Firmado por: NOMBRE DE LEON MARRERO MARIA CRISTINA - NIF 43354517T
Motivo: Diligencia para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado por Decreto 20/2016, de 1 de marzo
Fecha y hora: 05.04.2016 12:18:52

TOMO I

MEMORIA DE INFORMACIÓN Y DIAGNÓSTICO

Plan de Modernización, Mejora e Incremento de la Competitividad del sector turístico de LA CALETA-PLAYA PARAÍSO-CALLAO SALVAJE, Adeje, Tenerife

gesplan

Ayuntamiento de Adeje

TENERIFE disfruta de todo

Gobierno de Canarias

gesplan

Ayuntamiento de Adeje

TENERIFE disfruta de todo

Gobierno de Canarias

Tomo I

Memoria de Información y Diagnóstico

Plan de Modernización, Mejora
e Incremento de la Competitividad de
LA CALETA-PLAYA PARAÍSO-CALLAO SALVAJE,
Adeje, Tenerife

GESPLAN, S.A.U.

Septiembre 2015

Índice del Tomo I – 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 LA CALETA-PLAYA PARAÍSO-CALLAO SALVAJE 14
1.3 OBJETIVOS Y ORGANIZACIÓN DE LA ESTRATEGIA 18
2. RÉGIMEN JURÍDICO APLICABLE 20
2.1 MARCO LEGAL BÁSICO 20
2.2 OTRA LEGISLACIÓN DE APLICACIÓN 23
2.3 INSTRUMETOS DE ORDENACIÓN TERRITORIAL Y URBANÍSTICA Y DE RECURSOS NATURALES 28
2.3.1 Plan Insular de Ordenación de Tenerife (PIOT) 29
2.3.2 Instrumentos de ordenación de los Espacios Naturales Protegidos 31
2.3.3 Planes Territoriales de Ordenación 33
2.3.4 Instrumentos de Ordenación Urbanística: Plan General de Ordenación de Adeje 43
3. INFORMACIÓN 48
3.1 ÁMBITO DE ESTUDIO Y SU CONTEXTO TERRITORIAL 48
3.2 ANÁLISIS AMBIENTAL 50
3.3 ESTRUCTURA URBANA 52
3.3.1 Origen y transformación 54
3.3.2 Morfología urbana y edificatoria 57
3.4 USOS PORMENORIZADOS 58
3.5 INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS 62
3.5.1 Sistema viario 62
3.5.2 Red de abastecimiento de aguas 71

3.5.3 Red de saneamiento y pluviales 71
3.5.4 Red de energía eléctrica 72
3.5.5 Alumbrado público 72
3.5.6 Red de telecomunicaciones 72
3.5.7 Gestión de residuos 73
3.6 PLANES Y PROGRAMAS DE REFERENCIA 73
3.7 ANÁLISIS DE LA EDIFICACIÓN Y DEL PRODUCTO TURÍSTICO 77
3.7.1 Tipología y categoría de los establecimientos turísticos alojativos 77
3.7.2 Plazas de alojamiento 84
3.7.3 Antigüedad y estado del alojamiento turístico (alojativos y comerciales) 90
3.7.4 Indicadores turísticos 95
3.7.5 Recursos turísticos disponibles 96
3.8 ENCUESTAS 103
3.9 ANÁLISIS SOCIOECONÓMICO 104
3.9.1 Análisis demográfico 104
3.9.2 Análisis socioeconómico 108
4. DIAGNOSIS 110
4.1 DIAGNÓSTICO AMBIENTAL 110
4.2 DIAGNÓSTICO DEL PRODUCTO TURÍSTICO 114
4.3 DIAGNÓSTICO JURÍDICO-URBANÍSTICO 121
4.3.1 Evaluación de la situación jurídica 121
4.3.2 Diagnóstico espacio público 122
4.3.3 Diagnóstico espacio privado 142
4.4 CONCLUSIONES 165

5. EQUIPO REDACTOR 170

Abreviaturas utilizadas en este documento

ARH	Áreas de Regulación Homogénea.
ASHOTEL	Asociación Hotelera y Extrahotelera de Tenerife, La Palma, La Gomera y El Hierro
Art.	Artículo.
Avd.	Avenida.
BOC	Boletín Oficial de Canarias.
BOP	Boletín Oficial de la Provincia.
CEE	Comunidad Económica Europea.
COTMAC	Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias.
E	Estrellas
EBAR	Estación de bombeo de aguas residuales.
EDAM	Estación desaladora de aguas municipales.
EL	Estrellas Lujo.
Excmo.	Excelentísimo.
Ha	Hectáreas.
IP	Internet Protocol.
ISA	Informe de Sostenibilidad Ambiental.
ISTAC	Instituto Canario de Estadística.
Km.	Kilómetros.
kV.	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.
núm.	Número.
NAD	Norma de Aplicación Directa.
NE	Nordeste.
NN.SS.	Normas Subsidiarias.
PGO	Plan General de Ordenación.
PIOT	Plan Insular de Ordenación de Tenerife.
PMM	Plan de Modernización, Mejora e Incremento de la Competitividad.
PTEOIT	Plan Territorial Especial de Ordenación de Infraestructuras de Telecomunicación de Tenerife.
PTEOPT	Plan Territorial Especial de Ordenación del Paisaje de Tenerife.

PTEOTT	Plan Territorial Especial de Ordenación del Transporte de Tenerife.
PTOTT	Plan Territorial Especial de Ordenación Turística Insular de Tenerife.
RD	Real Decreto.
SAU	Suelo apto para urbanizar.
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
ZEC	Zonas de Especial Conservación.
ZEPA	Zonas 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.

Vista aérea de Hawái

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 Hawái” 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, 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.

Costa Brava Catalana

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.

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 Publico Turístico de la entidad pública Turismo de Tenerife.

1.2 JUSTIFICACIÓN DE LA ELABORACIÓN DEL PMM DE LA CALETA-PLAYA PARAÍSO-CALLAO SALVAJE

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 La Caleta-Playa Paraíso-Callao Salvaje, en adelante PMM de La Caleta-Playa Paraíso-Callao Salvaje

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 **Playa Paraíso** y **Callao Salvaje**, 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 ambos núcleos 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:

DOT.- 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 los núcleos turísticos degradados.*

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, el PMM de La Caleta-Playa Paraíso -Callao Salvaje, 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 los núcleos turísticos.

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 los núcleos de La Caleta, Playa Paraíso y Callao Salvaje.

Se trata de activar un nuevo modelo, que requiere de ideas innovadoras que doten a los núcleos turísticos existentes 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, uno nuevos núcleos turísticos volcados 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 de los núcleos turísticos de La Caleta, Playa Paraíso y Callao Salvaje y contiene parámetros de ordenación de actuaciones particulares conforme a los siguientes objetivos fijados:

- La apuesta por unos núcleos turísticos 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 los núcleos turísticos.

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 La Caleta-Playa Paraíso-Callao Salvaje, se elabora en el marco de una relación de normas consideradas básicas para su correcto desarrollo y aplicación. Entre ellas, merece destacar, en primero lugar, las **Directrices de Ordenación General y de Ordenación del Turismo de Canarias**, aprobadas mediante Ley 19/2003, de 14 de abril, 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 eleven la calidad de los núcleos turísticos 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 del Turismo de la Isla 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 concurran 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 DEL TERRITORIO Y URBANISMO

- 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).

- 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)

- 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).

- 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)

- 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)

- 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).

- 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)

- 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).

- Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental (BOE Nº 296, de 11 de diciembre). Está 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.

- 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)

- 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)

- 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

- 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.

- 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.

- 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.

- 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.

- 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.

- Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental (esta norma entra en vigor en la C.A de Canarias a partir del día 12 de diciembre de 2014, conforme a lo establecido en la Disposición Final Undécima).

- Ley 11/1990, de 13 de julio, de Prevención del Impacto Ecológico.

- Ley 4/2010, de 4 de junio, del Catálogo Canario de Especies Protegidas.

- ORDEN de 20 de febrero de 1991, sobre protección de especies de la flora vascular silvestre de la Comunidad Autónoma de Canarias.

- 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.

- 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.

- Ley 42/2007, de 13 de diciembre, del Patrimonio Natural y de la Biodiversidad.

- 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).

* 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.-

- Ley 22/1988, de 28 de julio, de Costas.

- Ley 2/2013, de 29 de mayo, de protección y uso sostenible del litoral y de modificación de la Ley 22/1988 de Costas.

- Real Decreto 876/2014, de 10 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento General de Costas.

E) NORMATIVA EN MATERIA DE CARRETERAS.

- Ley 9/1991, de 8 de mayo, de Carreteras de Canarias.

- 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.

- Decreto 247/1993, de 10 de septiembre, por el que se clasifican las carreteras de interés regional.

F) NORMATIVA SOBRE PUERTOS.

- Ley 14/2003, de 8 de abril, de Puertos de Canarias, modificada por Ley 5/2007, de 16 de marzo de 2007.

- Decreto 52/2005, de12 de abril, por el que se aprueba el Reglamento de desarrollo y ejecución de la Ley de Puertos de Canarias.

- 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.

- Ley 9/2014, de 9 de mayo, General de Telecomunicaciones.

- Ley 11/2009, de 15 de diciembre, reguladora de la Ordenación Territorial de las Telecomunicaciones de Canaria.

- 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.

- Ley 12/1990, de 26 de julio, de Aguas de Canarias.

- Decreto 276/1993, de 08 de octubre, por el que aprueba el Reglamento Sancionador en materia de Aguas.

- 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.

- Decreto 86/2002, de 2 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Dominio Público Hidráulico.

- Decreto 49/2015, de 09 de abril, por el que se aprueba el Plan Hidrológico Insular de Tenerife.

I) NORMATIVA EN MATERIA DE ACTIVIDAD COMERCIAL.

- 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.

- Disposición Adicional Quinta de la Ley 12/2009, de 16 de diciembre, reguladora de la Licencia Comercial.

J) NORMATIVA SOBRE ACTIVIDADES CLASIFICADAS.

- Ley 7/2011, de 5 de abril, de actividades clasificadas y espectáculos públicos y otras medidas administrativas complementarias.

- 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.

- Ley 54/1997, de 27 de noviembre, del sector eléctrico, modificada por la ley 17/2007, de 4 de julio.

L) NORMATIVA SOBRE EDIFICACIÓN.

- Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación.

-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.

- Ley 51/2003, de 2 de diciembre, de igualdad de oportunidades, no discriminación y accesibilidad universal de las personas con discapacidad.

- Ley 8/1995, de 6 de abril, de Accesibilidad y Supresión de Barreras Físicas y de la Comunicación.

- 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 INSTRUMETOS DE ORDENACIÓN TERRITORIAL Y URBANÍSTICA Y DE RECURSOS NATURALES

En el ámbito de ordenación que se propone en el presente PMM de La Caleta-Playa Paraíso-Callao Salvaje 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 vigente 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 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 protección económica 3, debiendo acudir a la matriz de usos recogida en el Título II, Capítulo 3, sección 11, 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, en cuyo conjunto, se 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.

El PIOT realiza una delimitación de las zonas litorales, en las que se establece la posibilidad de implantación desarrollo de infraestructuras portuarias. La zona objeto de estudio se corresponde con la zona I, considerada como zona no APTAS para la implantación de nuevas instalaciones portuarias.

Sólo se deben permitir en esta zona los usos e intervenciones inherentes a la conservación, mantenimiento, mejora o ampliación de las instalaciones portuarias existentes. El régimen normativo será restrictivo, regulando y permitiendo sólo los estrictamente necesarios en cada caso.

- **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 ESPACIOS NATURALES PROTEGIDOS

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) por las posibles afecciones que se pudieran generar sobre él.

Este espacio fue declarado 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 Acantilados de Adeje.

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 dicho espacio objeto de estudio como Sitio de Interés Científico de La Caleta (T-40).

El ámbito del Sitio de Interés Científico de La Caleta es por definición Área 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.

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 Especie 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.

Finalmente, hay que señalar su colindancia del Sitio de Interés Científico de La Caleta con la Zona de Especial Conservación (ZEC) 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).

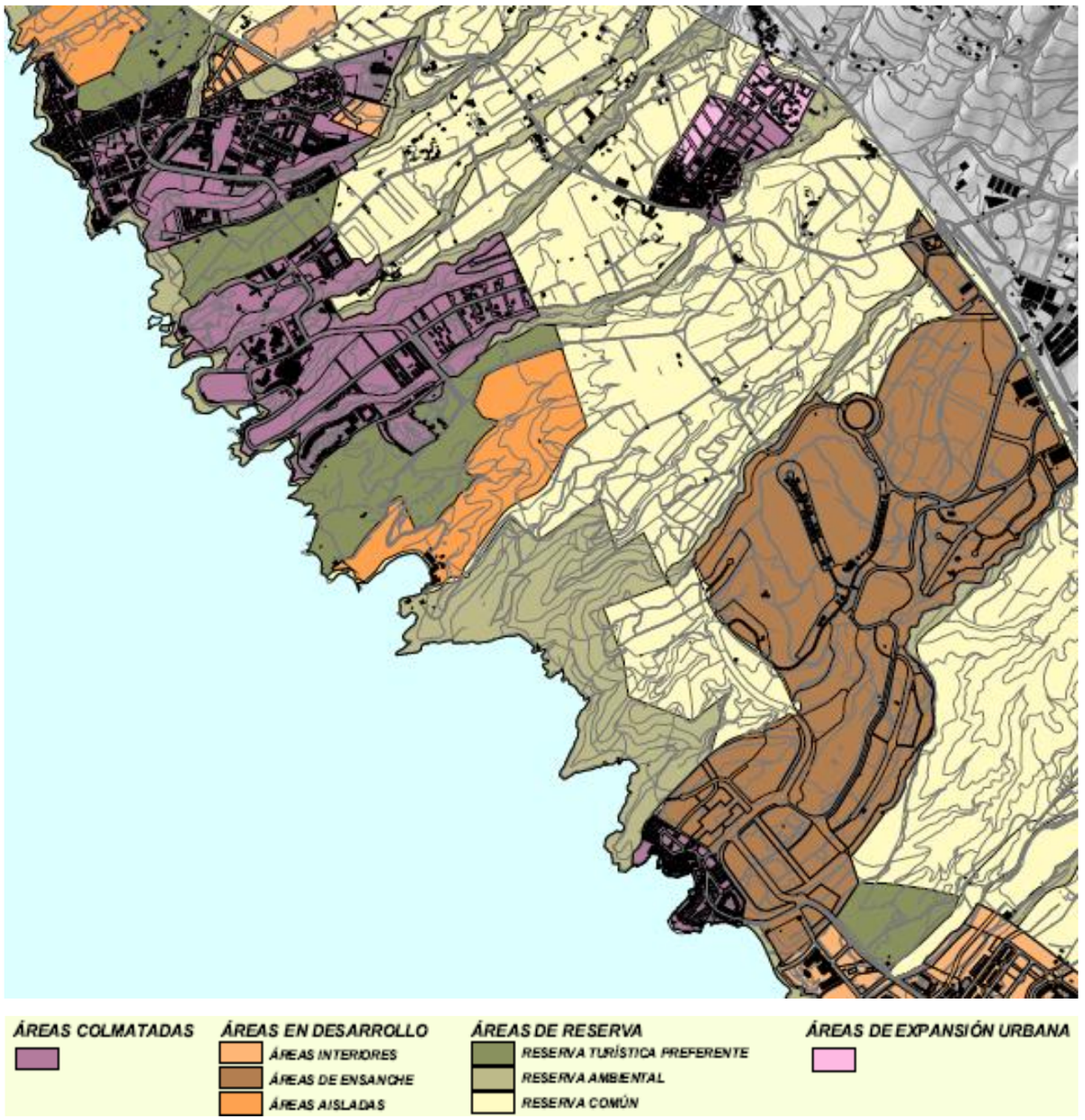
La Ley de Directrices determina un cambio radical del modelo turístico de Canarias, que aboga por un crecimiento sostenible del turismo en el archipiélago y por la rehabilitación de los establecimientos turísticos como apuesta por mantener la competitividad de nuestra oferta turística. Dentro de los 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 los núcleos turísticos.

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 Adeje-Isora.



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

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 de los núcleos de Playa Paraíso y Callao Salvaje), áreas en desarrollo (en la práctica totalidad del núcleo de La Caleta), áreas de reserva y áreas de expansión urbana.

De forma general, para la Zona Turística de Adeje-Isora a la que pertenece el ámbito de estudio del PMM se recomienda limitar el crecimiento de la oferta alojativa, potenciar la oferta alojativa de calidad, desarrollar una amplia oferta de actividades relacionadas con la salud, descanso, deportes náuticos y relacionados con el golf, favorecer la creación de infraestructura y equipamiento relacionados con el descanso y los deportes náuticos, potenciar la especialización formativa de trabajadores hacia las demandas de servicios del público objetivo.

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.

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.

Se establece los siguientes criterios de ordenación generales para la zona Adeje-Isora:

- Limitar el crecimiento de la oferta alojativa.

- Potenciar una oferta alojativa de calidad, a partir de hoteles especialistas y diferenciados con una potente oferta de equipamiento complementario (restaurantes, salud, gimnasios, deportes), categoría mínima de cuatro estrellas y capacidad máxima de 500 plazas.

- Desarrollar una amplia oferta de actividades de cuidado de la salud, descanso, deportes relacionados con golf y náuticos.

- Favorecer la creación de infraestructura y equipamiento (actividades complementarias) relacionados con descanso y deportes acuáticos (aprovechando el potencial de las playas y cercanía de puertos deportivos).

- Potenciar la especialización formativa de trabajadores hacia las demandas de servicios del público objetivo.

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

- La Caleta (Ámbito 1). Área colmatada con destino residencial. Uso principal residencial en la categoría tercera. Usos compatibles el recreativo, comercio minorista y oficinas. Usos prohibidos el turístico en todas sus categorías y el residencial en la categoría primera y segunda

- La Caleta (Ámbito 18). Área en desarrollo de ensanche, con uso principal turístico en las categorías de establecimiento convencional y complejo turístico. Uso secundario turístico recreativo y residencial en la categoría primera. Usos compatibles el recreativo categoría de esparcimiento en espacio edificado nivel 2, 3 y 4, esparcimiento en complejos recreativos y terciario, categoría comercio minorista nivel 1, 2 y 6, hostelería nivel 1,2, 3 y 4 , y oficina nivel 1. Usos prohibidos el residencial categoría tercera y terciario en la categoría de comercio minorista nivel 4 y oficinas nivel 3. La compatibilidad de los usos residenciales estará limitada por una capacidad teórica turística mínima del 70% de la capacidad teórica total.

- Barranco de las Torres (Ámbito 19). Área en desarrollo de ensanche, con uso principal turístico en las categorías de establecimiento convencional y complejo turístico. Uso secundario turístico recreativo y residencial en la categoría primera. Usos compatibles el recreativo categoría de esparcimiento en espacio edificado nivel 2,3 y 4, esparcimiento en complejos recreativos y terciario, categoría comercio minorista nivel 1, 2 ,3 ,4 y 6, hostelería nivel 1,2, 3 y 4, y oficina nivel 1 y 2. Usos prohibidos, la residencial categoría tercera. La compatibilidad de los usos residenciales estará limitada por una capacidad teórica turística mínima del 70% de la capacidad teórica total.

- Barranco del Inglés (Ámbito 21). Área en desarrollo de ensanche, con uso principal turístico en las categorías de establecimiento convencional y complejo turístico. Uso secundario turístico recreativo y residencial en la categoría primera y segunda. Usos compatibles el recreativo categoría de esparcimiento en espacio edificado nivel 2,3 y 4 , esparcimiento en complejos recreativos y terciario, categoría comercio

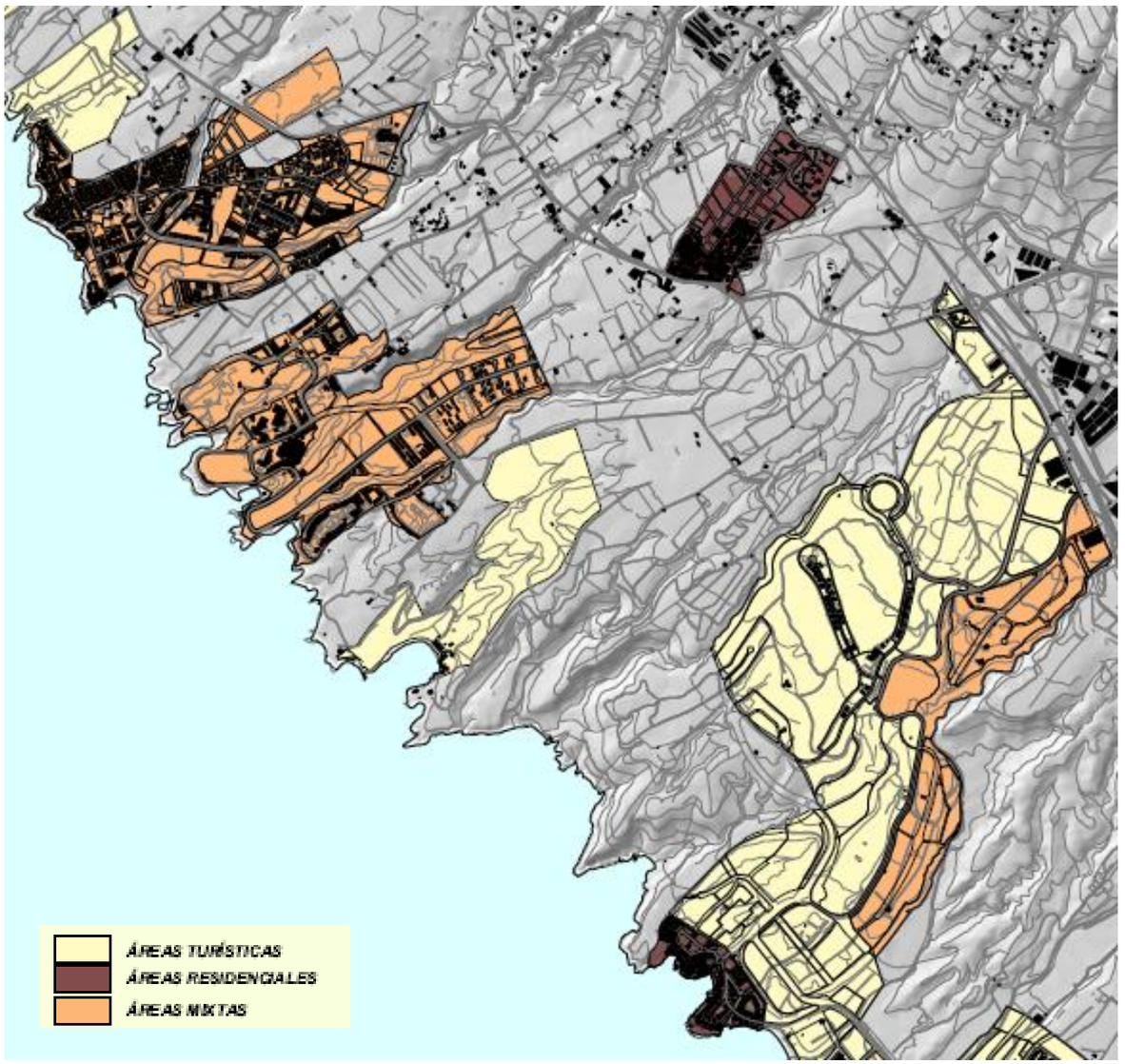
minorista nivel 1, 2 , y 6 , hostelería nivel 1,2 y 3 y oficina nivel 1. Usos prohibidos el residencial categoría tercera y terciario, categoría comercio minorista nivel 4 y oficinas nivel 3. La compatibilidad de los usos residenciales no estará limitada por una capacidad teórica mínima, manteniendo la capacidad y condiciones del parcelario del planeamiento vigente.

- Playa Paraíso (**Ámbito 6).** Área colmatada, con uso principal turístico categoría establecimiento convencional y residencial de primera y segunda categoría. Uso compatible turístico categoría de complejo turístico, recreativo categoría de esparcimiento en espacios edificados nivel 2 y 3,terciario categoría comercio minorista nivel 1, 2 y 6,y hostelería nivel 1, 2, 3 y 4. Usos prohibidos el residencial de tercera categoría. La compatibilidad de los usos residenciales estará limitada por una capacidad teórica turística mínima del 30% de la capacidad teórica total.

- Callao Salvaje (Ámbito 7). Área colmatada, con uso principal turístico categoría establecimiento convencional y residencial de primera y segunda categoría. Uso compatible turístico categoría de complejo turístico, recreativo categoría de esparcimiento en espacios edificados nivel 2 y 3,terciario categoría comercio minorista nivel 1, 2 y 6,y hostelería nivel 1, 2, 3 y 4. Usos prohibidos el residencial de tercera categoría. La compatibilidad de los usos residenciales estará limitada por una capacidad teórica turística mínima del 30% de la capacidad teórica total.

- SAU 3.2 (Ámbito 15). Área en desarrollo interior, con uso principal turístico categoría de establecimiento convencional y residencial de primera y segunda categoría. Uso compatible turístico categoría establecimientos turísticos recreativos, recreativo categoría de esparcimiento en espacios edificados nivel 2 y 3 y terciario, categoría comercio minorista nivel 1 y 2, hostelería 1, 2 y 3, y oficinas nivel 1. Usos prohibidos el residencial de tercera categoría. La compatibilidad de los usos residenciales no estará limitada por una capacidad teórica mínima.

- SAU 1.8 (Ámbito 16). Área en desarrollo interior, con uso principal turístico. Este ámbito quedó suspendido en el Acuerdo de aprobación definitiva parcial del PTOTT (Acuerdo de la COTMAC de 6 de abril de 2005), al entender que debía procederse a una nueva información pública.



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.

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 (Art. 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 ocres a terracotas) y evitar las superficies brillantes y los acabados muy oscuros.

- Tratamiento de las cubiertas como otra fachada más o 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)

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.

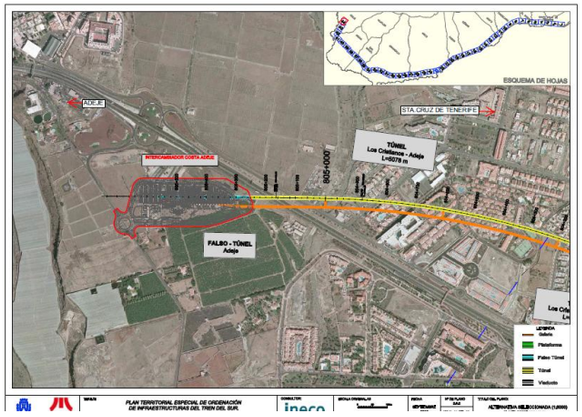


Imagen: Alternativa seleccionada del Tren del Sur.
Fuente: Aprobación Inicial del PTEOITS.

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.

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. 218/2012, de 7 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 PHI.

PLANES TERRITORIALES PARCIALES DE ORDENACIÓN LITORAL. (PTPOL)

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

En función de la división comarcal a esta zona le afectaría el siguiente tramo:

-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 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 Barranco de Las Torres que se aprueba definitivamente el 9 de junio de 1994. Modificación de 7 de febrero de 2000. (La Caleta)

- Plan Parcial Barranco del Inglés que se aprueba definitivamente el 14 de noviembre de 2002. (La Caleta)

- Plan Parcial del Sector de Suelo Urbanizable SAU-2 A 1.2, Adeje. Aprobado el 27 de abril de 2000. (Callao salvaje)

- Plan Parcial del Sector SAU-2 A 1.3. Aprobado el 6 de julio de 1999. (Callao salvaje)

- Plan parcial de ordenación del sector de La Caleta, Adeje. Aprobado el 22 de marzo de 1991. (La Caleta)

- Plan Especial de reforma interior de La Caleta, Adeje. Aprobado el 07 de diciembre de 1993. (La Caleta)

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 distintas para cada parcela, que se recogen en el fichero de Normas urbanísticas.

Dentro del ámbito de estudio del PMM encontramos tanto suelo urbano como urbanizable, de cuyo análisis pormenorizado resaltan las siguientes determinaciones específicas:

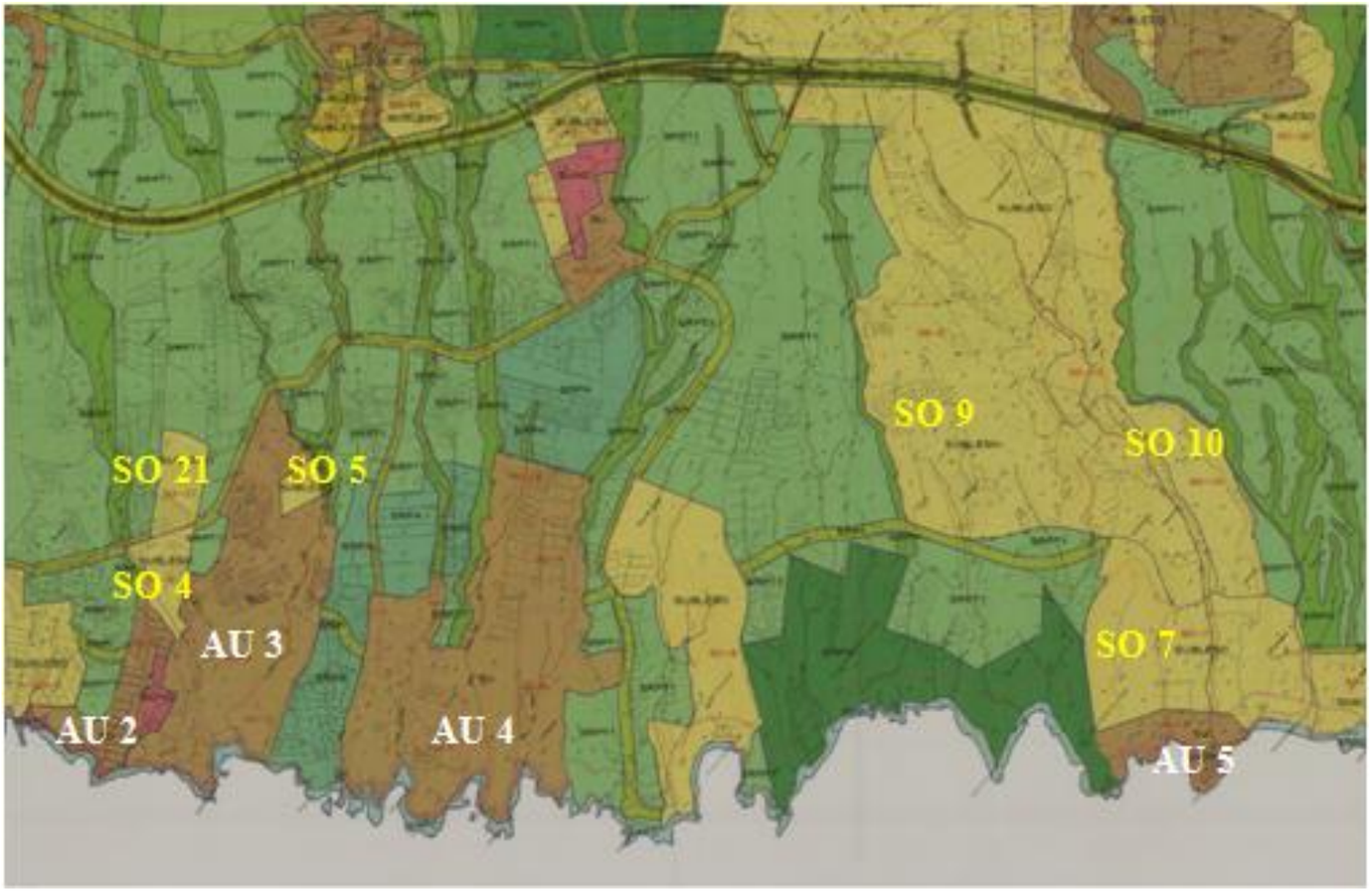
LA CALETA

- **AU 5 La Caleta:** con una superficie de 120.250 m2 y uso global residencial.

- **SO 9 Barranco de Las Torres:** con una superficie de 2.299.334m² y uso global residencial, industrial y equipamiento estructurante.

- **SO 10 Barranco de El Inglés:** con una superficie de 523.255 m² y uso global residencial.

- **SO 7 La Caleta:** con una superficie de 510.527 m² y uso global turístico,



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

PLAYA PARAÍSO:

- AU- 4 Playa Paraíso: con una superficie de 998.973 m² y uso global residencial.

CALLAO SALVAJE:

- **AU- 2 Sueño Azul:** con una superficie 164.890 m², y uso global residencial.

-**AU- 3 Callao Salvaje:** con una superficie de 657.447 m², y uso global turístico.

-**SO- 21 Costa Esmeralda:** con una superficie de 76.183², uso global residencial,

-**SO- 4 SAU 1.8:** con una superficie de 73.376 m², uso global turístico.

- SO- 5 SAU 3.2: con una superficie de 26. 934 m², uso global turístico.

Conforme a lo anterior, la regulación de usos dentro de los ámbitos descritos, recogen el uso residencial, dotacional y uso mixto para el núcleo de La Caleta, otorgando en exclusiva el uso mixto a los núcleos de Playa Paraíso y Callao Salvaje. Dichos usos, se regulan, conforme a la remisión realizada por la Normativa a de la Adaptación Básica, por lo establecido en las Ordenanzas Municipales de Edificación y Urbanización respeto a los usos pormenorizados y condiciones particulares.

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 que afectan al ámbito del PMM:

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
APROBACIÓN INICIAL		Modificación puntual nº3 en el ámbito del sector SO6 Puertito de Adeje.	26-09-2014		BOP nº 14812, de 12 noviembre de 2014.

Tabla: Modificaciones Puntuales del PGO de Adeje vigente que afectan al ámbito del PMM. **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 ÁMBITO DE ESTUDIO Y SU CONTEXTO TERRITORIAL

El ámbito de referencia territorial del PMM La Caleta-Playa Paraíso-Callao Salvaje - configurado a partir de estos tres mismos núcleos turísticos del término Adeje -, se corresponde con la delimitación establecida por el PTOTT para la Zona Turística de Adeje-Isora y con los ámbitos 1, 18, 19, 21, 6, 7, 15 y 16 en el término municipal de Adeje. Este territorio está situado entre las zonas edificadas de Costa Adeje y Playa de San Juan, formando parte de la zona turística más importante de la isla de Tenerife, motor de la economía insular.

Ortofoto: Ámbito de estudio del PMM de La Caleta-Playa Paraíso-Callao Salvaje. **Fuente:** Delimitación de áreas turísticas del PTOTT.

Los núcleos turísticos de La Caleta, Playa Paraíso y Callao Salvaje se localizan en el litoral suroeste de la isla de Tenerife, en el municipio de Adeje. Playa Paraíso y Callao Salvaje cuentan con una superficie de 1 Km, mientras que La Caleta cuenta con 2 km², sumando un total de 4 Km². De un extremo a otro entre los tres núcleos se extienden aproximadamente 5 Km a lo largo de la costa. Esta distancia separa su extremo norte, marcado por la Baja de Matapulga, del sur, correspondiente al Barranco del Inglés. Su límite oriental va desde la TF-47 y los cultivos de plátanos hasta la TF-1, la delimitación occidental del ámbito es el litoral insular.

El ámbito de estudio se encuentra ubicado a 28 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, los 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 - de entre los que destacan el de las Barandas, el del Pinque, el de Armeñime, el de Burro de los Curbelo y el del Inglés-. Además, cuenta con un Espacio de Interés Científico localizado en la costa del litoral de Adeje. La morfología del litoral está presente y destaca en todo el ámbito, enfatizada por pequeñas calas, las playas de callao y arenas – como La Caleta - y pequeños riscos -como El Roque -.

En el contexto territorial del ámbito de estudio podemos localizar potentes recursos paisajísticos y ambientales, tanto en los núcleos turísticos como en resto del municipio, entre los que destacan los valores paisajísticos y naturales de Ifonche, Barranco del Infierno, Roque del Conde, y las cumbres más altas del Parque Nacional del Teide que rodean los núcleos turísticos. Poseen un litoral de aguas tranquilas, y 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 La Caleta. **Elaboración** propia

3.2 ANÁLISIS AMBIENTAL

Las especificidades naturales y culturales de Callao Salvaje, Playa Paraíso y La Caleta deben considerarse (sobre todo) como factores limitantes en el desarrollo propositivo del Plan, así como elementos que otorgan 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, donde se encuentran los tres ámbitos de actuación, 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 21ºC y 22ºC 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 los numerosos barrancos que transcurren perpendiculares a la costa y que suponen una cicatriz en el territorio.

En los ámbitos del presente Plan, la presencia de formaciones vegetales autóctonas es escasa, prácticamente marginal. Se encuentra relegada a las laderas de barranco o taludes, zonas acantiladas y, en menor medida, en espacios degradados donde aún no ha existido una urbanización efectiva del suelo, debido a la transformación que ha sufrido el suelo como consecuencia del desarrollo urbano y turístico de la zona. 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: Espacios libres ocupados por vegetación autóctona y alóctona. **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 pre-estépicos (tabaibal dulce), acantilados con vegetación de las costas macaronésicas y los bancos de arena cubiertos permanentemente por agua marina poco profunda (ZEC Franja Merina Teno-Rasca). Como elementos del patrimonio cultural cabe destacar dos áreas catalogadas como áreas de interés etnográfico/arqueológico, la del barranco del Pinque y la de la Hoya Simanque.

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 de primer nivel. 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 las zonas turísticas de La Caleta, Playa Paraíso, Callao Salvaje, podemos distinguir los siguientes sectores según su comportamiento actual dentro de la estructura urbana.

LA CALETA

- La Caleta I: Se configura como un área con un carácter predominantemente residencial, situado en el ámbito costero, se corresponde con el núcleo residencial de tradición pesquera más antiguo del ámbito. Queda delimitado entre la Avda. de Las Gaviotas por el norte, la costa por el sur y el Bco. Del Inglés por el este.

