos y detallando la participación de los diferentes agentes en un amplio rango; desde las necesarias renovaciones en los establecimientos turísticos de alojamiento, pasando por las mejoras en el equipamiento complementario, hasta la especialización de los espacios libres.

FORTALEZAS Y POTENCIALIDADES

- Actividad comercial con una importante localización

A pesar de la obsolescencia detectada en la cualificación del espacio comercial, la Ciudad Turística posee un espacio comercial cuantitativamente grande. Una de las fortalezas del núcleo radica en que dicho espacio se agrupa en ejes y áreas bien definidas. La principal actividad comercial se concentra en la franja costera de los ámbitos de Fañabé-El Duque y Playa de Las Américas, con una oferta dedicada principalmente al servicio del turista.

Pese a la discontinuidad física del uso comercial, se detecta, desde la Playa Fañabé hasta Las Verónicas en Arona, una importante zona comercial asociada al paseo marítimo, configurándose como un eje de actividad con una elevada oferta de restauración. No obstante, el eje comercial más importante se sitúa en segunda línea de costa, en torno a las Avenidas Rafael Puig Lluvina, Avenida Eugenio Domínguez, Avenida de los Pueblos y Avenida de España, donde se sitúan varios focos de actividad comercial compuestos por la sucesión de numerosos locales y centros comerciales. La prolongación efectiva de los principales ejes comerciales con intervenciones para dotarlos de una efectiva continuidad peatonal, mobiliario e iluminación, junto con la rehabilitación y/o reconversión de los usos lucrativos existentes, es el mayor potencial con el que cuenta el espacio de uso terciario de Costa Adeje para su reforzamiento, descartando la creación de más superficie comercial. Posibles reconversiones destinadas al comercio de calidad, ocio y/o restauración, en consonancia con los nuevos nichos emergentes del mercado turístico de Adeje, podrían marcar un principio de especialización en su imagen comercial. A lo largo del ámbito hay claros ejemplos de áreas urbanas que se han rehabilitado y renovado con intervenciones de carácter público-privado, que han generado una sinergia positiva en su entorno inmediato.

- Espacios de oportunidad en el espacio terciario para generar nuevos focos de actividad

El modelo comercial actual de Costa Adeje presenta grandes deficiencias, por su escasa adaptación a las necesidades actuales de la ciudad turística y la sobreoferta existente, casi siempre poco atractiva. Síntoma de la excesiva oferta comercial identificada, la encontramos en el alto porcentaje de piezas comerciales calificadas por el planeamiento vigente que aún permanecen vacantes en Costa Adeje.

USO PRINCIPAL	EJECUTADO		VACANTE		Total Superficie (m ²)
	Superficie (m ²)	Porcentaje	Superficie (m ²)	Porcentaje	
COMERCIAL	119.061	56%	92.994	44%	212.055

Tabla: Superficie comercial ejecutada y vacante del PGO vigente. **Fuente:** Elaboración propia.

Con una adecuada estrategia de intervención, en estos espacios vacantes se pueden llevar a cabo actuaciones que solventen las insuficiencias de la ciudad turística en oferta turística complementaria no vinculada a actividades acuáticas. Estos espacios se concierten en una oportunidad para dinamizar el ámbito y crear una sinergia positiva en aspectos económicos, urbanísticos y turísticos.

CONCLUSIONES

DEBILIDADES GENERALES DEL ÁMBITO

- Ausencia de identidad y marca promocional propia en la zona turística
- Consolidación del régimen de alojamiento de “todo incluido” y estancamiento del gasto turístico en destino
- Baja categoría de la oferta de alojamiento extrahotelera
- Baja calidad y especialización de la oferta comercial
- Paseo marítimo discontinuo y escasez de accesos a la costa
- Falta de ejecución, escaso aprovechamiento y falta de conectividad de los espacios libres y equipamientos
- Discontinuidad del recorrido comercial
- Estructura viaria y de movilidad confuso
- La residencialización y atomización del suelo turístico
- Falta de adaptación generalizada de la planta de alojamiento turístico a los niveles y estándares legamente establecidos
- Obsolescencia de la planta de alojamiento
- Obsolescencia y sobreoferta comercial
- Sistema dotacional insuficiente y de escasa oferta.
- Ausencia de un modelo de ciudad turística actualizada y producto ofertado no especializado.
- Presión del automóvil frente al peatón.
- Déficit de plazas de aparcamiento y distribución inadecuada de las zonas de carga y descarga.

