

PUERTO SANTIAGO

PLAN DE MODERNIZACIÓN, MEJORA E INCREMENTO DE
LA COMPETITIVIDAD DE PUERTO SANTIAGO

GUÍA DE ISORA-SANTIAGO DEL TEIDE
TENERIFE

TOMO **01**
MEMORIA





ÍNDICE

1	INTRODUCCIÓN	1
1.1	ANTECEDENTES: LA RENOVACIÓN DE LOS ÁMBITOS TURÍSTICOS.....	1
1.2	MARCO DE ACTUACIÓN.....	8
1.3	OBJETIVOS Y ORGANIZACIÓN DE LA ESTRATEGIA.....	11
2	RÉGIMEN JURÍDICO APLICABLE.....	12
2.1	LEGISLACIÓN DE APLICACIÓN	12
2.2	INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN TERRITORIAL Y URBANÍSTICO.....	14
2.2.1	Plan Insular de Ordenación de Tenerife (PIOT).....	14
2.2.2	Instrumentos de ordenación de los Espacios Naturales Protegidos.....	16
2.2.3	Otros Instrumentos de Ordenación Territorial	17
2.2.4	Instrumentos de Ordenación Urbanística	24
2.3	LEGISLACIÓN SECTORIAL	27
3	INFORMACIÓN	42
3.1	ÁMBITO DE ESTUDIO	42
3.2	CARACTERIZACIÓN AMBIENTAL DEL ÁMBITO DE PUERTO SANTIAGO	43
3.3	TRAMA URBANA.....	45
3.3.1	Transformación.....	46
3.3.2	Morfología urbana.....	47
3.4	USOS PORMENORIZADOS.....	50
3.5	USOS DOTACIONALES EXISTENTES	53
3.6	INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS.....	56

3.6.1	Sistema viario	56
3.6.2	Red de abastecimiento de aguas.....	60
3.6.3	Red de saneamiento y pluviales	60
3.6.4	Red de energía eléctrica	61
3.6.5	Alumbrado público	62
3.6.6	Red de telecomunicaciones.....	62
3.6.7	Gestión de residuos.....	63
3.6.8	Infraestructura portuaria.....	64
3.7	ANÁLISIS DE LA EDIFICACIÓN Y DEL PRODUCTO TURÍSTICO	64
3.7.1	Tipología y categoría de los establecimientos turísticos.....	64
3.7.2	Plazas de alojamiento.....	68
3.7.3	Antigüedad y estado del alojamiento turístico	71
3.7.4	Renovación de establecimientos turísticos en el ámbito de actuación	75
3.8	ANÁLISIS SOCIOECONÓMICO.....	76
3.8.1	Aspectos demográficos, sociales y económicos.....	76
3.8.2	Producto turístico	77
3.8.3	Encuestas a turistas	84
3.9	LA CAPACIDAD POBLACIONAL, RESIDENCIAL Y TURÍSTICA, DEL PLANEAMIENTO VIGENTE CONFORME AL PTOTT	88
3.10	Análisis del cumplimiento de la ordenación pormenorizada del planeamiento vigente con el artículo 32 del TRLOTENC (modificado por el artículo 9 de la Ley 14/2014 de Armonización y Simplificación en materia de Protección del Territorio y de los Recursos Naturales).	96
4	DIAGNOSIS.....	101
4.1	DIAGNÓSTICO AMBIENTAL.....	101

4.2	DIAGNÓSTICO ESPACIO PÚBLICO	101
4.2.1	Acceso al litoral.....	101
4.2.2	Espacios de esparcimiento	103
4.2.3	Puntos de alta concentración de observadores.....	104
4.2.4	Redes y conectividad	105
4.3	DIAGNÓSTICO ESPACIO PRIVADO.....	107
4.3.1	Establecimientos turísticos.....	108
4.3.2	Establecimientos comerciales	110
4.3.3	Oferta complementaria.....	111
4.4	EVALUACIÓN DE LAS CARENCIAS Y DEBILIDADES DEL ÁMBITO.....	112
4.5	ÁNÁLISIS DE LAS AMENAZAS COMO DESTINO TURÍSTICO	114
4.5.1	Dimensiones de la calidad	114
4.5.2	Factores de calidad.....	114
4.6	DEFINICIÓN DE FORTALEZAS Y POTENCIALIDADES DEL NÚCLEO	116
5	CRITERIOS Y OBJETIVOS	118
5.1	CRITERIOS Y OBJETIVOS AMBIENTALES	118
5.2	CRITERIOS Y OBJETIVOS SOCIOECONÓMICOS Y URBANÍSTICOS	119
6	LÍNEAS ESTRATÉGICAS	122
6.1	APUESTA POR UN NÚCLEO TURÍSTICO CON CALIDAD E IDENTIDAD EN COHERENCIA CON EL MODELO ELEGIDO	123
6.2	LA ORDENACIÓN Y LA GESTIÓN DESDE UNA CONCEPCIÓN INTEGRAL E INTEGRADA	124
6.3	ORDENACIÓN Y POTENCIACIÓN DEL ESPACIO PÚBLICO	125
6.4	LA REVITALIZACIÓN Y REHABILITACIÓN EN EL ESPACIO PRIVADO	126

6.5	CREACIÓN DE UNA IDENTIDAD BASADA EN LAS SINGULARIDADES	127
6.6	ESTIMULAR E IMPLANTAR LA CULTURA DE LA CALIDAD EN EL CONJUNTO DEL DESTINO.....	128
6.7	LA PARTICIPACIÓN DE LA SOCIEDAD EN LAS INICIATIVAS DE REHABILITACIÓN	129
6.8	DESARROLLO DEL CLÚSTER DEL NÚCLEO TURÍSTICO	129
6.9	LAS ESTRATEGIAS DE GESTIÓN Y EJECUCIÓN	130
7	EL MODELO TURÍSTICO	133
7.1	INTRODUCCIÓN	133
7.2	RETOS DE LOS PRODUCTOS TURÍSTICOS.....	135
7.3	PUERTO SANTIAGO COMO PRODUCTO TURÍSTICO	136
8	EL MODELO DE ORDENACIÓN.....	141
8.1	ÁMBITO DE ACTUACIÓN	141
8.2	MODELO DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA	142
8.3	MOVILIDAD	146
8.4	PARÁMETROS VISUALES	151
8.5	ALTERNATIVAS EN EL ESPACIO PÚBLICO.....	155
8.5.1	Sistema viario	155
8.5.2	Sistema costero	167
8.5.3	Sistema de miradores.....	173
8.5.4	Sistema de espacios libres públicos	179
8.6	ALTERNATIVAS EN EL ESPACIO PRIVADO	186
8.7	LA CAPACIDAD POBLACIONAL, RESIDENCIAL Y TURÍSTICA, DE LAS ALTERNATIVAS DE ORDENACIÓN CONFORME AL PTOTT	194
8.8	ESPECIALIZACIÓN DE USO.....	201

8.9	INTERVENCIONES	202
8.9.1	Intervenciones en el espacio público	203
8.9.2	Intervenciones en el espacio privado.....	205
8.10	ÁMBITO DE GESTIÓN	209
8.11	ACTUACIONES DE DOTACIÓN	210
8.12	LA CAPACIDAD DE ALOJAMIENTO, RESIDENCIAL Y TURÍSTICA, DEL PLAN	212
8.13	JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO ART.34 TRLOTENC.....	216
8.14	JUSTIFICACIÓN DEL ARTÍCULO 32 DEL TRLOTENC, MODIFICADO POR EL ARTÍCULO 9 DE LA LEY 14/2014 DE ARMONIZACIÓN Y SIMPLIFICACIÓN EN MATERIA DE PROTECCIÓN DEL TERRITORIO Y DE LOS RECURSOS NATURALES.....	220
8.15	COMPATIBILIDAD DE LAS ACTUACIONES CON EL PLANEAMIENTO URBANÍSTICO	223
8.16	COMPARATIVA DE LOS PARÁMETROS URBANÍSTICOS RESPECTO AL PLANEAMIENTO VIGENTE	223
8.17	DETERMINACIONES DEL PTOTT	239
8.18	CONVENIO DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO “EL CERCADO”	240
8.19	Mejora de la justificación del modelo de ordenación, después del periodo de información pública.	244
8.19.1	Justificación de los cambios en las intervenciones sobre el espacio privado, respecto al fichero sometido a información pública.....	246
9	MEDIDAS, PROGRAMAS Y ACTUACIONES	251
9.1	SISTEMATIZACIÓN DE LAS INTERVENCIONES.....	252
9.2	PROGRAMA DE ACTUACIONES EN EL ESPACIO PÚBLICO	252
9.3	PROGRAMA DE ACTUACIONES EN EL ESPACIO PRIVADO.....	255
9.4	INCORPORACIÓN DE NORMATIVA REGULADORA EN LA APLICACIÓN DEL MODELO Y DE LA IDENTIDAD DEL DESTINO	255

9.5	PROGRAMA OPERATIVO DE IMPLANTACIÓN DE LA CALIDAD EN LAS ACTIVIDADES PÚBLICAS Y PRIVADAS	255
9.6	MEDIDAS PARA LA INCENTIVACIÓN DEL CLÚSTER DEL NÚCLEO TURÍSTICO	257
9.7	DESARROLLO DE INICIATIVAS DE GESTIÓN	259
10	EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA	261
11	EQUIPO REDACTOR.....	264

ABREVIATURAS UTILIZADAS EN ESTE DOCUMENTO

ARH	Áreas de Regulación Homogénea
BOC	Boletín Oficial de Canarias
COAC	Colegio Oficial de Arquitectos de Canarias
COTMAC	Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias
CPU	Comisión Provincial de Urbanismo
D.S.U.	Delimitación de suelo urbano
DOTC	Directrices de Ordenación del Turismo de Canarias
FITUR	Feria Internacional de Turismo en España
Ha	Hectáreas
ISTAC	Instituto Canario de Estadística
ITB	Internacional Travel Trade Show en Berlín
Km	Kilómetros
Kv	Kilovoltios
Kw	Kilovatios
m²	Metros cuadrados
N.N.S.S.	Normas Subsidiarias
PERI	Plan Especial de Reforma Interior
PGO	Plan General de Ordenación
PIB	Producto Interior Bruto
PICTE	Plan Integral de Calidad del Turismo Español
PIOT	Plan Insular de Ordenación de Tenerife
PMMIC	Plan de Modernización, mejora e incremento de la competitividad
PTEOPRE	Plan Territorial Especial de Ordenación para la Prevención de Riesgos de la isla de Tenerife
PTEOTT	Plan Territorial Especial de Ordenación del Transporte de Tenerife
PTOTT	Plan Territorial Especial de Ordenación Turística Insular de Tenerife
SITCAN	Sistema de Información Territorial de Canarias
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).
VAB	Valor Añadido Bruto
WTM	World Travel Market en Londres



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. Muchos de ellos datan de las décadas de los años 60-70, o primeros de los 80, habiéndose producido a lo largo de este periodo profundos cambios en este competido mercado como el surgimiento de nuevos destinos internacionales, inimaginables en el momento en el que muchos de estos núcleos nacieron, o el cambio en los hábitos y exigencias de los consumidores.

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 XX, 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.

Otro precedente importante fue la iniciativa de la Consejería de Turismo y Transportes del Gobierno de Canarias, que culminó con la aprobación del Decreto 10/2001, de 22 de enero, modificado por el Decreto 142/2010, de 4 octubre, por el que se regulan los estándares turísticos, determinando en el Título II los objetivos y criterios del planeamiento urbanístico para el diseño y ejecución de la urbanización turística.

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.

Los modelos turísticos son las clases de actividad turística que existen. Estos modelos son la suma de los negocios y de los elementos turísticos, en cierto modo podemos decir que un modelo turístico es lo que ofrece en su conjunto un destino turístico (la oferta) al turista (la demanda).

En los antecedentes históricos del Turismo como hubo tres modelos turísticos originales, el Turismo Cultural (el Grand Tour), el Turismo Religioso (peregrinaciones a lugares santos) y el Turismo de Salud (balnearios y casas de reposo). A estos modelos se sumaron a continuación el Turismo de Montaña y el Turismo de Playas (primero exclusivo de las elites y posteriormente extendido a las clases más populares). Y

finalmente el agotamiento de los modelos tradicionales ha producido una atomización de los modelos turísticos.

LOS MODELOS TURÍSTICOS

1. Los primeros modelos turísticos.

- Turismo Cultural
- Turismo Religioso
- Turismo de Salud

2. Los modelos turísticos en el nacimiento del Turismo Moderno.

- Turismo de Descanso (Sol y Playa)
- Turismo de Montaña

3. El "boom" del turismo natural.

- Turismo Natural
- Turismo Rural
- Ecoturismo

4. La recuperación del Turismo Cultural.

5. El turismo de ocio.

- Turismo de Juego
- Turismo de Parques Temáticos
- Turismo Gastronómico
- Turismo de Espectáculos

6. El turismo deportivo.

- Turismo Deportivo
- Turismo de Aventura

7. Otros modelos

- Turismo Social
- Turismo Estudiantil

En Europa es a partir de 1980 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 modelo 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.

A principios de los noventa 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 apuesta española y europea por un crecimiento basado en el **conocimiento**, la **innovación**, la **mejora de la productividad** y la **sostenibilidad** de la economía determinarán un nuevo marco de referencia para el sector que tendrá la oportunidad de realizar una aportación definitiva para la modernización económica y el bienestar social.

El turismo es un pilar en la evolución de la economía y sociedad españolas, que precisa **renovar** sus pautas de crecimiento para asegurar y maximizar su contribución al bienestar social, liderando la **nueva era del turismo**, marcada por el cambio tecnológico, la responsabilidad medioambiental y las demandas de la nueva sociedad.

Así mismo en el marco de la recuperación económica ,mediante la reconversión del sector inmobiliario y de la construcción y también la garantía de un modelo sostenible e integrador , tanto ambiental , como social y económico, requiere volcar todos los esfuerzos en aquellas actuaciones , es decir , las de rehabilitación y de regeneración y renovación urbanas, por ello , la Ley 8/2013, de 26 de junio, de rehabilitación y renovación urbanas , publicada en el B.O.E nº.153, en el artículo 3 dispone los “Fines comunes de las políticas públicas para un medio urbano más sostenible ,eficiente y competitivo” , estableciendo que los poderes públicos formularán y desarrollarán en el medio urbano las políticas de su respectiva competencia de acuerdo con los principios de sostenibilidad económica , social y medioambiental ,cohesión territorial , eficiencia energética y complejidad funcional para:

- a) Mejorar la calidad y funcionalidad de las dotaciones, infraestructuras y espacios públicos al servicio de todos los ciudadanos y fomentar unos servicios generales más eficientes económica y ambientalmente.

El informe de Evaluación de edificios previsto en el artículo 4, establece que cuando de conformidad con la normativa autonómica o municipal, exista que ya permita evaluar los extremos a) evaluación del estado de conservación del edificio ,evaluación de las condiciones básicas de accesibilidad universal y no discriminación de las personas con discapacidad para el acceso y utilización del edificio , éste se podrá completar con lo previsto en el apartado c) la certificación de eficiencia energética del edificio , si lo hay surtirá los mismo efectos que el informe regulado por esta Ley . Asimismo, cuando contenga todos los elementos requeridos de conformidad con aquella normativa, podrá surtir los efectos derivados de la misma, tanto en cuanto a la posible exigencia de la subsanación de las deficiencias observadas, como en cuanto a la posible realización de las mismas en sustitución y a costa de los obligados, con independencia de la aplicación de las **medidas disciplinarias y sancionadoras** que procedan, de conformidad con lo establecido en la legislación urbanística aplicable.

El Informe de Evaluación realizado por encargo de la comunidad o agrupación de comunidades de propietarios que se refieran a la totalidad del edificio o complejo inmobiliario **extenderá su eficacia”a todos y cada uno de los locales y viviendas existentes”.**

El Incumplimiento del deber de cumplimentar en tiempo y forma el Informe de Evaluación regulado por este artículo (3), y la disposición transitoria primera tendrá la consideración de **infracción urbanística**, con el carácter y las consecuencias que atribuya la normativa urbanística aplicable al incumplimiento del deber de dotarse del informe de inspección técnica de edificios o equivalente, en el plazo expresamente establecido.

En la **Disposición Transitoria primera**, se establece **el Calendario para la realización del Informe de Evaluación de los Edificios:**

1. *“Con el objeto de garantizar la calidad y sostenibilidad del parque edificado, así como para orientar y dirigir las políticas públicas que persigan tales fines, y sin perjuicio de que las*

Comunidades Autónomas aprueben una regulación más exigente y de lo que dispongan las ordenanzas municipales, la obligación de disponer del Informe de Evaluación regulado en el artículo 4, deberá hacerse efectiva, como mínimo, en relación con los siguientes edificios y en los plazos que a continuación se establecen:

2. **Los edificios de tipología residencial de vivienda colectiva con una antigüedad superior a 50 años, en el plazo máximo de cinco años, a contar desde la fecha en que alcancen dicha antigüedad, salvo que ya cuenten con una inspección técnica vigente, realizada de conformidad con su normativa aplicable y con anterioridad a la entrada en vigor de esta Ley.** *En este último caso, se exigirá el Informe de Evaluación cuando corresponda su primera revisión de acuerdo con aquella normativa, siempre que la misma no supere el plazo de diez años, a contar desde la entrada en vigor de esta Ley. Si así fuere, el Informe de Evaluación del Edificio deberá cumplimentarse con aquellos aspectos que estén ausentes de la inspección técnica realizada....”*

La citada Ley también modifica la Ley de Propiedad Horizontal, Ley 49/1960, de 21 de julio, artículo 10 tendrán carácter obligatorio y no requerirán de acuerdo previo a la Junta de Propietarios, impliquen o no modificación del título constitutivo o de los estatutos, **y vengán impuestas por las Administraciones Públicas** o solicitadas a instancia de los propietarios, las siguientes actuaciones:

- a) Los trabajos y las obras que resulten necesarias para el adecuado mantenimiento y cumplimiento del deber de conservación del inmueble y de sus servicios e instalaciones comunes, incluyendo en todo caso, **las necesarias para satisfacer los requisitos básicos de seguridad, habitabilidad y accesibilidad universal, así como las condiciones de ornato y cualesquiera otras derivadas de la imposición, por parte de la Administración,** del deber legal de conservación.

También se modifica el **artículo 17 de la Ley de Propiedad Horizontal**, Ley 49/1960 quedando redactado de la siguiente manera:

«Los acuerdos de la Junta de propietarios se sujetarán a las siguientes reglas:

1. La instalación de las infraestructuras comunes para el acceso a los servicios de telecomunicación regulados en el Real Decreto-ley 1/1998, de 27 de febrero, sobre infraestructuras comunes en los edificios para el acceso a los servicios de telecomunicación, o la adaptación de los existentes, así como la instalación de sistemas comunes o privativos, de aprovechamiento de energías renovables, o bien de las infraestructuras necesarias para acceder a nuevos suministros energéticos colectivos, podrá ser acordada, a petición de cualquier propietario, por un tercio de los integrantes de la comunidad que representen, a su vez, un tercio de las cuotas de participación.

La comunidad no podrá repercutir el coste de la instalación o adaptación de dichas infraestructuras comunes, ni los derivados de su conservación y mantenimiento posterior, sobre aquellos propietarios que no hubieren votado expresamente en la Junta a favor del acuerdo. No obstante, si con posterioridad solicitasen el acceso a los servicios de telecomunicaciones o a los

suministros energéticos, y ello requiera aprovechar las nuevas infraestructuras o las adaptaciones realizadas en las preexistentes, podrá autorizárseles siempre que abonen el importe que les hubiera correspondido, debidamente actualizado, aplicando el correspondiente interés legal.

No obstante lo dispuesto en el párrafo anterior respecto a los gastos de conservación y mantenimiento, la nueva infraestructura instalada tendrá la consideración, a los efectos establecidos en esta Ley, de elemento común.

2. Sin perjuicio de lo establecido en el artículo 10.1 b), la realización de obras o el establecimiento de nuevos servicios comunes que tengan por finalidad la supresión de barreras arquitectónicas que dificulten el acceso o movilidad de personas con discapacidad y, en todo caso, el establecimiento de los servicios de ascensor, incluso cuando impliquen la modificación del título constitutivo, o de los estatutos, requerirá el voto favorable de la mayoría de los propietarios, que, a su vez, representen la mayoría de las cuotas de participación.

Cuando se adopten válidamente acuerdos para la realización de obras de accesibilidad, **la comunidad quedará obligada al pago de los gastos**, aun cuando su importe repercutido anualmente exceda de doce mensualidades ordinarias de gastos comunes.

3. El establecimiento o supresión de los servicios de portería, conserjería, vigilancia u otros servicios comunes de interés general, supongan o no modificación del título constitutivo o de los estatutos, requerirán el voto favorable de las tres quintas partes del total de los propietarios que, a su vez, representen las tres quintas partes de las cuotas de participación.

Idéntico régimen se aplicará al arrendamiento de elementos comunes que no tengan asignado un uso específico en el inmueble y el establecimiento o supresión de equipos o sistemas, no recogidos en el apartado 1, que tengan por finalidad mejorar la eficiencia energética o hídrica del inmueble. En este último caso, los acuerdos válidamente adoptados con arreglo a esta norma obligan a todos los propietarios. No obstante, si los equipos o sistemas tienen un aprovechamiento privativo, para la adopción del acuerdo bastará el voto favorable de un tercio de los integrantes de la comunidad que representen, a su vez, un tercio de las cuotas de participación, aplicándose, en este caso, el sistema de repercusión de costes establecido en dicho apartado.

4. Ningún propietario podrá exigir nuevas instalaciones, servicios o mejoras no requeridos para la adecuada conservación, habitabilidad, seguridad y accesibilidad del inmueble, según su naturaleza y características.

No obstante, cuando por el voto favorable de las tres quintas partes del total de los propietarios que, a su vez, representen las tres quintas partes de las cuotas de participación, se adopten válidamente acuerdos, para realizar innovaciones, nuevas instalaciones, servicios o mejoras no requeridos para la adecuada conservación, habitabilidad, seguridad y accesibilidad del inmueble, no exigibles y cuya cuota de instalación exceda del importe de tres mensualidades ordinarias de gastos comunes, el disidente no resultará obligado, ni se modificará su cuota, incluso en el caso de que no pueda privársele de la mejora o ventaja. Si el disidente desea, en cualquier tiempo, participar de las

ventajas de la innovación, habrá de abonar su cuota en los gastos de realización y mantenimiento, debidamente actualizados mediante la aplicación del correspondiente interés legal.

No podrán realizarse innovaciones que hagan inservible alguna parte del edificio para el uso y disfrute de un propietario, si no consta su consentimiento expreso.

5. La instalación de un punto de recarga de vehículos eléctricos para uso privado en el aparcamiento del edificio, siempre que éste se ubique en una plaza individual de garaje, sólo requerirá la comunicación previa a la comunidad. El coste de dicha instalación y el consumo de electricidad correspondiente serán asumidos íntegramente por el o los interesados directos en la misma.
6. Los acuerdos no regulados expresamente en este artículo, que impliquen la aprobación o modificación de las reglas contenidas en el título constitutivo de la propiedad horizontal o en los estatutos de la comunidad, requerirán para su validez la unanimidad del total de los propietarios que, a su vez, representen el total de las cuotas de participación.
7. Para la validez de los demás acuerdos bastará el voto de la mayoría del total de los propietarios que, a su vez, representen la mayoría de las cuotas de participación. En segunda convocatoria serán válidos los acuerdos adoptados por la mayoría de los asistentes, siempre que ésta represente, a su vez, más de la mitad del valor de las cuotas de los presentes.

Cuando la mayoría no se pudiese lograr por los procedimientos establecidos en los apartados anteriores, el Juez, a instancia de parte deducida en el mes siguiente a la fecha de la segunda Junta, y oyendo en comparecencia los contradictores previamente citados, resolverá en equidad lo que proceda dentro de veinte días, contados desde la petición, haciendo pronunciamiento sobre el pago de costas.

8. Salvo en los supuestos expresamente previstos en los que no se pueda repercutir el coste de los servicios a aquellos propietarios que no hubieren votado expresamente en la Junta a favor del acuerdo, o en los casos en los que la modificación o reforma se haga para aprovechamiento privativo, se computarán como votos favorables los de aquellos propietarios ausentes de la Junta, debidamente citados, quienes una vez informados del acuerdo adoptado por los presentes, conforme al procedimiento establecido en el artículo 9, no manifiesten su discrepancia mediante comunicación a quien ejerza las funciones de secretario de la comunidad en el plazo de 30 días naturales, por cualquier medio que permita tener constancia de la recepción.
9. Los acuerdos válidamente adoptados con arreglo a lo dispuesto en este artículo obligan a todos los propietarios.
10. En caso de discrepancia sobre la naturaleza de las obras a realizar resolverá lo procedente la Junta de propietarios. También podrán los interesados solicitar arbitraje o dictamen técnico en los términos establecidos en la Ley.

11. Las derramas para el pago de mejoras realizadas o por realizar en el inmueble serán a cargo de quien sea propietario en el momento de la exigibilidad de las cantidades afectas al pago de dichas mejoras.»

Con fecha 11 de diciembre de 2013 el Cabildo Insular de Tenerife, y cuatro municipios turísticos de la Isla de Tenerife, Adeje, Arona, Santiago del Teide y Puerto de la Cruz con la Asociación hostelera y Extrahotelera de Tenerife, La Palma, La Gomera y el Hierro (ASHOTEL) firmaron el **Convenio de Regeneración del Espacio Turístico**, cuyo objeto era el impulso mediante la colaboración público-privada, de la regeneración del espacio turístico de la Isla a través de los siguientes mecanismos:

1. Proponiendo a las distintas Administraciones y Entidades con competencia en dicho espacio, la ejecución de acciones e intervenciones.
2. Proponiendo la modificación del Planeamiento urbanístico, en su caso.
3. Realizando aquellas acciones que propicien la dinamización de las zonas turísticas.
4. Auspiciando la debida coordinación de las actuaciones a realizar por las distintas Administraciones Públicas.

Entre sus miembros de la comisión ejecutiva, se encuentran a parte de la representación municipal, como es Santiago del Teide, en nuestro caso, El Gobierno de Canarias, la demarcación de Costas de Santa Cruz de Tenerife a nivel Estatal y Gesplan entre otros.

En el marco de esta colaboración este Plan de Modernización incluye las actuaciones públicas que en nuestro ámbito de actuación están desarrollándose o van a desarrollarse en el marco del Convenio, de esta manera integrándolas en este Instrumento urbanístico.

1.2 MARCO DE ACTUACIÓN

El presente documento se enmarca dentro de 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 virtud de la cual se determina en su artículo 7º 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”*. Al amparo de esta ley se elabora el Plan de modernización, mejora e incremento de la competitividad del sector turístico de Puerto Santiago, en adelante PMMIC.

La Ley tiene por 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 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. Para el desarrollo de las actuaciones y la consecución de los objetivos, es necesario la coordinación entre el sector público y privado, así como entre las diversas administraciones intervinientes en el proceso.

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 de Rehabilitación), 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, dotando de nuevas herramientas al planeamiento urbanístico.

La Disposición Adicional Tercera de la Ley 2/2013 modifica el anexo contenido en la Ley 19/2003, de 14 de abril, de Directrices de Ordenación General y de Directrices de Ordenación del Turismo (BOC nº 73, de 15 de abril de 2003), en adelante, Ley de Directrices, incluyendo al núcleo de Varadero-Playa La Arena , contenido en el ámbito de actuación objeto de este documento, como área de renovación urbana, estableciendo 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 Teguisse, 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 PMMIC cumple con las determinaciones relativas a límites de crecimiento, renovación y sustitución de la planta de alojamiento y crecimiento cualitativo de la oferta turística:

1. 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 del núcleo turístico degradado.

- c) La primacía de la calidad sobre el crecimiento cuantitativo y la orientación de la actividad turística hacia los sectores más rentables, que comporten el incremento de la productividad por gasto, especialización y duración de la estancia, así como la creación de una oferta multitemática diversa y amplia.

Teniendo en cuenta este marco, el PMMIC 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 requiere 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 del ámbito de actuación de este PMMIC.

Se trata de activar un nuevo modelo, que requiere de ideas innovadoras que doten al Núcleo Turístico existente de espacios de calidad, habitables, multifuncionales 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.

Con la finalidad de atender mejor esas necesidades es recomendable fomentar la utilización de los sellos turísticos establecidos por el Gobierno de Canarias, que ponen en valor las cualidades naturales existentes (por ejemplo: “Family Welcome”, “Wellness Delight”, “Volcanic Experience”, “Water Sports Experience”), donde las náuticas, en el núcleo costero de Puerto de Santiago, juegan un papel importante para la atracción turística, como son la práctica de deportes acuáticos tales como el submarinismo, gracias a sus aguas cristalinas y la rica fauna marina existente, así como la presencia de un puerto deportivo en “Los Gigantes” con condiciones ideales de salida de barcos deportivos y turísticos para paseos costeros y avistamiento de colonias de ballenas y delfines que habitan en esas aguas.

Para dotar al núcleo turístico de Puerto Santiago de una nueva imagen más atractiva, es importante mejorar el contacto de la trama urbana con el litoral, con la finalidad de acercar el mar al ciudadano. Igualmente relevante es la transformación de la actual red viaria, articulando sus necesidades funcionales con la creación de ámbitos capaces de transmitir sensaciones agradables vinculadas al disfrute de los espacios

libres, como las plazas y los parques, proponiendo recorridos urbanos en forma de paseos o de prácticas deportivas. Todo ello con el fin de enriquecer la trama urbana de Puerto Santiago e incentivar la movilidad de una forma sostenible, reorganizando y limitando, a su vez, la presencia del automóvil.

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, un nuevo núcleo turístico volcado al exterior y con una marca e identidad propia.

1.3 OBJETIVOS Y ORGANIZACIÓN DE LA ESTRATEGIA

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

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

- La apuesta por una Núcleo Turístico 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 del núcleo turístico.

Los objetivos específicos del ámbito de actuación se desarrollan en los apartados 6 “Líneas Estratégicas” y 9 “Medidas, Programas y Acciones” de esta Memoria.

2 RÉGIMEN JURÍDICO APLICABLE

2.1 LEGISLACIÓN DE APLICACIÓN

La Ley de Renovación, establece en el artículo 7.2 que cuando los instrumentos de ordenación territorial previstos por la normativa no existan, o no se encuentren adaptados a las Directrices de Ordenación General y del Turismo de Canarias, aprobadas por la Ley de Directrices, el PMMIC podrá prever, asimismo determinaciones que no se hallen contempladas por dichos instrumentos o, en su caso, alterarlas. Para el caso de que dichos instrumentos de ordenación territorial se encuentren adaptados a las Directrices de Ordenación General y del Turismo de Canarias, se determina en el apartado 7, que sus determinaciones tendrán el carácter normativo de recomendación para el PMMIC, 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 otro lado, el artículo 6.3 determina que las actuaciones de renovación urbana tienen la consideración de actuaciones de transformación urbanística, conforme a lo regulado en la legislación básica, **siéndoles de aplicación el régimen legal establecido a las actuaciones de urbanización o de dotación**, según sea su objeto, determinando en el apartado 4 del mismo artículo que las actuaciones de renovación aprobadas mediante el PMMIC tienen, en todo caso, los mismos efectos que las derivadas de los planes de ordenación urbanística. A tal efecto se aplicará el régimen de las actuaciones de transformación urbanística de dotación las cuales están determinadas en el Artículo 14 del Texto Refundido de la Ley del Suelo (RDLeg.2/2008, de 20 de Junio, en adelante TRLS-08).

Los planes de modernización, mejora e incremento de la competitividad son, según determina el artículo 7 de la Ley 2/2013, de 29 de mayo, de renovación y modernización turística de Canarias (LRMTC), “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, sin posibilidad de clasificar o reclasificar suelo, si no existe acuerdo municipal previo que lo permita”.

Como señala la Exposición de Motivos de la propia norma legal, “el texto recoge y hace suyo la habilitación que la Ley 6/2009 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. Manteniendo, como ya se ha indicado, su tramitación ágil y su carácter sustitutorio respecto al planeamiento vigente, la nueva ley refuerza sus aspectos más relevantes y ratifica su carácter ejecutivo y alcance, insertándose como instrumento de ordenación urbanística en el sistema de planeamiento de Canarias”.

Por tanto, aunque su origen fue ajeno al Sistema de Planeamiento, la consolidación del instrumento de planificación se realiza incorporándolos, como instrumentos de ordenación urbanística en suelos turísticos, al Sistema de Planeamiento de Canarias y, consiguientemente, sujetándolo, en todo lo no previsto expresamente en la LRMTC, a la legislación urbanística general.

De forma casi coetánea se aprueba, a nivel estatal, la Ley 8/2013, de 26 de junio, de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas (LRRRU), que, conforme a su artículo 1, tiene por objeto:

“...regular las condiciones básicas que garanticen un desarrollo sostenible, competitivo y eficiente del medio urbano, mediante el impulso y el fomento de las actuaciones que conduzcan a la rehabilitación de los edificios y a la regeneración de los tejidos urbanos existentes, cuando sean necesarias para asegurar a los ciudadanos una adecuada calidad de vida y la efectividad de su derecho a disfrutar de una vivienda digna y adecuada”.

Dicha norma estatal introdujo en nuestro ordenamiento jurídico los objetivos de rehabilitación, regeneración y renovación urbana preconizados por la Unión Europea, con carácter general, respecto de los tejidos urbanos en la consecución de la máxima ecoeficiencia posible de la ciudad ya consolidada, lo que supuso, necesariamente y para viabilizar esos objetivos, la modificación de distintas normas, como el Texto Refundido de la Ley de Suelo, aprobado por RDL 2/2008, de 20 de junio (TRLS-08).

Resulta evidente que esa normativa estatal será aplicable, al igual que a cualquier otro instrumento de planeamiento, a los planes de modernización, mejora e incremento de la competitividad.

Así, a título de ejemplo, al aplicar el artículo 6.3 de la LRMTIC, debe entenderse que, dada la modificación de la legislación básica del Estado, junto a las actuaciones de urbanización y a las actuaciones de dotación, cabe incorporar, en los procesos de renovación auspiciados por los planes de modernización, mejora e incremento de la competitividad (en adelante PMMIC), las actuaciones de edificación definidas “ex novo” en el artículo 14.2 del TRLS-08, tras la modificación operada por la Ley 8/2013.

Los PMMIC podrán incorporar, en consecuencia, actuaciones amparadas en la legislación específica canaria o, en su caso, en la legislación básica estatal, aunque, como sucede con las actuaciones de edificación, tal figura no haya sido incorporada expresamente a nuestro marco normativo propio. En todo caso, cuando lo que se apliquen sean normas de carácter estatal, sujetas por tanto en su aplicación a los límites y requisitos de dicha normativa, deberá especificarse expresamente tal circunstancia para evitar restricciones de aplicación derivada de la regulación canaria y, en concreto, los previstos específicamente a los incentivos de renovación regulados expresamente en la LRMTIC.

Por todo ello, los PMMIC 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. Este carácter ágil con que cuentan los PMMIC se deduce del texto de la Ley de Renovación, que establece en su artículo 8.3 que su tramitación debe ser abreviada y de fase única remitiéndose copia del documento al ayuntamiento en cuyo término se localice la urbanización o el núcleo turístico afectado y al Cabildo Insular correspondiente, así como al departamento competente en materia de turismo de la Administración Pública de la Comunidad Autónoma de Canarias y a los agentes económicos y sociales a través de sus entidades representativas, quienes en el plazo de cuarenta y cinco días hábiles, o de dos meses si fuere exigible la evaluación ambiental estratégica del plan, podrán informar sobre su afección a las competencias e intereses económicos que tienen respectivamente atribuidos.

En virtud del Anexo de la Ley 19/2003, redactado por la Disposición Adicional Tercera de la Ley de Renovación, las áreas comprendidas en el **núcleo Varadero-Playa de la Arena en Tenerife** se consideran **áreas de renovación urbana**, a efectos de la ordenación insular y general como de declaración de áreas a renovar en el planeamiento territorial así como en el Plan Territorial Especial de Ordenación Turística, declarándose como ámbito suroeste de **referencia turística principal para su desarrollo de cara al futuro** (art.2.2.5.1 del PIOT). Dicho ámbito que debe ser objeto de actuaciones de **reforma interior** (art. 2.2.5.3. del PIOT) de cara a la **consolidación** del modelo de **ordenación turística del litoral** (áreas turísticas singulares vinculadas a grandes equipamientos de ocio, resorts), corresponde a la parte norte aquella que esencialmente pertenece al municipio de Santiago del Teide, en el que se incluye por similitud la urbanización de **El Varadero y el Sector Turístico de Cueva del Polvo que pertenecen al Municipio de Guía de Isora.**

2.2 INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN TERRITORIAL Y URBANÍSTICO

2.2.1 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 PMMIC.

Para la comarca suroeste el PIOT establece en política turística dos líneas de actuación: la de recualificación de las áreas existentes, especialmente a través de acciones de reequipamiento e infraestructura y la rehabilitación de los núcleos rurales con valor patrimonial para destino turístico, a través de la inversión directa pública y el fomento de las actuaciones privadas acordes con los objetivos de ordenación del PIOT. Indirectamente, el desarrollo turístico debe coordinarse con la política de fomento agrario de la comarca y con programas sectoriales de inversión pública (especialmente de actuaciones en el litoral y ejecución de dotaciones).

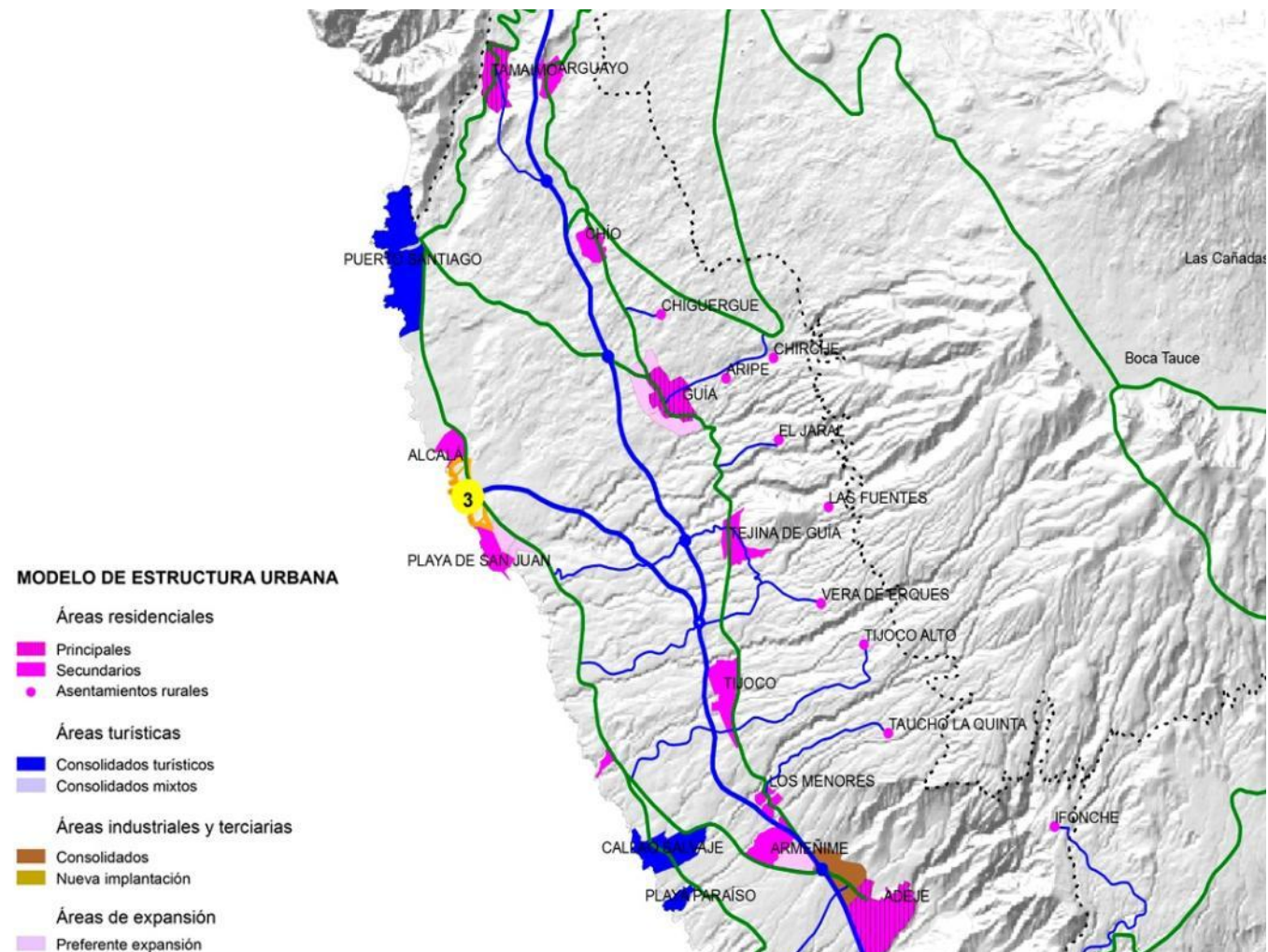


Imagen: PIOT. Modelo de estructura urbana. Fuente: PIOT.

En la ordenación del PIOT se prevé la ampliación y mejora del Puerto de los Gigantes:



Imagen: PIOT. Plan Insular de Puertos. Fuente: PIOT.

Puerto Santiago tiene la consideración de Núcleo Turístico, entendido como núcleo urbano constituido por un conjunto de áreas urbanas de carácter mayoritariamente turístico.

2.2.2 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.

El artículo 48.3 del TRLOTENC regula las categorías de Espacios Naturales Protegidos del archipiélago que se integran en la Red del mismo nombre, en función de los valores y bienes naturales que se protegen, diferenciando entre:

- Parques: Naturales y Rurales.
- Reservas Naturales: Integrales y Especiales.
- Monumentos Naturales.
- Paisajes Protegidos.
- Sitios de Interés Científico.

Por otro lado, el artículo 21 del TRLOTENC determina los instrumentos que ordenan cada una de estas categorías, y que son:

- Planes Rectores de Uso y Gestión de Parques Nacionales, Naturales y Rurales.
- Planes Directores de Reservas Naturales integrales y especiales.
- Planes Especiales de los Paisajes Protegidos.
- Normas de Conservación de Monumentos Naturales y Sitios de Interés Científico.

En el interior del ámbito de actuación del presente PMMIC no se localizan áreas protegidas de las incluidas en la Red Canaria de Espacios Naturales Protegidos, únicamente habrá que tener en cuenta el T-13 Parque Rural de Teno y su Plan Rector de Uso y Gestión (BOC núm. 241/2006, de 14 de diciembre), a tener en consideración por las posibles afecciones que se pudieran generar sobre él dada la contigüidad a éste. Sin embargo, no se detectan afecciones directas ni indirectas por las determinaciones del PMMIC, por el propio carácter del mismo.

2.2.3 Otros Instrumentos de Ordenación Territorial

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.

1. Plan Territorial Especial de Ordenación Turística Insular de Tenerife.

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 del núcleo turístico.

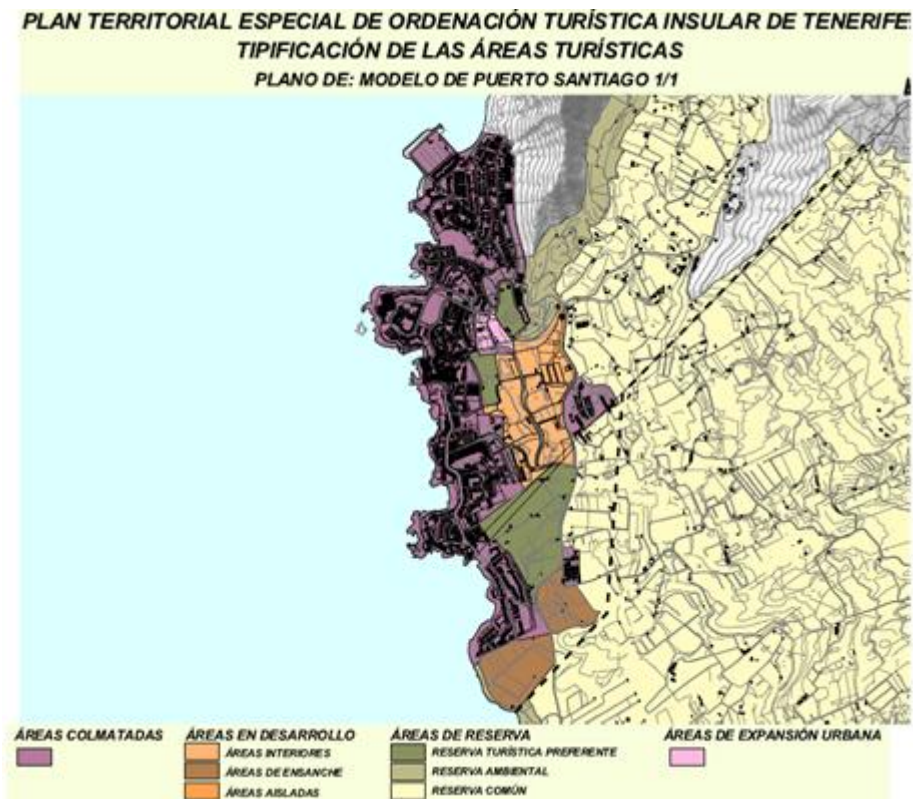
El PTOTT identifica las zonas turísticas delimitando ámbitos de referencia turística, entendidos como los ámbitos que presentan características apropiadas, a escala insular, para constituir soporte de la oferta turística alojativa.

El PTOTT establece para la zona turística de Puerto Santiago una oferta o estrategia promocional basada en el concepto de “vacaciones de sol y playa apacible”, lo que supone un desarrollo de la oferta de actividades en contacto con la naturaleza y educativo-culturales enriquecedoras en el medio natural, dentro de un clima agradable y con gran tranquilidad y orientado a un usuario de edad avanzada, con poder adquisitivo medio-alto, mediante la mejora de las instalaciones alojativas, oferta de servicios de salud y adecuado tratamiento del medio urbano.

Los objetivos de ordenación que el PTOTT establece en el caso de la zona turística de Puerto Santiago son:

- Limitar el crecimiento de la oferta alojativa en los próximos años, incluso reduciéndola en los establecimientos de menor categoría y mayor antigüedad.
- Potenciar las actividades de ocio respetuosas con el entorno. Potenciar hoteles especialistas en salud.
- Profundizar en la rehabilitación de la oferta de restauración y comercial.
- Potenciar la especialización formativa de trabajadores hacia las demandas de servicios del público objetivo.
- Mejorar las condiciones medioambientales y de tranquilidad con particular incidencia en el nivel de ruidos.
- Homogeneizar la imagen del destino turístico.

Dentro de las zonas turísticas distingue a su vez ámbitos de ordenación, a efectos de distribución de usos, que serían las áreas Turísticas, tipificando según su estructura en áreas Colmatadas, en Desarrollo (Interiores, de Ensanche, Aisladas), de Reserva (Reserva Turística Preferente, Reserva Ambiental y Reserva Turística Común) y de Expansión Urbana. Según los usos distingue entre: áreas con destino Turístico, Residencial y Mixto.



Tipificación de las áreas turísticas según PTOTT



Imagen izq.: Destino de las áreas turísticas según PTOTT

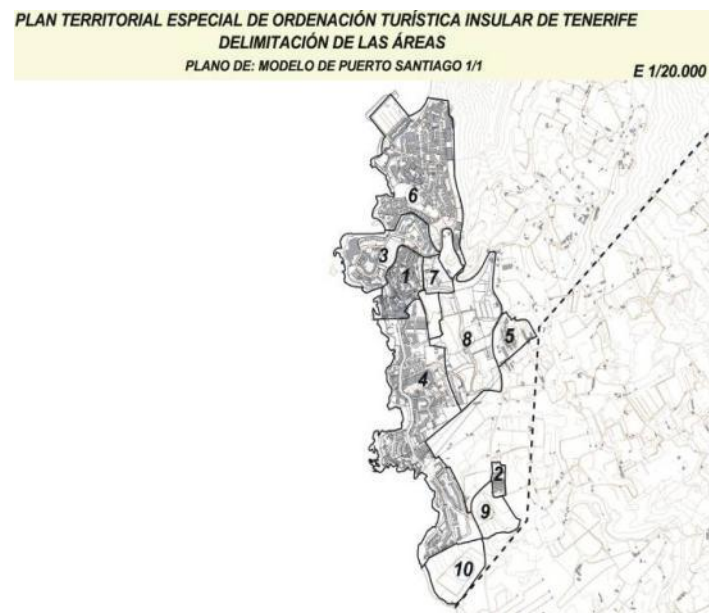


Imagen Dcha.: Delimitación de las áreas según PTOTT. Fuente: PTOTT.

En la zona turística de Puerto Santiago el PTOTT establece diez ámbitos de ordenación, asignándoles la siguiente caracterización:

1. Puerto de Santiago
2. Cueva del Polvo

Ambos ámbitos son calificados como áreas colmatadas de destino residencial, y por lo tanto destinadas a albergar el alojamiento permanente de la población local. Los usos compatibles son los usos terciarios.

3. La Hondura
4. Playa de la Arena
5. San Francisco

El PTOTT las considera como áreas colmatadas con destino mixto, que son aquellas en las que coexisten los usos turísticos y residenciales y cuyo nivel de consolidación actual y permanencia en el futuro se reconoce. Son usos compatibles el turístico (establecimientos turísticos recreativos), el recreativo y el terciario.

6. Los Gigantes.

Se trata de un área colmatada con destino mixto, y por lo tanto el desarrollo urbanístico se destina a albergar de forma exclusiva o mayoritaria establecimientos turísticos en parcelas diferenciadas, pudiendo tener como uso secundario el residencial.

7. Santiago del Teide.

Se trata de un área de expansión urbana con destino residencial. El uso compatible es el terciario (comercio minorista, hostelería y oficinas)

8. Santiago del Teide

Es un área de desarrollo interior con destino turístico. El uso secundario es el residencial, y el compatible el recreativo y el terciario.

9. Villa Canaria.

Se trata de un área de desarrollo en ensanche con destino mixto, encontrándose suspendida en el Plan Territorial Especial de Ordenación Turística Insular de Tenerife.

10. Cueva del Polvo

Es un área de desarrollo en ensanche, con destino turístico pudiendo tener como uso secundario el residencial. El uso compatible es recreativo y terciario.

Son de destacar las estipulaciones contenidas en las Disposiciones Transitorias del PTOTT, referentes a:

- Disposición Transitoria Primera. “Licencias urbanísticas solicitadas con anterioridad a la aprobación inicial del PTOTT”.
- Disposición Transitoria Segunda. “Suspensión de proyectos de urbanización y sistemas de ejecución”.
- Disposición Transitoria Tercera. “Parcelas existentes con anterioridad a la aprobación del Plan”.
- Disposición transitoria Cuarta. Normas de aplicación directa.

Primera.- Licencias urbanísticas solicitadas con anterioridad a la aprobación inicial del PTOTT.

1. *“Las licencias urbanísticas solicitadas con anterioridad al 25 de noviembre de 2003, fecha en la que se publicó el acuerdo de aprobación inicial del Plan, y que en dicha fecha estuvieran en plazo de tramitación administrativa podrán concederse de conformidad al régimen urbanístico vigente en el momento de su solicitud”.*
2. *“El Ayuntamiento podrá desestimar la concesión de estas licencias urbanísticas si de las mismas se dedujeran afecciones graves a las propuestas de ordenación turística de este Plan”.*

Segunda.- Suspensión de proyectos de urbanización y sistemas de ejecución.

1. *“Hasta la aprobación del planeamiento urbanístico adaptado, se suspenderá la aprobación de los proyectos de urbanización y de los sistemas de ejecución que desarrollen sectores de suelo urbanizable en áreas con destino Turístico o Mixto”.*

Tercera.- Parcelas existentes con anterioridad a la aprobación del Plan.

1. *Las parcelas existentes con anterioridad al 25 de noviembre de 2003, fecha en la que se publicó el acuerdo de aprobación inicial del Plan, entendiéndose como tales aquellas que constaran ya presentadas en el Registro de la Propiedad o consecuentes de un sistema de ejecución urbanística que hubiera ultimado su procedimiento en vía administrativa, que incumplieran la*

superficie mínima requerida para el uso residencial en categorías primera y segunda, conforme el artículo 4.3.2.1 PTOTT, podrán ser susceptibles de edificación con este uso, salvo determinaciones más restrictivas del planeamiento urbanístico, en las siguientes condiciones:

- a) *En cualquiera de las dos categorías cuando se hallaren comprendidas entre dos parcelas edificadas, no sometidas, una o ambas, a un proceso de renovación edificatoria.*
- b) *En las condiciones de la categoría segunda, cuándo ésta esté prevista como uso principal o secundario en la correspondiente Área, sin perjuicio del cumplimiento de las restantes condiciones, incluso el estándar de densidad por unidad de vivienda. Para ello será preciso uno de los dos procedimientos siguientes:*
 - *La concreción en el planeamiento urbanístico adaptado o, en su caso, mediante la tramitación de un estudio de detalle de la correspondiente manzana o unidad urbanística equivalente, de las condiciones de ordenación de los volúmenes y características formales y constructivas de la edificación, con especial referencia a las condiciones de implantación de la edificación y su adaptación topográfica, artículo 4.4.2 PTOTT y al tratamiento de los espacios libres, accesos y elementos de cerramiento y delimitación de las parcelas, conforme al artículo 4.4.4 PTOTT.*
 - *La construcción conforme un único proyecto de edificación de un grupo de parcelas que alcance la superficie mínima requerida de 1.000 m².*

Cuarta.- Normas de aplicación directa.

En ausencia de planeamiento urbanístico adaptado a las Directrices de Ordenación del Turismo de Canarias, tendrán la consideración de normas de aplicación directa las establecidas en los artículos siguientes:

- a) *Artículo 1.2.4.1. Disposiciones gráficas del PTOTT.*
- b) *Artículo 4.4.2. Adaptación topográfica, apartados 1 y 3.*
- c) *Artículo 4.4.3. Superficie edificable normativa, apartados 1, 2, 3 y 4.*
- d) *Artículo 4.4.4. Tratamiento de los espacios libres de parcela, apartados 1, 2, 3 y 4.*

2. 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 26 de noviembre de 2010, se aprobó definitivamente el Plan Territorial Especial de Ordenación del Paisaje de Tenerife (BOC núm. 254/2010, de 28 de diciembre).

Este instrumento plantea un conjunto de criterios y medidas con una naturaleza marcadamente paisajística de acuerdo a la clasificación y categorización del suelo establecida por el TRLOTENC,

conforme al destino principal de las mismas, conservación ambiental, actividades agropecuarias, extractivas, residencial, industrial, terciario y turístico.

Las determinaciones del PTEOPT se estructuran en dos bloques principales:

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

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

- Reserva de espacios libres alrededor de las zonas turísticas, adecuados a la transición paisajística entre zonas públicas y privadas, con una anchura orientativa entre 15 y 30 m., proporcionalmente a la dimensión y densidad de la actuación.
- Desarrollo unitario y coherente de la urbanización, evitando tipologías disonantes y, en general, difícilmente integrables.
- Objetivo prioritario del color es amortiguar la presencia de las edificaciones. Éste debe tener como referencia el sustrato abiótico que lo sustenta, considerar el tono y la saturación (colores tierra, gama de 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.

2.2.4 Instrumentos de Ordenación Urbanística

El presente Plan de Modernización abarca dos términos municipales, Santiago del Teide y Guía de Isora, por lo que debemos tener en cuenta los planes generales de ordenación de sendos municipios:



Imagen: Planeamiento vigente. Elaboración propia.

Mediante Acuerdo de la COTMAC de 11 de mayo de 2005 publicado BOC núm. 168/2005, de 26 de agosto; BOP núm. 157/2005, de 27 de septiembre), se aprobó definitivamente de forma parcial el Plan General de Ordenación de Santiago del Teide, Adaptación Plena al TR-LOTENC, “

Tal y como se desprende del acuerdo de la COTMAC:

“La Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias en sesión celebrada el 11 de mayo de 2005 adoptó, entre otros, el siguiente Acuerdo:

“.. Aprobar definitivamente y de forma parcial el Plan General de Ordenación de Santiago del Teide, de acuerdo con lo previsto en el artículo 43.2.c) del 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 concreto, los suelos urbanizables (excepto los turísticos), los urbanos no consolidados (excepto los turísticos) y los núcleos rurales de Las Manchas, Valle de Arriba y El Retamar, así como las modificaciones provenientes del suelo aprobado definitivamente en el Acuerdo de la C.O.T.M.A.C. de 30 de julio de 2002, a reserva de la subsanación, de forma previa a su publicación, de las deficiencias que se detallan a continuación, manteniendo la suspensión del suelo urbanizable turístico y el urbano consolidado turístico de Puerto Santiago-Los Gigantes, hasta que entre en vigor el Plan Territorial Especial de Ordenación del Turismo de la isla de Tenerife.”

Los ámbitos turísticos en la zona costera quedaron suspendidos en la aprobación definitiva del PGO hasta tanto se produjera la revisión y adaptación al PTOTT del PGO .Teniendo en cuenta que esta adaptación no se ha producido en estos ámbitos , son de aplicación las Normas subsidiarias, por lo tanto este PMMIC va a modificar las determinaciones de las Normas Subsidiarias en estos ámbitos en aquello señalado explícitamente en el Plan , quedando el resto conforme a la normativa vigente que son las Normas Subsidiarias.

El 26 de agosto de 2005, se publica en el BOC la Resolución de 29 de julio de 2005, por la que se hace público el Acuerdo de la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias, en sesión de 6 de abril de 2005, por la que aprueba definitivamente y de forma parcial, el Plan Territorial Especial de Ordenación Turística Insular de Tenerife, justificándose de esta manera la especialización de uso en las áreas mixtas apoyándonos en la Ley 2/2013 de 29 de mayo de 2013, de renovación y modernización turística de Canarias (en adelante Ley de Renovación) en su artículo 25 referido a la especialización de usos en las zonas turísticas “ El planeamiento urbanístico o los planes de modernización, mejora e incremento de la competitividad ,dividirán en recintos de intervención el suelo turístico donde coexistan usos turísticos o residenciales, bien por residencialización de establecimientos turísticos, bien porque el planeamiento anterior permitía indistintamente ambos usos, con objeto de encauzar su especialización **en áreas de uso turístico exclusivo**, de uso residencial exclusivo, o de compatibilidad.

También cabe destacar que el Ayuntamiento, en sesión plenaria celebrada el 31 de julio de 2012, acordó aprobar el documento de Avance que recoge los trabajos de la Revisión del PGO de Santiago del Teide, así como el informe de sostenibilidad ambiental (BOP núm. 155/2012, de 13 de noviembre).

Ámbito ordenado por las Normas Subsidiarias de Santiago del Teide, año 1989.

Las NNSS siguen vigentes en el suelo con uso turístico, abarcando suelo urbanizable y suelo urbano. En lo que respecta a las tipologías edificatorias y a los usos nos encontramos con casas y bloques aislados, casas aterrazadas, agrupación unitaria de casas, volumetrías especiales (Ejemplo: Poblado Canario), comercial, recreativo, deportivo y cívico administrativo.

Las NNSS delimitan varios Polígonos de Actuación, coincidentes con antiguos planes parciales:

- Los Gigantes I
- Los Gigantes II
- Nicole
- La Honduras y El Cercado
- Costa de los Salvajes
- Las Arenas
- Arena Negra

- Playa del Sol
- Punta Negra

Además existen tres planes parciales aprobados definitivamente : Plan Parcial Santiago del Teide (13/11/1992), Plan Parcial Lajas de Chapín (13/12/1992) y Plan Parcial San Francisco (14/09/1993).