- La Caleta II: Este sector acoge principalmente el uso turístico, en él se encuentran numerosas parcelas vacantes, conformándose como un área de futuros crecimiento. Delimita con el Sitio de Interés Científico de La Caleta al oeste y con la Avenida Virgen de Guadalupe al norte.

- Barranco de Las Torres: En este sector se sitúan la mayor parte de los hoteles de superior categoría del ámbito, al igual que un gran equipamiento deportivo; Golf Costa Adeje. Se extiende limitando al norte con la TF-1 y por los barrancos del Burro de los Curbelo por el este y el de Las Torres por el oeste.

- Barranco del Inglés: Se presenta como un área con un carácter eminentemente residencial, aún sin ejecutar.

  Se presenta como límite oriental del ámbito con el Barranco del Inglés al este, desde la Avda. Virgen de Guadalupe hasta la TF-1 por el norte.

Sector 1; La Caleta I

Sector 2; La Caleta II

Sector 3; Bco. De las Torres

Sector 4; Bco. Del Inglés

PLAYA PARAÍSO

- Playa Paraíso I: Sector costero donde se levantaron las primeras construcciones destinadas a la actividad turística dentro del núcleo. Se extiende desde el borde costero limitando por el suroeste con el litoral, por el oeste con una zona agrícola de plataneras y por el este por el barranco de Las Salinas.

- Playa Paraíso II: Se dispone como dispone como un área puramente residencial con un carácter transversal a la costa, situado en el interior del núcleo turístico, limita con Playa Paraíso I por la Calle Aljibe, la Avenida Adeje 300 y la Avenida Playa Paraíso, y define el núcleo por el norte con una zona agrícola de cultivo de plataneras.

Sector 1; Playa Paraíso I

Sector 2; Playa Paraíso II

CALLAO SALVAJE

- Sueño Azul: Se configura como un sector eminentemente residencial, encontrándose constituida por una sucesión de urbanizaciones de viviendas unifamiliares. Se extiende desde el ámbito costero hasta limitar en el extremo norte del núcleo adosado a una zona agrícola.

- Iboibo: Es una zona eminentemente residencial de que delimita con una zona rural y se adosa al tercer sector del norte; Costa Esmeralda.

- Costa Esmeralda: Situado en el interior del núcleo turístico, gran parte de de sus parcelas se encuentras vacantes, configurándose como una futura área de expansión. Conforma el límite norte del núcleo de Callao Salvaje.

- Callao Salvaje: Sector costero donde se sitúa la mayor concentración de uso turístico dentro del núcleo. Situado al este del núcleo turístico limita el resto del ámbito desde el este con la TF-47, pasando por el oeste con el barranco de Las Barandas hasta el sur con el litoral.

Sector 1; Sueño Azul

Sector 2; Iboibo

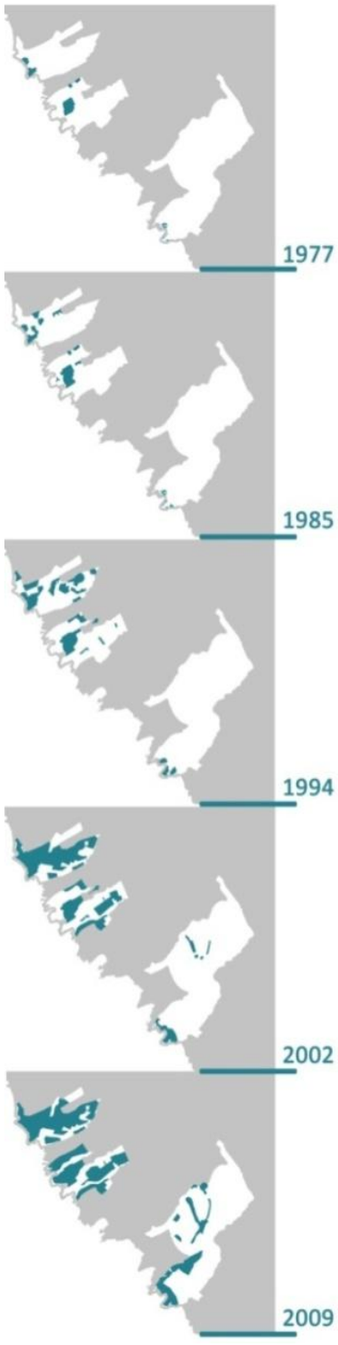
Sector 3; Costa esmeralda

Sector 4; Callao Salvaje

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 1967 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, favorecido por el trazado de la TF-1 y el Aeropuerto Reina Sofía.

La evolución turística de La Caleta-Playa Paraíso -Callao Salvaje se ha ido desarrollando en las siguientes fases:



EVOLUCIÓN HISTÓRICA

PRIMERA FASE (1967-1973)

Surge a partir de la revalorización de los terrenos por los cambios de uso del suelo en los núcleos turísticos del litoral de Adeje; mediante la planificación de una ciudad turística sobre un área rural**.**

En los inicios de la expansión, Callao Salvaje contaba con el desarrollo de algunas parcelas cerca de la costa antes de la aprobación de un plan, considerada la urbanización más importante del litoral Noroeste de Adeje En 1969 se aprueba el Plan Especial y el Plan turístico, convirtiéndose en centro de interés turístico nacional con 7300 plazas. De igual forma, Playa Paraíso cuenta con un Plan especial con 13000 plazas y La Caleta con 900 plazas.

SEGUNDA FASE (1974-1985)

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 (1986-1989)

La llegada de capital exterior reactiva la construcción inmobiliaria con la colmatación de pequeñas áreas y la creación de nuevos proyectos de urbanización. El inicio de la segunda expansión turística viene acompañado por un cambio de promotores promoviendo un Plan Especial de Reforma Interior en Callao Salvaje (1987) y con él que se otorgan nuevas licencias. En 1985, se aprueba un Plan Parcial para S.A.U con 1616 plazas para Sueño Azul. El nuevo capital genera las modificaciones de las NN.SS. para adaptarse a la nueva situación, ampliando el suelo urbanizable Estas modificaciones afectan a La Caleta y a Playa Paraíso, otorgándole a ésta última 8732 plazas.

CUARTA FASE (1990 - 2005)

En este periodo continúa la expansión y colmatación de las urbanizaciones de los núcleos turísticos en todo su perímetro.

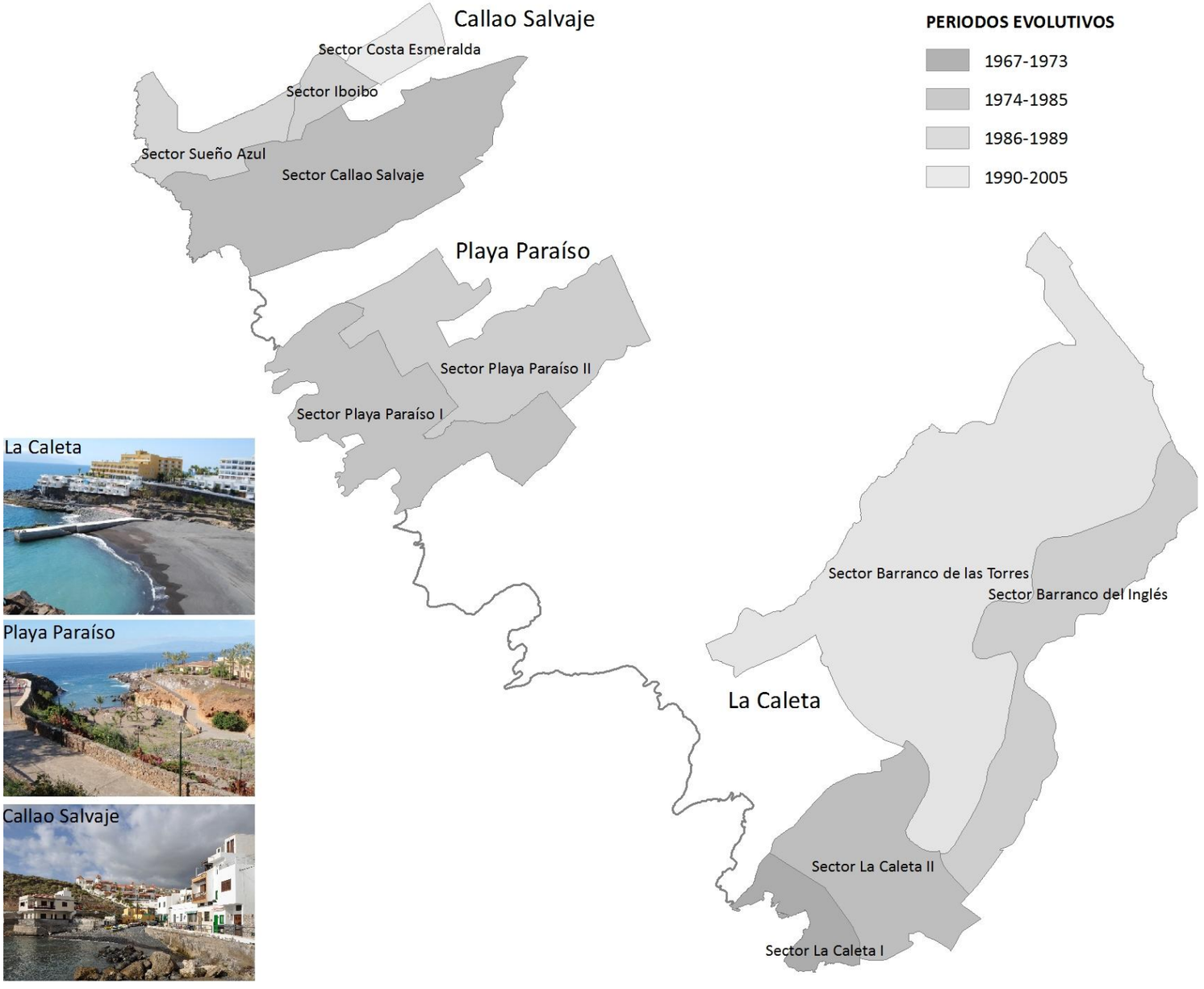


Gráfico: Períodos Evolutivos de los núcleos del PMM de La Caleta-Playa Paraíso-Callao Salvaje. **Elaboración:** Propia.

3.3.2 MORFOLOGÍA URBANA Y EDIFICATORIA

En términos generales, la morfología urbana del conjunto de los tres núcleos es el resultado de discontinuidades provocadas por inversiones de capital, cambios de propiedades, crisis y planes parciales que, junto con la morfología del terreno en pendiente y sus elementos geológicos como los barrancos y el litoral, que crean una trama heterogénea y dispersa en el ámbito.

A nivel morfológico, los sectores o áreas urbanas que conforman los Núcleos Turísticos presentan las siguientes características:

LA CALETA

- La Caleta I (127 Ha): Este sector corresponde con el núcleo residencial de tradición pesquera más antiguo del ámbito, en la primera línea de costa se localizan viviendas unifamiliares de una planta y en una segunda línea más ancha de viviendas unifamiliares tipo "ciudad jardín". Es una trama poco densa, de trazado tortuoso con pequeños espacios libres, donde el uso comercial se entremezcla con el residencial.

- La Caleta II (446 Ha): La zona se configura con una trama más regular y ordenada. Pese a acoger el centro deportivo de alto rendimiento de la costa sur- Tenerife Top Training.-, la gran mayoría de su suelo está sin construir o urbanizar, configurándose como una zona de expansión en futuros desarrollos.

- Barranco de Las Torres (1821 Ha): Es el sector más grande de todo el ámbito. La trama urbana se inserta a modo de intersticios en el campo de golf y queda delimitada entre los barrancos del Burro de los Curbelo y de Las Torres. El uso predominante es residencial mediante pequeñas bolsas de viviendas unifamiliares adosadas a una vía que recorre el área, aunque también posee los establecimientos turísticos de mayor categoría del núcleo. La estructura es heterogénea y dispersa dejando parte de suelo sin urbanizar o construir, concibiéndose como un espacio de oportunidad urbanística.

- Barranco del Inglés (538,7 Ha): Tiene un parcelario reticular prácticamente sin construir, a excepción de unas pocas parcelas con viviendas unifamiliares de reciente construcción.

PLAYA PARAÍSO

- Playa Paraíso I (527,3 Ha): Corresponde con la parte dentro del Núcleo. Alberga el uso turístico mediante una trama densa y orgánica, con hoteles de seis plantas y varias torres. Asimismo, destaca la ausencia de espacios libres en la zona.

- Playa Paraíso II (553,4 Ha): Este sector contiene la trama residencial del núcleo turístico. Es una trama menos densa predominando viviendas de una planta. Es más ordenada y reticular que crece transversalmente al

litoral, con escasos espacios públicos, se encuentra interrumpida por los barrancos de Las Galgas, EL Pinque y de Las Salinas.

CALLAO SALVAJE

- Sueño Azul (178,5 Ha): El sector cuenta con la trama de mayor homogeneidad arquitectónica y urbanística de todo el ámbito. Con carácter residencial, se trata de viviendas unifamiliares de 1986 de una planta y una red de calles que rodean el sector en el exterior y de peatonales en el interior.
- Iboibo (73,8 Ha): Consta de una trama residencial de densidad media de viviendas unifamiliares y colectivas. Tiene una suave pendiente y su circuito cerrado de calles queda delimitado por una zona agraria y por el Barranco Iboibo.
- Costa Esmeralda (77,2 Ha): Se configura como una zona agrícola y abancalada sin construir.
- Callao Salvaje (715,6 Ha): Este sector costero corresponde, por una parte, con el núcleo primogénito turístico, donde predominan alturas entre una y cinco plantas. Por otra, con la zona residencial sobre una trama más dispersa y descontrolada, con manzanas irregulares y densidad media, en torno a vías que se adaptan a la topografía.

3.4 USOS PORMENORIZADOS

Los usos que se localizan en el ámbito de estudio son el turístico, el residencial, el primario, el terciario, los comunitarios, el industrial y de almacenamiento y los de infraestructuras. Teniendo en cuenta la superficie que ocupa cada uno de los usos en los tres núcleos (La Caleta, Playa Paraíso y Callao Salvaje), los usos predominantes son el residencial y el comunitario.

El uso residencial (14,9%) del suelo y se extiende en los tres sectores por todo su territorio. El uso comunitario (7,5%) de la superficie total del ámbito, destacando las playas, las zonas de baño y los espacios libres, que se encuentran bordeando longitudinal y transversalmente el resto de parcelas de los núcleos.

El suelo turístico (8,4%) de la ocupación del suelo y se localiza principalmente junto a la costa. El suelo sin uso (29,2%) supone una cifra importante dentro del conjunto, se tratan de parcelas vacías que hacen que los núcleos estén sin colmatar, se extienden por todo el ámbito, sin concentrarse en alguna zona en concreto.

Las infraestructuras (12,3%) de la superficie total, tratándose entre viario y transporte. Por debajo de estas se encuentra el uso primario, conformado por la agricultura y el uso hidrológico (6,2%).

Por último, el uso terciario (1,2 %,) destacan algunos centros comerciales ubicados tanto en Playa Paraíso, como en Callao Salvaje, en el caso de la Caleta el comercial en planta baja .Respecto al uso industrial y de almacenamiento, es casi inexistente (0,7 %) de la superficie total del ámbito.

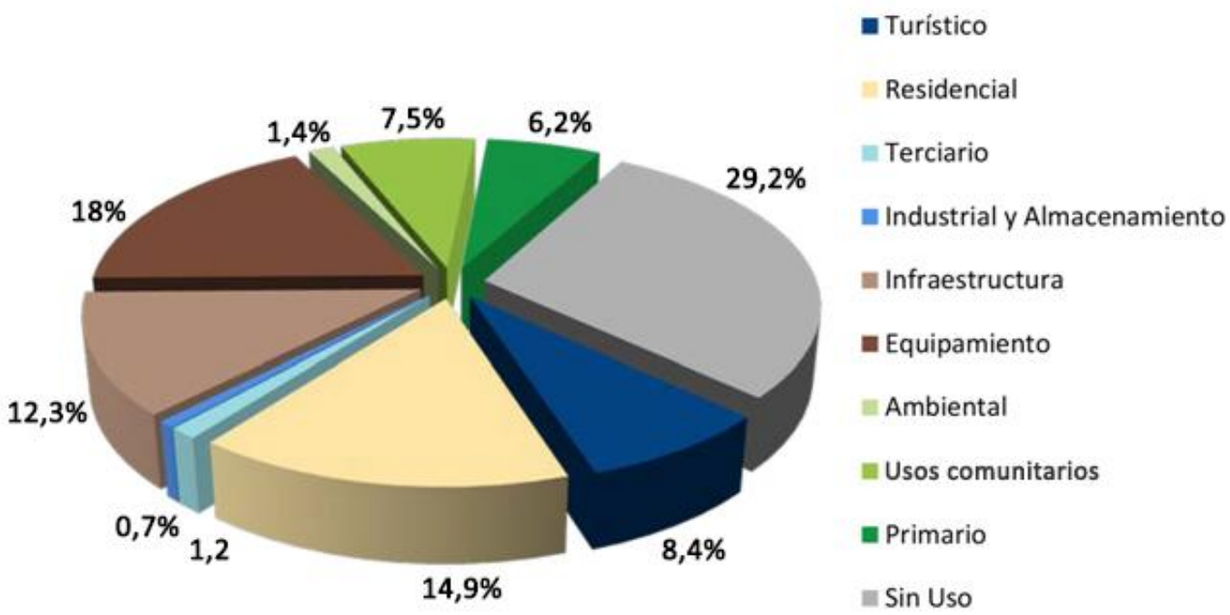


Gráfico: Porcentaje de Superficie de Usos Principales de La Caleta, Playa Paraíso, Callao Salvaje. **Elaboración** propia.

Cabe destacar la carencia de espacios libres, los existentes se encuentran sin tratar o inadecuadamente acondicionados, la mayor parte de la red de espacios libres, en torno al 40% de los espacios libres previstos en los núcleos turísticos no se han ejecutado. Actualmente, el espacio costero cuenta con espacios naturales de gran valor, como son la sucesión de diversas playas, pero mantiene una oferta muy reducida de espacios libres públicos, acusándose particularmente la inexistencia de un paseo peatonal continuo entre los núcleos turísticos fundamentalmente entre Playa Paraíso y Callao Salvaje

Pese a todo lo anterior, los tres núcleos turísticos presentan diferencias sustanciales en cuanto a su implantación de usos.

LA CALETA

Este núcleo donde convive el uso residencial y turístico. El primero representa el (8%) de la superficie total del núcleo centrándose principalmente en ámbito costero, constituido por viviendas unifamiliares de una y dos plantas, y el uso turístico (1,6%) del suelo de La Caleta, el cual se sitúa en torno al Campo de Golf Costa Adeje, el perfil de estos establecimientos es el de mayor calidad del ámbito, destacando el hotelero de cinco estrellas y cinco estrellas gran lujo.

La principal oferta de equipamientos, (33%) del suelo situado en la parte interior del núcleo turístico, dedicada al uso deportivo representa una gran superficie de suelo, en torno a ella donde se sitúan los establecimientos turísticos anteriormente mencionados: son los más recientes y con un perfil turístico de mayor poder adquisitivo.

Un porcentaje significativo de suelo en La Caleta (40%) se encuentra sin ejecutar, parcelas vacías que hacen el núcleo esté sin colmatar, concentrándose fundamentalmente en el sector de La Caleta II Y Barranco de Las Torres. Asimismo, existe una gran cantidad de suelo (11%) dedicado al uso de infraestructura muy próximo a la TF-1.

PLAYA PARAÍSO

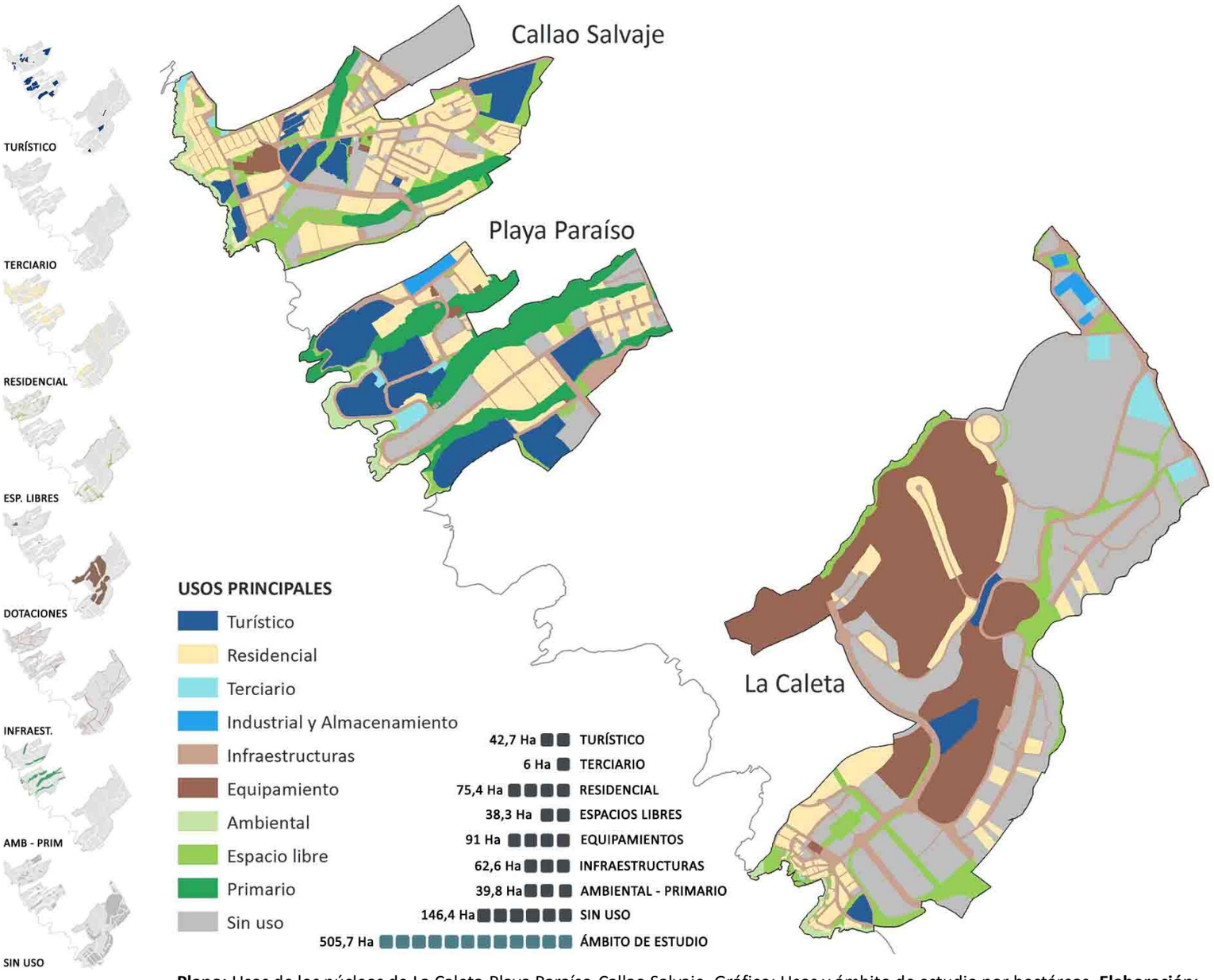
Núcleo con un marcado carácter turístico, (25%) de la superficie del núcleo, a lo largo de su franja costera donde conviven establecimientos hoteleros más recientes y de mayor calidad, con establecimientos más antiguos y obsoletos. El uso turístico y comercial se concentra en primera o segunda línea de costa, en torno a la Avenida Adeje 300, y pierde intensidad a medida que avanzamos hacia el interior.

En esta segunda línea, coincidente con el sector de Playa Paraíso II, es donde se concentra el carácter residencial que representa un 17 % de la superficie del suelo. Asimismo, cabe destacar que una importante cantidad de suelo es dedicado al uso primario (23%).

CALLAO SALVAJE

En el núcleo conviven el uso residencial y turístico, - el 31% y el 10 % respectivamente - En la zona costera coincidente con el núcleo primogénito turístico, se sitúan los establecimientos turísticos junto con el uso comercial-comerciales en plata baja y centros comerciales -el uso terciario representa el 0,62% de la superficie Callao Salvaje.

Los principales espacios libres y equipamientos, se sitúan en torno a las vías principales; Avd. El Jable y Avd. La Galga, espacios libres y equipamientos 12,52% y 2,04% respectivamente, se encuentran a cota intermedia del núcleo turístico, sin estar interconectados y no conformar una red de de espacios libres equipados.



Plano: Usos de los núcleos de La Caleta-Playa Paraíso-Callao Salvaje. Gráfico: Usos y ámbito de estudio por hectáreas. **Elaboración:** Propia.

3.5 INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS

3.5.1 SISTEMA VIARIO

Por lo general el viario de primer orden se caracteriza por ser las principales arterias de circulación, ser de doble sentido en su mayoría, con una sección generalmente superior al resto de vías, además presentan características geométricas y funcionales favorables para el tráfico de vehículos. Es por ello que estas vías principales de mayor tráfico rodado se encuentran ligeramente apartadas de la línea de costa. El resto del viario interior se conforma por vías de segundo y tercer orden, que forman retículas y envuelven las distintas manzanas de cada uno de los núcleos.

LA CALETA

Plano: Accesos a los núcleos.
Elaboración Propia

La Caleta tiene dos puntos de acceso, el primero por medio de la Avenida de Ayyo que conecta directamente con la autopista TF-1 y el otro acceso a través Costa Adeje por medio de la Carretera La Caleta – Fañabé (tramo b).

En el núcleo turístico de La Caleta se pueden distinguir dos zonas diferentes con respecto a la movilidad, la primera a que es la zona más urbanizada del ámbito y donde se concentran la mayor parte de los usos. La segunda zona se encuentra en pleno desarrollo urbanístico y la que mayor superficie ocupa.

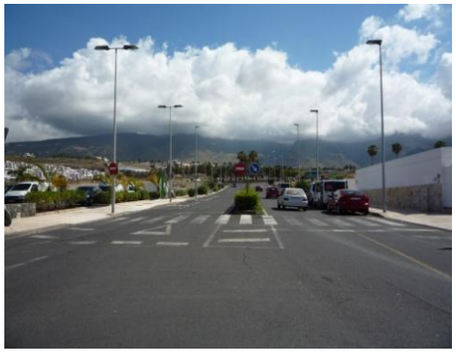


Foto 1, 2, 3; Estado del viario del núcleo La Caleta. **Fuente**: Propia

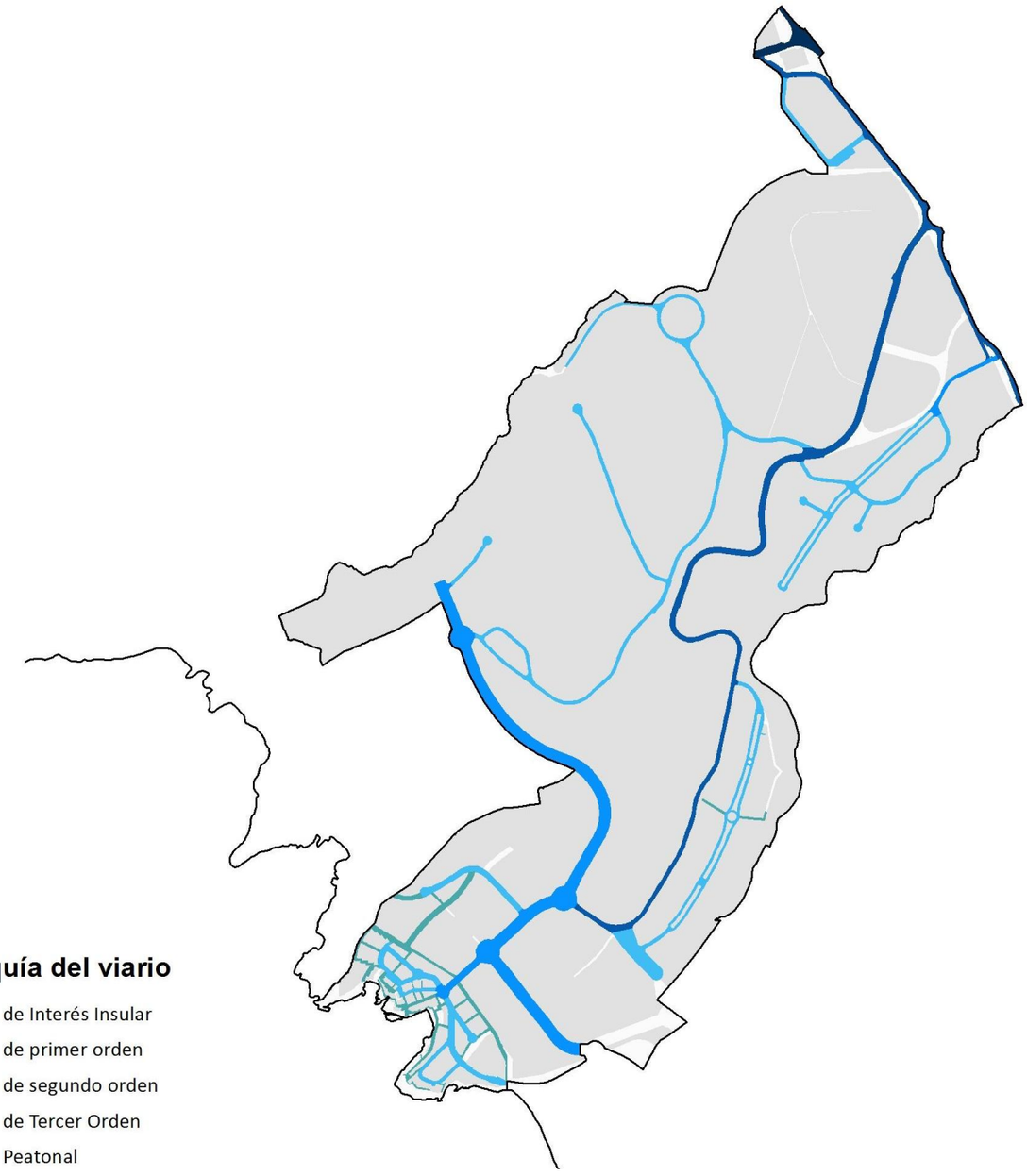


Gráfico: Jerarquía del viario en el núcleo de La Caleta. **Elaboración:** Propia.

Las vías de mayor importancia del La Caleta son las calles La Charfa, Lugar Llano del Burro y Avenida Ayyo ya que son las principales vías de acceso al ámbito. El estado de conservación de estas vías, incluidas las aceras, y del resto de las vías que pertenecen a La Caleta, por lo general, presentan un buen estado de conservación.

PLAYA PARAÍSO

El acceso a Playa Paraíso se realiza a través de la carretera de interés insular TF-47 (Armeñime – Puerto Santiago), que conecta con la autopista TF-1 y con el núcleo de Playa Paraíso por medio de la Calle El Horno. Desde esta vía se estructura la red viaria interna.

La circulación de tráfico rodado con más intensidad se produce en las calles El Horno, El Aljibe y la Avenida Adeje 300 debido a que son las principales vías de acceso al ámbito y las que se encargan de distribuir el tráfico al resto de vías de menor importancia.

Una de las características principales de la Avenida Adeje 300 es la existencia de refugios para peatones, que son dispositivos de cruce para intersecciones de escaso flujo peatonal, los refugios para peatones se encargan de disminuir la velocidad de circulación.

Por lo general el estado de conservación tanto de la calzada como de las aceras es bueno, aunque en la actualidad la mayor parte de la Avenida Adeje 300 se encuentra en construcción.

Foto 1, 2, 3; Estado del viario del núcleo Playa Paraíso .**Fuente:** Propia.

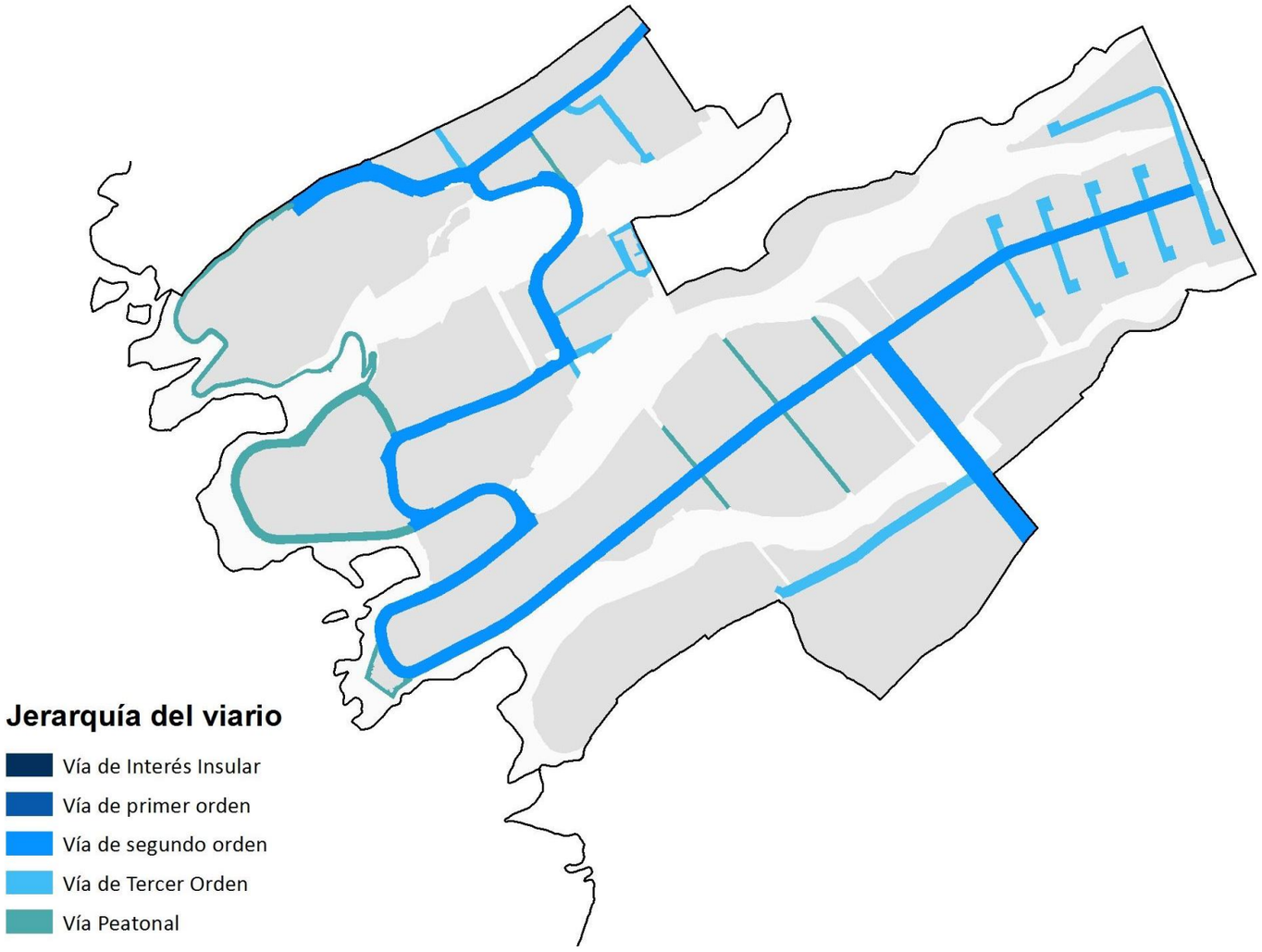


Gráfico: Jerarquía viario núcleo Playa Paraíso. **Elaboración:** Propia.

CALLAO SALVAJE

El acceso al núcleo turístico se realiza a través de la carretera de interés insular TF-47 (Armeñime – Puerto Santiago), que conecta Callao Salvaje con la autopista TF-1.

Desde la vía de acceso descrita anteriormente se estructura la red viaria interna que se organiza en varios niveles.

Actualmente, la circulación de tráfico rodado de mayor intensidad se produce en la Avenida El Jable y la Calle La Zahorra ya que son de paso obligado para el acceso y la salida del ámbito. En general esta zona tiene características geométricas similares con un ancho 9 metros que se mantiene constante a lo largo de la mayor parte del trazado, aparcamiento por un solo lados de la vía, alternando el lado izquierdo y el derecho, y zonas en las que el aparcamiento es inexistente.

El estado de conservación de la calzada en general es bueno, las aceras son de loseta y su estado de conservación es bueno.

Muchas de las vías que conectan con la Avenida El Jable terminan en fondo de saco como por ejemplo El Mojón, La Lava, Nivaria, etc.

El resto de las vías pertenecientes a este ámbito son las encargadas de repartir el tráfico tanto complejos a hoteleros como residencias unifamiliares.

Foto 1, 2, 3; Estado del viario del núcleo Callao Salvaje. **Fuente:** Propia.