OBSOLESCENCIA



ABANDONO



DETERIORO



RESIDENCIALIZACIÓN





FORTALEZAS GENERALES DEL ÁMBITO

Seguridad del destino.

Numerosos recursos turísticos, paisajísticos y ambientales dentro del ámbito y la comarca.

Condiciones climáticas favorables todo el año.

Una franja litoral de gran atractivo

Elevados niveles de ocupación y estancia media

Fidelización de los turistas y elevado nivel de satisfacción

Oferta de alojamiento mayoritariamente hotelera y de calidad media – alta

Potente oferta complementaria de parques acuáticos y otros equipamientos de referencia

Existencia de oferta complementaria de playas, actividades náuticas y ocio nocturno

Ejes comerciales definidos

Existencia de Planes y Programas para la mejora del espacio público.

Infraestructura viaria con potencial para la implementación de un carril bici

Actividad comercial con una importante localización

Espacios de oportunidad en el espacio terciario para generar nuevos focos de actividad



Conforme al examen exhaustivo realizado sobre la conformación de la ciudad de Costa Adeje, se define el carácter del ámbito mediante la delimitación de áreas homogéneas que posibiliten la toma de decisiones de ordenación sobre el espacio privado. Así pues, se distinguen diez ámbitos diferenciados dentro del área de actuación del Plan:

1. La Caleta - El Beril: Es un área de Expansión Turística aún no colmatada situada en el extremo septentrional del ámbito de Costa Adeje. Debe resolver la transición urbana hacia la Caleta, al estar en contacto con este núcleo urbano. En la zona del Beril la problemática del espacio privado se centra en las invasiones del espacio público, en especial del paseo marítimo por parte de complejos turísticos de alojamiento.
2. Playas del Duque-Fañabé: área colmatada de uso global turístico, con un carácter urbano y compuesto principalmente por grandes parcelas hoteleras. Reúne casi la totalidad de los mejores hoteles y apartamentos de toda Costa Adeje. También contiene algunos de los mejores espacios y ejes comerciales de todo el ámbito.
3. San Eugenio Bajo: Originariamente se planificó como área de ampliación turística del núcleo de Playa de las Américas. En la actualidad, aunque mantiene dicho carácter turístico, corre el peligro de transformarse en un área mixta dado los graves problemas de residencialización que ha sufrido en la última década, especialmente el foco situado en la zona del Centro Comercial San Eugenio, y una incipiente obsolescencia.
4. Playa de Las Américas: núcleo primitivo turístico creado en la década de los 70. La planta de alojamiento turístico se encuentra en su mayor parte obsoleta, y ha sufrido graves procesos de residencialización en torno al eje Playa del Bobo - Magma. El grado de complejos turísticos convertidos a residencial insertas en el espacio turístico es elevado. Este fenómeno también se ha extendido hacia el ámbito de Las Américas-Arona, con idénticas características en la zona de Las Verónicas.
5. Sector 8 (Mirador del Duque): Situada topográficamente en una cota superior a la Caleta-El Beril, esta área posee un carácter mixto alternando entre parcelas hoteleras de gran dimensión y viviendas y villas residenciales de alto standing. Al no encontrarse colmatada, posee igual que El Beril-La Caleta, un carácter de área de expansión del ámbito turístico de Costa Adeje.
6. Jardines del Duque: de características similares a la anterior, esta área se encuentra urbanísticamente aislada por la Autopista del Sur TF-1 y el Parque urbano Lineal de Adeje entre Mareverde-El Beril. Al no encontrarse colmatada urbanamente y poseer una mezcla de usos turísticos, residenciales y comerciales, tiene un carácter mixto indefinido.
7. Torviscas: Área residencial cuya morfología, al estar situada en las laderas de la Caldera del Rey, se caracteriza por edificaciones aterrazadas, escasos viarios y espacios libres indefinidos. Los escasos complejos turísticos de alojamiento que no se han residencializado, actúan autónomamente del resto del ámbito, debido a su débil comunicación peatonal a través de la Autopista del Sur TF-1. El centro de actividad el área es el Centro Comercial Gran Sur.
8. San Eugenio Alto: Área residencial cuya morfología se caracteriza por edificaciones aterrazadas y una gran densidad viaria en fondo de saco, situada también a las faldas de la Caldera del Rey. Posee la misma problemática que el área de Torviscas, aunque con un corpus edificado mucho mas densificado. El centro de actividad del área es el Parque Acuático Aqualand.
9. Campo de Golf Las Américas: Área dotacional cuya morfología se caracteriza por grandes parcelas destinadas a infraestructuras, dotaciones y equipamientos, de carácter público y privado. Situada junto a la autopista TF-1 del Sur, posee una gran accesibilidad y el centro de actividad principal es el Parque Acuático Siam Park. Posee una gran parcela destinada a un gran centro comercial que puede dinamizar la actividad a nivel comarcal.