Ámbito ordenado por el Plan General de Santiago del Teide, año 2005.

Los suelos ordenados por el PGO, que tienen uso residencial, son tres:

- La Vigilia I, con una extensión de 57.616 m² es un suelo urbano consolidado de uso residencial. La tipología edificatoria de esta zona está conformada por manzanas con frentes de casas ordenadas (edificación cerrada), y casas aisladas (ciudad jardín) de dos a tres plantas de altura.
- La Vigilia II, conformado por suelo urbano no consolidado de uso residencial de 6.588 m² de superficie. Este ámbito completa el de la Vigilia I, manteniendo la edificabilidad y el suelo destinado a espacios libres y a equipamientos correspondiente al planeamiento anterior. La tipología edificatoria está compuesta por edificaciones con frentes de casas ordenados (edificación cerrada).
- Sector "C" es suelo urbanizable sectorizado ordenado de uso residencial. La ordenación que se propone se ajusta al trazado de la calle, que se constituye como el eje fundamental de acceso a las nuevas áreas residenciales, y divide el sector en dos ámbitos de características topográficas distintas. Las unidades residenciales se ajustan a las condiciones de la zona "Viviendas aterrazadas", mediante la disposición de dos tipologías distintas que se adaptan a las condiciones variantes de las pendientes. Se ha reservado para equipamiento el frente a la rotonda, en la intersección entre la nueva calle y la actual carretera TF 47.

Los sectores A-B y D, suelos urbanizables sectorizados (S.U.S.) de uso turístico, se encuentran suspendidos en el PGO de Santiago del Teide aprobado definitivamente. Las NNSS, que sería el planeamiento vigente en dichos sectores, se remite en la normativa a la redacción de los instrumentos de desarrollo en este caso, Planes Parciales que aún no han sido redactados. Estos sectores, no tienen determinaciones de ordenación estructural y por tanto, no tienen capacidad alojativa asignada.

Ámbito ordenado por la Modificación Puntual del PGO de Santiago del Teide, año 2012.

La COTMAC, en sesión celebrada el 31 de enero de 2012, acordó aprobar la Memoria Ambiental y, definitivamente, la Modificación Puntual del PGO de Santiago del Teide, en la Zona de Puerto Santiago en la U.A. nº 3 La Vigilia 2 y en el Sector "C" El Cercado (BOC núm. 040/2012, de 27 de febrero; BOP núm. 037/2012, de 19 de marzo). Esta modificación, que se ajusta a las condiciones normativas establecidas en el PGO de Santiago del Teide, surge de la necesidad del Ayuntamiento de obtener una parcela adecuada para la implantación de un Consultorio Local en la zona, en el lugar específicamente seleccionado por el Servicio

Canario de Salud. Se procede por tanto a redefinir la ubicación de las dotaciones y las parcelas edificables conforme a las características del territorio, todo ello sin incrementar las condiciones de aprovechamiento urbanístico ya reconocidas en el planeamiento vigente.

Ámbito ordenado por el Plan General de Ordenación de Guía de Isora, año 2010.

El Plan General de Ordenación de Guía de Isora, Adaptación a las Directrices de Ordenación General y a las Directrices de Ordenación del Turismo de Canarias, aprobadas por la Ley 19/2003, de 14 de abril (BOC núm. 119/2010, de 18 de junio; BOP núm. 130/2010, de 1 de julio), es aplicable a una parte del ámbito objeto de estudio, concretamente, a los suelos de El Varadero y Cueva del Polvo.

El Varadero está clasificado en parte como suelo urbano no consolidado de régimen transitorio y como suelo urbano consolidado.

Las tipologías edificatorias propias de este ámbito son la ciudad jardín aislada, ciudad jardín agrupada y tipologías abiertas.

La altura máxima de las edificaciones es de 6 plantas (19,50 m) y la mínima de 2 plantas (7,00 m).

El sector de suelo que corresponde a Cueva del Polvo pertenece al grupo de suelos urbanizables no ordenados. Tiene una superficie total de 120.000 m². El uso característico de este suelo urbanizable es el turístico y el específico es complejo turístico, en el que los establecimientos de alojamiento tendrán una categoría igual o superior a cuatro estrellas. En las edificaciones de uso turístico hotelero habrá una altura máxima de 3 plantas, admitiéndose 4 plantas en un 25% de la superficie ocupada por la edificación. En la parcela de equipamiento privado la altura máxima será de 2 plantas. No se considera compatible el uso residencial.

El área de El Lomo, es un área de ordenación de Suelo Urbano de uso característico residencial, cuyo instrumento de ordenación es el PGO, y el ámbito de gestión transitorio es la U.A. El Lomo. El área se considera suelo urbano no consolidado y serán de aplicación las determinaciones contenidas en el Convenio Urbanístico, así como en los planos de Ordenación Pormenorizada OP-8.1 y OP-8.2 contenidos en el TR_PGO_Guía de Isora de 23 Diciembre de 2009 (COTMAC).

2.3 LEGISLACIÓN SECTORIAL

En la elaboración del Plan de Modernización, Mejora e Incremento de la Competitividad de Puerto Santiago se ha de observar la siguiente legislación sectorial (entre otras):

1. La Red Natura 2000

A pesar de que no se ha identificado ningún espacio de la Red Natura 2000 dentro del ámbito del Plan, se procede a analizarla en el presente apartado dada la contigüidad de determinados espacios de la red. A priori no se esperan afecciones directas ni indirectas por las determinaciones del PMMIC, por el propio carácter del mismo, aspecto que en todo caso será

dilucidado en la evaluación ambiental del plan. En el supuesto de que hubiera cualquier tipo de afección sería de aplicación la legislación sectorial sobre éste en particular.

La Red Natura 2000 es la 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). Estas directivas han sido transpuestas a la legislación española a través de la ley 42/2007 de Patrimonio Natural y Biodiversidad.

Con la adopción de la Decisión 2002/11/CE de la Comisión, de 28 de diciembre (DOCE L5/16, de 9 de enero de 2002), por la 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, la Comisión Europea aprobó la lista de los 174 lugares de importancia comunitaria canarios, que habían sido propuestos por la Comunidad Autónoma de Canarias. Recientemente esta lista ha sido ampliada con 3 nuevos lugares mediante la Decisión 2008/95/CE de la Comisión, de 25 de enero (DOCE L 31, de 5 de febrero de 2008), por la que se aprueba, de conformidad con la Directiva 92/43/CEE del Consejo, una primera actualización de la lista de lugares de importancia comunitaria de la región biogeográfica Macaronésica.

Con anterioridad a la designación de LIC, en la Comunidad Autónoma se habían declarado 28 Zonas de Especial Protección para las Aves (ZEPA). A finales de 2006, por acuerdo del Gobierno de Canarias, se ha aprobado la propuesta de 15 nuevas áreas para su designación como ZEPA, ampliándose además las superficies de 12 de las anteriormente designadas (BOC nº226, de 21 de noviembre de 2006). En el extremo norte del ámbito de estudio, colindante con éste, se ha declarado una Zona de Especial Protección para las Aves (ZEPA) con la denominación de ES0000106 "Teno".

A finales de 2009 se aprobó el 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 (BOC nº 107, de 13 de enero de 2010); establece tanto las Zonas Especiales de Conservación marinas, marítimo-terrestres y terrestres correspondientes al territorio de Tenerife y su entorno oceánico.

Se declara toda la franja marina frente a la que se asienta el ámbito de actuación, como Zona Especial de Conservación (ZEC) con la denominación de "Franja Marina Teno-Rasca" código 103 TF.

Entre los motivos que justificaron la declaración de este área en la Red Natura 2000, figura la presencia de los hábitats y especies como los "bancos de arena cubiertos permanentemente por agua marina, poco profunda" (código 1110 del Anexo I de la Ley 42/2007, de 13 de diciembre, del Patrimonio Natural y de la Biodiversidad).

Otra Zona Especial de Conservación (ZEC) colindante con el ámbito de actuación que recoge diferentes hábitats y especies de interés es el 95 TF "Teno".

2. Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de suelo (BOE núm. 154/2008, de 26 de junio)

Debido a que la Ley 2/2013 , de 29 de mayo, de renovación y modernización turística de Canarias, en su artículo 6.3 determina que *“las actuaciones de renovación urbana tienen la consideración de actuaciones de transformación urbanística , conforme a lo regulado en la legislación básica , siéndoles de aplicación el régimen legal establecido a las actuaciones de urbanización o de dotación , según sea su objeto”*, es por lo que se ha de atender a los derechos y obligaciones establecidos en la normativa estatal básica establecido en el RDLeg 2/2008.

El Texto Refundido de la Ley de Suelo Estatal en su artículo 14 modificado por la Ley 8/2013, de 26 de junio, de Rehabilitación, Regeneración y Renovación Urbanas, establece el régimen de las actuaciones de transformación urbanística y las actuaciones edificatorias, considerando por tanto, como tales:

- las actuaciones de urbanización, siendo éstas:

Las de nueva urbanización, que suponen el paso de un ámbito de suelo de la situación de suelo rural a la de urbanizado para crear, junto con las correspondientes infraestructuras y dotaciones públicas, una o más parcelas aptas para la edificación o uso independiente y conectadas funcionalmente con la red de los servicios exigidos por la ordenación territorial y urbanística.

Las que tengan por objeto reformar o renovar la urbanización de un ámbito de suelo urbanizado, en los mismos términos establecidos en el párrafo anterior.

- las actuaciones de dotación, considerando como tales las que tengan 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 de la urbanización de éste.

- las actuaciones edificatorias, pudiendo ser de nueva edificación o de sustitución de la edificación existente, o de rehabilitación de las mismas, entendiéndose por tales la realización de las obras y trabajos de mantenimiento o intervención en los edificios existentes, sus instalaciones y espacios comunes.

También hay que tener en cuenta en lo referido al artículo 7 Artículo 7.2 . Régimen urbanístico del derecho de propiedad del suelo *” La previsión de edificabilidad por la ordenación territorial y urbanística, por sí misma, no la integra en el contenido del derecho de propiedad del suelo. La patrimonialización de la edificabilidad se produce únicamente con su realización efectiva y está condicionada en todo caso al cumplimiento de los deberes y el levantamiento de las cargas propias del régimen que corresponda, en los términos dispuestos por la legislación sobre ordenación territorial y urbanística”*.

3. Ley 7/1995, de 6 de abril, de Ordenación del Turismo de Canarias (BOC núm. 048/1995, de 19 de abril), y sus modificaciones posteriores.

Esta Ley regula la ordenación y promoción del sector turístico como elemento económico estratégico en el Archipiélago Canario, contemplando los siguientes objetivos:

- La ordenación y el fomento del sector turístico empresarial.
- La regulación de la oferta turística.
- La conservación, protección y aprovechamiento racional de los recursos turísticos de Canarias.
- La ordenación de las infraestructuras territoriales y urbanísticas.
- La garantía y protección del status jurídico del usuario turístico.

Además, la Ley tiene una incidencia determinante sobre los instrumentos de planificación territorial y urbanística, como vehículos formales a través de los cuales se pretende obtener una rigurosa ordenación del sector, de tal manera que, los Planes Insulares de Ordenación con las previsiones turísticas que la Ley obliga a incorporar a ellos, se posicionan jerárquicamente sobre cualquier otra figura del planeamiento municipal, que se tiene que adaptar necesariamente a aquéllos.

Igualmente la Ley incide en el medio ambiente, en cuanto constituye el entorno natural donde el turismo se desarrolla, exigiendo su salvaguarda como deber general de toda actividad turística.

La Ley alude también, en ocasiones, a servicios que deben ser prestados en zonas o núcleos turísticos, cuyos conceptos no se identifican con el municipio turístico, pudiendo existir aquéllos en municipios que no tengan este carácter.

Además, el núcleo turístico representa un ámbito geográfico menor que el municipio: Un enclave concreto dentro de éste; y la zona, un área más extensa que el municipio, empleando la Ley este último concepto allí donde parece oportuno que los servicios se hagan comarcales o se mancomunen.

4. Decreto 10/2001, de 22 de enero, por el que se regulan los estándares turísticos (BOC núm. 17/2001, de 5 de febrero).

El Decreto 10/2001, de 22 de enero, procede al desarrollo reglamentario de los distintos estándares aplicables a las urbanizaciones turísticas, al objeto de fijar unos límites razonables al crecimiento y ocupación del suelo, y garantizar de esta forma el desarrollo de una estructura turística sostenibles con el fin de lograr el equipamiento necesario para adaptar la infraestructura al constante crecimiento de la población y a los escasos recursos y dotaciones existentes.

A.- Estándar de densidad (Capítulo I - artículos 4 a 6).

Su definición viene dada por el Artículo 2.1. Del Título Preliminar de la siguiente manera: “El estándar de densidad de uso turístico determina la superficie mínima de parcela neta necesaria para la construcción de cada plaza de alojamiento turístico”.

Según el artículo 5, el estándar mínimo de densidad no podrá ser inferior a 60 metros cuadrados de superficie mínima de parcela neta por plaza de alojamiento. No obstante, los instrumentos de planeamiento podrán reducir el estándar mínimo de densidad hasta 50 metros cuadrados de superficie mínima de parcela neta por plaza en los siguientes supuestos:

- a) *“Cuando se trate de urbanización turística unitaria en la que se justifique la conveniencia de agrupar la merma de superficie necesaria por parcela para la construcción de cada plaza de alojamiento, para destinarla a equipamiento turístico complementario o espacios libres (...)*
- b) *En suelo urbano, en núcleos turísticos sujetos a operaciones de rehabilitación, cuando la aplicación del estándar de densidad existente sea inferior a 50 metros cuadrados por plaza de alojamiento.*

B.- Estándares de equipamiento complementario (Capítulo II – art. 7 – modificado por el Decreto 142/2010, de 4 de octubre).

El punto 2 del artículo 7 establece una excepción al cumplimiento de los siguientes estándares a favor de los hoteles urbanos que por imposibilidad técnica no pudieran cumplirlos, quedando ello supeditado a que lo posibilite el instrumento de ordenación urbanística.

El punto 1 fija las reservas mínimas de equipamientos con las que han de contar los establecimientos turísticos de alojamiento:

- a) *Aparcamiento privado de turismos en una proporción de una plaza por cada tres unidades de alojamiento. Deberán situarse en el subsuelo, salvo que los planes insulares de ordenación determinen soluciones más adecuadas que deberán justificar. Si se disponen al aire libre estarán dotados de barrera vegetal arbolada y umbráculos que minimicen el impacto ambiental. Dentro de las zonas destinadas a aparcamiento se realizará la oportuna reserva de plazas en beneficio de personas con movilidad reducida en los términos establecidos en la normativa sobre accesibilidad y supresión de barreras físicas y de la comunicación.*

Del número total de plazas de aparcamientos, un 80% del mismo podrá ubicarse en aparcamientos concertados que no se encuentren en un radio superior a 200 metros.

- b) *Andenes situados dentro del recinto de la parcela, aptos para resolver la llegada y recepción de, al menos, un autocar y un turismo simultáneos, debiendo quedar resuelto el tráfico interno y su conexión con la red viaria pública. Para los establecimientos turísticos de menos de 100 plazas de alojamiento, así como para los establecimientos turísticos existentes, que por imposibilidad técnica no pudieran cumplir este requisito, se podrá reducir este índice de simultaneidad.*

- c) *Superficie mínima de 9 metros cuadrados de parcela por plaza de alojamiento destinada a zonas ajardinadas. De ésta, 2 metros cuadrados podrán destinarse a zonas deportivas o recreativas.*

C.-Estándares de infraestructura y servicios (Capítulo III – artículos 8-9)

Se determinan los mínimos de infraestructura con que han de contar las nuevas urbanizaciones turísticas (artículo 2.1).

Es de obligatorio cumplimiento para zonas, núcleos o urbanizaciones turísticas y, en general, todo el suelo calificado de uso turístico de nueva creación (artículo 8.1).

Infraestructuras y servicios mínimos:

- a) *“Pavimentación de calzadas, aparcamientos, aceras y red peatonal, debidamente adaptados a la normativa de accesibilidad y supresión de barreras físicas y de la comunicación.*
- b) *Redes independientes de distribución de agua potable y de riego. En todo caso, el abastecimiento de agua potable garantizará un volumen mínimo de 200 litros por plaza de alojamiento y día, en cada establecimiento, disponiendo, a su vez, de depósito de acumulación de 300 litros por plaza de alojamiento, capacidad que se elevará a 500 litros por plaza de alojamiento, di el abastecimiento proviene de medio diferente a la red general.*
- c) *Red de saneamiento que deberá garantizar el vertido final de las aguas residuales a una estación depuradora.*
- d) *Red subterránea de distribución de energía eléctrica.*
- e) *Instalación de alumbrado público con red subterránea.*
- f) *Jardinería en el sistema de espacios libres y viario público.*
- g) *Red telefónica subterránea y de servicios por cable.*
- h) *Red de extinción de incendios”.*

En el artículo 9 se definen los núcleos o infraestructuras turísticas insuficientemente dotadas. En ellas, el planeamiento urbanístico deberá prever las medidas correctoras necesarias. En ellas concurren circunstancias tales como insuficiencia de la red viaria, deficiencias en la canalización, insuficiencia de capacidad de suministro de un caudal o falta de capacidad de los contenedores o deficiencias en el servicio de recogida de residuos.

El artículo 10.5 establece que el número de plantas aparentes en la edificación turística será determinado por el planeamiento general. En caso contrario será, como máximo, cinco plantas en la tipología hotelera y cuatro plantas en el resto.

El artículo 11.d) impide la implantación de especies foráneas en espacios libres de nueva creación que se conviertan en zonas verdes, siendo obligatorio, siempre que sea posible, la utilización de especies propias del lugar.

5. Decreto 142/2010, de 4 de octubre por el que se aprueba el Reglamento de la Actividad Turística de Alojamiento.

El Decreto 142/2010, de 04 de octubre, desarrolla la Ley 7/1995, de 6 de abril, de Ordenación del Turismo de Canarias, modificada por la Ley 14/2009, de 30 de diciembre, profundizando 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.

Los artículos 4 y 5 del Decreto 142/2010, de 4 de octubre, clasifican los establecimientos turísticos según modalidad y tipologías.

Los establecimientos turísticos de alojamiento se clasificarán en las siguientes modalidades:

- a) Hotelera.
- b) Extrahotelera.

Los establecimientos turísticos de alojamiento se clasificarán según la siguiente tipología, dependiendo de la modalidad.

La **modalidad hotelera** comprende los siguientes tipos de establecimientos:

- a) Hotel.
- b) Hotel urbano.
- c) Hotel emblemático.
- d) Hotel rural.

La modalidad extrahotelera comprende los siguientes tipos de establecimiento:

- a) Apartamento.
- b) Villa.
- c) Casa emblemática.
- d) Casa rural.

En el artículo 9 se clasifican por categorías de la siguiente manera:

- **Establecimientos hoteleros:**
 - Hoteles y hoteles urbanos en seis categorías identificables de una a cinco estrellas y una superior de cinco estrellas gran lujo.
 - Hoteles emblemáticos y hoteles rurales en una única categoría identificable.
- **Establecimientos extrahoteleros:**
 - Apartamentos en tres categorías identificables en tres a cinco estrellas.
 - Villas, casas emblemáticas y casas rurales tendrán una única categoría identificable

En el artículo 14, de accesos y comunicaciones físicas de las zonas de los establecimientos, se dispone que:

- Los ascensores deberán comunicar todas las plantas del establecimiento a partir de dos alturas.
- Los accesos para los usuarios turísticos y de servicios deben estar diferenciados en los establecimientos hoteleros de tres a cinco estrellas y en los apartamentos de cuatro a cinco estrellas.
- El acceso a los establecimientos ubicados en el medio rural debe ser practicable desde una vía rodada hasta el mismo.

En los anexos 1, 2, 3, 4 y 5 del presente decreto se encuentran las tablas que recogen resumidamente la normativa del mismo respecto de los equipamientos mínimos comunes para todas las unidades de alojamiento de los establecimientos.

- Anexo 1 (artículo 13.1). Distribución por zonas de los establecimientos turísticos de alojamiento.
- Anexo 2 (artículo 13.2). Zonas de los establecimientos turísticos de alojamiento con requerimientos mínimos de superficie útil. Los m² establecidos corresponden al cómputo de la superficie útil total para dos plazas.
- Anexo 3 (artículo 13.3). Superficies, condiciones y requisitos técnicos mínimos – hoteles cinco estrellas gran lujo.
- Anexo 4 (artículo 20.1). Tablas de equipamientos mínimos.
- Anexo 5 (artículo 23). Tablas de servicios mínimos incluidos en el precio del alojamiento.

Al suprimir este decreto las categorías de 1 y 2 llaves para la tipología de apartamentos y las categorías de 4 y 5 para las villas, este conjunto de establecimientos existentes a la entrada en vigor del decreto, han de cumplir los requisitos mínimos previstos en los anexos I y II del Decreto 23/1989, de 15 de febrero, sobre ordenación de apartamentos turísticos.

La letra b) de la Disposición Derogatoria Única de Decreto 142/2010, de 4 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de la Actividad Turística de Alojamiento y se modifica el D. 10/2001, de 22 de enero, por el que se regulan los estándares turísticos. («B.O.C.» 15 octubre), que deroga el D [CANARIAS] 23/1989, 15 febrero, sobre ordenación de apartamentos turísticos («B.O.C.» 3 abril), excepto los anexos I y II, 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.

6. Decreto 23/1989, de 15 de febrero, sobre Ordenación de Apartamentos Turísticos (BOC núm. 46/1989, de 3 de abril).

Este Decreto afecta a los objetivos del presente Plan en tanto en cuanto por la Disposición Transitoria Cuarta del Decreto 142/2010, de 4 de Octubre, mencionado ya anteriormente, se mantiene a su entrada en vigor para los apartamentos clasificados en las categorías de 1 y 2 llaves y las villas clasificadas en 4 y 5 llaves, además de la categoría que ya ostentaban, la aplicación de las determinaciones establecidas en los Anexos I y II de este Decreto 23/1989, de 15 de Febrero.

7. Ley 8/2013, de 26 de junio, de rehabilitación, regeneración y renovación urbana.

Establece en su artículo 7:

“1. De conformidad con lo dispuesto en esta Ley, en la legislación estatal sobre suelo y edificación, y en la legislación de ordenación territorial y urbanística, las actuaciones sobre el medio urbano se definen como aquéllas que tienen por objeto realizar obras de rehabilitación edificatoria, cuando existan situaciones de insuficiencia o degradación de los requisitos básicos de funcionalidad, seguridad y habitabilidad de las edificaciones, y de regeneración y renovación urbanas, cuando afecten, tanto a edificios, como a tejidos urbanos, pudiendo llegar a incluir obras de nueva edificación en sustitución de edificios previamente demolidos.

2. Las actuaciones de regeneración y renovación urbanas tendrán, además, carácter integrado cuando articulen medidas sociales, ambientales y económicas enmarcadas en una estrategia administrativa global y unitaria”.

Es importante la previsión del artículo 15 de la misma Ley según la cual “podrán participar en la ejecución de las actuaciones de rehabilitación edificatoria y en las de regeneración y renovación urbanas, además de las Administraciones Públicas competentes, las entidades públicas adscritas o dependientes de las mismas y las comunidades y agrupaciones de comunidades de propietarios, las cooperativas de viviendas y las asociaciones administrativas constituidas al efecto, los propietarios de terrenos, construcciones, edificaciones y fincas urbanas y los titulares de derechos reales o de aprovechamiento, así como las empresas, entidades o sociedades que intervengan por cualquier título en dichas operaciones y las asociaciones administrativas que se constituyan por ellos de

acuerdo con lo previsto en la legislación sobre ordenación territorial y urbanística o, en su defecto, por el artículo siguiente.

Y en su apartado 2, especifica que “la participación en la ejecución de las actuaciones previstas en esta Ley se producirá, siempre que sea posible, en un régimen de equidistribución de cargas y beneficios”.

En este sentido, el artículo 16 del Texto Refundido de la Ley de Suelo, modificado por la Ley 8/2013, regula los deberes vinculados a la promoción de las actuaciones de transformación urbanística y a las actuaciones edificatorias, estableciendo entre otros:

“[...] b) Entregar a la Administración competente, y con destino a patrimonio público de suelo, el suelo libre de cargas de urbanización correspondiente al porcentaje de la edificabilidad media ponderada de la actuación, o del ámbito superior de referencia en que ésta se incluya, que fije la legislación reguladora de la ordenación territorial y urbanística.

Con carácter general, el porcentaje a que se refiere el párrafo anterior no podrá ser inferior al 5 por ciento ni superior al 15 por ciento.

La legislación sobre ordenación territorial y urbanística podrá permitir excepcionalmente reducir o incrementar este porcentaje de forma proporcionada y motivada, hasta alcanzar un máximo del 20 por ciento en el caso de su incremento, para las actuaciones o los ámbitos en los que el valor de las parcelas resultantes sea sensiblemente inferior o superior, respectivamente, al medio en los restantes de su misma categoría de suelo.

La legislación sobre ordenación territorial y urbanística podrá determinar los casos y condiciones en que quepa sustituir la entrega del suelo por otras formas de cumplimiento del deber, excepto cuando pueda cumplirse con suelo destinado a vivienda sometida a algún régimen de protección pública en virtud de la reserva a que se refiere la letra b) del apartado 1 del artículo 10. [...].

2. Cuando se trate de las actuaciones de dotación a que se refiere el artículo 14.1 b), los deberes anteriores se exigirán con las siguientes salvedades:

a) El deber de entregar a la Administración competente el suelo libre de cargas de urbanización correspondiente al porcentaje de la edificabilidad media ponderada de la actuación o del ámbito superior de referencia en que ésta se incluya, que fije la legislación reguladora de la ordenación territorial y urbanística, se determinará atendiendo sólo al incremento de la edificabilidad media ponderada que, en su caso, resulte de la modificación del instrumento de ordenación. Dicho deber podrá cumplirse mediante la sustitución de la entrega de suelo por su valor en metálico, con la finalidad de costear la parte de financiación pública que pudiera estar prevista en la propia actuación, o a integrarse en el patrimonio público de suelo, con destino preferente a actuaciones de rehabilitación o de regeneración y renovación urbanas.

b) El deber de entregar a la Administración competente el suelo para dotaciones públicas relacionado con el reajuste de su proporción, podrá sustituirse, en caso de imposibilidad física de

materializarlo en el ámbito correspondiente, por la entrega de superficie edificada o edificabilidad no lucrativa, en un complejo inmobiliario, situado dentro del mismo, tal y como prevé el artículo 17.4 , o por otras formas de cumplimiento del deber en los casos y condiciones en que así lo prevea la legislación sobre ordenación territorial y urbanística.”

Por tanto, este Plan de Modernización, como instrumento de ordenación urbanística, podrá establecer dentro de los términos previstos por la legislación básica estatal, actuaciones de transformación urbanística, de dotación y actuaciones edificatorias, en función de su objeto, donde se podrán incardinar aquellas actuaciones que, por cumplir los requisitos exigidos, sean susceptibles de beneficiarse de los incentivos regulados en la Ley 2/2013, de 29 de mayo de Renovación Turística de Canarias.

También el artículo 10.3 del citado texto Legal posibilita la ocupación de la parcela para la accesibilidad universal :*“ Será posible ocupar las superficies de espacios libres o de dominio público que resulten indispensables para la instalación de ascensores u otros elementos, así como las superficies comunes de uso privativo, tales como vestíbulos, descansillos, sobrecubiertas, voladizos y soportales, tanto si se ubican en el suelo, como en el subsuelo o en el vuelo, cuando no resulte viable, técnica o económicamente, ninguna otra solución para garantizar la accesibilidad universal y siempre que asegure la funcionalidad de los espacios libres, dotaciones públicas y demás elementos del dominio público. A tales efectos, los instrumentos de ordenación urbanística garantizarán la aplicación de dicha regla, bien permitiendo que aquellas superficies no computen a efectos del volumen edificable, ni de distancias mínimas a linderos, otras edificaciones o a la vía pública o alineaciones, bien aplicando cualquier otra técnica que, de conformidad con la legislación aplicable, consiga la misma finalidad”.*

8. Ley 14/2014, de 26 de diciembre, de 26 de diciembre, de Armonización y Simplificación en materia de Protección del Territorio y de los Recursos Naturales (BOC nº 2, de 05/01/2015).

Esta reciente Ley de Armonización viene a modificar principalmente el Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio y Espacios Naturales de Canarias, así como la Ley 19/2003, por la que se aprueban las Directrices de Ordenación.

De sus determinaciones, con respecto a los Planes de Modernización, Mejora e Incremento de la Competitividad, destaca la introducción del régimen de equiparación de las clases y categorías de suelo de la legislación autonómica, con las situaciones básicas de suelo de la Ley estatal.

Asimismo, es de gran importancia la introducción de la Disposición Adicional Novena que establece que habiéndose aprobado definitivamente un Plan de Modernización, el Plan General deberá adaptarse al mismo en cuanto sea revisado.

Por último, se destaca entre otras cosas, la incorporación del nuevo procedimiento de evaluación ambiental estratégica de planes y programas, de conformidad a lo establecido en la Ley 21/2013, de Evaluación Ambiental, estatal.

9. 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, de 12 de abril, por el que se aprueba el Reglamento de desarrollo y ejecución de la Ley de Puertos de Canarias, modificado por el Decreto 99/2013, de 26 de septiembre.

El Puerto deportivo Los Gigantes, tal y como se establece en esta normativa es definido como “Puerto Deportivo”, conforme al artículo 3.5 de las Ley de Puertos de Canarias, que si bien ya anunciaba en el PIOT se tendrá que desarrollar mediante Plan Especial de Ordenación también en el Reglamento, artículo 14 remite a su desarrollo mediante un Plan Especial de Ordenación.

Puertos Canarias, lo señala como Puerto deportivo de gestión indirecta en la actualidad.

Este PMMIC no contempla ninguna actuación el Puerto deportivo Los Gigantes.

10. Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental

Esta norma entra en vigor en la Comunidad Autónoma de Canarias a partir del día 12 de diciembre de 2014, conforme a lo establecido en la Disposición Final Undécima: *“Sin perjuicio de su aplicación a las evaluaciones ambientales competencia de la Administración General del Estado desde el momento de su entrada en vigor, a efectos de lo dispuesto en las disposiciones derogatoria y finales séptima y novena, y de la aplicación de la presente Ley como legislación básica, las Comunidades Autónomas que dispongan de legislación propia en materia de evaluación ambiental deberán adaptarla a lo dispuesto en esta Ley en el plazo de un año desde su entrada en vigor, momento en el que, en cualquier caso, serán aplicables los artículos de esta Ley, salvo los no básicos, a todas las Comunidades Autónomas. No obstante, las Comunidades Autónomas podrán optar por realizar una remisión en bloque a esta ley, que resultará de aplicación en su ámbito territorial como legislación básica y supletoria”.*

11. Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario.

Visto el artículo 23 del Texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo, que establece como criterio para la determinación del valor catastral las circunstancias urbanísticas que afecten al suelo, y que, tal y como se recoge en el artículo 7 del Texto refundido de la ley del suelo, el incremento de edificabilidad previsto en el PMMIC no la integra en el contenido del derecho de propiedad del suelo, el valor catastral atiende a la edificabilidad patrimonializada.

12. Ley 4/1999, de Patrimonio de Canarias, modificada por la Ley 11/2002, de 21 de noviembre.

Tras la consulta de las cartas arqueológicas de la zona y se desprende la ausencia de yacimientos arqueológicos datados en el ámbito geográfico afectado por este Plan. Por lo tanto y con la información disponible no se observa la existencia de el

Las cuestiones relativas al de Patrimonio Histórico guardan relación con los contenidos recogidos en el apartado 3.1.8 del ISA. En este apartado se aborda la información relativa al Patrimonio Histórico, en el cual y tras la consulta de las cartas arqueológicas de la zona del Ayuntamiento de Santiago del Teide, se desprende la ausencia de yacimientos arqueológicos datados en el ámbito geográfico afectado por este plan.

En cuanto a los Bienes de Interés Cultural el Informe de Sostenibilidad Ambiental es concluyente en cuanto a la no presencia en el ámbito del PMMIC de ningún BIC. Estando los existentes en el municipio localizados fuera del ámbito.

Las propuestas de ordenación incorporadas en el PMMIC son evaluadas tomándose los valores patrimoniales como uno de los criterios ponderados en la evaluación ambiental. De tal manera que se garantiza la conservación del patrimonio existente y la puesta en valor del mismo en las actuaciones del presente plan.

No obstante, y dada la propia naturaleza de los yacimientos arqueológicos no puede descartarse por completo la posibilidad de que se produzca un hallazgo fortuito a lo largo de la ejecución del Plan, en este caso se estará a lo dispuesto en el Art. 48 de Medidas cautelares, Capítulo IV de la Ley 4/1999 de Patrimonio Histórico de Canarias.

13. Ley 12/1990, de 26 de julio, de Aguas, Reglamento de Dominio Público Hidráulico de Canarias, aprobado mediante Decreto 86/2002.

Con el objeto de poder determinar el riesgo por avenidas en el ámbito se ha acudido a la información desprendida del *Plan de Defensa frente a Avenidas*. Este plan fue aprobado de forma provisional por el Consejo de Gobierno Insular del Cabildo Insular de Tenerife, reunido en sesión ordinaria celebrada el 24 de julio de 2012, y se remitió a la Dirección General de Aguas del Gobierno de Canarias para que, de conformidad con la competencia atribuida al Gobierno de Canarias en el artículo 7 letra c) de la *Ley 12/1990, de 26 de julio, de Aguas de Canarias*, se proceda a la aprobación definitiva. Dicha remisión se hizo efectiva el 6 de agosto de 2012.

El resto de aspectos a considerar conforme a esta normativa se recogen en el apartado 3.1.9 del ISA.

14. Decreto 49/2015, de 9 de abril, por el que se aprueba definitivamente el Plan Hidrológico de la demarcación Hidrológica de Tenerife

El Plan Hidrológico de la Demarcación Hidrológica de Tenerife, publicado en el Boletín Oficial de Canarias el 6 de mayo de 2015, conforme a su Disposición final única al día siguiente de su publicación en el citado Boletín.

En atención a esta normativa sectorial se ha tenido en cuenta el Plan Hidrológico Insular de Tenerife, aprobado por Decreto 319/1996, de 23 de diciembre (BOC. Nº.21, de 14 de febrero, nº.22 de 15 de febrero y nº.23 del 17 de febrero).

Atendiendo al informe sectorial evacuado por el Consejo Insular de Aguas , con fecha de entrada en la Consejería de Obras Públicas , Transportes y Política Territorial el 24 de abril de 2015,nº.7231 se recogen todas las observaciones en este PMMIC, en la Memoria Ambiental y en el ISA.

Además se ha tenido en cuenta este nuevo Plan recientemente aprobado incluyéndolo en el punto de análisis de hidrología del ISA constatando que no modifica nada el análisis ya realizado con anterioridad conforme al Plan anterior.

15. Reglamento de desarrollo de la Ley 31/1988, de 31 de octubre, sobre protección de la Calidad Astronómica de Los Observatorios del Instituto de Astrofísica de Canarias.

Conforme a lo previsto en artículo 3º.2 El ámbito territorial de aplicación del régimen de protección comprenderá la totalidad de la isla de Tenerife, en lo concerniente a instalación y funcionamiento de emisoras y al establecimiento de industrias y actividades potencialmente contaminadoras de la atmósfera, y sólo la parte de la isla de Tenerife que tiene visión directa desde la isla de La Palma, en lo concerniente a iluminación de exteriores. Este PMMIC no establece ninguno de los supuestos La Ley, en cuanto a iluminación de exteriores puede ser considerada una Ley estrictamente sectorial y no urbanística. El PMMIC no establece determinaciones sobre las condiciones de iluminación ni restricciones al respecto, por lo que no incumple ningún precepto de la Ley o del Reglamento, estas, en todo caso, deberán de cumplirse en aplicación directa de el Real Decreto.

16. Otra legislación de aplicación:

1. Ley 22/1988, de 28 de julio, de Costas (BOE Nº 181, 29/07/1988), modificada por la Ley 2/2013, de 29 de mayo, de protección y uso sostenible del litoral (BOE Nº. 129, 30/05/2013).
2. Reglamento General de Costas, aprobado por el Real Decreto 876/2014, de 10 de octubre (BOE nº 247, de 11 de octubre de 2014).
3. Real Decreto Legislativo 2/2011 de 5 de septiembre por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Puertos del Estado y de la Marina Mercante.
4. Ley 8/1995, de 6 de abril, de Accesibilidad y Supresión de Barreras Físicas y de la Comunicación de la Comunidad Autónoma de Canarias (BOC núm. 50/1995, de 24 de abril).
5. Reglamento de la Ley 8/1995, de 6 de abril, de Accesibilidad y Supresión de Barreras Físicas y de la Comunicación de la Comunidad Autónoma de Canarias, aprobado por el Decreto 227/1997, de 18 de septiembre (BOC núm. 150/1997, de 21 de noviembre).
6. Ley 51/2003, de 2 de diciembre, de Igualdad de Oportunidad, No Discriminación y Accesibilidad Universal (BOE núm. 289/2003, de 3 de diciembre).

7. Real Decreto 505/2007, de 20 abril, por el que se aprobaron las Condiciones Básicas de Accesibilidad y No Discriminación de las Personas con Discapacidad para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados y edificaciones (BOE Nº 113, de 11 de mayo de /2007).
8. Orden Viv/561/2010, de 1 de febrero, por la que se desarrolla el Documento Técnico de Condiciones Básicas de Accesibilidad y No Discriminación para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados (BOE núm. 61/2010, de 11 de marzo).
9. Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación (BOE núm. 266/1999, de 6 de noviembre).
10. Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo, por el que se aprueba el Código Técnico de la Edificación (BOE Nº 74, de 28 de marzo de 2006).
11. Ley 9/2014, de 9 de mayo, General de Telecomunicaciones.
12. Ley 1/2013, de 25 de abril, de modificación del Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias, aprobado por Decreto Legislativo 1/2000, de 8 de mayo.
13. Ley 9/1991, de 8 de mayo, de Carreteras de Canarias (BOC nº 63, de 15 de mayo de 1991).
14. Decreto 131/1995, de 11 de mayo, por el que se aprueba el Reglamento de Carreteras de Canarias (BOC nº 109, de 21 de agosto de 1995).
15. Decreto 112/2002, de 9 de agosto, de traspaso de de funciones de la Comunidad Autónoma de Canarias a los Cabildos Insulares en materia de explotación, uso y defensa y régimen sancionador de las carreteras de interés regional (BOC nº 110, de 16 de agosto de 2002).
16. 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.
17. Reglamento de la Ley 31/1988, de 31-10-1988 (RCL 1988\2220), sobre protección de la calidad atmosférica, aprobado por Real Decreto 243/1992, de 13 de marzo.
18. la Ley 12/1990, de 26 de julio, de Aguas, Reglamento de Dominio Público Hidráulico de Canarias, aprobado mediante Decreto 86/2002.

3 INFORMACIÓN

3.1 ÁMBITO DE ESTUDIO

Puerto Santiago es un núcleo turístico costero situado en el noroeste de la isla de Tenerife, a 100 Kilómetros aproximadamente de la capital insular - Santa Cruz de Tenerife - y a 44 Kilómetros del Aeropuerto Reina Sofía Tenerife Sur, tardándose a éste último, aproximadamente, unos 45 minutos en vehículo debido al trazado irregular y curvilíneo de las carreteras. Puerto Santiago es el tercer núcleo turístico en importancia de Tenerife después de Los Cristianos-Las Américas y el Puerto de la Cruz. Se ubica entre dos municipios: Santiago del Teide- que abarca la extensión mayor del área delimitada - y Guía de Isora. En este núcleo turístico podemos diferenciar tres áreas o zonas, que se corresponden con Los Acantilados de los Gigantes, Puerto de Santiago y Playa de La Arena, encontrándose, en este último, las zonas de El Varadero y Cueva del Polvo, pertenecientes al término municipal de Guía de Isora; ocupa una superficie de 224 Ha.

Así, sus límites vienen definidos por los Acantilados de Los Gigantes, al Norte; con el límite del sector de suelo urbanizable de Cueva del Polvo en el municipio de Guía de Isora, al Sur, y la Carretera TF-47, que conecta con la TF-454 que llega hasta el Norte de la isla, por el Este y, por último, con el Océano Atlántico al Oeste. En el presente documento se incluye la información ambiental y urbanística que se ha considerado relevante para la redacción del PMMIC por su relación con el sector turístico. En los planos de información se identifica el límite de estudio del núcleo de Puerto Santiago, cuyo ámbito se sitúa en los dos términos municipales limítrofes ya mencionados. Este límite corresponde con la delimitación establecida por el PTOTT para la Zona Turística de Puerto Santiago.



Imagen: Ámbito de estudio del PMMIC Puerto Santiago. Elaboración propia.

3.2 CARACTERIZACIÓN AMBIENTAL DEL ÁMBITO DE PUERTO SANTIAGO

La información ambiental del ámbito se encuentra desarrollada en el Tomo V ISA, en el apartado 3.1 del mismo.

Considerando los aspectos geológicos, el ámbito de referencia territorial del Plan, se caracteriza por la superposición de sucesivas coladas basálticas fundamentalmente pertenecientes al segundo ciclo eruptivo de la isla. Estas coladas han determinado la geomorfología del ámbito, caracterizado por una costa acantilada, que por efectos de la erosión ha dado lugar a roques y cuevas subterráneas, además de playas, entre las que se encuentran las playas de los Guíos, Playa de La Arena y la de Puerto Santiago.

La vegetación autóctona terrestre en el ámbito turístico de Puerto Santiago 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. Como consecuencia de lo anterior, la distribución de la vegetación autóctona está muy fragmentada en el territorio, y se ha favorecido la introducción de especies exóticas para el embellecimiento del espacio público y privado. La vegetación marina de interés se localiza en los charcos y bajas dispersos por todo el litoral.

En cuanto a la fauna autóctona representativa tiene especial relevancia la relacionada con las aves costeras que utilizan la zona costera como zona de alimentación y descanso. De máximo interés se encuentran las colonias de cetáceos y la presencia de tortugas que se asientan dentro del espacio Natura 2000 que bordea toda la costa del ámbito.

Para el desarrollo del presente modelo turístico hay que tener en cuenta las siguientes áreas de interés por albergar patrimonio natural protegido por normativa europea, nacional y regional.

Áreas de interés florístico

Las localidades de importancia florística identificadas se corresponde con aquellas áreas donde se confirma la presencia de especies de flora protegidas por alguna norma y aquellos hábitats de interés comunitario presentes.

En base a los criterios anteriores y según lo dispuesto por la Directiva 92/43/CEE, relativa a la conservación de los hábitats naturales y de la fauna y flora silvestres, y posteriormente por Ley 42/2007, de 13 de diciembre, del Patrimonio Natural y de la Biodiversidad, en el ámbito de estudio se identifican, como áreas de interés florístico, las siguientes formaciones vegetales, incluidas como Hábitat Natural de Interés Comunitario (HNIC):

- 5330 Matorrales termomediterráneos y preestépicos (Tabaibal canario)
- 1250 Acantilados con vegetación de las costas macaronésicas (Vegetación costera)

Se incluye como área de interés florístico de la zona de estudio la franja rocosa costera presentes en el ámbito, por la presencia de 4 algas incluidas en el Catálogo Canario de Especies Protegidas.

Áreas de interés faunístico

En el ámbito de actuación se delimita una zona como área de interés faunístico que se corresponde con la zona costera rocosa, ya que son las zonas seleccionadas por las aves costeras como lugar de descanso y nidificación.

Si incluye la zona especial de conservación ZEC Franja marina Teno-Rasca por constituirse como hábitat de la tortuga boba, *Caretta caretta* (especie prioritaria) y del delfín mular, *Tursiops truncatus*, además de estar presente el cachalote (*Physeter macrocephalus*), todas ellas especies incluida en el Anexo IV de la Directiva Hábitat como especie animal de interés comunitario que requiere una protección estricta.

Espacios naturales protegidos

La franja marina que recorre todo al ámbito de actuación del presente documento se encuentra bajo la protección de la figura Zona Especial de Conservación (ZEC), contenida en la Red Natura 2000, cuya finalidad es asegurar la supervivencia a largo plazo de las especies y los hábitats naturales más amenazados de Europa. Las especies y hábitats que motivan la declaración de la ZEC 103-TF Franja marina Teno Rasca son los siguientes.

Como especies de interés comunitario se encuentran:

- Tortuga boba (*Caretta caretta*), como especie prioritaria
- Tortuga verde (*Chelonia mydas*), como especie prioritaria
- Delfín mular (*Tursiops truncatus*)

Como hábitats de interés comunitario se identifican los siguientes:

- 1110 Bancos de arena cubiertos permanentemente por agua marina, poco profunda
- 1170 Arrecifes
- 8330 Cuevas marinas sumergidas o semisumergidas

La declaración de este espacio como espacio protegido por la Unión Europea implica un control de los usos y actividades de la zona para que sean compatibles con la consecución de los objetivos de conservación de la misma.

Por otro lado, y lindando con la zona de estudio, se encuentra el Parque Rural de Teno, incluido en la Red Canaria de Espacios Naturales Protegidos, cuyo Plan Rector de Uso y Gestión se aprobó definitivamente en 2007, de donde se derivan usos y actividades permitidas, autorizables y prohibidas.

El contenido ambiental del ámbito de estudio se analiza de forma exhaustiva en el Informe de Sostenibilidad Ambiental (ISA) del presente PMMIC (Tomo V).

3.3 TRAMA URBANA

Dentro del ámbito de estudio del núcleo turístico de Puerto Santiago podemos distinguir tres unidades diferenciadas de acuerdo a su comportamiento actual dentro de la estructura urbana.

Acantilados de los Gigantes:

Área claramente diferenciada por su topografía y que abarca desde el Mirador de Archipenque hasta el Puerto Deportivo, teniendo como elemento identificativo principal el Acantilado de Los Gigantes. Dada la orografía de esta área, las tipologías edificatorias van variando en función se sube de cota. Se parte del Puerto con una edificación de densidad media (bloques de poca altura de unas 3 o 4 plantas), y mediante se va aumentado de cota el paisaje se configura con una edificación aterrazada. Acantilados de los Gigantes es el área con mayor ocupación de todo el núcleo turístico.

Puerto de Santiago

Se extiende desde el Puertito –antiguo barrio de pescadores, origen del actual Puerto de Santiago- hasta la zona residencial de La Vigilia, y la zona turística de la Hondura y el Cercado. Constituye el área más antigua de todo el litoral, teniendo constancia fotográfica desde 1964, por lo que puede denominarse como el casco viejo. La tipología predominante en esta área es, por un lado, la edificación cerrada, propia de edificaciones más antiguas, donde existen un porcentaje bastante alto de ocupación, en contrataste con las tipologías de bloque abierto y edificaciones de media densidad (bloques de poca altura de unas 3 o 4 plantas) en la zona de la Hondura y el Cercado.

Playa de la Arena

Esta área es la más amplia de todas y abarca desde la calle El Sol, hasta la zona de Varadero, que pertenece al municipio de Guía de Isora. Playa de la Arena es el área con mayor variación en tipografías edificatorias, la edificación aislada la encontramos principalmente en el áreas residencial de Punta Negra y San Francisco, es aquí también y en la Avenida Marítima donde se encuentra el mayor porcentaje de ocupación de esta área. A medida que subimos de cota, encontramos una diversidad de tipologías edificatorias, donde predomina la edificación de densidad media (bloques de poca altura de unas 3 o 4 plantas), bloques abiertos y edificaciones en hilera.



Imagen: Áreas del ámbito de estudio del PMMIC de Puerto Santiago. Elaboración propia.

3.3.1 Transformación

El crecimiento de Santiago del Teide hasta los años 60 está marcado, en su mayoría, por edificaciones surgidas espontáneamente y autoconstruidas, habiéndose concentrado las primeras de éstas en el pequeño núcleo pesquero de la zona de Puerto de Santiago.

El crecimiento turístico de Puerto Santiago se inicia en el año 1967 en el área de Acantilados de los Gigantes, con la construcción del Hotel Los Gigantes y la organización de la urbanización Acantilados de los Gigantes, promovida por el navarro Juan Manuel Capdevielle.

A partir de 1968 con la aprobación del planeamiento, empiezan a desarrollarse los primeros complejos turísticos en el núcleo. Esto se tradujo en una ocupación progresiva y puntual de la costa, dirección sur, a través de edificaciones residenciales y pequeños grupos de hoteles y apartamentos turísticos, hasta enlazar con el núcleo pesquero de Puerto de Santiago.

No es hasta finales de los 80 cuando se culmina la ocupación edificatoria de todo el frente marítimo de este Núcleo Turístico. Pasada esta etapa, comienza el proceso de colmatación del área y empieza a edificarse las parcelas interiores, que se llevará a cabo durante la década de los 90. De forma paralela se lleva a cabo la aprobación del Plan Parcial Santiago del Teide, que contempla entre sus usos, parcelas residenciales y turísticas. Es a partir del año 2000 aproximadamente cuando empieza a ejecutarse el ámbito de este Plan Parcial, hasta llegar a completar la trama urbana del núcleo hacia el interior.

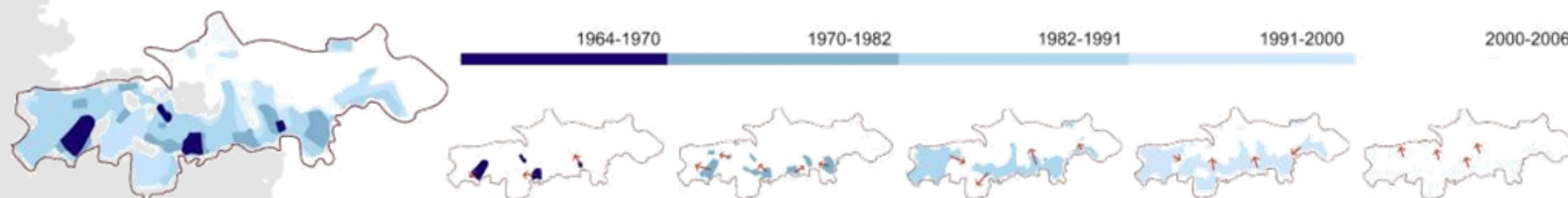


Imagen: Evolución histórica de la trama urbana de Puerto Santiago. Elaboración propia.

3.3.2 Morfología urbana

Acantilados de los Gigantes

Con una extensión aproximada de unas 47 Ha, la principal singularidad de su trama radica en la adaptación a la fuerte topografía existente. Así, su estructura se articula en torno a la Avda. González Fortes, vía de elevada pendiente que conecta transversalmente el Mirador de Archipenque con el Puerto Deportivo, y las vías estrechas de escasa pendiente que parten perpendicularmente de la misma, a modo de peine, generando grandes manzanas con un marcado desarrollo longitudinal a la costa. Las edificaciones, de dos y tres plantas de altura, se escalonan y organizan en torno a estas vías secundarias que finalizan en fondo de saco.



Imagen: Área Acantilado de los Gigantes. Elaboración propia.

Puerto de Santiago

Ocupa una superficie aproximada de 37 Ha y se articula en torno a la Carretera TF 47. Esta vía supone una división clara del área en dos unidades, diferenciadas tanto por su estructura funcional como por su topografía: La zona costera, organizada en torno a las calles de La Hondura y Las Rosas, es uno de las áreas que alberga mayor número de plazas de alojamiento, con hoteles como Barceló Santiago y Tamaimo Tropical y apartamentos como Las Rosas y El Marqués. Se configura como un elemento autónomo respecto a la zona residencial de La Vigilia, situada en la cota superior de esta área, la cual presenta una trama de parcelas irregulares y calles estrechas. Las edificaciones alineadas a vial que la conforman tienen entre dos y tres plantas de altura, localizándose la mayoría de sus usos comerciales en su vía principal: la carretera a Puerto Santiago.



Imagen: Área Puerto Santiago. Elaboración propia.

Playa de la Arena

Esta área es el más amplia de todas, con una superficie aproximada de 140 Ha, siendo la que más acusa el hecho de que todo el tráfico rodado de comunicación entre áreas se realice por su costa, a través de la vía principal que la articula, la Avenida Marítima.

Su trama es heterogénea, con calles longitudinales casi planas y transversales de considerable pendiente, cuyas manzanas presentan diversidad de tamaños, predominando el uso residencial colectivo y unifamiliar de dos a cuatro plantas de altura. En el tejido residencial se entremezclan, sin orden aparente, los establecimientos turísticos, que por lo general destacan en altura respecto al resto de la trama edificatoria y ocupan parcelas de grandes dimensiones. En la franja interior del área se aprecian grandes discontinuidades de la trama, debido a la presencia de grandes bolsas de suelo agrícola en explotación, sin que aparezcan usos comerciales o terciarios, todos ellos concentrados a lo largo de la avenida principal, que funciona como eje peatonal, comercial y de ocio.



Imagen: Área Playa de la Arena. Elaboración propia.

3.4 USOS PORMENORIZADOS

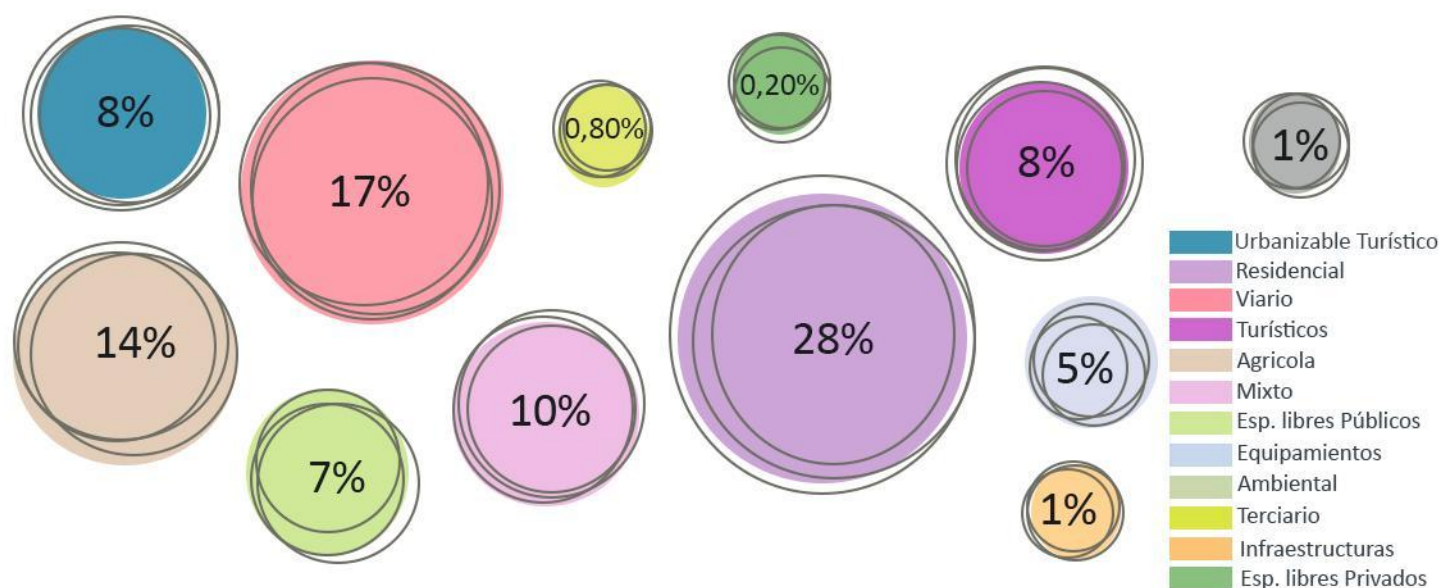
En la Zona Turística de Puerto Santiago conviven en la actualidad una mezcla desordenada de usos residenciales y turísticos, derivados del fenómeno de conversión de plazas turísticas en residenciales que se ha producido en el transcurso de los últimos años, no pudiéndose apreciar una separación clara entre dichos usos. La pérdida de peso del uso turístico, ha situado el uso residencial como predominante en el núcleo turístico, con un porcentaje de ocupación del 30%, en detrimento del turístico situado en el 10%.

Cabe señalar el puerto deportivo de los Gigantes de ámbito insular como elemento atractor del núcleo turístico, generador de actividades relacionadas.

La oferta terciaria, orientadas en su mayoría al servicio del turista, se localiza en torno a las arterias principales del núcleo, coincidiendo con playas, zonas de baño y establecimientos turísticos. En términos absolutos, es escasa y poco diversa, con un elevado número de locales cerrados.

La mayor parte de la red de espacios libres, dotaciones y equipamientos públicos de Puerto Santiago se encuentra disgregada, sin un sistema estructurante. A pesar de suponer el 15% de la ocupación del ámbito, el 20% de los mismos son espacios libres no tratados. No obstante, Puerto Santiago presenta un déficit funcional de los espacios libres ejecutados, debido a los problemas de accesibilidad, déficit de mantenimiento y la inadecuación de estos a las necesidades del destino turístico. Si bien, dispone de importantes recursos paisajísticos en su litoral, es destacable la ausencia de un sistema costero potente que facilite el acceso al litoral, evidenciado en el déficit de espacios libres públicos en la franja costera, así como la ausencia de paseo marítimo continuo a lo largo de todo el litoral.

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



Esquema: Porcentaje usos. Elaboración propia.