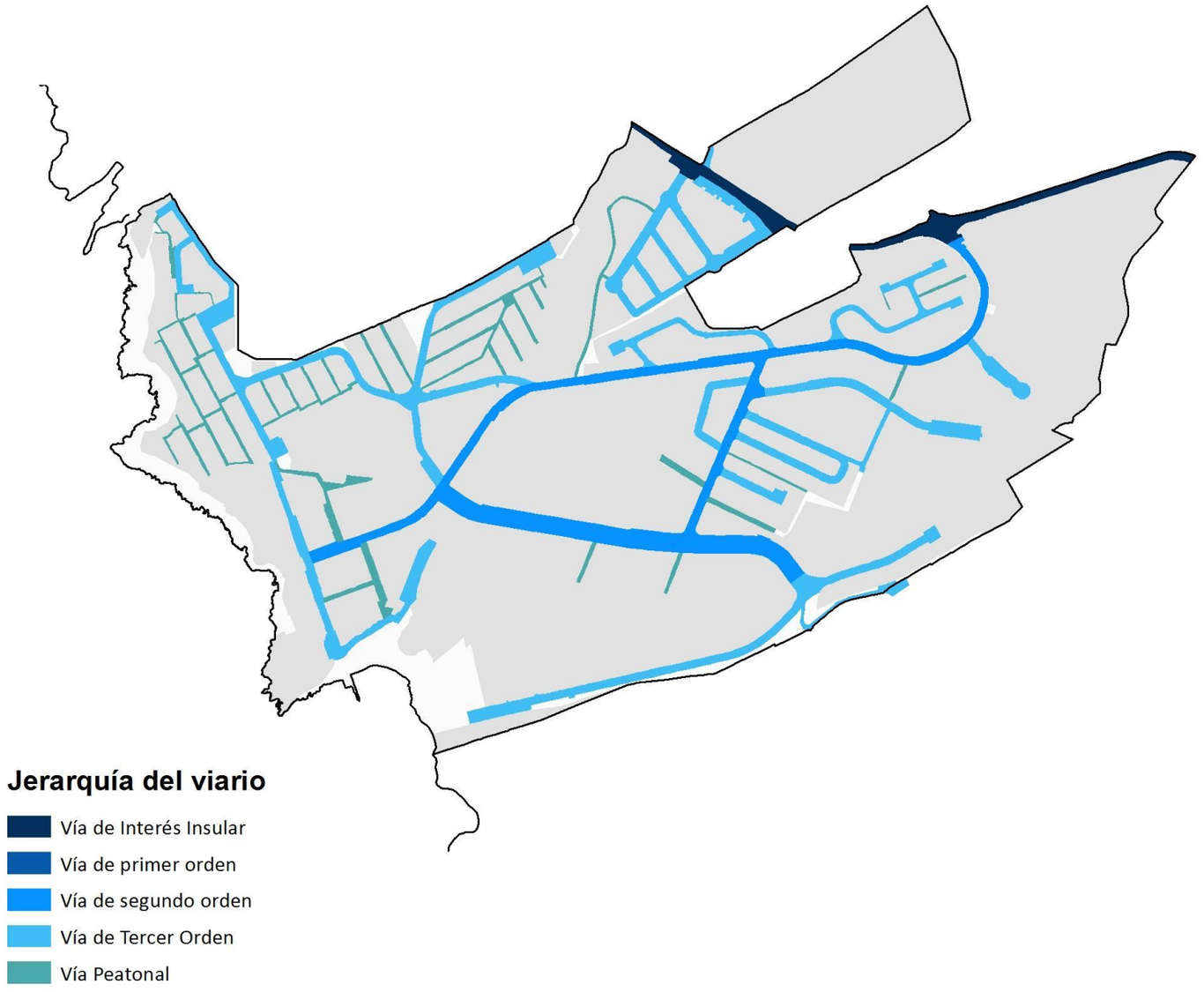


Gráfico: Jerarquía viario núcleo Playa Paraíso. **Elaboración** Propia.

Vías peatonales:

La finalidad de una red peatonal es conectar el territorio urbano de manera que nodos de comunicación, equipamientos y espacios públicos queden al alcance del ciudadano que se desplaza a pie. De este modo, se garantiza buena accesibilidad a los múltiples servicios y actividades cotidianas: centros educativos, de ocio, administrativos, institucionales, culturales, cívicos, los mercados municipales. En consecuencia, se favorece la sensación de proximidad y, a la vez, se reduce la dependencia de la movilidad motorizada por parte de la población.

Los criterios abordados en la gama de sendas peatonales a la hora de categorizar cada una entre si éste es favorable o no lo es, van en función de la Orden VIV/561/2010 por el que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados y la Ley 8/1995, de 6 de Abril, de accesibilidad y supresión de barreras físicas y de la comunicación.

LA CALETA

De los aproximadamente 53.483 metros de aceras existentes en el ámbito de La Caleta, se tienen unos anchos de acera tales que:

ANCHOS DE ACERAS	METROS	PORCENTAJE
Menores o igual a 1,40	23.784	44,74
Entre 1,40 y 1,80	24.527	45,85
Mayores o igual a 1,80	5.172	9,67

Tabla: Anchos de acera. **Elaboración:** Propia

Se observa en los datos de la tabla anterior en La Caleta más del 90% de las aceras tienen un ancho inferior a 1,80 m. Esto refleja que, la mayor parte de las aceras existentes no poseen las dimensiones, de longitud transversal adecuadas para cumplir con la Ley de Accesibilidad y Supresión de Barreras Físicas y de la Comunicación, la cual exige una longitud transversal libre de 1,80 m como mínimo.

PLAYA PARAÍSO

De los aproximadamente 22.159 metros de aceras existentes en el núcleo, tienen unos anchos de acera tales que:

ANCHOS DE ACERAS	METROS	PORCENTAJE
Menores o igual a 1,40	0	0
Entre 1,40 y 1,80	17.182	77,54
Mayores o igual a 1,80	4.977	22,46

Tabla: Anchos de acera. **Elaboración:** Propia

Como se puede comprobar en los datos de la tabla anterior, se observa que en Playa Paraíso el 77% de la aceras tienen un ancho comprendido entre 1,40 m y 1,80 m. La mayor parte de las aceras existentes no poseen las dimensiones, de longitud transversal adecuadas para cumplir con la Ley de Accesibilidad y Supresión de Barreras Físicas y de la Comunicación, la cual exige una longitud transversal libre de 1,80 m como mínimo.

CALLAO SALVAJE

En el núcleo de Callao Salvaje existen aproximadamente 29.402 metros de aceras, los cuales tienen unos anchos de acera tales que:

ANCHOS DE ACERAS	METROS	PORCENTAJE
Menores o igual a 1,40	7.817	26,58
Entre 1,40 y 1,80	14.608	49,68
Mayores o igual a 1,80	6.977	23,72

Tabla: Anchos de acera. **Elaboración:** Propia

En vista de los resultados obtenidos, se observa que en Callao Salvaje casi la mitad de las aceras tienen un ancho comprendido entre 1,40 m y 1,80 m. Esto refleja que, la mayor parte de las aceras existentes no poseen las dimensiones, de longitud transversal adecuadas para cumplir con la Ley de Accesibilidad y Supresión de Barreras Físicas y de la Comunicación, la cual exige una longitud transversal libre de 1,80 m como mínimo.

Tráfico

Desde el punto de vista del tráfico, el viario analizado no presenta graves problemas de congestión, presentando en prácticamente la totalidad de las vías unos niveles de saturación aceptables.

Las mayores intensidades de tráfico se concentran en la TF-47 y en sus accesos a los distintos ámbitos. 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.

Respecto al aparcamiento no se detectan problemas de aparcamientos en ninguno de los tres ámbitos de actuación. Aunque si existe una importante deficiencia en plazas destinadas a usuarios con movilidad reducida ya que sumando las plazas de los tres ámbitos tan solo se contabilizan 10 plazas cuando por normativa deberían existir como mínimo 120 plazas destinadas a los usuarios de movilidad reducida.

Transporte público

LA CALETA

La Caleta cuenta con 13 paradas de guaguas. Las paradas presentan una buena accesibilidad, aunque se pueden realizar mejoras en las mismas, algunas de las paradas carecen de zonas de sombra y bancos para hacer a los viajeros más cómoda la espera.

Respecto al recorrido y a la cobertura de la red actual, el usuario tarda menos de 10 minutos desde cualquier punto del ámbito hasta la parada de guaguas más cercana, se observa que la cobertura actual de guaguas, que presenta cierta discontinuidad.

PLAYA PARAÍSO

El ámbito tan solo dispone de una línea regular de guaguas Playa Paraíso cuenta con ocho paradas de guagua, teniendo en cuenta que el usuario tarda menos de 10 minutos desde cualquier punto del ámbito hasta la parada de guaguas más cercana, se observa que la cobertura actual de guaguas, ocupa casi totalmente el territorio del ámbito de estudio.

CALLAO SALVAJE

En el ámbito operan 3 líneas regulares de guaguas, además en Callao Salvaje se contabilizan 10 paradas de guaguas.

Considerando que el usuario tarda menos de 10 minutos desde cualquier punto del ámbito hasta la parada de guaguas más cercana la cobertura actual de guaguas, cubre casi totalmente el territorio del ámbito de estudio. Destacar que la única zona que no queda cubierta por dicha cobertura es una pequeña parte de Sueño Azul.

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 EDAM. 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 los núcleos turísticos que forman parte de este estudio 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

La red de saneamiento es unitaria en su mayor parte. Las aguas recogidas mediante colectores en la red de cada núcleo de población llegan hasta la Estación de Tratamiento por medio de las diferentes Estaciones de Bombeo de Aguas Residuales (EBAR). En la Estación de Tratamiento pasan por el proceso primario antes de ser enviadas a la Depuradora de Aguas Residuales, donde reciben el tratamiento necesario para su reutilización.

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 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. 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.

La empresa encargada del suministro de energía eléctrica en los ámbitos de La Caleta, Playa Paraíso y Callao Salvaje es Unelco - Endesa.

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 los núcleos turísticos.

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. En general, su estado de conservación es aceptable.

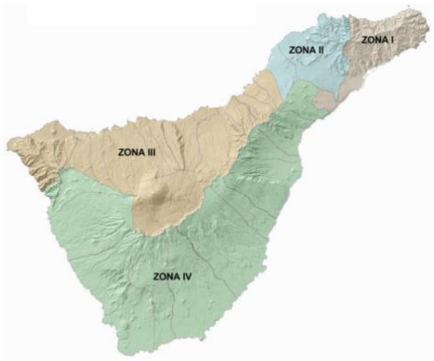
3.5.6 RED DE TELECOMUNICACIONES

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.

3.5.7 GESTIÓN DE RESIDUOS



Plano: Zonas de gestión de residuos domiciliario. **Elaboración:** Propia.

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.

Los contenedores existentes en los ámbitos de estudio, 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, la mayor parte de complejos residenciales y turísticos 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.

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 los núcleos turísticos de La Caleta, Playa Paraíso y Callao Salvaje desde una perspectiva pública, que se complementan con las actuaciones de renovación de establecimientos privados.

De entre estas acciones, destaca principalmente:

- El Convenio de Regeneración del Espacio Turístico de Tenerife.

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.

Plano: Ámbitos de actuación del Convenio de Regeneración Turística.
Fuente: www.webtenerife.com

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).

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 se han propuesto 48 intervenciones dirigidas a mejorar el espacio público turístico, una de ellas en el ámbito de estudio del presente plan.

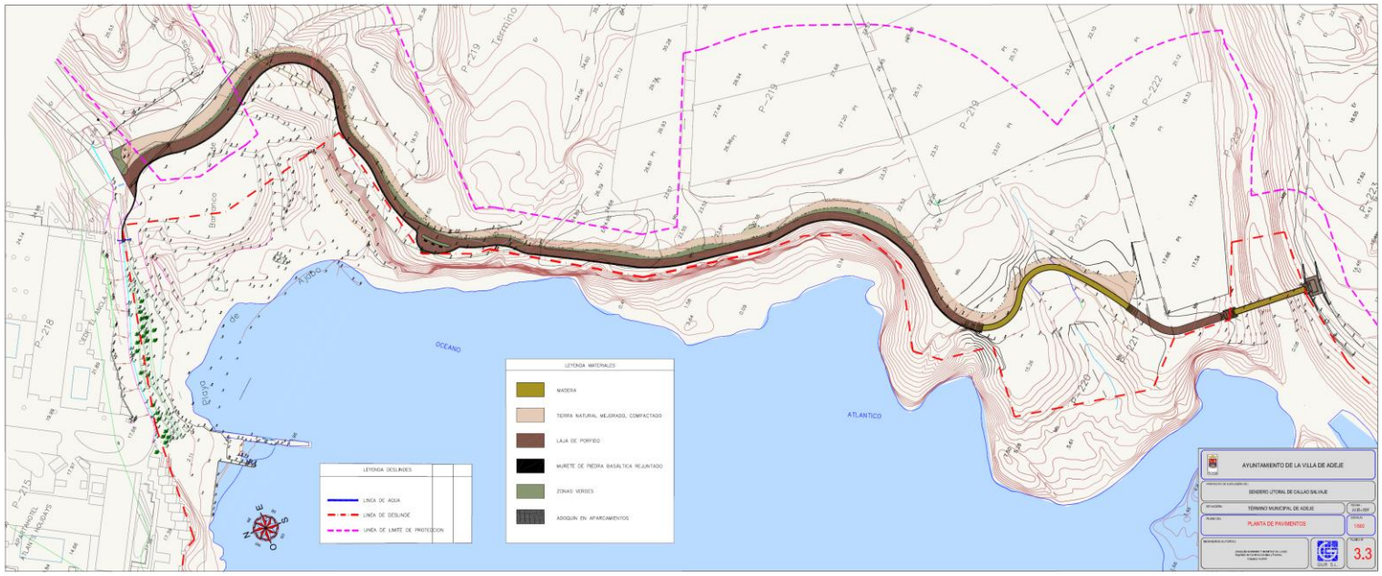
- En concreto, desde la elaboración del convenio hasta 14 de Junio de 2014, **se han terminado** 21 actuaciones que han supuesto una inversión total de **15.809.641,04 €.** Entre ellas se encontraba la adecuación de la Playa Ajabo, en el núcleo de Callo Salvaje.

- **<u>Las obras próximas a ejecutar</u>** a fecha de Junio de 2014 son 4 actuaciones que supondrán una inversión de 4.717.666,99: Entre ellas, tiene especial incidencia en el ámbito de La Caleta, la actuación "*Mejora del acceso a Costa Adeje desde Fañabé.*"

PROYECTOS DE EJECUCIÓN DE OBRAS DEL AYUNTAMIENTO DE ADEJE-DIRECCIÓN GENERAL DE COSTAS

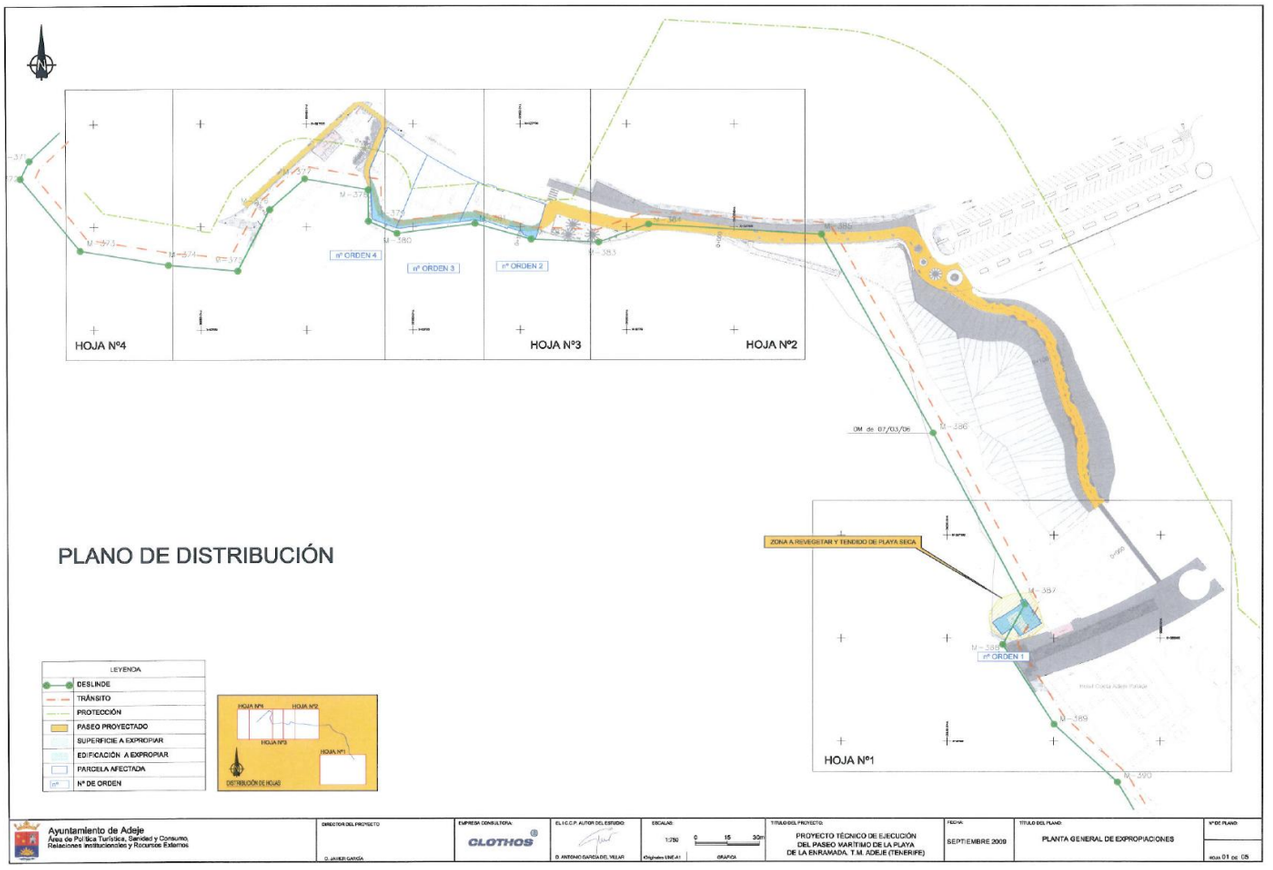
Cabe destacar la presencia de dos acciones propuestas por el Ayuntamiento de Adeje, en coordinación con la Dirección General de Costas:

1. ***Proyecto de ejecución de Sendero Litoral de Callao Salvaje:*** Esta actuación resuelve la discontinuidad del eje costero que recorre el núcleo de Callao Salvaje, mejorando la conexión peatonal con el núcleo de Playa Paraíso.



Plano: Sendero litoral de Callao Salvaje. Julio 2007 **Fuente:** Ayuntamiento de Adeje.

2. ***Proyecto técnico de ejecución del Paseo Marítimo de la Playa de la Enramada***: el objetivo principal de esta actuación es mejorar la conexión longitudinal por la costa a través del trazado de un Paseo Marítimo que complete y dé continuidad al eje litoral del núcleo de La Caleta, mejorando la movilidad peatonal y conectando con Adeje.



Plano: Proyecto Técnico de ejecución del paseo marítimo de la playa de La Enramada. T.M. de Adeje (Tenerife). Septiembre 2009. **Fuente:** Ayuntamiento de Adeje.

3.7 ANÁLISIS DE LA EDIFICACIÓN Y DEL PRODUCTO TURÍSTICO

3.7.1 TIPOLOGÍA Y CATEGORÍA DE LOS ESTABLECIMIENTOS TURÍSTICOS ALOJATIVOS

Dentro de la zona turística de La Caleta-Playa Paraíso-Callao Salvaje, 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.

- **Apartamento:** el establecimiento extrahotelero compuesto por unidades de alojamiento dotadas del equipamiento e instalaciones necesarias para la conservación, manipulación y consumo de alimentos.

El artículo 4 del citado 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 la zona turística del presente PMM hay en la actualidad 21 establecimientos de alojamiento, de los que 19 tienen plazas autorizadas administrativamente; 1 se ha dado de baja, habiéndose, por tanto, residencializado en su totalidad; y el restante ha iniciado los trámites precisos para la obtención de la correspondiente autorización administrativa. De los 19 establecimientos autorizados, 17 se explotan turísticamente y los otros 2 no, 1 por estar actualmente cerrado y el restante por haberse convertido en residencial. Además, de los 17 establecimientos en explotación, 2 están parcialmente residencializados.

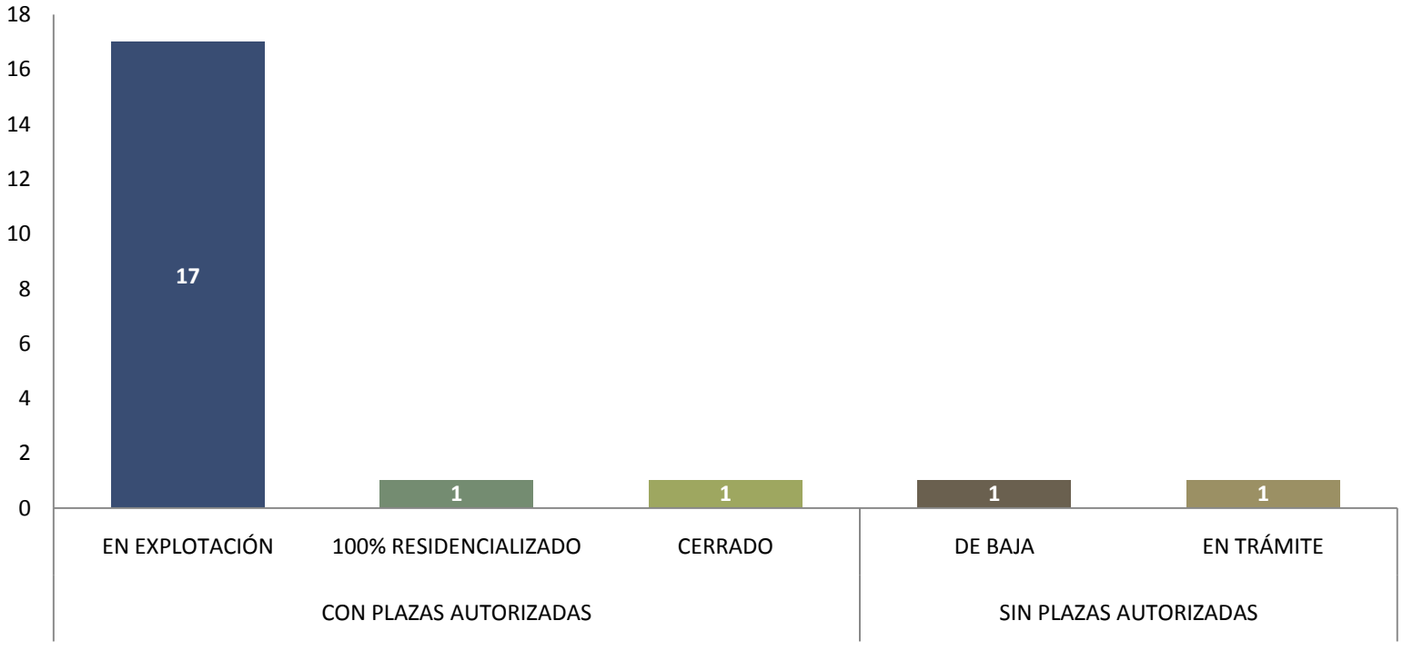


Gráfico: Establecimientos de alojamiento según estado de explotación. **Elaboración propia.**

Por modalidades, la mayoritaria es la hotelera, que suma 15 establecimientos, frente a los 6 establecimientos extrahoteleros existentes en el ámbito.

De los 15 establecimientos hoteleros, todos ellos de la tipología hotel, 13 tienen plazas autorizadas, 1 se ha dado de baja y el restante está en trámite de autorización. No obstante, 1 de los 13 hoteles autorizados ha dejado de explotarse turísticamente por haberse residencializado al 100% y otro, aunque está en explotación, se encuentra parcialmente residencializado, habiendo dado de baja parte de sus plazas. Por categorías, hay 1 hotel de 5 estrellas gran lujo, 2 de 5 estrellas, 3 de 4 estrellas y los 7 restantes son de 3 estrellas o inferior categoría.

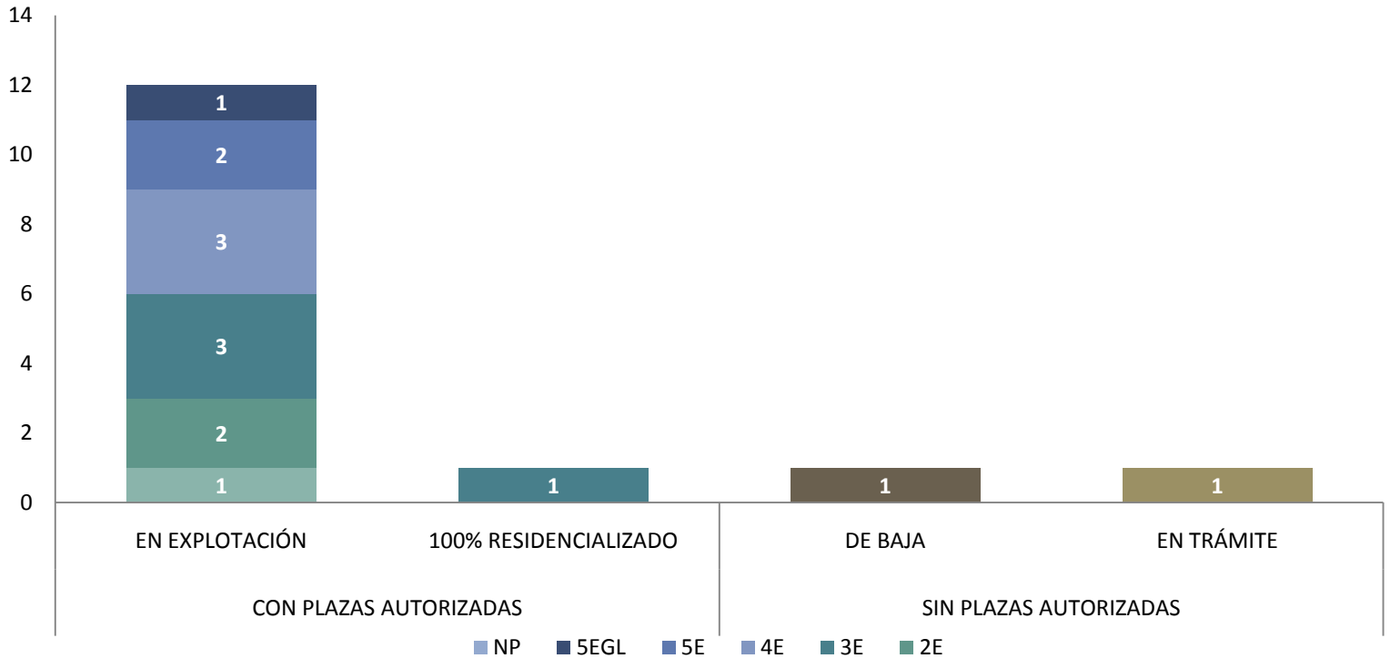


Gráfico: Establecimientos hoteleros según estado de explotación por categorías. **Elaboración propia.**

Por lo que respecta a los establecimientos extrahoteleros, en su totalidad de la tipología apartamento y autorizados administrativamente, hay 5 en explotación y 1 cerrado. De los 5 que se explotan turísticamente, 1 ha dado de baja parte de sus plazas, estando, por tanto, parcialmente residencializado. Por categorías, tan sólo hay 1 complejo de apartamentos de 3 estrellas, siendo los 5 restantes de 2 llaves o inferior categoría.

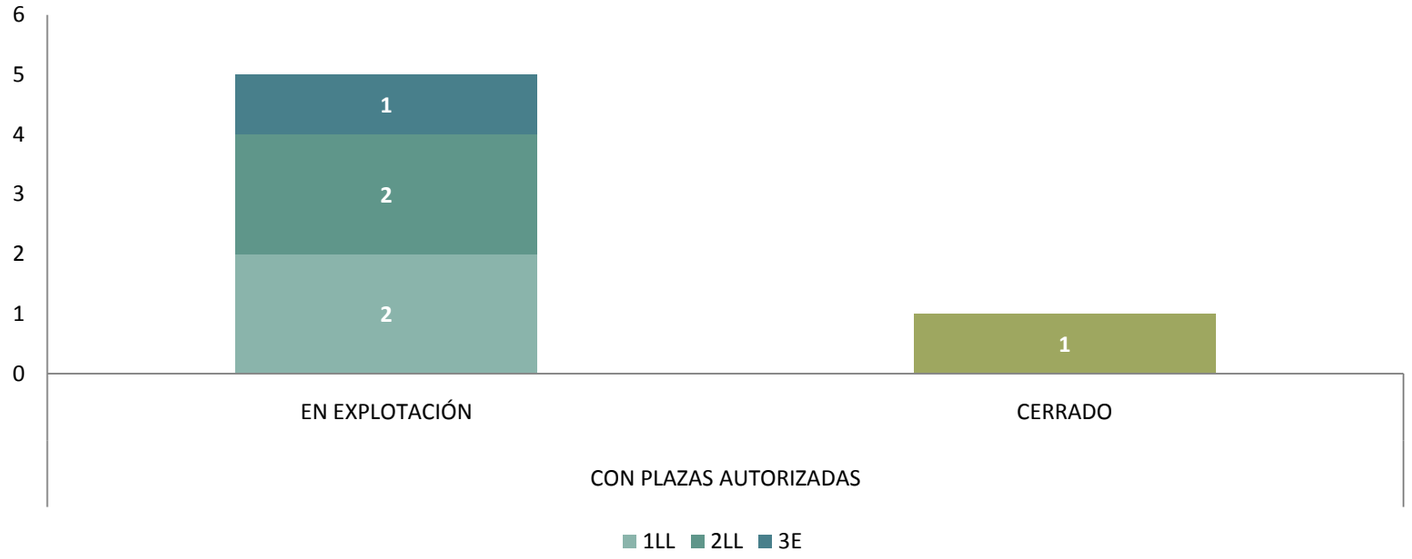


Gráfico: Establecimientos extrahoteleros según estado de explotación por categorías. **Elaboración propia.**

En base a lo anterior, se puede concluir que la oferta de establecimientos hoteleros del ámbito es de calidad media, con un 54% de establecimientos de 3 estrellas o menos, un 23% de 4 estrellas y 23% de 5 ó más estrellas; mientras que la oferta extrahotelera es de calidad baja, con un 83% de apartamentos de 1 ó 2 llaves y un 17% de 3 estrellas, no habiendo en el ámbito apartamentos de 4 o más estrellas de categoría.

La situación por zonas es la siguiente:

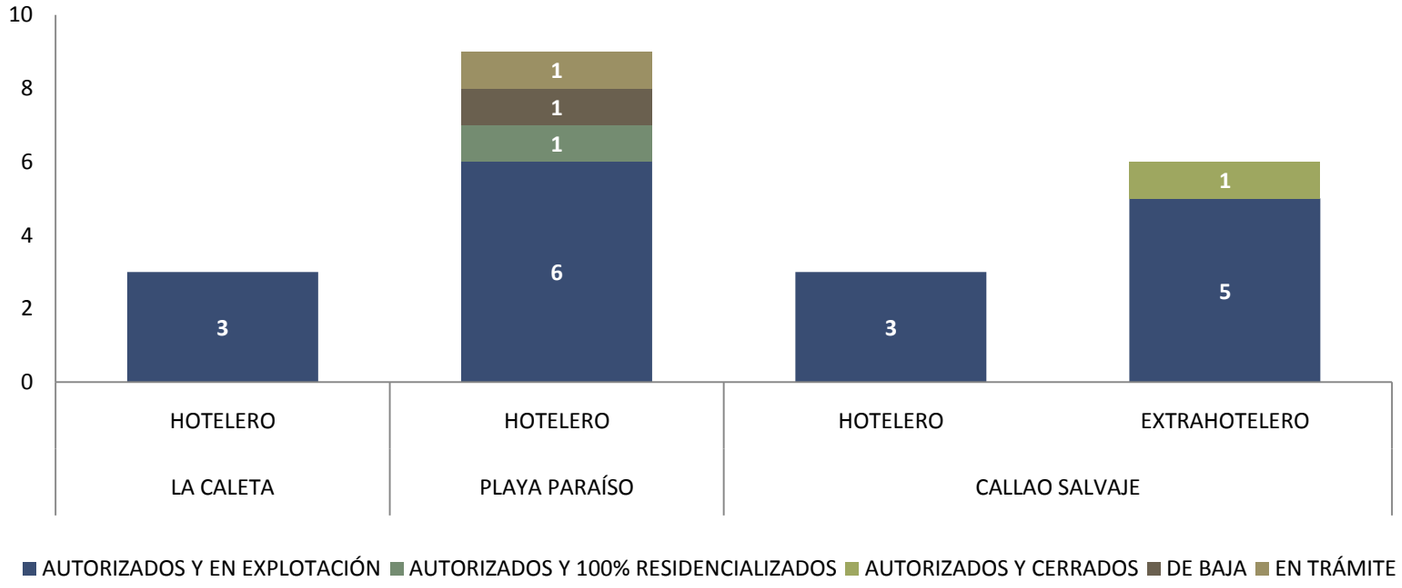


Grafico: Establecimientos de alojamiento según estado de explotación por modalidad y zona. **Elaboración propia.**

- En **La Caleta** hay 3 establecimientos hoteleros, todos ellos autorizados administrativamente y en explotación turística. En esta zona no hay, por tanto, ningún establecimiento residencializado, ni total ni parcialmente, como tampoco hay establecimiento extrahotelero alguno. Por categorías, 1 hotel se corresponde con la categoría de 3 estrellas, otro con la de 5 estrellas y el restante es de 5 estrellas gran lujo.

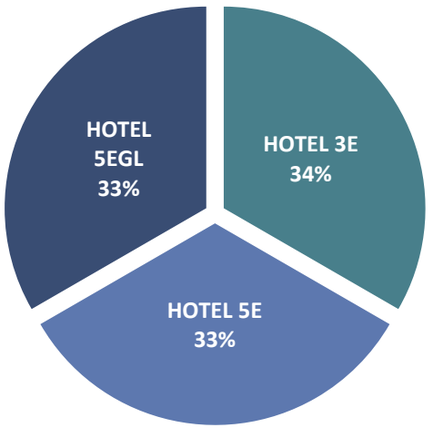


Gráfico: Establecimientos autorizados de La Caleta según modalidad por categorías. **Elaboración propia.**

- En **Playa Paraíso** hay 9 establecimientos hoteleros, de los que 7 están autorizados (6 en explotación turística y 1 completamente residencializado), 1 se ha dado de baja y el restante está en trámite de autorización. Por categorías, hay 3 hoteles de 3 estrellas, otros 3 de 4 estrellas y 1 de 5 estrellas.

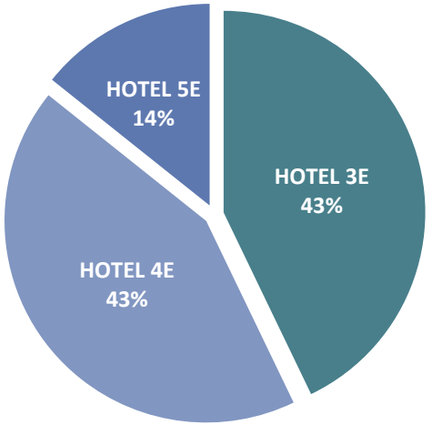


Gráfico: Establecimientos autorizados de Playa Paraíso según modalidad por categorías. **Elaboración propia.**

- En **Callao Salvaje** hay 9 establecimientos autorizados, de los que 3 son hoteles que se encuentran en explotación, 5 son apartamentos también en explotación turística y el restante se corresponde con el apartamento actualmente cerrado. En esta zona se localizan, además, los dos establecimientos parcialmente residencializados del ámbito (1 hotelero de 2 estrellas y 1 extrahotelero de 2 llaves). Por categorías, hay 1 hotel de 1 estrellas y 2 de 2 estrellas; así como 2 apartamentos de 1 llave, 3 de 2 llaves y 1 de 3 estrellas.

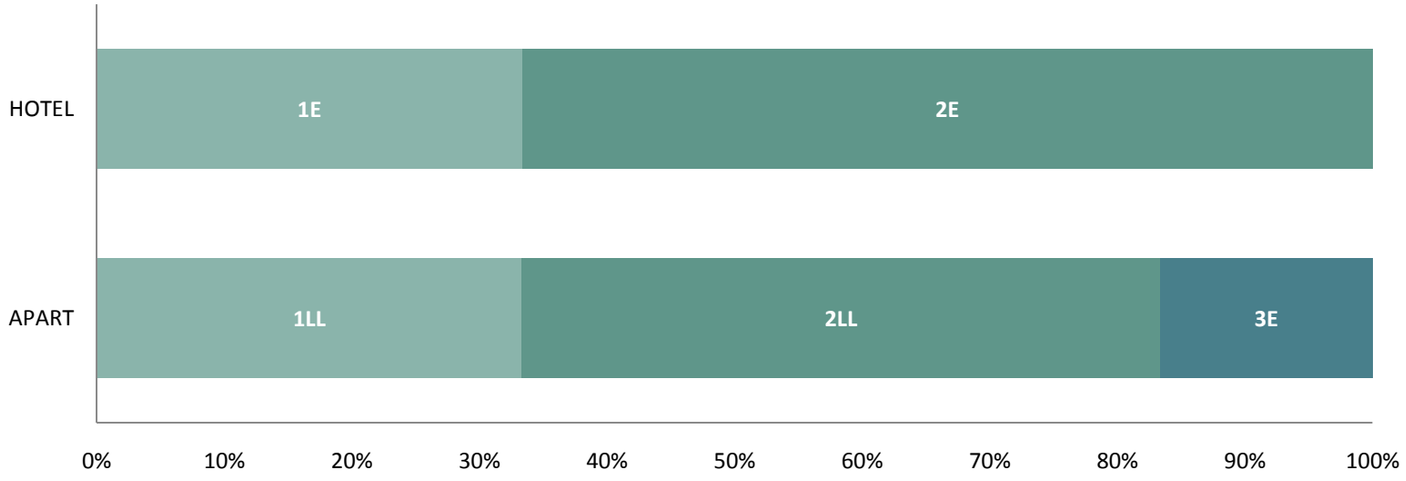


Gráfico: Establecimientos autorizados de Callao Salvaje según modalidad por categorías. **Elaboración propia.**

Por tanto, la totalidad de la oferta extrahotelera se localiza en Callao Salvaje, así como los hoteles de menor categoría; mientras que en Playa Paraíso se concentra la mitad de la oferta hotelera del ámbito, incluido un establecimiento de 5 estrellas y todos los de 4 estrellas. Por último, La Caleta es la zona con menor número de establecimientos, si bien es donde se sitúan mayoritariamente los de las categorías superiores, incluido el único hotel del ámbito que ostenta las 5 estrellas gran lujo, así como la única zona donde no está presente el fenómeno de la residencialización de los establecimientos turísticos.