5. EQUIPO REDACTOR

Equipo de Gesplan

Arquitectos

Oscar Rebollo Curbelo. Coordinador de convenios de intervenciones privadas

Mónica Carolina Socas Hernández. Responsable de proyectos

María del Carmen Ruiz Fuentes. Responsable de proyectos (Fase 1)

Patricia Carmen González Fernández. Coordinador de intervenciones privadas

Geógrafo:

Eligio Hernández Bolaños

Economista:

María del Carmen Garriga Acosta

Oliver Hernández Pérez. Coordinador de intervenciones privadas

Juristas:

Carlos Sayas Casanova. Coordinador jurídico de convenios de intervenciones privadas

Elisa Isabel Lorenzo Pérez, Coordinador jurídico de convenios de intervenciones privadas

Francisco Jesús Hernández Rodríguez.

Ingeniero Técnico:

Mariano Sanz Gil

Delineante:

Juan Manuel Cruz Herrera



Equipo Colaborador

Arquitectos

TERRA XXI, S.L. Xavier Adsua. Asistencia técnica y metodológica

Juan Alberto Bercedo Bello

Pedro Apeles Díaz Ortiz

Laura Díaz Herrera

Gabriela León Luis

Lara Bello Ascanio

Iván Fariña Díaz

Iván Hernández Machín

Agora Perdigón Alvarado

Domingo José Rodríguez Rodríguez

Ingenieros de Caminos, Canales y Puertos

Sixto Albelo Delgado

Carmen Melián de Andrés

Juristas

Isabel Morales Gutiérrez

Jerónimo Pérez Bencomo

Geógrafo

Victor Manuel Valerio Hernández

Arquitectos Técnicos

Beatriz Galván de la Rosa

Montserrat Gutiérrez Padrón.

Javier Pérez Meneses

Francisco Domingo Rodríguez Machín

Economista:

Sandra Peralta Mercado



Ingenieros Técnicos de Obras Públicas:

Cristina León López

Carlos David Martín Dávila

Ricardo Mayato Antón

Eduardo Suárez Lecuona

Ingeniero Técnico en Diseño Industrial:

Bernardo Candela Sanjuán

Diplomado en Turismo:

Sergio Mesa González

Delineantes:

Yolanda Cabrera Hernández

Sara Díaz Moro

Marcos Samuel Dorta Negrín

Empresas colaboradoras externas:

AM RESEARCH

Servicios Avanzados de Opinión, S.L.