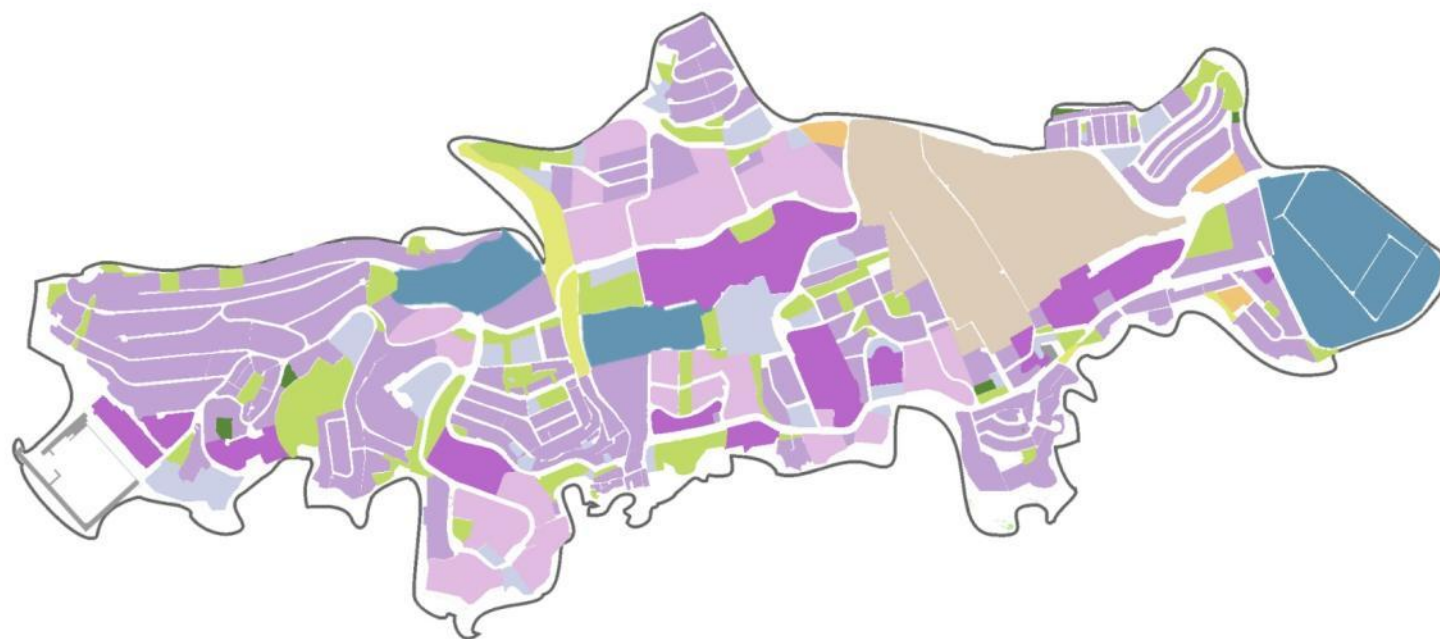
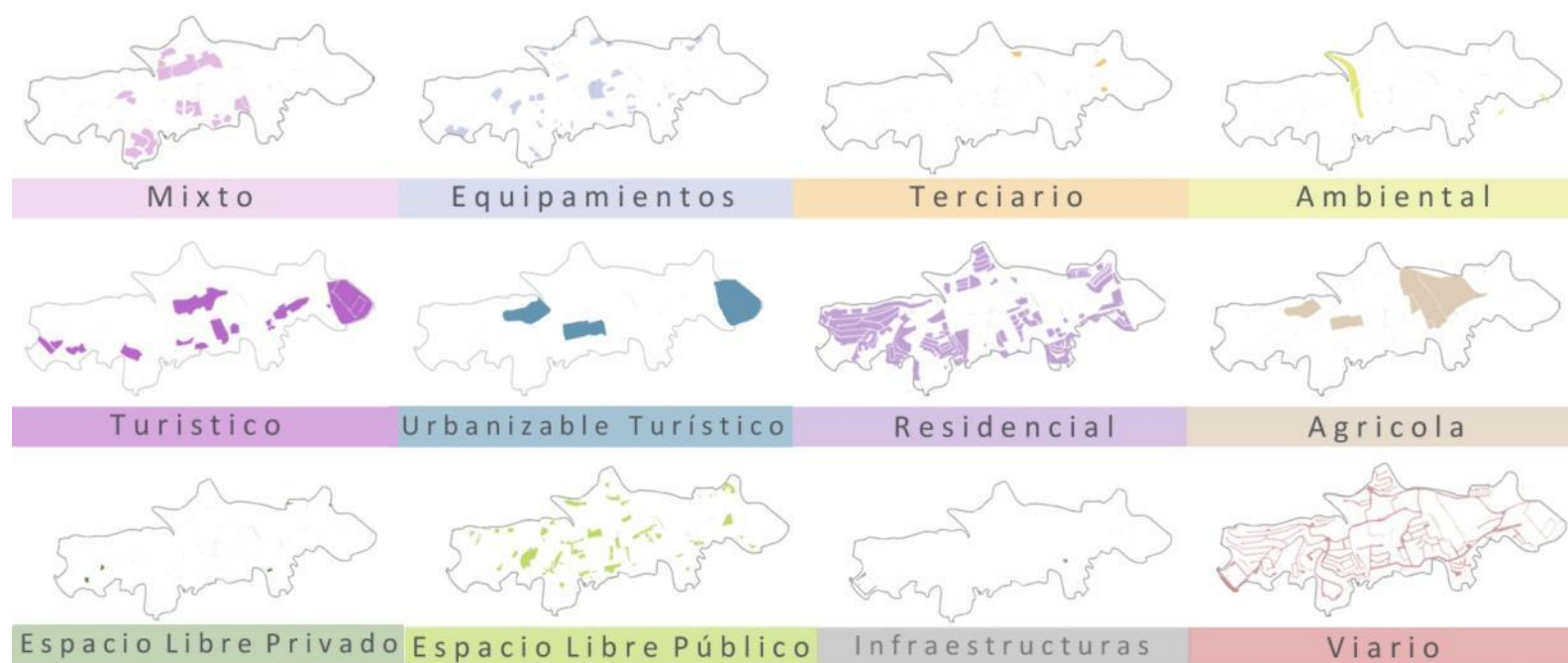


Imagen: Usos pormenorizados. Elaboración propia.

Acantilados de los Gigantes

Esta área urbana tiene un carácter mixto residencial y turístico. El uso turístico se localiza en las inmediaciones de la avenida principal, -con uso intensivo de parcela y la planta de alojamiento más antigua- y en el frente litoral, siendo estos últimos establecimientos los de mayor entidad y donde se localiza el único hotel de la zona.

El uso comercial se concentra en la planta baja de la edificación que da frente al Puerto Deportivo Los Gigantes, existiendo otras pequeñas agrupaciones de comercios en la cota inferior de la plaza Bugarvilla. Completando la oferta complementaria al uso turístico nos encontramos con el centro recreativo Oasis, las piscinas El Laguillo, la Playa de Los Guíos, el propio Puerto Deportivo Los Gigantes y el mirador de Archipenque entre los más destacados.

Puerto de Santiago

La zona de Puerto de Santiago se caracteriza por ser de uso mixto, donde el uso turístico alcanza el mayor grado de concentración con respecto al resto de las áreas. La oferta turística se sitúa en la franja costera delimitada por la Carretera TF 47, donde las vistas son mejores, el cual se configura como un elemento autónomo respecto a la zona residencial que se sitúa en la franja superior y en el pequeño núcleo pesquero próximo a la costa, que conforma el casco histórico de este núcleo turístico. En el extremo superior del ámbito destaca la presencia de grandes bolsas de suelo sin consolidar por la edificación, algunas de ellas destinadas a su explotación agraria.

Playa de la Arena

A pesar de que Playa de la Arena tiene un carácter mixto residencial y turístico, nos encontramos en la zona interior de su trama urbana más próxima a Guía de Isora, importantes bolsas de suelo de uso primario.

La principal oferta turística se concentra en la Avenida Marítima y en la calle del Lajial, donde se encuentra el hotel que mayor extensión de suelo ocupa de todo el núcleo turístico, el hotel Costa de Los Gigantes. En general, los establecimientos hoteleros son de mayor entidad que el resto. Asimismo, en la Avda. Marítima se concentra la mayor actividad terciaria, principalmente comercios, que tienen su continuidad en las calles paralelas, concretamente en la calle de los Ángeles y en la calle La Vigilia. Esta concentración de comercios en este eje pierde fuerza a medida que nos acercamos al término municipal de Guía de Isora.

En torno al hotel Costa de Los Gigantes nos encontramos con dos parques de reciente creación que, junto a la playa de La Arena y las instalaciones del Complejo deportivo Pancraccio Socas conforman la principal oferta de espacios libres y dotaciones de la zona.



Esquema: Usos en planta baja. Elaboración propia.

3.5 USOS DOTACIONALES EXISTENTES

El conjunto de dotaciones y equipamientos existentes (calificados por el planeamiento vigente) dentro del ámbito de estudio del PMMIC de Puerto Santiago ha sido inventariado distinguiendo entre dotaciones, equipamientos y sistemas generales, entendiéndose como tales:

Dotaciones: Categoría comprensiva de los usos y servicios públicos, con el suelo y las construcciones e instalaciones correspondientes, y a cargo de la Administración competente, que el planeamiento no incluya en la categoría de sistema general. Los bienes inmuebles correspondientes tienen siempre la condición de dominio público. La gestión de las dotaciones, una vez implantado el uso o el servicio, puede tener lugar en cualquiera de las formas permitidas por la legislación reguladora de la Administración titular.

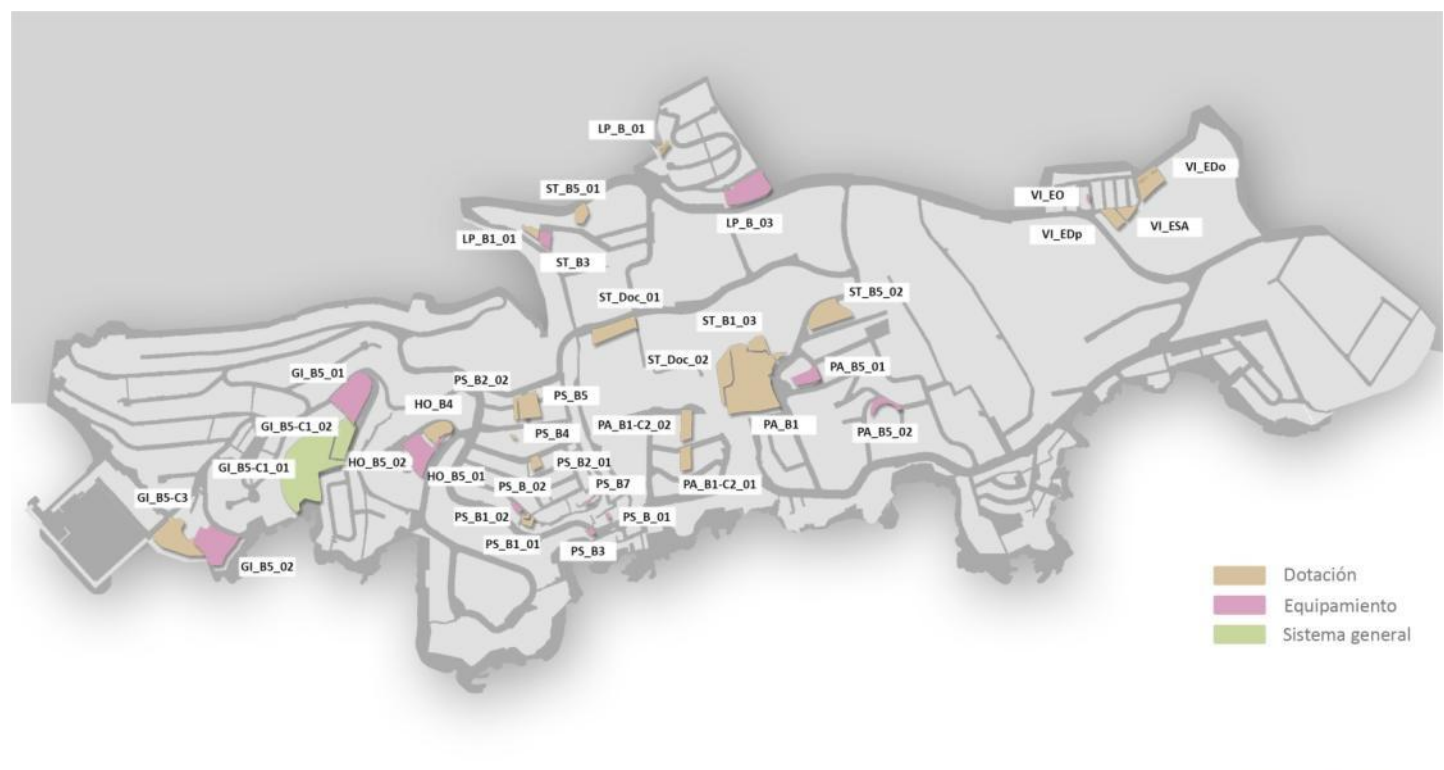
Equipamientos: Categoría comprensiva de los usos de índole colectiva o general, cuya implantación requiera construcciones, con sus correspondientes instalaciones, de uso abierto al público o de utilidad comunitaria o círculos indeterminados de personas. Puede ser tanto de iniciativa y titularidad públicas como privadas, con aprovechamiento lucrativo. Cuando la iniciativa y la titularidad sean públicas, el bien inmueble tiene la consideración de bien patrimonial. Tiene las variedades o especies que reglamentariamente se determinen. La explotación del equipamiento público puede tener lugar por cualquiera de las formas de gestión permitidas por la legislación reguladora de la Administración titular.

Sistemas Generales: Categoría comprensiva de los usos y servicios públicos, a cargo de la Administración competente, básicos para la vida colectiva, junto con el suelo y las infraestructuras y construcciones y sus correspondientes instalaciones, que requiera su establecimiento. Pueden ser insulares, comarcales o supramunicipales y municipales. Los bienes inmuebles correspondientes son siempre de dominio público. La gestión de los sistemas generales, una vez implantado el uso o servicio, puede tener lugar en cualquiera de las formas permitidas por la legislación reguladora de la Administración titular.

La tabla adjunta es una relación de las dotaciones (excepto los espacios libres que se incluyen el siguiente apartado) y los equipamientos contemplados por el planeamiento vigente, dentro del ámbito de estudio del PMMIC de Puerto Santiago, ordenada por usos y con el código establecido en la base de datos de planeamiento vigente que se muestra a continuación:

Dotaciones y equipamientos del planeamiento vigente			
REFERENCIA	TIPO	USO	EJECUCIÓN
GI_B5_01	Equipamiento	Deportivo	SI
GI_B5_02	Equipamiento	Deportivo	SI
GI_B5-C1_01	Sistema General	Deportivo / Espacio libre	NO
GI_B5-C1_02	Sistema General	Deportivo / Espacio libre	SI
GI_B5-C3	Dotación	Deportivo	SI
HO_B4	Dotación	Cívico-Administrativo	NO
HO_B5_01	Equipamiento	Deportivo	SI
HO_B5_02	Equipamiento	Deportivo	SI
LP_B_01	Dotación	Docente	NO
LP_B_03	Equipamiento	Deportivo-Social	SI
LP_B1_01	Dotación	Docente	NO
PA_B1	Dotación	Deportivo-Docente	SI
PA_B1-C2_01	Dotación	Docente / Espacio libre	PARCIAL
PA_B1-C2_02	Dotación	Docente / Espacio libre	PARCIAL
PA_B5_01	Equipamiento	Deportivo	SI
PA_B5_02	Equipamiento	Deportivo	SI
PS_B_01	Equipamiento	Cultural	SI
PS_B_02	Equipamiento	-	NO
PS_B1_01	Dotación	Docente	SI
PS_B1_02	Dotación	Docente	SI
PS_B2_01	Dotación	Docente/Asistencial	SI
PS_B2_02	Dotación	Sanitario Asistencial	NO
PS_B3	Equipamiento	Social	SI
PS_B4	Dotación	Cívico-Administrativo	SI
PS_B5	Dotación	Deportivo	NO
PS_B7	Equipamiento	Religioso	SI

Dotaciones y equipamientos del planeamiento vigente			
REFERENCIA	TIPO	USO	EJECUCIÓN
ST_B1_03	Dotación	Docente	NO
ST_B3	Equipamiento	Social	NO
ST_B5_01	Dotación	Deportivo	NO
ST_B5_02	Dotación	Deportivo	SI
ST_Doc_01	Dotación	Docente	NO
ST_Doc_02	Dotación	Docente	NO
VI_EDo	Dotación	Docente	NO
VI_EDp	Dotación	Deportivo	NO
VI_EO	Equipamiento	Otros	SI
VI_ESA	Dotación	Social-Asistencial	NO



Esquema: Referencias de los dotacionales existentes. Elaboración propia.

3.6 INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS

3.6.1 Sistema viario

a) Jerarquización

El acceso al núcleo turístico de Puerto Santiago se realiza desde las carreteras convencionales TF-47 y TF-454, que conectan el núcleo con el sur y el norte de la Isla respectivamente por dos puntos ubicados prácticamente en sus extremos la entrada por Varadero y la rotonda de conexión hacia el Mirador de Archipenque. Recientemente han surgido nuevas urbanizaciones como Lajas de Chapín, muy vinculadas a dicho viario, o el reciente hotel Costa los Gigantes, que han terminado por abrir, a través de sus accesos, nuevas vías de conexión hacia el núcleo urbano.

El principal viario interior del núcleo lo conforma el eje formado por las vías Avenida La Gaviota en continuidad con la Avenida Marítima Puerto de Santiago, la Calle La Sirena y la Avenida Quinto Centenario. Sobre este eje recae actualmente todo el flujo de tráfico, degradando un espacio urbano vital para el turismo a lo largo del borde costero, que se articula entre la trama urbana de forma irregular y con una sección variable. Esta carretera de doble sentido y con numerosos aparcamientos constituye el único eje de acceso hacia las tres áreas del núcleo turístico: Acantilados de los Gigantes, Puerto de Santiago y Playa de la Arena.

El resto del viario interior se conforma por vías de segundo y tercer nivel, cuyos trazados se han ido adaptando a la topografía. Esto se traduce en unas vías con pendiente suaves coincidentes con las vías con carácter más residencial, normalmente paralelas a la línea de costa y que en muchas ocasiones terminan en fondos de saco, y pendientes más altas en vías que dan servicio a estas residenciales, transversales a la línea de costa.

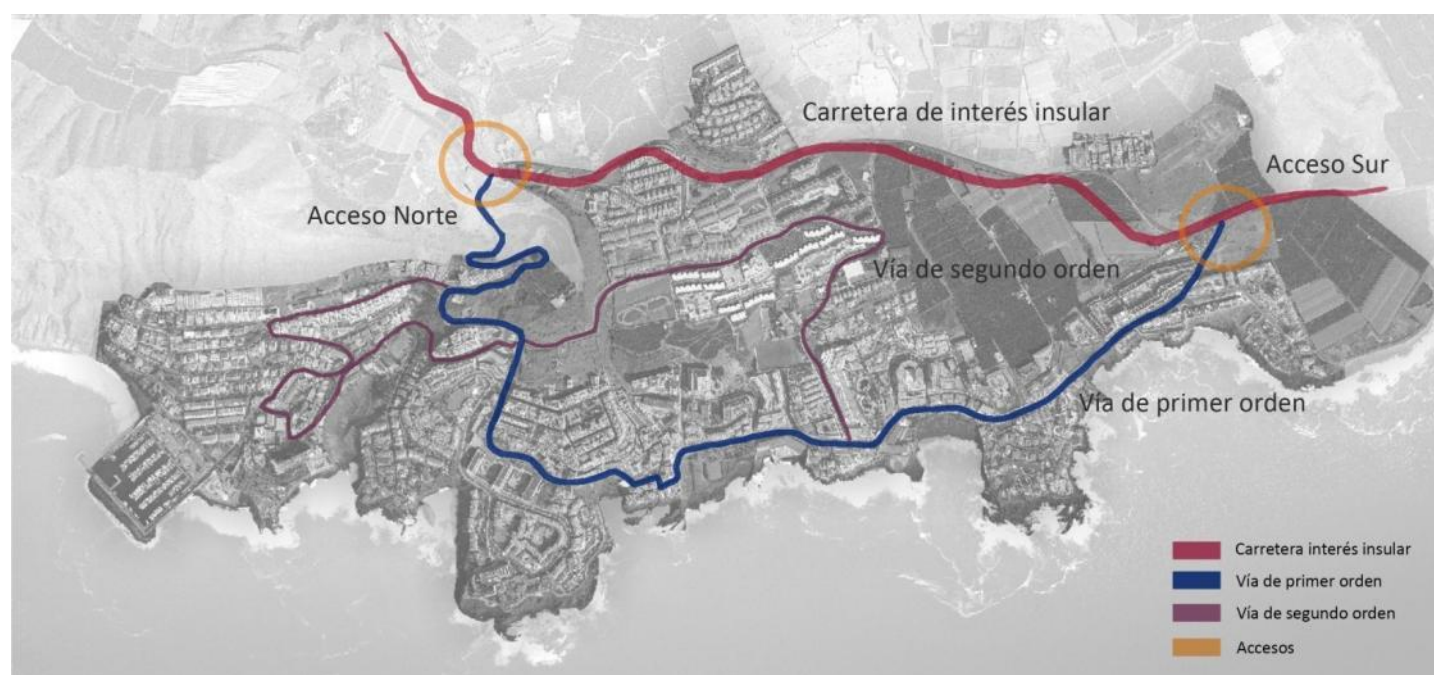


Imagen: Jerarquización del sistema viario. Elaboración propia.

b) Estado de conservación y utilización

La actual jerarquía y organización del viario se considera escasamente adecuada, dado que presenta grandes conflictos entre las distintas clases y una escasa superficie destinada para el peatón, con una decadencia general del espacio urbano viario, pérdidas evidentes de funcionalidad y empeoramiento del medio ambiente urbano.

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

- Funcionamiento ineficaz del sistema de transportes.
- Dominio del vehículo frente al peatón en todo el viario con desigual reparto de espacio en la sección transversal de las vías, así como un diseño inadecuado de las intersecciones entre la red viaria rodada y los recorridos peatonales.
- Falta de continuidad en los recorridos peatonales. A pesar de que Puerto Santiago dispone de un borde con un atractivo paisajístico indudable que hacen muy agradables los recorridos a pie, no existe una red peatonal continua en Puerto Santiago. Las vías peatonales existentes se reducen exclusivamente a pequeños tramos costeros o interiores desconectados de un eje que los articule.
- Inexistencia de carril bici en todo el ámbito de estudio.
- Dificultad de comprensión de la trama urbana, especialmente para los turistas.
- Disminución de la calidad ambiental percibida. Por lo general la red viaria presenta un estado de conservación aceptable. No obstante, puntualmente se observan pequeñas deficiencias relacionadas con el desgaste de la capa de rodadura, la ausencia de marcas viales, pasos de peatones sin señalización, actuaciones de canalizaciones subterráneas en la calzada, etc.

Por el contrario, las aceras presentan un alto grado de heterogeneidad en cuanto a materiales y colores, con un deficiente estado de conservación e imagen de obsolescencia, excepto en un número reducido de calles que se han visto sometidas a actuaciones de renovación.

En términos generales se observa un elevado incumplimiento de los mínimos establecidos en la ORDEN VIV 561/2010, de 1 de febrero de 2010, por la 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 el Reglamento de la Ley (Ley 8/1995, de 6 de abril) de Accesibilidad y Supresión de Barreras Físicas y de la Comunicación. Los problemas detectados más comunes son:

- Escasa dimensión de aceras.
- Velocidades de circulación de vehículos motorizados inadecuadas a las secciones disponibles: anchuras escasas, viviendas a escasa distancia de la calzada, numerosos cruces de recorridos peatonales.

- Pendientes elevadas superiores al 5%, sobre todo en el área de Acantilados de los Gigantes, en la que existe una gran dificultad de comunicar la parte baja y alta de la ciudad con pendientes inferiores al 6% en los recorridos peatonales.
- El mobiliario urbano y la vegetación a menudo constituyen un estorbo, reduciendo considerablemente los pasos mínimos libres, no existiendo unas directrices claras en cuanto a su disposición y elección. Esta heterogeneidad en el mobiliario da sensación de desorden del paisaje urbano, siendo fundamental establecer criterios estéticos uniformes y acordes con el entorno urbano. Esta falta de estandarización del mobiliario urbano se recoge por ejemplo en las múltiples luminarias existentes en el viario. Se debe regular como mínimo en función de la clasificación del viario, con el fin de identificar más claramente los tipos de vías y trasladar el comportamiento pretendido. Esta estandarización se puede trasladar al resto de mobiliario.

Se considera que el viario, pese a las disfuncionalidades manifestadas tiene muchas posibilidades de mejorar en su funcionamiento con una clasificación mejor estudiada y adaptaciones de diseño en planta.

c) Tráfico

Del modelo de microsimulación realizado por el Plan de Movilidad de la Zona Turística de Santiago del Teide del año 2010, promovido por el Cabildo Insular de Tenerife, se puede concluir que, 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.

En general, la circulación se mantiene fluida y constante en días laborales aumentando significativamente durante los fines de semana, debido al crecimiento del número de visitantes a la zona.

La falta de un viario jerarquizado y especializado se constituye como el principal problema para la circulación motorizada obligando a recorridos superfluos que afectan a la propia TF-47 y al viario interior. Asimismo, la escasez de plazas de aparcamiento en las zonas con mayor demanda, fundamentalmente en la franja costera y especialmente en la Avenida Marítima junto a la Playa de La Arena y la Calle José González Forte en la zona de Acantilados de los Gigantes, genera un incremento del tráfico en busca de plazas libres que debe ser tenido en cuenta.

d) Transporte público

Puerto Santiago cuenta con un total de 5 líneas regulares de transporte público, todas de caracteres interurbanos y gestionados por la empresa TITSA, que cubren las 12 paradas existentes en el núcleo.

Como principales conclusiones del sistema de transporte público destacan:

- De las cinco líneas de transporte público que prestan su servicio a la zona turística de Puerto Santiago, dos de ellas conectan este municipio con la comarca Sureste (Los Cristianos) y otras dos con el resto de la comarca Suroeste (Guía de Isora). La línea restante une Puerto Santiago con el municipio de Puerto de la Cruz.

- La frecuencias de paso son bajas, el 80% de las líneas de transporte público a su paso por Puerto Santiago tienen una frecuencia entre 90 y 120 min.
- La línea con mayor captación de viajeros es la 473 (Los Cristianos-Acantilado de Los Gigantes) superando los 1,5 millones de pasajeros en 2007.
- La relación oferta/demanda da unos valores por debajo del 20% de ocupación en los tramos dentro de la zona de estudio. Las mayores ocupaciones se dan hacia la zona de Adeje, correspondiendo a viajes fuera de la zona de estudio.
- El turista utiliza en gran medida el transporte discrecional mientras el transporte regular alcanza una utilización similar a la de los residentes en sus viajes fuera del ámbito del alojamiento. La demanda de utilización de guaguas de servicio regular por parte de los turistas supera ligeramente los 400 viajes/día.
- La dispersión de la población residente en la comarca, las facilidades de aparcamiento para el vehículo privado y las bajas frecuencias del transporte público aparecen como las principales causas de la baja cuota en el reparto modal del transporte público regular de guaguas.
- En cuanto al servicio de taxis, el núcleo cuenta con 10 paradas repartidas fundamentalmente en las zonas de mayor densidad poblacional, actividad comercial y alojamientos turísticos, contando con una buena cobertura.

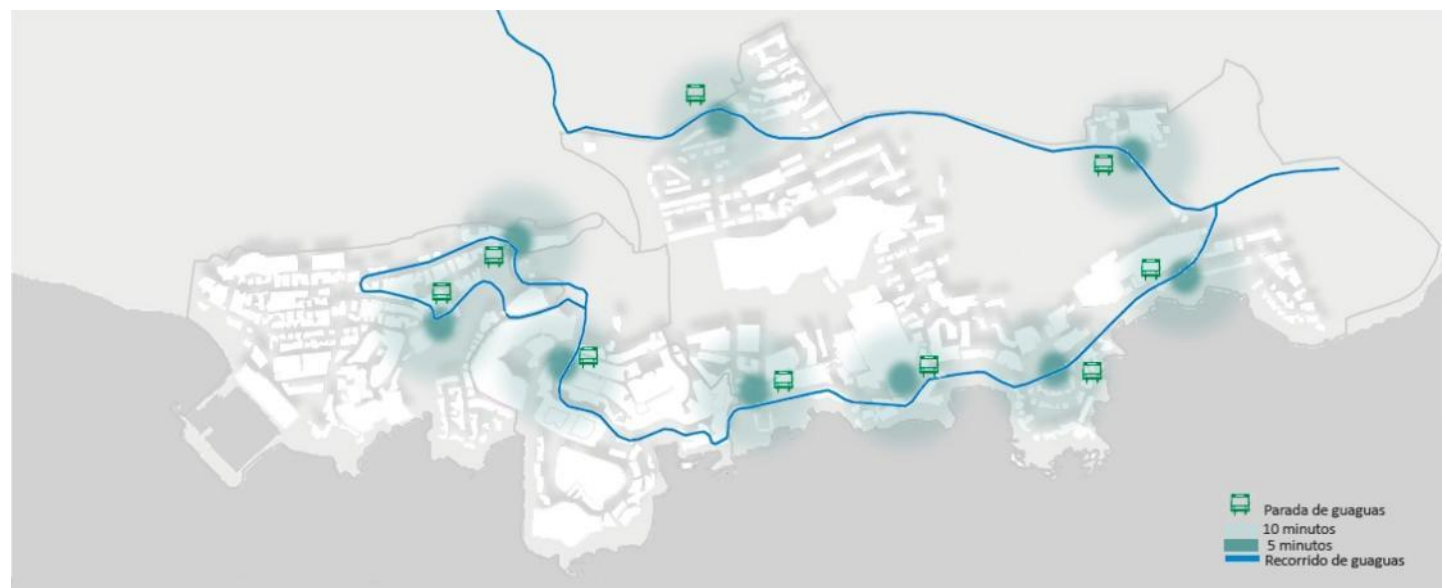


Imagen: Esquema transporte público Puerto Santiago. Elaboración propia.

3.6.2 Red de abastecimiento de aguas

La Zona Turística de Puerto Santiago cuenta en la actualidad con una red de abastecimiento de agua potable, cuya empresa concesionaria es Entemanser, S.A.

El agua subterránea procedente de pozos y galerías es almacenada en 23 depósitos de regulación, de los que parten diversas tuberías para abastecer a los distintos núcleos de población. Alcanzados éstos, la red se expande en un conjunto de tuberías, desde las que se realizan las acometidas de abastecimiento, riego, contra incendios y otros servicios.



Imagen: Esquema red de abastecimiento de aguas Puerto Santiago. Elaboración propia.

3.6.3 Red de saneamiento y pluviales

La red de saneamiento de Puerto Santiago discurre por el mismo trazado por donde pasan las instalaciones de abastecimiento de agua del municipio. Estas tuberías se divisan desde muchos puntos, dada la distribución escalonada de las edificaciones, creando un gran impacto visual.

La calidad de la red de alcantarillado es regular y el número de pozos de registro y sumideros insuficiente. Por otro lado, hay un gran número de viviendas que no están conectadas a dicha red. En muchos viarios se observa la presencia de pozos de saneamiento en sus calzadas, dado que en la mayoría no están identificados con ningún nombre o, en el peor de los casos, se encuentran cubiertas por el propio asfalto.

La red de saneamiento existente es de tipo unitario. No consta separación entre las aguas pluviales y el saneamiento, ni tratamiento de depuración de aguas residuales, disponiendo el municipio, actualmente, de

tres emisarios marinos para la evacuación de estas aguas, mediante sus respectivos sistemas de bombeo. En las cercanías de las arquetas que disponen las bombas se desprenden malos olores.



Imagen: Esquema red de saneamiento de pluviales Puerto Santiago. Elaboración propia.

3.6.4 Red de energía eléctrica

La línea aérea de transporte insular se traza en anillo por los núcleos poblacionales insulares de mayor número de habitantes. Desde las centrales térmicas de Granadilla y Candelaria se genera electricidad que se transporta a través de la red de alta tensión hasta los distintos núcleos de la isla. Además de estas centrales térmicas, se aporta energía a través de las centrales eólicas de Guía de Isora, Granadilla Y Arico.

La empresa de suministro de energía eléctrica en la Zona Turística de Puerto Santiago, al igual que para el resto de la isla, es Unelco- Endesa.

Las líneas de alta tensión de transporte conectan en Guía de Isora con la subestación eléctrica próxima a la zona de estudio, que reparte electricidad a la totalidad del ámbito. De ésta parte una línea de distribución de 20.000V hasta los transformadores ubicados en Puerto Santiago. A los consumidores finales se les distribuye la electricidad por una red de baja tensión de 400V que discurre a través de canalizaciones soterradas bajo la acera.

Puntualmente, existen líneas aéreas que provocan un gran impacto visual en el medio urbano.



Imagen: Esquema red energía eléctrica Puerto Santiago. Elaboración propia.

3.6.5 Alumbrado público

Existe una gran heterogeneidad de farolas y luminarias, variando los modelos y tipos en las calles y en los diferentes espacios públicos. En general su estado de conservación es bueno, salvo en casos puntuales, como por ejemplo la zona del litoral, que se encuentran bastante deterioradas.

Ambos municipios se hallan en el ámbito 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.

3.6.6 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.

El ámbito de estudio cuenta con tres antenas de telefonía móvil que dan cobertura a toda la zona estudiada. Existe, además, una antena de radiotelevisión en el mirador de Archipenque.

3.6.7 Gestión de residuos

A nivel insular, el procesamiento de residuos corresponde al Complejo Ambiental de Tenerife en Arico. Los municipios de Santiago del Teide y Guía de Isora, ubicados en la zona III del Plan Territorial Especial de Ordenación de los Residuos de Tenerife, cuentan con una planta de transferencia en Arona y dos puntos limpios en Adeje y Arona.

Según los cálculos realizados a partir del estudio de composición y caracterización de las basuras urbanas de la Comunidad Autónoma de Canarias, se ha determinado que el ámbito cuenta con el número de contenedores de residuos suficientes para satisfacer la demanda. La Zona Turística delimitada tiene, por lo tanto, garantizado el correcto funcionamiento del sistema de gestión de residuos, así como la protección eficiente del medioambiente.



Imagen: Esquema gestión de residuos Puerto Santiago. Elaboración propia.

3.6.8 Infraestructura portuaria

El puerto deportivo de Los Gigantes es la única infraestructura portuaria del ámbito de estudio, el cual cuenta con los servicios necesarios para su funcionamiento y se gestiona mediante una concesión administrativa. Cuenta con abastecimiento de agua, alumbrado público, gestión de residuos. Además se sitúa junto al Poblado Marinero donde se ubican multitud de restaurantes y comercios que complementan el uso portuario.

3.7 ANÁLISIS DE LA EDIFICACIÓN Y DEL PRODUCTO TURÍSTICO

3.7.1 Tipología y categoría de los establecimientos turísticos

Dentro de la zona turística de Puerto Santiago, 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.
- **Hotel urbano:** el establecimiento hotelero ubicado en suelo urbano consolidado no turístico.
- **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 5 del Reglamento clasifica las modalidades hotelera y extrahotelera en los siguientes tipos de establecimientos:

- Para la modalidad hotelera: hotel, hotel urbano, hotel emblemático y hotel rural.
- Para la modalidad extrahotelera: apartamento, villa, casa emblemática y casa rural.

En la zona turística de Puerto Santiago hay en la actualidad 33 establecimientos de alojamiento, que responden a las siguientes situaciones:

- 20 establecimientos tienen plazas autorizadas, de los que 18 se explotan y 2 se encuentran completamente residencializados sin explotarse turísticamente.
- 13 establecimientos no tienen plazas autorizadas, de los que 9 tuvieron en algún momento plazas para la explotación turística. Por otro lado, 4 de los establecimientos se encuentran en trámite para obtener la autorización.

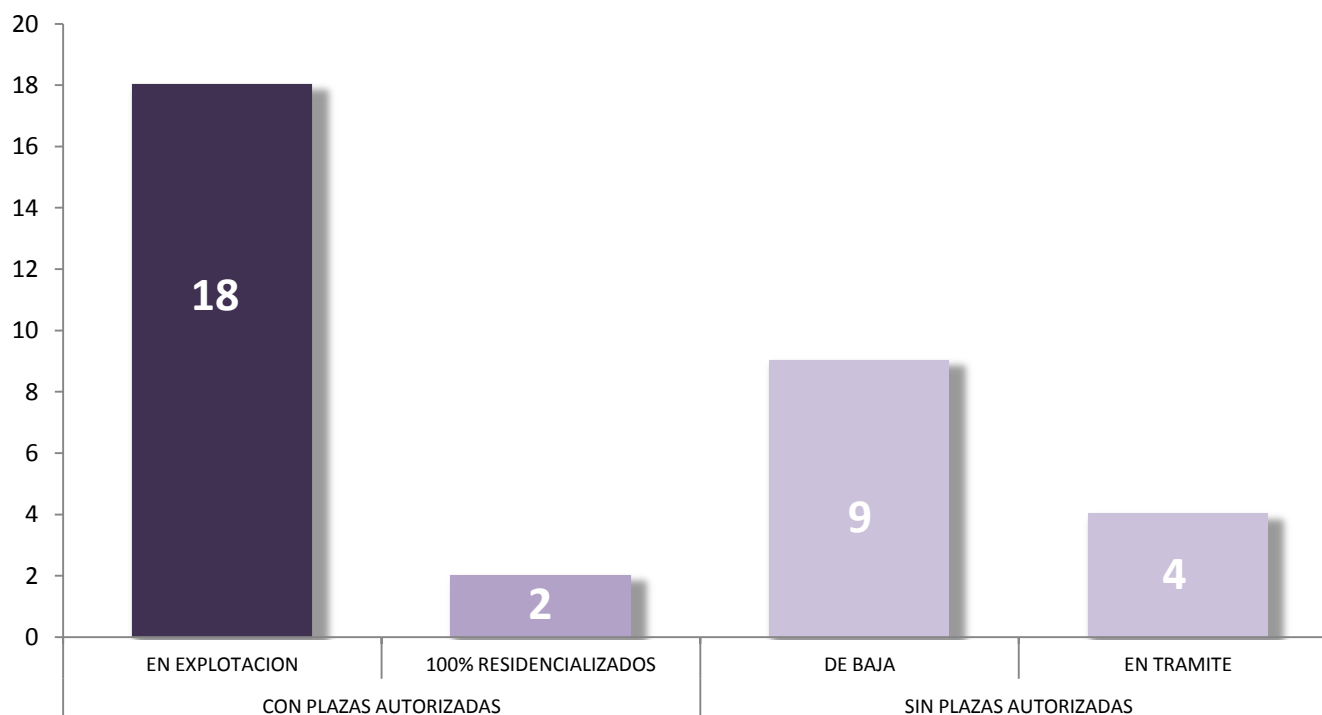


Gráfico: Establecimientos de alojamiento según estado de explotación. Elaboración propia.

De los 33 establecimientos de alojamiento, 7 corresponden a la modalidad hotelera, 22 a la extrahotelera, y no se dispone de la tipología de los 4 establecimientos que se encuentra en trámite para la autorización.

La distribución por categoría de los 7 establecimientos hoteleros, los cuales se encuentran en explotación, es la siguiente: 2 de 3 estrellas y 5 de 4 estrellas, de lo que resulta una oferta de calidad media.

En la modalidad extrahotelera, los 22 establecimientos son de tipo apartamento, estando autorizados 13, de los que 2 se han residencializado completamente, y los 11 restantes se explotan. Estos alojamientos extrahoteleros autorizados y en explotación se distribuyen por categorías de la siguiente manera: 7 de 1 estrella y 4 de 2 estrellas, de lo que resulta una oferta de calidad baja. De los 9 restantes que se han dado de baja tras residencializarse, 1 es de 1 estrella, 7 de 2 estrellas y 1 de 3 estrellas. Finalmente, señalar que los dos establecimientos con plazas autorizadas y residencializados son de 1 estrella

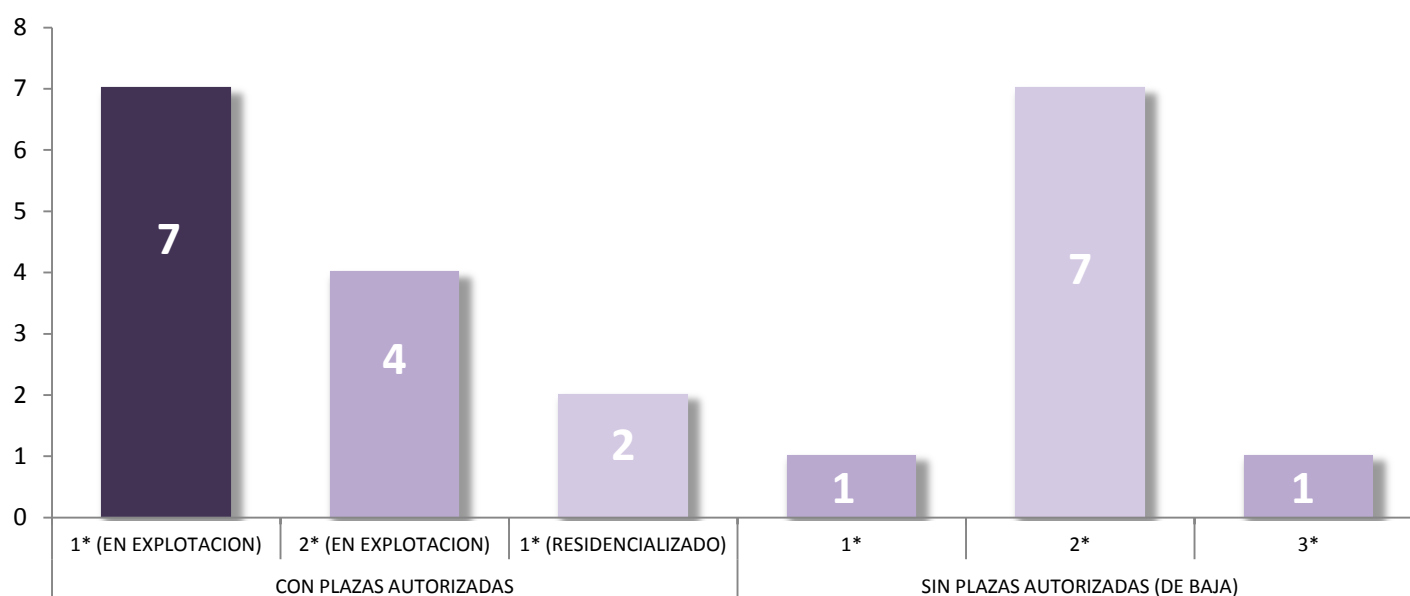


Gráfico: Número de establecimientos extrahoteleros por categoría y situación de explotación. Elaboración propia.

No existen diferencias significativas entre el número de establecimientos de cada uno de los ámbitos que componen la zona turística de Puerto Santiago, siendo Acantilados de los Gigantes el área con más establecimientos autorizados en explotación y Playa de la Arena el que menos. En Puerto Santiago es donde se registra el mayor número de establecimientos que en alguna ocasión han sido explotados pero que actualmente se encuentran residencializados. Se ha verificado en campo que actualmente son explotados turísticamente los alojamientos que han iniciado sus trámites para la autorización.

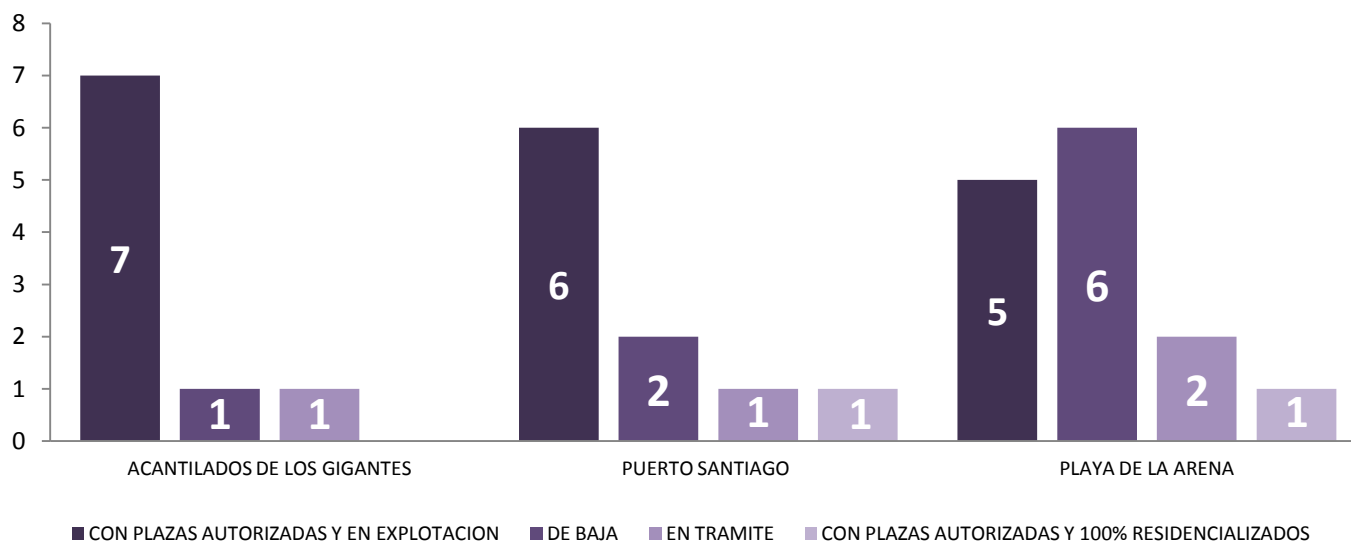


Gráfico: Establecimientos de alojamiento según estado de explotación por núcleos. Elaboración propia.

A continuación, se resume brevemente la situación de cada ámbito por modalidad y categoría de los establecimientos autorizados y que se explotan turísticamente:

- Los establecimientos turísticos de Acantilados de los Gigantes son fundamentalmente de modalidad extrahotelera, 6 de los 7 establecimientos en explotación son de esta tipología. En líneas generales, la categoría de los establecimientos localizados en este núcleo es muy baja, habiendo 5 de 1 estrella.
- En Puerto Santiago destaca la paridad entre establecimientos hoteleros y extrahoteleros, habiendo 3 establecimientos hoteleros, de los que 2 son de 3 estrellas y 1 de 4 estrellas. Respecto a los apartamentos se da la siguiente distribución por categorías: 1 de 1 estrella y 2 de 2 estrellas.
- En Playa de la Arena 3 de los 5 establecimientos son hoteles. La categoría de la planta de alojamientos hoteleros de Playa de la Arena es media, siendo todos de 4 estrellas, mientras que la oferta extrahotelera es de calidad baja con 1 establecimientos de 1 estrella y 1 de 2 estrellas.

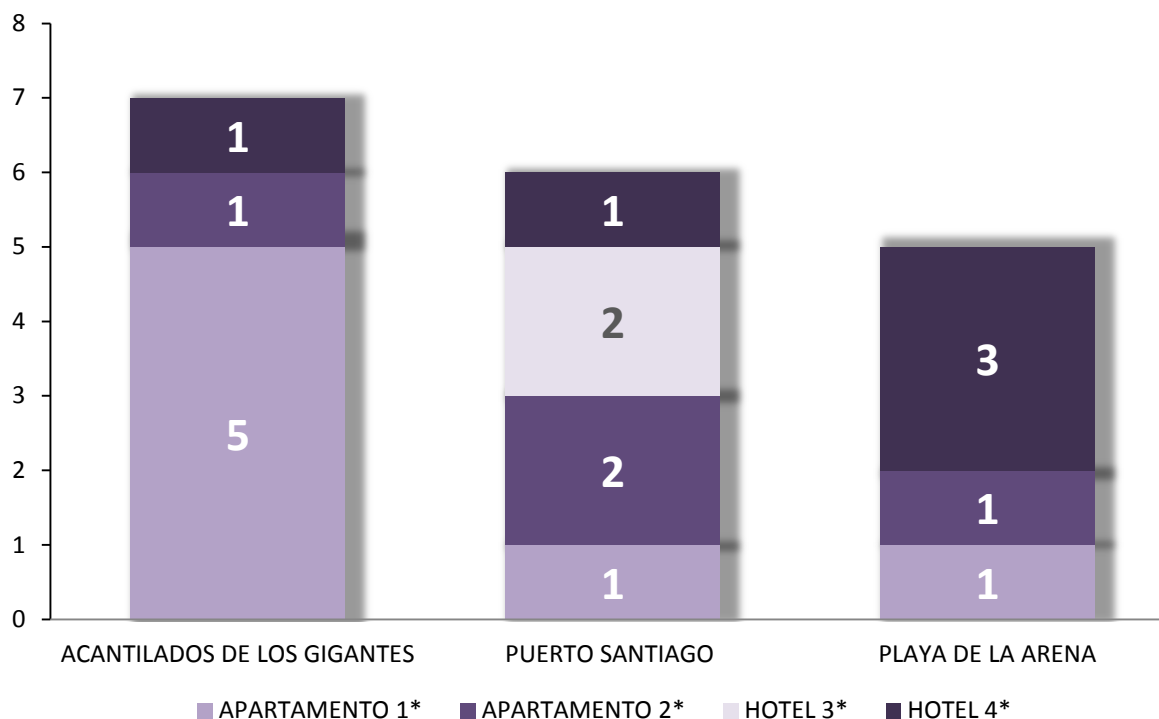


Grafico: Establecimientos de alojamiento autorizados en explotación según categoría por núcleos. Elaboración propia.

3.7.2 Plazas de alojamiento

En la zona turística de Puerto Santiago hay en la actualidad 33 establecimientos de alojamiento, que atendiendo al número de plazas de alojamiento responden a las siguientes situaciones:

- 7.151 plazas autorizadas, de las que 317 se encuentran en establecimientos completamente residencializados que no se explotan turísticamente.
- 1.456 plazas en explotación en establecimientos que han iniciado sus trámites para obtener autorización para la explotación turística y 262 plazas en explotación sin autorización ¹. Además, se han “perdido” 1.067 plazas que en su día tuvieron licencia para la explotación turística y posteriormente se dieron de baja.

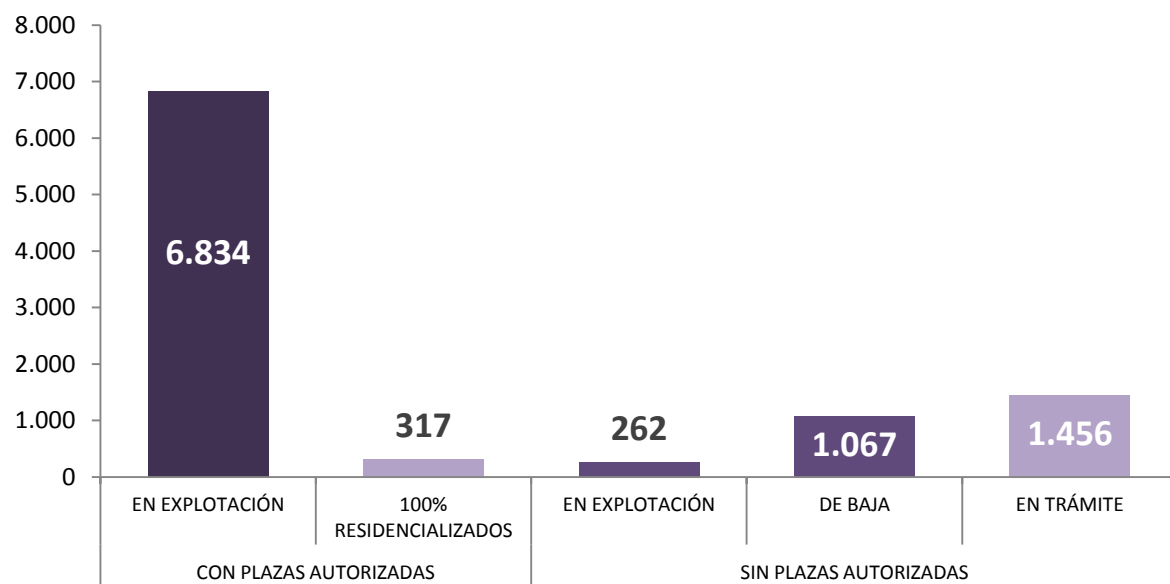


Gráfico: Plazas de alojamiento según estado de explotación. Elaboración propia.

Los 18 establecimientos autorizados en explotación disponen de 6.834 plazas, de las que se ha identificado en el trabajo de campo que se explotan 6.764. La diferencia entre las plazas en explotación identificadas en campo y las autorizadas es consecuencia de que en alguno de los establecimientos no coinciden ambas cifras. La modalidad hotelera explota más plazas de las que tiene autorizadas, dándose la situación contraria para los establecimientos extrahoteleros.

¹ Cifra obtenida en el trabajo de campo.

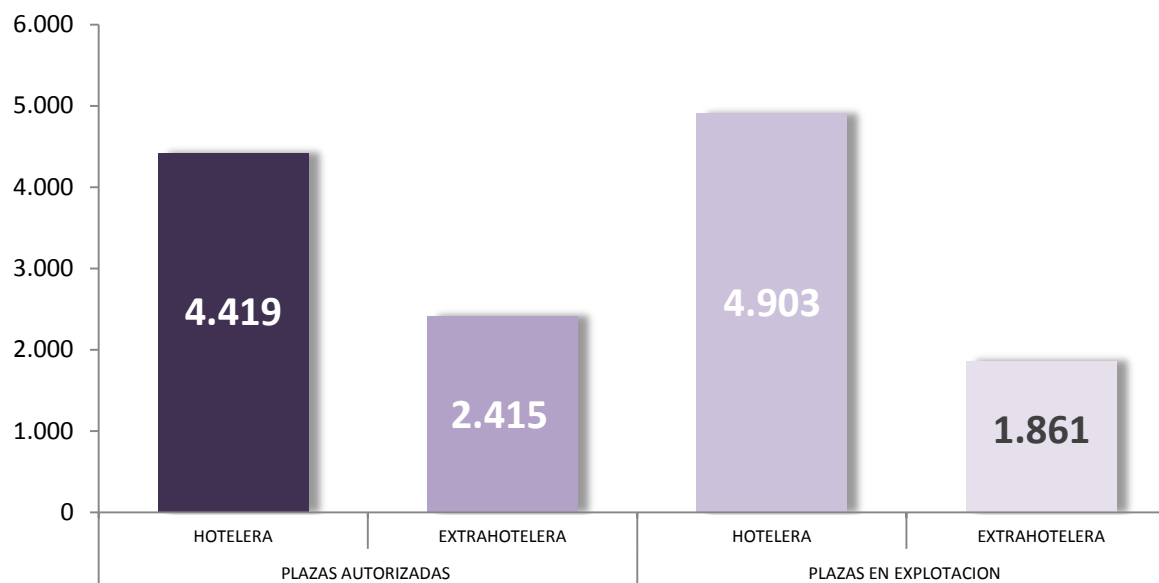


Gráfico: Plazas de alojamiento por tipología según estado de explotación. Elaboración propia.

Por lo que respecta a los establecimientos hoteleros, las 4.903 que están en explotación se distribuyen por categorías de la siguiente manera: 3.889 plazas de 4* y 1.014 de 3*. Respecto a las 1861 plazas de alojamiento en explotación de los establecimientos autorizados extrahoteleros, se distribuyen de la siguiente manera: 979 de 1 estrella, y 882 de 2 estrellas en explotación.

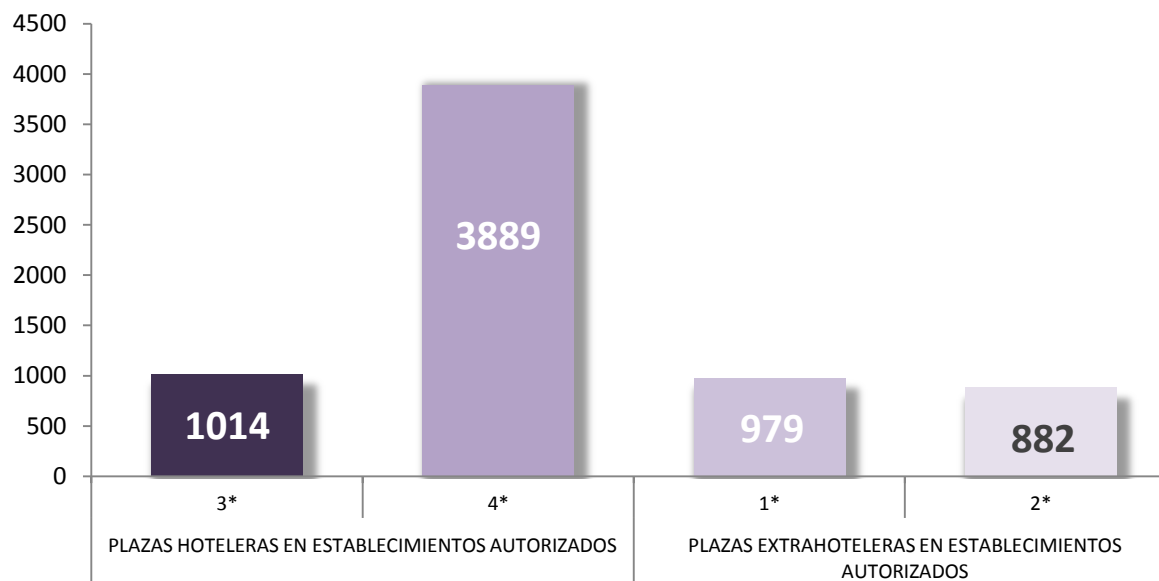


Gráfico: Número de plazas extrahoteleras por categoría según estado de explotación. Elaboración propia.

Puerto Santiago es el ámbito con más plazas en establecimientos autorizados en explotación, le sigue Playa de la Arena y por último Acantilados de los Gigantes, que pese a ser el que cuenta con más establecimientos, es el que menos plazas autorizadas y en explotación tiene. Esto se debe fundamentalmente a las características de la mayoría de sus establecimientos: extrahoteleros de escasa capacidad de alojamiento. La mayoría de las plazas en trámite para obtener la autorización se localizan en Playa de la Arena, siendo la importancia de este número de plazas de menor incidencia en los otros dos ámbitos de la zona turística. Playa de la Arena es el único ámbito con plazas autorizadas y residencializadas. Respecto a la “pérdida” de plazas de alojamiento, Playa de la Arena destaca como el ámbito donde más se ha dado esta situación, seguido de Puerto Santiago y Acantilados de los Gigantes.

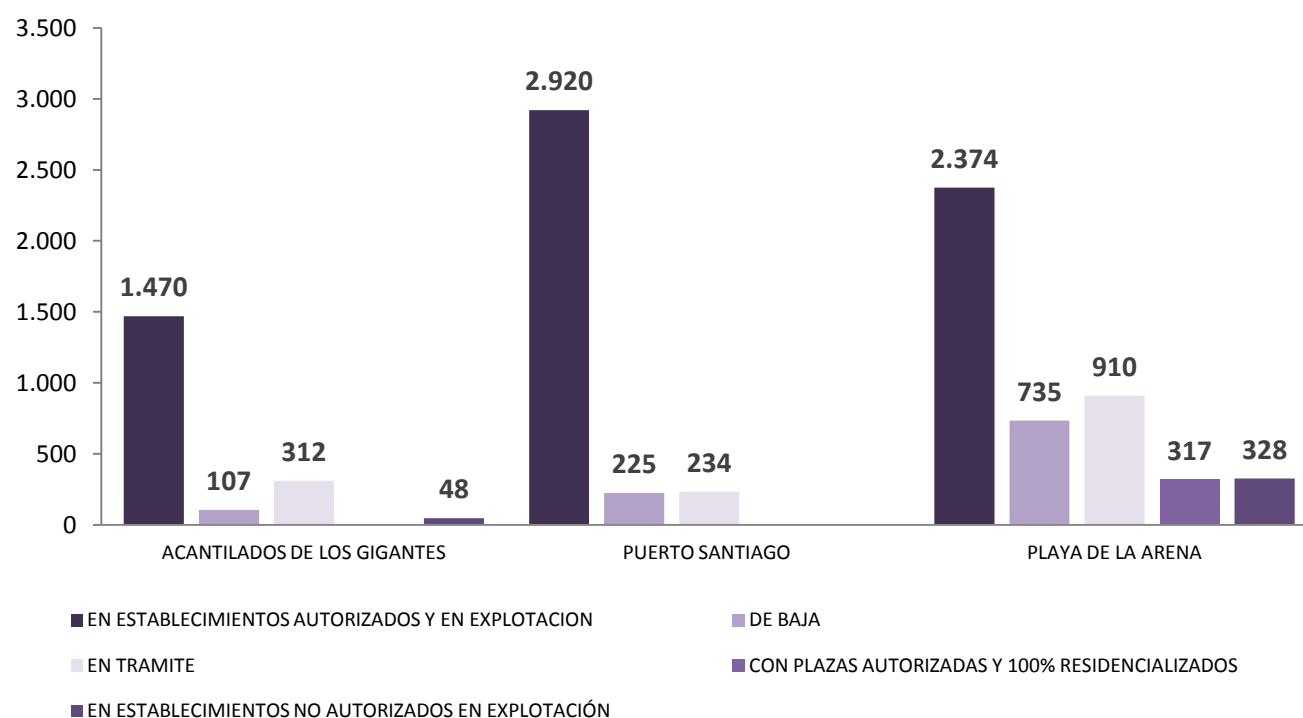


Gráfico: Número de plazas según estado de explotación por áreas. Elaboración propia.