3.7.2 PLAZAS DE ALOJAMIENTO

Las plazas de alojamiento autorizadas en el ámbito son 9.005, a las que hay que añadir 200 plazas en trámite de autorización. No obstante, de estas 9.005 plazas, sólo 7.972 están en explotación, mientras que las 1.033 plazas restantes, que no se explotan (11,5%), corresponden a un establecimiento cerrado y a uno que se ha residencializado de forma completa. A estas 1.033 plazas residencializadas que continúan autorizadas como turísticas, hay que añadir 1.007 plazas que se han dado de baja, por la que la residencialización afecta a un total de 2.040 plazas.

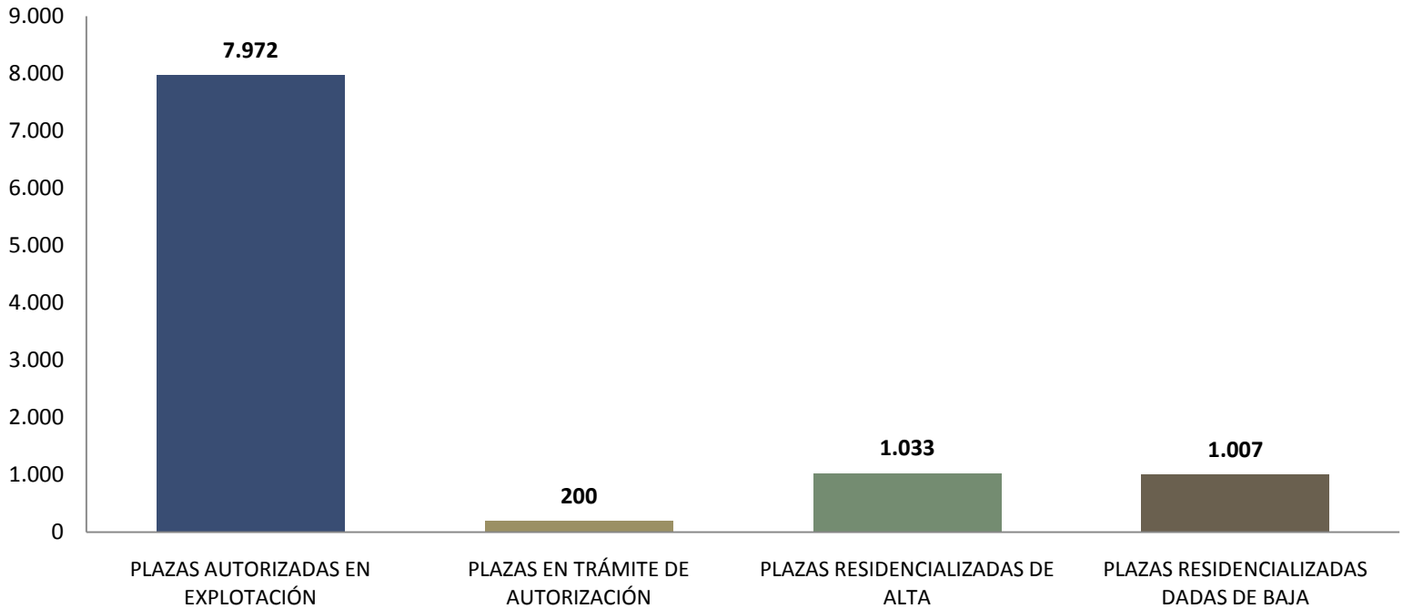


Gráfico: Plazas de alojamiento según estado de explotación. **Elaboración propia.**

Por modalidades, hay 7.300 plazas hoteleras autorizadas, de las que 6.526 están en explotación y 774 residencializadas, a pesar de mantener la autorización como turísticas. Además, hay 935 plazas hoteleras que se han dado de baja y 200 en trámite. Por lo tanto, en la modalidad hotelera, la residencialización afecta a un total de 1.709 plazas, de las que 774 continúan autorizadas y las 935 restantes no.

En cuanto a la modalidad extrahotelera, hay 1.705 plazas autorizadas, de las que 1.446 se explotan turísticamente y 259 se han residencializado, a las que, además, hay que añadir otras 72 plazas que figuran dadas de baja, afectando la residencialización a 331 plazas extrahoteleras.

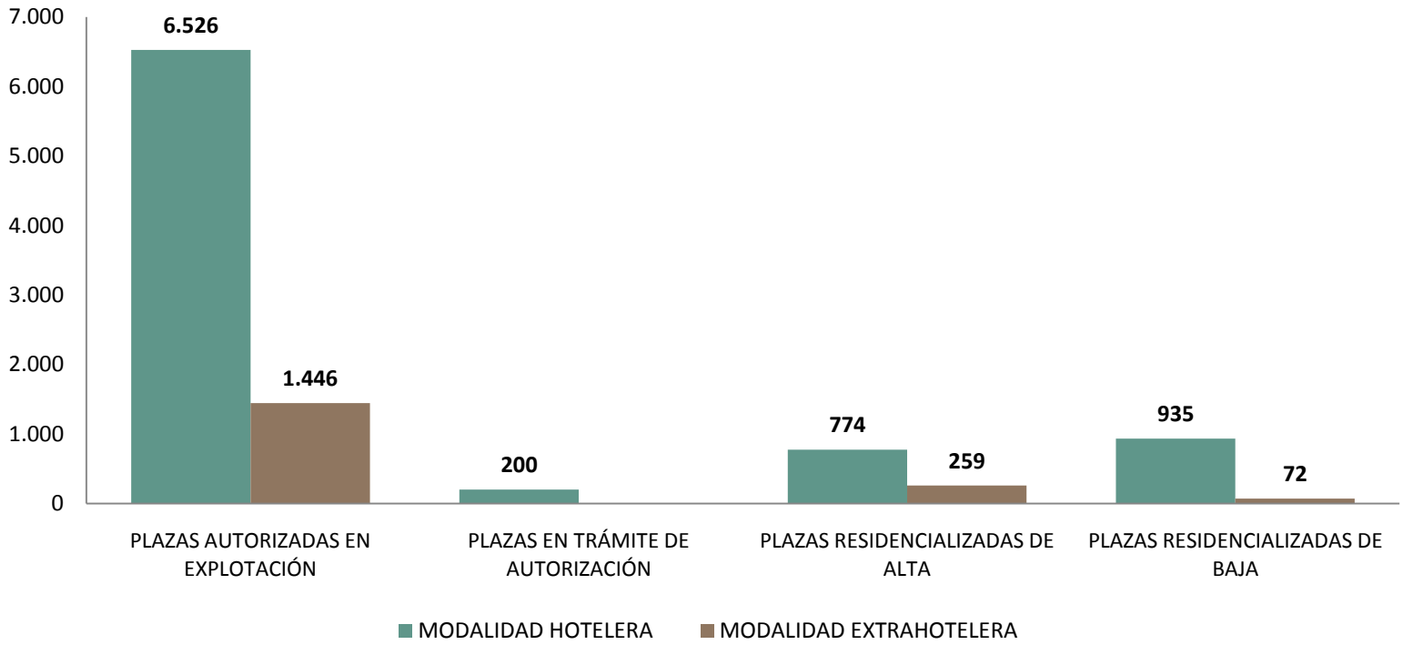


Gráfico: Plazas de alojamiento según estado de explotación por modalidad. **Elaboración propia.**

Por lo que respecta a la distribución por categorías de las plazas autorizadas, la situación es la siguiente:

- En la modalidad hotelera, hay 90 plazas de 5 estrellas gran lujo, 895 de 5 estrellas, 2.496 de 4 estrellas y 3.819 de 3 ó menos estrellas.

- En la modalidad extrahotelera, hay 658 plazas de 3 estrellas y 1.047 de 2 ó menos llaves.

Por tanto, se puede concluir que la oferta de plazas hoteleras del ámbito es de calidad media, con un 52% de plazas con 3 ó menos estrellas, un 34% de 4 estrellas y un 13% de 5 estrellas o superior. Por el contrario, la oferta de plazas

en apartamentos es de calidad baja, con un 61% de plazas con 1 ó 2 llaves y un 39% de 3 estrellas, y sin que haya plazas extrahoteleras de más de 3 estrellas.

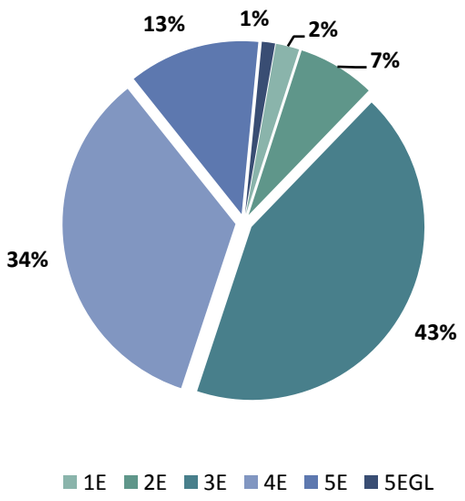


Gráfico: Plazas hoteleras autorizadas por categoría. **Elaboración propia.**

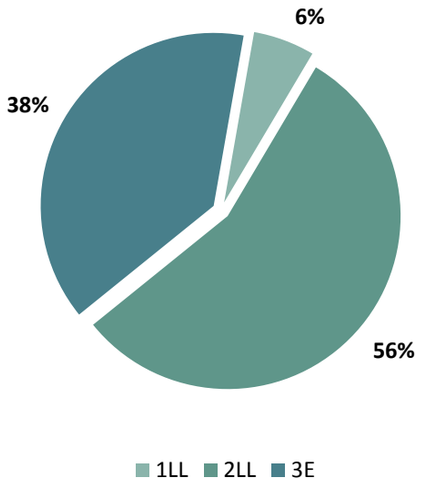
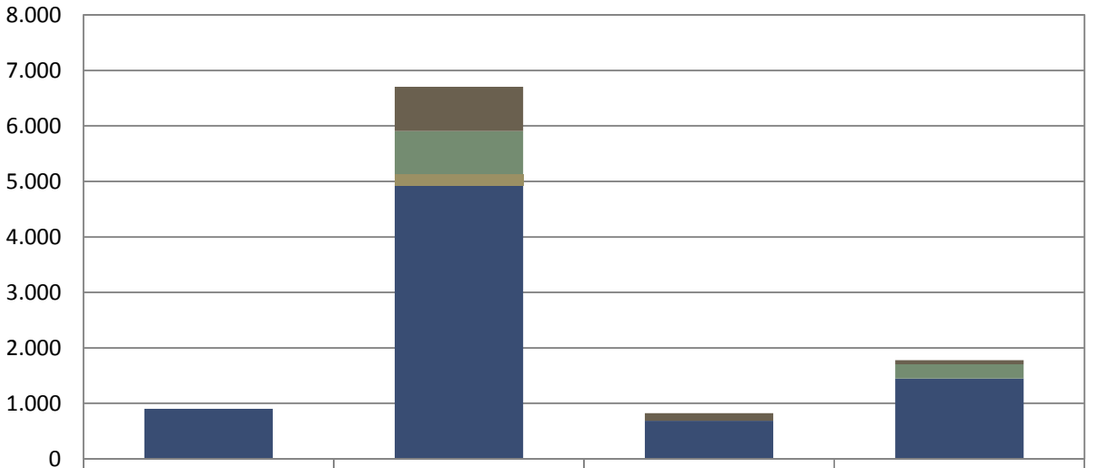


Gráfico: Plazas extrahoteleras autorizadas por categoría. **Elaboración propia.**

La situación por zonas es la siguiente:



RESIDENCIALIZADAS DADAS DE BAJA		798	137	72
RESIDENCIALIZADAS DE ALTA		774		259
EN TRÁMITE DE AUTORIZACIÓN		200		
AUTORIZADAS EN EXPLOTACIÓN	904	4.933	689	1.446

Gráfico: Plazas de alojamiento según estado de explotación por modalidad y zona. **Elaboración propia.**

- En **La Caleta** hay 904 plazas hoteleras autorizadas y en explotación, de las que 496 son de 3 estrellas, 318 de 5 estrellas y 90 de 5 estrellas gran lujo. No hay plazas residencializadas.

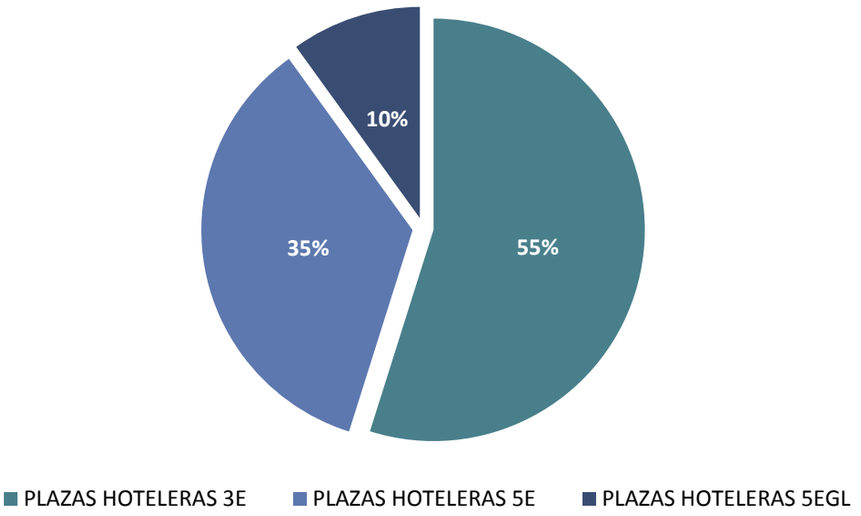


Gráfico: Plazas autorizadas de La Caleta según modalidad por categorías. **Elaboración propia.**

- En **Playa Paraíso**, al igual que en La Caleta, todas las plazas son de la modalidad hotelera, habiendo 4.933 autorizadas y en explotación, 200 en trámite de obtener la correspondiente autorización, y 1.572 residencializadas, de las que 798 se han dado de baja y las 774 restantes continúan autorizadas como turísticas. Por categorías, 2.634 plazas autorizadas son de 3 estrellas, 2.496 de 4 estrellas y 577 de 5 estrellas.

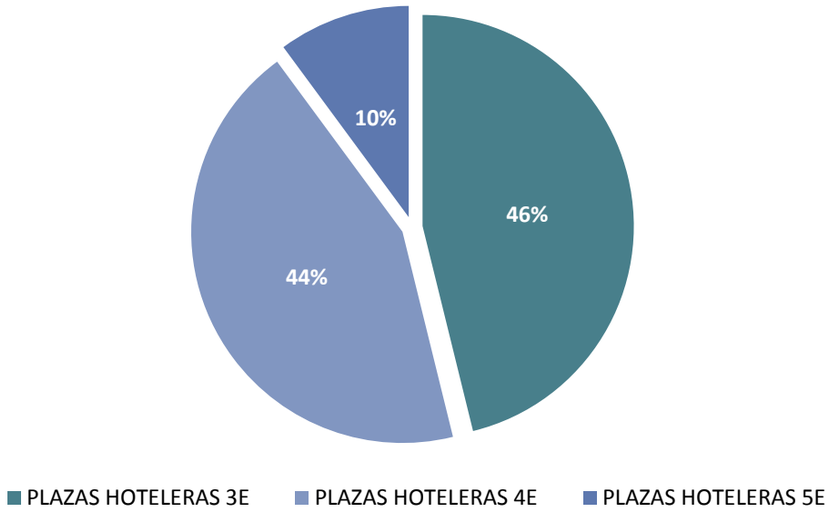


Gráfico: Plazas autorizadas de Playa Paraíso según modalidad por categorías. **Elaboración propia.**

- En **Callao Salvaje** hay 689 plazas hoteleras autorizadas y en explotación (160 de 1 estrella y 529 de 2 estrellas) y 137, también hoteleras, que se han residencializado y dado de baja como turísticas. Además, en esta zona se localiza la totalidad de las plazas extrahoteleras del ámbito, con 1.446 plazas en apartamentos autorizadas y en explotación, y 331 residencializadas, de las que 72 se han dado de baja y 259 continúan teniendo autorización turística. Por categorías, hay 98 plazas autorizadas de 1 llave, 949 de 2 llaves y 658 de 3 estrellas.

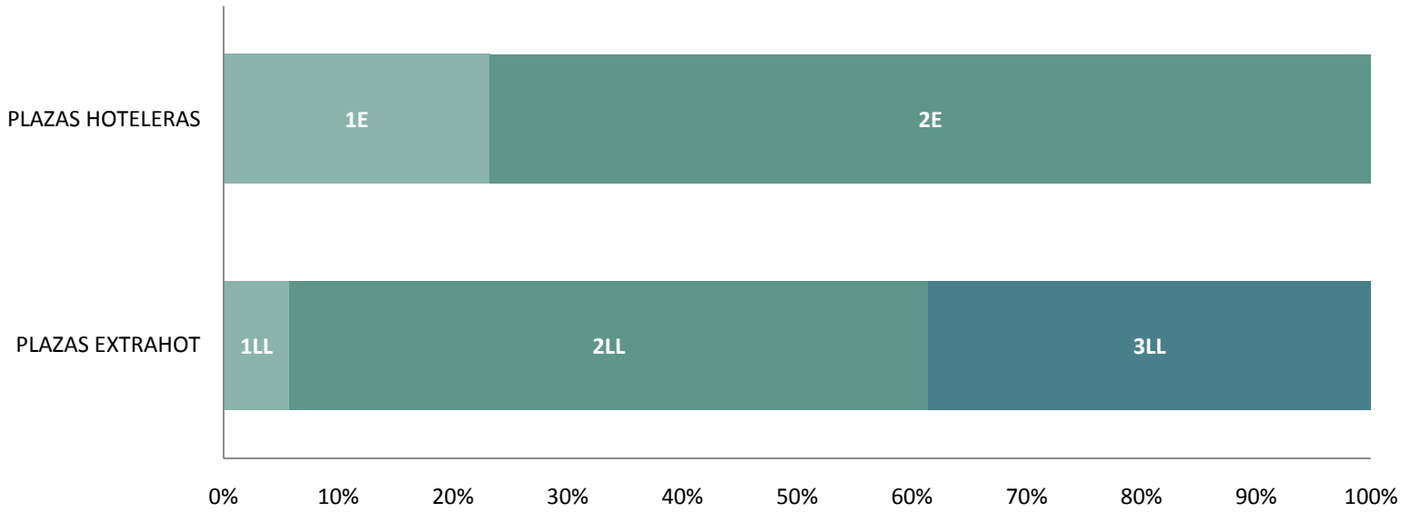


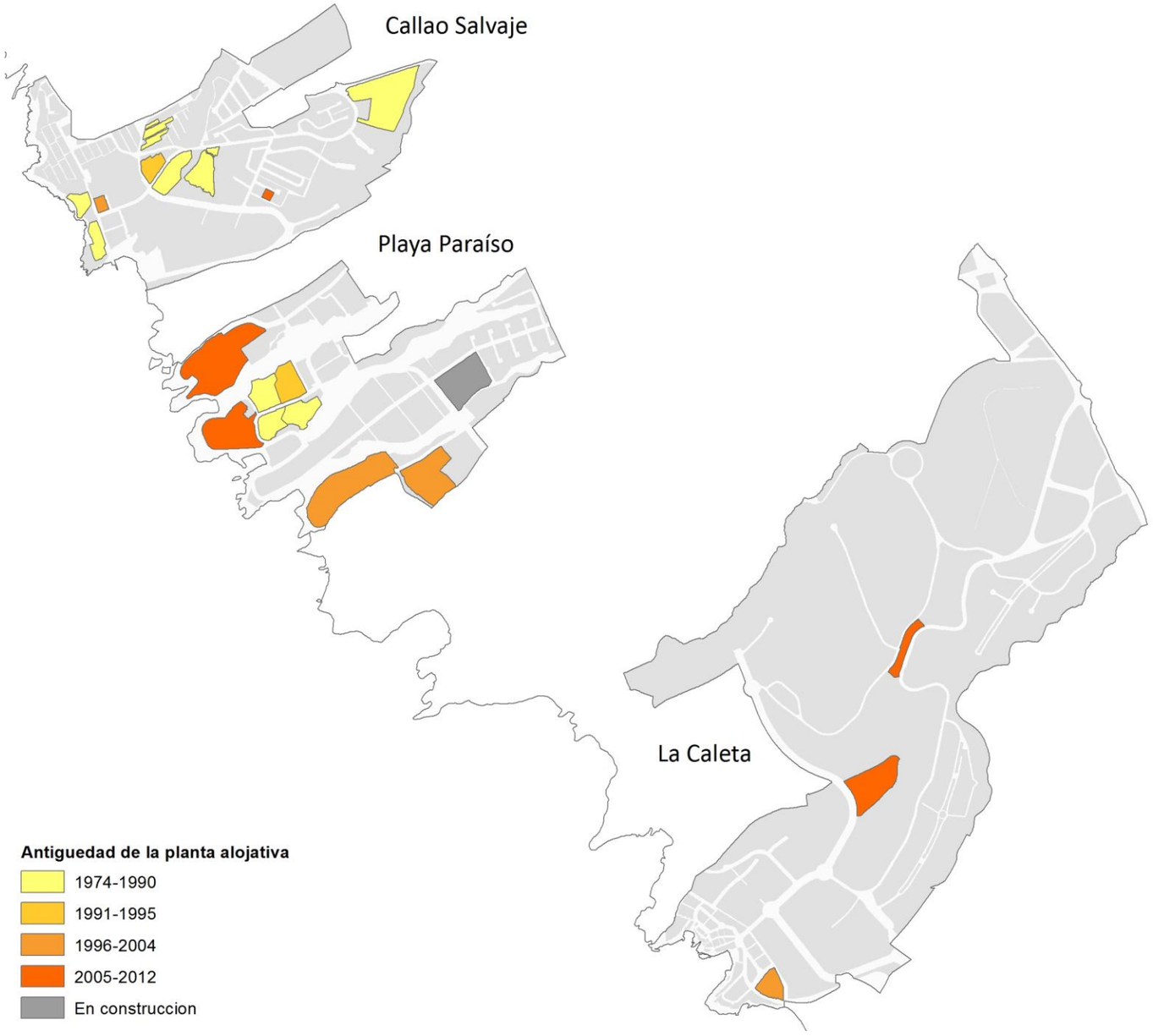
Gráfico: Plazas autorizadas de Callao Salvaje según modalidad por categorías. **Elaboración propia.**

A la vista de estos datos, se puede concluir que la oferta de plazas hoteleras se concentra de forma mayoritaria en la zona de Playa de Paraíso, que es también donde más incidencia tiene la residencialización; mientras que en Callao Salvaje se ubican todas las plazas en apartamentos del ámbito, así como las hoteleras de menor categoría. El resto de las plazas hoteleras del ámbito turístico se localiza en La Caleta, incluidas las únicas plazas con categoría superior a 5 estrellas.

3.7.3 ANTIGÜEDAD Y ESTADO DEL ALOJAMIENTO TURÍSTICO (ALOJATIVOS Y COMERCIALES)

ESTABLECIMIENTOS TURÍSTICOS ALOJATIVOS

El análisis de la antigüedad de los establecimientos turísticos se ha realizado a partir de las fechas en que obtuvieron su autorización como tales, según las cuales el 60% de los establecimientos turísticos del ámbito es anterior al año 2000, teniendo, por tanto, más de 14 años de antigüedad. En general, los establecimientos más antiguos se localizan en las zonas de Callao Salvaje y Playa Paraíso, como se verá a continuación.



Plano: Antigüedad de la Planta de Alojamiento en el Ámbito del PMM de La Caleta-Playa Paraíso-Callao Salvaje. **Elaboración propia**

La situación por zonas es la siguiente:

- La planta alojativa de **Callao Salvaje** se desarrolló principalmente en las décadas de 1980 y 1990, si bien el primer establecimiento de esta zona abrió sus puertas en el año 1974, y otros dos obtuvieron la autorización turística ya en la década de los años 2000. A excepción de un establecimiento ubicado en Sueño Azul, los demás establecimientos de esta zona se localizan en el sector de Callao Salvaje, fundamentalmente en la costa, concretamente a lo largo de la calle La Lava; y hacia el interior, en torno a la avenida El Jable.

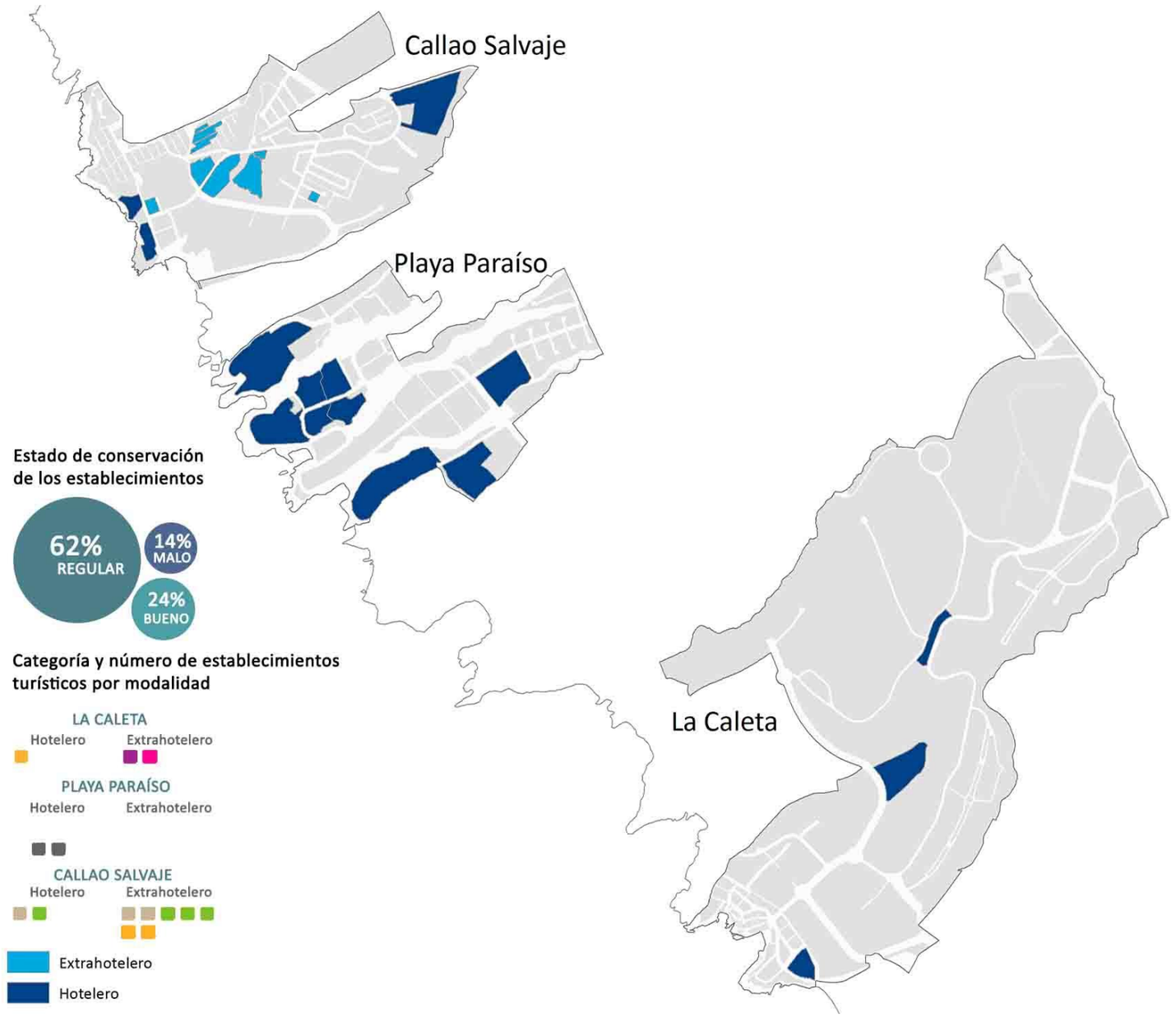
- El desarrollo turístico en la zona de **Playa Paraíso** se hizo dos etapas: una primera etapa en la década de 1980, en la que se abrieron cuatro hoteles en torno a la avenida Adeje 300, (entre el Barranco del Pinque y la zona de baño de Las Galgas); y una segunda etapa en la década de los años 2000, en que se abrieron otros cuatro hoteles, de 4 y 5 estrellas, en el sector costero del núcleo.

- En la zona de **La Caleta**, el establecimiento más antiguo data de 1997 y se localiza en la zona costera del sector de La Caleta I, en la avenida de Las Gaviotas. Los otros dos hoteles, pertenecientes al sector de Barranco de las Torres son más recientes y están integrados en los dos campos de golf de la zona: el hotel de 5 estrellas gran lujo, ubicado en el Golf Costa Adeje, abrió en el año 2008; y el de 5 estrellas, en Los Lagos Golf, en el año 2012.

Como se puede observar, Callao Salvaje y Playa Paraíso acogen la oferta de alojamiento turístico con mayor grado de obsolescencia y deterioro, estando el estado de conservación de los establecimientos directamente relacionado con su modalidad y categoría, de forma que los de menor categoría son, en general, los más antiguos y los que tienen una imagen más degradada, al igual que los extrahoteleros. Por lo que respecta a la zona de La Caleta, su oferta, si bien es reducida en número, es de reciente construcción y elevada categoría, encontrándose en buen estado de conservación.

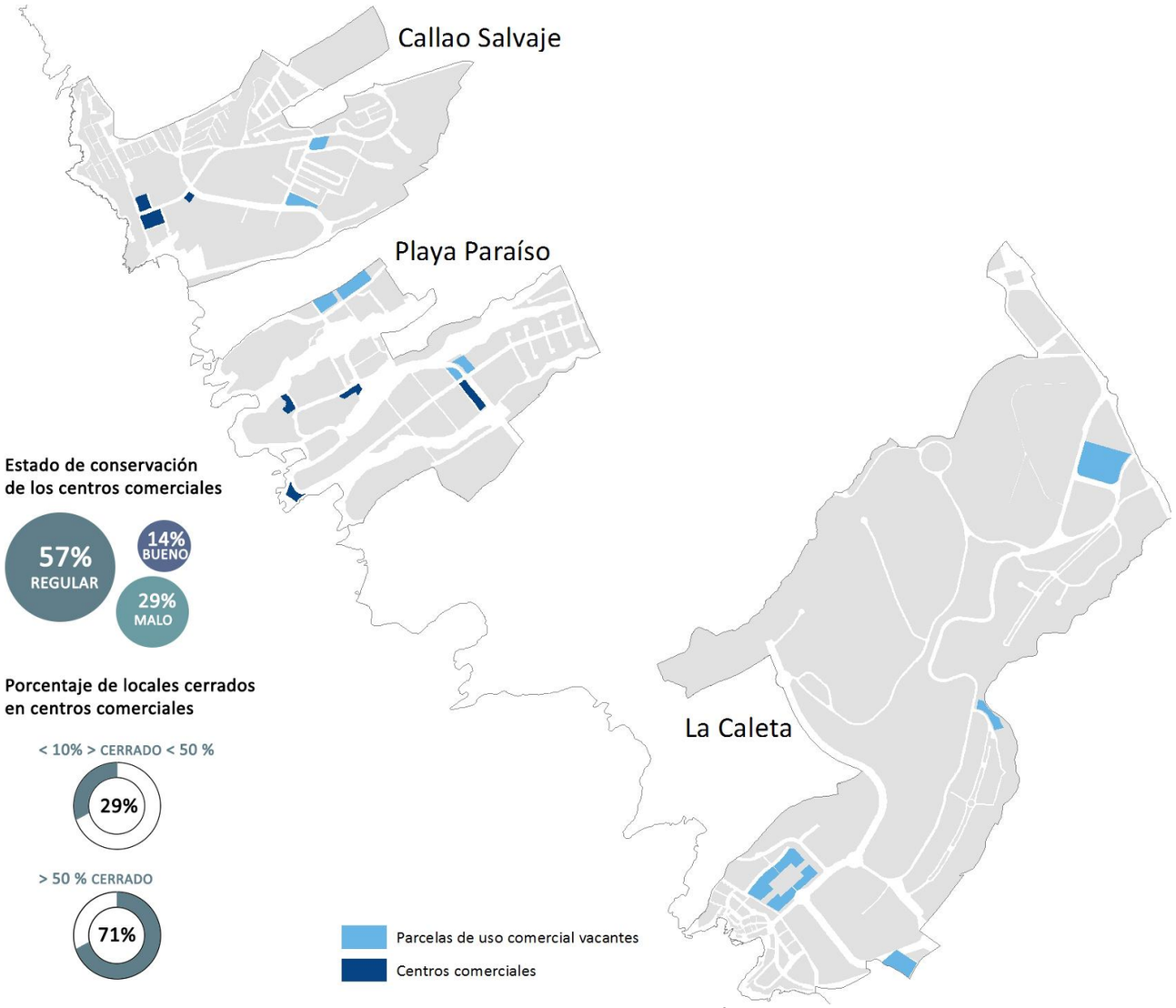
Por tanto, se puede afirmar que la obsolescencia es una característica fundamental de los establecimientos turísticos del ámbito, a excepción de los situados en la zona de La Caleta. En relación con esto, se consideran susceptibles de renovación 10 hoteles, que suponen 5.215 plazas, y todos los complejos de apartamentos del ámbito, que son 6 y suponen 1.075 plazas.

.


Callao Salvaje
Playa Paraíso
La Caleta
Estado de conservación de los establecimientos
62% REGULAR
14% MALO
24% BUENO
Categoría y número de establecimientos turísticos por modalidad
LA CALETA
Hotelero
Extrahotelero
PLAYA PARAÍSO
Hotelero
Extrahotelero
CALLAO SALVAJE
Hotelero
Extrahotelero
Extrahotelero
Hotelero

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.



Plano: Emplazamiento de los Centros Comerciales en el Ámbito. **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 tanto de Playa Paraíso como de Callao Salvaje siguen una pauta similar a sus establecimientos de alojamiento turístico, encontrándose en estados de estados de conservación bastante bajos.

3.7.4 INDICADORES TURÍSTICOS

Los siguientes datos proceden de las Encuestas de Alojamiento Turístico, realizadas por el Instituto Canario de Estadística (ISTAC), que ha proporcionado una explotación a medida de las mismas referida exclusivamente al ámbito de La Caleta-Playa Paraíso-Callao Salvaje.

AFLUENCIA DE TURISTAS

De 2009 a 2013 se ha producido un incremento del número de turistas alojados en el municipio, que ha pasado de 220.909 a 303.286.

El 76% de los turistas son extranjeros, principalmente británicos y alemanes, que en el año 2013 representan respectivamente el 31% y el 15% de los turistas del ámbito. Los residentes canarios suponen el 9% de los turistas del ámbito; y los residentes en el resto de España, el 15%. No obstante, la importancia relativa de los turistas nacionales es cada vez menor, habiendo pasado de un 33% en el año 2009 al 24% en el 2013.

ÍNDICE DE OCUPACIÓN

En el año 2013, el índice censal de ocupación por plazas en los establecimientos hoteleros del ámbito fue del 74,7%, lo que supone un incremento significativo respecto a la ocupación del año 2009, que se situó en el 61,5%. Una ocupación hotelera del 74,7% se puede considerar elevada en el contexto insular, donde en el 2013 se alcanzó el 72,9%, si bien es inferior a la registrada en el conjunto del municipio de Adeje (78,3%). En La Caleta-Playa Paraíso-Callao Salvaje, los meses de mayor ocupación son enero y agosto, con un máximo del 86%; y los de menor ocupación, mayo y junio, con un mínimo del 64,5%.

La ocupación extrahotelera es significativamente más baja que la hotelera, situándose en el año 2013 en el 52,3%, si bien su evolución también es positiva, pues en el año 2009 tan sólo se alcanzó el 37,7% de ocupación en las plazas extrahoteleras. En cualquier caso, es bastante superior a la registrada a nivel municipal e insular, ambas al inferiores al 41%. Por meses, la mayor ocupación corresponde a julio y agosto, con un máximo del 72,8%; y la menor, a mayo y septiembre, con un mínimo del 33,9%.

ESTANCIA MEDIA

La estancia media en los hoteles del ámbito se ha reducido de 6,8 noches en 2009 a 6,3 en 2013, situándose ligeramente por debajo de la estancia media hotelera del municipio de Adeje (6,8 noches) y de la isla de Tenerife (6,4 noches).

Por el contrario, en la estancia media extrahotelera del ámbito se ha dado la situación contraria, pasando de 7,1 noches en 2009 a 9,3 en 2013, siendo más elevada que la municipal (7,8 noches) y la insular (7,3 noches).

Atendiendo al lugar de residencia de los turistas, los alemanes fueron los de mayor estancia media hotelera en el año 2013, con 7,5 noches; mientras que la mayor estancia media extrahotelera corresponde a los turistas británicos, con 10,8 noches. Por el contrario, los turistas nacionales y, dentro de estos, los residentes canarios, son los de menor estancia media hotelera y extrahotelera.

GASTO TURÍSTICO

El gasto medio total por turista y día en el ámbito de La Caleta-Playa Paraíso-Callao Salvaje se cifra en 137,37 €, por debajo de los 140,50 € del municipio y por encima de los 129,18 € alcanzados a nivel insular. Este gasto se realiza fundamentalmente en el lugar del origen del turista, 107,44 €, y el resto, 29,93 €, en Canarias. De 2009 a 2013 el gasto medio total por turista y día en el ámbito se ha incrementado en algo menos de 21 €, aunque el gasto realizado en Canarias se ha mantenido estable, por lo que dicho incremento ha ido exclusivamente en beneficio del gasto realizado en origen.

Por nacionalidad, los turistas que más gastan diariamente son los alemanes, con 142,70 €, que son también los de mayor gasto diario en origen (116,40 €); mientras que los británicos son los de mayor gasto diario en destino, con 27,38 €. En cambio, los españoles los turistas de menor gasto diario, tanto en origen como en destino.

RENTABILIDAD DE LOS ESTABLECIMIENTOS TURÍSTICOS

La tarifa media diaria por habitación ocupada en los establecimientos hoteleros del ámbito fue en el año 2013 de 56,58 €, muy inferior a las tarifas municipal (82,84 €) e insular (72,92 €).En el caso de los establecimientos extrahoteleros, la tarifa media diaria por habitación ocupada del ámbito (34,75 €) es también inferior a la municipal (38,94 €) y a la insular (44,54 €).

3.7.5 RECURSOS TURÍSTICOS DISPONIBLES

Los núcleos turísticos de La Caleta, Playa Paraíso y Callao Salvaje, conjuntamente con Costa Adeje y Los Cristianos-Las Américas, se configuran 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 Adeje-Arona interactúa permanentemente, coadyuvando a fortalecer su oferta complementaria y su posicionamiento en el mercado turístico.

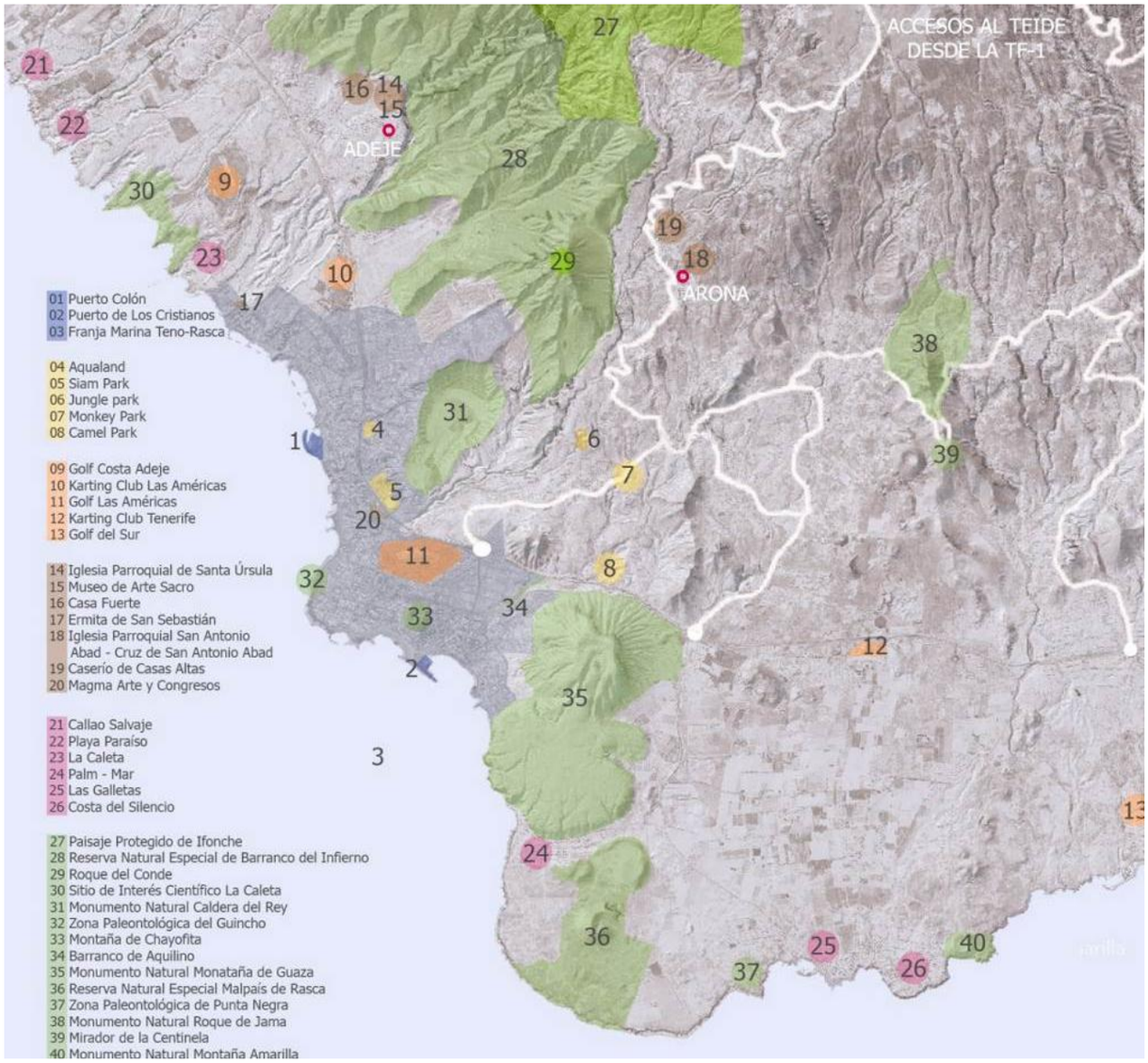


Gráfico: Recursos Turísticos Comarcales. **Elaboración propia**.

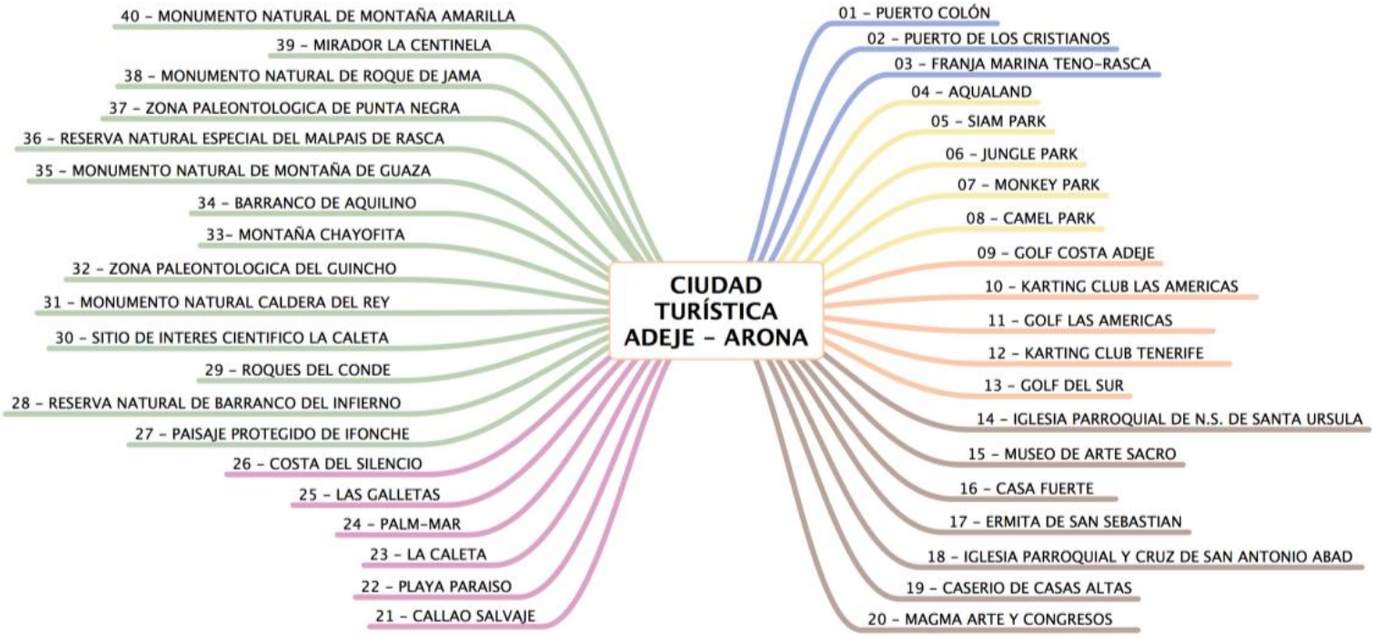


Gráfico: Diagrama de recursos turísticos comarcales. **Elaboración:** Propia

Fotografía 1: Paisaje Protegido de Ifonche. **Fuente:** www.gobiernodecanarias.org.

Fotografía 2: Reserva Natural Especial de Barranco del Infierno. **Fuente:** www.visitar canarias.com.

Fotografía 3: Sitio de Interés Científico La Caleta. **Fuente:** Propia.

NATURALEZA Y PAISAJE

Fondo marino: La Caleta

SIC de La Caleta

La principal riqueza que poseen los enclaves de Callao Salvaje, Playa Paraíso y La Caleta son 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.

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.

A nivel paisajístico encontramos 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 a lo largo de todo el frente costero de los ámbitos de actuación.

Uno de los principales atractivos es el Sitio de Interés Científico de La Caleta, que ofrece la posibilidad de practicar el senderismo, a través de las rutas existentes que parten de los núcleos turísticos, como los senderos de La Caleta-Playa Paraíso.

Otros grandes puntos de atracción lo conforman el las pequeñas calas que se identifican en las desembocaduras de los barrancos. Algunas mantienen su composición y morfología original de cantos y arenas como la playa de Las Salinas y El Pinque, y otros espacios que han sido transformados artificialmente en playas de arena como la playa de las Galgas y de Ajabo. Además la costa rocosa se encuentra salpicada de puntos aptos para el baño, algunos con mejoras en la accesibilidad, con gran potencial e infrautilizadas turísticamente.

DEPORTIVOS Y NAUTICOS

El ámbito dispone de una oferta significativa de senderos, siendo el más frecuentado por los turistas el sendero de La Caleta-Playa Paraíso, que recorre la mayor parte del litoral de la zona turística. Se trata de un sendero no establecido oficialmente, pero con un camino muy visible y de fácil realización, con una distancia aproximada de 3,5 Km.

La oferta deportiva y náutica del ámbito se concentra en la zona de La Caleta, donde se sitúan, por un lado, la Escuela Municipal Apnea Academy West, que ofrece diferentes actividades entre las que destacan los cursos de apnea para todos los niveles, sesiones de relajación y respiración, masajes acuáticos, excursiones para nadar con tortugas y avistamientos de cetáceos; y por otro lado, el Centro Deportivo de Alto Rendimiento Tenerife Top Training, inaugurado en 2008 y dirigido a la preparación de deportistas de élite de diversas disciplinas (fútbol, natación y tenis, entre otras).

No obstante, lo más destacable de la oferta deportiva del ámbito son sus dos campos de golf: Golf Costa Adeje y Los Lagos Golf, ambos situados también en La Caleta y sede de diversos torneos internacionales de golf. En otro orden de cosas, en el Golf Costa Adeje se celebran también conciertos de artistas de prestigio internacional.

En Playa Paraíso destacan las piscinas de Lago Paraíso, que incluye la Escuela de Buceo Taucho, donde se pueden alquilar equipos y realizar inmersiones en los alrededores.

Finalmente, Callao Salvaje es el sector con menos oferta complementaria del ámbito, que prácticamente se limita a las instalaciones deportivas del Grand Hotel Callao Sport, accesibles al público general y equipadas con canchas de tenis, squash y paddle, un campo de golf de 9 hoyos y una pista multideportes. En este sector se encuentra también el Sporting Club Sueño Azul, un complejo con piscina y 6 canchas de tenis que actualmente está cerrado.

TERAPÉUTICOS Y DE MANTENIMIENTO PERSONAL

Cinco hoteles del ámbito cuenta con instalaciones de spa: uno en la zona de Callao Salvaje, tres en Playa Paraíso y el restante en La Caleta.

ETNOGRÁFICOS Y CULTURALES

El ámbito no dispone de oferta cultural. No obstante, en sus inmediaciones se encuentra la Ermita de San Sebastián, la primera construida en el sur de la isla, y donde cada 20 de enero se celebra la Festividad de San Sebastián, que se remonta a finales del siglo XIX y cada año reúne a miles de peregrinos.

ENTRETENIMIENTO Y CONSUMO

El ámbito cuenta con 3.820 m^2 de superficie comercial distribuidos en 51 establecimientos.[1] Por zonas, en Playa Paraíso se localizan 38 establecimientos que representan el 69% de la superficie comercial, seguido de Callao Salvaje, con 8 establecimientos y el 26% de la superficie comercial. La Caleta es la zona con menos oferta comercial, con sólo 5 establecimientos que suponen el 5% de la superficie de venta del ámbito.

Se trata de un comercio de reducidas dimensiones, con una superficie media de venta por establecimiento de 75 m^2, y que responde a la siguiente estructura comercial: 45 establecimientos tienen menos de 120 m^2 de superficie de venta, 4 establecimientos tienen entre 120 y 400 m^2 y sólo 2 establecimientos tienen más de 400 m^2 de superficie.

[1] Censo de establecimientos comerciales. Consejería de Empleo, Industria y Comercio del Gobierno de Canarias.

El nivel de diversificación y de especialización comercial es prácticamente nulo, y la poca oferta especializada existente se localiza casi en su totalidad en Playa Paraíso. La distribución de los establecimientos por tipologías comerciales es la siguiente:

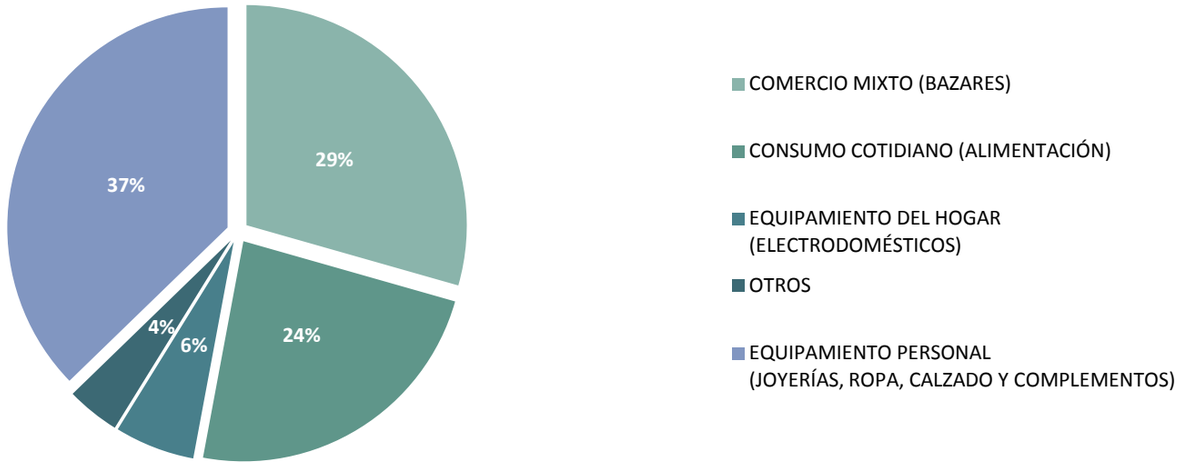


Gráfico: Establecimientos comerciales por tipología. **Elaboración propia.**

Por lo que respecta a la ubicación de la oferta comercial, tan sólo 6 establecimientos, que representan el 4,5% de la superficie, se encuentra aislado. El resto se ubica bien en alguno de los centros comerciales del ámbito, bien en las galerías de los principales establecimientos alojativos. Pese a esta circunstancia, ninguno de los centros comerciales del ámbito tiene entidad suficiente.

En cuanto a la oferta de restauración del ámbito es, en general, escasa en cantidad y calidad, aunque con diferencias significativas entre las tres zonas. Los restaurantes más reconocidos por su tradición y calidad se localizan en el paseo marítimo de La Caleta, donde se puede degustar pescado local al borde del mar. Por el contrario, en Callao Salvaje y Playa Paraíso, la oferta de restauración es muy escasa y de poca calidad, caracterizándose por establecimientos de cocina internacional y sport pubs.

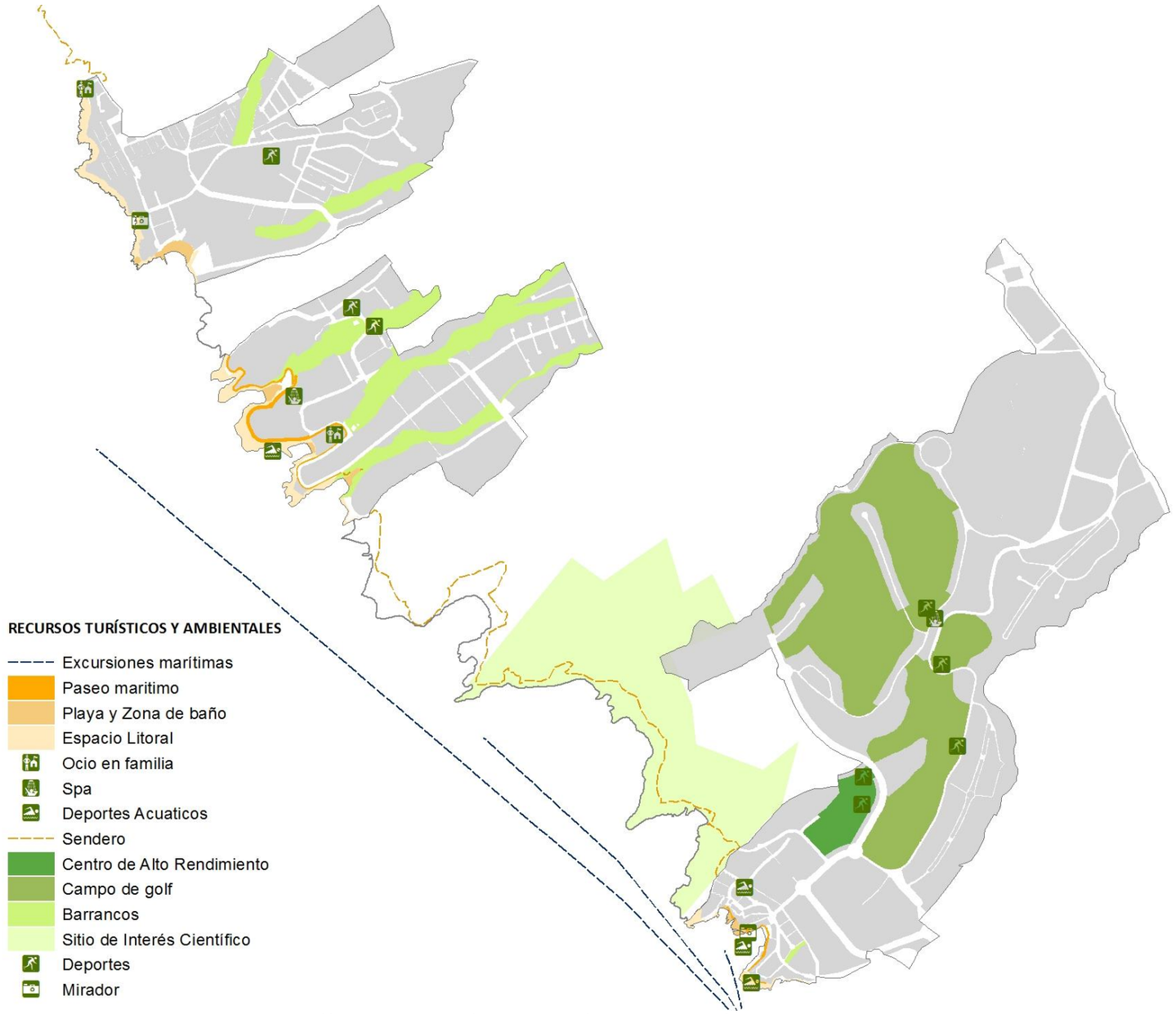


Gráfico: Recursos Turísticos y Paisajísticos. **Elaboración propia.**

3.8 ENCUESTAS

VALORACIÓN DE LOS TURISTAS

Los siguientes datos proceden de la Encuesta sobre Gasto Turístico, realizada por el ISTAC, que ha proporcionado una explotación a medida de dicha encuesta referida exclusivamente al ámbito de La Caleta-Playa Paraíso-Callao Salvaje.

PERFIL DEL TURISTA Y GRUPO DE VIAJE:

El 55% de los turistas encuestados son mujeres y el 45% hombres. Por tramos de edad, el 51% tiene menos de 44 años y el 49% más de 44 años. Los turistas vienen principalmente acompañados de su pareja (76%), y el 28,4% viene acompañado de sus hijos.

CARACTERÍSTICAS DEL VIAJE

Un porcentaje mayoritario de los turistas (56,8%) opta el régimen de alojamiento con todo incluido, que además pagan en origen, junto con el vuelo. En el caso de los turistas británicos, este porcentaje es aún mayor (71,2%).

ELECCIÓN DEL DESTINO

Para el 94,6% de los turistas, el clima es el principal motivo para elegir el destino, seguido de la tranquilidad (44,3% de los turistas). Por el contrario, los aspectos que menos influyen en la elección son la oferta deportiva (4% de los turistas) y de ocio infantil (8,7% de los turistas).

FIDELIZACIÓN DEL TURISTA:

Los turistas del ámbito están notablemente fidelizados con Canarias, de forma que el 66,4% de los encuestados ha estado con anterioridad, y el 51,7% ha visitado el archipiélago dos o más veces.

La fidelización de los turistas queda también patente en las principales formas de conocer el ámbito como destino turístico, que son, en primer lugar, por visitas anteriores (61,2%), y en segundo lugar, por la recomendación de amigos o familiares (32,5%).

SATISFACCIÓN CON EL DESTINO:

Los turistas encuestados se muestran muy satisfechos, de forma el 78,2% se va con una impresión muy buena o buena, siendo este porcentaje significativamente más alto en el caso de los turistas británicos (85,2%), que son el grupo más numeroso del ámbito.

En coherencia con lo anterior, los turistas dan al ámbito una valoración global de 8 puntos sobre 10 posibles, que se eleva hasta 8,3 puntos en el caso de los turistas británicos, y se reduce hasta los 7,7 y 7,8 puntos, respectivamente, en el caso de los españoles y los alemanes.

Los factores concretos mejor y peor valorados por los turistas encuestados son los siguientes:

- Mejor valorados: en primer lugar, el clima, seguido de la hospitalidad y el trato recibido en el alojamiento.

- Peor valorados: en primer lugar, el ocio nocturno, seguido de la calidad y variedad de la oferta comercial, la oferta cultural y el golf.

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 denominado ÁMBITO DE ESTUDIO Y SU CONTEXTO TERRITORIAL de este documento, en el año 2013 es de 7.032 personas, que residen principalmente en los núcleos de Callao Salvaje (52,3%), incluido Sueño Azul, Playa Paraíso (39,9%) y La Caleta (7,8%), y representan el 14,2% de los residentes en el municipio de Adeje.

En los últimos diez años, la población del ámbito se ha incrementado significativamente, creciendo a una tasa media anual del 7,96%, lo que ha supuesto un aumento de 4.004 personas. El núcleo más dinámico demográficamente hablando ha sido Playa Paraíso, que ha crecido a un ritmo medio anual del 9,2%, frente al 4,3% de La Caleta. Ha habido crecimiento interanual en todos los años del periodo 2004-2013, siendo éste particularmente intenso hasta 2008, y más moderado de ahí en adelante.

POBLACIÓN RESIDENTE EN EL ÁMBITO POR ENTIDADES Y NÚCLEOS DE POBLACIÓN. PERIODO 2004-2013										
ENTIDAD/NUCLEO	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013
LA CALETA	358	382	415	417	445	465	488	514	520	552
PLAYA PARAISO	1.043	1.294	1.548	1.769	2.139	2.321	2.434	2.507	2.592	2.807
CALLAO SALVAJE	993	1.263	1.570	1.950	2.223	2.431	2.468	2.546	2.617	2.811
SUEÑO AZUL	634	685	736	739	790	817	811	813	843	862
ÁMBITO DE ESTUDIO	**3.028**	**3.624**	**4.269**	**4.875**	**5.597**	**6.034**	**6.201**	**6.380**	**6.572**	**7.032**

Fuente: Nomenclátor del Padrón Municipal a 1 de enero de cada año, ISTAC.

La población extranjera ha sido la responsable del crecimiento poblacional del ámbito, representando en el año 2013 el 72% de los residentes y habiéndose incrementando en poco más de 3.100 personas en los últimos diez años. La estructura por grupos de edad de los residentes en el ámbito es la siguiente: 11% menores de 15 años, 46% comprendido entre 15 y 44 años, 28% entre 45 y 64 años y 15% mayores de 64 años.

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, 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 (INE), 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 la vinculación por trabajo y por segunda vivienda ha de ser superior que en el conjunto municipal, ya que la concentración de la actividad turística, y de actividades y servicios conexos, atrae trabajadores que no necesariamente residen en el ámbito.

Por este motivo, se acude a la Encuesta de Infraestructuras y Equipamientos Locales (EIEL) para estimar qué porcentaje de la población vinculada municipal se puede atribuir al ámbito de La Caleta-Playa Paraíso-Callao Salvaje, 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.

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

Los resultados obtenidos son los siguientes: la población vinculada no residente del municipio es de 89.602 personas, de las que 9.589 corresponden al ámbito. Por tanto, la población vinculada del ámbito es el 10,7% 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, que queda estimada en 2.935 personas, de las que 1.302 lo son por trabajo y 1.633 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 La Caleta-Playa Paraíso-Callao Salvaje, se obtiene que su población equivalente es de 1.125 personas, de las que 856 son población equivalente por trabajo y 269 por segunda vivienda.

Población turística

La población turística máxima del ámbito es igual al número de plazas de alojamiento turístico que se encuentran en explotación, que son 7.972: 6.526 hoteleras y 1.446 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 relacionar las plazas ofertadas con sus respectivos índices medios de ocupación, que son del 74,7% para las plazas hoteleras y del 51,0% para las extrahoteleras, tal y como se recoge en el apartado denominado INDICADORES TURÍSTICOS de este documento.

Aplicando los índices medios de ocupación a las plazas en explotación, se estima que el número medio diario de turistas presentes en el ámbito es de 5.612.

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

Carga poblacional

La carga poblacional total que soporta el ámbito 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 13.769 personas.

CARGA POBLACIONAL DEL ÁMBITO. AÑO 2013				
POBLACIÓN RESIDENTE	**POBLACIÓN EQUIVALENTE**		**POBLACIÓN TURÍSTICA**	**CARGA POBLACIONAL**
	POR TRABAJO	POR SEGUNDA VIVIENDA		
7.032	856	269	5.612	**13.769**

Fuente: Elaboración propia

PROYECCIÓN POBLACIONAL

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 ISTAC 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 7,96%. No obstante, este periodo comprende tanto años de rápido crecimiento poblacional, con tasas interanuales superiores al 14%, 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 3,1%, 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.

Por otra parte, y según la proyección poblacional del ISTAC 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 (3,1%), 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 el año 2025 será de 9.512 habitantes, lo que supone un incremento de 2.480 nuevos residentes.

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

PROYECCIÓN DE LA POBLACIÓN RESIDENTE DEL ÁMBITO. AÑO HORIZONTE 2025												
2013	**2014**	**2015**	**2016**	**2017**	**2018**	**2019**	**2020**	**2021**	**2022**	**2023**	**2024**	**2025**
7.032	7.250	7.467	7.684	7.899	8.112	8.323	8.531	8.736	8.937	9.134	9.326	**9.512**

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 18.882 personas en el año 2025, incluidos los residentes.

PROYECCIÓN DE LA CARGA POBLACIONAL DEL ÁMBITO. AÑO HORIZONTE 2025												
2013	**2014**	**2015**	**2016**	**2017**	**2018**	**2019**	**2020**	**2021**	**2022**	**2023**	**2024**	**2025**
13.769	14.196	14.622	15.046	15.467	15.885	16.298	16.705	17.106	17.499	17.884	18.260	**18.625**

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, por tratarse de una zona fundamentalmente turística

[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 los núcleos turísticos de La Caleta, Playa Paraíso y Callo Salvaje. 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, socioeconómico 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 los Núcleos, 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 colmatar 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 con 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, 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.

-Mala calidad estética de las edificaciones

Esta problemática está bastante extendida por los tres ámbitos de actuación, siendo más relevante en los núcleos de Callao salvaje y Playa Paraíso. Se detectan, entre otros factores, edificaciones en mal estado de conservación o con un tratamiento de fachadas inadecuado. Algunos ejemplos los tenemos en la calle Nivaria con bajos comerciales obsoletos con la estructura metálica exterior muy oxidada o construcción sin acabar en Playa Paraíso.

Sin embargo los problemas más comunes son las construcciones con exceso volumétrico y la concentración excesiva de cartelería en fachadas. El complejo de Perla Gris es un buen ejemplo del exceso volumétrico en primera línea de costa obstaculizando la visual hacia el mar. En Playa Paraíso se levantan cuatro torres de más de 15 plantas rompiendo la continuidad edificatoria y, como consecuencia, la armonía visual al igual que en el caso expuesto anteriormente.

-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 tensión y telefónico, como por ejemplo en el núcleo poblacional de La Caleta.

-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 como sucede en el barranco de las Galgas. Además, existen pluviales e imbornales en mal estado que deslucen la imagen del destino turístico.

-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, entre otros lugares, en los solares vacantes en La Caleta entre el barranco de las Torres y el complejo Magnolia Golf Resort.

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 del Hotel Bahía Príncipe (Playa Paraíso), donde todavía existen reminiscencias de las obras de urbanización efectuadas en el pasado.

-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 rabo de gato (Pennisetum setaceum), que se encuentra en casi todas las cunetas, solares y bordes de zonas naturales, así como en fondos de barrancos, al igual que el tabaco moro (Nicotina glauca).

-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 Adeje 300 y las intersecciones junto a la autovía TF-1 debido al elevado número de vehículos que transitan la zona, muchos de ellos camiones de gran tonelaje que circulan por el área industrial.

Por su parte, los vertidos sólidos se encuentran representados principalmente por escombreras producidas por las obras en las infraestructuras viarias, los trabajos de construcción en algunos complejos turísticos y en las parcelas sin edificar. Del mismo modo, se detectan acumulaciones de chatarras y residuos urbanos en algunos espacios limítrofes a las vías del ámbito periurbano e incluso dentro del propio ámbito urbano.

La problemática ambiental más extendida es la generación de residuos urbanos consecuencia de la industria turística a lo que debe asociarse el elevado gasto de agua (piscinas, mantenimiento de zonas verdes, agua de consumo) que degenera, en su mayoría, en vertidos líquidos hacia la costa.

Por su parte, los vertidos líquidos se localizan, mayoritariamente, en borde costero por la presencia de emisarios que repercuten, de forma significativa, en la degradación de las comunidades vegetales y faunísticas presentes, dado que los vertidos alteran las condiciones naturales del medio, bien por la contaminación de suelo o de las aguas, bien porque restringen algún factor determinante para el desarrollo de las mismas.

FORTALEZAS Y POTENCIALIDADES

-Condiciones climáticas favorables todo el año.

Por su localización en el litoral sur-suroeste de la isla, el municipio de Adeje, donde se localizan los ámbitos de actuación del presente PMM, 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 importe 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 es buena, y aunque el ámbito no cuenta con infraestructura portuaria dentro de los límites del PMM, existe, a no mucha distancia, la Marina Deportiva de Puerto Colón. 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.

-Naturaleza y paisajes únicos

A nivel paisajístico encontramos 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 a lo largo de todo el frente costero de los ámbitos de actuación.

Uno de los principales atractivos es el Sitio de Interés Científico de La Caleta, que ofrece la posibilidad de practicar el senderismo, a través de las rutas existentes que parten de los núcleos turísticos, como los senderos de La Caleta-Playa Paraíso.

Otros grandes puntos de atracción lo conforman el las pequeñas calas que se identifican en las desembocaduras de los barrancos. Algunas mantienen su composición y morfología original de cantos y arenas como la playa de Las Salinas y El Pinque, y otros espacios que han sido transformados artificialmente en playas de arena como la playa de las Galgas y de Ajabo. Además la costa rocosa se encuentra salpicada de puntos aptos para el baño, algunos con mejoras en la accesibilidad, con gran potencial e infrautilizadas turísticamente.

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 potente propia de la zona turística

La Caleta-Playa Paraíso-Callao Salvaje no dispone de una imagen de marca con reconocimiento para la promoción de la zona. La promoción en destino se hace principalmente desde Turismo de Tenerife y Promotur Turismo de Canarias, pertenecientes al Cabildo de Tenerife y al Gobierno de Canarias, respectivamente; y como Costa Adeje desde el Ayuntamiento de Adeje.

De esta manera, el ámbito solo se beneficia de las acciones promocionales conjuntas que se desarrollan desde las instituciones regionales, insulares y municipales, careciendo de una imagen diferenciada del resto de núcleos turísticos del archipiélago.

- **Oferta turística de sol y playa**

A excepción de La Caleta, donde se localizan tres equipamientos deportivos de referencia, incluidos los dos campos de golf del ámbito, la oferta turística del ámbito carece de especialización, orientándose hacia un turismo genérico de sol y playa y sus actividades náuticas asociadas.

Esta circunstancia, 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, y los cambios en las demandas de los turistas, cada vez más exigentes, lo que pone en riesgo la futura competitividad del ámbito de este PMM como destino turístico.

Por otra parte, y a pesar de la potente oferta deportiva, en particular de golf, de La Caleta, ésta es unos de los factores con menor influencia en la elección del destino, al tiempo que es uno de los elementos de la oferta del ámbito peor valorados por los turistas.

-Obsolescencia y residencialización de la oferta de alojamiento

El 60% de los establecimientos turísticos es anterior al año 2000, por lo que se puede concluir que la oferta de alojamiento del ámbito presenta un elevado nivel de obsolescencia. La obsolescencia está directamente relacionada con la modalidad y categoría de los establecimientos, de forma que, a nivel global, son los apartamentos, junto con los hoteles de las categorías inferiores, los más antiguos y deteriorados.

Al problema de la obsolescencia de los establecimientos turísticos, se une el de la residencialización de parte de la oferta de alojamiento, que se estima afecta a más de 2.000 plazas en 5 establecimientos, de los que 2 están habrían residencializados en parte, coexistiendo en ellos los usos turístico y residencial.

Los problemas de la obsolescencia y la residencialización son patentes en todo el ámbito del PMM, con la única excepción de la zona de La Caleta.

-Oferta de alojamiento de calidad media – baja

Si bien la oferta de plazas de alojamiento del ámbito es mayoritariamente hotelera (82%), su calidad global es media, con mayoría de plazas de 3 ó menos estrellas (52%). Por lo que respecta a la oferta extrahotelera, su calidad es baja, de forma que más del 50% tiene 1 ó 2 llaves, y el resto es de 3 estrellas de categoría, no existiendo en el ámbito complejos de apartamentos de más de 3 estrellas. Por zonas, la oferta hotelera de calidad más elevada se localiza en La Caleta, y la de calidad media en Playa Paraíso; mientras que la oferta hotelera de menor categoría, así como toda la oferta de apartamentos, lo hace en Callao Salvaje.

- **Deficiente oferta cultural y de ocio**

La oferta de ocio, y muy especialmente la cultural, exceptuando actividades puntuales de dinamización, es deficitaria en cantidad y calidad, lo que obliga a los turistas a satisfacer sus demandas en este sentido fuera del ámbito. De hecho, la oferta cultural y de ocio están son dos de los aspectos peor valorados por los turistas del ámbito.

- **Oferta comercial y de restauración escasa, poco atractiva y sin especializar**

La oferta comercial no se estructura de acuerdo a planificación alguna, y aparece asociada a la construcción de establecimientos turísticos o como agrupaciones de pequeños comercios en áreas localizadas, normalmente junto a espacios libres. La calidad general de la cartelería y los escaparates es baja, y el estado de conservación deficiente, provocando así una imagen de abandono y deterioro que no beneficia en nada a la imagen global del ámbito turístico, y afectando negativamente a los espacios públicos del ámbito. Esta situación es especialmente patente en Callao Salvaje y Playa Paraíso.

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, dando una imagen propia de mercadillo.

Por otra parte, la oferta comercial del ámbito es insuficiente, sobre todo en La Caleta y en Callao Salvaje, dado que las dos terceras partes de la misma se localizan en Playa Paraíso. Además, sus niveles de calidad y especialización son reducidos, tratándose de un comercio orientado a satisfacer las necesidades de la población residente, sin que exista una oferta destinada a turistas de poder adquisitivo medio-alto. De hecho, la variedad y calidad del comercio son uno de los aspectos peor valorados por los turistas del ámbito.

A su vez, el ámbito carece de centros comerciales de referencia, lo que, unido a lo anterior, impulsa a los turistas interesados en realizar compras durante su estancia a desplazarse hacia las zonas turísticas de Arona y Costa Adeje.

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

La oferta de hostelería está compuesta por restaurantes de cocina internacional, con la práctica inexistencia de oferta gastronómica local, a excepción del núcleo turístico de La Caleta, de tradición pesquera y donde se localizan, en su borde costero, establecimientos con gastronomía local. Este sector corresponde con el núcleo residencial de tradición pesquera más antiguo del ámbito, donde en la primera línea de costa se localizan viviendas unifamiliares de una planta; y en una segunda línea más ancha, viviendas unifamiliares tipo ciudad jardín, conformando una trama urbana poco densa, de trazado tortuoso y con pequeños espacios libres, donde el uso comercial se entremezcla con el residencial.

-Dependencia de determinados mercados emisores

La oferta turística está totalmente ligada a los principales mercados emisores, que son el británico, el alemán y el nacional. Los mercados británico y alemán han estado tradicionalmente 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 un estancamiento de la afluencia de turistas nacionales al ámbito, que han perdido peso relativo a favor de británicos y alemanes. 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 y afectando negativamente al nivel de gasto turístico en destino, que se ha estancado en los últimos años.

-Estancamiento del gasto turístico en destino

En relación con lo anterior, se constata en el ámbito la consolidación del régimen de todo incluido como el elegido por la mayoría de los turistas, lo que tiene efectos negativos sobre el gasto realizado por estos en destino, que se ha estancado en los últimos cinco años, y sobre la oferta complementaria del ámbito.

FORTALEZAS Y POTENCIALIDADES

-Hospitalidad de la población local

La hospitalidad de la población local y el trato recibido por el personal del alojamiento son, después del clima, los principales activos del ámbito, ocupando, respectivamente, el segundo y tercer lugar como aspectos mejor valorados por los turistas.

-Incremento en la afluencia de turistas

En los últimos cinco años, el ámbito se ha consolidado como destino turístico en los mercados internacionales, experimentando un incremento en la afluencia de turistas extranjeros del 55%. El mayor incremento corresponde a los turistas alemanes, que se han duplicado, mientras que la afluencia de británicos ha aumentado un 37%.

-Elevados niveles de ocupación

La mayor afluencia de turistas se traduce en unos índices de ocupación en alza y que se pueden considerar elevados en el contexto insular, con un 75% de ocupación hotelera, que además prácticamente no se ve afectada por la estacionalidad, y un 52% de ocupación extrahotelera.