Por tanto:

- Acantilados de los Gigantes dispone de 1.470 plazas en establecimientos autorizados, siendo el ámbito que menos plazas ofrece, 18,1% del total. Es la única área con más plazas extrahoteleras que hoteleras, habiendo 794 por 676. Las plazas hoteleras son de 4 estrellas, mientras que las extrahoteleras son, 524 de 1 y 270 de 2 estrellas.
- Puerto Santiago es el ámbito que concentra mayor número de plazas de alojamiento, 2.920, que según la tipología de las plazas se reparten en, 1.924 son hoteleras y 996 extrahoteleras. La distribución por categorías es la siguiente: 910 de 4 estrellas, 1.014 de 3 estrellas, 583 apartamentos de 2 estrellas y 413 en apartamentos de 1 estrellas.

- Playa de la Arena cuenta con 2.374 plazas. Es el ámbito con menos plazas extrahoteleras, caracterizándose por el predominio de las plazas de modalidad hotelera, 2.303 por las 71 plazas extrahoteleras. Todas las plazas hoteleras del ámbito son de 4 estrellas.

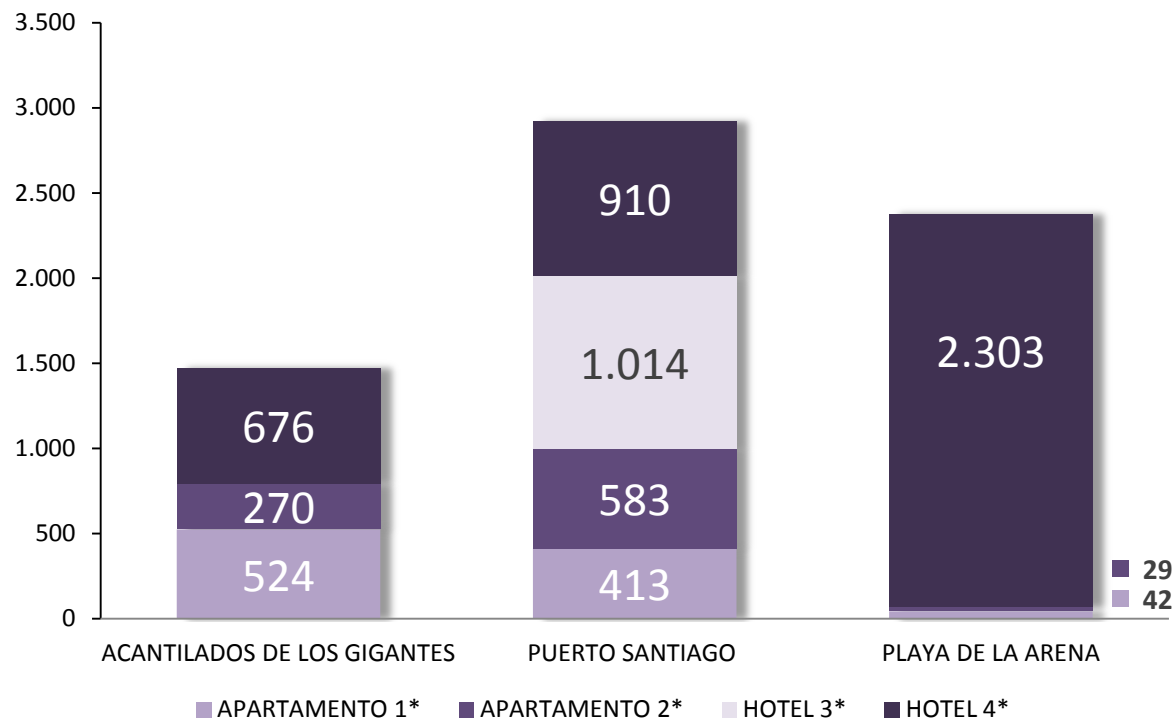


Gráfico: Número de plazas en establecimientos autorizados y en explotación por categoría y áreas. Elaboración propia.

3.7.3 Antigüedad y estado del alojamiento turístico

El núcleo turístico de Puerto Santiago dispone de una planta de alojamiento turística con una antigüedad media superior a los 25 años. En el área Acantilado de Los Gigantes -área primigenia del núcleo turístico- se sitúan los establecimientos más antiguos, construidos entre el final de la década de los sesenta y ochenta. A pesar de su longevidad, presenta un estado de conservación aceptable, debido a renovaciones parciales o totales, si bien la mayor problemática que presentan se deriva de la inadaptación tipológica de la edificación a los nuevos requerimientos de la explotación turística y cambios normativos.

En el área de Puerto de Santiago la antigüedad de la planta de alojamiento se distribuye de forma homogénea, en función del desarrollo urbanístico, situándose los más antiguos en el entorno de costero y la zona de Las Rosas construidos entre 1.980 y 1986. Los establecimientos más recientes responden a operaciones puntuales en la Avenida Quinto Centenario en la década de los noventa.

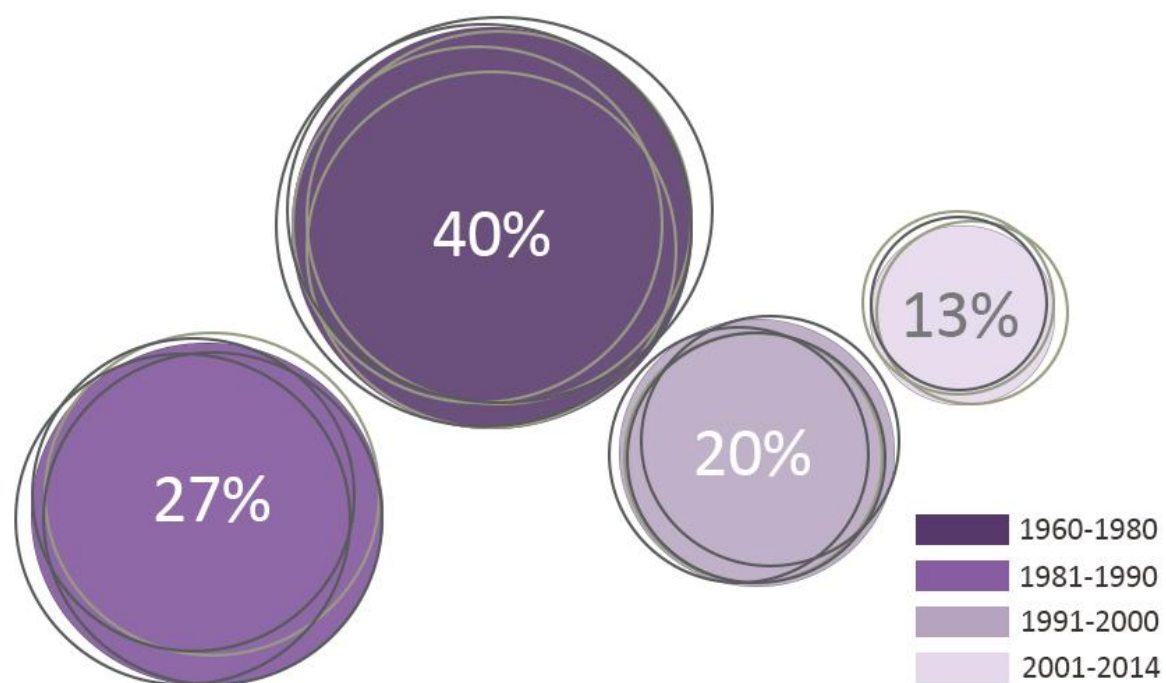


Imagen: Antigüedad de las plazas de alojamiento turístico. Fuente: Elaboración propia.

Playa de la Arena es el área más reciente, donde la mayoría de los establecimientos fueron construidos a partir de la década de los noventa.

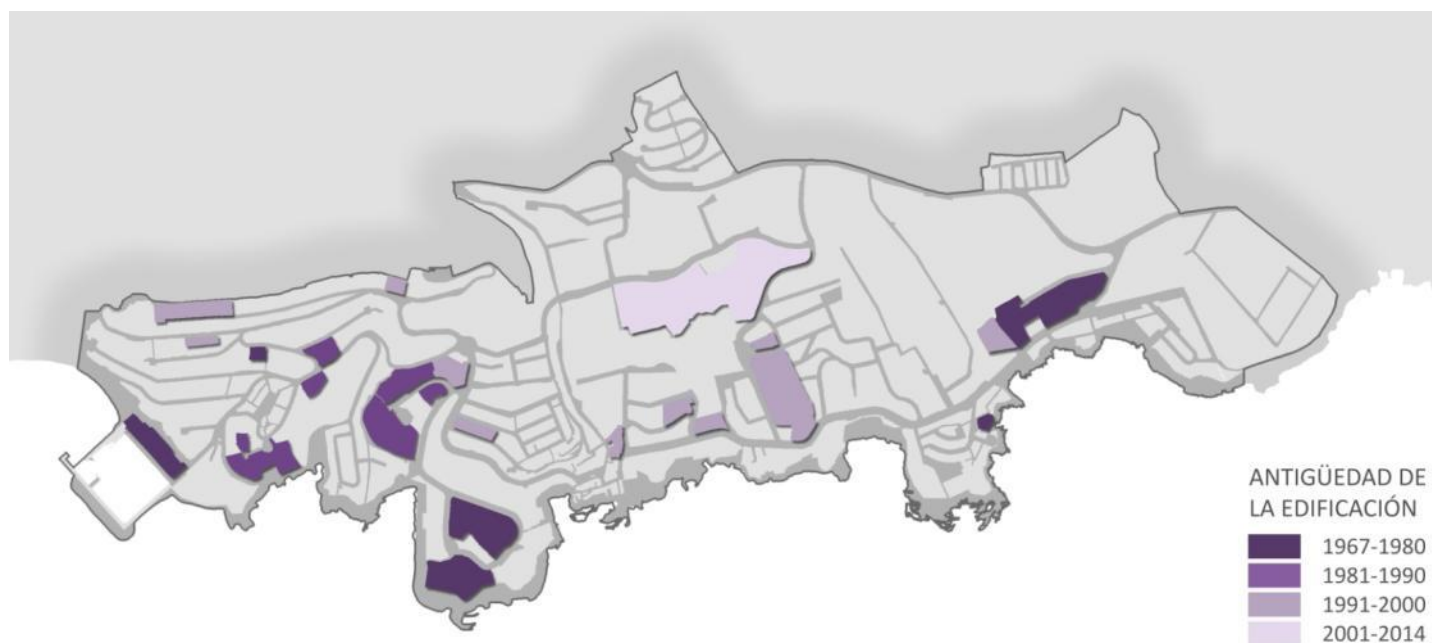


Imagen: Antigüedad de la edificación de los establecimientos de alojamiento turístico. Fuente: Elaboración propia.



Imagen: Antigüedad de los establecimientos turísticos. Fuente: Propia.

En general la planta de alojamiento de las áreas de Puerto de Santiago y Playa de la Arena presenta un grado de obsolescencia y deterioro, directamente relacionado con la modalidad y categoría del establecimiento. Si bien, los hoteles de forma general mantienen un buen estado de conservación, realizando obras de mantenimiento de forma regular, los establecimientos extrahoteleros presentan mayor deterioro y problemas de conservación.

Nombre del Establecimiento	Modalidad	Categoría	Unidades de Alojamiento (nº)	Plazas (nº)	Año de construcción
ESTABLECIMIENTOS EN EXPLOTACIÓN (con plazas autorizadas)					
Apartamentos Poblado Marinero	Extrahotelero	2 Estrellas	91	363	1988
Apartamentos Colonial Parque	Extrahotelero	1 Estrella	36	113	1992
Apartamentos El Sombrero	Extrahotelero	1 Estrella	32	83	1974
Apartamentos de Harbour Club I	Extrahotelero	1 Estrella	32	128	1980
Apartamentos de Harbour Club II	Extrahotelero	1 Estrella	29	87	1988
Hotel Stil Los Gigantes	Hotelero	4 Estrellas	225	451	1967
Apartamentos ONA El Marqués	Extrahotelero	1 Estrella	125	533	1980
Apartamentos ONA Las Rosas	Extrahotelero	2 Estrellas	90	410	1980
Hotel Barceló Santiago	Hotelero	4 Estrellas	410	810	1986
Hotel Globales Tamaimo Tropical	Hotelero	3 Estrellas	372	824	1986
Hotel Be Life Experience Playa La Arena	Hotelero	4 Estrellas	432	864	2000
Hotel Be Life Family Costa Los Gigantes	Hotelero	4 Estrellas	518	1001	2008
Hotel Los Dragos del Sur	Hotelero	3 Estrellas	78	234	1999
Apartamentos Club La Mar	Extrahotelero	1 Estrella	38	187	1991
Apartamentos Vigilia Park	Extrahotelero	2 Estrellas	108	414	1992
Hotel Lagos del César	Hotelero	4 Estrellas	116	235	1996
Apartamentos IBH Diamond	Extrahotelero	1 Estrella	30	68	1995
Apartamentos Punta Negra	Extrahotelero	2 Estrellas	9	29	1984
ESTABLECIMIENTOS EN TRÁMITE (con plazas en proceso de autorización)					
Hotel Barceló-Varadero	Hotelero	Pendiente	312	624	1989
Apartamentos El Marqués Palace	Extrahotelero	Pendiente	117	234	2000
Hotel IBH Bahía Flamingo	Hotelero	Pendiente	143	286	1993
Apartamentos Royal Sun Resort	Extrahotelero	Pendiente	156	312	1991
ESTABLECIMIENTOS RESIDENCIALIZADOS (con plazas autorizadas sin explotar)					
Edificio Apartamentos Lago	Extrahotelero	1 Llave	35	113	1991
Edificio Sun Flower II	Extrahotelero	1 Llave	60	204	1989

Nombre del Establecimiento	Modalidad	Categoría	Unidades de Alojamiento (nº)	Plazas (nº)	Año de construcción
ESTABLECIMIENTOS DE BAJA (con plazas perdidas)					
Apartamentos San Sofé	Extrahotelero	1 Llave	7	25	1985
Edificio Sunset	Extrahotelero	2 Llaves	49	160	1989
Comunidad de Propietarios Neptuno	Extrahotelero	2 Llaves	23	75	1988
Edificio Parque Azul	Extrahotelero	2 Llaves	30	153	1990
Apartamentos Tagara I	Extrahotelero	2 Llaves	50	150	1989
Edificio Seguro Sol	Extrahotelero	2 Llaves	48	192	1988
Edificio Apartamentos Arenas Negras	Extrahotelero	2 Llaves	18	49	1989
Edificio Santiago Beach	Extrahotelero	2 Llaves	18	48	1985
Apartamentos Jacaranda	Extrahotelero	3 Llaves	7	14	1985

Tabla: Datos de los establecimientos turísticos. Fuente: Cabildo de Tenerife, Diciembre 2014.

3.7.4 Renovación de establecimientos turísticos en el ámbito de actuación

Sin tener en cuenta las futuras renovaciones edificatorias de los establecimientos turísticos que se encuentran incluidos en el PMMIC de Puerto Santiago, cabe destacar aquellas explotaciones turísticas que han sido recientemente rehabilitadas edificatoriamente y que ya forman parte del proceso de renovación del núcleo. Por tanto, hay que poner en valor dichos establecimientos ya que han previsto la importancia de actualizar el producto turístico a las nuevas demandas de los potenciales consumidores, antes de la entrada en vigor de la Ley 2/2013, de 29 de Mayo, de renovación y modernización turística de Canarias. Dichos establecimientos son los que se enumeran a continuación:

- Hotel Stil Los Gigantes
- Apartamentos Diamond
- Royal Sun Resort

También hay que destacar aquellos establecimientos turísticos que actualmente se encuentran en fase de renovación:

- Hotel Be live Playa La Arena

- Hotel Luabay Costa Los Gigantes
- Hotel Dragos de Sur

3.8 ANÁLISIS SOCIOECONÓMICO

3.8.1 Aspectos demográficos, sociales y económicos

En 2013, la población residente en la zona turística es de 9.323 personas, de las que el 61% reside en Puerto Santiago y el 32% en Acantilados de los Gigantes, ambos ámbitos pertenecientes al municipio de Santiago del Teide. El 7% restante se reparte entre los ámbitos de Cueva del Polvo y El Varadero, pertenecientes al municipio de Guía de Isora. El 68% de los residentes son extranjeros, principalmente europeos procedentes de Reino Unido, siendo superior la importancia relativa de los extranjeros en Acantilado de los Gigantes (89%) y menor en los demás ámbitos de población (58%).

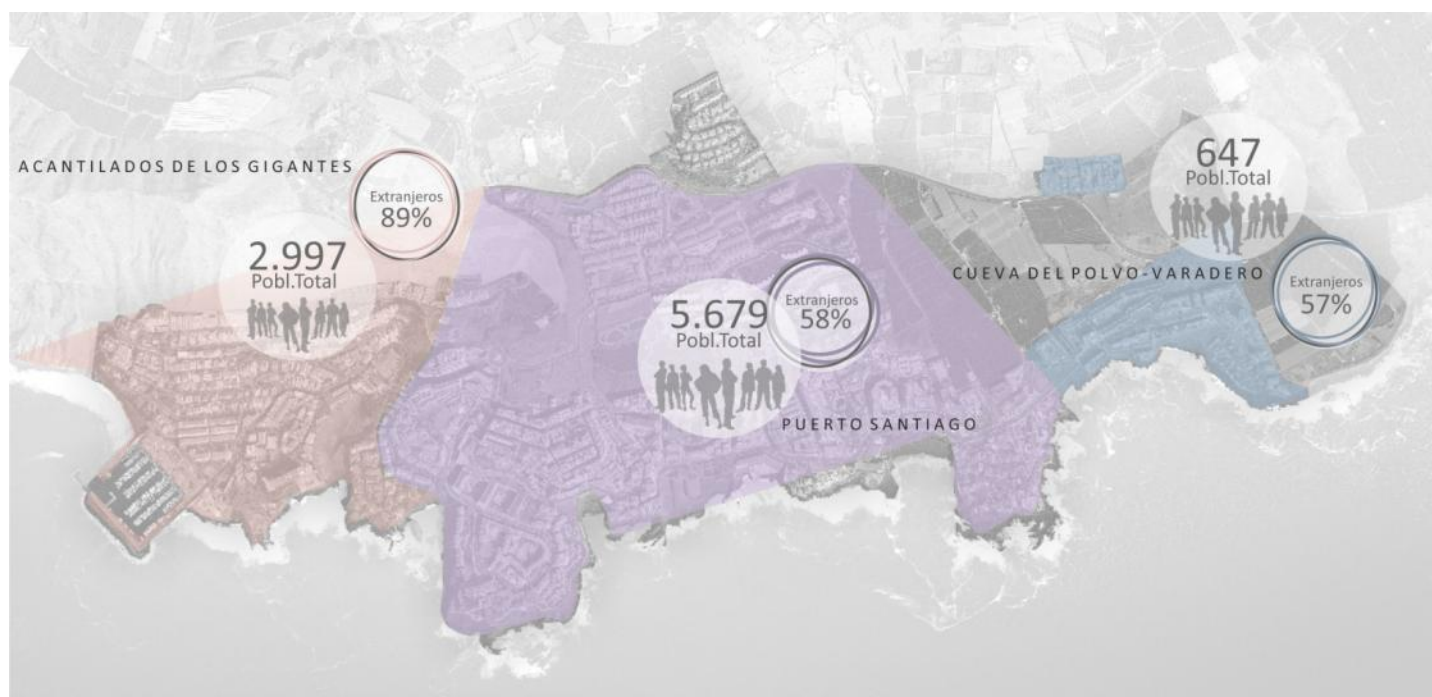


Gráfico: Población por núcleos y porcentaje de extranjeros. Fuente: ISTAC. Elaboración propia.

Entre los años 2003-2013, la población del ámbito se ha incrementado en poco más de 2.000 personas, creciendo a una media anual del 2,24%. No se han dado crecimientos poblacionales interanuales significativos, destacando que ha habido ligeros incrementos en todos los años, con la excepción de 2004 que registró un leve retroceso.

El motor del crecimiento poblacional que ha experimentado la zona turística ha sido debido a la población extranjera, que entre los años 2003-2013 ha pasado de 4.596 a 6.363 residentes, alcanzando el máximo en este último año. Más del 85% del incremento poblacional de la zona turística fue protagonizado por la población extranjera. Comparativamente, la población extranjera está más envejecida que la española. La edad media del ámbito es de 51,4 años, siendo de 57,8 años para el caso de los extranjeros. La población por grupos de edad en el ámbito se distribuye de la siguiente manera: 8% menores de 16 años, 30% entre 16 y 44 años, 26% entre 45 y 64 años y 36% mayores de 64 años.

Los ámbitos de Puerto Santiago y Acantilados de los Gigantes, ambos pertenecientes al municipio de Santiago del Teide, constituyen el motor económico, concentrando la mayor parte de la actividad turística. De esta manera, las cifras de empleo registrado en Santiago del Teide ponen de relieve el papel fundamental de los servicios en la estructura del empleo municipal, ya que más del 90% de los empleos registran en dicha área. Dentro del sector terciario, destaca la rama de hostelería, que registra por sí sola algo menos de la mitad de los empleos totales del municipio.

3.8.2 Producto turístico²

A. Índices de ocupación

El índice censal de ocupación por plazas en los establecimientos hoteleros en 2013 fue de 100,3%. En los últimos años, la evolución del índice censal de ocupación ha sido muy significativa, así en 2009 esta cifra fue del 56,9%, siendo ese año, el municipio turístico de Tenerife con peor índice de ocupación por plaza hotelera de los del sur de Tenerife. En comparación con los datos de la totalidad de la isla, Santiago del Teide tuvo, en 2013, aproximadamente un 30% más de ocupación por plaza hotelera. En el periodo 2009-2013, la mayor ocupación se logró en febrero, julio, agosto y octubre; mientras que los meses de menor ocupación fueron enero, noviembre y diciembre.

² Para el análisis del producto turístico se tomarán las estadísticas del municipio de Santiago del Teide. En el ámbito no se ha detectado ningún establecimiento con autorización para la explotación que pertenezca a Guía de Isora, mientras que las plazas de Santiago del Teide se encuentran dentro de la zona turística de Puerto Santiago. Según datos del Área de Turismo del Cabildo de Tenerife. Únicamente, el Hotel la Casona del Patio se encuentra fuera del ámbito.

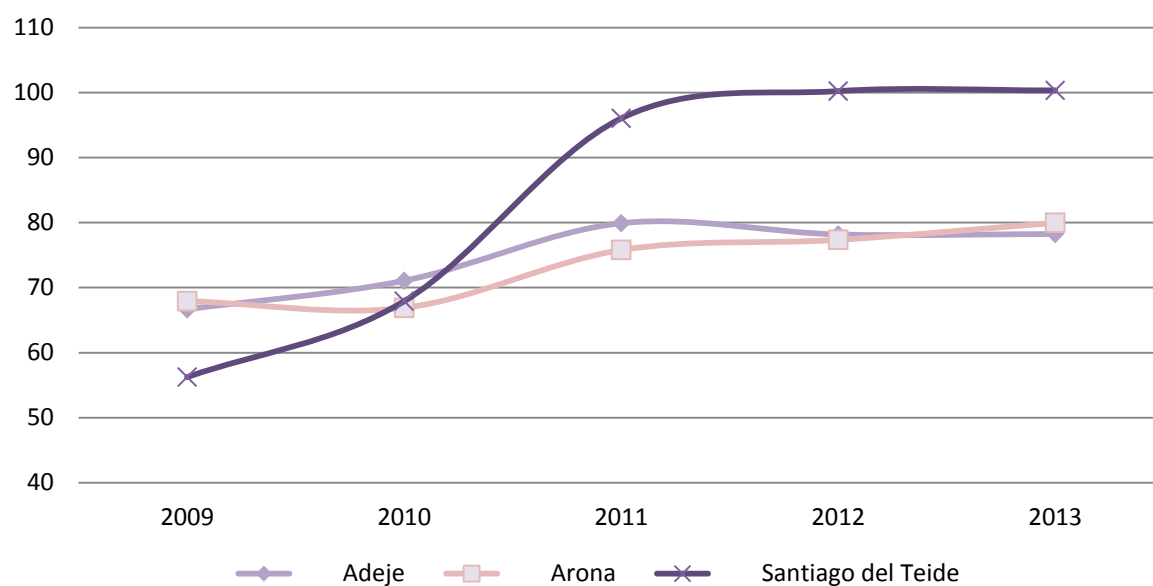


Gráfico: Evolución del índice censal de ocupación por plazas hoteleras. 2009-2013. Fuente: ISTAC. Encuesta sobre Gasto Turístico. Elaboración propia.

El índice de ocupación por plazas en establecimientos extrahoteleros, ha experimentado, de 2009 a 2013, una evolución moderadamente positiva, pasando del 32,5% al 37,0% actual. Al contrario que en el caso de la modalidad hotelera, los índices de ocupación son menores que para Tenerife, (40,8%). La mayor ocupación extrahotelera corresponde a agosto y a la temporada de invierno, mientras que los meses de menor ocupación son mayo y junio. En la comparación con el resto de los municipios turísticos del sur de Tenerife, este municipio tiene las cifras de ocupación más baja durante todo el periodo analizado para la modalidad extrahotelera.

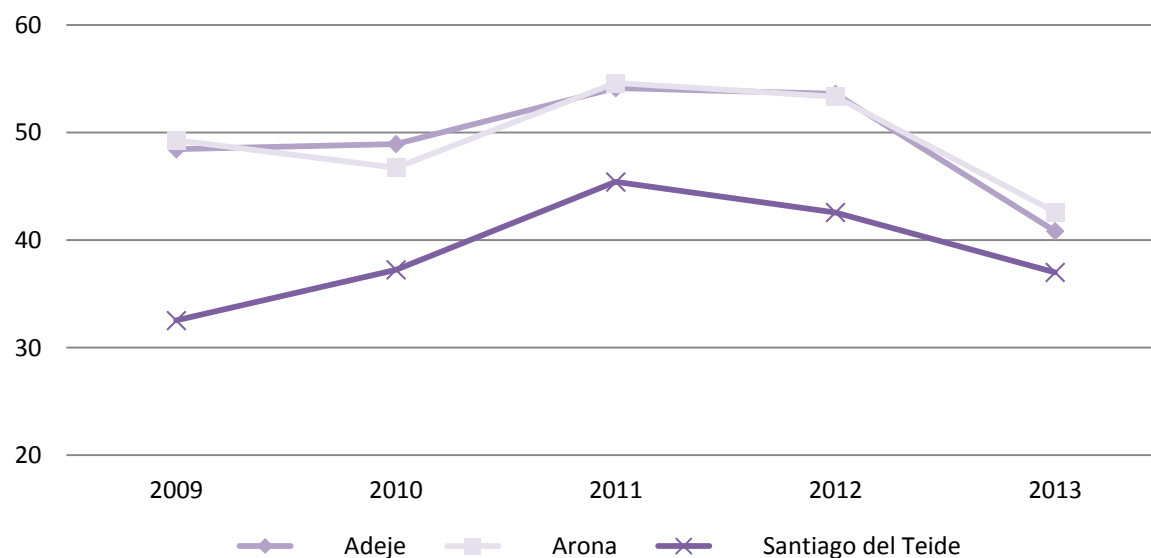


Gráfico: Evolución del índice censal de ocupación por plazas extrahoteleras. 2009-2013. Fuente: ISTAC. Encuesta sobre Gasto Turístico. Elaboración propia.

B. Estancia media

La estancia media en establecimientos hoteleros se ha incrementado de 6,1 días en 2009 a 7,1 en 2013. Este aumento se ha dado de forma análoga para el caso de los establecimientos extrahoteleros, pasando de 7,2 días de estancia media a 8,2. Tanto para los establecimientos hoteleros como extrahoteleros, las estancias medias del municipio son superiores a las insulares en aproximadamente un día.

Atendiendo al lugar de residencia de los viajeros entrados; los alemanes, belgas y holandeses son los de mayor estancia media en establecimientos hoteleros. En los establecimientos extrahoteleros, los británicos, alemanes y belgas fueron los que más tiempo pasaron de media en el ámbito.

Los residentes canarios fueron los que presentaron la estancia media menos prolongada para ambos tipos de establecimientos.

C. Afluencia de turistas

De 2009 a 2013 se ha producido un notable incremento de turistas alojados en el municipio, pasando de 156.573 a 217.550. Más del 80% son extranjeros, sobre todo británicos y alemanes, que en el año 2013 representan respectivamente el 42% y el 9% de los turistas del municipio. Los residentes canarios suponen un porcentaje significativo de turistas, aunque su afluencia al ámbito es cada vez menor, pasando del 24% en 2009 al 11% en 2013.

En 2013, el mes de mayor afluencia de turistas británicos y alemanes fue octubre, Por su parte, julio es el mes donde la afluencia de turistas canarios es más representativa.

D. Gasto Turístico

En 2013, el gasto medio total por turista y día en el municipio se cifra en 114,9 €, por debajo de los 129,2 € de la isla de Tenerife. Este gasto se realiza fundamentalmente en el lugar del origen del turista, 87,1 €, y el resto, 27,7 €, en Canarias. De 2009 a 2013 el gasto medio por turista y día se ha incrementado aproximadamente en 20 €, sin embargo el gasto realizado en Canarias se ha reducido ligeramente.

Santiago del Teide destaca negativamente en la comparación con el resto de municipios turísticos del sur de la isla, ya que entre 2006 y 2013 ha sido el de menor gasto en Canarias por turista y día, además de presentar una alarmante tendencia decreciente.

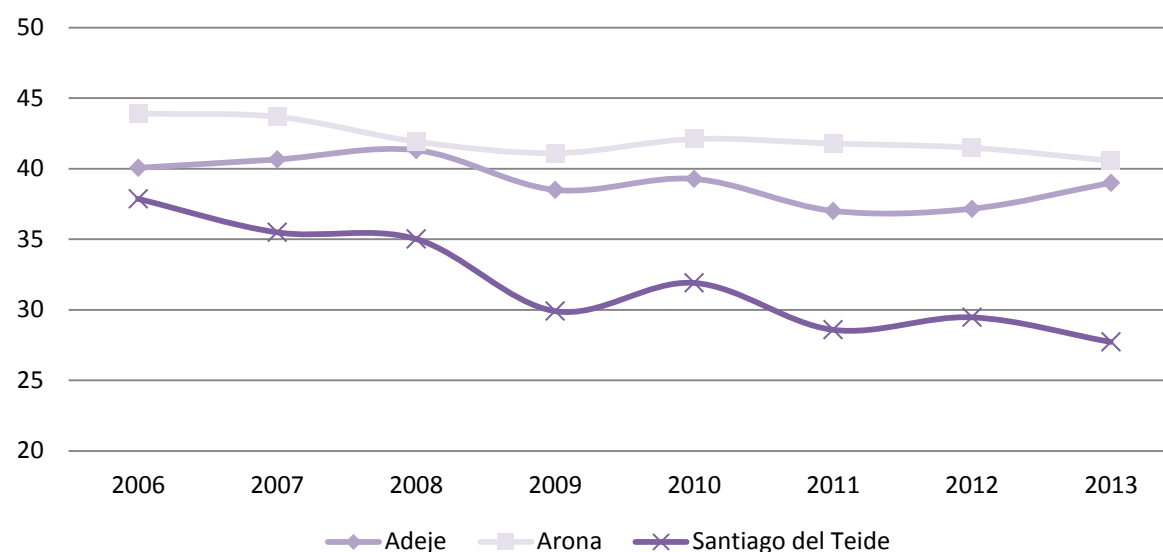


Gráfico: Evolución del gasto medio en canarias por turista y día. 2006-2013. Fuente: ISTAC. Encuesta sobre Gasto Turístico. Elaboración propia.

Atendiendo a los grupos de edad, los turistas que más gastan diariamente, tanto en origen como en destino, son los que tienen entre 16 y 44 años, pero el gasto total de los mayores de 44 años es superior.

Por nacionalidad, los turistas que diariamente más gastan son los que residen en Reino Unido, siendo los españoles los que menos gastan. El mayor gasto diario y total según el tipo de alojamiento, se da entre los turistas que se hospedan en establecimientos hoteleros.

Por intervalos de noches pernoctadas, los turistas que más gastan diariamente son los que pernoctan como máximo una semana; mientras que los que más gastan en el total de su estancia son los que pernoctan más de dos semanas.

Las personas que compraron sus billetes a través de Tour operadores, son los que más han gastado diariamente, sin embargo los que más gastan en el total del viaje son aquellos que compraron en agencias de viajes.

E. Rentabilidad de los establecimientos turísticos

En 2013, la tarifa media por habitación ocupada de los establecimientos hoteleros fue de 75,2 €, siendo superior a los 72,9 € de la isla de Tenerife.

En el caso de los establecimientos extrahoteleros, el término municipal también registró una tarifa media de habitación ocupada superior al del total insular, 48,4 € por 44,5 €.

Los ingresos medios por habitación disponibles son de 66,0 € y 31,3 € para establecimientos hoteleros y extrahoteleros respectivamente. La diferencia existente entre ambas tipologías se debe en parte a que la mayoría de la oferta extrahotelera del municipio es de muy baja categoría, 1 y 2 estrellas, mientras que la oferta hotelera es mayoritariamente de categoría media, 3 y 4 estrellas.

F. Naturaleza y paisaje

La principal riqueza que posee el entorno del núcleo turístico de Puerto Santiago es su propio litoral y su franja marina asociada que, por su valor, se encuadra en una Zona Especial de Conservación (ZEC) denominada Franja Marina Teno-Rasca.



Imágenes: Naturaleza y paisaje Santiago del Teide. Fuente: Web.

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. El Puerto de Los Gigantes es una de las bases de las embarcaciones dedicadas a la citada actividad, que comprende nueve embarcaciones, dos de ellas con la Carta de Calidad.

Otro de los principales atractivos de Puerto Santiago reside en el protagonismo paisajístico natural de Acantilado de los Gigantes, situados en el Parque Rural de Teno - atravesado por dos senderos que parten del núcleo turístico - que caen verticalmente sobre el Océano Atlántico, a unos 500 metros. Es el signo de identidad de esta zona, dotándola de valor frente a otras.

El fondo escénico de todo el núcleo lo componen los Acantilados de los Gigantes, el mar inmediato y lejano, que junto con las islas de La Gomera y La Palma enmarcan el horizonte. Desde el Mirador de Archipenque, situado en la cota superior del núcleo, se obtienen una de las más impresionantes vistas de los Acantilados, fotografiados diariamente por cientos de turistas.

G. Oferta complementaria de actividades deportivas

Las actividades deportivas y marítimas constituyen uno de los principales atractivos turísticos del ámbito, así como un importante motor económico.

En el Puerto Deportivo “Marina los Gigantes” situado en las inmediaciones de la playa de los Guíos, también conocida como playa del Argel se realizan la mayoría de las actividades marítimas, entre las que destacan la navegación a vela, la navegación de recreo, la pesca, el piragüismo, etc., siendo el

punto de partida de barcos con excursiones para el turismo, con recorrido por los Acantilados de Los Gigantes, el barranco de Masca, y las visitas a colonias de cetáceos.

La playa de la Arena cuenta con bandera azul, está dotada de vestuarios y duchas, y además dispone de una zona ajardinada. En ella, se pueden alquilar embarcaciones a pedales, tumbonas y parasoles, y en sus alrededores hay numerosos restaurantes y bares. El centro recreativo Oasis, localizado en el área de Acantilados de los Gigantes y la piscina de El Laguillo, ubicado al lado de “Marina los Gigantes” completan la oferta de zonas de baño del núcleo.

La riqueza faunística del litoral ha dado lugar a la instalación de clubs de buceos repartidos por toda la costa. También es frecuente la práctica del surf y bodyboard, en el área de Punta Blanca, al Sur de Varadero, celebrándose, en los meses de febrero y marzo un campeonato para el circuito canario.

En cuanto a las actividades deportivas, la oferta principal se concentra en el Complejo Deportivo Pancracio Socas, un centro de alto rendimiento donde se desarrollan actividades como bailes, artes marciales, gimnasia para mayores y discapacitados, tenis, ajedrez, natación, gimnasio, fitness, etc. Colindante a éste se encuentra la Escuela y Campo Municipal de Fútbol Rommel Fernández, además de otras instalaciones polideportivas de menor entidad. El resto de la oferta deportiva se reduce a clubs deportivos privados, destacando los dedicados al tenis: Los Gigantes Sports, San Francisco Club, Sporting Club, etc. Otra de las alternativas deportivas la ofrece el golf del Hotel Abama situado muy cerca del ámbito.

Cabe destacar la existencia de empresas especializadas de oferta complementaria que organizan excursiones y trekkings por el Parque Rural de Teno.



Imágenes: Actividades complementarias deportivas en Santiago del Teide. Fuente: Web.

H. Terapéuticos y de mantenimiento personal

El único establecimiento público que presta servicios terapéuticos y de mantenimiento personal es el Complejo Deportivo Pancracio Socas, que se localiza en Puerto Santiago, ofreciendo servicios de fisioterapia y rehabilitación, masajes, clases de higiene postural, entrenadores personales en su gimnasio, tratamientos de belleza y un servicio de nutrición.

En 3 de los establecimientos hoteleros se oferta también este servicio, al que pueden acceder clientes ajenos al hotel, con servicios de calidad superior a la oferta pública. Uno de los

establecimientos turísticos, el Hotel Be Live Playa La Arena, tiene el sello de calidad Wellness Delight de Turismo de Canarias, el cual garantiza la disposición de productos y servicios específicos de la demanda del turismo de salud y bienestar, con recursos propios y diferenciadores de las Islas Canarias, como aloe vera, piedras volcánicas, etc.

I. Oferta complementaria de ocio y restauración

La oferta de ocio y entretenimiento en la zona es muy escasa, existiendo varios sports pubs en el entorno de la Plaza Bugarvilla de Acantilados de los Gigantes y la Avenida Marítima (a la altura de Playa de la Arena) y en las arterias principales, conviviendo con la oferta comercial, de consumo y restauración. Esta situación ha propiciado que los establecimientos hoteleros reconduzcan su oferta de ocio, intentando que el cliente haga más vida en el hotel, afectando a la actividad del núcleo.

En líneas generales, el ámbito no cuenta con una oferta de restauración de calidad, caracterizándose por establecimientos de cocinas internacionales como la italiana o la china.

Respecto al ocio nocturno, el ámbito no destaca por ello, existiendo pocas alternativas fuera de los grandes complejos hoteleros. La oferta se caracteriza por pequeños pubs sin especialización que combinan la emisión de eventos deportivos, con karaokes o sala de baile.

J. Oferta Comercial

El ámbito cuenta con 13.750,9 m² de superficie comercial distribuidos en 130 establecimientos. Puerto Santiago cuenta con 87 establecimientos, destacando como núcleo con más establecimientos, además de concentrar la mayor parte de la superficie de venta (67%) de la zona turística³. Por su parte, Acantilados de los Gigantes dispone de 29 establecimientos que representan el 31% de la superficie de venta de la zona turística. La superficie media de venta por establecimiento es de 105,8 m². Otra de las características de la oferta comercial es que solo seis de los establecimientos comerciales de la zona disponen de una superficie de venta superior a 500 m². Por el contrario, el 77% de los establecimientos tienen una superficie de venta inferior a 100 m², y el 14% de los establecimientos tiene entre 100m² y 200m².

En el ámbito se encuentran todas las tipologías de comercio existente, siendo el consumo cotidiano (41%) y el equipamiento personal (25%) las más destacadas del ámbito. Seguido de estas tipologías destacan el comercio mixto (11%) y el equipamiento del hogar (12%). Por último las ferreterías, muebles y los equipamientos especializados tienen una incidencia mínima en la estructura por tipologías del comercio del ámbito suponiendo solo el 10% de superficie de venta. El ámbito carece de especialización por tipologías y no se han identificado diferencias atendiendo a la tipología de los comercios entre las distintas áreas que componen el núcleo turístico.

³ Fuente: Censo de establecimientos comerciales de la Consejería de Empleo, Industria y Comercio

El 80% de los establecimientos se encuentran ubicados de manera aislada, El 16% de los establecimientos se localiza en centros comerciales, de los que destaca “Vigilia Park” que dispone de 14 locales abiertos. Las galerías comerciales carecen de importancia en el ámbito y su porcentaje de establecimientos es de solo el 4%.



Imágenes: Oferta comercial en Santiago del Teide. Fuente: Propia.

K. Oferta cultural

El equipamiento cultural del ámbito es muy escaso, destacando el Museo del Pescador, localizado en la zona de Puerto de Santiago. Se trata de un espacio cultural, destinado a realizar exposiciones de pintura, escultura, grabados, instalaciones, fotografías, artesanía, etc., todo ello con la temática de los pescadores.

Entre las distintas fiestas de esta población costera, destacan los Carnavales, las Fiestas de Nuestra señora del Carmen, y el concurso comarcal de vinos en Guía de Isora que se ha celebrado en más de 20 ediciones.

El Festival Internacional y Mercado de Cine Documental de Guía de Isora, “MiradasDoc”, se celebra anualmente en el mes de noviembre, habiéndose convertido en el evento cultural más destacado de las inmediaciones del ámbito.

Por último, señalar la existencia de un horno de cal en la zona de Varadero que no goza de buen estado de conservación, y destacar los edificios de carácter religioso de la Parroquia del Espíritu Santo, en Acantilados de los Gigantes, la Iglesia de Cueva del Polvo y la Parroquia de Santiago del Teide, en Puerto Santiago.

3.8.3 Encuestas a turistas

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

El tamaño de la muestra quedó definido con la realización de 372 entrevistas válidas, todas ellas en el ámbito de estudio.

a) Perfil del turista y grupo de viaje

El 53% de los turistas encuestados son hombres y el 47% mujeres. Por tramos de edad, el 45% tiene entre 45 y 64 años, el 31% entre 30 y 44 años, el 15% entre 16 y 29 años y el 9% son mayores de 64 años. Entre los encuestados, la nacionalidad mayoritaria es la británica, 56%, seguida de alemanes, 15%, y españoles, 8%.

Se han identificado algunas diferencias significativas entre los encuestados de Playa de la Arena y Acantilados de los Gigantes. El 71% de los encuestados de Acantilados de los Gigantes tiene más de 44 años, mientras que en Playa de la Arena esta cifra es del 53%. En Acantilados de los Gigantes el 82% de los turistas procede de Reino Unido, mientras que en Playa de la Arena esta proporción se reduce al 44%.

La mayoría de los turistas viajan acompañados por su pareja, en total el 64% de las que el 35% viaja con sus hijos.

b) Características del viaje

El 87% de los encuestados se hospedó en hoteles de 4 estrellas, siendo el régimen de media pensión y todo incluido los elegidos por el 25% y el 63% respectivamente.

La mayoría de los encuestados permaneció en el destino menos de dos semanas, destacando que el 65% de los encuestados afirmó estar en el destino entre 7 y 14 días.

c) Fidelización del turista

El 29% de los encuestados había visitado el destino anteriormente. El 18% de estos turistas había estado en el destino en más de 6 ocasiones, y el 60% menos de 3 veces.

Se trata de turistas altamente fidelizados, el 82% de los encuestados afirmó tener intención de volver a visitar el ámbito. Destaca que las personas que tienen entre 45 y 64 años son los que han mostrado menos intención de volver, siendo el 76%, muy por debajo de la media de la encuesta.

d) Actividades realizadas durante la estancia

Las actividades que practicaron los visitantes con más frecuencia fueron: pasar tiempo en las instalaciones del hotel, en la playa y paseando por el ámbito.

Pasar tiempo en el hotel/apartamento fue la actividad más realizada por los turistas en el destino. Según nacionalidades: el 50% de los españoles, el 17% de los alemanes, el 26% de los ingleses y el 29% de los turistas procedentes de otros países afirmaron pasar todo el tiempo de su viaje en el establecimiento donde se hospedaban.

Destaca negativamente que el 44% de los turistas no haya disfrutado de las actividades acuáticas que se ofrecen en Puerto Santiago.

e) Motivaciones en la elección de Puerto Santiago

La mayoría de los encuestados eligió Puerto Santiago por el clima, seguido de la relación calidad-precio que ofrecía el destino.

f) Satisfacción con el destino

La valoración general que recibió Puerto Santiago fue muy positiva, 4,4 puntos de 5 posibles. Este resultado queda confirmado con la pregunta que aborda los aspectos que han echado de menos en la zona turística, dónde el 37% de los encuestado afirmaba que nada y un 27% no fue capaz de contestar.

Los ingleses fueron los que más satisfechos resultaron de su viaje, siendo los españoles los que peor valoraron el destino.

g) Aspectos peor valorados

Los siguientes aspectos fueron los que recibieron peor valoración, siendo esta inferior a 3,3 puntos de 5 posibles.

- Parques
- Instalaciones en las playas
- Calidad y variedad en los comercios
- Ocio nocturno

h) Aspectos mejor valorados

Por su parte, estos aspectos fueron los mejor valorados, recibiendo una valoración superior a 4 puntos de 5 posibles.

- Amabilidad y hospitalidad de la población local
- Clima
- Paisaje
- Calidad del alojamiento

i) Conclusiones

La valoración que ha recibido la Zona Turística de Puerto Santiago ha sido muy positiva, no obstante, se ha de diferenciar entre los aspectos que registraron las mejores puntuaciones y aquellos en los que la valoración no fue tan positiva. Los aspectos mejor considerados, y que por tanto, mayor valor añadido aportan al destino, fueron el clima, el paisaje, y la hospitalidad y amabilidad de las personas residentes, aspectos, a excepción de la conservación del paisaje, sobre los que el Plan de Mejora y Modernización no incide. El clima y el paisaje también son los principales motivos que impulsaron a los turistas a elegir Puerto Santiago para pasar sus vacaciones en el ámbito.

Los aspectos que peor valoración obtuvieron fueron las instalaciones en las playas, las calles, los parques y las avenidas marítimas. La mejora de estos aspectos es fundamental para incrementar la calidad del ámbito.

La falta de atractivos en las inmediaciones de los establecimientos turísticos provoca que los turistas, alojados mayoritariamente en régimen de todo incluido, apenas interactúan en la zona, lo cual tiene efectos negativos sobre los establecimientos hosteleros, el comercio y la oferta complementaria de actividades de la zona. Un dato que refleja este hecho es que el avistamiento de cetáceos, la actividad más destacada de la zona, no fue realizada por el 40% de los visitantes, hecho que se agudiza aún más entre los visitantes que se hospedaron en Puerto Santiago.

3.9 LA CAPACIDAD POBLACIONAL, RESIDENCIAL Y TURÍSTICA, DEL PLANEAMIENTO VIGENTE CONFORME AL PTOTT

A fin de determinar la capacidad poblacional teórica –residencial y turística- de las Zonas Turísticas, el PTOTT establece una metodología de cálculo basada en una estimación de la mencionada capacidad conforme a la ordenación propuesta en el planeamiento municipal en vigor; introduciendo en determinadas áreas, tanto turísticas como mixtas, unas condiciones de compatibilidad en términos de capacidad entre ambos usos, fijando unos porcentajes mínimos de capacidad teórica turística.

A estos efectos, el PTOTT determina la capacidad teórica de un área como la suma de las capacidades teóricas de los recintos o ámbitos de igual calificación y con capacidad de alojamiento turístico o residencial, existentes en cada una de las áreas de estudio *“con independencia del estado de la edificación que, en su caso, pudiera existir en ella. Como consecuencia, no se tendrá en cuenta la capacidad real existente, ni la capacidad que pudiera resultar de los procesos de renovación edificatoria que pudieran afectarle, si éstos fueran distintos como resultado de un régimen especial a estos efectos.”*(Artículo 5.1.1.).

Llegados a este punto, para establecer la capacidad teórica de las parcelas con capacidad de alojamiento existentes en una determinada área de estudio, el PTOTT establece una metodología de cálculo - detallada en el Capítulo III de la Memoria del citado documento-, que se basa en primer lugar en la aplicación, en cada una de estas parcelas, de las condiciones de aprovechamiento establecidas por el instrumento de planeamiento correspondiente, calculando la superficie edificable admitida a partir de sus determinaciones específicas: sea por atribución pormenorizada de este aprovechamiento desde el planeamiento, por aplicación de coeficientes de edificabilidad a la superficie neta de parcela o por aplicación de la normativa urbanística, número de plantas, ocupación, fondo edificable, estándares de densidad, etc. Asimismo, conforme al artículo 5.1.1.4.d) de su Normativa *“Se aplicará una proporcionalidad de tres plazas turísticas por vivienda, cualquiera que fueran las características formales de ésta.”*

A partir del esquema metodológico anterior, el PMMIC ha determinado la capacidad teórica de cada área de referencia, diferenciando entre la residencial y turística, por aplicación de los siguientes criterios a cada una de las parcelas:

- A. En el caso de que el uso principal fuera de alojamiento turístico, independientemente de la modalidad, el número máximo de unidades de alojamiento de cada parcela se ha fijado mediante la aplicación de los siguientes criterios:
 - El valor que resulte del cociente de la superficie de la parcela entre $60 \text{ m}^2/\text{s/plaza}$ de alojamiento (según el artículo 4.2 de la Ley 2/2013).
- B. En el caso de que el uso principal sea alguno de los pormenorizados residenciales, se calcula el número de viviendas de la parcela (tal como se expone en los siguientes puntos); la capacidad teórica de alojamiento por parcela es el producto de dicho número de viviendas por 3 (tal como establece el PTOTT).

- En el caso de que el uso principal asignado fuera el de Residencial unifamiliar, el número de viviendas es el resultado de dividir la superficie de la parcela entre la superficie mínima de parcela. La capacidad de alojamiento será el resultado de multiplicar el número de viviendas resultantes por 3.
 - En el caso de que el uso principal asignado fuera el de Residencial colectivo o Residencial (sin especificar categoría), la capacidad poblacional se obtiene calculando la superficie edificable conforme a las condiciones del Plan General, y dividiendo el resultado entre el tamaño medio de vivienda asumido en función del destino Turístico, Mixto o Residencial del ámbito particular del PTOTT en el que se inserte la parcela. La capacidad de alojamiento será el resultado de multiplicar el número de viviendas resultantes por 3. En aplicación de los criterios básicos del PTOTT, el tamaño medio de vivienda se establece en:
 - 120 m² cuando la parcela se incluya en un Área con destino Turístico y Mixto (este valor se corresponde a los 100 m² útiles exigidos por el PTOTT para la categoría segunda, admitida en dichas áreas como uso residencial compatible, permitiendo que éste parámetro se cumpla globalmente y no respecto a cada una de las viviendas).
 - 100 m² cuando se encuentren en Áreas con destino Residencial (este valor se corresponde a los 70 m² útiles exigidos por el PTOTT para la categoría tercera, -única categoría del uso residencial admitida en las Áreas con destino Residencial-, permitiendo que éste parámetro se cumpla globalmente y no respecto a cada una de las viviendas).
- C. En aquellas parcelas que tengan asignado un uso Mixto Residencial-Turístico, dejando abierta la posible implantación de uno u otro uso, se calculará su capacidad teórica de alojamiento tanto para el uso residencial como para el turístico.
- D. En las parcelas cuyo uso principal no sea residencial o turístico, la capacidad teórica de alojamiento será igual a cero.

Una vez explicada la metodología de cálculo que determina la capacidad teórica de cada área de referencia en la que se establece la diferenciación entre la capacidad residencial y turística, se habrá que tener en cuenta las limitaciones que establece el PTOTT según el ámbito de actuación, ya que establece unas condiciones de compatibilidad en términos de capacidad entre ambos usos, fijando unos porcentajes mínimos de capacidad teórica turística

El PTOTT establece varias zonas turísticas divididas en diferentes ámbitos, en los que se establecen unos porcentajes mínimos de capacidad turística. Para el cálculo del cumplimiento de las determinaciones expuestas en el PTOTT serán de estudio únicamente aquellos ámbitos que formen parte del área de intervención del PMMIC.



Plano: Delimitación de los ámbitos del PTOTT de la zona turística de Puerto Santiago. Elaboración propia.

Zona turística de Puerto Santiago:

- Ámbito 1. Puerto de Santiago:

La compatibilidad de los usos residenciales no estará limitada por una capacidad teórica turística mínima.

- Ámbito 2. Cueva del Polvo:

La compatibilidad de los usos residenciales no estará limitada por una capacidad teórica turística mínima.

- Ámbito 3. La Hondura:

La compatibilidad de los usos residenciales estará limitada por una capacidad teórica turística mínima del 50% de la capacidad teórica total.

- Ámbito 4. Playa de la Arena:

La compatibilidad de los usos residenciales estará limitada por una capacidad teórica turística mínima del 50% de la capacidad teórica total.

- Ámbito 5. San Francisco:
La compatibilidad de los usos residenciales no estará limitada por una capacidad teórica turística mínima.
- Ámbito 6. Los Gigantes:
La compatibilidad de los usos residenciales estará limitada por una capacidad teórica turística mínima del 30% de la capacidad teórica total.
- Ámbito 7. Santiago del Teide:
La compatibilidad de los usos residenciales no estará limitada por una capacidad teórica turística mínima.
- Ámbito 8. Santiago del Teide:
La compatibilidad de los usos residenciales estará limitada por una capacidad teórica turística mínima del 30% de la capacidad teórica total.
- Ámbito 9. Villa Canaria:
La compatibilidad de los usos residenciales no estará limitada por una capacidad teórica turística mínima.
- Ámbito 10. Cueva del polvo:
La compatibilidad de los usos residenciales estará limitada por una capacidad teórica turística mínima del 90% de la capacidad teórica total.

Tras exponer la metodología de cálculo y los porcentajes mínimos por ámbitos que establece el PTOTT para determinar la capacidad teórica de cada área de referencia, se determinará si la capacidad turística y residencial calculada cumple con las determinaciones del PTOTT.

Para cumplir con las determinaciones anteriormente expuestas, debemos tener en cuenta la convivencia de usos residenciales, turísticos y mixtos (residencial-turístico) dentro del ámbito del PMMIC de Puerto Santiago. Para calcular la capacidad teórica será necesario establecer dos supuestos de cálculo para las parcelas que tienen asignado el uso mixto:

Supuesto 1. Uso mixto como turístico:

Para determinar la capacidad teórica en este supuesto, se considerarán como turísticas todas las parcelas que tengan asignado el uso mixto en planeamiento.

Capacidad Poblacional	
Supuesto 1. Mixto como Turístico	
Residencial	15.147
Turístico	3.677
Mixto-Turístico	3.604
Total	22.428

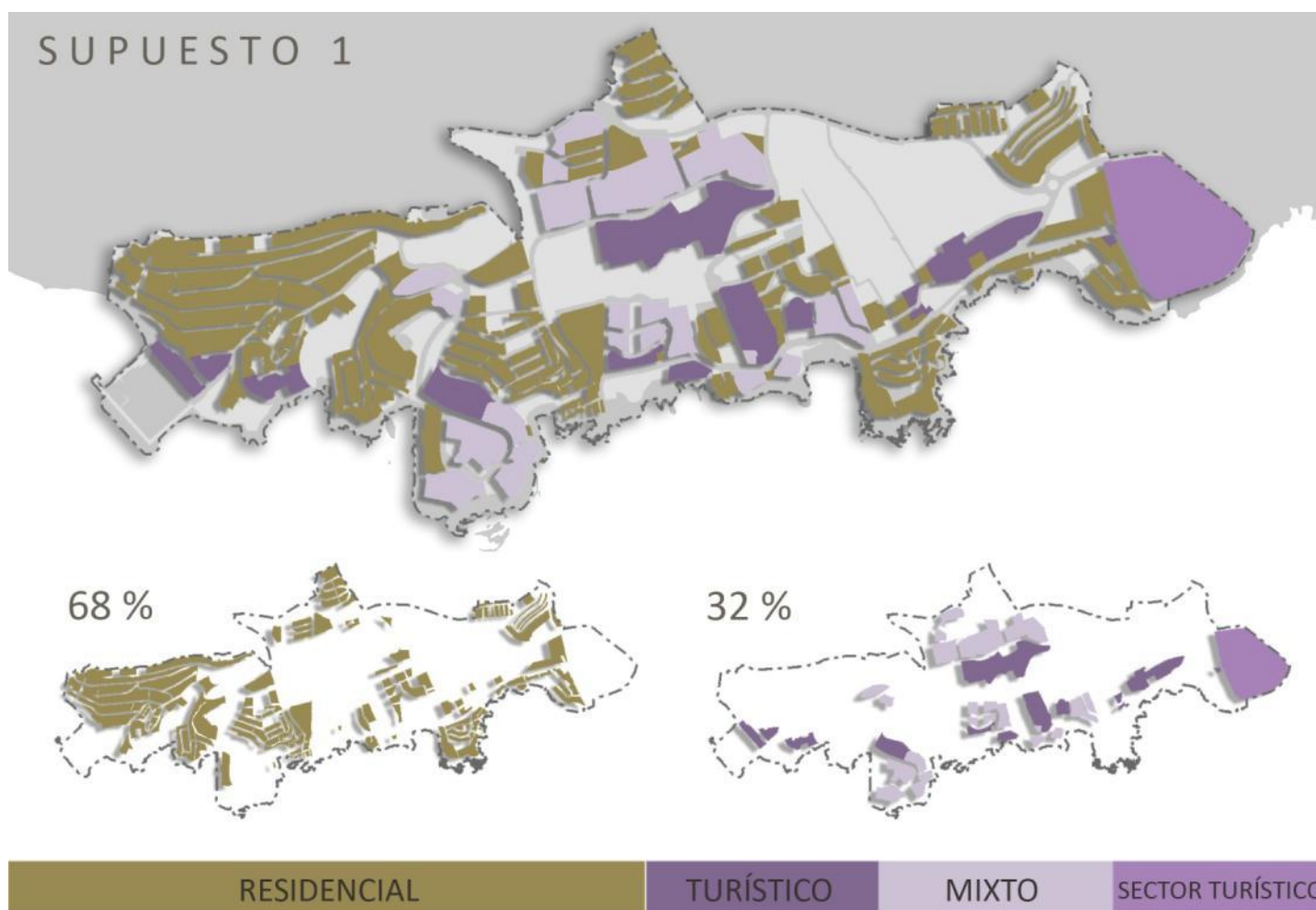
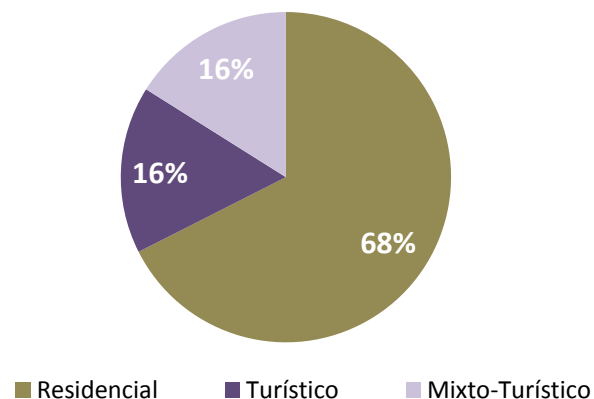


Imagen: Usos residenciales y turísticos según supuesto 1. Elaboración propia

Supuesto 2. Uso mixto como Residencial:

Para determinar la capacidad teórica en este supuesto, se considerarán como residenciales todas las parcelas que tengan asignado el uso mixto en planeamiento.

Capacidad Poblacional	
Supuesto 2. Mixto como Residencial	
Residencial	15.147
Mixto-Residencial	6.078
Turístico	3.677
Total	24.902

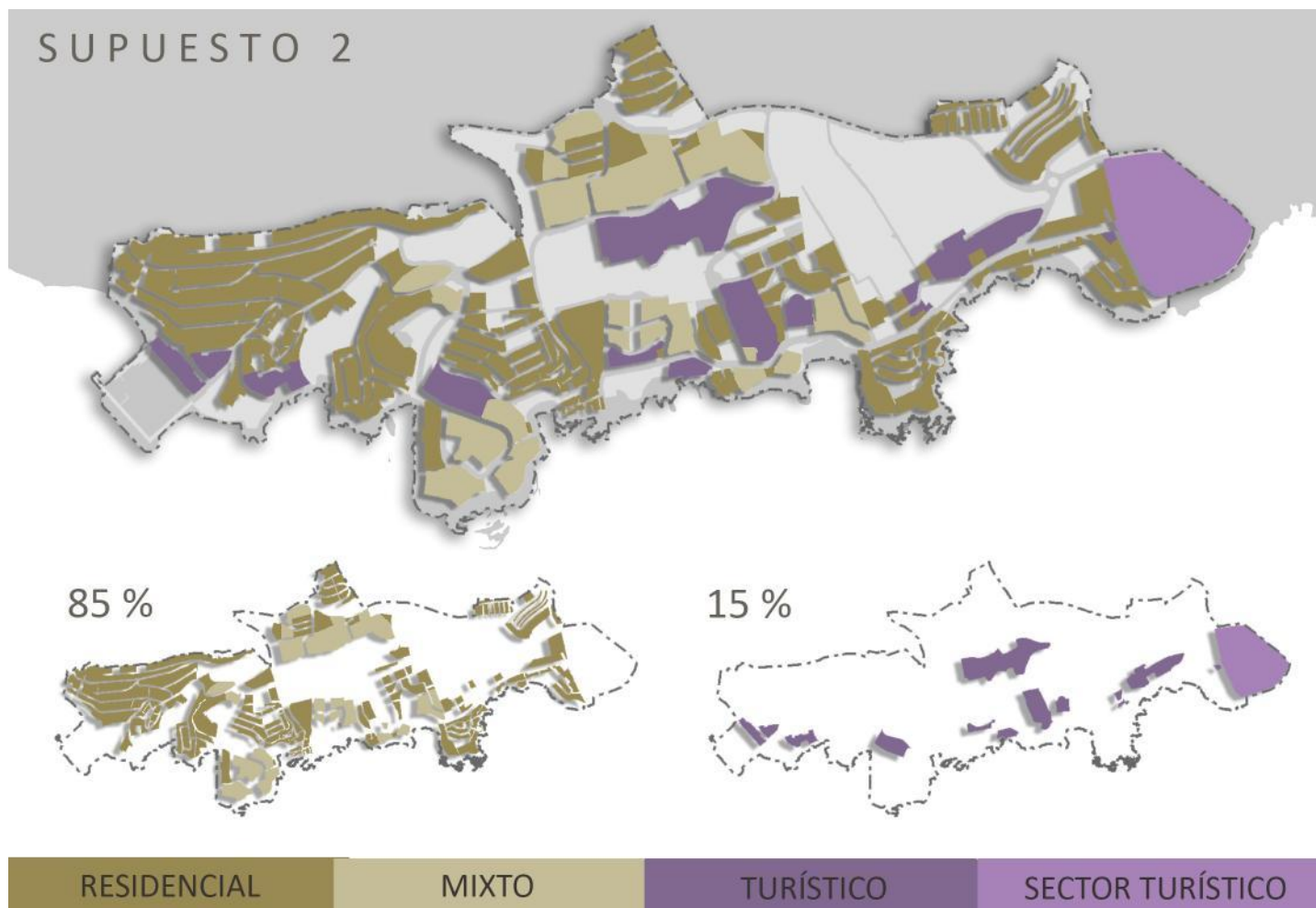
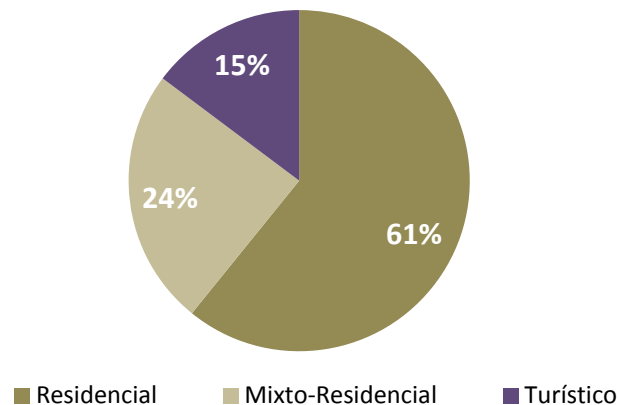


Imagen: Usos residenciales y turísticos según supuesto 2. Elaboración propia

El cálculo de la capacidad poblacional, residencial y turística, del planeamiento vigente conforme al PTOTT, considerando ambos supuestos de cálculo para los usos mixtos dentro del ámbito de estudio del PMMIC, muestran un mayor peso de la capacidad residencial frente a la turística, situando esta última en entorno al 16% con 3.677 plazas, solo aumentando hasta el 32% con 7.281 plazas para la consideración del uso mixto como turístico.

La capacidad del ámbito 10, Cueva del Polvo, es la asignada por el planeamiento vigente para este sector turístico, con un total de 720 plazas de alojamiento turístico. En cuanto a las reservas preferentemente turísticas del ámbito del PMMIC, no se ha considerado la capacidad poblacional, al tratarse de suelo urbanizable sectorizado no ordenado, actualmente sin instrumentos de desarrollo redactados y sin determinaciones de ordenación estructural, tal y como se especifica en el epígrafe 2.2.4 de la presente memoria.

Capacidad poblacional del Planeamiento Vigente según los ámbitos del PTOTT

	SUPUESTO 1 (Turístico como mixto)					SUPUESTO 2 (Residencial como mixto)				
	RESIDENCIAL	TURÍSTICO			TOTAL	RESIDENCIAL			TURÍSTICO	TOTAL
		Turístico	Mixto considerado como Turístico	Total Turístico		Residencial	Mixto considerado como Residencial	Total Residencial		
Ámbito 1. Puerto Santiago	4.503	0	0	0	4.503	4.503	0	4.503	0	4.503
Ámbito 2. Cueva del Polvo	732	0	0	0	732	732	0	732	0	732
Ámbito 3. La Hondura	729	280	941	1.221	1.950	729	1167	1.896	280	2.176
Ámbito 4. Playa de la Arena	2.832	1.236	906	2.142	4.974	2.832	1.881	4.713	1.236	5.949
Ámbito 5. San Francisco	519	0	0	0	519	519	0	519	0	519
Ámbito 6. Los Gigantes	3.753	429	144	573	4.326	3.753	732	4.485	429	4.914
Ámbito 7. Santiago del Teide	564	0	0	0	564	564	0	564	0	564
Ámbito 8. Santiago del Teide	858	1.012	1.613	2.625	3.483	858	2.298	3.156	1.012	4.168
Ámbito 09. Villa Canaria	657	0	0	0	657	657	0	0	0	657
Ámbito 10. Cueva del Polvo	0	720	0	720	720	0	0	0	720	720
					TOTAL 22.428					TOTAL 24.902

El análisis de los resultados según los ámbitos recogidos en el PTOTT, sitúa la incidencia del uso mixto según normativa vigente, únicamente en los Ámbitos 3 (La Hondura), 4 (Playa de la Arena) y 8 (Santiago del Teide). Sitúa como exclusivamente residencial los ámbitos 1 (Puerto Santiago), 2 (Cueva del Polvo), 5 (San Francisco), 7 (Santiago del Teide) y 9 (Villa Canaria); y como turístico el ámbito 10 (Cueva del Polvo). En líneas generales se cumple con la disposición de áreas del PTOTT (áreas residenciales, turísticas y mixtas) reconocidas por el PTOTT, salvo en el caso del ámbito de San Francisco, considerado como área mixta, si bien los resultados la sitúan como exclusivamente residencial.

El PTOTT plantea limitaciones a la compatibilidad de los usos residenciales según una capacidad teórica turística mínima con respecto a la capacidad teórica total en los ámbitos 3 (La Hondura), 4 (Playa de la Arena), 6 (Los Gigantes), 8 (Santiago del Teide) y 10 (Cueva del Polvo). La consideración del uso mixto como residencial, provoca el incumplimiento en todos los ámbitos aplicables de las limitaciones propuestas por el PTOTT.

Cumplimiento de la Capacidad Poblacional del Planeamiento Vigente a las limitaciones de compatibilidad de usos del PTOTT					
	Supuesto 1		Supuesto 2		Compatibilidad Uso Residencial limitado por Cap. Teórica Turística mín
	Residencial (%)	Turístico (%) <small>(incluye mixto considerado como turístico)</small>	Residencial (%) <small>(incluye mixto considerado como residencial)</small>	Turístico (%)	
Ámbito 1. Puerto Santiago	100%	0%	100%	0%	No limitada
Ámbito 2. Cueva del Polvo	100%	0%	100%	0%	
Ámbito 5. San Francisco	100%	0%	100%	0%	
Ámbito 7. Santiago del Teide	100%	0%	100%	0%	
Ámbito 9. Villa Canaria	100%	0%	100%	0%	
Ámbito 6. Los Gigantes	86,75%	13,25%	91,27%	8,73%	30% de la capacidad teórica total
Ámbito 8. Santiago del Teide	24,63%	75,37%	75,72%	24,28%	50% de la capacidad teórica total
Ámbito 3. La Hondura	37,38%	62,62%	87,13%	12,87%	50% de la capacidad teórica total
Ámbito 4. Playa de la Arena	56,94%	43,06%	79,22%	20,78%	90% de la capacidad teórica total
Ámbito 10. Cueva del Polvo	0%	100%	0%	100%	90% de la capacidad teórica total

Considerando el uso mixto como turístico aumenta el cumplimiento de los límites de compatibilidad de usos, no obstante esta consideración no es suficiente y los ámbitos 6 (Los Gigantes) y 4 (Playa de la Arena) no cumplen con los mínimos recomendados desde el PTOTT.

3.10 Análisis del cumplimiento de la ordenación pormenorizada del planeamiento vigente con el artículo 32 del TRLOTENC (modificado por el artículo 9 de la Ley 14/2014 de Armonización y Simplificación en materia de Protección del Territorio y de los Recursos Naturales).

El artículo 9 de la ley 14/2014, de 26 de diciembre, de armonización y simplificación en materia de protección del territorio y de los recursos naturales, modifica el artículo 32 del texto refundido de las leyes de ordenación del territorio y espacios naturales de canarias (TRLOTENC).

“Artículo 9.- Planeamiento General Municipal. Objeto, determinaciones e instrumentación.

- 1. Se modifica el artículo 32 del 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, que queda redactado con el siguiente contenido:*

“Artículo 32. Plan general de ordenación. Objeto y determinaciones.

- 1. Los planes generales definirán, dentro del marco de la utilización racional de los recursos naturales establecido en las directrices de ordenación y en el planeamiento insular, para la totalidad del término municipal, la ordenación urbanística, organizando la gestión de su ejecución.*
- 2. Los planes generales establecerán la ordenación estructural, conformando el documento denominado plan básico de ordenación municipal, y la ordenación pormenorizada del municipio, conformando el documento denominado plan de ordenación pormenorizada.*

(...)

B) Ordenación pormenorizada: constituye la ordenación urbanística pormenorizada el conjunto de las determinaciones que, dentro del marco de la ordenación estructural, desarrollan aquellas en términos suficientemente precisos, para permitir la legitimación de las actividades de ejecución. La misma deberá incluir en todo caso:

(...)

5) Al establecer la ordenación pormenorizada se deberá garantizar una dotación mínima de 5 metros cuadrados de espacios libres por habitante o plaza alojativa. No podrán ser computables a estos efectos, los espacios de protección por sus condiciones naturales o de protección de infraestructuras públicas, ni los que se sitúen en el dominio público marítimo-terrestre, portuario y aeroportuario. Computarán a estos efectos los resultantes de las reservas y estándares establecidos en el artículo 36.”

“(....)”

En la ordenación pormenorizada se establece la dotación mínima de espacios libres en cinco metros cuadrados necesarios por habitante o plaza de alojamiento según se establece en el apartado 2.B.5 del artículo 32.

El Reglamento de Planeamiento para el desarrollo de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, publicado en el BOE número 221 del 15 de septiembre de 1978, establece en su Anexo la Reserva de suelo para Dotaciones en Planes Parciales. En dicho Anexo, se establece las dimensiones mínimas de los Espacios Libres para ser considerados como tal, los cuales, este PMMIC ha establecido como requisito mínimo para ser considerados, a efectos del cumplimiento del estándar de espacio libre mínimo del artículo 32 del TRLOTENC:

TIPOLOGÍA DE ESPACIO LIBRE	SUPERFICIE MÍNIMA (m ²)	DIÁMETRO MÍN. INSCRIBIBLE (m)
JARDINES	1.000	30
ÁREAS DE JUEGO INFANTIL	200	12
ÁREA PEATONAL	1.000	30

A efectos del cumplimiento se ha realizado el siguiente listado con los espacios libres del planeamiento vigente dentro del área de estudio, y que son computables en cumplimiento del artículo 32. En el campo referencia, sus dos primeros dígitos indican el núcleo al que pertenecen y los siguientes dígitos recogen la codificación establecida por el planeamiento vigente que afecta a cada una de las distintas parcelas. El campo tipo recoge el uso pormenorizado conforme a planeamiento vigente. El campo superficie, expresado en metros cuadrados, recoge la superficie conciliada por el PMMIC para cada una de las parcelas, según la cartografía de 2010 facilitada por Grafcan con el catastro de 2010, facilitado por el Ministerio de Economía y Hacienda (actualmente el catastro está en revisión), debido a la no correspondencia entre las geometrías de las parcelas destinadas a espacios libres en planeamiento vigente y la realidad actual. Este criterio ha sido también de aplicación en Guía de Isora.

Espacios Libres del planeamiento vigente computables a efectos del cumplimiento del art. 32 del TRLOTENC				
REFERENCIA	TIPO	TIPOLOGÍA ESPACIO LIBRE	EJECUTADO	SUPERFICIE (m ²)
CP_PZ_02	Dotación	Plazas y jardines	SI	332,81
GI_B5-C1_01	Sistema General Espacio Libre	Deportivo / Espacio libre	NO	18.881,37
GI_B5-C1_02	Sistema General Espacio Libre	Deportivo / Espacio libre	SI	4.106,93
GI_C2_01	Dotación	Parques	NO	1.694,47
GI_C2_02	Dotación	Plazas y jardines	NO	164,80
GI_C2_03	Dotación	Plazas y jardines	SI	590,45
GI_C2_04	Dotación	Plazas y jardines	SI	972,52

Espacios Libres del planeamiento vigente computables a efectos del cumplimiento del art. 32 del TRLOTENC				
REFERENCIA	TIPO	TIPOLOGÍA ESPACIO LIBRE	EJECUTADO	SUPERFICIE (m ²)
GI_C2_05	Dotación	Áreas ajardinadas	SI	1.928,13
GI_C2_06	Dotación	Áreas ajardinadas	SI	127,37
GI_C2_07	Dotación	Áreas ajardinadas	PARCIAL	4.533,35
GI_C2_08	Dotación	Áreas ajardinadas	SI	269,63
GI_C2_10	Dotación	Áreas ajardinadas	NO	1.018,06
GI_C2_12	Dotación	Plazas y jardines	SI	2.212,60
GI_C2_B3_01	Dotación	Plazas y jardines	NO	1.751,33
GI_C2_B3_02	Dotación	Plazas y jardines	NO	2.229,38
GI_C3_01	Dotación	Otros	NO	687,13
GI_C3_03	Dotación	Otros	NO	1.430,61
HO_C2_01	Dotación	Plazas y jardines	NO	1.158,08
HO_C2_02	Dotación	Plazas y jardines	NO	267,46
HO_C2_03	Dotación	Plazas y jardines	NO	1.612,21
HO_C2_D	Dotación	Otros	SI	919,68
HO_C3	Dotación	Otros	NO	2.356,62
HO_C3_D	Dotación	Plazas y jardines	SI	4.634,69
LP_C_01	Dotación	Áreas ajardinadas	SI	1.229,25
LP_C_02	Dotación	Áreas ajardinadas	SI	563,34
LP_C_03	Dotación	Áreas ajardinadas	NO	3.795,58
PA_AJ_01	Dotación	Áreas ajardinadas	NO	395,41
PA_AJ_02	Dotación	Áreas ajardinadas	NO	1.228,45
PA_B1-C2_01	Dotación	Docente / Espacio libre	PARCIAL	1.761,11
PA_B1-C2_02	Dotación	Docente / Espacio libre	PARCIAL	2.256,74
PA_C2_01	Dotación	Plazas y jardines	SI	2.418,65
PA_C2_02	Dotación	Plazas y jardines	NO	954,36
PA_C2_03	Dotación	Plazas y jardines	SI	441,66
PA_C2_04	Dotación	Plazas y jardines	SI	93,20
PA_C2_05	Dotación	Plazas y jardines	SI	290,52
PA_C2_06	Dotación	Plazas y jardines	NO	1.151,12
PA_C2_07	Dotación	Plazas y jardines	NO	930,51
PA_C2_08	Dotación	Plazas y jardines	NO	231,58
PA_C2_09	Dotación	Plazas y jardines	NO	490,62
PA_C2_10	Dotación	Plazas y jardines	NO	539,82
PA_C2_11	Dotación	Plazas y jardines	NO	533,93
PA_C2_12	Dotación	Plazas y jardines	NO	539,40
PA_C2_13	Dotación	Plazas y jardines	NO	1.190,49
PA_C2_14	Dotación	Plazas y jardines	NO	541,96
PA_C2_15	Dotación	Plazas y jardines	NO	587,72

Espacios Libres del planeamiento vigente computables a efectos del cumplimiento del art. 32 del TRLOTENC				
REFERENCIA	TIPO	TIPOLOGÍA ESPACIO LIBRE	EJECUTADO	SUPERFICIE (m ²)
PA_C2_16	Dotación	Plazas y jardines	NO	1.020,50
PA_C2_17	Dotación	Plazas y jardines	SI	292,61
PA_C2_19	Dotación	Plazas y jardines	NO	1.351,23
PA_C2_20	Dotación	Plazas y jardines	SI	8.148,59
PA_C3	Dotación	Plazas y jardines	SI	2.227,30
PA_PU	Sistema General Espacio Libre	Parques	NO	7.925,32
PA_PZ_01	Dotación	Plazas y jardines	NO	1.730,81
PA_PZ_02	Dotación	Plazas y jardines	NO	690,47
PA_PZ_03	Dotación	Plazas y jardines	NO	904,35
PS_C2_01	Dotación	Plazas	NO	2.062,93
PS_C2_02	Dotación	Plazas y jardines	SI	1.897,55
PS_C2_03	Dotación	Plazas y jardines	NO	492,32
PS_C2_04	Dotación	Plazas y jardines	SI	2.185,11
PS_C2_05	Dotación	Plazas y jardines	NO	778,91
PS_C2_06	Dotación	Plazas y jardines	NO	3.156,63
PS_C3_02	Dotación	Otros	NO	3.585,98
ST_C_01	Dotación	Parques	NO	8.264,16
ST_C_02	Dotación	No dato	SI	1.097,14
ST_C_03	Dotación	Parques	SI	10.784,80
ST_C_04	Dotación	Parques	NO	2.893,72
ST_C_05	Dotación	Parques	NO	737,65
ST_ZV_01	Dotación	Parques	SI	4.164,48
ST_ZV_02	Dotación	Áreas ajardinadas	SI	1.426,61
ST_ZV_03	Dotación	Áreas ajardinadas	SI	419,47
VI_PU_01	Dotación	Parques	NO	3.435,82
VI_PU_02	Dotación	Parques	NO	3.308,33
TOTAL				151.027,91

La superficie de espacios libres computables dentro del ámbito de estudio del PMMIC de Puerto Santiago es 151.027,92 m², en este cómputo no se han tenido en cuenta los sectores A-B y D, debiendo tenerse en cuenta, en la redacción de los planes parciales correspondientes la previsión de 5m²/habitante.

Para el cálculo de la capacidad alojativa máxima del planeamiento vigente en el ámbito de estudio, se han establecido dos hipótesis: que las parcelas calificadas como mixtas se destinen al uso residencial o que se destinen al uso turístico:

- En el caso de que el uso mixto se destine al uso residencial, se estima una capacidad máxima de 24.902 habitantes dentro del ámbito de estudio.

- En el caso de que el uso mixto se destine al uso turístico, se estima una capacidad máxima de 22.428 habitantes dentro del ámbito de estudio.



Esquema: Referencias de los espacios libres computables. Elaboración propia.

La capacidad máxima se da cuando el uso mixto se destina al uso residencial, siendo éste el escenario más desfavorable. La dotación de espacios libres resultante para una capacidad de alojamiento residencial y turístico del planeamiento vigente estimada en 24.902 habitantes es de 6,06 m²/habitante, por tanto se cumple con la modificación del artículo 32.2.B.5 del TRLOTENC, por el artículo 9 de la Ley 14/2014 de armonización y simplificación en materia de protección del territorio y de los recursos naturales.

	Superficie Espacios Libres (m ²)	Capacidad de alojamiento residencial y turístico del PMMIC (Nº de Habitantes)	Dotación Espacios Libres del PMMIC (m ² /Habitante o Plaza de alojamiento turística)
Espacios Libres	151.027,92	24.902	6,06

4 DIAGNOSIS

4.1 DIAGNÓSTICO AMBIENTAL

Véase capítulo 4 del Tomo V: Informe de Sostenibilidad Ambiental.

4.2 DIAGNÓSTICO ESPACIO PÚBLICO

4.2.1 Acceso al litoral

El litoral es sin lugar a dudas uno de los recursos turísticos más importante de Puerto Santiago. Sin embargo su estado, desorganización y trazado han generado la infrautilización de este recurso.

Problemática detectada:

- a) **Discontinuidad del paseo marítimo.** En la actualidad el paseo marítimo presenta discontinuidades a lo largo de su recorrido desde el paseo Perenquén hasta el paseo Coruja, desde la calle La Sirena hasta el Paseo Marítimo Las Bajas y desde el Paseo Marítimo Las Bajas hasta la calle Poblado Marinero. Esto se debe a la presencia mayoritaria del uso residencial frente al turístico, la morfología de la costa y la colmatación de la primera línea costera por parte de la edificación.
- b) **Heterogeneidad y falta de identidad común del espacio público.** La ejecución por fases y diferentes agentes, ha dado lugar a una yuxtaposición estilos y soluciones, que no han contribuido a la construcción de una identidad del espacio público del destino.
- c) **Problemas de accesibilidad y sección inadecuada del paseo marítimo.** Este se desarrolla longitudinalmente sobre un litoral definido por playas, formaciones rocosas y pequeños acantilados, dando lugar a una directriz sinuosa con constantes cambios de cota. Los accesos peatonales a la costa y a la zona de baño son inadecuados en su mayor parte, salvo en las Playas de Los Guíos y en Playa de la Arena. Por otro lado, muchos tramos del paseo presentan una sección inadecuada, debido a la consolidación de la trama urbana, la provisionalidad de las actuaciones y la alta presencia de vehículos.
- d) **Espacios libres vinculados al paseo, inconexos que no forman parte del recorrido.** Estos espacios de gran potencialidad por su posibilidad de incorporar elementos de referencia y actividad al mismo, se convierten en simples espacios cubiertos de césped o parcelas sin ejecutar.

e) **Las zonas de baño infradotadas y sin adecuar.** Las zonas de baño son elementos protagonistas de la esfera pública del entorno urbano, presenta un déficit de ejecución e infradotación. Actualmente existen tres playas: Playa de los Guíos, Playa del Puertito y Playa de La Arena, además de zonas de baño: El Laguillo, Oasis, Piscina natural de Puerto Santiago, Las Bajas y Cueva de la Vaca. Tanto las playas como las zonas de baño necesitan pequeñas intervenciones de adaptación y accesibilidad. Por otro lado existen, además, espacios de oportunidad para playas y zonas de baño, los cuales necesitan mayor actuación para su adaptación al uso.



Esquema: Playas y zonas de baño. Fuente: Propia.

f) **Potencialidades paisajísticas infrautilizadas.** El litoral dispone de importantes recursos paisajísticos, que deben ser puestos en valor, contribuyendo así a la mejora de la calidad escénica.

g) **Obsolescencia y degradación de la oferta comercial.** A lo largo del sistema costero, la oferta comercial se concentra en centros comerciales. La atomización de la propiedad y la falta de mantenimiento a dado lugar a focos de degradación y obsolescencia, siendo especialmente relevantes en El Jurado y Playa de la Arena.



Imágenes: Accesos al litoral Puerto Santiago. Fuente: Propia.

4.2.2 Espacios de esparcimiento

La red de espacios libres se caracteriza por la ausencia de un sistema organizador y falta de ejecución de los espacios de ocio y esparcimiento previstos por el planeamiento, que supone en torno al 40% del suelo ordenado. Esta problemática se deriva fundamentalmente del carácter residual de las parcelas que albergan dicho uso desde sus génesis, ubicados normalmente en vacíos sobrantes o restantes de la trama. Según el cálculo realizado en el epígrafe 3.10, se cumple con los 5m²/ habitantes de espacios libres públicos.

Problemática detectada:

- a) Déficit de mantenimiento y abandono, dando lugar a que el número de los espacios libres funcionales esté por debajo del número necesario, restando de manera importante calidad urbana en una ciudad turística. En torno a los principales atractores turísticos se denota un inadecuado estado de mantenimiento de los mismos.
- b) Falta de usos complementarios o actividades dinamizadoras, que sirvan de revulsivo e inviertan la tendencia hacia la degradación.
- c) La falta de relación de las dotaciones y equipamientos existentes con los espacios libres y el déficit de ejecución de éstos, influye directamente en la escasa afluencia de turistas en los espacios libres.
- d) Escasez de señalización que oriente al usuario y potencie recorridos por la red peatonal y por los espacios libres de la ciudad. Ocurre lo mismo, con el actual paseo marítimo, ya que no existe señalética suficiente para orientar y ofrecer recorridos peatonales atractivos a los turistas.

El resultado inmediato de todo esto, es un sistema que no satisface las necesidades del destino turístico, e infrutilizada por los residentes.



Imágenes: Espacios de esparcimiento: Fuente: Propia.

4.2.3 Puntos de alta concentración de observadores

Los Acantilados de Los Gigantes, la proximidad al Parque Rural de Teno, las características de su litoral y las vistas a la Isla de La Gomera, han servido de catalizadores de la actividad turística en Puerto Santiago. La necesidad de canalizar estas sinergias, actividad y recursos turísticos, ha propiciado el desarrollo de una red de miradores.

Problemática detectada:

- a) **La falta de relación de las dotaciones y equipamientos:** actualmente ésta no es acorde con la cuantía de recursos disponibles, presentando en muchos casos un déficit dotacional, debido a la ausencia de áreas estanciales, mobiliario urbano no adecuado, falta de actividades complementaria, así como un tratamiento inadecuado o degradado del entorno inmediato.
- b) **Falta de usos complementarios o actividades dinamizadoras,** que sirvan de revulsivo e inviertan la tendencia hacia la degradación.
- c) **Escasez de señalización que oriente al usuario hacia los miradores.** La falta de un sistema articulador, la dispersión y una señalética inadecuada, ha propiciado la fuga de visitantes a favor de nuevos puntos de la trama urbana, que a pesar de carecer de la adecuación necesaria permiten el disfrute de los recursos paisajísticos.
- d) **Escasa calidad escénica.** Otro de los factores determinantes, a la hora de explotar los recursos paisajísticos del entorno, ha sido la calidad escénica de la fachada urbana y la interacción con ésta. Uno de los ejemplos más claros de esta problemática se encuentra en las cotas superiores y accesos al núcleo de Acantilado Los Gigantes, donde confluyen las panorámicas del acantilado con el primer plano de las cubiertas de las edificaciones, que carecen de tratamiento e integración en el paisaje.



Imágenes: Miradores. Fuente: Propia.

4.2.4 Redes y conectividad

Las redes y conectividad de la ciudad turística de Puerto Santiago se conforma a partir de varios elementos: los accesos al núcleo, viario, itinerarios peatonales, estacionamientos, recorrido ciclista y transporte público.

Problemática detectada:

- a) **Situaciones de inseguridad en el acceso norte.** El giro que se realiza desde el sur y desde el norte hacia los Acantilados de Los Gigantes, suele generar situaciones de inseguridad debido a la disposición de la intersección y a la elevada velocidad de la vía.
- b) **Funciones incompatibles.** Parte del Paseo Marítimo discurre junto a vías de primer orden, con excesivo volumen de tráfico y con velocidades inadecuadas. Resultando poco adecuado para un entorno con zonas estanciales, recorridos peatonales, zonas de baño, zonas comerciales y entornos a de establecimientos turísticos.
- c) **Falta de protagonismo en los modos no motorizados.** En el núcleo se prima el tránsito en coche y el aparcamiento, como regla general el peatón queda relegado a un segundo plano, priorizando el tráfico rodado. Se hace más evidente donde se localizan el inicio o el fin de los viajes, en vías de tercer orden. La excesiva presencia del coche en la vía merma los desplazamientos seguros de los peatones y la calidad ambiental percibida.
- d) **Falta de continuidad de recorridos peatonales.** No existe un eje claro que recoja la globalidad de dichos viarios. Tan solo se localiza de forma radial algunas vías en el entorno de la plaza Bugarvilla y dos paseos costeros, uno en la Hondura y otro en la zona de Varadero.
- e) **Dificultad de comprensión de la trama urbana.** La señalización destinada al peatón frente a la de vehículos es limitada y/ o reducida, provoca que el peatón se encuentre inseguro en los desplazamientos a pie.
- f) **Pendientes elevadas.** La orografía dificulta la comunicación entre la costa y la zona de medianías del ámbito.
- g) **Heterogeneidad y falta de identidad común del espacio público.** La ejecución por fases y diferentes agentes, ha dado lugar a una mezcla de estilos y soluciones.
- h) **Oferta de estacionamientos próximo a la saturación.** En días laborales la oferta no supera la demanda, aunque está próximo a la saturación. No existe una excesiva presión sobre el aparcamiento y se localiza en zonas puntuales, tales como el entorno a la plaza de la Bugarvilla, en torno al Puerto de Los Gigantes y Playa de la Arena en periodos estivales.
- i) **Baja demanda de aparcamientos localizados.** Debido a la sobre oferta gratuita en superficie provoca que los aparcamientos localizados subterráneos tengan una baja demanda en la Calle La Hondura.

j) **Inexistencia de recorridos ciclistas.** No existen carriles bici en la ciudad, lo que implica que los ciclistas circulen por la acera perjudicando al peatón o por la calzada con riesgo de atropellos.

k) **Poca frecuencia del servicio de guaguas.** Pese a existir una gran diversidad de líneas de guaguas su baja frecuencia no estimula su uso. La relación entre oferta y demanda es inferior al 20 % aún así las líneas poseen una ocupación media alta, esto indica que la demanda no se localiza en la zona de estudio.



Imágenes: Viario Puerto Santiago. Fuente: Propia.

4.3 DIAGNÓSTICO ESPACIO PRIVADO

El art. 25 de la Ley 2/2013, de Renovación Turística establece:

3. *“El planeamiento urbanístico o los planes de modernización, mejora e incremento de la competitividad, dividirán en recintos de intervención el suelo turístico donde coexistan usos turísticos y residenciales, bien por residencialización de establecimientos turísticos, bien porque el planeamiento anterior permitía indistintamente ambos usos, con objeto de encauzar su especialización en áreas de uso turístico exclusivo, de uso residencial exclusivo, o de compatibilidad. Al propio tiempo se programarán los plazos, medidas de compensación y condiciones en que deben llevarse a cabo los cambios desde el uso efectivo al asignado, y el régimen en situación legal de consolidación o de fuera de ordenación aplicable a los establecimientos turísticos que no se adapten a los cambios de uso.*
4. *El estudio del área o recinto analizará pormenorizadamente la tipología, calidad y densidad de la edificación residencial y turística, los espacios libres y equipamientos disponibles y la calidad de los servicios e infraestructuras, identificando las carencias existentes, con objeto de especializar las áreas en uno u otro uso o si, justificadamente, en función del diagnóstico efectuado, se opta por la compatibilidad de usos.*
5. *Con objeto de que se mantengan niveles de calidad adecuados, el plan preverá el mantenimiento y, si es viable, el incremento de las actuales reservas de espacios libres, equipamientos y dotaciones; y adoptará las medidas necesarias para ejecutar los mismos así como las infraestructuras y servicios necesarios que requiera el área o sector.”*

Como dicta la Ley, se ha realizado un análisis pormenorizado del ámbito de actuación, de donde se extraen las carencias y potencialidades del núcleo para la implantación de los usos globales. A continuación se especifican las conclusiones sacadas de los planos de información.

Con respecto a la tipología edificatoria, tras el análisis, se observa como en las zonas con mayor pendiente predomina la edificación aterrizada, y en las zonas de primera línea, el bloque abierto y la edificación de media densidad, mostrando una estructura más turística, con la excepción de algunos puntos, donde se concentra edificación agrupada y aislada.

Siguiendo con el análisis y estudio del ámbito se observa cómo hay zonas con mayor densidad edificatoria con respecto a la parcela, que viene coincidir con las zonas de tipologías edificatorias aterrizadas y de edificación cerrada.

De igual manera, en los planos de información y en los apartados correspondientes de la presente memoria, se analizan los servicios e infraestructuras, equipamientos y dotaciones, para que la especialización, se adapte a las demandas exigidas por los diferentes usos.

4.3.1 Establecimientos turísticos

Puerto Santiago dispone de una planta de alojamiento madura, en su mayoría construida entre finales de la década de los años 60 y los 90. Esta casuística está íntimamente relacionada con la obsolescencia tipológica y funcional de los establecimientos, evidenciada en el incumplimiento generalizado de los estándares turísticos, así como con en la modalidad y categoría, presentado mayor intensidad establecimientos extrahoteleros de menor categoría.

a) Establecimientos hoteleros

Si bien la oferta hotelera de Puerto Santiago comparte la madurez de la planta de alojamiento, su estado de conservación es aceptable, presentando a menudo obras de conservación y mejora parcial. No obstante, la problemática de la oferta hotelera se centra en la ausencia de establecimientos de mayor categoría y de equipamientos complementarios en las instalaciones de los hoteles que mejoren esta oferta.



Imagen: Establecimientos hoteleros. Fuente: Web.

b) Establecimientos extrahoteleros

En cuanto a la oferta extrahotelera, en su mayoría de una y dos estrellas, se caracteriza por el uso intensivo de la parcela, con una elevada ocupación con respecto a la densidad edificatoria, la ausencia de oferta complementaria de entidad dentro de los establecimientos, a demás de un déficit de mantenimiento y conservación.

El ámbito turístico ha experimentado una pérdida progresiva de plazas de alojamiento debido a la residencialización total o parcial de establecimientos de alojamiento, provocando la aparición de establecimientos mixtos donde coexisten usos turísticos y residenciales, la atomización de la propiedad.



Imagen: Establecimientos extrahoteleros. Fuente: Web.

El grado de cumplimiento de los estándares turísticos en la mayoría de los establecimientos de Puerto Santiago es bastante bajo. Por lo general se caracterizan por el uso intenso de la parcela, y una disponibilidad de superficie útil de parcela por plaza, bastante reducida.

De los establecimientos analizados, que en la actualidad disponen de plazas de alojamiento con autorización definitiva o en trámite, solo cuatro presentan una ocupación de parcela igual o inferior al 40%, resultando que el 82% de los establecimientos del ámbito poseen una ocupación superior. Por modalidad, la totalidad de los establecimientos hoteleros superan el 40% de ocupación; mientras que solo el 31% de los establecimientos extrahoteleros disponen de una ocupación inferior.

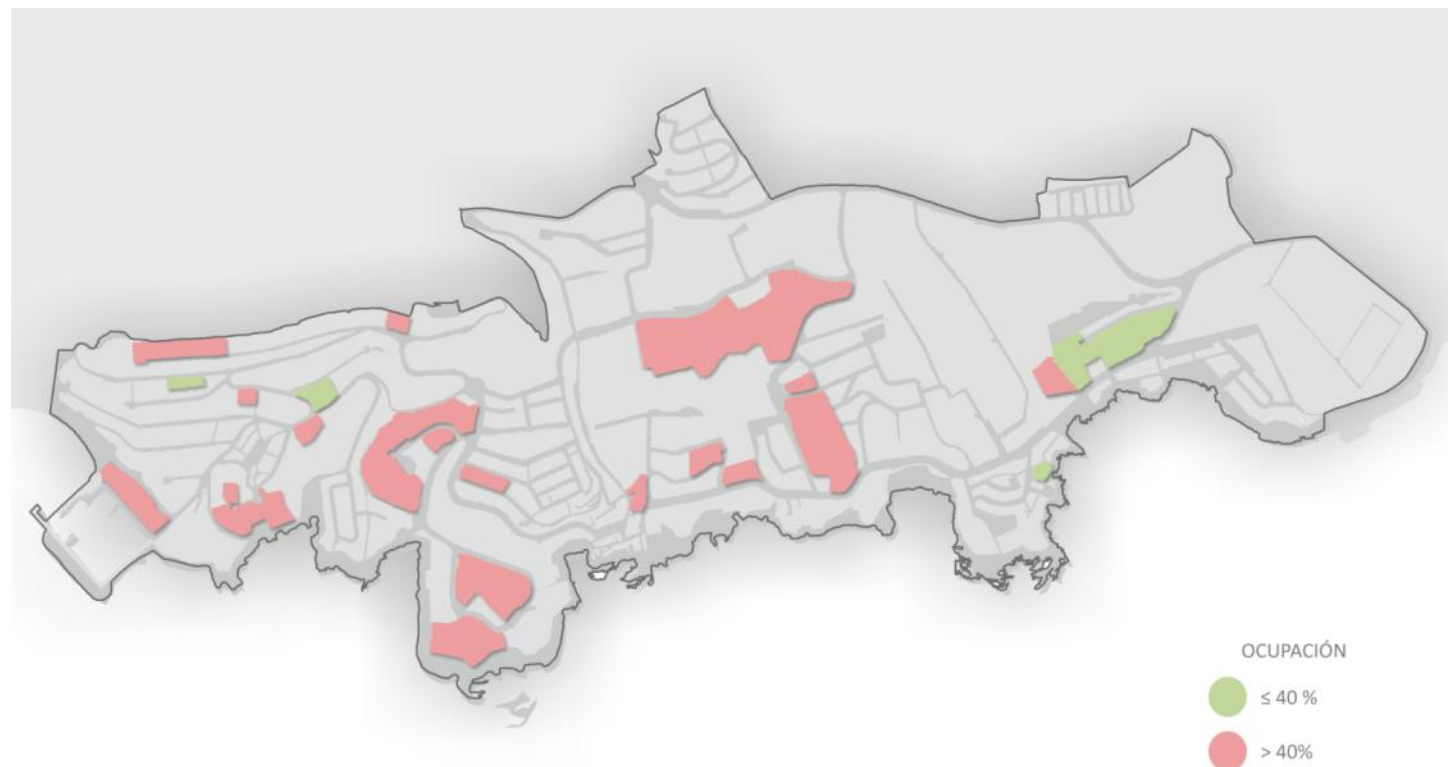


Imagen: Porcentaje de ocupación de parcela de los establecimientos turísticos. Elaboración: Propia.

En cuanto al estándar de densidad de parcela, la media del ámbito se sitúa en 26,67 m²/plaza de alojamiento, superando únicamente los 60 m²/plaza de alojamiento un establecimiento hotelero. La mayoría de los establecimientos restantes disponen de un estándar de densidad de parcela inferior a 50 m²/plaza, situándose únicamente un establecimiento en entre los 50-60 m²/plaza.

Por lo tanto se concluye que las posibles intervenciones en los establecimientos analizados le será de aplicación el Texto Refundido de Ley de Suelo, aprobado por el Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio.

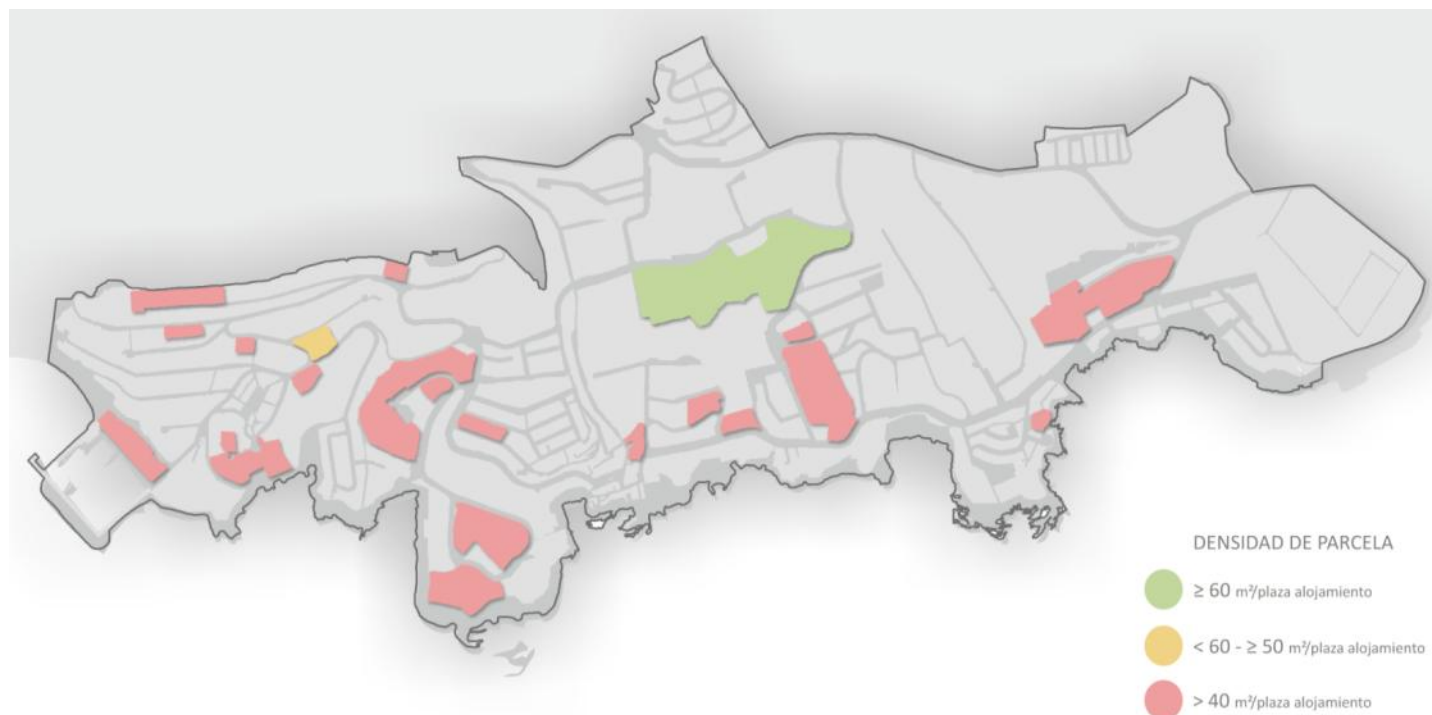


Imagen: Densidad de parcela por plaza de alojamiento turística. Elaboración: Propia.

4.3.2 Establecimientos comerciales

El espacio comercial de Puerto Santiago se presenta mayoritariamente en comercios en planta baja, exceptuando pequeños centros comerciales. Destacan tres puntos de concentración, como son Playa de la Arena y Plaza de puerto Santiago, en el que los comercios, dedicados en su mayoría al sector turístico, la oferta se reduce a sol y playa, y establecimientos dedicados a la restauración, propios de décadas pasadas. A su vez carecen de un criterio estético común, presentando sobresaturación de cartelería y una excesiva repetición de la oferta, lo que hace patente el grado de obsolescencia estética y funcional. Otro punto de concentración comercial es la zona de la Vigilia, un ámbito eminentemente residencial. El entorno comercial se encuentra dedicado al comercio de uso cotidiano y restauración propios del entorno. Esto, unido al entorno residencial hace imposible la convivencia con el sector turístico. La zona de tipología de poblado canario, situada alrededor de la plaza de Bugarvilla y puerto, tienen a su favor los criterios estéticos sobrevenidos de su tipo constructivo, aunque la heterogeneidad de la cartelería denotan un avanzado grado de obsolescencia propio del ámbito.



Imágenes: Establecimientos comerciales. Fuente: Propia.

La oferta de centro comercial, se localiza en pequeñas agrupaciones comerciales a lo largo de la costa, las cuales no presentan una armonía estética, propia de una gestión unitaria. La oferta de centro comercial, no se encuentra plenamente implantada, una serie de parcelas de uso terciario sin desarrollar se localizan a lo largo del ámbito.

4.3.3 Oferta complementaria

La oferta complementaria es el conjunto de servicios para uso adicional del turista durante su estancia. Esta puede ser muy variada, tanto la propuesta de playa y actividades acuáticas, tradicional de un destino costero, como la oferta cultural, de ocio o esparcimiento en la naturaleza.

El grado de madurez de un destino turístico como Puerto Santiago, hace que deba llevarse a cabo una nueva definición del producto, tanto desde el punto de vista de la remodelación, como la propuesta de una imagen común.

a) Espacios libres y esparcimiento

De manera general se ha detectado la falta de mantenimiento y el desuso de gran parte de los espacios libres. Igualmente existen una serie de espacios libres tratados recientemente en los que se denota la falta de mobiliario urbano y zonas de sombra. Todo esto sumado a la falta de conectividad hace palpable la necesidad de una actuación de puesta en común que conecte el ámbito mediante una red peatonal, evitando de esta manera la sensación de desorientación del turista.

La zona de costa presenta un grave problema de accesibilidad. Playas como Los Guíos o Playa la Arena presentan actuaciones orientadas a esta problemática, aunque se hacen insuficientes al abordar las zonas de baño, como El Juradillo o Las Bajas, que son más numerosas en el ámbito debido a lo escarpado de su orografía. La oferta deportiva marítima se centra en la infraestructura del Puerto Deportivo, que cuenta con diversos centros para la práctica de deportes como buceo, piragüismo, pesca de altura o avistamiento de cetáceos.

Puerto Santiago cuenta con la posibilidad de ofrecer entretenimiento en la naturaleza, debido a su proximidad al Parque Rural de Teno, o el sendero hacia la zona de Punta Blanca en Guía de Isora, sin embargo la oferta de empresas dedicadas al sector son escasas, en el núcleo y poco publicitadas; la gran mayoría se localizan en otros municipios de la isla de Tenerife.

b) Ocio y Cultura

Como es habitual en ámbitos turísticos, existe una amplia oferta de restauración, aunque de escasa calidad y poco diversificada, orientada mayoritariamente a la cocina internacional, en contraposición a la autóctona. Los locales de este tipo se concentran a lo largo de la línea de costa o en la zona de La Vigilia. Por el contrario, la propuesta de ocio nocturno se plantea prácticamente inexistente debido a la falta de carácter turístico del ámbito.

La oferta cultural queda relegada a un pequeño museo dedicado al pescador, así como a las fiestas patronales celebradas en los alrededores de la Plaza de Puerto Santiago, en la segunda quincena de julio.

4.4 EVALUACIÓN DE LAS CARENCIAS Y DEBILIDADES DEL ÁMBITO

OFERTA TURÍSTICA

1. Ausencia de una imagen de marca consolidada de la zona turística

La imagen de marca de la zona turística tiene escaso reconocimiento. Además, a nivel institucional, no existe una estrategia única para la promoción del destino, tampoco hay acciones conjuntas para la promoción del ámbito.

La zona turística de Puerto Santiago se beneficia de las acciones promocionales que se desarrollan desde las instituciones regionales e insulares, no logrando una imagen diferenciada del resto de núcleos turísticos del archipiélago.

2. Oferta turística poca especializada

La oferta turística carece de especialización y está muy orientada al producto de sol y playa, no explotando las diferentes posibilidades que ofrece el ámbito.

3. Deficiente oferta cultural

La oferta cultural, exceptuando algunas fiestas mayores y actividades de dinamización puntuales, es prácticamente inexistente.

4. Oferta comercial escasa y poco atractiva

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.

El ámbito carece de centros comerciales de referencia, lo que impulsa a los turistas interesados en comprar a desplazarse a las inmediaciones del ámbito.

5. Oferta de alojamiento sin especialización

En general, la oferta alojativa extrahotelera es de similares características y está escasamente especializada, tratándose de pequeños establecimientos que apenas ofrecen actividades complementarias.

El PTOTT define la estrategia promocional de la Zona Turística de Puerto de Santiago como “vacaciones de sol y playa apacibles” dentro de un clima agradable y con gran tranquilidad. En contraste con esto, apenas hay hoteles especializados en salud y bienestar:

Tres hoteles ofrecen circuitos de spa, mientras que el resto apenas ofrece actividad turística especializada alguna.

Por otra parte, ninguno de los establecimientos del ámbito cumple con los estándares turísticos establecidos reglamentariamente⁴, y la implantación de sistemas de calidad en la gestión es prácticamente inexistente.

6. Excesiva oferta de régimen de “todo incluido”

Cinco establecimientos de alojamiento ofertan régimen de “todo incluido”, los cuales representan aproximadamente el 60% de las plazas en explotación del ámbito.

Los efectos negativos del “todo incluido” se reflejan en la reducción del gasto en destino realizado por el turista, perjudicando notablemente la oferta complementaria de la zona, y reduciendo la competitividad del resto de establecimientos de alojamiento de la zona.

7. Bajo nivel de gasto en destino

El gasto medio en destino por turista y día es el más bajo de todos los municipios turísticos de la isla de Tenerife, con cifras inferiores a las medias insular y regional.

8. Oferta turística encubierta

Parte de los establecimientos a los que se concedió licencia de apertura como explotación turística se han dado de baja y se explotan de manera encubierta, lo que incide negativamente en la calidad y en la competitividad del ámbito como destino turístico.

9. Obsolescencia y baja categoría de los establecimientos turísticos extrahoteleros

Todos los establecimientos extrahoteleros son de 1 y 2 estrellas, por lo que la calidad media en el ámbito es baja. Además, muchos de estos establecimientos se encuentran en un estado manifiestamente mejorable.

10. Dependencia de los tour operadores y de determinados mercados emisores

A pesar del creciente protagonismo de Internet en la comercialización turística, los tour operadores continúan controlando la mayor parte de la comercialización en origen en los propios mercados emisores, por lo que los establecimientos quedan sujetos a sus condiciones y requerimientos. En 2013 los tour operadores fueron el canal elegido por los turistas en el 57% de las ocasiones.

⁴ Decreto 142/2010, por el que se aprueba el Reglamento de la Actividad Turística de Alojamiento y se modifica el Decreto 10/2001, por el que se regulan los estándares turísticos,

Del mismo modo, destaca la fuerte dependencia al mercado emisor británico, alemán y al turismo nacional. Esta dependencia tiene un claro efecto negativo, pues la llegada de turistas al destino queda directamente condicionada por las circunstancias que afectan a los mercados emisores. Si bien, a nivel global, la afluencia de turistas al ámbito ha aumentado en los últimos años, esta tendencia general esconde una reducción en la llegada de turistas nacionales provocado en gran medida por la crisis económica que está atravesando el país, lo cual resulta preocupante en la medida en que suponen un porcentaje significativo de los turistas de Puerto Santiago.

4.5 ANÁLISIS DE LAS AMENAZAS COMO DESTINO TURÍSTICO

4.5.1 Dimensiones de la calidad

La calidad del destino turístico se analiza desde el punto de vista de la satisfacción turística, como la comparación de las expectativas de los turistas sobre diversos aspectos antes del viaje y el resultado final de cómo ha satisfecho estas expectativas una vez visitado el destino.

Las dimensiones analizadas para el estudio de la satisfacción han sido las siguientes:

- Información y conocimiento del destino
- Características y singularidades
- Saturación – Masificación
- Accesibilidad – Lejanía
- Servicios
- Garantías

Un resultado negativo del estudio de satisfacción turística constituirá una amenaza para el destino.

A continuación se analizan los factores de calidad relacionados con el producto turístico.

4.5.2 Factores de calidad

a) INFORMACIÓN Y CONOCIMIENTO DEL DESTINO

- Marca de la zona: inexistencia de una marca identificativa de la Zona Turística (existen diferentes marcas relacionadas con campañas promocionales a nivel municipio pero ninguna engloba la totalidad del ámbito de actuación).
- Grado de conocimiento positivo del ámbito: Elevado

b) CARACTERÍSTICAS Y SINGULARIDADES

- Playas: 2 playas principales de arena negra y aguas tranquilas. Una de ellas tiene bandera azul.
- Oferta paisajística: Excelente.
- Oferta de actividades náuticas: Excelente
- Oferta cultural y etnográfica: Baja.

c) SATURACIÓN – MASIFICACIÓN:

Carga poblacional: La carga poblacional del ámbito es de 20.659 personas en 2013, con una concentración de la población de 9.223 personas/km² (población residente en el ámbito: 9.323 personas / carga poblacional del ámbito: 20.659 personas / superficie del ámbito: 2,24 km²).

d) ACCESIBILIDAD – LEJANIA

- Aeropuerto Norte -Acantilados de Los Gigantes (autopista del Sur/TF1): 107 Km-1hora 18 minutos.
- Aeropuerto Norte -Puerto Santiago/Playa de La Arena (autopista del Sur/TF-1)-: 105 Km-1hora 16minutos.
- Aeropuerto del Sur- Acantilados de Los Gigantes (autopista del Sur/TF1 y TF47): 45,3 Km-46 minutos.
- Aeropuerto del Sur -Puerto Santiago/Playa de La Arena (autopista del Sur/TF1 y TF47): 43,5 Km-44 minutos.

e) SERVICIOS:

- **Alojamiento y tipos:** El 64,66% de las plazas de alojamiento autorizadas del ámbito son hoteleras y el 35,34% extrahoteleras. En la modalidad hotelera son mayoritarias las plazas de 4 estrellas (79,31% de las plazas hoteleras), y en las extrahoteleras se reparten entre las de 1 y 2 estrellas. La planta de alojamiento está obsoleta, el 55% de los establecimientos autorizados en explotación tiene más de 30 años de antigüedad. La oferta de mayor calidad y menos antigua se concentra en la zona de Playa de la Arena, y la de menor calidad y más antigüedad, en Acantilados de los Gigantes.
- **Restauración:** Existen 97 establecimientos de restauración en el ámbito de estudio de los cuales un 60% son restaurantes y 40% bares y cafeterías. Se localizan en Los Gigantes el 48% en Puerto Santiago 45% y en Playa de La Arena el 7% del total.

- **Compras:** Los establecimientos comerciales se localizan principalmente en Puerto Santiago (66,1%) suponiendo 4.277,05 m² superficie de venta y Acantilados de los Gigantes (30,0%) que suman 9.204,81 m². No hay ningún centro comercial destacado en el ámbito, siendo el de la “Vigilia Park” el que cuenta con más locales en explotación (14).
- **Ocio – deportes:** En el puerto deportivo se encuentran localizadas diversas empresas de excursiones y avistamiento de cetáceos. Por otro lado, el complejo deportivo Pancraccio Socas ofrece la posibilidad de realizar multitud de actividades deportivas.
- **Médico – hospitalario:** La oferta pública sanitaria del ámbito se limita al Centro de Salud de Puerto Santiago, localizado en La Vigilia. Para la atención de las urgencias hay que acudir al Consultorio Local de Alcalá o al Centro de Salud de Guía de Isora. Los centros de salud de referencia se sitúan en Tamaimo y en el núcleo de Guía de Isora; mientras que los centros de asistencia especializada de referencia son el de El Mojón, en el municipio de Arona, y el Complejo Universitario de Nuestra Señora de Candelaria.

Los turistas encuestados otorgaron una calificación media, sobre 5 puntos, a los siguientes factores.

- **Seguridad ciudadana:** Valoración de 4,05.
- **Tranquilidad:** Valoración de 3,82
- **Hospitalidad:** Valoración de 4,47

Por otro lado, el ámbito cuenta con dos oficinas de información turística.

4.6 DEFINICIÓN DE FORTALEZAS Y POTENCIALIDADES DEL NÚCLEO

a) FORTALEZAS TURÍSTICAS.

- **Hospitalidad de la población local:** es el aspecto mejor valorado por los turistas del ámbito en las encuestas, superando incluso a factores como el clima.
- **Seguridad del destino:** la condición de destino turístico seguro y estable políticamente es un importante activo del ámbito, en particular, y de los destinos canarios, en general.
- **Incremento de la afluencia de turistas:** en los últimos años ha aumentado considerablemente la afluencia de extranjeros al ámbito.
- **Elevado nivel de satisfacción y fidelización de los turistas:** El nivel de satisfacción es muy elevado entre los turistas que visitan el ámbito, hecho que se refleja en que 4 de cada 5 turistas encuestados afirmó tener la intención de volver.

- **Estancia media elevada:** la estancia media de los turistas de Santiago del Teide es superior a la registrada en la isla de Tenerife y en los municipios turísticos del sur de la isla.
- **Oferta complementaria de actividades acuáticas:** esta oferta se centraliza en el muelle deportivo de Acantilados de los Gigantes, desde donde parten numerosas actividades acuáticas, entre las que destaca el avistamiento de cetáceos.
- **Conexiones con los principales mercados emisores:** hay una importante afluencia de vuelos directos internacionales al Aeropuerto de Tenerife Sur. Este hecho, unido a la menor duración del trayecto aéreo respecto a otros destinos competidores incide positivamente en la afluencia de turistas al ámbito.

5 CRITERIOS Y OBJETIVOS

5.1 CRITERIOS Y OBJETIVOS AMBIENTALES

Partiendo de la premisa de la necesidad de intervenir en el entorno urbano del núcleo turístico de Puerto Santiago, el presente documento se basa en una serie de objetivos de carácter ambiental como ejes estructurantes para el desarrollo de las actuaciones derivadas de la ordenación propuesta por el PMMIC de Puerto Santiago. Estos son:

- Responder a la necesidad de abordar acciones encaminadas a la rehabilitación de su espacio urbano-turístico en el marco ambiental, social y paisajístico, de modo que repercuta en una imagen turística.
- Incrementar el bienestar de los residentes y visitantes de Puerto Santiago a través del desarrollo de la calidad ambiental y paisajística.
- Contribuir a una ordenación racional del territorio, incidiendo en la organización espacial del uso residencial y turístico en suelo urbano, con el objetivo de evitar que su coexistencia no ordenada determine conflictos de funcionalidad.
- Garantizar la protección y la conservación del patrimonio ambiental y cultural y de las potencialidades productivas del territorio mediante unas determinaciones para la ordenación del área de actuación.
- Potenciar la calidad visual del ámbito urbano evitando la localización de elementos y actividades turísticas o residenciales negativas desde el punto de vista paisajístico.
- Preservar el ámbito urbano de una tendencia al incremento de su problemática ambiental, de la alteración producida por el vertido de escombros, basuras, chatarras y de cualquier tipo de sustancias contaminantes mediante la adopción de medidas orientadas a la eliminación de los impactos que pudieran derivarse del desarrollo de los usos previstos.
- Garantizar la protección y conservación de especies vegetales con mayor interés botánico y de las zonas verdes.
- Fomentar el atractivo turístico propio de la zona fortaleciendo las diversas actividades acuáticas ofertadas, el paisaje de los Acanilados de los Gigantes y el entorno natural en el que se encuentra, así como los senderos y rutas que muestran los valores de la zona y su identidad.