-Elevado nivel de satisfacción y fidelización de los turistas

Los turistas quedan muy satisfechos con su estancia en el ámbito, al que dan una valoración global de 8 puntos y de forma que la impresión recibida por el 78% de los mismos es muy buena o buena. En consonancia con el elevado nivel de satisfacción, el 66% de los turistas del ámbito son repetidores.

-Mayoría de oferta de alojamiento hotelera

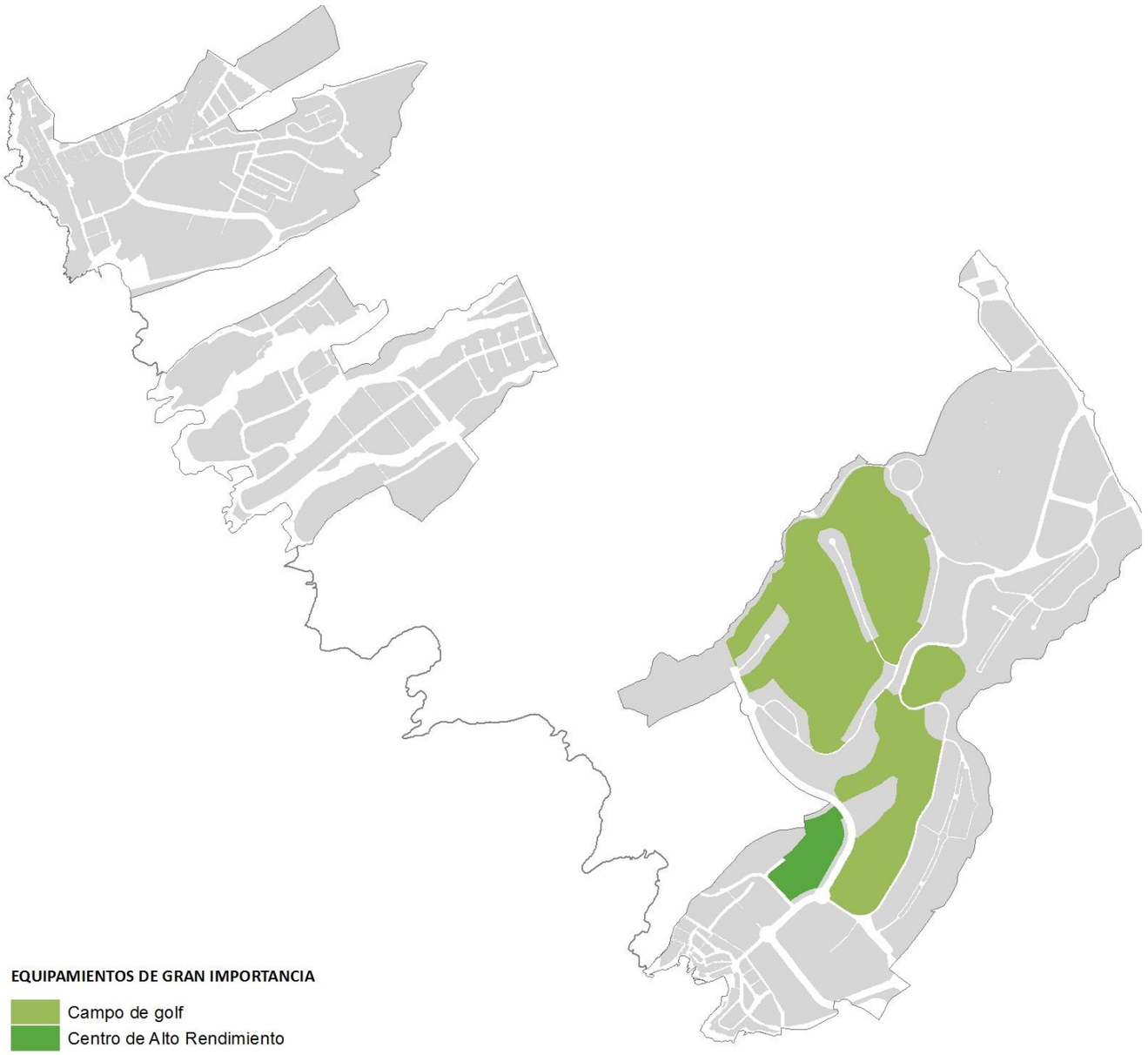
El 82% de la oferta de plazas de alojamiento del ámbito es hotelera, existiendo dos hoteles de 5 estrellas y uno de 5 estrellas gran lujo. No obstante, a excepción de un establecimiento ubicado en Playa Paraíso, esta oferta de elevada calidad se concentra en la zona de La Caleta, donde tiene efectos beneficiosos en la imagen global del núcleo, contribuyendo a atraer turistas de elevado poder adquisitivo.

Foto 1: Roca Nivaria Gran Hotel. **Fuente**: www.adrianhoteles.com **Foto 2:** Hotel Suite Villa María. **Fuente:** www.fleetwaytravel.com_VILLA MARIA **Foto 3:** Hotel Royal Garden Villas & Spa. **Fuente**: www.splendia.com_Royal Garden Villas

-Potente oferta de equipamientos deportivos de referencia

En el ámbito se localizan tres equipamientos deportivos de primer orden, que constituyen un elemento dinamizador indiscutible del ámbito, cuya repercusión trasciende de la zona turística. Destacan especialmente los dos campos de golf de La Caleta, en cuyo en su interior se localizan sendos hoteles de las máximas categorías.

.



Plano: Equipamientos de referencia en el Ámbito del PMM. Elaboración: Propia.

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

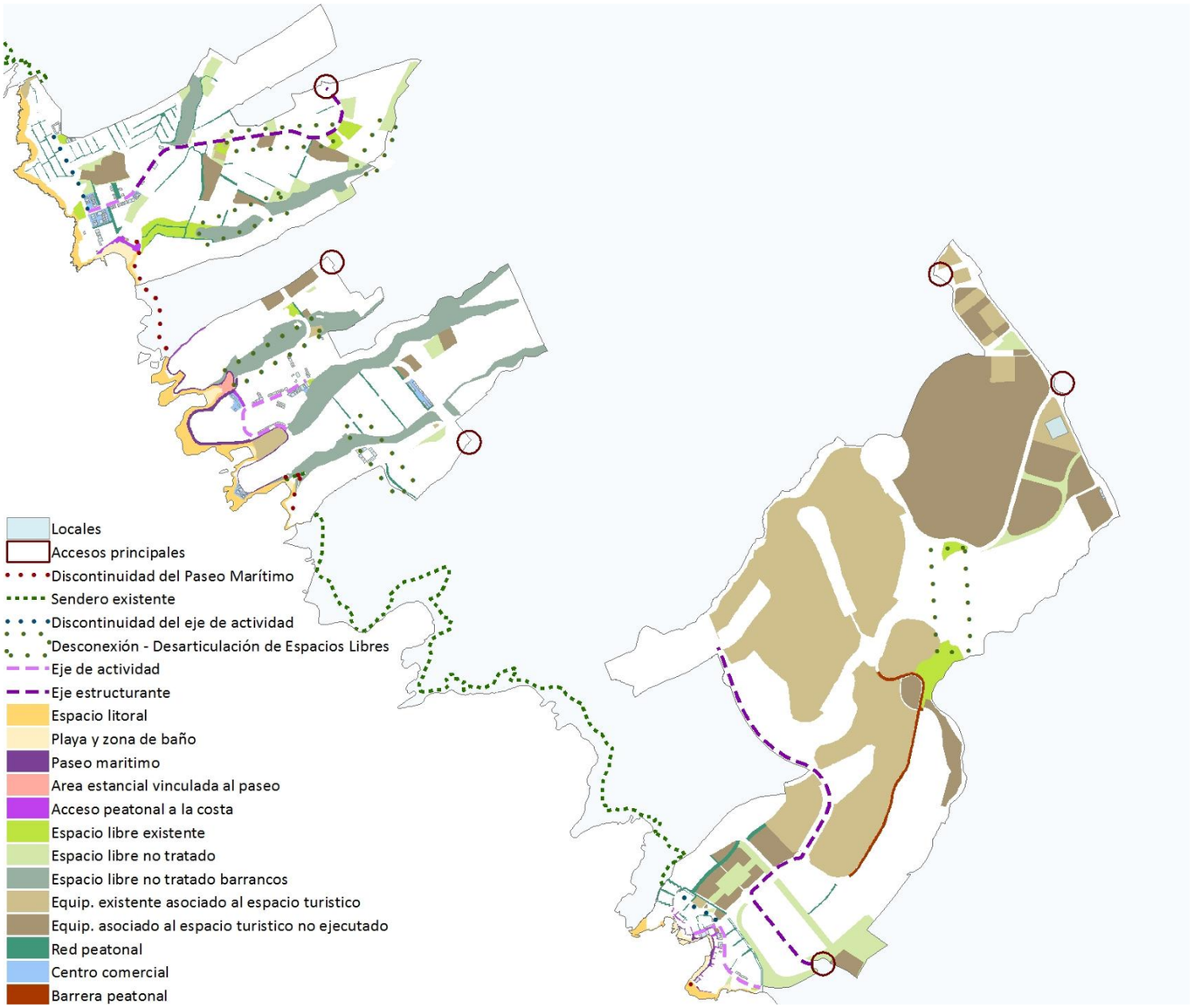
El PTOTT identifica en el ámbito objeto de estudio cinco áreas diferenciadas conforme a su destino global: uso turístico, en el interior del núcleo de La Caleta, al área comprendida entre la TF-1 y su núcleo urbano pesquero tradicional; uso mixto, a la totalidad de los núcleos de Playa Paraíso y Callao Salvaje, y al área situada junto al Barranco de Las Torres en el interior del núcleo de La Caleta; y una quinta área, de uso residencial, al ya mencionado núcleo urbano tradicional de La Caleta.

La falta de planeamiento adaptado, supone una de las grandes deficiencias de los núcleos turísticos de La Caleta, Playa Paraíso y Callao Salvaje, 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 la Caleta-Playa Paraíso-Callao Salvaje, será necesario determinar las debilidades y carencias, así como las fortalezas y potencialidades, tanto del espacio público como del espacio privado, de los núcleos turísticos. 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 ESPACIO PÚBLICO



Plano: Diagnóstico del espacio público en el Ámbito del PMM de La Caleta-Playa Paraíso-Callao Salvaje. **Elaboración:** Propia.

DEBILIDADES Y CARENCIAS

-Discontinuidad del paseo marítimo 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 de los núcleos turísticos y del principal recurso del ámbito, sus playas, presenta importantes problemas de discontinuidad, accesibilidad e identidad común del espacio público.

El paseo marítimo de los núcleos turísticos está conformado por tramos peatonales que discurren paralelos a la costa, sin solución de continuidad en todo su recorrido, esta discontinuidad impide que se genere un recorrido sin obstáculos y accesible en cada uno de los núcleos así como la articulación entre ellos y con el paseo la Ciudad Turística de Costa Adeje.

Foto 1,2: Pertenecientes a la zona costera de La Caleta. **Foto3:** Acceso costero, Playa Paraíso. **Fuente:** Propia.

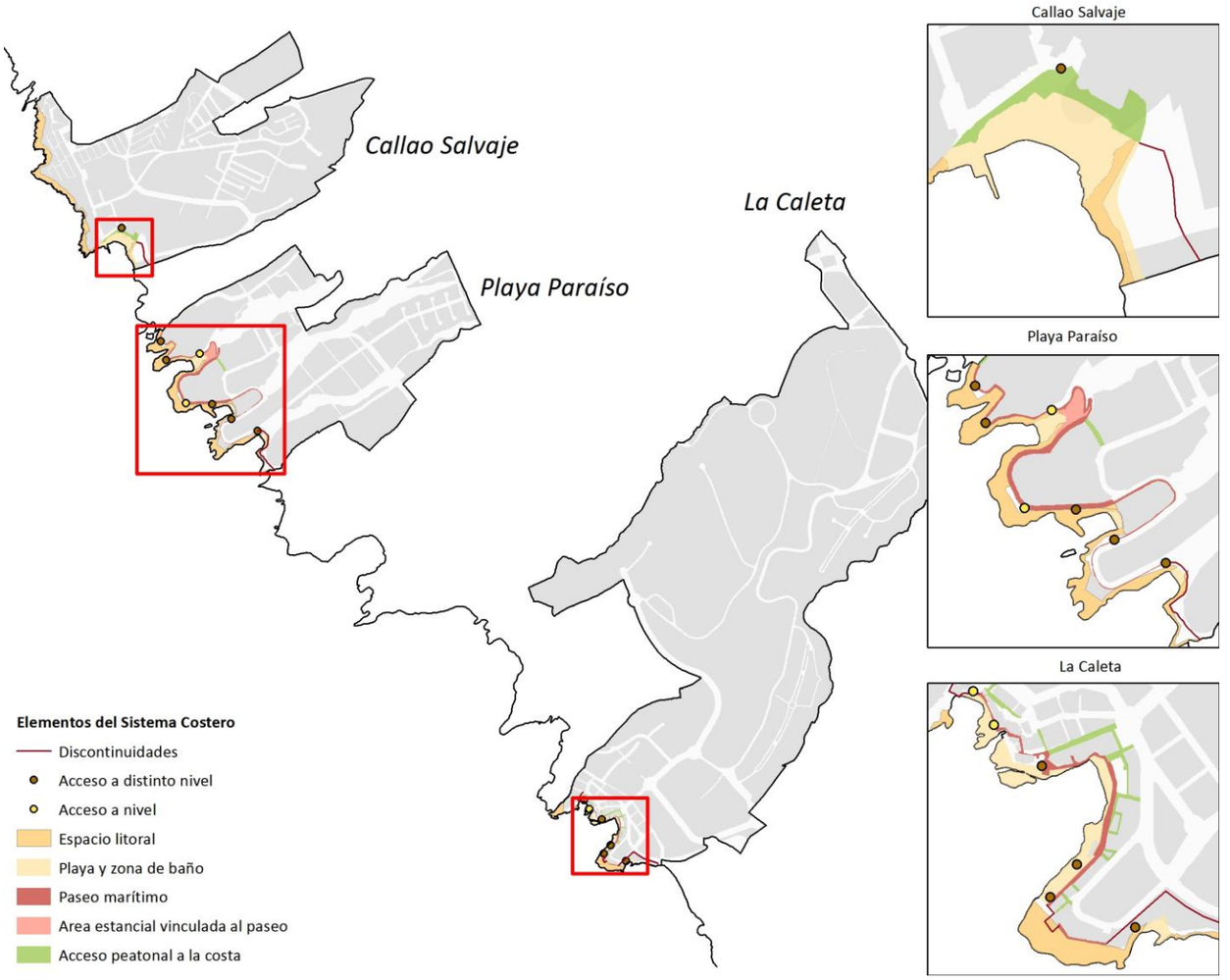
Desde el punto de vista de la continuidad del paseo marítimo, existen tramos con escasa sección transversal, con constantes cambios de cota, resueltos a menudo mediante sistema de escaleras que dificultan el tránsito de personas con movilidad reducida.

Otra de las cuestiones problemáticas detectadas es la heterogeneidad y falta de identidad común en los paseos marítimos del ámbito. 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, La Caleta, Playa Paraíso y Callao Salvaje cuentan con una serie de playas y zonas de baño, 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. Se hace necesario ejecutar y adecuar nuevos accesos a

las zonas costeras ya que los accesos que existen son heterogéneos e ineficaces en cuanto a número y cualidad, dificultando la relación entre el usuario y la costa.

Entre los recursos paisajísticos que deben ser puestos en valor, para contribuir a la mejora de la calidad escénica del espacio litoral del ámbito de estudio, se encuentran las playas y zonas de baño que salpican la costa rocosa de La Caleta, así como las playas de Las Salinas y El Pinque, pequeñas calas situadas en las desembocaduras de los barrancos que atraviesan el núcleo de Playa Paraíso, siendo necesaria su perimetración y adecuación de accesos.



Plano: Deficiencias del Sistema Costero en el Ámbito del PMM. **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. Los núcleos turísticos carecen de redes peatonales suficientemente potentes que relacionen las distintas áreas urbanas con el mar y la playa. 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 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 de los ejes de actividad.

El espacio público comercial de los núcleos turísticos presenta un grado de obsolescencia estética y funcional muy elevada. El aspecto general de los espacios o zonas comerciales es descuidado y caótico.

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, resultados 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.

Foto 1,2 y 3: Zona de actividad, Callao Salvaje. **Fuente:** 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 los núcleos turísticos de La Caleta, Playa Paraíso y Callao Salvaje, establece una errónea apariencia de sobredotación de espacios libres, al calificar como tales los 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 las infraestructuras hidráulicas del espacio agrícola situadas en los barrancos

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, debido a su disposición dentro de los núcleos y la falta de conexión con los focos litorales de máxima actividad.

Igualmente, en términos generales, las plazas y parques locales existentes no se encuentran conectados 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 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.

En un análisis pormenorizado por núcleo turístico, cabe destacar la presencia de una gran cantidad de espacios libres sin ejecutar, los cuales se concentran principalmente en el núcleo de La Caleta donde el 66% de los espacios libres se encuentran vacantes y en Callao Salvaje el 33%. Por el contrario, en Playa Paraíso se encuentran prácticamente ejecutados 94%, existiendo muy pocos espacios de oportunidad.

SISTEMA-USO PRINCIPAL	EJECUTADO		VACANTE		Total Superficie (m^2)
	Superficie (m^2)	Porcentaje	Superficie (m^2)	Porcentaje	
SISTEMA GENERAL DE ESPACIO LIBRE	**38.245**	**97%**	**1.370**	**3%**	**39.615**
Espacio libre litoral	19.276	100%		0%	19.276
Paseo	18.969	93%	1.370	7%	20.339
SISTEMA LOCAL DE ESPACIO LIBRE	**477.603**	**58,63%**	**336.935**	**41,37%**	**814.537**
Espacio libre de protección y/o ornato	410.672	94%	24.612	6%	435.284
Mirador y similares	4.530	100%	-	0%	4.530
Parque	49.392	14%	300.695	86%	350.087
Plaza	13.008	53%	11.628	47%	24.636
Total general	**515.848**	**60%**	**338.304**	**40%**	**854.152**

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.

Foto 1, 2, 3: Espacio libre: en torno Playa de Ajabo, Playa Las Galgas, Playa El Cabezo. **Fuente:** Propia.

En lo referente a los equipamientos y dotaciones, 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. Así, a pesar de la existencia de grandes equipamientos estructurantes, en general, se observa escasez de equipamiento complementario o actividades complementarias que enriquezcan la experiencia turística.

Por otro lado, existe una carencia de interrelación con zonas rurales fuera del ámbito del presente Plan, que ofrezcan alternativas de paseo y ocio medioambiental y que aporten un valor diferenciador a un destino especializado y de calidad, no limitando al visitante a un turismo de sol y playa. Resultando de vital importancia la protección de la red de barrancos que caracteriza a esta zona.

El presente PMM no puede olvidar el carácter complementario y añadido de estos entornos naturales a los núcleos turísticos, debiendo promoverse actuaciones que aprovechen sus potenciales beneficios mediante el fomento de actividades, siempre con criterios de movilidad adecuados, de protección paisajística urbana o actuaciones singulares públicas o privadas.

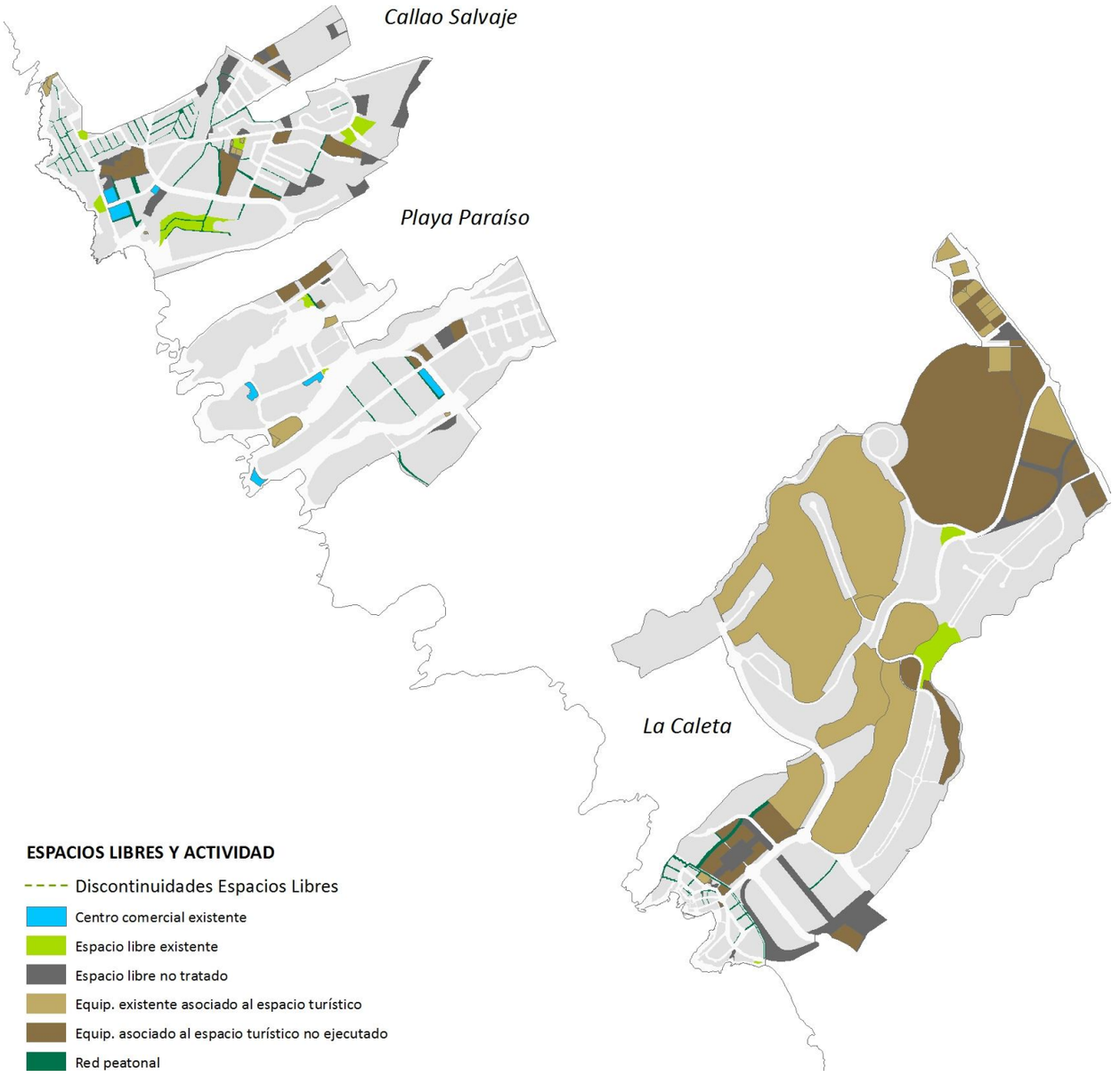
SISTEMA-USO PRINCIPAL	EJECUTADO		VACANTE		TOTAL SUPERFICIE (m^2)
	Superficie (m^2)	Porcentaje	Superficie (m^2)	Porcentaje	
COMERCIAL	**39.373**	**32%**	**82.255**	**68%**	**121.628**
Comercial	39.373	32%	82.255	68%	121.628
DOTACION	**67.419**	**92%**	**6.218**	**8%**	**73.637**
Deportivo (Centro de Alto Rendimiento)	62.372	100%	-	0%	62.372
Educativo	-	0%	1.483	2%	1.483
Equipamiento público	4.754	57%	3.628	43%	8.382
Religioso		0%	199	100%	199
Social	293	24%	908	76%	1.201
EQUIPAMIENTO	**106.360**	**55%**	**86.545**	**45%**	**192.905**
Aparcamiento	29.525	44%	38.192	56%	67.717
Deportivo	76.835	72%	30.285	28%	107.119
Equipamiento privado	-	0%	11.379	100%	11.379
Recreativo	-	0%	3.253	100%	3.253
Social	-	0%	3.436	100%	3.436
EQUIPAMIENTO ESTRUCTURANTE	**556.252**	**62%**	**344.951**	**38%**	**901.202**
Deportivo (Campo de Golf-centro de hípica)	545.162	100%	-	0%	545.162
Recreativo (Parque de atracciones)	11.089	3%	344.951	97%	356.040
Total general	**769.403**	**60%**	**519.968**	**40%**	**1.289.372**

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

Dentro del conjunto de equipamientos y dotaciones propuestas para el ámbito existe una gran cantidad de ellos sin ejecutar, de un análisis pormenorizado destaca:

En el núcleo de **La Caleta** de la superficie de suelo destinada a dotación y equipamientos se encuentran ejecutadas el 97% y 67% respectivamente. En relación, a los equipamientos estructurantes el 38% se encuentran sin ejecutar. En resumen, de la superficie total de La Caleta destinada a dotaciones y equipamientos en conjunto el 33% se encuentra sin ejecutar. En **Playa Paraíso** el 100% de la superficie del suelo destinada a dotaciones se encuentra vacante, mientras que el 77% de los equipamientos se encuentran ejecutados, resultando un 28% del suelo del núcleo se encuentra vacante. En **Callao Salvaje** de la superficie de suelo destinado a dotación se encuentra sin ejecutar el 43%, el 80% de equipamientos lo que resulta en conjunto un 75% del suelo destinados a estos usos se encuentra vacante.

Igualmente, en términos generales, es conveniente destacar un alto porcentaje de suelo destinado al uso comercial no se encuentra ejecutado, un 68% en el conjunto del ámbito, ya que las áreas comerciales de los núcleos turísticos en la actualidad constituyen elementos aislados, desarticulados obsoletos y con una marcada falta de actividad.



Plano: Deficiencias del Sistema de Espacios Libres y Equipamientos en el Ámbito del PMM de La Caleta-Playa Paraíso-Callao Salvaje.
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 los núcleos turísticos, en concreto de todos aquellos que representarían usos complementarios al turístico como son deportivos, culturales y recreativos. El ámbito carece de actividades complementarias relacionadas con estos usos, a excepción de los equipamientos deportivos de referencia territorial localizados en el núcleo de La Caleta (Campo de Golf, Tenerife Top Training).

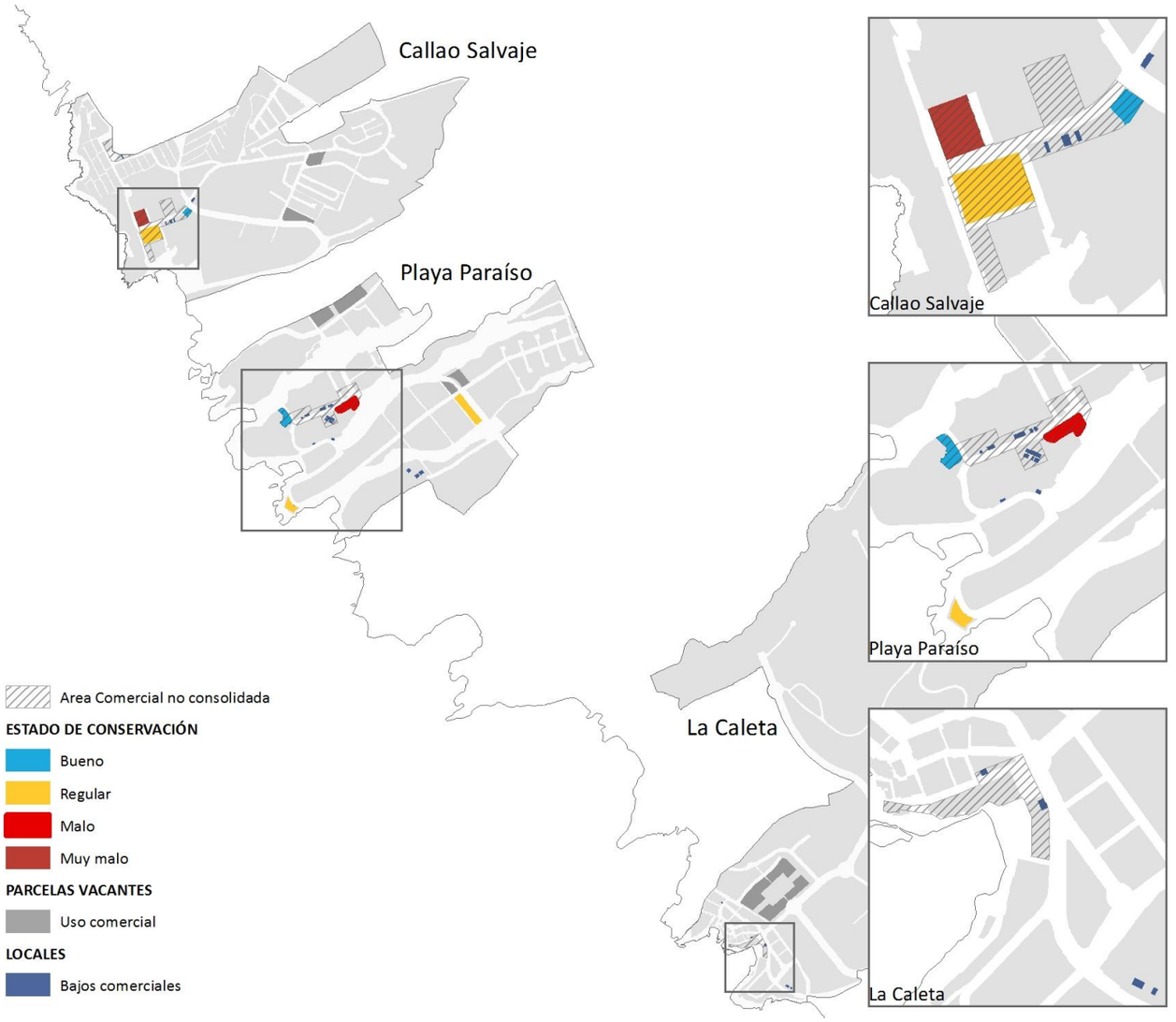
Actualmente se apuesta por satisfacer la demanda a nivel privado dentro de los propios establecimientos, pero incluso esta oferta resulta escasa y casi siempre poco atractiva. Básicamente el único uso complementario de la zona, alternativo a las actividades de entretenimiento fuera de los propios establecimientos de alojamiento, es el comercial y los equipamientos deportivos de referencia territorial anteriormente nombrados.

- Deterioro de la calidad escénica y de las funciones urbanas: Ausencia de una imagen de marca de los núcleos turísticos

Los núcleos turísticos de La Caleta, Playa Paraíso y Callao Salvaje no presentan, en términos generales, un escenario urbano atractivo. El deterioro de la calidad escénica y de las funciones urbanas del ámbito está originado por varios factores. Los más destacables son la obsolescencia de las 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.

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.

Además de esta problemática, la calidad de la escena urbana se ve afectada por los tratamientos de borde, especialmente los de contacto de los suelos urbanos con los suelos urbanizables y rústicos, que destacan por su falta de sensibilidad con el medio en el que se ubican.



Plano: Obsolescencia de los Centros Comerciales que afecta al Espacio Público en el en el Ámbito del PMM de La Caleta-Playa Paraíso-Callao Salvaje. **Elaboración:** Propia.

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.

Foto 1, 2 y 3: Heterogeneidad del espacio público del ámbito de estudio (distintos pavimentos, bancos, papeleras, materiales). **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, 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 participes a todos los agentes implicados.

-Estructura viaria y de movilidad confusa

La estructura viaria y de movilidad actual de los núcleos de La Caleta, Playa Paraíso y Callao Salvaje 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).

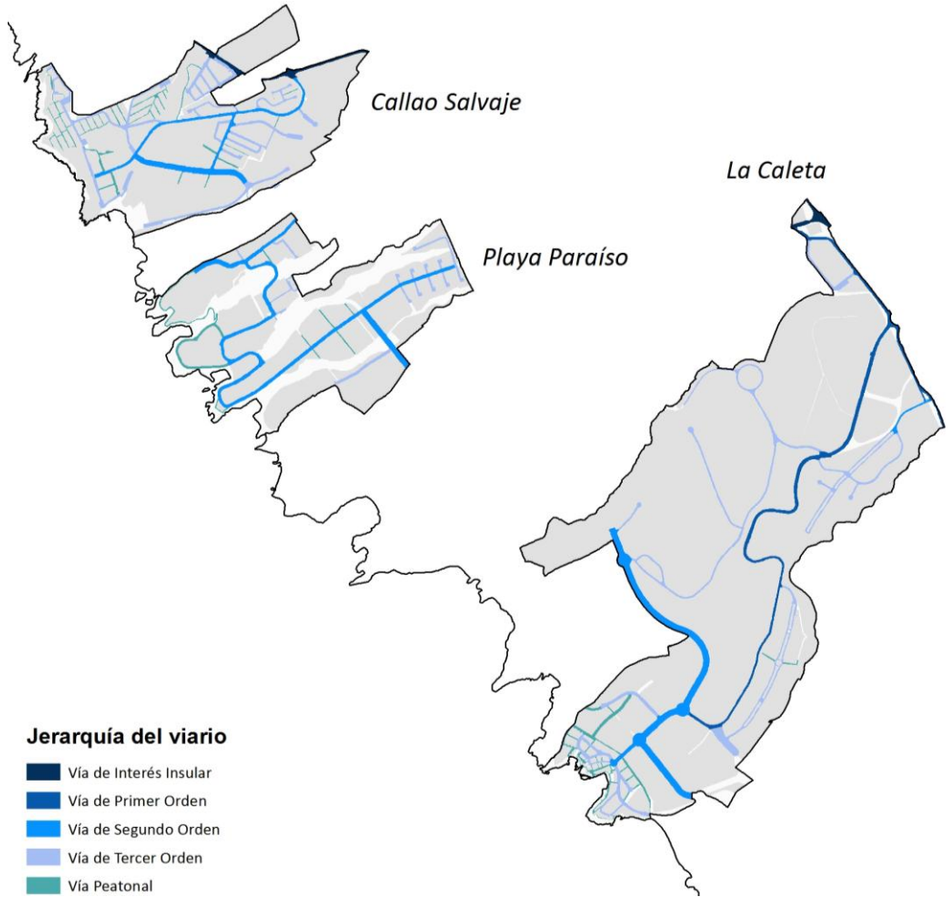
El actual diseño y configuración de la red viaria interior, caracterizado por su alto grado de heterogeneidad, propicia una dificultad de comprensión de la trama urbana, especialmente para los turistas. Estos aspectos, junto a la ausencia de hitos y señalización adecuados, y el elevado número de de intersecciones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

De forma general se puede considerar que la red viaria del ámbito de estudio posee como problema principal la falta de conectividad entre núcleos y su escasa señalización, siendo esta prácticamente nula desde la autopista y desde otros sectores próximos. En la actualidad los tres núcleos se encuentran desconectados entre sí, lo que supone un vínculo complejo y poco atractivo de cara al turista. Las vías que conectan los núcleos son la TF-47 y la TF-1, éstas se encuentran relativamente apartadas de los mismos. En la actualidad los tres núcleos se encuentran desconectados entre sí, lo que supone un vínculo complejo y poco atractivo de cara al turista. Las vías que conectan los núcleos son la TF-47 y la TF-1, éstas se encuentran relativamente apartadas de los mismos. Se ha detectado en Callao Salvaje un sector urbanizado, “Iboibo”, el cual se encuentra aislado del resto del núcleo turístico, ya que el único acceso existente es por medio de la carretera TF-47 y tan sólo en sentido Puerto Santiago-Armeñime, ya que en sentido contrario hay una restricción que no permite el giro.

Foto 1: Estado del Viario en el ámbito de estudio. **Foto 2:** Desconexión entre núcleos en el ámbito de estudio. **Foto 3:** Barrera Peatonal en Lugar Llano del Burro **Fuente:** Propia.

Otro de los principales problemas del sistema viario es la falta de integración 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, como por ejemplo el tramo del viario "Lugar Llano del Burro" perteneciente al sector Barranco de las Torres ya que no posee acerados por ningún lado de la vía. Este tramo recorre las periferias de los campos de golf de "Los Lagos Golf" y "Golf Costa Adeje School".

En cuanto al paseo marítimo, presenta discontinuidades en su trazado que impiden que se genere un recorrido sin obstáculos y accesible de los núcleos turísticos y la articulación entre ellos, como por ejemplo entre Callao Salvaje y Playa Paraíso.