5.2 CRITERIOS Y OBJETIVOS SOCIOECONÓMICOS Y URBANÍSTICOS

Conforme a lo establecido en la Directriz 7 de la Ley 19/2003, de 14 de Abril, por la que se aprueban las Directrices de Ordenación del Turismo de Canarias, la planificación y ordenación debe orientarse, desde la realidad actual, hacia la consecución de estos otros objetivos socioeconómicos y urbanísticos:

- El incremento de la rentabilidad de la actividad turística, en términos de aumento del gasto y del ingreso medio por estancia, en lugar del incremento del número de visitantes. En Santiago del Teide, el gasto medio por día es el más bajo de todo los municipios turísticos de la isla de Tenerife. El gasto por turista y día se ha incrementado en los últimos años, hecho propiciado por el aumento del gasto en origen, sin embargo, el gasto en destino se mantiene cifras similares a las de 2009. Como estrategia para lograr un destino más atractivo en el que se favorezca el incremento del gasto en destino, es fundamental diversificar y especializar el producto turístico y la oferta complementaria, introduciendo nuevas actividades recreativas y equipamientos asociados.
- El beneficio para la población residente, impulsando las actividades con mayor generación de empleo y vinculación con las empresas locales. El sector terciario supuso, en el cuarto trimestre de 2013, más del 90% del empleo registrado en el municipio de Santiago del Teide, así entre los objetivos del PMMIC se encuentra posibilitar la creación de empleo coyuntural derivado de las intervenciones propuestas y atraer el capital inversor al ámbito, potenciando la creación de nuevos negocios y actividades de ocio.
- La diversificación de la oferta, a través de productos que permitan captar nuevos segmentos de mercado. Para disminuir esta dependencia, se debe apoyar medidas que permitan diversificar la nacionalidad de los turistas, atrayendo a un turista de mayor poder adquisitivo que gaste más en destino, así como promover y facilitar la mejora de las condiciones de competitividad de las áreas comerciales y servicios existentes, adaptándolas a una nueva imagen de calidad.
- La diferenciación de la oferta, apoyando los elementos más vinculados a los valores autóctonos. El núcleo carece de oferta gastronómica local, ni de comercios que vendan productos autóctonos. Se debe favorecer la especialización de la oferta comercial y poner en valor los activos culturales y naturales del municipio, potenciando la oferta complementaria vinculada a actividades que permitan este objetivo, e introduciendo nuevas actividades recreativas y equipamientos que doten al núcleo de un mayor atractivo para el turista y que complemente el producto “sol y playa”.
- La adaptación y mejora de la oferta actual, estableciendo mecanismos que permitan adecuar los establecimientos y los modelos de gestión y servicios ofertados a los requerimientos del mercado. En líneas generales, se deberá mejorar la calidad de los establecimientos turísticos de alojamiento favoreciendo su incremento de categoría a través de los incentivos a la renovación y rehabilitación, renovar los centros comerciales que no funcionan eficazmente, así como recualificar el espacio de uso público como

estrategia de diversificación del espacio de ocio y oferta de servicios que incremente la calidad del núcleo turístico.

- La gestión integral del destino turístico que, impulsada por las administraciones y con la participación de los agentes económicos y sociales, tenga por objetivo final la satisfacción del visitante. El ámbito carece de una identidad definida y resulta necesario dotarlo de una imagen de marca distintiva y potente que favorezca su reconocimiento y promoción.
- La conservación de los recursos naturales insulares, como objetivo propio del sector. Estos suponen un alto valor añadido para la zona, de su conservación y correcta explotación depende el futuro del ámbito, como la implantación de un sistema de movilidad que fomente el uso de transportes alternativos al automóvil (carril bici o transporte público) dando protagonismo al peatón.

A tenor de lo establecido en la Directriz de Ordenación del Turismo 7.2, para la implantación de un nuevo modelo turístico deberá tenerse en cuenta los siguientes criterios:

- Reorientar las iniciativas hacia la rehabilitación del espacio turístico consolidado y la renovación de la planta alojativa existente, ordenando e incentivando el tránsito hacia la nueva orientación.
- La determinación de los ritmos y límites del crecimiento de la zona turística deberá realizarse en función de la capacidad de carga de cada sistema insular, armonizando la expansión de la oferta con el desarrollo del resto de los sectores económicos, con la consecución del equilibrio social y con la previa o simultánea implantación de infraestructuras, servicios y equipamientos.
- La ordenación de la actividad turística ha de contribuir a la mejora de la calidad de vida de la población, su bienestar social y la conservación de sus signos de identidad cultural, favoreciendo la integración de la actividad en el entorno económico, cultural, social y ambiental de la isla, el municipio y el núcleo de Puerto Santiago.
- La ocupación del suelo con destino turístico deberá contar con las infraestructuras, equipamientos y servicios con calidad y capacidad adecuadas para satisfacer las necesidades de la población y de la actividad turística, de acuerdo con las características naturales del territorio y la calidad de los productos ofertados.
- La sostenibilidad de los establecimientos turísticos constituye un elemento esencial de la sostenibilidad del producto y del destino turístico, por lo que se fomentará y regulará la utilización en el sector de las nuevas tecnologías orientadas al reciclaje, al ahorro energético y de agua y a la correcta gestión de los residuos.

- La profesionalización de la gestión urbanística y la implantación de modelos avanzados de gestión pública y privada, constituyen requisitos para el éxito de la implantación del modelo, en especial en relación con la renovación de la oferta alojativa.

Además de las recomendaciones del PTOTT, en su apartado 5.8.1.2:

La estrategia promocional se define como unas “Vacaciones de sol y playa apacible” que busque descubrir actividades de poco esfuerzo en contacto con la Naturaleza y actividades educativo-culturales enriquecedoras en el medio natural, todo ello dentro de un clima agradable y con gran tranquilidad.

Para ello, sus componentes con incidencia territorial hacen referencia a:

- a) Limitar el crecimiento de la oferta alojativa en los próximos años, incluso reduciéndola en los establecimientos de menor categoría y mayor antigüedad.
- b) Potenciar las actividades de ocio respetuosas con el entorno natural.
- c) Potenciar hoteles especialistas en salud.
- d) Profundizar en la rehabilitación de la oferta de restauración y comercial.
- e) Potenciar la especialización formativa de trabajadores hacia las demandas de servicios del público objetivo.
- f) Mejorar las condiciones medioambientales y de tranquilidad con particular incidencia en el nivel de ruidos.
- g) Homogeneizar la imagen del destino turístico.

6 LÍNEAS ESTRATÉGICAS

Formular una estrategia general de intervención requiere básicamente una selección de acciones, y el criterio para ello ha de ser la capacidad inductora de regeneración, esto es, la búsqueda y aprovechamiento de externalidades de cada actuación-inversión.

Para eludir los enfoques exhaustivos es preciso tener presente que el motivo de la intervención de rehabilitación del espacio turístico es evitar el declive, este enfoque es el que legitimará la acción pública ante los actores -públicos y privados- que deben involucrarse necesariamente para el logro de los objetivos, y consecuentemente será el criterio principal de relevancia para el filtraje y prioridad de las actuaciones.

Para llevar adelante este enfoque es necesario:

- Ordenar las intervenciones de acuerdo con un esquema de estrategia director, que no necesita ser una figura jurídica vinculante, sino un plan abierto en su preparación y en su proceso de aplicación, público y capaz de ilustrar, para explicar bien, los objetivos y las acciones seleccionadas.
- Una selección de las intervenciones de corto y medio plazo acorde con los recursos disponibles y los que se presumen accesibles, con sentido de la oportunidad en cuanto a la factibilidad de ejecución de cada acción.
- La estrategia debe enunciarse de modo comprensible y fácil de comunicar, así como los criterios de preferencia acordes con los efectos positivos esperados de cada acción o proyecto. De aquí surgirá la idea general o idea-fuerza que ha de difundirse sobre lo que se pretende, e ideas-fuerza relacionadas con cada actuación, capaces de comunicar su interés y su influencia en la calidad del territorio turístico.

De acuerdo con este enfoque se propone la estrategia como planeamiento abierto, que se va cerrando y consolidando jurídicamente conforme se cierran acuerdos de ejecución viables. Los cambios requeridos en el planeamiento vigente y las nuevas ordenaciones propuestas se someten entonces a la L6/2009 y se tramitan de acuerdo con sus procedimientos, que modifican automáticamente el planeamiento municipal y territorial, en procesos abreviados.

Las líneas estratégicas del Plan definen un conjunto de acciones que se agrupan según objetivos comunes cuyo desarrollo se considera necesario para el futuro del destino turístico y para la implantación de un nuevo modelo. Nacen de la necesidad de plantear un modelo con visión global e imaginar el mejor de los escenarios futuros para la Zona turística de Puerto Santiago, teniendo el presente como punto de partida.

Evidentemente dado el marco temporal del PMMIC de Puerto Santiago y el carácter de inmediatez de las acciones, no todas las propuestas bajo este epígrafe tienen cabida dentro del marco normativo del plan, tomando cuerpo normativo sólo aquellas que se estiman prioritarias. El resto de acciones del presente epígrafe tienen carácter indicativo y deben leerse como una "hoja de ruta" a seguir en actuaciones futuras en este núcleo turístico.

6.1 APUESTA POR UN NÚCLEO TURÍSTICO CON CALIDAD E IDENTIDAD EN COHERENCIA CON EL MODELO ELEGIDO

Un destino turístico competitivo y sostenible exige un entorno urbano y natural de calidad, adaptado al uso turístico y al disfrute del tiempo libre, siendo incompatible con actividades o actuaciones que lo deterioren o reduzcan su atractivo, por lo que los espacios públicos cobran una importancia estratégica y han de ser regulados de forma integrada.

Se apuesta por dar protagonismo al espacio litoral como marco de relación del turista con la costa agreste del ámbito, intentando hilvanar la misma con un paseo marítimo continuo y unas zonas de baño atractivas. La orografía del núcleo turístico contribuye a disfrutar de vistas panorámicas tanto de los Acantilados de los Gigantes como del mar en su más amplia extensión; de esta manera, las cubiertas de los edificios existentes cobran importancia de cara a lograr una identidad propia del núcleo, dotando a las mismas de un código estético homogéneo. De la misma forma la visión desde la costa hacia las cotas superiores del núcleo revela un tratamiento de fachada heterogéneo que ha de corregirse desde la normativa. Los miradores existentes y propuestos han de permitir al visitante el disfrute tanto del espacio natural como del antropizado.



Imagen: Áreas de centralidad. Elaboración propia.

Se propone crear un espacio urbano más adecuado a la realidad a la que debe servir Puerto Santiago en los próximos años, mediante el rediseño de la red de vías públicas, creando una movilidad fluida y jerarquizando la trama viaria, dando mayor importancia al peatón y la utilización de la bicicleta. De esta manera, se propone un esquema sencillo con ejes longitudinales que se cosen con otros transversales intentados crear una malla relativamente ortogonal, cuyos puntos de intersección, den lugar en algunos casos a miradores o zonas de baño así como espacios libres, para crear un sistema de actividad al sumar todos los sistemas propuestos.

6.2 LA ORDENACIÓN Y LA GESTIÓN DESDE UNA CONCEPCIÓN INTEGRAL E INTEGRADA

El modelo se propone desde una concepción integral, comprendiendo un conjunto de ideas urbanísticas y proyectuales que centran su objetivo en las necesidades y potencialidades del turista, teniendo como telón de fondo el escenario natural del Acantilado de Los Gigantes.

Los problemas detectados en el diagnóstico urbanístico y en la evaluación de las carencias y debilidades obligan a un planteamiento de las actuaciones a realizar en el núcleo turístico de Puerto Santiago de forma integral e integrada, por lo que las propuestas de actuación que se consideren para la mejora de este destino turístico deberán efectuarse conforme a los siguientes criterios:

- Mejorar la calidad ambiental, aprovechando desde la ordenación la oportunidad de obtener nuevas zonas verdes y suelos para dotaciones y equipamientos que ofrezcan nuevos espacios de relación social y cultural entre el núcleo turístico, sus habitantes y los elementos naturales del entorno. Los recursos naturales, como son las playas, y los espacios de esparcimiento se convierten en elementos fundamentales para potenciar en la estancia de los turistas. Desde el modelo se apuesta por favorecer nuevas formas de disfrutar y de entender la relación entre habitante, turista y del núcleo turístico.
- Una ordenación estructurante que de lugar a un tejido urbano claro, sencillo y efectivo para desarrollar los recursos turísticos que puede ofrecer Puerto Santiago.
- Se propone la peatonalización de dos ámbitos de zonas comerciales abiertas que coadyuven la movilidad del núcleo, rediseñando el viario existente y dando protagonismo a la actividad comercial del mismo; así como una solución al problema de los aparcamientos en puntos estratégicos de la trama viaria.
- Fomentar la creación de una red de miradores que permitan captar nuevas perspectivas que resalten los valores paisajísticos y ambientales de Puerto Santiago.
- Trabajar con elementos de mobiliario urbano y pavimentos para construir un lenguaje único-reconocible que sirva para establecer conexiones entre el núcleo turístico y el contexto en el que se encuentra, con el diseño de elementos y de espacios que junto con los que la propia naturaleza produce, contagien de actividad el resto del núcleo y que se produzca de forma natural la relación entre el borde y el interior de la trama.

6.3 ORDENACIÓN Y POTENCIACIÓN DEL ESPACIO PÚBLICO

La revitalización y revalorización de las virtudes paisajísticas y urbanas existentes en Puerto Santiago son claves para generar la transformación de este destino turístico. Se propone desarrollar el espacio público, aumentando la conectividad, potenciando un eje litoral y la red viaria peatonal como espacios de calidad que incrementen el valor de la oferta turística.

Los elementos que conforman el sistema de intervención propuesto para generar ese Modelo, está compuesto por los distintos sistemas:



Imagen: Infografías de los sistemas de intervención. Elaboración propia.

- El sistema costero se compone de los siguientes elementos: El paseo marítimo, las playas y zonas de baño; las áreas de protección ambiental (acantilados, charcos y bajas); los accesos a la costa, los espacios libres adyacentes al paseo marítimo y el puerto deportivo.
- El sistema viario se conforma a partir de distintos elementos: Los accesos al núcleo, viario, itinerarios peatonales, estacionamientos, recorrido ciclista y transporte público.

- El sistema de miradores, pretende implementar un sistema donde se localizan puntos equipados que muestran paisajes de gran valor visual de La Gomera, Los Acantilados de Los Gigantes y del núcleo de Puerto Santiago. Este sistema pretende configurarse como un conjunto de intervenciones que aporte sensaciones y nuevas experiencias al turista con elementos atractivos y explicativos de todo aquello que están observando.
- El sistema de espacios libres, persigue establecer una red de recorridos verdes equipados que conecte los espacios libres de los que dispone el núcleo turístico. Se pretende dotar de un sistema de actividad alternativo a los existentes en el núcleo turístico, proponiendo nuevos usos, conectando áreas de centralidad e integrando las principales áreas dotacionales.

6.4 LA REVITALIZACIÓN Y REHABILITACIÓN EN EL ESPACIO PRIVADO

Este Plan parte de la base de la voluntad de incentivar la rehabilitación y renovación del espacio privado. Se incentivarán proyectos de sustitución, rehabilitación y reforma de establecimientos turísticos, que contribuyan a la revitalización del espacio privado, apostando por la calidad y ofreciendo usos necesarios para este núcleo turístico. Se fomentarán proyectos y actuaciones en espacios privados que permitan aumentar la calidad de la oferta con la ejecución de obras de rehabilitación o reforma tanto de establecimientos turísticos de alojamiento como de equipamientos complementarios.

Conforme al modelo turístico insular se pretende que los establecimientos de alojamiento aumenten la calidad mediante un modelo predominantemente hotelero, por lo que habrá que fomentar la reconversión o sustitución de los complejos de apartamentos, posibilitando el incremento de categoría de los establecimientos, adecuándose a los estándares de calidad.

La revitalización del espacio privado se acompaña con propuestas de potenciación del espacio público, priorizando las actuaciones, aprovechando las sinergias de la renovación de todo el espacio.

Para aumentar la calidad ambiental de los establecimientos se fomentará la renovación de la imagen de establecimientos comerciales, con actuaciones de integración y adecuación de los mismos, con proyectos específicos de adecuación o unificación de los carteles y actuaciones de mejora de las fachadas/cubiertas que permitan crear una imagen homogénea del conjunto edificado.

Asimismo son necesarias intervenciones que permitan renovar la imagen de los espacios privados abiertos a la vía pública, mejorando elementos estéticos y armonizando el diseño y la calidad de las instalaciones.

6.5 CREACIÓN DE UNA IDENTIDAD BASADA EN LAS SINGULARIDADES

Como línea estratégica fundamental, el presente documento recoge como valores a transmitir por la imagen de marca del Núcleo Turístico de Puerto Santiago los valores naturales y ambientales del propio núcleo.

Debido a la excesiva oferta y la multiplicación continua relacionada con el sector turístico, se ha llegado a un desarrollo casi exponencial de los destinos turísticos, alojamientos y servicios, desembocando en la obsolescencia y pérdida de identidad de los mismos. Todo esto hace necesario diferenciar los productos y servicios turísticos, así como el destino, buscando no solamente los elementos de identidad y singularidad, sino incidiendo también en la transición de lo cuantitativo a lo cualitativo.

Como elemento diferenciador básico es necesario sostener una "marca" y todo lo que ella conlleva principalmente bajo criterios de emotividad y calidad, como pieza básica para dotar de valor añadido al destino en toda la estructura turística de Puerto Santiago, a través de los componentes sociales, económicos y culturales. Todo ello enfocado a la consecución de una mayor competitividad, con la consecuente creación de valor, a la vez que se crea todo el marco regulador bajo criterios de calidad que han de regir el desarrollo turístico del destino.

La marca necesita aposentarse en la emotividad, después de todo son las emociones, más que el convencimiento racional, las que ayudan a generar la acción en el ser humano. El componente emocional que el destino turístico ha de activar es clave a la hora de diseñar y gestionar la marca.

La marca debe convertirse en un valor que dote al destino turístico de un plus de competitividad dirigido a:

- Incremento de turistas
- Fomento de emprendedores
- Captación de inversión

La marca es una acción estratégica de comunicación fundamental en el mundo de la información, cada vez más globalizado gracias a las nuevas tecnologías.

Simple palabras asociadas a destinos turísticos tales como "Cancún" o "Las Vegas" dan cuenta de determinadas imágenes mentales que se asocian a ellos a través de su consolidación como marcas.

En el sector turístico la importancia de la imagen es elevada ya que ésta influye sobre múltiples factores, de los que destacan: la elección del destino, la generación de expectativas previas al viaje y, por tanto, la percepción y valoración una vez que están en él, los patrones de comportamiento del turista, el grado de satisfacción y fidelidad respecto al destino, o el fomento de una determinada forma de desarrollo turístico.

Las imágenes mentales surgen de las marcas y se instalan en la memoria de las personas. Es necesario llevar del mundo físico de las cosas reales y sus símbolos al mundo mental de la marca, es decir, las percepciones y experiencias, buscando su incidencia en la emotividad.

Partiendo del lema “una experiencia panorámica” se obtienen los dos conceptos básicos para crear la línea de diseño para Puerto Santiago. El principal atractivo de este núcleo recae en la belleza de sus paisajes, abriéndonos una ventana hacia la naturaleza de la zona y a su entorno. Como vista “panorámica” destaca el Acantilado de los Gigantes, la visión de las islas vecinas, la inmensidad del Océano Atlántico, la fauna marina que habita en él y la grandeza del Parque Rural de Teno. La calma y el relax que ofrece este tipo de paisajes evocan la sensación de obtener una nueva “experiencia” en la persona que lo admira. Por esta razón nos valemos de esa impronta para crear espacios de confort a través de texturas, colores y materiales.

6.6 ESTIMULAR E IMPLANTAR LA CULTURA DE LA CALIDAD EN EL CONJUNTO DEL DESTINO

Para recuperar la competitividad de Puerto Santiago como destino turístico, no basta con una renovación superficial que se limite a mejorar algunas infraestructuras y embellecer el entorno. Se necesita una rehabilitación profunda que logre cambiar totalmente el modelo turístico, su posicionamiento y su sostenibilidad.

Hay que establecer las herramientas para una rehabilitación integral de la Zona Turística de Puerto Santiago y de sus instalaciones turísticas, renunciando al crecimiento descontrolado de alojamiento de la zona y a sus consecuencias negativas en el entorno natural.

El Plan de Modernización apuesta por un proceso de revalorización integral que fomente la calidad, conservando a los clientes actuales y que impulse la llegada de nuevos turistas con un perfil socioeconómico más atractivo.

Uno de los principales objetivos se centra en cubrir las necesidades actuales y con mayor proyección, multiplicando el gasto turístico, aportando actividades interesantes como la mejora del estado físico y mental, la práctica deportiva, las actividades culturales de valor, reuniones en entornos confortables, etc.

Otro de los objetivos importantes para implantar una cultura de calidad es apostar por la implantación de nuevos productos turísticos que sean líderes en su campo, y sitúen a Puerto Santiago en las primeras posiciones del mercado turístico. Existen muchos certificados de calidad y de gestión medioambiental a los que pueden acogerse los establecimientos turísticos. Entre los más destacados y de mayor prestigio y reconocimiento internacional se encuentran:

- **“Q” de Calidad Turística**, a través del Instituto para la calidad turística española (ICTE).
- **Sistema Comunitario de Gestión y Auditoría Medioambiental (EMAS)**, desarrollada por la Comisión Europea y extraída de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación Territorial del Gobierno de Canarias, Viceconsejería de Medio Ambiente.

- **BIOSPHERE HOTELS**, a través del Instituto de Turismo Responsable (ITR).
- **UNE-EN-ISO** con la Organización Internacional para la Estandarización (ISO).

Las prioridades más destacadas del nuevo modelo turístico a desarrollar en Puerto Santiago son la calidad y la gestión medioambiental, por lo que se llevarán acciones que fomenten la implantación de estas certificaciones. Esto reportará beneficios no solo al establecimiento certificado, sino al ámbito en su totalidad. Actualmente, la implantación de estas certificaciones entre los establecimientos del ámbito es prácticamente nula; el único establecimiento de alojamiento que ha recibido una de estas certificaciones, en concreto la “Q” de Calidad Turística, es el Hotel Stil Los Gigantes. Si bien algunos certificados otorgados por los tour-operadores, que en algunas ocasiones incluso son los que financian las obras de implantación de dichos sistemas de calidad y gestión medioambiental, pueden llegar a ser requisito indispensable en las negociaciones con los mismos.

6.7 LA PARTICIPACIÓN DE LA SOCIEDAD EN LAS INICIATIVAS DE REHABILITACIÓN

El PMMIC de Puerto Santiago sitúa a la sociedad en la cima del proyecto para que se convierta en el motor del cambio y en la figura principal de las transformaciones que requiere el nuevo modelo sostenible de especialización turística del núcleo.

Para conseguir una revalorización del núcleo turístico con un nuevo modelo con valores añadidos, se necesita que la zona se rehabilite en un medio ambiente de calidad y con una sociedad cohesionada, cualificada y con gran riqueza cultural.

El nuevo modelo turístico va a exigir una reorganización de todo el tejido productivo. Se necesitarán empresarios y profesionales que puedan ofrecer productos y servicios innovadores, así como resaltar la calidad humana del trato y atención al cliente y el interés de la oferta.

En todo este proceso la sociedad será la clave del éxito: los empresarios para que desarrollen negocios atractivos e innovadores, los trabajadores para que ejecuten su trabajo de forma responsable y con calidad, los ciudadanos para apoyar el PMMIC de Puerto Santiago y participe en su configuración, creando mejores condiciones de vida y de trabajo.

6.8 DESARROLLO DEL CLÚSTER DEL NÚCLEO TURÍSTICO

Se define como clúster a una Agrupación Empresarial Innovadora, sin ánimo de lucro, que tiene su sede social en un ámbito geográfico o sector económico concreto. En ella pueden incluirse centros de investigación y desarrollo, grupos de investigación y otros agentes públicos o privados, involucrados en procesos de intercambio colaborativo o en la cadena de valor. Están dirigidos a obtener ventajas y/o beneficios derivados de la ejecución de proyectos conjuntos de carácter innovador, organizándose en torno a un mercado o segmento de mercado objetivo.

Los destinos turísticos pueden llegar a concebirse como microclústers cuyos componentes son: las infraestructuras, los abastecedores de inputs o servicios, los mercados y los clientes. Cada clúster contiene varias cadenas productivas de diferente naturaleza y calidad.

Las economías con baja productividad y capacidad competitiva se sustentan en la imitación, donde el precio es la principal variable competitiva y las empresas se ven obligadas a reducir sus márgenes y salarios para poder competir. Como consecuencia, la capacidad para diseñar modelos singulares, equilibrados y coherentes, que estimule el deseo y demanda turística y por tanto la rentabilidad, no suele fructificar.

Para dinamizar el sector en la zona y transformarla en una economía adelantada, es necesario que se desarrolle una vigorosa competitividad local, la cual debe desplazarse de los salarios, precios y profesionalidad baja; al incremento de valor de la oferta centrada en la calidad de los servicios (amabilidad y profesionalidad) y la variedad de experiencias. Esto implica mayor conciencia sobre la repercusión que tiene en el conjunto del destino las acciones empresariales individuales.

La rivalidad interior tiene que evolucionar del precio bajo y el acoso al cliente, a estrategias de diferenciación de productos y servicios, buscando la especialización y complementariedad. Pasar del bazar multiproducto incompleto y en espacios reducidos, a la profundidad de gama especializada donde se combinen productos asequibles y productos de valor, los cuales crean atractivo.

La calidad de la experiencia del turista no depende solo de la principal atracción sino de la calidad y eficiencia de todos los negocios complementarios como hoteles, restaurantes, centros comerciales, facilidades de transporte, etc. El trabajo eficiente de cualquiera de los miembros de un clúster puede tener efectos positivos sobre el resto de los integrantes, lo que significa que las empresas pueden incrementar sus beneficios si trabajan unidos. La integración entre negocios y sectores puede lograr sinergias, nuevos productos y servicios, creando de esta manera un ambiente innovador y competitivo.

6.9 LAS ESTRATEGIAS DE GESTIÓN Y EJECUCIÓN

Los cambios en los requerimientos de la demanda y el deterioro y obsolescencia de los establecimientos turísticos provocados por el transcurso del tiempo, sugiere la conveniencia y necesidad de renovar periódicamente la planta de alojamiento y los equipamientos turísticos comerciales y de ocio asociados a ésta.

Este objetivo ha tenido un fuerte impulso tras la aprobación de la Ley 2/2013, de Renovación, en la que se recogen un conjunto de medidas e incentivos para la renovación y mejora de la calidad de la oferta turística, así como del espacio público de los núcleos turísticos consolidados.

El PMMIC de Puerto Santiago parte de la tesis de adelantarse al proceso de edificación, con la voluntad de incentivar la renovación, resolviendo obstáculos que puedan interponerse en el desarrollo de las iniciativas para la recualificación integral del destino turístico, posibilitando la sustitución de establecimientos obsoletos por otros de mayor calidad y categoría. El logro de la recualificación tiene una magnitud estratégica y de interés público de tal dimensión que no puede limitarse a las iniciativas que voluntariamente sean impulsadas

desde la iniciativa privada, por lo que en este Plan también se incluyen actuaciones de mejora en el espacio público.

La coordinación entre el sector privado y el público, y de distintas administraciones entre sí, es un requisito para el desarrollo eficiente de las actuaciones y la consecución de los objetivos fijados para la implantación de un nuevo modelo de desarrollo turístico. Por ello en la elaboración de este Plan se ha fomentado la participación del sector privado en el diseño de las estrategias y de las propuestas de actuación.

En materia de planeamiento, la ley 2/2013 otorga a los planes de modernización la consideración de instrumentos de ordenación urbanística confiriendo potestad para diseñar intervenciones de cualificación de los núcleos turísticos, manteniendo su carácter sustitutorio respecto al planeamiento vigente. Asimismo se propicia una gestión pública coordinada, siendo el Alcalde o persona en quien delegue del Ayuntamiento de Santiago del Teide o de Guía de Isora, en su caso, el encargado de la misma, y posibilitando la tramitación en plazos razonables de las iniciativas privadas relativas a los procesos de renovación.

El Plan de Modernización de Puerto Santiago nace con la voluntad de ser expeditivo e inmediato. Por su tramitación ágil y carácter ejecutivo, permite dar cobertura a nuevas determinaciones urbanísticas conforme al nuevo modelo propuesto, con lo que se consigue evitar el desvío de iniciativas privadas y pérdida de inversiones.

Respecto a la ordenación del frente litoral, ésta debe ser abordada por los municipios o las comunidades autónomas, en ejercicio de sus competencias, a través de los instrumentos de planeamiento territorial y urbanístico, sin embargo, para llevar a cabo la liberación del frente litoral es necesario abordarlo desde una actuación conjunta entre la Dirección General de Sostenibilidad de la Costa y del Mar del Ministerio de Medio Ambiente y las administraciones municipal, insular y autonómica, siendo deseable la suscripción de un protocolo o convenio entre la Dirección General de Costas y la administración regional y local, en el que se contemple la eliminación de las instalaciones no ajustadas a las determinaciones de la Ley de Costas y garantizar el tránsito continuo del paseo marítimo y su posible sustitución por otras destinadas a usos compatibles.

De conformidad con el artículo 16 del Texto Refundido de la Ley de Suelo, aprobado por el Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, en caso de incremento de edificabilidad o cambio de uso, el propietario vendrá obligado a ceder al Ayuntamiento un tanto por ciento del incremento de la edificabilidad media ponderada en concepto de participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la ordenación urbanística, que podrá cumplirse mediante el pago de su equivalente en metálico. Las adquisiciones de bienes o dinero por razón de la gestión urbanística, incluso mediante convenio urbanístico, se integrarán en el patrimonio público de suelo y se destinarán a los fines previstos en el artículo 233 del Reglamento de Gestión y Ejecución del Sistema de planeamiento de Canarias.

La Ley 2/2013 de Renovación, amplía las posibilidades previstas por la Ley 6/2009 de Medidas Urgentes, y a los incentivos en materia de plazas adicionales se añaden los de incremento de edificabilidad y la tolerancia del cumplimiento matizado de los estándares de densidad de la parcela a los establecimientos que ahora procedan a la renovación, además de la posibilidad de aplicar incentivos de carácter económico.

Para viabilizar los proyectos de rehabilitación de los establecimientos turísticos, en el ámbito de actuación del presente Plan, se considera la posibilidad de un incremento de la edificabilidad de las parcelas en las que se emplazan, que les permita la ampliación de la calidad de los servicios, atendiendo a las condiciones y requerimientos del planeamiento vigente conforme al que se obtuvieron las pertinentes licencias de edificación.

Como punto de partida, hay que tener en cuenta que dentro de los objetivos principales en la recualificación integral del destino turístico, está la adaptación a los nuevos requerimientos de demanda, así como la creación de una identidad fundamentada en las singularidades de los núcleos turísticos, con el fin de que el visitante vea reflejados todos los recursos naturales que le dan identidad.

La rehabilitación integral en núcleos maduros necesita de una cierta flexibilidad en parámetros como la ocupación y la edificabilidad, pero siempre con la premisa de contemplar y respetar los estándares de calidad del alojamiento turístico y del entorno urbano en el que radica. Por ello los parámetros urbanísticos relativos a la intensidad de los usos en la parcela, de manera general, se mantienen o se ajustan con el fin de no modificar los estándares de densidad con los que se originó el núcleo turístico, así como la defensa de una búsqueda de identidad desde los atributos que se encuentran.

Las Intervenciones propuestas en el presente Plan constituyen un conjunto de acciones concretas dentro del núcleo, y dan cuerpo a la materialización de los objetivos del Plan para la modernización, mejora e incremento de la competitividad de Puerto Santiago.

El modo de ejecutar y dar cumplimiento a lo previsto en cada intervención, así como la concreción de su propuesta, se especifica a través de acciones aisladas.

La Intervención es, asimismo, el entorno espacial y normativo que asume una o varias acciones que se agrupan entre sí constituyendo espacios coherentes de dimensión urbana. El presente documento determina cinco tipos de Intervenciones:

- Asociadas a la costa
- En espacios libres
- En viario
- Miradores
- Actuaciones de renovación urbana de dotación

7 EL MODELO TURÍSTICO

7.1 INTRODUCCIÓN

La actividad turística supone para Canarias su principal fuente de ingreso, así como el motor de la actividad económica de la región. El producto turístico que se ofrece en las islas de manera mayoritaria, es el conocido como de sol y playa, caracterizado por su madurez, y consolidada posición en el mercado.

El modelo turístico canario predominante hasta la fecha, es el resultado de un proceso de desarrollo, nacido de forma espontánea y desordenada, a finales de los años 60 para satisfacer una demanda creciente, canalizada fundamentalmente a través de canales mayoristas (TT.OO). Dicha demanda respondía a un perfil de turista poco exigente, que buscaba la mera combinación de un buen clima, con una oferta de alojamiento, restauración y ocio a unos precios sensiblemente inferiores a los de sus países de origen.

El actual modelo de negocio del sector turístico se enfrenta a numerosos factores que ejercen una elevada influencia sobre el desarrollo de la actividad turística. La desregulación de los mercados; los cambios en la demanda (aumento del turismo residencial, descenso en el gasto medio por turista y la duración media de la estancia...); las nuevas tecnologías; la irrupción de Internet, los nuevos modelos negocio en el transporte aéreo (compañías low cost); o los nuevos modelos de distribución (GNE), unidos al desarrollo de nuevos destinos turísticos competidores hacen necesario que Canarias revise sus estrategias competitivas ante el nuevo entorno del turismo a escala internacional y el agotamiento del producto sol y playa.

En el modelo de turismo tradicional, los productos secundarios se han desarrollado de manera independiente y en ocasiones sin tener en cuenta el producto principal de sol y playa. De esta manera, se ha logrado uno de los objetivos perseguidos, la diversificación de la oferta, sin embargo se ha agotado el producto principal con una imagen de obsolescencia y poco valor añadido. En el nuevo modelo, los diferentes productos secundarios se integran con el producto principal, ofreciendo al turista una experiencia más enriquecedora y especializada.

En el Plan Estratégico Promocional del Turismo en Islas Canarias 2012-2016 elaborado por Promotur se enumeran una serie de ventajas que ofrece este nuevo modelo entre las que se destaca la atracción de más demanda y de mayor poder adquisitivo, la cual viene interesada en ocio y descanso activo y con conocimiento, con una mayor dinamización del gasto en el destino y movimiento del turista (versus el modelo “todo incluido”).

Atendiendo a estas circunstancias, surgen las Directrices de Ordenación del Turismo de Canarias (DOT), aprobadas por ley 19/2003, de 14 de abril, que tienen por objeto establecer premisas para el cambio de los modos de producción y gestión de la oferta turística hacia un modelo de desarrollo turístico diversificado, diferenciado, competitivo y sostenible. Así, para la definición del nuevo modelo turístico en Canarias, de conformidad con lo establecido en la Directriz 6, deberá llevarse a cabo atendiendo a los siguientes principios:

1. El cambio en los modos de producción y gestión que permitan la paulatina implantación de un nuevo modelo de desarrollo turístico, apoyado en la renovación de la oferta turística existente y en el incremento de la competitividad del destino mediante el aumento de la calidad y la diversificación de sus productos.
2. El nuevo modelo turístico fomentará, reforzará y facilitará el comportamiento sostenible de los turistas, promocionando especialmente los atributos y compromisos de sostenibilidad de las Islas Canarias como destino turístico.
3. La planificación turística orientará adecuadamente el desarrollo del modelo, conforme a los requerimientos del mercado, la demanda y los retos planteados por los destinos competidores, así como fomentar actuaciones con objeto de posicionar la oferta canaria más cohesionada y cercana a la demanda y los mercados emisores y propiciando alianzas estratégicas con este objetivo.
4. La dimensión territorial del modelo se define también mediante los objetivos y criterios establecidos en las Directrices de Ordenación General.
5. Un destino turístico competitivo y sostenible exige un entorno urbano y natural de calidad, adaptado al uso turístico y al disfrute del tiempo libre, y es incompatible con actividades o actuaciones que lo deterioren o reduzcan su atractivo, por lo que los espacios turísticos cobran una importancia estratégica y han de ser regulados de forma integrada.
6. La materialización del nuevo modelo habrá de ser protagonizada fundamentalmente por el sector privado. La coordinación entre el sector privado y el público, y de las administraciones entre sí es requisito para el desarrollo eficiente de las actuaciones y la consecución de los objetivos enunciados.
7. La producción y explotación de la oferta turística debe adecuarse a los intereses de la sociedad canaria, a las condiciones naturales y a la prosperidad económica del archipiélago.

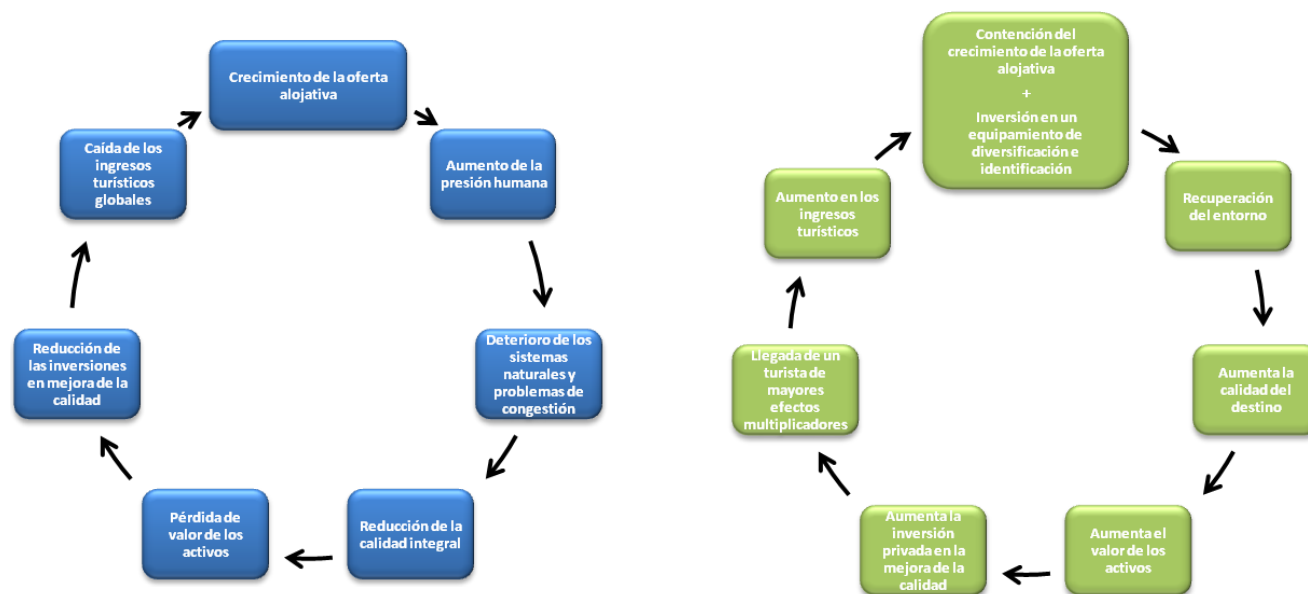
El núcleo turístico de Puerto Santiago presenta numerosos problemas urbanísticos, turísticos y ambientales, por lo que urge tomar medidas que dinamicen y mejoren la calidad de la oferta turística, de forma que la competitividad del ámbito no decaiga y que pueda entrar en una fase de declive. El tradicional modelo turístico apoyado en el turismo masivo ha tenido una serie de impactos ambientales y socioeconómicos que han debilitado la competitividad de Puerto Santiago. El desarrollo turístico apoyado en el crecimiento de la oferta de alojamiento ha de ser sustituido por inversión en renovación y en un equipamiento de diversificación e identificación, pasando de esta manera, de un círculo vicioso de desvalorización a uno virtuoso de revalorización del destino⁵. El cambio de modelo preciso exige de la

⁵ Exceltur. *Plan RENOVE de destinos turísticos españoles. "Hacia un nuevo paradigma en el modelo de gestión de los destinos del litoral mediterráneo y las islas: Los Proyectos de Reconversión Integral de Destinos Turísticos (PRIDET) (2003)"*.

implicación de todos los agentes que participan, y de un horizonte temporal amplio, que permita la adaptación y puesta en marcha de todas las iniciativas de mejora a desarrollar.

CIRCULO VICIOSO DE DESVALORAZACIÓN

CIRCULO VIRTUOSO DE REVALORIZACIÓN



7.2 RETOS DE LOS PRODUCTOS TURÍSTICOS

El Plan del Turismo Español Horizonte 2020, basado en el principio de liderazgo compartido, supone el inicio de un conjunto de actuaciones que las administraciones turísticas y los empresarios del sector van a desarrollar desde el compromiso con el medio ambiente, el impulso a las nuevas tecnologías y la consideración de las personas como el principal activo del sector turístico español. Para afrontar con éxito el futuro turístico español, se exige fortalecer la competitividad del sistema. A continuación se detallan los retos que se consideran críticos en los próximos años para mejorar la competitividad:

1. Mejorar las metodologías y herramientas de soporte a la planificación turística y su traslación a la ordenación territorial y urbanística.
2. Adaptar a las nuevas tendencias el diseño, desarrollo y comercialización de los productos turísticos de los nuevos destinos emergentes.
3. Adecuar los sistemas de gestión y comercialización de las empresas turísticas a las necesidades del nuevo entorno.

4. Mejorar la presencia en mercados lejanos y segmentos de valor en los mercados europeos.
5. Establecer una estrategia de retención y fidelización de la demanda actual, especialmente de los españoles.
6. Romper la fuerte estacionalidad de los flujos turísticos
7. Adaptar el modelo de gestión de recursos humanos para mejorar la capacidad de atraer y retener el talento.
8. Mejorar el entorno competitivo.

Para el caso de Puerto Santiago, no existen diferencias con el resto de destinos turísticos de Canarias, por lo que deben afrontarse los siguientes retos:

- Mejorar en aquellos aspectos que los turistas peor valoran del turismo de sol y playa: calidad paisajística y medioambiental, masificación y pérdida de identidad.
- Mejorar los niveles de servicio en todas las actividades turísticas implicadas en el producto sol y playa.
- Abordar la adaptación del sector a los nuevos canales de comercialización y avanzar en el conocimiento y gestión de las relaciones con el cliente.

7.3 PUERTO SANTIAGO COMO PRODUCTO TURÍSTICO

Puerto Santiago no ha llevado un modelo turístico diferente al del resto de destinos vacacionales de Canarias, habiéndose desarrollado bajo un modelo turístico tradicional de sol y playa, no integrando los productos secundarios de los que dispone con el producto principal del destino.

Para poder plantear un nuevo modelo turístico, es imprescindible conocer la demanda, para clasificarla en función de cual es más atractiva y competitiva para el destino. Para ello, se tomará del estudio del índice atractivo – competitividad de los principales segmentos de turistas, realizado en el Plan Estratégico de las Islas Canarias 2012-2016 (en adelante, PETC). Este documento, elaborado por Promotur, define el modelo de desarrollo del Turismo en Canarias para los próximos años y guía la implantación de dicho modelo.

El atractivo refleja cómo de interesante es cada segmento para Puerto Santiago en función de variables clave. Para la valoración del atractivo se tendrán en cuenta las diferentes variables.

- a) Tamaño total del mercado potencial. Volumen de viajes al extranjero
- b) Tamaño del mercado potencial inmediato. Cuota de mercado de España
- c) Tamaño del mercado atendido por Canarias. Cuota de mercado frente a los competidores

- d) Crecimiento del mercado. Evolución en los últimos años
- e) Gasto por día en destino
- f) Ingresos por estancia
- g) Estancia media
- h) Gestión de capacidades y riesgos. Estacionalidad

La competitividad refleja cómo de interesante es Puerto Santiago para cada segmento en función de cómo se posiciona en relación a la competencia. Para la valoración de la competitividad se tendrán en cuenta las diferentes variables.

- a) Cuota de mercado de Canarias dentro España.
- b) Crecimiento relativo de Canarias respecto a España-resto de destinos
- c) Nivel de fidelidad
- d) Nivel de satisfacción
- e) Conectividad Aérea
- f) Notoriedad
- g) Imagen

La distribución de los turistas de Puerto Santiago, atendiendo a las cuatro categorías definidas en los criterios sociodemográficos del PETC, tomando para Puerto Santiago⁶ las cifras de la encuesta realizada con el objeto de este PMMIC, y a nivel insular los datos del informe “los turistas de Tenerife 2012” elaborado por Turismo de Tenerife, obteniendo los siguientes resultados:

- Las familias con niños suponen el 22,6% de los turistas de Puerto Santiago, siendo superior a los datos de Tenerife que ascendieron al 20,8%.
- En Puerto Santiago el 41,3% de los visitantes son parejas sin hijos, cifra muy por debajo del nivel insular que es del 53,7%.

⁶ Para Puerto Santiago se dispone de datos para los mayores de 65, mientras que en los de Tenerife se dispone del dato de mayores de 61 años para esta estadística.

- Los turistas sénior de Puerto Santiago representan el 9,1% de los visitantes de Puerto Santiago, siendo de 18,4% el número de turistas que responde a este perfil en Tenerife.
- Finalmente, en Puerto Santiago el 14,5% son jóvenes, cifrándose este dato en 22,5% para la totalidad del territorio insular.

No se dispone de estadísticas para tres de los segmentos derivados del criterio motivacional que son: turismo náutico, descanso con conocimiento y turismo gay. Esta falta de cifras es debido a que se trata de aspectos con una incidencia menor en las encuestas, por lo que no se les da una categoría específica.

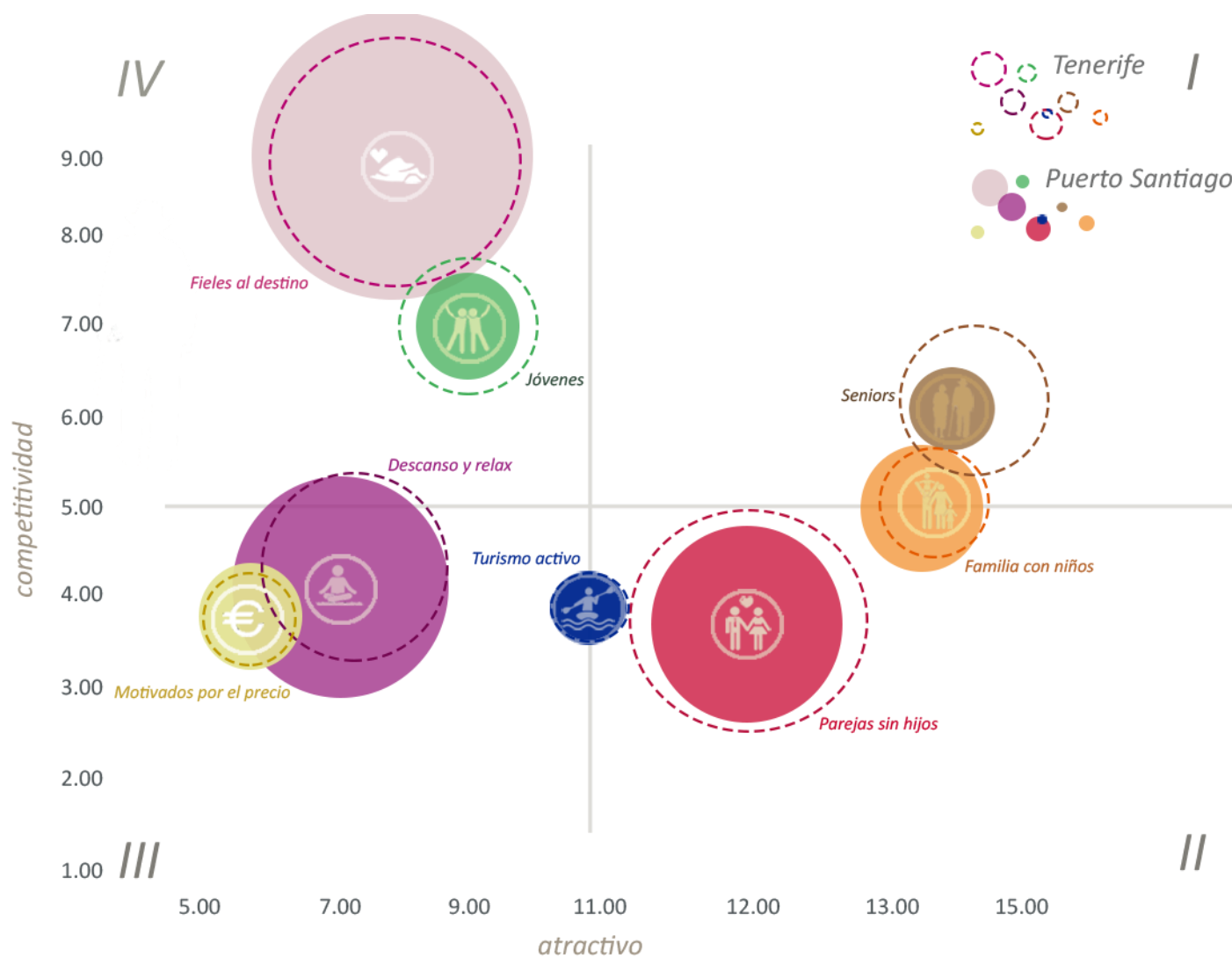


Gráfico: Índice atractivo – competitividad para Santiago del Teide y Tenerife. Elaboración propia.

Así, atendiendo al índice atractivo – competitividad del PETC, y adaptándolo a las proporciones de turistas de Puerto Santiago se obtienen las siguientes conclusiones.

I. Segmento clave

Comprende aquellos criterios donde Canarias es muy atractivo para el destino y competitivo. Engloba al turismo sénior y al de familia con niños, grupos ambos consolidados en Puerto Santiago, aglutinando al 9,1% y el 22,6% respectivamente del total de turistas del ámbito.

Se deben fomentar actividades de interés para estos grupos sociales, especialmente para el caso del sénior, donde su incidencia es significativamente menor a la registrada en la totalidad de la isla.

Por último, señalar que el turismo gay no tiene ninguna presencia en la zona turística de Puerto Santiago, criterio calificado como clave en el PETC.

II. Segmentos a mejorar competitividad

Son segmentos con un elevado margen de crecimiento, pero que competitivamente se encuentran en una situación mejorable. Este segmento concentra una parte importante de los turistas de Puerto Santiago, ya que comprende al turismo activo, náutico y de parejas. El objetivo es mejorar la oferta específica de estos grupos, de manera que llegue a ser un segmento clave.

Al igual que ocurre con la totalidad del archipiélago, se trata de segmentos atractivos para los que se presentan deficiencias. En el caso del turismo náutico, Puerto Santiago reúne las mejores condiciones para ofrecer una experiencia de primera calidad, no obstante la oferta allí presente es mejorable.

III. Segmentos de prioridad secundaria

Se trata de segmentos muy poco atractivos para el destino y para el que se ofrece al turista una experiencia muy poco competitiva.

Puerto Santiago presenta una situación alarmante en este segmento, el 27% de los turistas que visitaron el destino, estuvieron motivados por el precio.

IV. Segmentos de subsegmentos más atractivos

Se trata de grupos para los que el destino es muy competitivo pero carece de atractivo. Este segmento incluye a los jóvenes, y a los fieles al destino, grupos que en Puerto Santiago representan el 22,5% y el 65%.

Conclusiones

Partiendo de este análisis, Puerto Santiago se encuentra en una situación manifiestamente mejorable, el porcentaje de turistas que se encuentra en el segmento que aúna atractivo y competitividad es muy baja. Además de esto, el grueso mayor de sus turistas se localiza en el segmento III y IV, donde se ubica la demanda menos adecuada para el destino.

Atendiendo a los criterios sociodemográficos, las parejas sin hijos destacan por su elevada importancia en la estructura de turistas de Puerto Santiago. Se trata de un grupo muy atractivo para el destino, pero para el que se debe mejorar la competitividad. Los grupos ubicados en este segmento se consideran prioritarios, y se han calificado como adecuados para potenciar la venta de otros productos del destino.

Por parte de los criterios motivacionales, destaca el elevado porcentaje de turistas del ámbito que son fieles al destino, grupo que no se considera prioritario por su reducido margen de crecimiento. Además, destacan proporcionalmente en el segmento III, el grupo de aquellos que vienen motivados por el precio y por el descanso y relax, los cuales se encuentran en un segmento no preferente y sobre el que no se recomiendan realizar acciones concretas.

En la comparación con Tenerife, el ámbito dispone de una estructura de clientes poco adecuada, teniendo menos proporción en el segmento clave (I), así como en otros segmentos considerados prioritarios (II). Para los clientes de menor interés estratégicos, es decir, los ubicados en los segmentos III y IV, se da la situación inversa.

8 EL MODELO DE ORDENACIÓN

8.1 ÁMBITO DE ACTUACIÓN

Puerto Santiago es el principal núcleo turístico de Santiago del Teide, y el tercero de Tenerife después de Los Cristianos-Las Américas y el Puerto de la Cruz. Se ubica en el extremo noroeste de la isla, junto al Espacio Natural Protegido del Parque Rural de Teno, con los Acantilados de los Gigantes como telón de fondo.

El PMMIC propone la delimitación de un ámbito de actuación para la materialización de las estrategias de transformación del núcleo turístico de Puerto Santiago. Se considera el ámbito de actuación como área sujeta a actuaciones relativas a la urbanización, que tengan por objeto reformar o renovar la urbanización, y para el desarrollo de las actuaciones de renovación de la infraestructura y edificaciones turísticas orientadas a reactivar la actividad económica y aumentar la cualificación de la oferta de alojamiento.

De la información obtenida del área de estudio, correspondiéndose con la delimitación establecida por el PTOTT para la Zona Turística de Puerto Santiago, y del diagnóstico realizado, se concluye que la mayor parte de los establecimientos turísticos y los equipamientos complementarios se concentran en torno a las vías que articulan longitudinalmente este núcleo costero, en la franja más próxima a la costa. Esta zona es la que presenta más problemas, con situaciones de mezcla de usos, obsolescencia de la edificación y deficiencias de urbanización.



Imagen: Ámbito de actuación del PMMIC Puerto Santiago. Elaboración propia.

Considerando que las actuaciones de modernización y mejora deben centrarse en la zona con mayor concentración de usos turísticos, tanto de alojamiento como de servicios, y teniendo en cuenta la necesidad de acometer actuaciones para la rehabilitación de la urbanización; la delimitación del ámbito de actuación de este plan, abarca la mayoría de los ámbitos recogidos por el PTOTT, a excepción de los ámbitos 02 y 09, el primero “02 Cueva del Polvo” es un área exclusivamente residencial y el segundo “09 Villa Canaria” se encuentra suspendido según el PTOTT. En cuanto a las dos áreas de reserva preferentemente turísticas, contempladas por el mencionado plan territorial en el T.M de Santiago del Teide, tampoco forman parte del ámbito de ordenación del PMMIC. La primera de estas, se sitúa junto a la Avenida Quinto Centenario y el acceso a Los Gigantes a través de la avenida José González Forte, la segunda de ellas se encuentra junto a la calle Caleta del Jurado. Ambas reservas no han sido incluidas por tratarse de suelo urbanizable sectorizado no ordenado, actualmente sin instrumentos de desarrollo redactados y sin determinaciones de ordenación estructural, y no incidir el PMMIC en ellas. En cuanto a la reserva preferentemente turística situada junto al límite sur del T.M. de Santiago del Teide, en el T.M de Guía de Isora, que está categorizado como Suelo Rústico de Protección Agraria se excluye del ámbito ya que en la actualidad es una explotación agrícola y no hay actuaciones en el espacio público que lo afecten. En cuanto al ámbito 01 Puerto Santiago del PTOTT, ha sido incluido dentro del ámbito de actuación del presente PMMIC, porque si bien su uso es exclusivamente residencial (según el PTOTT), su situación dentro de la trama urbana, así como su papel complementario dentro de la actividad turística, justifican su inclusión. Por otra parte, se ha incluido el sector turístico de suelo urbanizable de Cueva del Polvo dentro del ámbito ya que incluye una intervención en espacio libre, consistente en el tramo de un proyecto de ejecución del paseo marítimo que bordea toda la costa de Guía de Isora.

Los límites del ámbito de actuación vienen definidos por el norte con el Parque Rural de Teno, al sur con el sector turístico de Cueva del Polvo perteneciente al municipio de Guía de Isora, al Este con la Carretera TF 47, la franja de contacto con la zona de plataneras anteriormente descritas y el límite de la urbanización San Antonio; por último al oeste con la costa (incluida en el dominio público marítimo terrestre).

Aparte de presentar la urbanización características que requieren de intervenciones de mejora de las infraestructuras y de accesibilidad, el ámbito delimitado contiene espacios urbanos de gran potencial para realizar intervenciones de acondicionamiento de espacios públicos actualmente vacíos, para la creación de nuevas áreas de esparcimiento, así como dimensiones de vías que permiten mejorar las circulaciones peatonales y en bicicleta.

8.2 MODELO DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA

El modelo de ordenación urbanística del presente PMMIC busca solucionar la problemática detectada en el diagnóstico del núcleo turístico, en base a los criterios y objetivos anteriormente especificados. De este modo, se apuesta por dar identidad turística al núcleo de Puerto Santiago y por tanto, impulsarlo como producto turístico a nivel insular. Con este modelo se pretende cumplir con la recomendación dispuesta en el PTOTT, en su apartado 8.8.1.2. *Estrategias de promoción* que define para este núcleo como unas “vacaciones de sol y playa apacibles”.

La trama urbana existente, la ocupación, el uso, y la titularidad del suelo, son condicionantes de partida a la hora de establecer el modelo de ordenación. Por tanto, ha sido necesario diferenciar las actuaciones que se plantean en base a la titularidad del suelo: público o privado.

El suelo de titularidad pública está conformado por una serie de sistemas: viario (rodado o peatonal), costero (playas y zonas de baño), miradores y espacios libres de esparcimiento y de conexión.

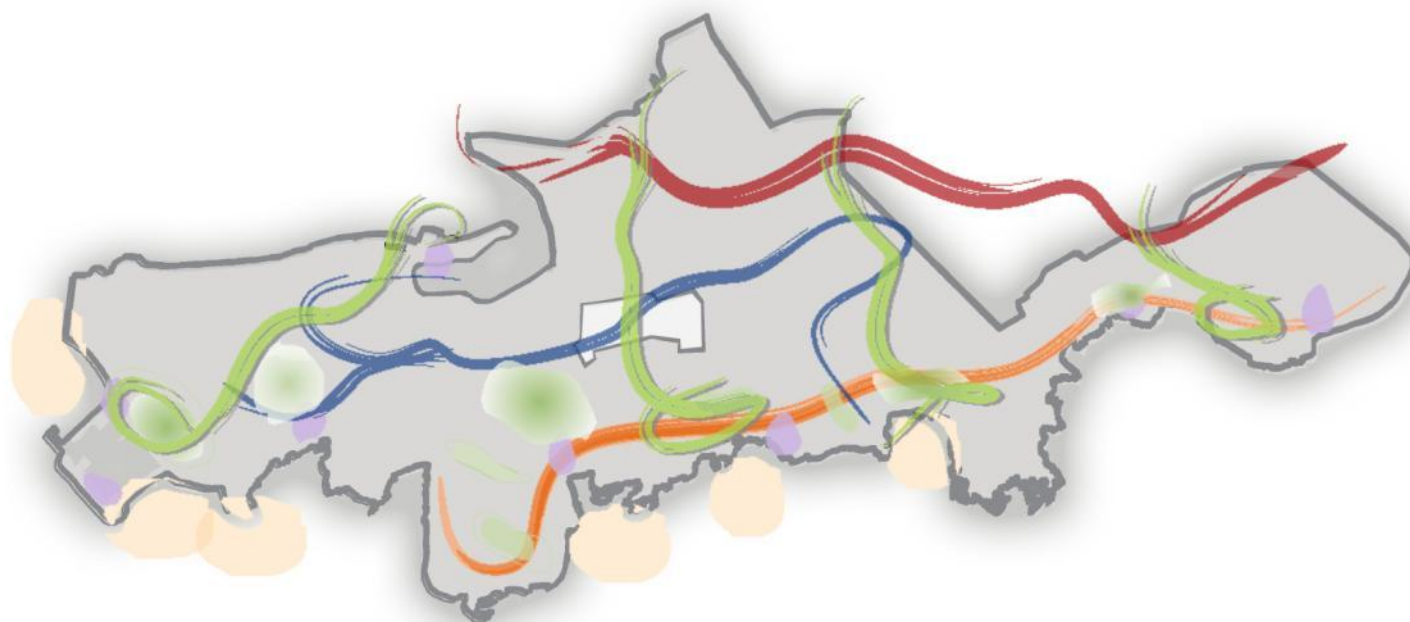
El suelo de titularidad privada está conformado por las parcelas donde se establecen, mayoritariamente, los usos residencial, turístico o mixto; y en menor medida, los equipamientos complementarios. Es decir, el sistema privado lo conforma todo el suelo que no está incluido en un sistema de titularidad pública.