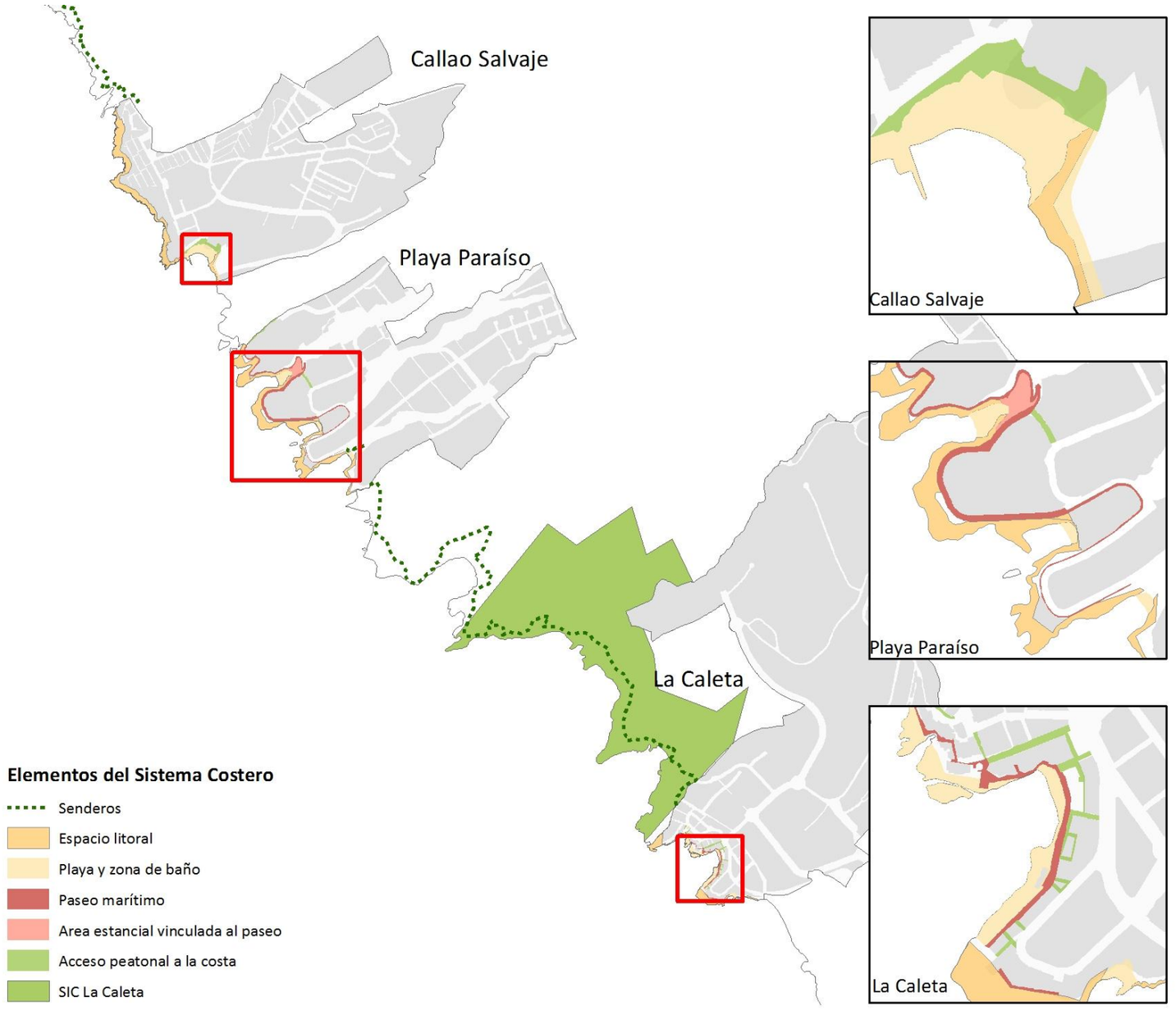
Plano: Jerarquización del Viario en el ámbito del PMM de La Caleta-Playa Paraíso-Callao Salvaje. **Elaboración:** Propia

FORTALEZAS Y POTENCIALIDADES DEL NÚCLEO

-Sistema costero potente.

El sistema peatonal de la primera y segunda línea de costa y sus conexiones, configuran un sistema costero de gran potencia en torno a las playas que poseen los núcleos turísticos. 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 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 Adeje-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 los núcleos turísticos situados en el arco Sur-Sureste de la isla de Tenerife, desde Callao Salvaje hasta la playa de Los Tarajales en Arona. Dicha unión de la costa en un único recorrido, brinda la posibilidad de disfrutar de la gran diversidad de espacios que surgen a lo largo de la costa. En este sentido cabe destacar la presencia, junto al litoral y a escasos metros del núcleo de la Caleta, el Sitio de Interés Científico de La Caleta, un Espacio Natural Protegido de relevancia paisajística constituido por dos ensenadas flanqueadas por acantilados costeros de escasa altura, donde se intercalan tres playas.

La importancia de la costa se potencia con la existencia de una Zona de Especial Conservación denominada Franja marina Teno – Rasca que baña el litoral de los tres núcleos.



Plano: Potencialidades del sistema costero en el ámbito del PMM de La Caleta-Playa Paraíso-Callao Salvaje. Elaboración: Propia

-Ejes paisajísticos con potencialidad.

En el interior de los núcleos turísticos que conforman el ámbito del presente plan, existen una serie de barrancos que configuran una sucesión de ejes paisajísticos de gran potencialidad ambiental y paisajística.

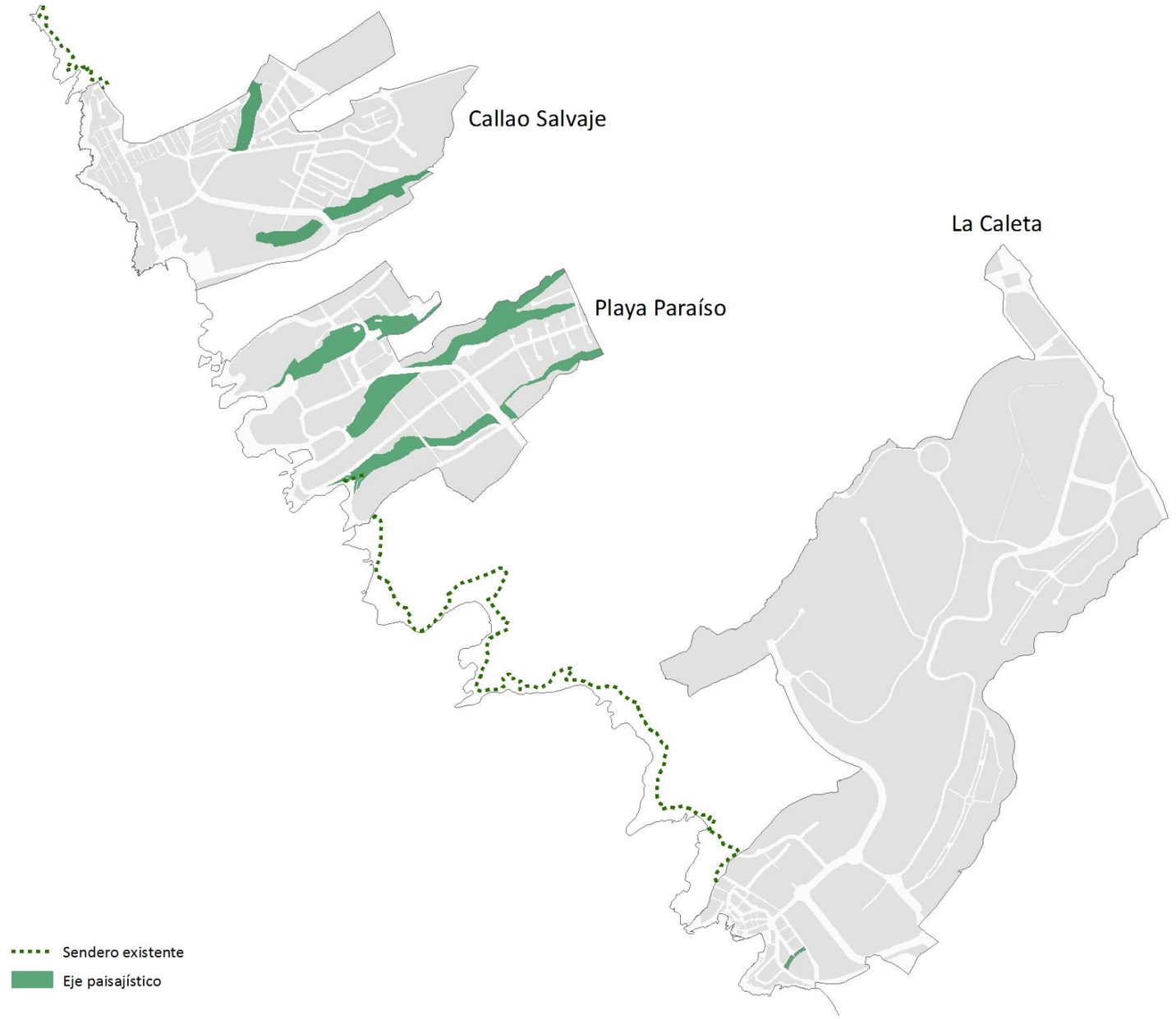
En la actualidad dichos espacios actúan como vacíos estructurantes que impiden la interrelación las distintas áreas urbanas del ámbito longitudinalmente/transversalmente hacia la costa y le confiriéndole características morfológicas concretas a cada núcleo.

En **La Caleta** se encuentra el Barranco del Inglés y el Barranco de las Torres los cuales se extiende de por el núcleo limitando al norte con la TF-1, su presencia junto con una trama heterogénea, dispersa y la presencia de gran parte de suelo sin urbanizar, hacen que se conciba al núcleo concibiéndose como un espacio de oportunidad urbanística.

Al igual, debemos de destacar que las características morfológicas de la trama de **Playa Paraíso** se encuentran directamente relacionadas con la presencia de los Barrancos de Las Salinas, El Pinque y las Galgas, los cuales fracturan dicha trama generando una morfología urbana densa y orgánica.

La morfología urbana de **Callao Salvaje** también se encuentra condicionada por la presencia del Barranco de las Barandas y el de Iboibo, el primero extendiéndose pos el núcleo hasta la TF-47, y el segundo actuando como barrera de crecimiento de los sectores de Sueño Azul Y Iboibo.

Con una adecuada estrategia de intervención, estos corredores verdes ambientales pueden integrarse en la red peatonal existente y resolver la actual desconexión entre el sistema costero y los grandes espacios libres urbanos, articulando transversalmente la cota superior de cada núcleo con su costa. A su vez, mediante las políticas de protección adecuadas, dirigidas a la preservación de sus valores naturales, el marco del presente plan no puede olvidar la potencialidad de estos entornos para los núcleos turísticos, debiendo promoverse actuaciones que aprovechen sus valores paisajísticos mediante el fomento de actividades, siempre con criterios de movilidad adecuados, de protección paisajística urbana o actuaciones singulares públicas o privadas.



Plano: Ejes paisajísticos con potencialidad en el ámbito del PMM de La Caleta-Playa Paraíso-Callao Salvaje. **Elaboración:** Propia

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

La trama viaria de los núcleos de estudio, en especial de La Caleta, tienen un gran potencial para la implementación de un carril bici dada la sobredimensión general del sistema viario y las pendientes existentes paralelas a la costa, potenciando así un tránsito vehicular no motorizado más sostenible que pueda sustituir al vehículo y dar prioridad al peatón. Para el diseño de este viario será necesario estudiar su trazado de forma consensuada con la Ciudad Turística de Adeje, para que puede convertirse en un elemento estructurante y de cosido de ambas zonas turísticas.

-Áreas de oportunidad en el espacio público

En el ámbito del PMM de La Caleta-Playa Paraíso-Callao Salvaje, existen suelos urbanizables sin edificar donde se pueden llevar a cabo actuaciones que solventen insuficiencias en las funciones urbana.

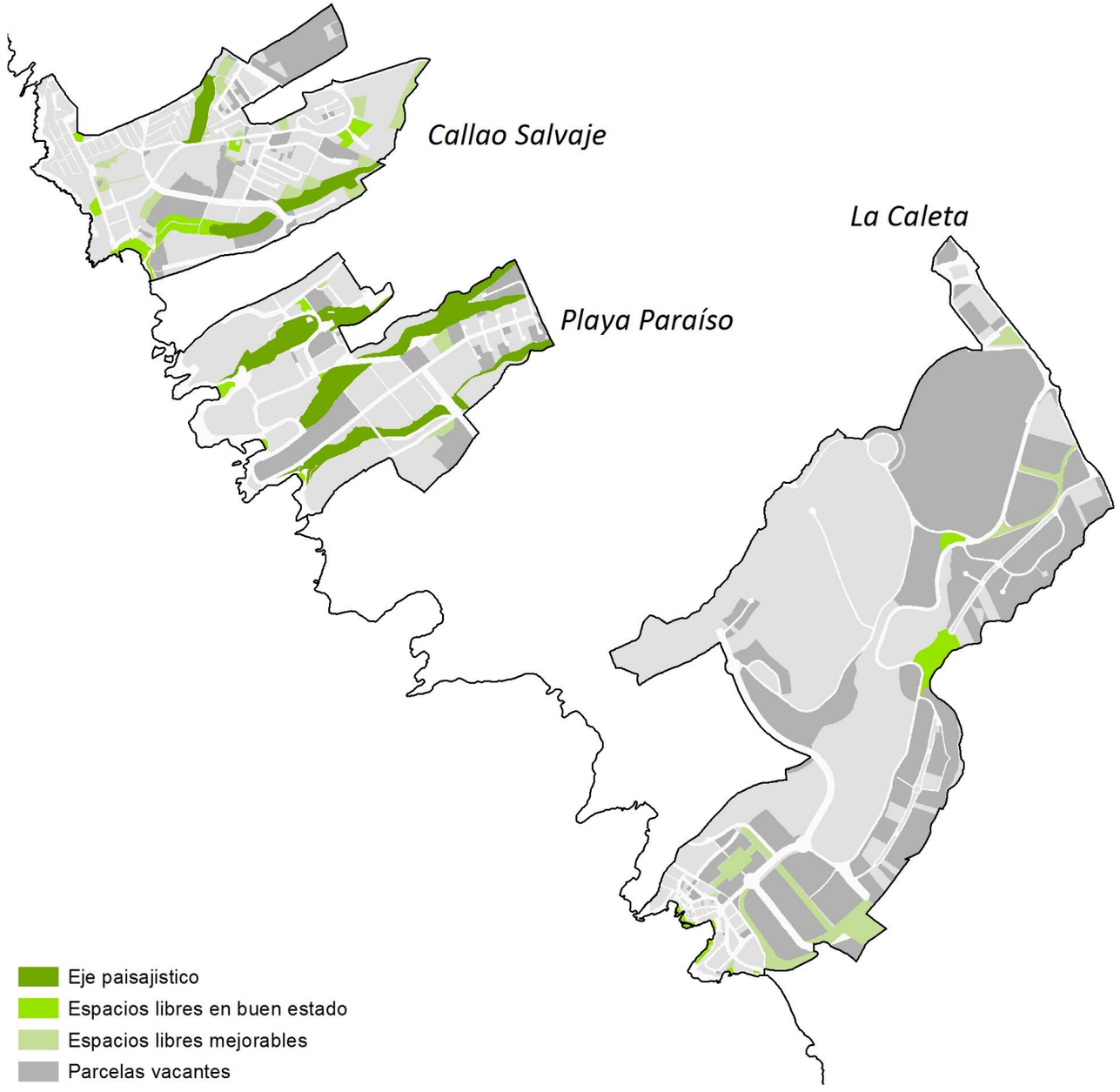
Las áreas de oportunidad más importantes se encuentran situadas:

En **Callao Salvaje**, en el sector interior de Iboibo, área eminentemente residencial de densidad media y suave pendiente, es un espacio de gran potencialidad por su situación estratégica junto al Barranco de Iboibo y su proximidad y a la Playa de Ajabo. Este sector, de gran potencialidad con vocación de puede fortalecer el carácter turístico de Callao Salvaje.

Asimismo, en **Playa Paraíso** cabe destacar la presencia del espacio vacante en el sector Playa Paraíso I, de gran potencialidad por su situación, en el borde costero con la estrategia de apoyar el carácter turístico en la zona en el entorno del Centro Comercial del Marqués.

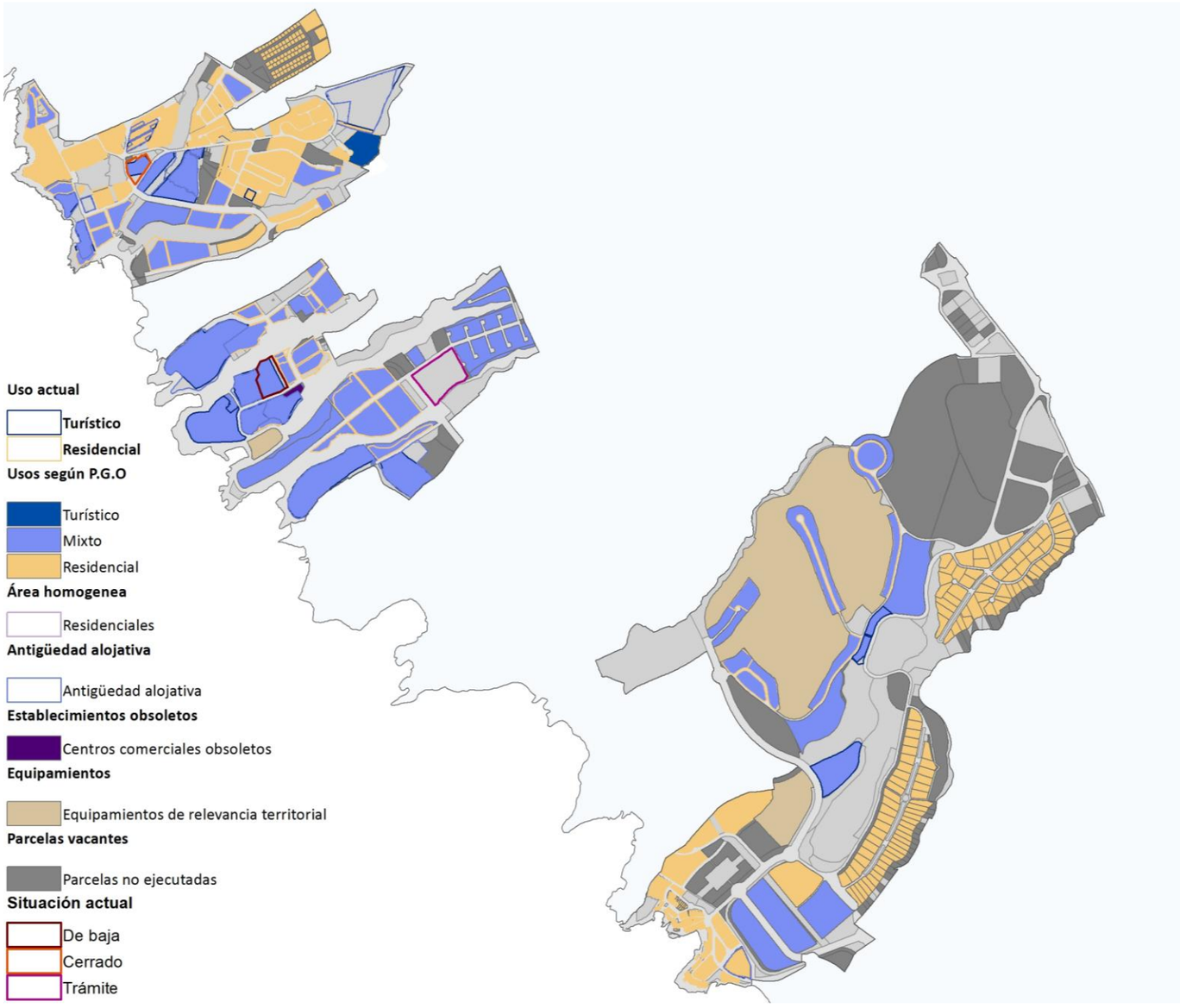
En la trama de **La Caleta** se reconocen grandes espacios de suelo vacante, dichas bolsas de suelo urbanizable se localizan principalmente en los sectores de La Caleta II y en Barranco del Inglés. La Caleta II acoge principalmente el uso turístico, con gran potencialidad por su situación intermedia entre el suelo urbano y urbanizable, se configura como un área potencial para futuros crecimiento y apoyo del uso turístico. Por último, en el sector de Barranco del Inglés, se presenta como una zona sin ejecutar de carácter eminentemente residencial.

Con una adecuada estrategia de intervención, estos espacios vacantes pueden resolver la actual desconexión entre el sistema costero y los grandes espacios libres urbanos. Los núcleos cuentan, a su vez, con una gran potencialidad, ya que existen numerosas cuencas hidrológicas que podrían utilizarse como corredores verdes y ambientales y favorecer dicha de conexión con el litoral.



Plano: Áreas de oportunidad en el ámbito del PMM de La Caleta-Playa Paraíso-Callao Salvaje. **Elaboración:** Propia

4.3.3 DIAGNÓSTICO ESPACIO PRIVADO



Plano: Diagnóstico del espacio privado en el Ámbito PMM de La Caleta-Playa Paraíso-Callao Salvaje **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 los núcleos turísticos.

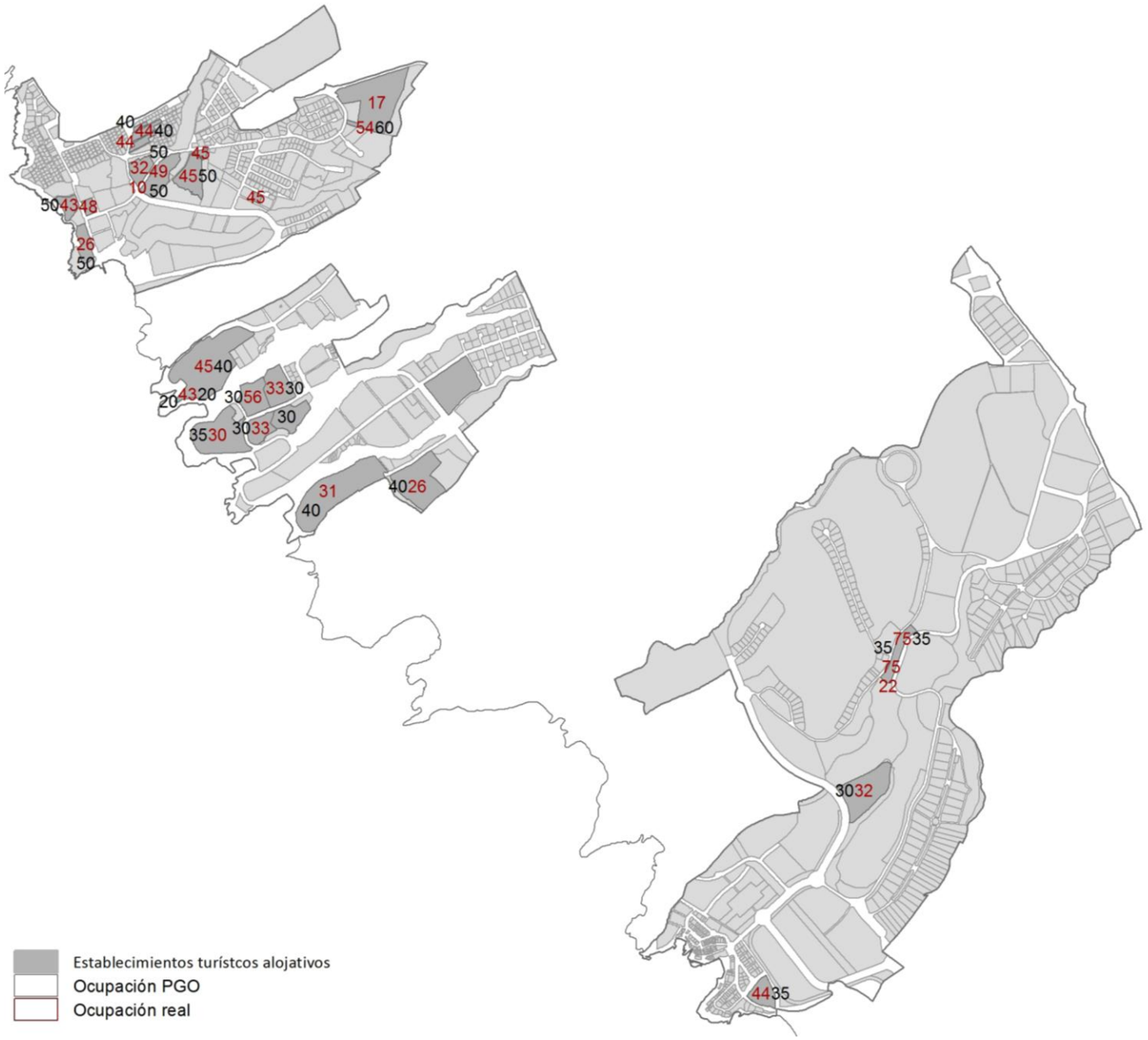
Del análisis de cumplimiento de los parámetros urbanísticos aplicables al ámbito de estudio, se detecta que, si bien las disfunciones son poco significativas, en ocasiones resultan verdaderas barreras para el desarrollo de actuaciones de renovación de la planta de alojamiento.

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 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 núcleo de Playa Paraíso es en este ámbito donde se localiza un mayor número de establecimientos turísticos que incumplen este parámetro. El porcentaje de ocupación planteado por el PGO para este núcleo oscila 30-40%, siendo significativa la presencia de parcelas con una ocupación máxima entre26% y el 56%.

En el núcleo de La Caleta, el planeamiento vigente asigna un porcentaje de ocupación que oscila entre 30 -35% existiendo un incumplimiento total de las parcelas con una ocupación máxima entre el 32% y el 75%.

En Callao Salvaje existe un incumplimiento poco significativo del parámetro urbanístico de ocupación debido a que el PGO le asigna al núcleo turístico un porcentaje que oscila entre el 40% y el 60%.



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 NÚCLEOS					
PORCENTAJE DE OCUPACIÓN		La Caleta	Playa Paraíso	Callao Salvaje	**TOTAL**
PGO	**REAL**				
Menor o igual 40%	Menor o igual 40%	1	5	2	**8**
	Mayor 40%	2	3	1	**6**
Mayor 40%	Menor o igual 40%	-	-	3	**3**
	Mayor 40%	-	-	3	**3**
TOTAL		**3**	**8**	**9**	**20**

Fuente: Elaboración propia.

Del estudio del porcentaje de ocupación de los establecimientos de alojamiento turístico La Caleta, Playa Paraíso y Callao Salvaje que cuentan con autorización previa para su explotación, de los 21 establecimientos, uno de ellos en construcción, tan sólo el 38% 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 núcleo de Playa Paraíso. 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 núcleo de Callao Salvaje.

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 núcleo turístico 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.

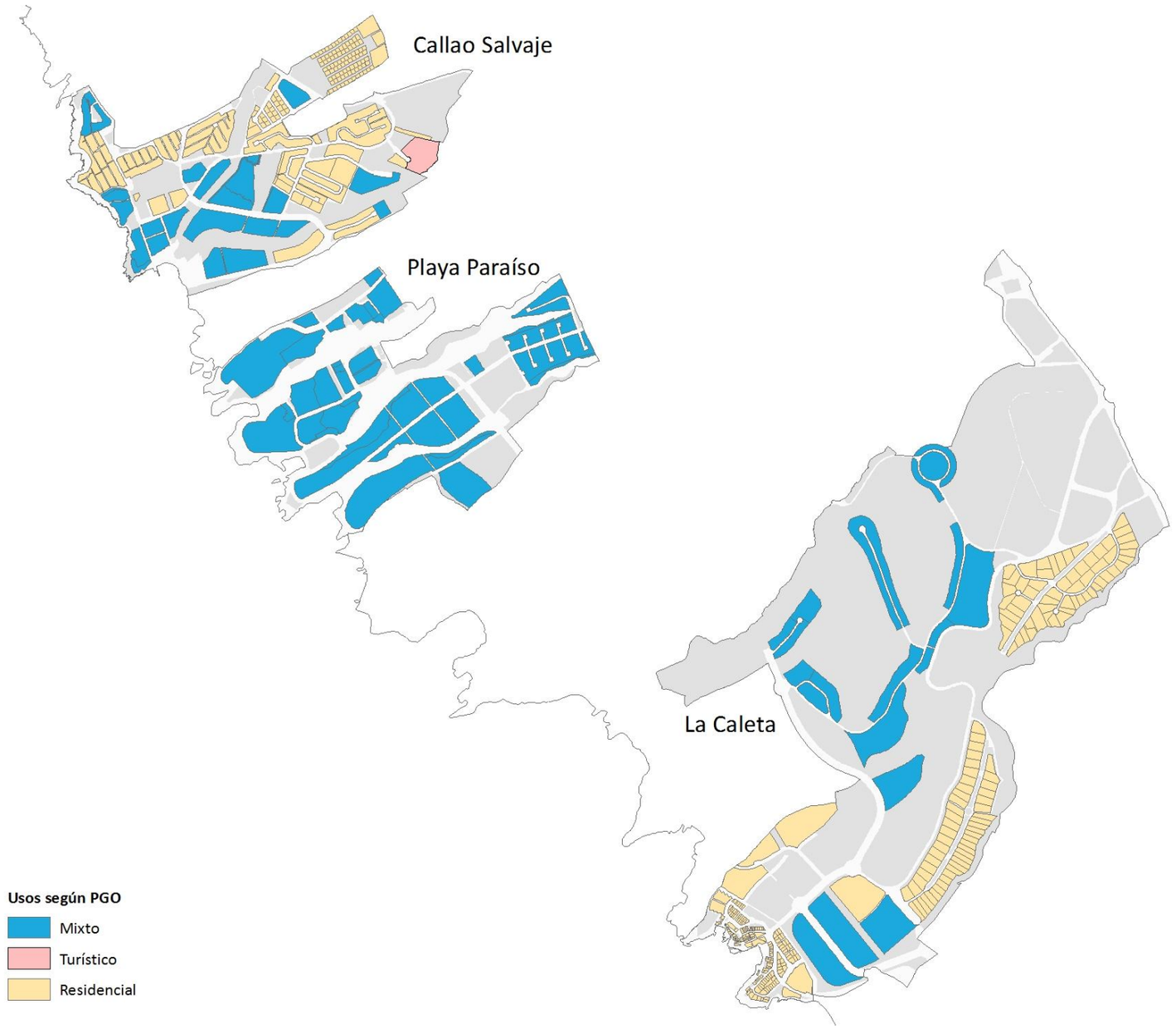
Conforme a las recomendaciones establecidas en el artículo 4.4.3 *Superficie edificable normativa* del PTOTT, el presente Plan modifica los criterios establecidos por el PGO vigente respecto al cómputo de la edificabilidad, pasando a contabilizar como superficie edificada la dispuesta en plantas sótano 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 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 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.

Asimismo, cabe destacar que esta dualidad en el vigente Plan General, ha provocado la residencialización del producto turístico en algunos casos, aunque no en muchos. Este fenómeno dificulta que el producto turístico sea de suficiente calidad y competitivo, ya que conviven los usos residenciales y turísticos en el mismo espacio.

En el núcleo de La Caleta destacan dos sectores eminentemente residenciales, La Caleta I y Barranco del Inglés este segundo aún sin ejecutar, donde predomina la ausencia de usos turísticos. Sin embargo, en los sectores de La Caleta II, con gran cantidad de suelo vacante, y Barranco de las Torres que acoge los hoteles de categoría superior y equipamientos de referencia territorial: Campo de Golf Costa Adeje, destaca el uso mixto. Playa Paraíso, presenta un carácter mixto en ambos sectores. Por otro lado, en Callao Salvaje existen tres focos residenciales correspondientes a los sectores de Iboibo, Costa Esmeralda y Sueño Azul con una pequeña zona de uso mixto en el entorno costero. Asimismo, es destacable en el sector de Callao Salvaje una mezcla ordenada del uso mixto y residencial, distinguiéndose una parcela de uso turístico.



Plano: Usos alojativos según el PGO en el ámbito del PMM de La Caleta-Playa Paraíso-Callao Salvaje. **Elaboración:** Propia

- **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 desarrollo urbano del ámbito, se ha llevado a cabo por diferentes planes parciales con determinaciones urbanísticas diferentes, que han subdividido el territorio en múltiples sectores. Este hecho ha provocado que los núcleos en su conjunto tenga una morfología diversa, así como una imagen heterogénea. El crecimiento del ámbito se ha desarrollado de forma diferente según núcleos:

En el núcleo de **La Caleta** podemos distinguir una configuración irregular:

La Caleta I, de carácter predominantemente residencial, correspondiente al núcleo primigenio de tradición pesquera más antiguo del ámbito, se caracteriza por tener una imagen heterogénea. Una primera línea de edificaciones más bajas, de una o dos plantas algunas conformando ciudad jardín y una segunda zona de edificios aterrazados que se adaptan al terreno o bloques con una altura que varía entre una, tres y cinco plantas. La Caleta II, sector con gran cantidad de suelo vacante, de trama urbana regular, conformando manzanas de mayor amplitud donde se establece una imagen que varía entre tres, cuatro y cinco plantas de altura .Asimismo, cabe destacar los sectores de Barranco de Las Torres con una trama que se inserta a modo de intersticios en el campo de golf y queda delimitada entre los barrancos del Burro de los Curbelo y de Las Torres y el sector de Barranco del Inglés, con una trama irregular sin consolidar que se adapta a la topografía y una imagen de viviendas de dos plantas en ambos casos.

En **Playa Paraíso**, el impacto visual a primera vista es mucho mayor:

Por un lado, contrasta el sector de Playa Paraíso I, de trama densa y orgánica que alberga el uso turístico con hoteles de cinco, seis plantas y varias torres dieciocho plantas, con escasos espacios libres, en contraposición al sector de Playa Paraíso II, de una trama menos densa, ordenada y reticular donde abundan las viviendas de dos plantas, pero la altura en el sector varía desde las cuatro, cinco, seis y diez plantas.

El núcleo de **Callao Salvaje**, se caracteriza por tener edificaciones más bajas, constituida por una sucesión de urbanizaciones de viviendas unifamiliares alrededor del ámbito costero, conviviendo con edificios en bloque:

El sector de Sueño Azul, eminentemente residencial de urbanizaciones de viviendas unifamiliares de dos plantas con una trama regular que contrasta con la organización de Callao Salvaje. Este sector costero corresponde, por una parte, con el núcleo primogénito turístico, donde predominan alturas entre una y seis plantas y una la zona residencial con trama más dispersa y descontrolada, con manzanas irregulares y densidad media, en torno a vías

que se adaptan a la topografía. Por último, Iboibo uso residencial y trama ordenada de dos plantas de altura y Costa Esmeralda, la cual se configura como una zona agrícola y abancalada y sin construir.

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. En general, el crecimiento se ha desarrollada de una manera poco controlada y los criterios de de adaptación al entorno no ha sido los apropiados. Esta práctica brutalista de edificar, en algunos casos, a nivel privado, aumenta esa visión negativa de la ciudad y consume unos de los recursos públicos más valiosos del territorio: El paisaje. A esto se le suma que tanto en Playa Paraíso como en Callao Salvaje hay casos de edificios en obras paradas (esqueletos de hormigón) que generan una imagen escénica negativa.

Foto 1: Fachadas heterogéneas con excesiva cartelería **Foto 2:** Edificación en obra parada, (esqueletos de hormigón). **Foto 3:** Falta de integración del borde urbano el espacio no edificado **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, la cual está colmatada en la mayoría de los núcleos turísticos, 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 esto, el artículo 12 de la Ley 2/2013, de 29 de mayo, de renovación y modernización turística de Canarias, 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:

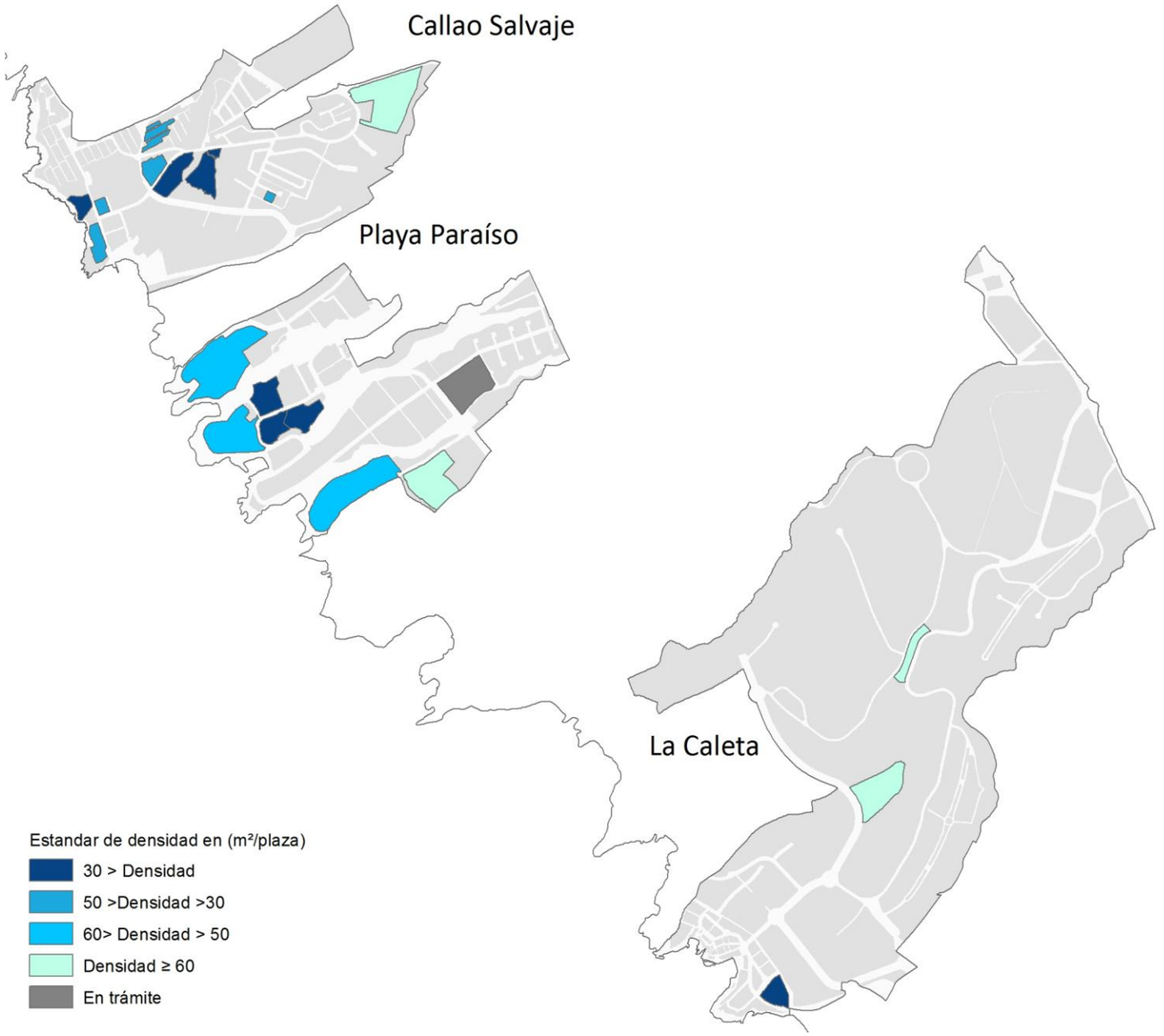
I. Establecimientos con un estándar actual superior a 60 metros cuadrados por plaza. Se aplicaría como límite mínimo esta cifra.
II. Establecimientos con un estándar actual comprendido entre 50 y 60 metros cuadrados por plaza. Se admitiría como límite mínimo la de 50 metros cuadrados por plaza.
III. 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 21 establecimientos que se encuentran autorizados y en explotación (uno de ellos en construcción), apenas un 28% 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 NÚCLEOS Y CATEGORÍAS.								
REDUCIÓN ESTÁNDAR	**NÚCLEO**	**1E**	**2E**	**3E**	**4E**	**5E**	**5EGL**	**TOTAL**
60 m2/plaza	La Caleta	-	-	-	-	1	1	**2**
	Playa Paraíso	-	-	-	-	1	-	**1**
	Callao Salvaje	1	-	-	-	-	-	**1**
50 m2/plaza	La Caleta	-	-	-	-	-	-	**-**
	Playa Paraíso	-	-	-	1	-	-	**1**
	Callao Salvaje	1	-	-	-	-	-	**1**
TOTAL		**2**	**0**	**0**	**1**	**2**	**1**	**6**

Fuente: Elaboración propia.

El núcleo de La Caleta, desarrollado 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 y un establecimiento cuyo estándar actual es inferior 30 m2/plaza.



Plano: Estándar de densidad del uso turístico en el ámbito del PMM de La Caleta-Playa Paraíso-Callao Salvaje. **Elaboración:** Propia

De los establecimientos turísticos de alojamiento presentes en Playa Paraíso, tan sólo cuenta con dos establecimientos que superan los 50 m2/plaza, de entre los cuales uno supera el estándar de 60 m2/plaza. En cuanto al resto de la planta de alojamiento, tres no alcanzan el 20% y dos se encuentran por debajo del 50%.

En Callao Salvaje, hay un establecimiento que supera el estándar de densidad de 60 m2/plaza, otro que supera los 50 m2/plaza, existe también un alto porcentaje de establecimientos que no alcanzan un estándar de densidad mínimo de 50 m2/plaza. Tan sólo uno de sus establecimientos supera este estándar de densidad.

- **Obsolescencia de la planta de alojamiento**

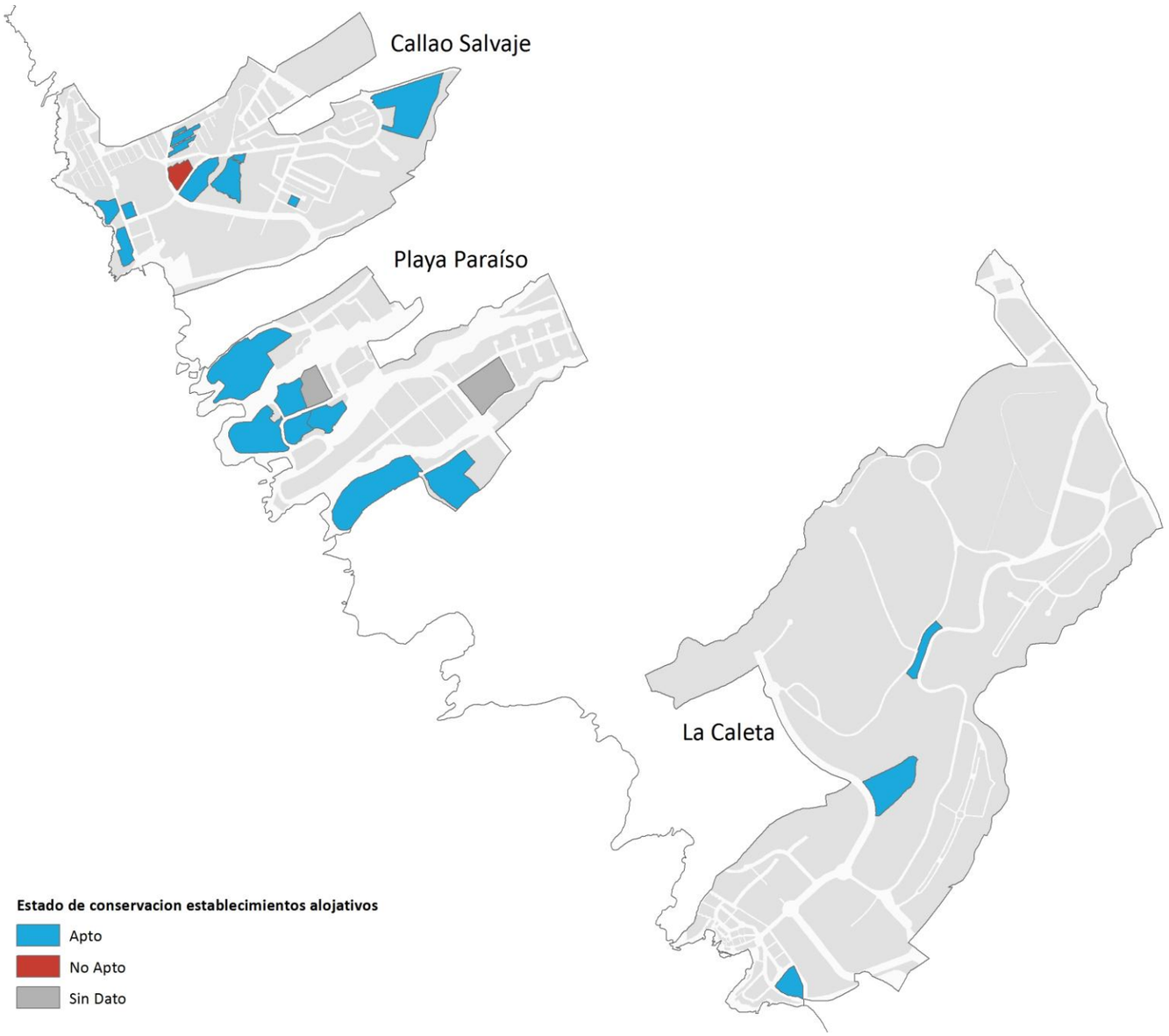
El estado de obsolescencia de los establecimientos turísticos depende de numerosos factores, como son, entre otros, el grado de incumplimiento de los estándares turísticos, el nivel de mantenimiento y conservación que repercute en la calidad interior y exterior del establecimiento, las obras de adaptación 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, dependiendo de cada sector en el que nos encontremos. De esta forma, los establecimientos más antiguos y obsoletos se encuentran en el núcleo de Callao Salvaje- entre la década de los 70 y de los 90- Existe un predominio de la conservación interior respecto a la exterior, dando menor importancia a la estética de fachadas y los tratamientos de cierres de parcelas. Siendo estos factores muy determinantes en la calidad escénica urbana.

Los principales focos de ausencia de conservación o mala conservación, se corresponden con la antigüedad de la planta de establecimientos de alojamiento. Cada uno de los núcleos presenta una realidad diferente:

En el caso de **La Caleta**, dos de los tres establecimientos son de reciente creación y de gran calidad (con 5 estrellas y 5 estrellas Gran Lujo), contrastando con el tercero, que aunque no presenta grandes problemas de obsolescencia, está construido a mediados de la década de los 90 .La oferta extrahotelera presente en el núcleo es muy atractiva y de alta calidad, relacionada con el uso deportivo, existen grandes equipamientos de referencia territorial como son el Campo de Golf Costa Adeje y el Tenerife Top Training.

En **Playa Paraíso** existen cinco establecimientos de reciente creación, del año 2000 en adelante, los más antiguos son aquellos ubicados en la Avenida Adeje 300, cuya fecha de construcción es de la década de los años 80. Los establecimientos más actuales responden a las necesidades de un cliente que demanda más calidad, lo que mejora la imagen del núcleo justo en esta línea, conviviendo con el resto de establecimientos que le restan calidad al entorno y al conjunto turístico del núcleo.



Plano: Obsolescencia y Excelencia en el ámbito del PMM de La Caleta-Playa Paraíso-Callao Salvaje. **Elaboración**: Propia

En **Callao Salvaje** la mayoría de los establecimientos son antiguos, construidos entre la década de los 60 y principio de los 90. Como norma general estos establecimientos, podrían mejorar sus condiciones para adaptarse a la demandas del mercado actual, ya que actualmente generan una imagen de obsolescencia y decadencia del destino turístico y presentan un mantenimiento insuficiente de sus instalaciones, llegando a ser precisa en algunos casos una reforma integral.

- **Escasez de oferta comercial, alta obsolescencia y escasa especialización del producto.**

El ámbito de estudio posee una cantidad de pequeñas concentraciones de comercios repartidos por los sectores del PMM de La Caleta - Playa Paraíso- Callao Salvaje, especialmente cercanos a la franja del litoral. Dichos comercios se distribuyen entre algunos centros comerciales y varios locales relacionados con los establecimientos turísticos.

En términos generales, los establecimientos comerciales no cumplen con unos parámetros estéticos ni tampoco con unos parámetros estéticos o de conservación aceptables. En ellos, la oferta comercial carece de diversificación, siendo excesivamente repetitiva (principalmente suvenires 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.

En el ámbito PMM de La Caleta-Playa Paraíso-Callao Salvaje el uso comercial se agrega a un sistema de actividad conformado por Centros Comerciales y diversos locales dispersos repartidos por los tres núcleos turísticos. Así, el sector de Callao Salvaje y Playa Paraíso cuenta cada uno con tres Centros Comerciales y con una serie de locales en planta baja concentrados en torno a los establecimientos turísticos, mientras que La Caleta carece de Centro Comercial y cuenta con un menor número y una mayor dispersión de los locales comerciales.

En términos generales, los establecimientos comerciales del ámbito presentan un 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.

El entorno de **La Caleta** la actividad comercial se centra en tan solo con algunos locales en planta baja que, en su mayoría, presenta una falta de mantenimiento y abandono, careciendo de centros comerciales. No obstante, los

locales situados en el centro de la trama tradicional relacionados con la playa, presentan un estado de conservación aceptable.

Fotografía 1: Locales en la zona centro. **Fotografía 2:** Locales bajo el Apartahotel Jardín Caleta. **Fotografía 3:** Locales Calle de Las Artes.

Fuente: Google Maps

Los establecimientos comerciales de **Playa Paraíso** -son tres- presentan síntomas de agotamiento en su modelo comercial, presentando una oferta comercial poco diversificada: En el Centro Comercial Playa Paraíso, destaca un deterioro constructivo, funcional y estético. En el caso del Centro Comercial EL Marqués, presenta un estado de conservación aceptable. Por último, El Comercial Rocamar el cual en un buen estado pero encuentra cerrado.

Fotografía 1: Centro Comercial Paraíso **Fotografía 2:** Centro Comercial El Marqués. **Fotografía 3:** Centro Comercial Rocamar .**Fuente:** Propia

Por último, los establecimientos comerciales en el núcleo de **Callao Salvaje** presentan problemas de obsolescencia, falta de mantenimiento y abandono, principalmente el Centro Comercial Esmeralda. Al igual que, el Centro Comercial Albatros, situado en el entorno costero de Callao Salvaje, con numerosos local vacíos, posee 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. Por último, el Centro Comercial Callao, cuyo estado de conservación es buen o pero que posee el modelo comercial anteriormente descrito.

Fotografía 1: Centro Comercial Esmeralda. **Fotografía 2:** Centro Comercial Albatros. **Fotografía 2:** Centro Comercial Callao.

Fuente: GoogleMaps, Propia.

En general, el espacio comercial del ámbito presenta un grado de obsolescencia estética y funcional muy elevada, con locales y centros comerciales cerrados, resultando en una imagen de abandono y deterioro de los mismos que no beneficia a la imagen global de la zona turística.

La heterogeneidad de los criterios estéticos en los comercios crea una imagen global de baja calidad, las fachadas comerciales presentan una sobresaturación de cartelería e información confusa.

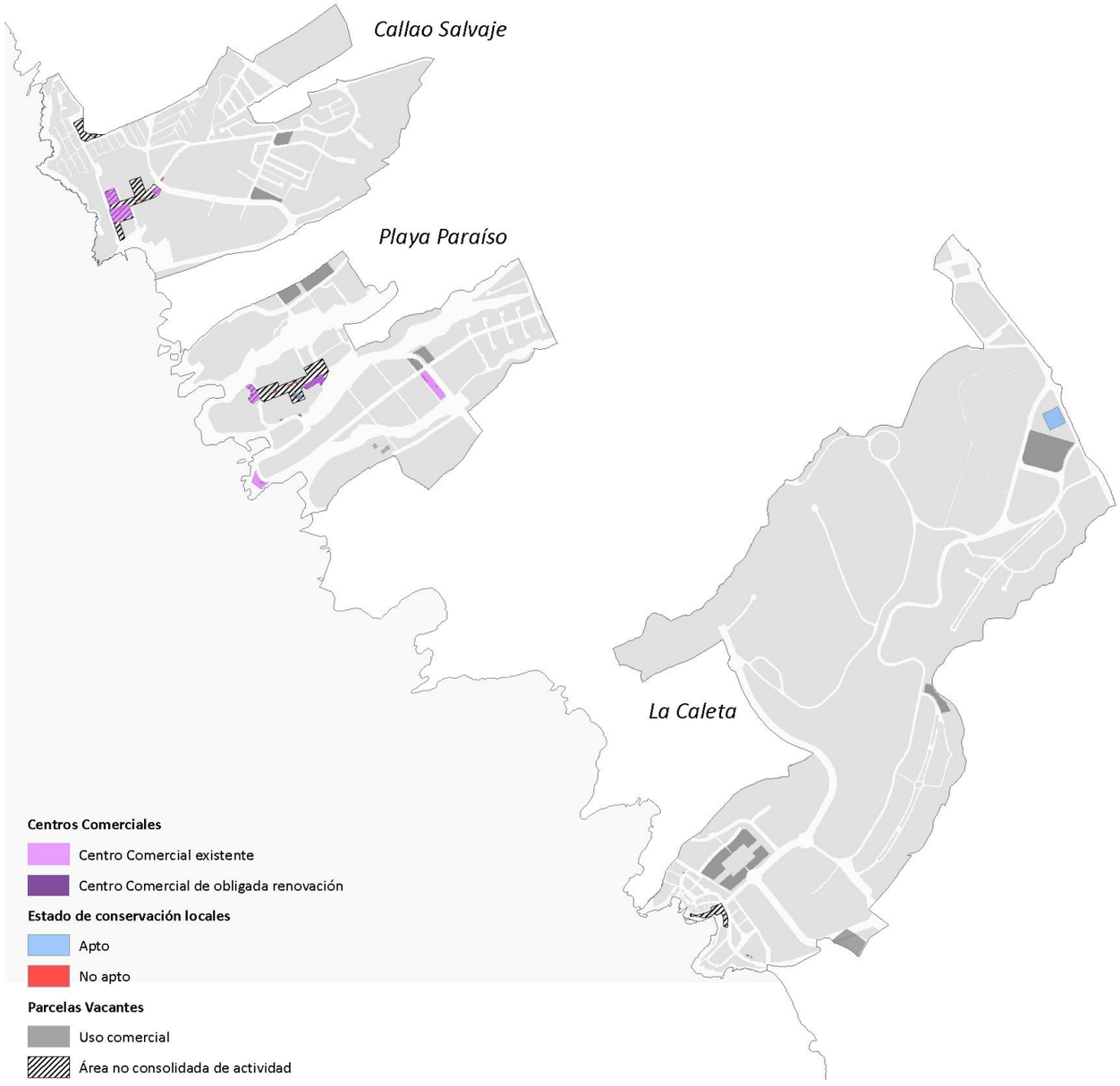
No existe un criterio de uniformidad a la hora de ejecutar los cerramientos de estos elementos, presentando muchos de ellos un alto grado de obsolescencia y baja calidad en la ejecución. Existe una sobreexposición a la oferta comercial de sol y playa, especialmente venta de artículos de playa, excursiones, tiendas de suvenir, así como otros tipos de negocios, pequeña electrónica, tabaquerías y venta de licores, que funcionaron como reclamo turístico en décadas pasadas y que hoy en día presenta un alto grado de agotamiento en el modelo y a menudo abandono.

En cuanto a la disposición de los productos en los establecimientos, se observa de forma casi generalizada, un stock excesivo a menudo de baja calidad que ha dado lugar a la imagen de mercadillo y baratijas que indican los turistas en las encuestas realizadas. El mobiliario utilizado por lo general, es de baja calidad y sin criterio estético o línea de diseño definida y las luminarias comerciales son escasas.

Fotografías1, 2, 3: Establecimientos y locales comerciales dedicados a la venta de souvenirs .**Fuente:** Propia

La oferta de hostelería se centra fundamentalmente en la cocina internacional, con la práctica inexistencia de oferta gastronómica local, a excepción del núcleo turístico de La Caleta de tradición pesquera donde se localizan en su borde costero establecimiento con gastronomía local. La oferta hostelera suele compartir problemática con la anterior, además de presentar muchos problemas derivados de la excesiva preocupación por la tematización del local, heterogeneidad de mobiliario, comunicación difusa de la oferta referida a la sobreocupación de los cerramientos, accesos y ocupación de la vía pública. A menudo sus terrazas suelen estar ocupadas por los parasoles, neveras, letreros y demás merchandising de sus proveedores.

Fotografías1: Local dedicado a la restauración. **Fotografías2, 3:** Local dedicado a la restauración. **Fuente:** Propia



Plano: Obsolescencia de los Centros Comerciales que afecta al Espacio Público en el Ámbito del PMM de La Caleta-Playa Paraíso-Callao Salvaje. **Elaboración:** Propia.

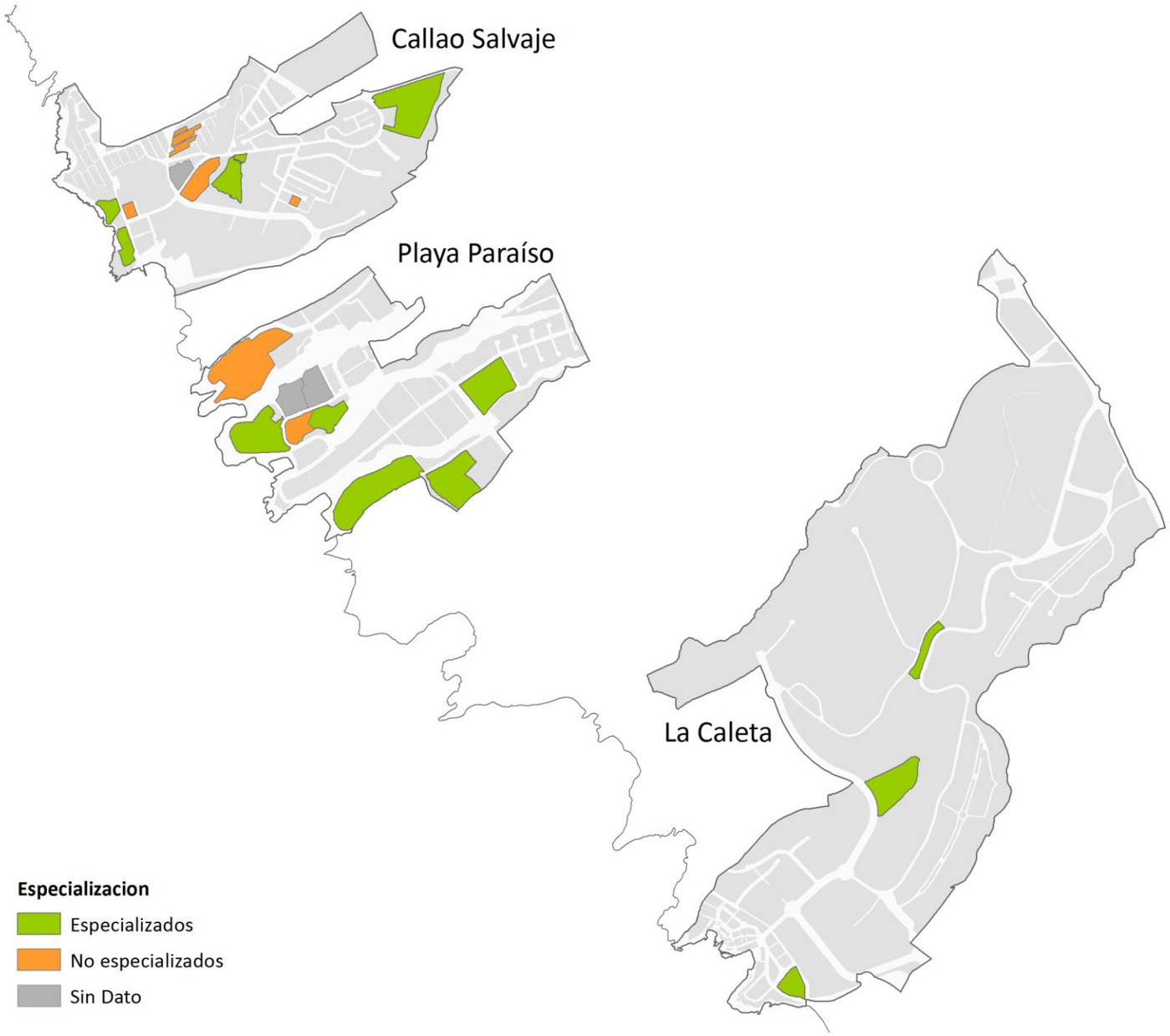
- **Ausencia de un modelo de núcleo turístico actualizado y producto ofertado no especializado.**

Los núcleos turísticos de La Caleta, Playa Paraíso y Callao Salvaje coexisten numerosos problemas sólo abordables desde el concepto ámbito turístico. Actualmente los núcleos, 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, los núcleos turísticos presentan 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.

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.



Plano: Ausencia de modelo en el Ámbito del PMM de La Caleta-Playa Paraíso-Callao Salvaje. **Elaboración:** Propia.

FORTALEZAS Y POTENCIALIDADES DEL NÚCLEO

- **Establecimientos turísticos con una alta categoría**

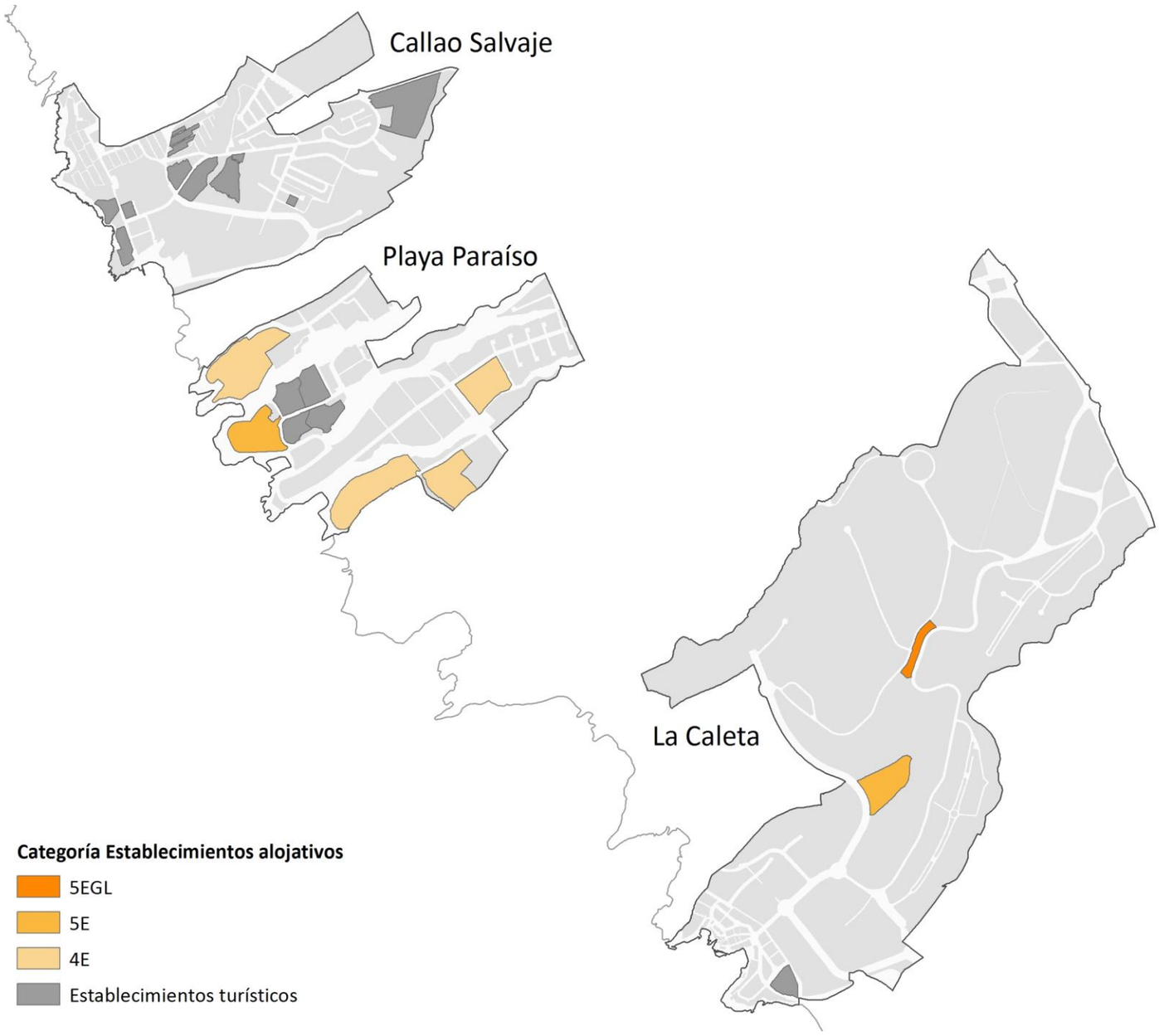
En el ámbito del PMM existen algunos establecimientos alojativos con categorías medio- alto, esto es un factor importante para el núcleo, ya que aparte de dar una imagen de calidad a la zona, potencia la afluencia de turistas con un nivel adquisitivo medio-alto. En el núcleo de La Caleta, es donde se sitúan los establecimientos de mayor categoría, concretamente existe un establecimiento de 5 estrellas Gran Lujo y uno de 5 estrellas. Debido a que este sector es de más reciente construcción, esto genera también que este sector sea el que presenta un mejor aspecto.

Asimismo, es destacable que la presencia en el núcleo de La Caleta de importantes equipamientos deportivos dedicados a la práctica del golf, convirtiendo a dichos espacios como atractores de un turismo con un nivel adquisitivo medio-alto, de esta manera se explica que los establecimientos turísticos de mayor categoría se sitúen en el núcleo de La Caleta en torno a dichos equipamientos.

En el núcleo de Playa Paraíso también nos encontramos con un hotel de 5 estrellas, aunque integrado en una zona ya consolidada en no muy buen estado, pero gracias a este hotel se ha ido regenerando.

Foto 1, 2, 3: Establecimientos turísticos de alta categoría del Ámbito del PMM de La Caleta-Playa Paraíso-Callao Salvaje.

Fuente: Web establecimientos.

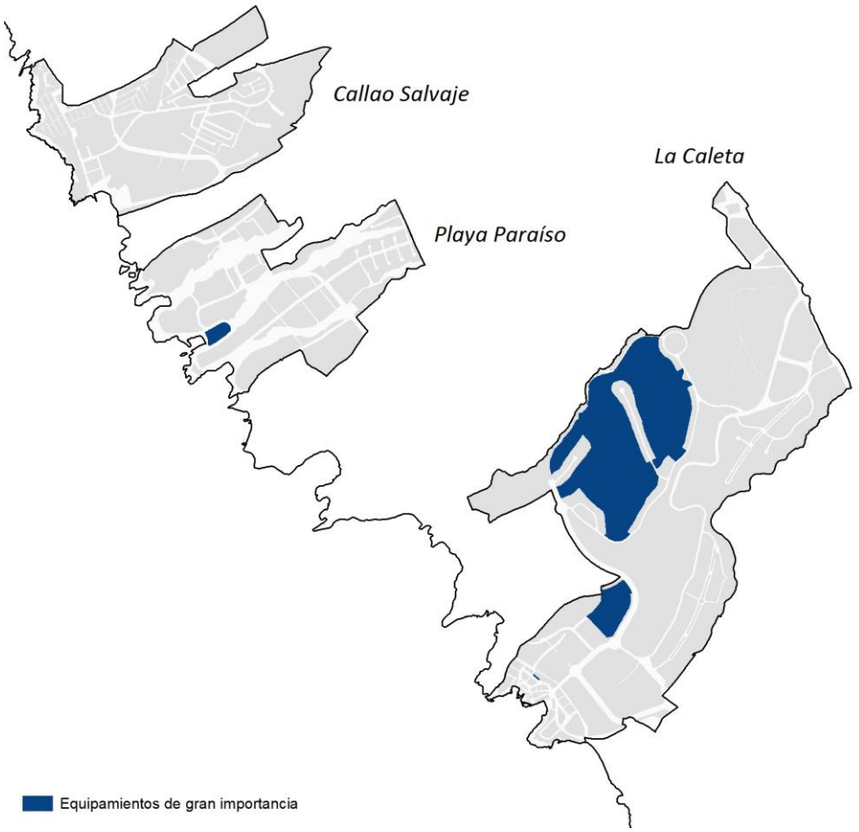


Plano: Establecimientos de alta categoría en el Ámbito del PMM de La Caleta-Playa Paraíso-Callao Salvaje. **Elaboración:** Propia.

- **Existencia de equipamientos privados de gran importancia.**

Respecto a los equipamientos privados existen algunos de alta calidad y gran importancia pertenecientes al núcleo de La Caleta, no solo para el ámbito turístico, sino a nivel insular. Estos grandes equipamientos se comportan como grandes atractores turísticos a la vez que funcionan como elementos dinamizadores indiscutibles, cuya repercusión, como ya se ha comentado, trasciende de la zona turística. Estos equipamientos, correspondientes con el Golf Costa Adeje y el Tenerife Top Training, aportan al área una mayor oferta de ocio.

Por otro lado, existen una serie de equipamientos de menor importancia como por ejemplo el Lago Paraíso en Playa Paraíso o La Escuela Municipal de Formación Acuática Integral de Adeje, sede de Apnea Academy, en La Caleta. Cabe destacar que la especialización de La Caleta en equipamientos destinados al deporte.



Plano: Equipamientos de gran importancia en el Ámbito del PMM de La Caleta-Playa Paraíso-Callao Salvaje. **Elaboración:** Propia.

4.4 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**
- **Insuficiente categoría de la oferta de alojamiento**
- **Escasa y baja calidad 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 de los ejes de actividad**
- **Estructura viaria y de movilidad confuso**
- **Obsolescencia y residencialización de la planta de alojamiento**
- **Obsolescencia y sobreoferta comercial**
- **Sistema dotacional insuficiente y de escasa oferta**
- **Ausencia de un modelo de núcleo turístico 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

FORTALEZAS GENERALES DEL ÁMBITO

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

Fidelización de los turistas y elevado nivel de satisfacción

Potente oferta complementaria de equipamientos deportivos de referencia

Existencia de oferta complementaria de playas y actividades náuticas

Existencia de Planes y Programas para la mejora del espacio público

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

Conforme al examen exhaustivo realizado sobre la conformación de los núcleos turísticos, se define el carácter del ámbito mediante la delimitación de áreas homogéneas que posibiliten la toma de decisiones de ordenación sobre el espacio privado. A continuación se sacarán las conclusiones por sectores de cada núcleo:

La Caleta

a) La Caleta I. Sector residencial de transición pesquera más antiguo del ámbito. Debe de resolver la transición entre la zona residencial de viviendas unifamiliares de una planta y una segunda línea más ancha de viviendas unifamiliares tipo "ciudad jardín con la zona vacante turística. Asimismo, debe resolver la falta de especialización turística, y de esta manera reactivar un nuevo eje de actividad en el sector de La Caleta I.

b) La Caleta II. Área Su uso es principalmente turístico, acoge los grandes establecimientos turísticos del núcleo y el centro deportivo de alto rendimiento de la costa sur. Posee bastantes espacios libres que carecen de tratamiento y un gran número de parcelas vacantes. Así mismo, es destacable la ausencia prácticamente de equipamientos y dotaciones, así como de usos terciarios que enriquezcan el núcleo turístico de La Caleta II.

c) Barranco de Las Torres. Es el sector más grande dentro del núcleo turístico de La Caleta. El uso predominante de la zona es el residencial, pequeñas bolsas de viviendas unifamiliares adosadas a una vía que recorre el área, y convive con el uso turístico con establecimientos de alta categoría. Así pues, no se producen diferencias formales, existe una imagen homogénea entre la tipología residencial y la turística. El ámbito carece de espacios libres acondicionados para el uso. Por otro lado, cabe destacar la ausencia de oferta complementaria y de equipamientos de interés turístico, convirtiéndola en una zona de escasa actividad.

d) Barranco del Inglés. Se trata de un sector en vías de desarrollo que actualmente se encuentra sin edificar en su gran mayoría. La estructura urbana que presenta es regular, tiene un parcelario prácticamente sin construir. Esta área se presenta como límite oriental del ámbito con el Barranco del Inglés al este, desde la Avda. Virgen de Guadalupe hasta la TF-1 por el norte. El uso principal es residencial, aunque actualmente solo existan escasas parcelas construidas, con tipología edificatoria residencial aislada. En este sector está prevista la existencia de espacios libres y equipamientos.

Playa Paraíso

a) Playa Paraíso I. Acoge al turístico, cuenta con una trama densa y orgánica, con hoteles de seis plantas y varias torres, y con escasez de espacio libre. No todos los establecimientos presentan un alto grado de conservación por lo que no generan en su conjunto una imagen deseable para el núcleo turístico. Asimismo,

carece prácticamente de equipamientos y dotaciones. Al igual que en el núcleo turístico de la Caleta, existe un problema en cuanto al uso comercial. En el caso de Playa Paraíso I existe un eje de actividad que está compuesto por pequeños comercios, bajos comerciales y un centro comercial que actualmente está cerrado, siendo necesaria una revitalización de la zona comercial.

b) Playa Paraíso II. Se trata de una zona puramente residencial, destaca por su distribución bastante regular, con una trama ordenada y reticular que crece transversalmente desde el litoral. La zona carece de espacios libres de buena calidad urbana, aunque existe gran número de parcelas vacantes, que podrían actuar como vacíos de oportunidad. Al igual que en el caso de Playa Paraíso, destaca la presencia de tres ejes paisajísticos que atraviesan el sector y que poseen una gran potencialidad ambiental y paisajística, como son los barrancos de Las Galgas, EL Pinque y de Las Salinas. Así mismo, carece de equipamientos y dotaciones, así como de usos terciarios que enriquezcan el núcleo turístico.

Callao Salvaje

a) Sueño Azul. Se trata de un sector que cuenta con la trama de mayor homogeneidad arquitectónica y urbanística de todo el ámbito. Existe la convivencia del uso residencial con el turístico, teniendo el primero una proporción mayor. Ambos poseen una tipología edificatoria muy distinta. En el caso del uso residencial predominan las viviendas unifamiliares de una planta y una red de calles que rodean el sector en el exterior y de peatonales en el interior. El frente marítimo presenta un alto nivel de ocupación, una imagen heterogénea de viviendas unifamiliares y establecimientos turísticos de gran altura con una escasa relación del usuario con el borde costero, destacando la ausencia de espacios estanciales que pongan en valor las condiciones ambientales del sector.

b) Callao Salvaje. Este sector corresponde con el núcleo primogénito, el uso principal es el turístico, donde predominan alturas entre una y cinco plantas, y a su vez convive con el uso residencial el cual posee una trama dispersa con manzanas irregulares y densidad media, en torno a vías que se adaptan a la topografía. Existe un grave problema con los espacios libres, es destacable la ausencia de espacios libres de entidad y al igual que en el sector de Sueño Azul existe una escasa relación con el borde costero, aceras angostas y paseo marítimo que carece de entidad.

Asimismo, es destacable la presencia de dos ejes paisajísticos que atraviesan el sector con gran potencialidad ambiental, el Barranco de Las Galgas y el Barranco de Iboibo.

c) Iboibo. Consta de una trama residencial de densidad media de viviendas unifamiliares y colectivas. Tiene una suave pendiente y su circuito cerrado de calles queda delimitado por una zona agraria y por el Barranco Iboibo. Por su situación, por la ausencia de equipamientos y su falta relación con zonas de actividad carece de interés turístico.

c) Costa Esmeralda. Este sector, que hace de límite norte del núcleo de Callao Salvaje, se localiza en una zona agrícola abancalada sin construir. Al igual que el caso anterior, por su situación, por la ausencia de equipamientos y su falta relación con zonas de actividad, carece de interés turístico.

5. EQUIPO REDACTOR

Equipo de Gesplan

Arquitectos

Oscar Rebollo Curbelo. Coordinador de convenios de intervenciones privadas

Mónica Carolina Socas Hernández. Responsable de proyectos

Patricia Carmen González Fernández. Responsable de proyectos (Fase 1)

Geógrafo

Rafael Daranas Carballo

Ciencias del Mar

Beatriz Herrera Morán

Economista

Oliver Hernández Pérez. Coordinador de intervenciones privadas

María del Carmen Garriga Acosta

Juristas

Carlos Sayas Casanova. Coordinador jurídico de convenios de intervenciones privadas

Delineante

Juan Manuel Cruz Herrera

Equipo Colaborador

Arquitectos

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

Lara Bello Ascanio

Sara González Quintero

Carmen Rosa Santana Lladó

Juan Alberto Bercedo Bello

Laura Díaz Herrera

Pedro Apeles Díaz Ortiz

Gabriela León Luis

Ingenieros de Caminos, Canales y Puertos

Carmen Melián de Andrés

Ingenieros Técnicos de Obras Públicas

Carlos David Martín Dávila

Juristas

Isabel Morales Gutiérrez

Morerba Sánchez Gutiérrez (Fase 1)

Geógrafos

Víctor Manuel Valerio Hernández

Israel Páez Escobar

Economistas

Héctor Lite Mora

Delineantes

Yolanda Cabrera Hernández

Marcos Samuel Dorta Negrín

Esteban Robles Hernández

Sara Díaz Moro (Fase 1)

gesplan

Ayuntamiento de Adeje

TENERIFE disfruta de todo

Gobierno de Canarias