En cumplimiento del artículo 25 de la Ley de Renovación y Modernización Turística de Canaria (2/2013), el PMM de Puerto Santiago especializa los usos en el suelo turístico en el que opera. Las determinaciones del uso turístico de las parcelas conllevará la aplicación, en las condiciones fijadas por el la legislación, de los deberes de uso y de conservación y rehabilitación contempladas, respectivamente, en los artículos 23 y 22 de la propia Ley 2/2013, que remite a desarrollo reglamentario la tramitación del procedimiento, y los plazos, para llevarse a cabo.

El artículo 7.4 de la Ley de Renovación y Modernización Turística de Canaria, dice que el Plan debe ir acompañado de un sistema de indicadores cuyo contenido mínimo ha de ser desarrollado reglamentariamente, dado que no existe desarrollo reglamentario a dicha Ley 2/2013 , no se establece en este Plan sistema de indicadores.

Hasta no esté en vigor el Reglamento que desarrolle las condiciones en que deben llevarse a cabo los cambios de uso al efectivo, el Plan recoge las condiciones de fuera de ordenación o de consolidación, a las que estarán sujetas estas parcelas.

En cuanto a las medidas de compensación derivadas del cambio de uso, el PMMIC establece el cumplimiento de su obligación.



Esquema de de ordenación. Elaboración propia

El modelo de ordenación planteado conlleva dos escalas de actuación: las que afectan a la ordenación estructurante, para lo cual se plantean una serie de alternativas de ordenación; y las intervenciones puntuales que modifican las determinaciones urbanísticas de ordenación pormenorizada, las cuales se recogen en un fichero urbanístico anexo al Tomo II Normativa.

Dado que la ordenación existente, el uso y la función del suelo, así como los parámetros urbanísticos necesarios para su ordenación, son claramente diferentes según su titularidad, las alternativas de ordenación planteadas se han realizado en base a este condicionante, distinguiéndose las alternativas del sistema público y del sistema privado:

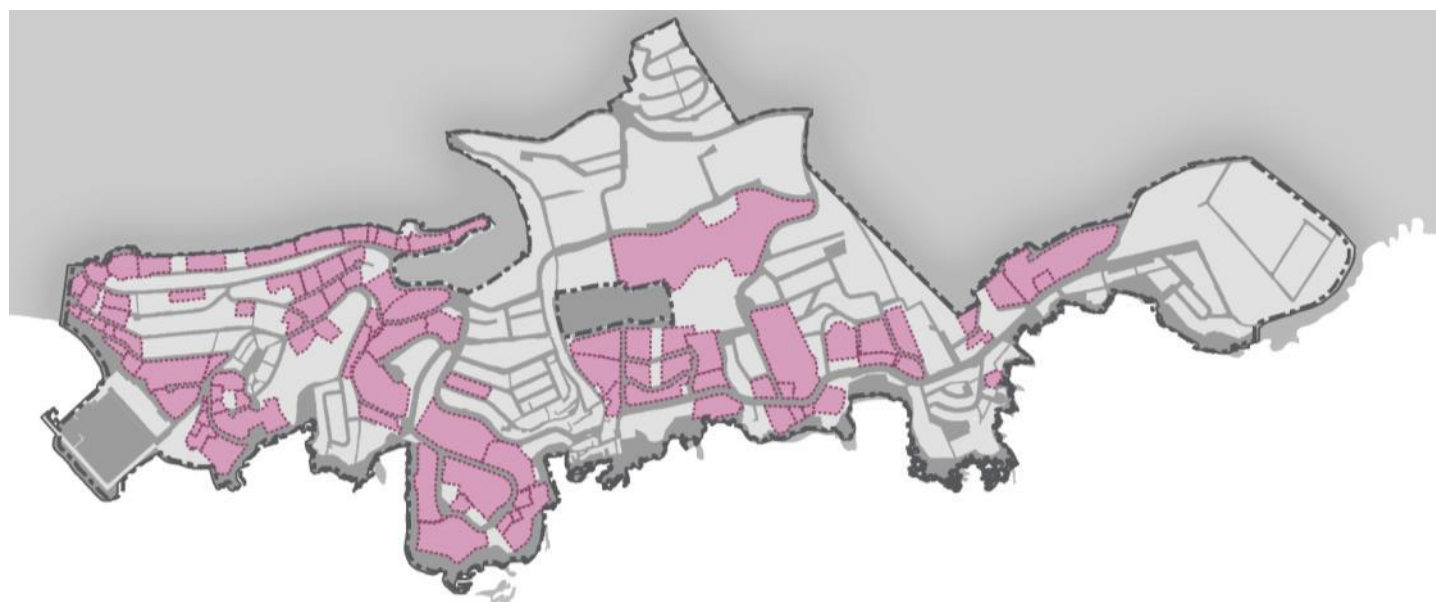
- Espacio público: Se plantea una ordenación en base al sistema al que pertenece, partiendo de la realidad existente y planteándose alternativas para cada uno de ellos (viario, costero, miradores y espacios libres). De este modo, se pretende mejorar la calidad de los espacios libres y de esparcimiento, las conexiones viarias y la movilidad peatonal dentro del área.



Esquema: Intervención en el espacio público. Elaboración propia.

- Espacio privado: La ordenación de los alojamientos turísticos y los equipamientos turísticos complementarios parte del planeamiento existente hacia nuevos parámetros urbanísticos, a fin de mejorar la calidad turística del ámbito.

En cualquier caso, se han establecido, tanto para cada sistema público como para el sistema privado, tres alternativas de ordenación, correspondiendo la alternativa 0 con lo establecido en el planeamiento vigente o la realidad ejecutada, y el resto de las alternativas incluyen modificaciones que pretenden alcanzar los objetivos del PMMIC. Tras el resultado de los análisis urbanísticos, ambientales y socioeconómicos, se elige una alternativa de cada sistema, conformando un modelo de ordenación único.



Esquema: Intervención en el espacio privado. Elaboración propia.

8.3 MOVILIDAD

El modelo de movilidad urbana se estructura mediante el “Plan de Movilidad de la Zona Turística de Santiago del Teide”, elaborado por la empresa Trazas Ingeniería. Este documento se divide en dos fases fundamentales, la primera de información y diagnóstico, y la segunda de propuesta de ordenación. Cada fase cuenta con una memoria descriptiva apoyada con una relación de planos. A continuación se muestra el índice del plan:

- A. Fase I: Información y diagnóstico
 - Parte 0: Introducción
 - Parte I: Información y diagnóstico de la movilidad
 - Parte II: Información y diagnóstico del viario y los aparcamientos
 - Parte III: Información y diagnóstico del transporte público
 - Parte IV: Información y diagnóstico de los modos no motorizados
 - Planos de Información y diagnóstico
- B. Fase II: Propuesta de ordenación
 - Memoria de ordenación
 - Planos de ordenación

La concepción del espacio público del “Plan de Modernización, Mejora e Incremento de la Competitividad Puerto Santiago” se fundamenta en un compendio de los diversos planes y proyectos que han venido realizando Turismo de Tenerife hasta la fecha.

Es por ello que el “Plan de Movilidad de la Zona Turística de Santiago del Teide”, el “Plan Director de Puerto Santiago del Teide”, el proyecto de “Conexión Calle El Sol y La Caleta”, el proyecto “Remodelación de la Avenida Marítima entre Punta Negra y Avenida Gaviota”, el proyecto de “Recuperación de Espacios Turísticos Degradados en el núcleo de Varadero”, el proyecto de “Frente Playa de la Arena”, el proyecto de “Recuperación y Acondicionamiento de la Playa de Neptuno”, la “Zona Comercial Abierta de Los Gigantes” y la “Zona Comercial Abierta de Puerto Santiago”, son los elementos que articulan el modelo propuesto de movilidad.

Comparativamente se procederá a justificar el modelo resultante, ya que en algunos casos puntuales no se corresponde el Plan de Movilidad con el proyecto de ejecución o con planes posteriores.

1. Zona comercial Los Gigantes (entorno de Plaza La Buganvilla)

El entorno de la Plaza de la Buganvilla es un entorno comercial que apenas posee espacio dedicado para los peatones, siendo las aceras inferiores a 1,8 metros y con alta presencia del vehículo frente al peatón. El plan pretende favorecer al peatón y su presencia en el espacio comercial fundamentalmente.

Se ha optado por la circulación de doble sentido a través de la Avenida José González Forte, la peatonalización con acceso restringido a vehículos de la calle Flor de Pascua en el entorno de la Plaza de la Buganvilla y además se ampliará el espacio peatonal en la calle Poblado Marinero. El cambio de sentido se realizará mediante la isleta sobre la que se emplaza la oficina de turismo.

Las plazas de aparcamientos se reubicarán en un parking emplazado en el Barranco de Lerme. El desplazamiento a pie desde el parking hasta la zona comercial se realizará en 3,6 minutos.

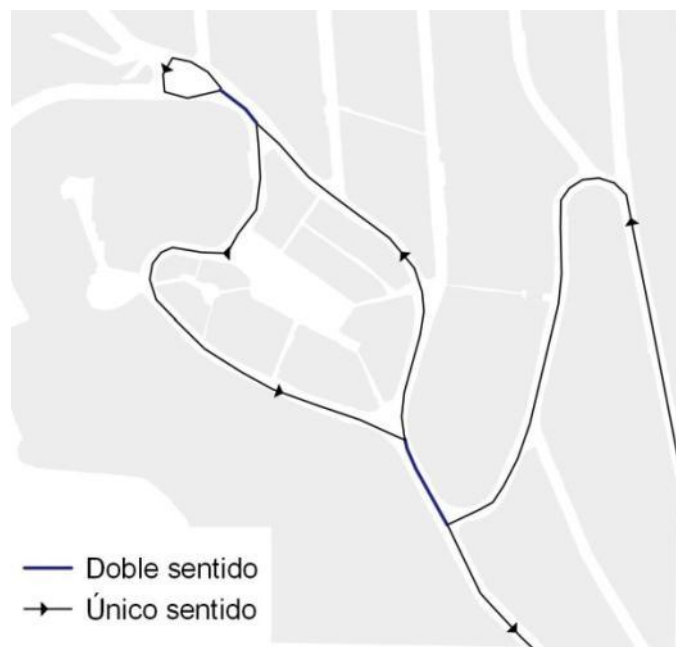


Imagen: Plan de movilidad en el entorno de la Plaza de la Buganvilla. Elaboración propia.

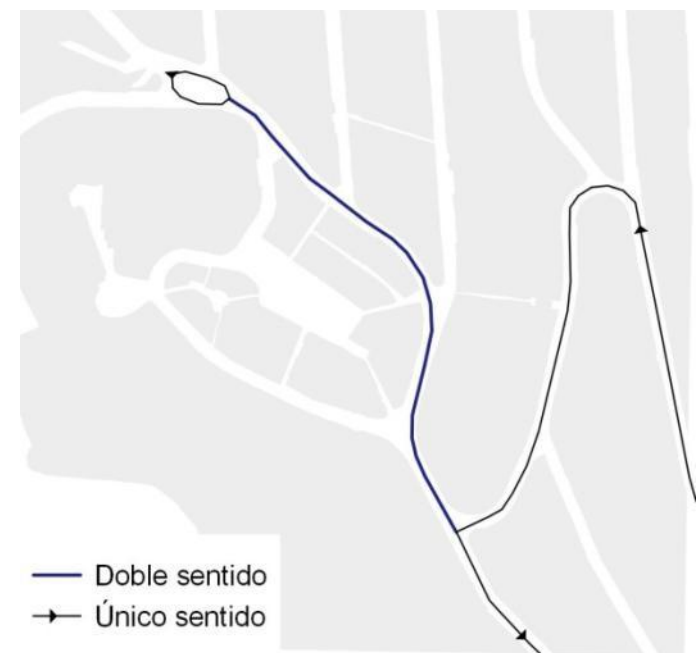


Imagen: Propuesta del PMMIC en relación al entorno de la Plaza de la Buganvilla. Elaboración propia.

2. La Vigilia

El carácter residencial de La Vigilia y el desarrollo de la unidad de actuación El Cercado precisa de una relación efectiva con la vía de primer orden propuesta. El cambio de sentidos favorece el recorrido en La Vigilia y la salida de vehículos desde El Jurado.



Imagen: Plan de movilidad en El Jurado. Elaboración propia.

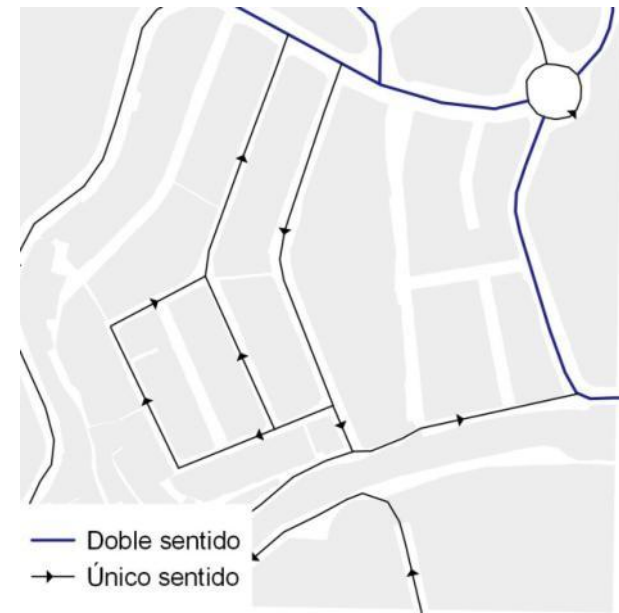


Imagen: Propuesta del PMMIC en relación al entorno de El Jurado. Elaboración propia.

3. El Jurado

El carácter peatonal a potenciar en las zonas comerciales abiertas en la zona de El Jurado obliga a reconsiderar los sentidos planteados en el plan de movilidad. Observándose que la mayoría de los accesos al núcleo se realiza desde el acceso sur, con el fin de evitar tráficos de agitación en cotas superiores y potenciar la zona comercial de El Jurado; se ha optado por un sentido de circulación desde Varadero hacia Los Gigantes.

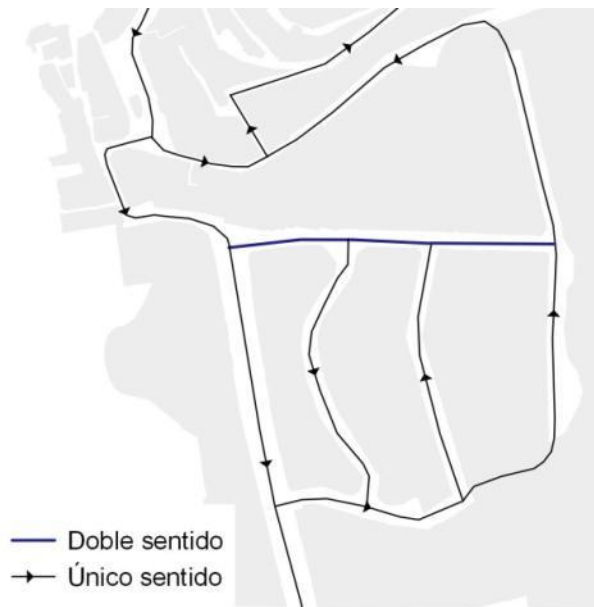


Imagen: Plan de movilidad en El Jurado. Elaboración propia.



Imagen: Propuesta del PMMIC en relación al entorno de El Jurado. Elaboración propia.

4. Playa de la Arena

Dado el carácter peatonal a potenciar en las zonas comerciales abiertas en la zona de Playa de la Arena obliga a reconsiderar los sentidos planteados en el plan de movilidad. Observándose que la mayoría de los accesos al núcleo se realiza desde el acceso sur, con el fin de evitar tráficos de agitación en cotas superiores y potenciar la zona comercial de El Jurado; se ha optado por un sentido de circulación desde Varadero hacia Los Gigantes.

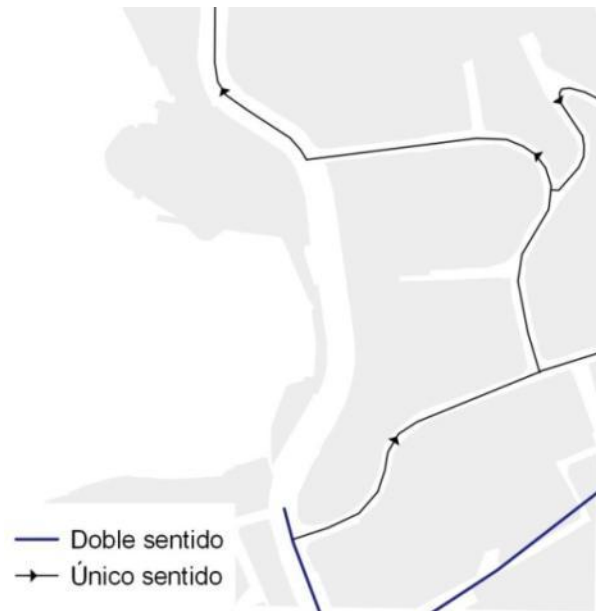


Imagen: Plan de movilidad en Playa de la Arena. Elaboración propia.



Imagen: Propuesta del PMMIC en relación al entorno de Playa de la Arena. Elaboración propia.

5. Prolongación de la calle Alfonso Ferrer

El Plan de Movilidad no recoge lo que establece la Aprobación Definitiva de Modo Parcial de Adaptación Plena de Plan General de Ordenación de Santiago del Teide publicado el 16/06/2005 en el BOC 168/05. Por tanto, no es propuesta el PMMIC.



Imagen: Plan de movilidad. Elaboración propia.



Imagen: PMMIC en relación a la calle Alfonso Ferrer Elaboración propia.

8.4 PARÁMETROS VISUALES

La mayor riqueza que posee el entorno del núcleo turístico de Puerto Santiago se centra en su propio entorno. Su franja litoral, tanto la ZEC de Teno-Rasca como el Parque Rural de Teno, poseen unas características propias debido a sus valores ambientales que los hacen paisajes únicos.

El Acantilado de los Gigantes es el principal valor paisajístico de la zona. Un accidente geológico de origen basáltico, que atrae el interés del turista, debido a sus formas con cortes rectos, que unidos a las trazas suaves de la costa hacen del conjunto natural un entorno con el que fusionarse.



Esquema: Trazos de los Acantilados de los Gigantes. Elaboración propia.



Esquema: Trazos de la costa. Elaboración propia.

Ciertas zonas de Puerto Santiago, en las que destacan la tipología de Poblado Canario, poseen una imagen característica, en contraste con el entorno. La imagen uniforme de la edificación en color blanco, resalta sobre el entorno sin distorsionar la imagen de armonía con el entorno. La contraposición del blanco de las fachadas y el negro basalto como elemento natural predominante crean un ambiente único y singular propio del lugar.



BLANCO SOBRE NEGRO



Imagen: Fotomontaje colores. Elaboración propia.

A este entorno de contraposición entre lo natural y lo artificial, se le suma el verde de la vegetación. Este nuevo elemento entra en escena colonizando el entorno inerte, tanto antrópico como natural. Al entrar en contacto con el resto de elementos actuantes, sugiere una serie de contrastes respecto de sus materiales, formas y colores, que originan una serie de líneas de diseño que darán forma a espacios libres y cubiertas de las edificaciones.



NATURALEZA VS OCUPACIÓN TERRITORIAL



Esquema: Fotomontaje integración paisajística. Elaboración propia.

Analizado el conjunto y sus características, se propone una línea de diseño en la que se materializa el contraste de estos tres elementos específicos. Con el basalto de los acantilados y la línea de costa, el blanco de la edificación y las diferentes formas y colores de la vegetación, se genera un nuevo sistema de actuación en el que se desarrolla la imagen que nace de la identidad propia del lugar.

CUBIERTAS NO INTEGRADAS



NUEVA FACHADA-ANTROPOMIMETIZACIÓN



Esquema: Fotomontaje cubiertas. Elaboración propia.

8.5 ALTERNATIVAS EN EL ESPACIO PÚBLICO

El PMMIC plantea 3 alternativas de ordenación del espacio público para cada uno de los cuatro sistemas que lo conforman:

- Sistema viario
- Sistema costero
- Sistema de miradores
- Sistema de espacios libres.

8.5.1 Sistema viario

El sistema viario de la ciudad turística de Puerto Santiago se conforma a partir de varios elementos: los accesos al núcleo, viario, itinerarios peatonales, estacionamientos, recorrido ciclista y transporte público.

Para la ordenación del sistema viario se han planteado tres alternativas:

- Alternativa cero: recoge el viario existente con la jerarquía actual y la problemática detectada.
- Alternativa uno: mejora el viario existente modificando sus secciones, sentido de circulación y jerarquía, contemplando una nueva conexión con el viario insular, un nuevo recorrido no motorizado y una mayor reserva de estacionamientos.
- Alternativa dos: modifica levemente la alternativa uno, incluyendo una propuesta de un nuevo tramo viario que conecta con el viario insular y previendo mayor reserva de estacionamientos.

ALTERNATIVA CERO

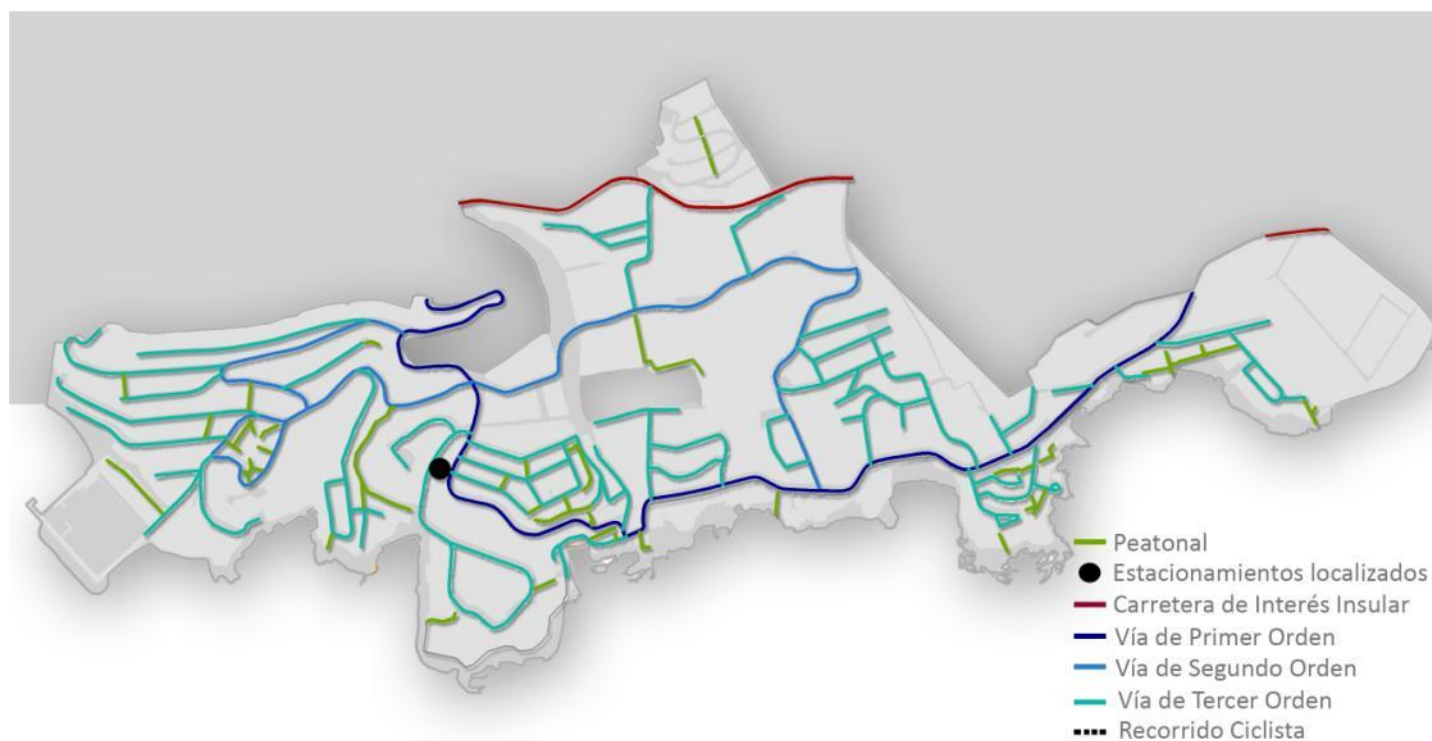
La presente alternativa parte del sistema viario actual, por lo que no soluciona la problemática detectada en el diagnóstico elaborado. Por tanto, no puede entenderse como un modelo de ordenación alternativo, sino como el punto de partida para plantear escenarios futuros.

En los itinerarios peatonales existen funciones incompatibles, ya que parte del Paseo Marítimo discurre junto a vías de primer orden, con excesivo volumen de tráfico y con velocidades inadecuadas. Puerto Santiago se caracteriza por su falta de protagonismo en modos de transporte no motorizados. La excesiva presencia del coche en la vía, merma la seguridad vial y la calidad ambiental percibida. La falta de continuidad de recorridos peatonales y la inexistencia de un eje claro que recoja los flujos peatonales generados.

El único edificio de aparcamientos existente, se sitúa entre la calle La Hondura y la Avenida Quinto centenario, por lo que la oferta de estacionamientos se encuentra próxima a la saturación. En días laborales la oferta no supera la demanda.

No existen carriles bici en la ciudad, lo que implica que los ciclistas circulen por la acera perjudicando al peatón, o por la calzada con riesgo de atropellos.

Pese a existir una gran diversidad de líneas de guaguas, su baja frecuencia no estimula su uso, y la demanda de las líneas no se localiza en la zona de estudio.



Esquema: Sistema viario. Alternativa 0. Elaboración propia.

ALTERNATIVA UNO

La alternativa uno pretende solventar parte de la problemática detectada, y mejorar tanto la movilidad motorizada como la no motorizada, actuando en los distintos elementos del sistema:

- Accesos al núcleo.** Se modificará los accesos que se realizan tanto desde el norte como desde el sur, mejorando la seguridad vial. Además se propone la prolongación de la Calle de El Lajial hasta conectarla con la carretera TF-47 de tal forma que se constituya como conexión con el núcleo urbano.

El resto de accesos serán actualizados en materia de señalización tal y como lo regula la normativa de carreteras, apoyado con señalética informativa municipal prestando especial atención en evitar el exceso de información.

b) **Viario.** El viario se configurará de una forma continua, apoyado con la correcta señalización de destinos y la reconfiguración de la jerarquía viaria que apoya la presencia del peatón frente a los medios de transporte motorizados.

La Avenida Quinto Centenario, la Calle La Sirena y la Avenida Puerto Santiago pasarán a ser vías de segundo orden, potenciando la presencia peatonal frente a los modos motorizados. Se trasladará a la zona de medianías a través de la prolongación de la Calle Alfonso Ferrer hasta la intersección con la Calle El Lajial y Juan Manuel Capdevielle, siguiendo por esta hasta la glorieta con la Avenida Quinto Centenario el eje de primer orden que funcionará como distribuidor de modos motorizados.

Se realizarán las conexiones correspondientes al viario de tercer orden entre las calles de la Caleta del Jurado y El Sol y entre la Calle Caleta del Jurado y la Avenida Marítima de Puerto Santiago.

Mejora de la señalización de los destinos, limitación de velocidad en el entorno urbano y de la pavimentación en las vías de mayor carga de tráfico.

c) **Estacionamientos.** La mayoría de las plazas se disponen en superficie y se regularán principalmente mediante dos tipologías tarifarias, la primera mediante plazas rojas, que serán las destinadas fundamentalmente a los visitantes y las verdes a los residentes; las plazas rojas se concentrarán principalmente en Playa de la Arena.

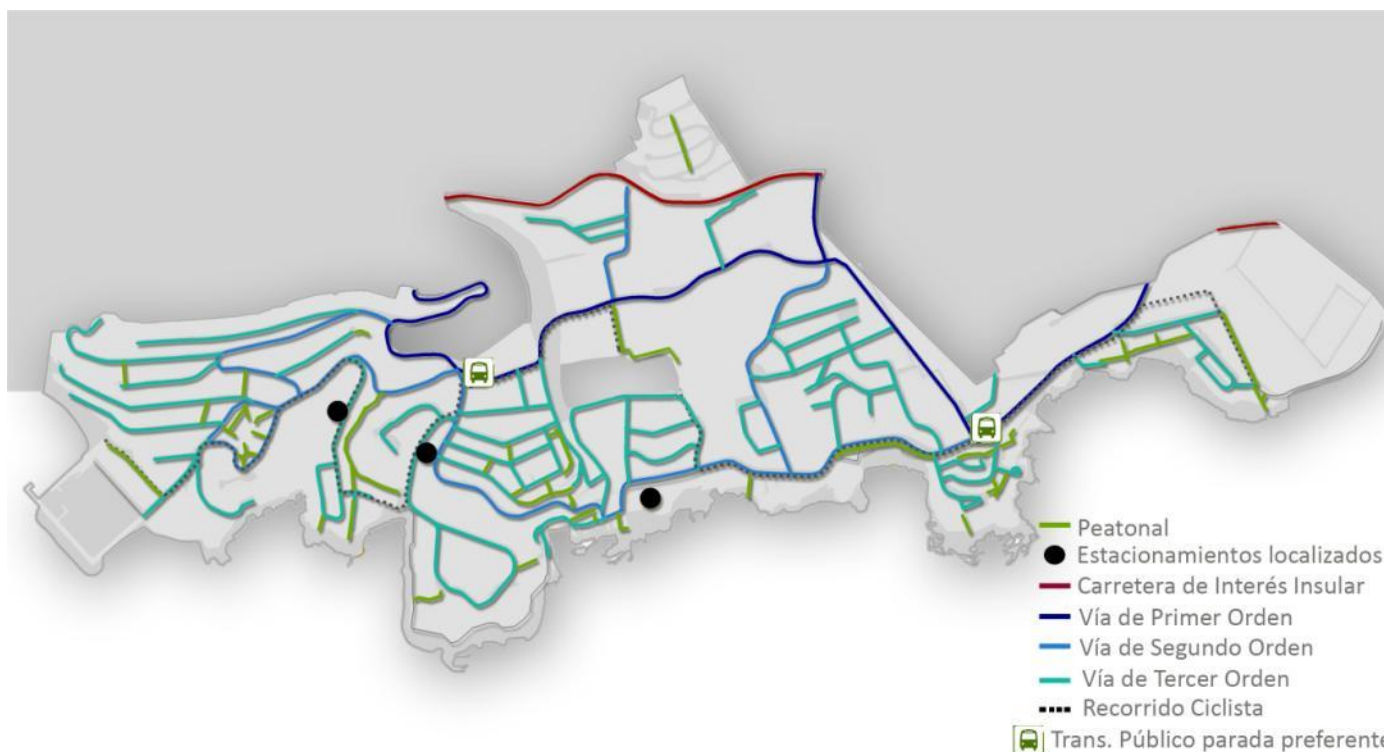
Pese a la baja demanda de aparcamientos localizados, en el entorno de Los Gigantes no ocurre así y precisa la creación de este tipo de aparcamientos. Es por ello que se ha propuesto un emplazamiento preferente en la calle Hibisco (Barranco de La Guancha). En las zonas de El Jurado, con la reestructuración comercial y de la zona de esparcimiento, se ubicará bajo la plaza aparcamientos localizados.

d) **Itinerarios peatonales.** Implementar y completar la red de corredores transversales, para facilitar la conexión de las cotas superiores de la ciudad turística, con la red peatonal. Dotar de continuidad longitudinal al paseo marítimo apoyándolo sobre elementos que refuercen recorridos peatonales como pueden ser zonas de baño, zonas estanciales, recorridos con sombra, zonas comerciales y dotar de los servicios necesarios a la red de peatonal existente. La renovación de viario y del paseo marítimo dotará al espacio peatonal de sombra y fomentará los desplazamientos a pie.

e) **Recorrido ciclista.** El itinerario propuesto pone al alcance de los ciudadanos y de los turistas este medio de transporte. Al disponer de una amplia red de estacionamiento de bicicletas situadas estratégicamente cerca de paradas de guaguas y bolsas de aparcamiento, convirtiéndose en el modo de transporte más cómodo rápido y eficaz. Los parkings para bicis

se localizan en el Puerto de Los Gigantes, Calle La Hondura, Avenida Quinto Centenario, Playa de la Arena y Calle Alpispá.

f) **Transporte público.** La red de transporte público será esencialmente la misma, pero la modificación de la jerarquía viaria y por tanto la condición de doble sentido de alguna de las vías verá modificada su recorrido. Además se propondrán dos paradas preferentes, una se situará cerca de la Playa de La Arena en la Avenida Marítima de Puerto Santiago y la otra cerca de la zona residencial de La Vigilia en la Calle Juan Manuel Capdevielle.



Esquema: Sistema viario. Alternativa 1. Elaboración propia.

ALTERNATIVA DOS

La alternativa dos, al igual que la alternativa uno, pretende solventar la problemática detectada en el sistema de movilidad. Para ello facilita el acceso al núcleo desde la TF-47 por medio de un modelo que se ha desarrollado en el suelo situado entre la zona de Varadero y la carretera TF-47, reestructurando la jerarquía viaria allí donde sea necesario (con la consecuente adecuación de la sección del viario), y promueve nuevos estacionamientos próximos al nuevo acceso al núcleo.

a) **Accesos al núcleo.** Además de las actuaciones incluidas en la alternativa uno, se recoge un nuevo viario proyectado en el Plan de Movilidad de la zona turística de Santiago del Teide: una conexión desde la TF-47 en el entorno de la Cueva del Polvo conectando con las calles Leonardo Torriani y Las Arenas, generando así el acceso principal al núcleo.

b) **Viarío.** Al igual que en la alternativa uno, el viario se configurará de una forma continua, apoyado con la correcta señalización de destinos y la reconfiguración de la jerarquía viaria que apoya la presencia del peatón frente a los medios de transporte motorizados.

Las calles Caleta del Jurado, Antonio González Barrios, Ana María y Manuel Ravelo pasarán a ser vías de segundo orden, potenciando la presencia peatonal frente a los modos motorizados en las zonas comerciales abiertas. Se trasladará a la zona de medianías a través de la prolongación de la Calle Alfonso Ferrer hasta la intersección con la Calle El Lajial y Juan Manuel Capdevielle. El tráfico se distribuirá longitudinalmente a través de las Calles Leonardo Torriani y Las Arenas hasta la glorieta de la Calle El Lajial, desde esta se conectará hasta la Calle Juan Manuel Capdevielle mediante una nueva vía que pasa sobre el campo de fútbol de Puerto Santiago.

Para dotar de una mayor superficie peatonal en el entorno de la Plaza de La Baganvilla se ha peatonalizado la calle Flor de Pascua, desviando el tráfico a través de la Avenida José González Forte, convirtiéndola así en una vía de doble sentido.

Con respecto a la conexión con el viario de tercer orden se propone la misma solución que en la alternativa uno. Del mismo modo, se pretende la limitación de velocidad en el entorno urbano y de la pavimentación en las vías de mayor carga de tráfico.

c) **Estacionamientos.** En esta alternativa se mantienen los estacionamientos de la alternativa uno y se propone un nuevo emplazamiento próximo al nuevo viario de acceso al núcleo.

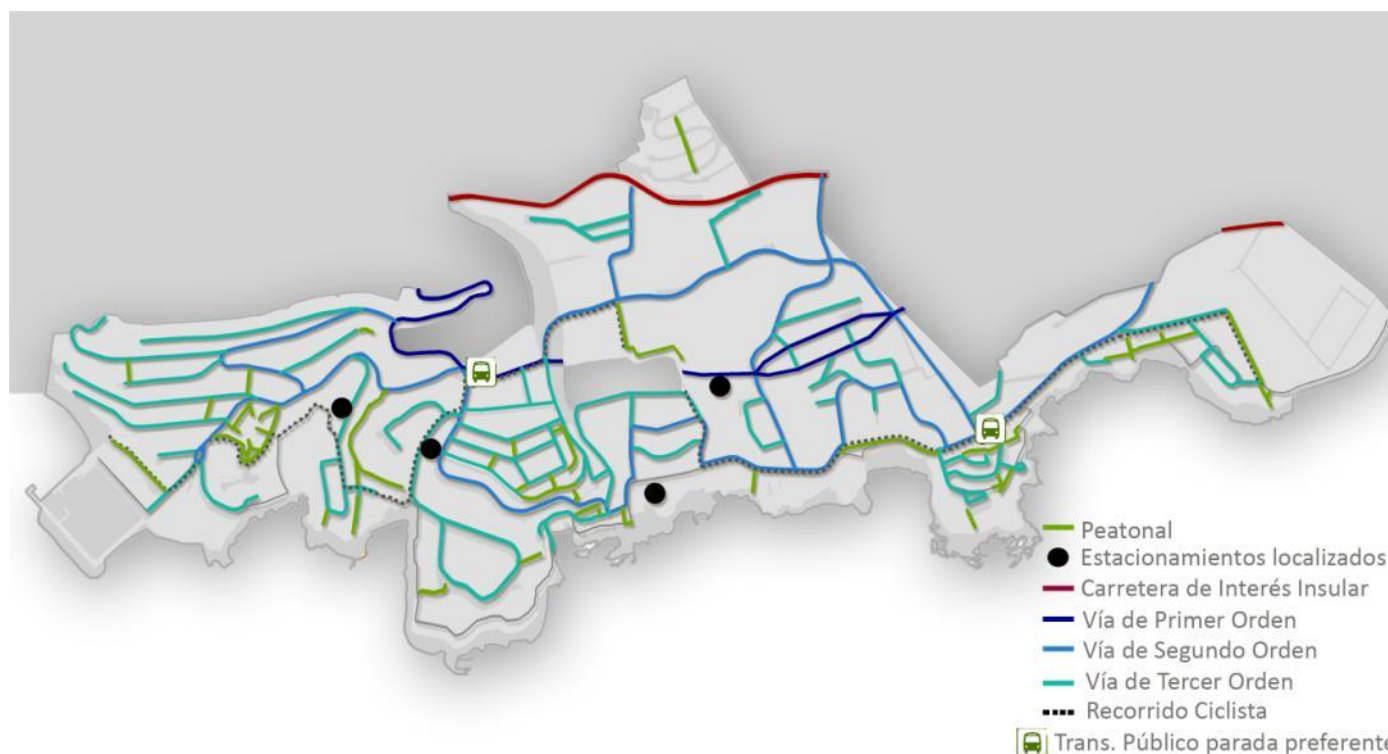
Con respecto a la regulación y disposición de las plazas en superficie, se propone que sea del mismo modo que en la alternativa uno, mediante dos tipologías tarifarias.

d) **Itinerarios peatonales.** Al igual que en la alternativa uno, se pretende facilitar la conexión de las cotas superiores de la ciudad turística con la red peatonal, y dar continuidad longitudinal al paseo marítimo, apoyándolo sobre elementos que refuercen recorridos peatonales.

No estarán permitidos los modos motorizados en parte de la calle Flor de Pascua, en el entorno de los Lagos de Santiago y Playa de la Arena, los dos últimos en la Avenida Marítima, para dotar de una mayor superficie peatonal en las zonas comerciales.

e) **Recorrido ciclista.** Se mantiene el itinerario propuesto en la alternativa uno, y la ampliación de la red de estacionamiento de bicicletas.

f) **Transporte público.** La red de transporte público será esencialmente la misma, pero la modificación de la jerarquía viaria y por tanto la condición de doble sentido de alguna de las vías verá modificado su recorrido. Se mantiene las dos paradas preferentes de la alternativa uno.



Esquema: Sistema viario. Alternativa 2. Elaboración propia.

- **EVALUACIÓN AMBIENTAL**

• **Red viaria**

CRITERIOS DE EVALUACIÓN												
CRITERIOS DE INFORMACIÓN Y DIAGNÓSTICO							CRITERIOS DE PAISAJE URBANO					
Información			Diagnóstico				Características morfológicas		Zonas verdes		Visibilidad	Confort ambiental
Afección a áreas de interés geo/geom. (*)	Afección a áreas de interés flor/faunis. (*)	Adecuación a la calidad visual del paisaje	Mejora de la problemática ambiental	Adecuación a la calidad para la conservación	Adecuación a la potencialidad de uso	Modificación de las caract. De la manzana (*)	Modificación de las caract. De la parcela (*)	Ampliación de zonas verdes	Mejora en relación con el espacio construido	Incidencias sobre cuencas visuales (*)	Mejora de su percepción	
PESO DE LOS CRITERIOS	6	6	9	5	4	8	7	6	8	9	5	9
RED VIARIA	A0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	A1	0	0	0	5	5	5	0	0	0	0	3
	A2	0	0	0	3	3	3	0	0	0	0	1

• **Red ciclista**

CRITERIOS DE EVALUACIÓN													
CRITERIOS DE INFORMACIÓN Y DIAGNÓSTICO							CRITERIOS DE PAISAJE URBANO						
Información			Diagnóstico				Características morfológicas		Zonas verdes		Visibilidad	Confort ambiental	
Afección a áreas de interés geo/geom. (*)	Afección a áreas de interés flor/faunis. (*)	Adecuación a la calidad visual del paisaje	Mejora de la problemática ambiental	Adecuación a la calidad para la conservación	Adecuación a la potencialidad de uso	Modificación de las carac. De la manzana (*)	Modificación de las carac. De la parcela (*)	Ampliación de zonas verdes	Mejora en relación con el espacio construido	Incidencias sobre cuencas visuales (*)	Mejora de su percepción		
PESO DE LOS CRITERIOS		6	6	9	5	4	8	7	6	8	9	5	9
RED CICLISTA	A0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	A1	0	0	0	3	3	3	0	0	0	0	0	3
	A2	0	0	0	3	3	3	0	0	0	0	0	1

• **Red peatonal**

CRITERIOS DE EVALUACIÓN													
CRITERIOS DE INFORMACIÓN Y DIAGNÓSTICO							CRITERIOS DE PAISAJE URBANO						
Información			Diagnóstico				Características morfológicas		Zonas verdes		Visibilidad	Confort ambiental	
Afección a áreas de interés geo/geom. (*)	Afección a áreas de interés flor/faunis. (*)	Adecuación a la calidad visual del paisaje	Mejora de la problemática ambiental	Adecuación a la calidad para la conservación	Adecuación a la potencialidad de uso	Modificación de las carac. De la manzana (*)	Modificación de las carac. De la parcela (*)	Ampliación de zonas verdes	Mejora en relación con el espacio construido	Incidencias sobre cuencas visuales (*)	Mejora de su percepción		
PESO DE LOS CRITERIOS		6	6	9	5	4	8	7	6	8	9	5	9
RED PEATONAL	A0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	A1	0	0	0	3	3	3	0	0	0	0	0	3
	A2	0	0	0	3	3	3	0	0	0	0	0	1

- **Red de transporte público**

CRITERIOS DE EVALUACIÓN													
CRITERIOS DE INFORMACIÓN Y DIAGNÓSTICO							CRITERIOS DE PAISAJE URBANO						
Información			Diagnóstico				Características morfológicas		Zonas verdes		Visibilidad	Confort ambiental	
Afección a áreas de interés geo/geom. (*)	Afección a áreas de interés flor/faunis. (*)	Adecuación a la calidad visual del paisaje	Mejora de la problemática ambiental	Adecuación a la calidad para la conservación	Adecuación a la potencialidad de uso	Modificación de las caract. De la manzana (*)	Modificación de las caract. De la parcela (*)	Ampliación de zonas verdes	Mejora en relación con el espacio construido	Incidencias sobre cuencas visuales (*)	Mejora de su percepción		
PESO DE LOS CRITERIOS		6	6	9	5	4	8	7	6	8	9	5	9
RED DE TRANSPORTE PÚBLICO	A0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	A1	0	0	0	3	3	3	0	0	0	0	0	3
	A2	0	0	0	1	1	3	0	0	0	0	0	1

La Alternativa 1 es la que desarrolla el presente plan de modernización, obteniendo una estimación de “ADECUADA”. En la valoración de los criterios de movilidad, se ha tenido en cuenta la aplicación de las líneas estratégicas del plan y el cumplimiento de las leyes y recomendaciones aplicadas al viario urbano. Esta alternativa supone una mejora sustancial de la problemática vial actual en los cuatro ejes estructurantes de la red (red viaria, red peatonal, red ciclista y red de transporte público).

EVALUACIÓN URBANÍSTICA

- **Sistema de estructura viaria**

CRITERIOS DE EVALUACIÓN													
CRITERIOS DE INFORMACIÓN Y DIAGNÓSTICO							CRITERIOS URBANÍSTICOS						
Información			Diagnóstico				Características urbanística		Integración urbana				
Nivel de adecuación a la normativa.	Jerarquización de la red viaria.	Adecuación de las dotaciones y oferta complementaria.	Adecuación del modelo turístico.	Identificación de los valores naturales.	Adecuación de la accesibilidad y movilidad peatonal y rodada.	Aplicación de las líneas estratégicas.	Grado de transformación territorial.	Incorporación del entorno periférico.	Integración del entorno privado y público.	Adecuación del mobiliario urbano y pavimentos.	Capacidad de transformación del escenario urbano.		
PESO DE LOS CRITERIOS		7	6	8	9	8	8	7	6	6	6	9	9
SISTEMA ESTRUCTURA VIARIA	A0	3	1	1	1	1	1	1	1	3	3	3	1
	A1	5	3	5	5	3	5	3	3	5	5	5	3
	A2	5	3	3	5	3	3	3	1	1	3	3	1

En el sistema de estructura viaria, la alternativa 0 conjuga una estructura viaria inconexa y escasamente acondicionada. En la alternativa 1, que parte con mayor puntuación, se modificarán los accesos, así como la repavimentación a nivel y prioridad del peatón respecto al vehículo. En la alternativa 2, la estructura viaria trata de establecer un eje continuo, aunque con un excesivo grado de transformación territorial.

- **Red viaria**

CRITERIOS DE EVALUACIÓN													
CRITERIOS DE INFORMACIÓN Y DIAGNÓSTICO							CRITERIOS URBANÍSTICOS						
Información			Diagnóstico				Características urbanística		Integración urbana				
Nivel de adecuación a la normativa.	Jerarquización de la red viaria.	Adecuación de las dotaciones y oferta complementaria.	Adecuación del modelo turístico.	Identificación de los valores naturales.	Adecuación de la accesibilidad y movilidad peatonal y rodada.	Aplicación de las líneas estratégicas.	Grado de transformación territorial.	Incorporación del entorno periférico.	Integración del entorno privado y público.	Adecuación del mobiliario urbano y pavimentos.	Capacidad de transformación del escenario urbano.		
PESO DE LOS CRITERIOS	7	6	8	9	8	8	7	6	6	6	9	9	
RED VIARIA	A0	3	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	
	A1	3	3	3	3	3	5	5	3	5	5	5	
	A2	3	3	3	3	3	3	3	3	5	5	5	

La alternativa 1 presenta una nueva jerarquización de la red viaria, tanto del viario propuesto como del actual. La alternativa 2 recoge las intervenciones de la 1, implementándolas, aunque con una escasa adecuación de la accesibilidad.

- **Red ciclista**

CRITERIOS DE EVALUACIÓN													
CRITERIOS DE INFORMACIÓN Y DIAGNÓSTICO							CRITERIOS URBANÍSTICOS						
Información			Diagnóstico				Características urbanística		Integración urbana				
Nivel de adecuación a la normativa.	Jerarquización de la red viaria.	Adecuación de las dotaciones y oferta complementaria.	Adecuación del modelo turístico.	Identificación de los valores naturales.	Adecuación de la accesibilidad y movilidad peatonal y rodada.	Aplicación de las líneas estratégicas.	Grado de transformación territorial.	Incorporación del entorno periférico.	Integración del entorno privado y público.	Adecuación del mobiliario urbano y pavimentos.	Capacidad de transformación del escenario urbano.		
PESO DE LOS CRITERIOS	7	6	8	9	8	8	7	6	6	6	9	9	
RED CICLISTA	A0	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	
	A1	3	3	3	3	5	3	3	3	1	5	5	
	A2	3	3	3	3	5	3	3	3	1	5	5	

La alternativa 0, situación actual, carece de red ciclable. Tanto en la alternativa 1 como en la 2, se propone una red que conecta los puntos singulares del ámbito, con una alta adecuación del mobiliario y pavimentos.

- **Red peatonal**

		CRITERIOS DE EVALUACIÓN											
		CRITERIOS DE INFORMACIÓN Y DIAGNÓSTICO						CRITERIOS URBANÍSTICOS					
		Información			Diagnóstico			Características urbanística		Integración urbana			
		Nivel de adecuación a la normativa.	Jerarquización de la red viaria.	Adecuación de las dotaciones y oferta complementaria.	Adecuación del modelo turístico.	Identificación de los valores naturales.	Adecuación de la accesibilidad y movilidad peatonal y rodada.	Aplicación de las líneas estratégicas.	Grado de transformación territorial.	Incorporación del entorno periférico.	Integración del entorno privado y público.	Adecuación del mobiliario urbano y pavimentos.	Capacidad de transformación del escenario urbano.
PESO DE LOS CRITERIOS		7	6	8	9	8	8	7	6	6	6	9	9
RED PEATONAL	A0	1	1	1	3	3	1	1	1	1	1	3	1
	A1	3	3	3	5	5	3	3	3	5	3	5	3
	A2	3	3	5	5	5	3	5	3	5	5	5	5

La alternativa 2 supera ampliamente a la 1 y la 0 en cuanto a la red peatonal, dado que peatonaliza un mayor número de calles, logrando hacer el ámbito turístico más accesible al peatón, adaptando más concretamente las actuaciones a la aplicación de las líneas estratégicas del plan.

- **Red de transporte público**

		CRITERIOS DE EVALUACIÓN											
		CRITERIOS DE INFORMACIÓN Y DIAGNÓSTICO						CRITERIOS URBANÍSTICOS					
		Información			Diagnóstico			Características urbanística		Integración urbana			
		Nivel de adecuación a la normativa.	Jerarquización de la red viaria.	Adecuación de las dotaciones y oferta complementaria.	Adecuación del modelo turístico.	Identificación de los valores naturales.	Adecuación de la accesibilidad y movilidad peatonal y rodada.	Aplicación de las líneas estratégicas.	Grado de transformación territorial.	Incorporación del entorno periférico.	Integración del entorno privado y público.	Adecuación del mobiliario urbano y pavimentos.	Capacidad de transformación del escenario urbano.
PESO DE LOS CRITERIOS		7	6	8	9	8	8	7	6	6	6	9	9
RED DE TRANSPORTE PÚBLICO	A0	3	3	1	3	1	1	1	1	3	1	1	1
	A1	3	3	3	3	3	3	3	1	3	3	5	3
	A2	3	3	3	3	3	3	3	1	3	3	5	3

En la red de transporte público, se actúa tanto en la alternativa 1 como en la 2, situando paradas preferentes de autobús en la zona de la vigilia y Playa la Arena, mejorando a su vez la zona de espera. Estas 2 alternativas superan ampliamente la situación actual, ya que el entorno carece de una red de transporte estructurada.

- **EVALUACIÓN ECONÓMICA**

• **Red viaria**

		CRITERIOS DE EVALUACIÓN										
		CRITERIOS DE CALIDAD DEL DESTINO						OTROS CRITERIOS SOCIOECONÓMICOS				
		Oferta turística			Contexto del destino			Empleo		Repercusión económica		
		Oferta de alojamiento	Oferta complementaria	Identidad destino	Accesibilidad	Funcionalidad	Orientación visitante	Empleo coyuntural	Empleo estructural	Esfuerzo inversor	Repercusión ingresos	Atracción - captación de capital
PESO DE LOS CRITERIOS		8	7	9	7	7	8	5	9	6	7	8
SISTEMA VIARIO	A0	1	1	1	3	1	1	1	1	1	1	1
	A1	3	3	3	5	5	3	3	1	3	1	1
	A2	3	5	5	5	5	3	3	1	3	1	3

Atendiendo a la red viaria, desde los criterios socioeconómicos, la alternativa 2 es la mejor opción. Su incidencia positiva sobre el producto turístico y la repercusión económica, son la clave de esta ventaja sobre las otras alternativas.

• **Red peatonal**

		CRITERIOS DE EVALUACIÓN										
		CRITERIOS DE CALIDAD DEL DESTINO						OTROS CRITERIOS SOCIOECONÓMICOS				
		Oferta turística			Contexto del destino			Empleo		Repercusión económica		
		Oferta de alojamiento	Oferta complementaria	Identidad destino	Accesibilidad	Funcionalidad	Orientación visitante	Empleo coyuntural	Empleo estructural	Esfuerzo inversor	Repercusión ingresos	Atracción - captación de capital
PESO DE LOS CRITERIOS		8	7	9	7	7	8	5	9	6	7	8
SISTEMA PEATONAL	A0	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
	A1	3	3	3	3	3	3	3	1	3	3	3
	A2	3	5	5	3	5	3	3	1	3	3	3

Al igual que la red viaria, la mejor alternativa es la 2, aunque en este caso su incidencia positiva destacada es sólo sobre el producto turístico.

- **Red ciclista**

CRITERIOS DE EVALUACIÓN												
CRITERIOS DE CALIDAD DEL DESTINO							OTROS CRITERIOS SOCIOECONÓMICOS					
Oferta turística			Contexto del destino				Empleo		Repercusión económica			
Oferta de alojamiento	Oferta complementaria	Identidad destino	Accesibilidad	Funcionalidad	Orientación visitante	Empleo coyuntural	Empleo estructural	Esfuerzo inversor	Repercusión ingresos	Atracción - captación de capital		
PESO DE LOS CRITERIOS												
	8	7	9	7	7	8	5	9	6	7	8	
RED CICLISTA	A0	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	
	A1	3	5	1	3	5	3	1	1	1	1	
	A2	3	5	1	3	5	3	1	1	1	1	

Atendiendo a los criterios socioeconómicos, no hay diferencias en la red ciclista entre la alternativa 1 y la 2.

- **Red de transporte público**

CRITERIOS DE EVALUACIÓN												
CRITERIOS DE CALIDAD DEL DESTINO							OTROS CRITERIOS SOCIOECONÓMICOS					
Oferta turística			Contexto del destino				Empleo		Repercusión económica			
Oferta de alojamiento	Oferta complementaria	Identidad destino	Accesibilidad	Funcionalidad	Orientación visitante	Empleo coyuntural	Empleo estructural	Esfuerzo inversor	Repercusión ingresos	Atracción - captación de capital		
PESO DE LOS CRITERIOS												
	8	7	9	7	7	8	5	9	6	7	8	
RED DE TRANSPORTE PÚBLICO	A0	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	
	A1	1	1	1	3	3	3	1	1	1	1	
	A2	1	1	1	3	3	3	1	1	1	1	

Atendiendo a los criterios socioeconómicos, no hay diferencias en la red de transporte público entre la alternativa 1 y la 2.

8.5.2 Sistema costero

El sistema costero se configura como uno de los elementos principales del funcionamiento de la ciudad turística de Puerto Santiago. Se conforma heterogéneamente a partir de varios elementos: el paseo marítimo, las playas y zonas de baño; las áreas de protección ambiental (acantilados, charcos y bajas); los accesos a la costa, los espacios libres adyacentes al paseo marítimo y el puerto deportivo, configurándose como una yuxtaposición de actuaciones concretas sin ningún elemento integrador.

Para la ordenación del sistema costero se plantean tres alternativas:

- Alternativa cero: recoge el sistema costero actual y la problemática detectada.
- Alternativa uno: recoge el sistema costero actual intentando solventar la problemática detectada. Se da continuidad al paseo marítimo y se propone la mejora del acceso a la costa, creando nuevas zonas de baño.
- Alternativa dos: recoge el sistema costero propuesto en la alternativa uno, pero modifica el trazado del paseo marítimo, y propone mayor número de nuevas zonas de baño.

ALTERNATIVA CERO

La presente alternativa contempla el sistema costero actual y no propone soluciones a la problemática detectada en el diagnóstico. Por tanto, no puede entenderse como un modelo de ordenación alternativo, sino como el punto de partida para plantear escenarios futuros.

La ausencia de un paseo marítimo continuo a lo largo de todo el núcleo turístico, la inadecuación de los accesos peatonales a la costa y zonas de baño, así como la falta de ejecución y ausencia de espacios libres públicos en primera línea, han generado la infrautilización de este recurso.

Por otro lado, la presencia mayoritaria del uso residencial frente al turístico, la morfología de la costa y la colmatación de la primera línea costera por parte de la edificación, ocupando en muchos casos la servidumbre de protección, han dando lugar a una lectura discontinua y poco atractiva del litoral, con numerosas barreras visuales y arquitectónicas, espacios residuales y fachadas traseras degradadas en primera línea costera.

El sistema costero en la alternativa cero está formado por el tramo discontinuo del paseo marítimo que va desde Las Bajas hasta la calle La Sirena y desde la calle La Sirena hasta el Paseo Coruja; el puerto deportivo; y las zonas de baño existentes: Playa de Los Guíos, El Laguillo, Oasis, piscina natural Puerto Santiago, Las Bajas, Playa del Puertito, Playa de La Arena y la Cueva de La Vaca.



Esquema: Sistema costero. Alternativa 0. Elaboración propia.

ALTERNATIVA UNO

El objetivo de la alternativa uno, es dar solución de continuidad al litoral comprendido entre la calle La Sirena hasta el Paseo Los Gigantes y desde el Paseo La Gaviota hasta el Paseo Perenquén. Para ello, se pretende solucionar las discontinuidades que afectan principalmente al eje litoral, y adecuar el acceso a la costa, estableciendo la franja costera como área de prioridad peatonal. Así mismo, se incluyen los principales accesos existentes, completando los recorridos peatonales, de modo que se produzca una transición más adecuada a la costa. Además, se debe potenciar los recursos paisajísticos disponibles, actualmente infrautilizados, estableciendo nuevas áreas estanciales y mejorando los miradores existentes, de tal modo que el paisaje sea el protagonista y favorezca el desarrollo de una identidad diferenciada para la ciudad turística.

Actuaciones sobre los elementos que componen el sistema:

- a) **Paseo Costero.** Se propone consolidar un eje litoral continuo, entre la calle La Sirena hasta el Paseo Marítimo Las Bajas, a través de la playa de Puerto Santiago; y desde el Paseo Marítimo Las Bajas hasta la calle Poblado Marinero, a través del Barranco de La Guancha y la calle Flor de Pascua; completando los tramos sin ejecutar.

La mayor parte del suelo limítrofe con la costa en el ámbito de estudio está consolidado, por lo que establecer un paseo marítimo continuo está condicionado a esta situación. Así, el trazado

de este eje litoral no siempre discurre por la zona de servidumbre de costas, debido a la topografía del terreno (barrancos, grandes desniveles y topografía escarpada), y a que la edificación existente a veces está situada en primera línea de costa, invadiendo dicha servidumbre. Por tanto, en el trazado del paseo costero, se distinguen cuatro tramos interiores: desde la calle Poblado Marinero hasta la calle La Hondura, bordeando el barranco por la calle Hibisco; desde El Puertito hasta la calle La Sirena, pasando por la calle Agustín León y continuando por la Avenida marítima Puerto Santiago hasta la Avenida La Gaviota; y desde el Paseo Coruja y el Paseo Perenquén, pasando por la calle El Mirlo.

Así mismo, se propone la renovación de aquellos tramos que presentan problemas de degradación y obsolescencia; y la resolución de los problemas de accesibilidad y la sección inadecuada que dificultan el tránsito a través de éste.

b) **Playas y Zonas de Baño.** Se propone implementar su protagonismo dentro de la ciudad turística, mejorando las condiciones para el desarrollo de nuevas actividades en el litoral; resolviendo los problemas de accesibilidad y falta de articulación con el paseo marítimo, proponiendo adecuar los accesos existentes; eliminando las barreras y puntos de invasión del litoral.

Además, se propone acondicionar la costa para permitir dar acceso a 2 nuevas zonas de baño: una junto al actual helipuerto y otra junto a la plaza Puerto Santiago.

En cualquier caso, estas actuaciones son indicativas ya que se plantean dentro del dominio público marítimo terrestre y por tanto, son competencia de la Dirección General de la Sostenibilidad de la Costa y el Mar.

c) **Espacio Litoral.** Se pretende potenciar los valores paisajísticos y ambientales del litoral, como elementos de referencia que generen valor añadido al conjunto de la ciudad turística, mejorando la integración, acceso y disfrute de los mismos, estableciendo nuevas áreas estanciales, sendas peatonales y miradores, y mejorando la señalización de los mismos.

d) **Puerto Deportivo.** Se pretende poner en valor el puerto, resolviendo la continuidad del paseo marítimo a través del área comercial. El puerto deportivo es competencia de Puertos de la Comunidad Autónoma de Canarias, por lo que esta propuesta es indicativa.

e) **Accesos a la costa.** Se propone renovar e integrar los accesos existentes peatonales a la costa que presenten problemas de obsolescencia y degradación.



Esquema: Sistema costero. Alternativa 1. Elaboración propia.

ALTERNATIVA DOS

Al igual que la alternativa uno, el objetivo de esta alternativa es dar solución de continuidad al litoral, comprendido entre la calle La Sirena hasta el Paseo Marítimo Las Bajas y desde éste hasta la calle Poblado Marinero. La ordenación propuesta difiere de la alternativa uno en que el Paseo costero abarca todo el ámbito y se plantean nuevas zonas de baño.

Elementos que componen el sistema costero:

- a) **Paseo costero.** Se propone consolidar un eje litoral continuo, entre la calle La Sirena hasta el Paseo Marítimo Las Bajas, a través de la playa de Puerto Santiago, y desde éste hasta la calle Poblado Marinero, a través del Barranco de La Guancha y final de la Avenida Forte, completando los tramos sin ejecutar.

El trazado de este eje litoral es similar al de la alternativa uno, pero lo complementa hasta el puerto de Los Gigantes: desde la calle Poblado Marinero hasta la calle La Hondura, pasando por el tramo sin salida de la Avenida José González Forte y bordeando el barranco hasta la calle El Hibisco; desde la Avenida Marítima Puerto Santiago hasta la Playa de La Arena; desde la Playa de la Arena hasta la Avenida La Gaviota, pasando por la calle El Drago; y desde el Paseo Coruja hasta el Paseo Perenquén a través de una serventía.

Al igual que en la alternativa uno, se pretende la renovación de aquellos tramos degradados u obsoletos y mejorar la accesibilidad y sección del mismo. La peatonalización del entorno de la Plaza de la Buganvilla (calle Flor de Pascua), El Jurado y Playa de la Arena, potenciará la zona comercial y el uso del paseo marítimo.

b) **Playas y Zonas de Baño.** Además de las zonas de baño contempladas en la alternativa uno, se proponen cinco nuevas: una a la altura del Paseo Perenquén, en el límite sur del ámbito; otra a la altura del Paseo Coruja; otra junto a la plaza Puerto Santiago; otra próxima al paseo Los Gigantes; y otra al final de la Avenida José González Forte, en la desembocadura del barranco de Lerme.

Al igual que en la alternativa uno, estas actuaciones son indicativas por estar dentro del dominio público marítimo terrestre.

c) **Espacio Litoral.** Al igual que en la alternativa uno, se pretende potenciar los valores paisajísticos y ambientales del litoral, estableciendo nuevas áreas estanciales, sendas peatonales y miradores, mejorando la señalización de los mismos.

d) **Puerto Deportivo.** Del mismo modo que en la alternativa uno, se hace una propuesta indicativa para poner en valor el puerto, resolviendo la continuidad del paseo marítimo a través del área comercial.

e) **Accesos a la costa.** Al igual que la alternativa uno, se renovarán e integrarán los accesos existentes peatonales a la costa que presenten problemas de obsolescencia y degradación.



Esquema: Sistema costero. Alternativa 2. Elaboración propia.

- **EVALUACIÓN AMBIENTAL**

		CRITERIOS DE EVALUACIÓN											
		CRITERIOS DE INFORMACIÓN Y DIAGNÓSTICO						CRITERIOS DE PAISAJE URBANO					
		Información			Diagnóstico			Características morfológicas		Zonas verdes		Visibilidad	Confort ambiental
		Afección a áreas de interés geo/geom. (*)	Afección a áreas de interés flor/faunis. (*)	Adecuación a la calidad visual del paisaje	Mejora de la problemática ambiental	Adecuación a la calidad para la conservación	Adecuación a la potencialidad de uso	Modificación de las caract. De la manzana (*)	Modificación de las caract. De la parcela (*)	Ampliación de zonas verdes	Mejora en relación con el espacio construido	Incidencias sobre cuencas visuales (*)	Mejora de su percepción
PESO DE LOS CRITERIOS		6	6	9	5	4	8	7	6	8	9	5	9
SISTEMA COSTERO	A0	3	3	1	1	1	3	5	5	3	1	3	1
	A1	3	3	5	5	5	5	3	3	5	5	3	5
	A2	3	3	5	5	5	5	3	3	3	5	3	5

(*) Criterios de evaluación en negativo. En ellos se otorga un 5 cuando la propuesta resulta muy poco adecuada o contraria respecto al criterio de evaluación; y un 1 cuando la propuesta resulta muy adecuada respecto a dicho criterio.

La **Alternativa 1**, desde el punto de vista ambiental es más adecuada que la Alternativa 2 y la Alternativa 0, debido a que propone un sistema de intervenciones menos extensivo que la Alternativa 2, lo que implica que la presión antrópica sea más adecuada para el entorno.

- **EVALUACIÓN URBANÍSTICA**

		CRITERIOS DE EVALUACIÓN											
		CRITERIOS DE INFORMACIÓN Y DIAGNÓSTICO						CRITERIOS URBANÍSTICOS					
		Información			Diagnóstico			Características urbanística		Integración urbana			
		Nivel de adecuación a la normativa	Jerarquización de la red viaria.	Adecuación de las dotaciones y oferta complementaria.	Adecuación del modelo turístico.	Identificación de los valores naturales.	Adecuación de la accesibilidad y movilidad peatonal y rodada.	Aplicación de las líneas estratégicas	Grado de transformación territorial.	Incorporación del entorno periférico.	Integración del entorno privado y público.	Adecuación del mobiliario urbano y pavimentos	Capacidad de transformación del escenario urbano.
PESO DE LOS CRITERIOS		7	6	8	9	8	8	7	6	6	6	9	9
SISTEMA ZONA COSTERA	A0	5	1	3	3	3	1	1	3	1	1	1	1
	A1	5	5	3	5	5	3	5	3	5	3	5	5
	A2	3	3	5	3	5	1	3	1	3	1	1	3

A diferencia de la alternativa 0, las alternativas 1 y 2 tratan de generar una red de conexión en el frente litoral donde se potencia la linealidad del borde costero. Sin embargo, la alternativa 2 propone un excesivo grado de transformación territorial y una baja integración de los entornos público y privado.

- EVALUACIÓN ECONÓMICA

		CRITERIOS DE EVALUACIÓN										
		CRITERIOS DE CALIDAD DEL DESTINO						OTROS CRITERIOS SOCIOECONÓMICOS				
		Oferta turística			Contexto del destino			Empleo		Repercusión económica		
		Oferta de alojamiento	Oferta complementaria	Identidad destino	Accesibilidad	Funcionalidad	Orientación visitante	Empleo coyuntural	Empleo estructural	Esfuerzo inversor	Repercusión ingresos	Atracción-captación de capital
PESO DE LOS CRITERIOS		8	7	9	7	7	8	5	9	6	7	8
SISTEMA COSTERO	A0	1	1	3	1	1	1	1	3	1	1	1
	A1	3	3	3	3	3	3	3	3	5	3	3
	A2	3	3	3	3	5	3	3	3	5	3	3

La alternativa 2 es la más adecuada atendiendo al criterio socioeconómico, por la mejora de la funcionalidad del destino. La alternativa 0 es la peor de las opciones plantadas.

8.5.3 Sistema de miradores

Uno de los puntos de atracción del turismo en Puerto Santiago es su paisaje natural. El PMMIC pretende explotar este reclamo turístico de la manera más respetuosa posible, por lo que se propone el sistema de miradores para el disfrute de este recurso natural.

En la ordenación del sistema de miradores se plantean tres alternativas:

- Alternativa cero: recoge el sistema de miradores actual y su problemática detectada.
- Alternativa uno: recoge el sistema de miradores actual, pero solventando la problemática detectada. Además, se plantean nuevos miradores.
- Alternativa dos: recoge el sistema de miradores propuesto en la alternativa uno, proponiendo mayor número de miradores.

ALTERNATIVA CERO

La alternativa cero corresponde al sistema de miradores actual de Puerto Santiago. Por tanto, alberga la problemática existente recogida en el diagnóstico, y no puede entenderse como un modelo de ordenación alternativo, sino como el punto de partida para plantear escenarios futuros.

El sistema de miradores existente es escaso y difícilmente accesible. Además, no está acondicionado para permanecer en ellos periodos de tiempo para disfrutar del paisaje. Esta situación se empeora con el paisaje urbano existente que no se ha integrado con el natural.

Los miradores existentes que componen este sistema en la alternativa cero son:

- Mirador Hondura: Situado en la cubierta del parking situado entre la calle La Hondura y la Avenida V Centenario. Cuenta con pavimentación y aparcamientos en batería. Desde él se tiene visión del núcleo de Los Gigantes y de la isla de La Palma.
- Mirador Puerto pesquero: Situado a mitad de la Avenida V Centenario. Cuenta con pavimentación y mobiliario urbano para zona de descanso. Desde él se puede disfrutar de las vistas del muelle pesquero de La Vigilia y la isla de La Gomera.
- Mirador en Avenida V Centenario: Situado en el encuentro de la Avenida V Centenario con la Avenida José González Forte. Cuenta con pavimentación y mobiliario urbano para zona de descanso. Desde él se puede disfrutar de las vistas del núcleo de Los Gigantes, el acantilado de Los Gigantes y de la isla de La Palma.
- Mirador Archipenque: Situado en el acceso este del núcleo de Los Gigantes y accesible desde la Avenida V Centenario. Cuenta con pavimentación, mobiliario urbano para zona de descanso, aparcamientos en línea, servicio de cafetería y paneles de información del paisaje. Desde él se puede disfrutar de la vista panorámica del núcleo de Los Gigantes, el puerto deportivo, el acantilado Los Gigantes y las islas de La Gomera y La Palma.
- Mirador Las Bajas: Situado en el paseo marítimo Las Bajas, por lo que sólo es accesible de manera peatonal. Cuenta con pavimentación y mobiliario urbano para zona de descanso. Desde él se puede disfrutar de las vistas al mar y a las islas de La Gomera y La Palma.



Esquema: Sistema de miradores. Alternativa 0. Elaboración propia.

ALTERNATIVA UNO

El sistema de miradores de la ciudad turística de Puerto Santiago, pretende implementar un sistema donde se localicen puntos equipados que muestren paisajes de gran valor visual de La Gomera, Los Acantilados de Los Gigantes y del núcleo de Puerto Santiago. Este sistema pretende configurarse como un sistema que aporte sensaciones y nuevas experiencias al turista con elementos atractivos y explicativos de todo aquello que está observando.

Se diferencia dos tipos de miradores en función de su ubicación y del tratamiento de los mismos:

a) **Mirador del Mar.** Se propone dotar al ámbito de nuevos miradores del mar que configuren espacios contemplativos y de descanso junto a éste, donde el turista puede disfrutar de los beneficios terapéuticos del sol, la brisa marina y el marco incomparable del paisaje que le rodea. La sensación de bienestar se completa con el uso de materiales cálidos como la madera, con mobiliario adaptado al descanso y con la vegetación.

En este grupo se incluye el mirador existente de Las Bajas y se propone 3 nuevos:

- Mirador El Perenquén: Situado en el Paseo Perenquén, en el extremo sur del ámbito. Desde él se podrá disfrutar de las vistas sobre el mar, la isla de La Gomera y la costa situada al sur del ámbito de ordenación. Además marcará el extremo sur del paseo costero.

- Mirador La Arena: Situado junto a la playa de La Arena, junto al helipuerto. Desde él se podrá visualizar la playa de La Arena y las islas de La Gomera y La Palma.

- Mirador La Vigilia: Situado en primera línea marítima y accesible desde la calle El Puente. Desde él se podrá disfrutar de las vistas hacia el sur de la plaza de Puerto Santiago y de Costa Salvaje; hacia el norte del muelle pesquero de La Vigilia y la costa de La Hondura; y las islas de La Gomera y La Palma.

b) **Mirador de la Naturaleza.** Se pretende potenciar los miradores de la naturaleza existentes. Éstos se encuentran vinculados a la red de parques transversales que proporciona lugares de descanso, contemplación de la naturaleza y la posibilidad de disfrutar de momentos de ocio. Estos miradores permiten disfrutar de las potencialidades culinarias del núcleo, incorporando cafeterías y restaurantes, generando la sensación de satisfacción de poder compartir este momento con el paisaje.

En este grupo se incluye los miradores existentes de la Hondura, Puerto pesquero, Archipenque y V Centenario y se propone 1 nuevo:

- Mirador en calle Las Adelfas: Este mirador se sitúa al final de la calle Las Adelfas. Desde este punto se puede disfrutar de la vista panorámica del puerto y de los acantilados de Los Gigantes, y de las islas de La Gomera y La Palma.



Esquema: Sistema de miradores. Alternativa 1. Elaboración propia.

ALTERNATIVA DOS

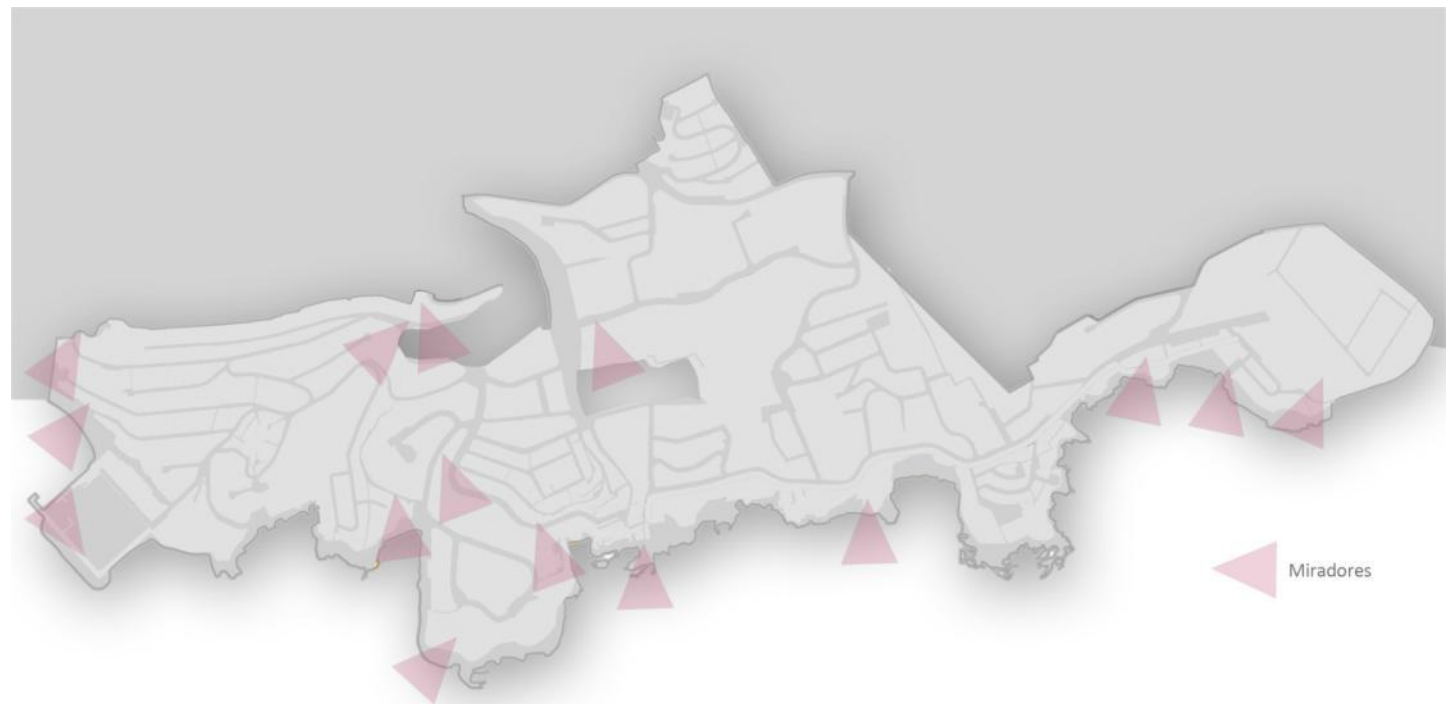
La alternativa dos parte de la alternativa uno y la implementa por medio de 6 nuevos miradores: cuatro miradores del mar y dos miradores de la naturaleza.

a) **Mirador del Mar.**

- Mirador Coruja: Situado en la calle Capirote, junto al Paseo Coruja. Desde él se podrá disfrutar de las vistas sobre el mar y la costa de El Varadero y Punta Negra.
- Mirador en Avda. La Gaviota: Situado en la Avenida La Gaviota. Desde él se puede disfrutar del mar, la vista de la costa de El Varadero y Punta Negra, y de las islas de La Gomera y La Palma.
- Mirador Piscina natural Puerto Santiago: situado en el Paseo los Gigantes que da acceso a la piscina natural Puerto Santiago. Desde él se podrá disfrutar de las vistas sobre el mar, la piscina natural y la isla de La Palma.
- Mirador en Puerto Los Gigantes: Este mirador es indicativo ya que se sitúa en el espigón del Puerto deportivo de Los Gigantes. Desde él se podrá disfrutar del mar, la brisa marina, del paisaje del acantilado de Los Gigantes y de la isla de La Palma, sin ningún tipo de obstáculo ni edificación.

b) **Mirador de la Naturaleza.**

- Mirador en parque existente: Situado en el parque existente en la calle Juan Manuel Capdevielle San Martín. Desde él se podrá disfrutar de las vistas sobre La Hondura y la isla de la Gomera.
- Mirador en calle Tabaiba: Situado al final de la calle Tabaiba, en una pequeña explanada que actualmente se utiliza como mirador. Desde él se puede disfrutar de las vistas sobre el Puerto deportivo, el núcleo de Los Gigantes, el acantilado de Los Gigantes, y las islas de La Gomera y La Palma.



Esquema: Sistema de miradores. Alternativa 2. Elaboración propia.

- **EVALUACIÓN AMBIENTAL**

CRITERIOS DE EVALUACIÓN													
CRITERIOS DE INFORMACIÓN Y DIAGNÓSTICO						CRITERIOS DE PAISAJE URBANO							
Información			Diagnóstico			Características morfológicas		Zonas verdes		Visibilidad	Confort ambiental		
Afección a áreas de interés geo/geom. (*)	Afección a áreas de interés flor/faunis. (*)	Adecuación a la calidad visual del paisaje	Mejora de la problemática ambiental	Adecuación a la calidad para la conservación	Adecuación a la potencialidad de uso	Modificación de las caract. De la manzana (*)	Modificación de las caract. De la parcela (*)	Ampliación de zonas verdes	Mejora en relación con el espacio construido	Incidencias sobre cuencas visuales (*)	Mejora de su percepción		
PESO DE LOS CRITERIOS	6	6	9	5	4	8	7	6	8	9	5	9	
SISTEMA MIRADORES	A0	5	5	1	1	1	1	5	5	1	1	3	1
	A1	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	3	5
	A2	5	5	5	5	5	3	3	3	5	3	3	5

La **Alternativa 1**, desde el punto de vista ambiental es más adecuada que la Alternativa 2 y la Alternativa 0, debido a que propone un sistema de intervenciones menos extensivo que la Alternativa 2, siendo la presión antrópica más adecuada al entorno.

- **EVALUACIÓN URBANÍSTICA**

CRITERIOS DE EVALUACIÓN													
CRITERIOS DE INFORMACIÓN Y DIAGNÓSTICO						CRITERIOS URBANÍSTICOS							
Información			Diagnóstico			Características urbanística		Integración urbana					
Nivel de adecuación a la normativa.	Jerarquización de la red viaria.	Adecuación de las dotaciones y oferta complementaria.	Adecuación del modelo turístico.	Identificación de los valores naturales.	Adecuación de la accesibilidad y movilidad peatonal y rodada.	Aplicación de las líneas estratégicas.	Grado de transformación territorial.	Incorporación del entorno periférico.	Integración del entorno privado y público.	Adecuación del mobiliario urbano y pavimentos.	Capacidad de transformación del escenario urbano.		
PESO DE LOS CRITERIOS	7	6	8	9	8	8	7	6	6	6	9	9	
SISTEMA MIRADORES	A0	5	3	1	3	1	1	1	1	3	1	3	1
	A1	5	5	3	5	5	5	5	5	3	5	5	5
	A2	3	3	3	3	5	3	5	5	5	3	5	3

Un sistema adecuado para Puerto Santiago, es el de miradores, ya que se trata de un ámbito con gran potencial visual. Actualmente la red de miradores se encuentra poco desarrollada y en avanzado estado de deterioro. La alternativa 1 pretende implementar la cantidad de miradores sacando partido a este aspecto tan poco explotado, concentrando la actividad en puntos estratégicos. Sin embargo, la alternativa 2, a pesar de albergar mayor número de miradores, no concentra la actividad en aquellos puntos de mayor calidad visual, por lo que no centralizaría la actividad turística en torno a ellos, del mismo modo que la alternativa 1.

- **EVALUACIÓN ECONÓMICA**

		CRITERIOS DE EVALUACIÓN										
		CRITERIOS DE CALIDAD DEL DESTINO					OTROS CRITERIOS SOCIOECONÓMICOS					
		Oferta turística			Contexto del destino			Empleo		Repercusión económica		
		Oferta de alojamiento	Oferta complementaria	Identidad destino	Accesibilidad	Funcionalidad	Orientación visitante	Empleo coyuntural	Empleo estructural	Esfuerzo inversor	Repercusión ingresos	Atracción-captación de capital
PESO DE LOS CRITERIOS		8	7	9	7	7	8	5	9	6	7	8
SISTEMA DE MIRADORES	A0	1	1	3	3	3	1	1	1	1	1	1
	A1	1	3	5	3	5	1	1	1	3	3	3
	A2	1	3	5	3	5	1	1	1	3	3	3

Al igual que lo ocurrido en los espacios libres, no hay diferencia entre la alternativa 1 y 2, quedando descartada la alternativa cero desde el criterio socioeconómico.

8.5.4 Sistema de espacios libres públicos

El sistema de espacios libres públicos de Puerto Santiago lo componen aquellos espacios públicos de esparcimiento, independientemente del carácter del mismo: parques, plazas, jardines o áreas de juego y recreo para niños. La ordenación de este sistema se realiza en base a la calificación del suelo realizada en el planeamiento vigente, diferenciándose entre los que están ejecutados y los que están pendientes de ejecutar.

En la ordenación del sistema de espacios libres públicos se plantean tres alternativas:

- Alternativa cero: recoge los espacios libres públicos ejecutados.
- Alternativa uno: recoge los espacios libres públicos de la alternativa cero, y aquellos recogidos en el planeamiento vigente, estableciendo prioridad en la ejecución de los mismos.
- Alternativa dos: recoge la totalidad de los espacios libres públicos propuestos en el planeamiento vigente, sin establecer prioridad en su ejecución.

ALTERNATIVA CERO

La alternativa cero del sistema de espacios libres públicos, recoge aquellos espacios libres públicos calificados por el planeamiento vigente y que han sido ejecutados (en torno al 40% de la totalidad).

Si bien la mayoría de los espacios libres públicos situados en torno a los principales atractores turísticos presentan un estado aceptable (debido al mantenimiento de los mismos o renovación reciente), la situación general de la red no es buena. Gran parte de los espacios libres públicos presentan inadecuación funcional, déficit dotacional, degradación y falta de mantenimiento.

El sistema de espacios libres públicos de la presente alternativa, se compone tanto de los espacios libres públicos que tienen un aceptable estado de conservación y utilización, y los que presentan fenómenos de degradación y abandono. Por tanto, esta alternativa recoge la situación actual del sistema de espacios libres públicos y mantiene la problemática existente.

Los espacios libres públicos que conforman esta alternativa son:

- Plaza Bugarvilla
- Parque en Barranco de Lerme
- Plaza mirador en Avenida V Centenario
- Plaza mirador Archipenque
- Plaza en cubierta de parking en avenida V Centenario
- Área ajardinada en calle El Hibisco
- Plaza en calle Petunia
- Plaza junto a Ludoteca de Puerto Santiago (en la calle Herrador)
- Plaza en calle La Tosca
- Plaza en calle El Puerto
- Parques en calle Juan Manuel Capdeville San Martín
- Plaza en calle Antonio González Barrios
- Parque en calle Antonio González Barrios
- Plaza Puerto Santiago
- Zonas ajardinadas en avenida Marítima Puerto de Santiago
- Área de juego en calle El Lajal
- Plaza en calle El Bermeano
- Área ajardinada en Punta Negra
- Área ajardinada en carretera a Alcalá (TF-47)
- Área ajardinada en calle Santa Bárbara
- Área ajardinada en avenida San Antonio

Los espacios libres públicos incluidos en esta alternativa, hacen un total de 58.139,77 m² de los cuales, 57.478,71 m² cumplen con las condiciones de dimensión y de ubicación necesarias para ser computables.



Esquema: Sistema de espacios libres públicos. Alternativa 0. Elaboración propia.

ALTERNATIVA UNO

La alternativa uno propone la ejecución de todos los espacios libres públicos calificados por el planeamiento vigente, pero establece prioridad en la ejecución de algunos de ellos. De este modo, se pretende solventar parte de la problemática detectada, por medio de la ejecución de aquellos espacios libres públicos incompletos y que se han detectado como espacios de esparcimiento necesarios para el correcto funcionamiento de la ciudad turística.

Las principales características del sistema de espacios libres públicos para esta alternativa son:

- a) Ampliar el parque situado en el barranco de Lerne por medio de la ejecución de la totalidad del suelo calificado como deportivo y espacio libre. A pesar de su topografía, se trata de una de las zonas más privilegiadas del ámbito, tanto por su posición de centralidad como por su desembocadura directa al mar, existiendo una gran superficie de menor pendiente, capaz de desarrollar actividades al aire libre.

- b) Ampliar el espacio libre público donde se sitúa el mirador V Centenario. Con este espacio se pretende mejorar el acceso a las cotas bajas del ámbito y crear un espacio de esparcimiento que permita el descanso y disfrutar de las vistas de la zona.
- c) Ampliar la plaza de Puerto Santiago por medio de la ejecución del espacio libre público anexo a la misma. Se pretende dar solución al problema de obsolescencia de la plaza de Puerto Santiago y crear un espacio de transición entre el espacio libre público y la costa.

La ejecución de esta alternativa no implica la no ejecución de los espacios libres públicos calificados por el planeamiento, sino que establece prioridad en la ejecución de aquellos que son de interés, por lo que la superficie total de espacio libre público es de 143.180,87 m² de los cuales, 141.833,22 m² cumplen con las condiciones de dimensión necesarias para ser computables.

Esta red de espacios libres públicos se complementará y conectará, por medio de las intervenciones (tanto peatonales como rodadas) incluidas en el sistema de movilidad.



Esquema: Sistema de espacios libres públicos. Alternativa 1. Elaboración propia.

ALTERNATIVA DOS

La alternativa dos, no sólo recoge los espacios libres públicos contemplados en la alternativa cero y uno, sino que además propone la ejecución de la totalidad de los espacios libres públicos contemplados en el planeamiento vigente, sin dar prioridad a ninguno de ellos.

A diferencia de la alternativa uno, esta alternativa completaría la totalidad de la ejecución de los espacios libres públicos del ámbito de ordenación, sin dar prioridad a los ubicados en ciertos puntos estratégicos de la ciudad turística.

Los espacios libres públicos incluidos en esta alternativa, hacen un total de 143.180,87 m² de los cuales, 141.833,22 m² cumplen con la dimensión necesaria para ser computables, al igual que en la alternativa uno.

Esta red de espacios libres públicos se complementará y conectará, por medio de las intervenciones (tanto peatonales como rodadas) incluidas en el sistema de movilidad.



Esquema: Sistema de espacios libres públicos. Alternativa 2. Elaboración propia.

- **EVALUACIÓN AMBIENTAL**

CRITERIOS DE EVALUACIÓN													
CRITERIOS DE INFORMACIÓN Y DIAGNÓSTICO							CRITERIOS DE PAISAJE URBANO						
Información			Diagnóstico				Características morfológicas		Zonas verdes		Visibilidad	Confort ambiental	
Afección a áreas de interés geo/geom. (*)	Afección a áreas de interés flor/faunis. (*)	Adecuación a la calidad visual del paisaje	Mejora de la problemática ambiental	Adecuación a la calidad para la conservación	Adecuación a la potencialidad de uso	Modificación de las carac. De la manzana (*)	Modificación de las carac. De la parcela (*)	Ampliación de zonas verdes	Mejora en relación con el espacio construido	Incidencias sobre cuencas visuales (*)	Mejora de su percepción		
PESO DE LOS CRITERIOS		6	6	9	5	4	8	7	6	8	9	5	9
SISTEMA ESPACIOS LIBRES	A0	5	5	1	1	1	1	5	5	1	1	3	1
	A1	5	5	5	5	5	5	3	3	5	5	3	5
	A2	5	5	5	5	5	5	1	1	3	5	3	5

(*) Criterios de evaluación en negativo. En ellos se otorga un 5 cuando la propuesta resulta muy poco adecuada o contraria respecto al criterio de evaluación; y un 1 cuando la propuesta resulta muy adecuada respecto a dicho criterio

Tras el análisis comparado, la **Alternativa 1** se adecua mejor que la Alternativa 2, ya que la estrategia propuesta se remite estrictamente al espacio público ya urbanizado, por lo que la adecuación a la calidad visual del paisaje, a la potencialidad de uso del soporte territorial y la mejora del confort ambiental que suponen, genera un incremento considerable en la calidad del ambiente urbano y en el paisaje del espacio público del núcleo turístico.

- **EVALUACIÓN URBANÍSTICA**

		CRITERIOS DE EVALUACIÓN											
		CRITERIOS DE INFORMACIÓN Y DIAGNÓSTICO						CRITERIOS URBANÍSTICOS					
		Información			Diagnóstico			Características urbanística		Integración urbana			
		Nivel de adecuación a la normativa.	Jerarquización de la red viaria.	Adecuación de las dotaciones y oferta complementaria.	Adecuación del modelo turístico.	Identificación de los valores naturales.	Adecuación de la accesibilidad y movilidad peatonal y rodada.	Aplicación de las líneas estratégicas.	Grado de transformación territorial.	Incorporación del entorno periférico.	Integración del entorno privado y público.	Adecuación del mobiliario urbano y pavimentos.	Capacidad de transformación del escenario urbano.
PESO DE LOS CRITERIOS		7	6	8	9	8	8	7	6	6	6	9	9
SISTEMA ESPACIOS LIBRES	A0	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	3	1
	A1	5	3	5	5	5	3	5	3	3	5	5	5
	A2	3	5	5	3	5	3	5	5	5	3	3	5

La alternativa 1 se muestra más adecuada según los criterios urbanísticos, ya que la alternativa 0 presenta una considerable falta de adecuación al modelo debido a la desconexión entre los espacios libres públicos. Por el contrario, la alternativa 2, a pesar de que integra en la trama espacios libres públicos periféricos y no tratados, no establece prioridad en la ejecución de los mismos, por lo que no solventaría a corto plazo la problemática detectada.

- **EVALUACIÓN ECONÓMICA**

		CRITERIOS DE EVALUACIÓN										
		CRITERIOS DE CALIDAD DEL DESTINO						OTROS CRITERIOS SOCIOECONÓMICOS				
		Oferta turística			Contexto del destino			Empleo		Repercusión económica		
		Oferta de alojamiento	Oferta complementaria	Identidad destino	Accesibilidad	Funcionalidad	Orientación visitante	Empleo coyuntural	Empleo estructural	Esfuerzo inversor	Repercusión ingresos	Atracción-captación de capital
PESO DE LOS CRITERIOS		8	7	9	7	7	8	5	9	6	7	8
SISTEMA DE ESPACIO LIBRE	A0	1	1	3	1	1	1	1	1	1	1	1
	A1	3	1	3	3	5	3	1	1	1	1	3
	A2	3	1	3	3	5	3	1	1	1	1	3

Respecto a los espacios libres, no existe diferencia entre la alternativa 2 y 1, ya que no hay diferencias en este sistema entre ambas alternativas. Desde este punto de vista se descarta la alternativa cero por tratarse de una alternativa muy poco adecuada.

8.6 ALTERNATIVAS EN EL ESPACIO PRIVADO

Uno de los objetivos de ordenación de este PMMIC es fomentar el uso turístico en Puerto Santiago, para lo cual es necesario especializar el uso mixto hacia el turístico y establecerlo en ciertas parcelas que actualmente no tienen esa calificación. Para ello, se han estudiado las parcelas calificadas por el planeamiento vigente con uso de alojamiento (tanto las turísticas, como las mixtas y las residenciales) y las de equipamiento complementario; el destino que da el PTOTT a cada una de las áreas incluidas en el ámbito (residencial, mixta o turística); así como la tipología edificatoria y el uso que efectivamente se ha implantado; con la intención de distinguir los espacios privados susceptibles de albergar el uso turístico.

Así mismo, y en base a lo establecido en el artículo 25 de la Ley 2/2013, de 29 de mayo, de renovación y modernización turística de Canarias, en las alternativas planteadas se trata de agrupar los usos existentes y propuestos con el objeto de definir áreas de uso exclusivo turístico o residencial.

La implantación y el mantenimiento del uso turístico, podrá llevar aparejado un incremento de edificabilidad, en aquellas parcelas calificadas con este uso cuya tipología y la orografía del terreno de la parcela lo permitan; así como en las parcelas de equipamiento complementario que faciliten la mejora de la oferta turística. Sin embargo, otro de los objetivos de ordenación del espacio privado es la mejora y cualificación de la oferta turística, por lo que habrá que hacer compatible ese incremento de edificabilidad con los valores propios del núcleo y la impresionante naturaleza que lo rodea, lo que conllevará la apertura de los espacios a las vistas panorámicas de la zona; por lo tanto, como norma general, no se aumentará la ocupación máxima de las parcelas.

ALTERNATIVA 0

La ordenación establecida en la alternativa 0 se corresponde con el planeamiento vigente en el ámbito de actuación (las NNS de 1991 en los ámbitos de suelo de uso turístico que se encuentran suspendidos en el Plan General de Ordenación de 2005 de Santiago del Teide, además de los planes parciales de Santiago del Teide, Lajas de Chapín y San Francisco, así como el Plan General de Ordenación de Guía de Isora de 2010 en la zona que corresponde a este municipio), teniendo en consideración el uso efectivo de aquellas parcelas calificadas como mixtas que ya ha sido edificadas.

En el ámbito de ordenación existen pocas parcelas con uso principal turístico, ya que la mayoría de ellas ha surgido del desarrollo urbanístico de unidades de actuación. Sin embargo, se contempla el uso turístico como compatible en casi todas las parcelas de uso principal residencial. Esto se debe a que las NNS de Santiago del Teide son anteriores a las Directrices de Ordenación del Turismo, por lo que no les era de aplicación la Directriz 12.1 en la que se regulaba el uso residencial dentro de las zonas turísticas (Directriz que posteriormente ha sido derogada por la Ley 2/2013, de 29 de mayo, de Renovación y Modernización Turística de Canarias), ni el PTOTT.

De esta manera, si bien desde los orígenes de la configuración de Los Gigantes, Puerto Santiago y Playa la Arena, el propósito fue constituir un núcleo turístico, la realidad edificatoria ha sido otra. El uso turístico es

menor que el residencial, tanto por la residencialización de algunos establecimientos turísticos como por la elección de construir edificios de uso residencial en parcelas calificadas como mixtas.

El resultado es un salpicado de parcelas con uso turístico en el ámbito de actuación; situación que habría que revertir, ya que no se realiza una especialización de usos; de tal modo que los usos residenciales continúan conviviendo con los mixtos y con los turísticos en la misma área. Por otro lado, los equipamientos complementarios al uso turístico no se encuentran en un estado óptimo. Por tanto, mantener la ordenación existente en el espacio privado, no resolvería la problemática detectada, ni fomentaría el crecimiento del uso turístico en el núcleo de Puerto Santiago.

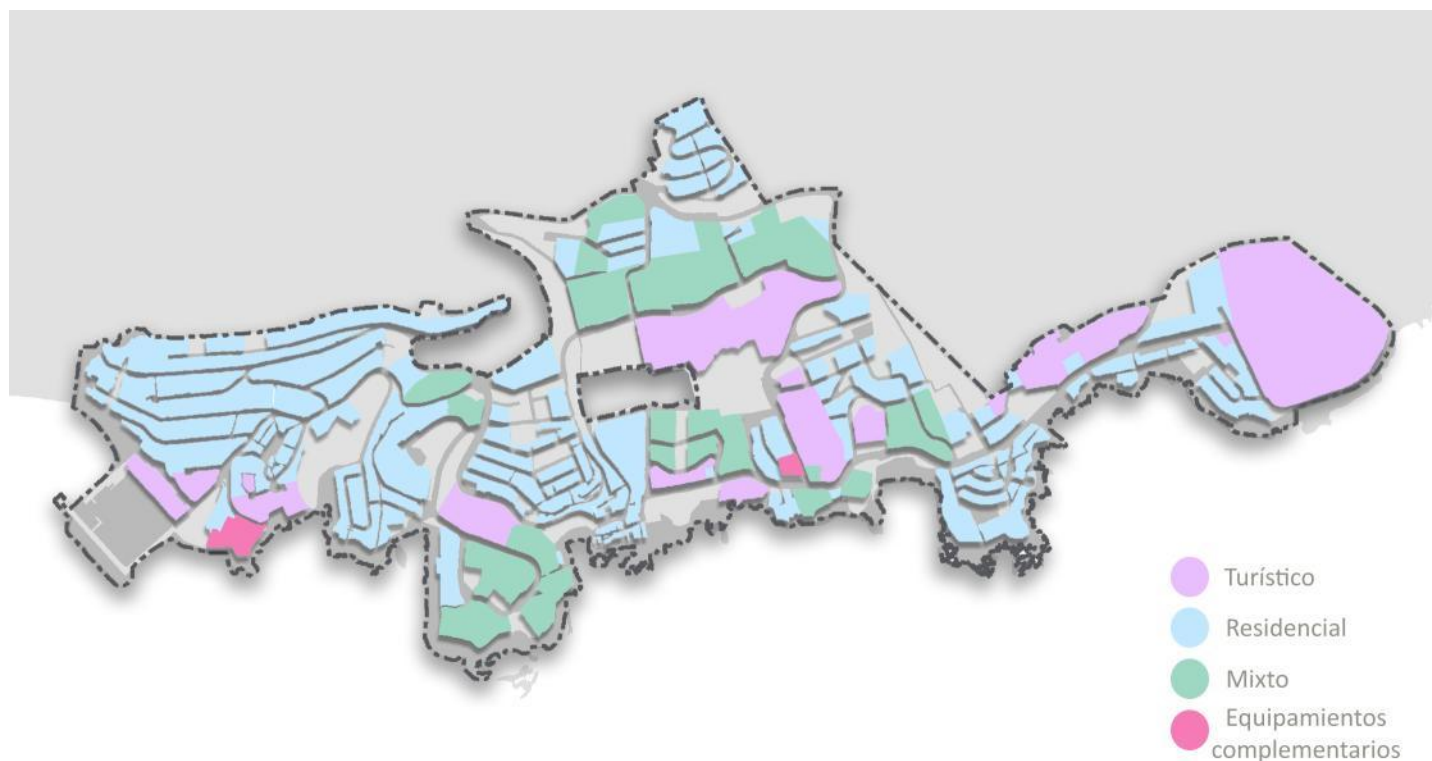


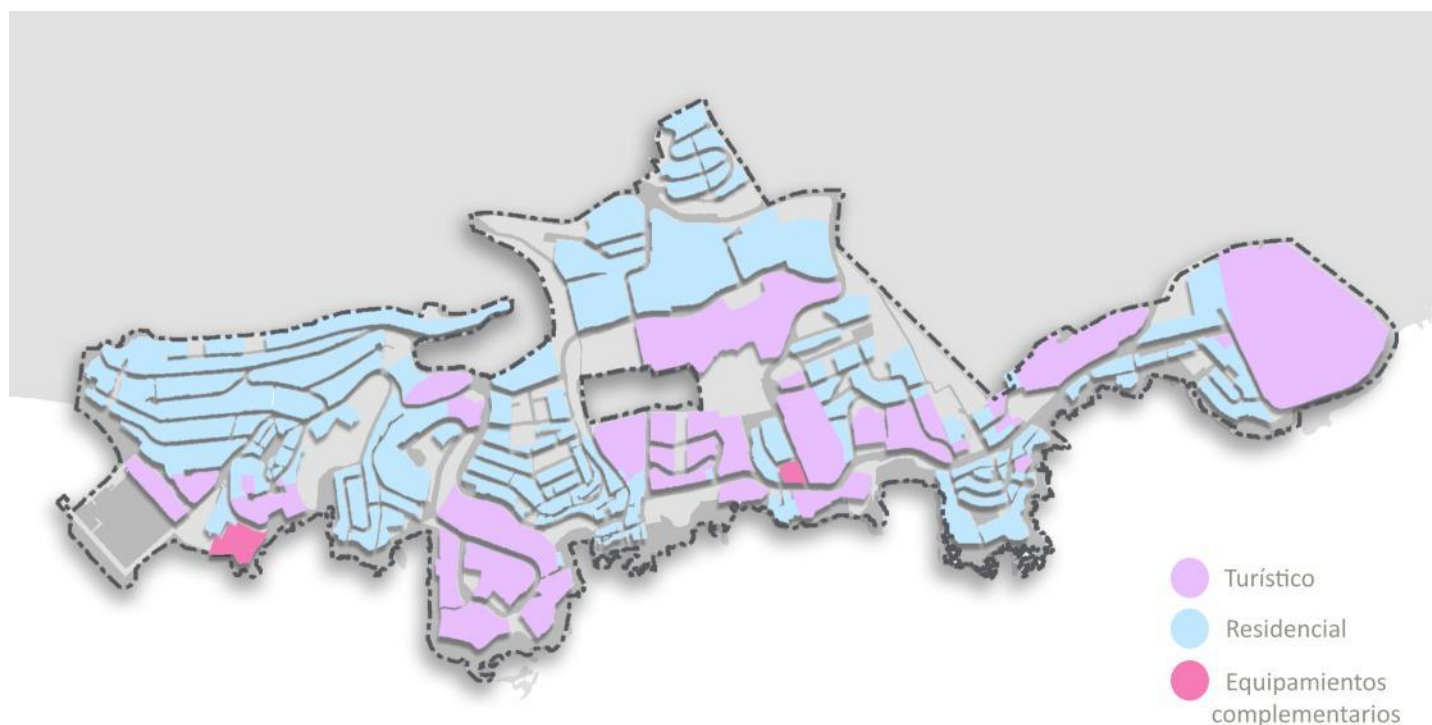
Imagen: Alternativa 0 de la estrategia en el espacio privado. Elaboración propia.

ALTERNATIVA 1

Partiendo de las premisas explicadas anteriormente, esta alternativa pretende potenciar la Avenida Marítima como eje estructurante que articula las distintas áreas del núcleo turístico, dada su situación próxima a la costa, donde se desarrollan las actividades de ocio y disfrute relacionadas con la misma. Con este fin, se han destinado al uso exclusivo turístico aquellas parcelas que ya lo contemplan o que son susceptibles de albergarlo por sus condiciones dimensionales y formales y su tipología edificatoria, y que son accesibles desde ese eje estructurante. Por otro lado, de forma general, las parcelas con calificación mixta que no se encuentren en la zona costera, se especializan con el uso residencial.

Además tienen uso turístico principal, aquellas parcelas que, a pesar de no estar apoyadas en el eje estructurante mencionado, acogen establecimientos turísticos de gran importancia para el núcleo turístico, tanto por su reciente construcción como por la buena calidad de su oferta alojativa. Es el caso del Gran Hotel Costa Los Gigantes (con categoría de 4 estrellas), contemplado en la Modificación de la ejecución del Plan Parcial Santiago del Teide.

De este modo se pretende potenciar la zona costera del núcleo como destino turístico, mejorando de manera complementaria la oferta comercial, de ocio y de esparcimiento de la zona. La propia orografía del terreno, así como la realidad existente la hacen idónea para potenciar dichos usos. La parte alta del núcleo, más desvinculada de la costa, y situada en ladera, se reservaría para el uso residencial y de descanso.



Esquema alternativa 1 en el Espacio privado. Elaboración propia

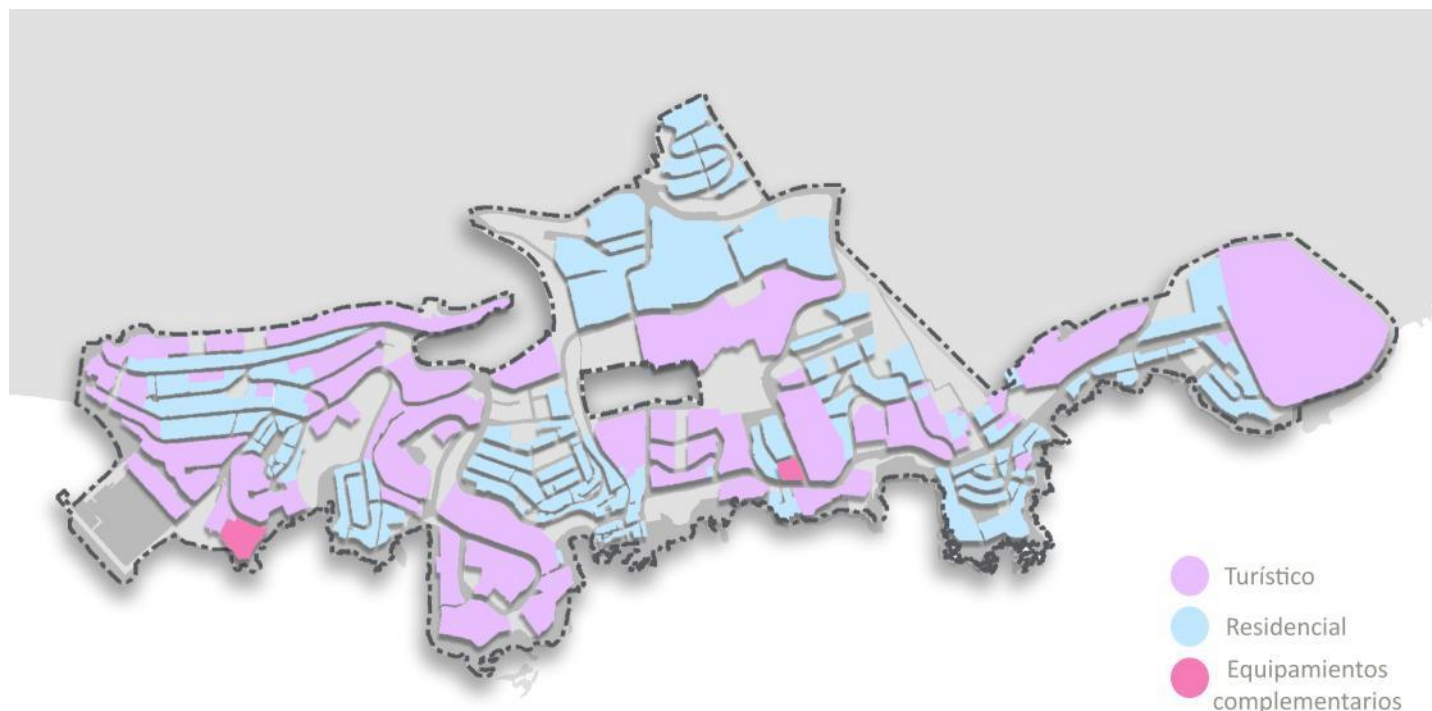
ALTERNATIVA 2

La alternativa 2 apuesta por unificar el área del PMMIC, potenciando el uso turístico en todas las parcelas susceptibles de acogerlo. Por tanto, en esta alternativa se incorporan más parcelas con el uso turístico en el ámbito de Los Gigantes, así como otras parcelas del P.P. Santiago del Teide en las que se puede implantar la tipología de villa. La incorporación de dichas parcelas supondría la conformación de una trama urbana en la que los usos residenciales y turísticos estuvieran claramente especializados, poniendo especial énfasis en aquellas parcelas en el borde norte del ámbito, que cuentan con unas vistas panorámicas excepcionales sobre la playa de los Guíos y los Acantilados de Los Gigantes. Las parcelas incluidas cuentan con la tipología edificatoria y la estructura de propiedad necesarias para ser calificadas con el uso turístico.

Al estudiar las parcelas susceptibles de albergar el uso turístico, se han detectado parcelas con uso principal residencial que albergan establecimientos turísticos con autorización previa, se ha mantenido dicho uso residencial por encontrarse calificadas como área turística exclusivamente residencial en el PTOTT. Por otra parte, se han excluido varias parcelas calificadas como mixtas en las que existe edificación residencial, ya que, tanto por haberse decantado por este uso, como por su tipología edificatoria, parece conveniente mantener el uso residencial.

Por otra parte, se propone la conversión de parte del uso residencial del Sector C - El Cercado a turístico (en las parcelas 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15 y 16, resultando una sola parcela con frente a la calle Juan Manuel Capdevielle San Martín), con la finalidad de colmatar un frente turístico continuo en esa calle y no comprometer el futuro desarrollo de los suelos urbanizables; dando viabilidad a iniciativas futuras y tratando de corregir la residencialización de Los Gigantes, Puerto Santiago, Playa de La Arena. El Convenio urbanístico en el Sector C- El Cercado se incorpora como Anexo a este PMMIC.

Del mismo modo, se considera de gran importancia para el núcleo, como uso complementario al turístico, un equipamiento privado existente situado a pie de costa (las piscinas abiertas al público de Oasis Park). Sin embargo, se ha constatado que la ocupación máxima recogida en el planeamiento vigente no le permite materializar la edificabilidad que el mismo le otorga, por lo que, en esta alternativa, se aumenta el parámetro de ocupación máxima de esta parcela, ya que se considera que una de las razones por las que no se encuentra al máximo rendimiento podría ser la incapacidad de materializar esta edificabilidad. Éste, junto al Puerto Deportivo de los Gigantes, supone un importante foco de atracción turística en la zona Noroeste del ámbito. Con la intención de crear otro foco de atracción en la zona de playa de la Arena, que complemente la oferta turística existente, se propone aumentar la edificabilidad y la ocupación de una parcela que contiene una edificación inacabada que se destina al uso terciario, a fin de favorecer su renovación.



Esquema alternativa 2 en el Espacio privado. Elaboración propia.

EVALUACIÓN AMBIENTAL

CRITERIOS DE EVALUACIÓN														
CRITERIOS DE INFORMACIÓN Y DIAGNÓSTICO							CRITERIOS DE PAISAJE URBANO							
Información			Diagnóstico				Características morfológicas		Zonas verdes		Visibilidad	Confort ambiental		
Afección a áreas de interés geo/geom. (*)	Afección a áreas de interés flor/faunis. (*)	Adecuación a la calidad visual del paisaje	Mejora de la problemática ambiental	Adecuación a la calidad para la conservación	Adecuación a la potencialidad de uso	Modificación de las carac. De la manzana (*)	Modificación de las carac. De la parcela (*)	Ampliación de zonas verdes	Mejora en relación con el espacio construido	Incidencias sobre cuencas visuales (*)	Mejora de su percepción			
PESO DE LOS CRITERIOS														
		6	6	9	5	4	8	7	6	8	9	5	9	
PROPUESTAS DE LAS ALTERNATIVAS A EVALUAR. ESTRATEGIAS EN EL ESPACIO PRIVADO	A0	Cambio de uso	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	
		Incremento de edificabilidad	1	1	1	5	1	1	5	5	1	1	3	1
		Incremento de altura	1	1	1	5	1	1	5	5	1	1	3	1
	A1	Cambio de uso	1	1	3	3	3	5	1	1	3	3	1	1
		Incremento de edificabilidad	1	1	3	3	3	5	3	3	3	3	3	5
		Incremento de altura	1	1	3	3	3	5	3	3	3	3	3	5
	A2	Cambio de uso	1	1	3	3	3	3	1	1	3	3	1	1
		Incremento de edificabilidad	1	1	3	1	3	3	1	1	3	3	1	3
		Incremento de altura	1	1	3	1	3	3	1	1	3	3	1	3

La Alternativa 0, o no intervencionista, implica la imposibilidad de actuar en el espacio urbano privado, con el consiguiente freno que genera sobre la revitalización del paisaje urbano. La no actuación –generalizada– sobre el espacio edificado revertirá, con el tiempo, en una acentuación de la problemática ambiental de la calidad estética de las edificaciones y en un empeoramiento de la percepción del confort ambiental. Por ello, la Alternativa 0 no sólo iría en claro detrimento de la calidad visual del paisaje, el confort ambiental y de la escena urbana de la ciudad turística, sino que también se contraponen al fin perseguido por los siguientes objetivos ambientales expuestos en el Plan de Modernización.

La Alternativa 1 se muestra, desde el punto de vista ambiental, como “algo adecuada” para ser desarrollada en el Plan, sin embargo es la que mejor valoración obtiene de las tres analizadas. Esta estrategia

se remite mayoritariamente al espacio privado ya edificado en el sector costero del ámbito de actuación, por lo que el ajuste a la calidad visual del paisaje –sobre todo desde el punto de vista de la renovación edificatoria-, a la potencialidad de uso del espacio edificado y el incremento del confort ambiental que suponen, genera una mejora de la imagen general del paisaje urbano de la ciudad turística a pesar del aspecto negativo que supone el aumento de alturas en los ámbitos de Playa de La Arena y de Varadero.

Por último, la Alternativa 2 obtiene una valoración ambiental “poco adecuada” dado que corresponde con la estrategia más intervencionista de las que se plantean, generalizando el aumento de alturas en todo el ámbito de actuación lo que podría generar una importante afección negativa sobre el paisaje urbano desvirtuando el carácter, marcadamente residencial, que han adoptado algunas áreas, además de no amoldarse a las particularidades de potencialidad de uso del territorio. No cabe olvidar que el incremento de alturas generalizado también incidiría en la apreciación visual del continuo urbano desde el litoral al generarse un efecto pantalla producido por las edificaciones.

- EVALUACIÓN SOCIO-ECONÓMICA

			CRITERIOS DE EVALUACIÓN										
			CRITERIOS DE CALIDAD DEL DESTINO						OTROS CRITERIOS SOCIOECONÓMICOS				
			Oferta turística			Contexto del destino			Empleo		Repercusión económica		Atracción-captación de capital
			Oferta de alojamiento	Oferta complementaria	Identidad destino	Accesibilidad	Funcionalidad	Orientación visitante	Empleo coyuntural	Empleo estructural	Esfuerzo inversor	Repercusión ingresos	
PESO DE LOS CRITERIOS			8	7	9	7	7	8	5	9	6	7	8
PROPUESTAS DE LAS ALTERNATIVAS A EVALUAR. ESTRATEGIAS EN EL ESPACIO PRIVADO	A0	Cambio de uso	1	1	1	1	1	1	1	1	5	1	1
		Incremento de edificabilidad	1	1	1	1	1	1	1	1	5	1	1
		Aumento de alturas	1	1	1	1	1	1	1	1	5	1	1
	A1	Cambio de uso	3	3	1	1	1	1	3	3	3	3	3
		Incremento de edificabilidad	3	3	1	1	1	1	1	1	3	3	3
		Aumento de alturas	3	3	1	1	1	1	1	1	1	3	3
	A2	Cambio de uso	5	3	5	1	1	1	5	5	1	5	5
		Incremento de edificabilidad	5	3	3	1	1	1	3	3	1	5	5
		Aumento de alturas	5	3	3	1	1	1	1	1	1	5	5

La Alternativa 0, o no intervencionista, considerada “NADA ADECUADA”, implica que las posibilidades de actuar en el espacio privado están muy limitadas, con el consiguiente freno que genera sobre la renovación de la planta de alojamiento y de la oferta turística complementaria, ya que no se podrían aplicar las ayudas a la renovación y/o rehabilitación. La no actuación sobre el espacio privado acentuará el deterioro de los establecimientos de alojamiento así como impedirá el incremento de su categoría y adaptación a los estándares del reglamento de turismo, lo que conllevará a una planta de alojamiento y de oferta complementaria obsoleta y de baja calidad. Por ello, la Alternativa 0 iría en claro detrimento de la categoría de los establecimientos, de la implantación y mejora de nueva oferta complementaria y de la calidad del destino.

La alternativa 1, cuya área de influencia se localiza en los establecimientos privados ubicados en las inmediaciones de la costa, se ha considerado “POCO ADECUADA”. La incidencia de esta alternativa no es lo suficiente para dinamizar la iniciativa privada del ámbito, porque muchos de los establecimientos privados del ámbito no se localizan en esta área de influencia.

Por último, la alternativa 2 se ha considerado “ALGO ADECUADA”, por su elevado nivel de intervencionismo e influencia a lo largo de todo el ámbito. Esta alternativa supone un acercamiento a los objetivos socioeconómicos planteados en este PMM, destacando:

- Renovación de la planta de alojamiento, incrementando la categoría, mejorando así la calidad del producto turístico.
- Fomenta el incremento de la oferta y diversidad de la actividad turística complementaria, centrada en la actualidad en el subsector de la restauración, hacía una oferta complementaria de mayor calidad que complementa al producto turístico “sol y playa” ofrecido.
- Potenciar el destino turístico como un destino de calidad que atraiga un turista con un perfil caracterizado por una mayor renta disponible, una mayor estancia en destino, un mayor gasto en destino y su fidelización.
- El aumento del empleo, tanto estructural como coyuntural, derivado de las intervenciones a lo largo de todo el ámbito.
- Repercusión económica destacada derivada fundamentalmente del incremento de los ingresos, la creación de nuevas empresas y la atracción de capital.

8.7 LA CAPACIDAD POBLACIONAL, RESIDENCIAL Y TURÍSTICA, DE LAS ALTERNATIVAS DE ORDENACIÓN CONFORME AL PTOTT

La capacidad poblacional de las distintas alternativas de ordenación propuesta por el PMMIC de Puerto Santiago, se determinan mediante la metodología de cálculo expuesta en el epígrafe 3.9 (La Capacidad poblacional, residencial y turística, del planeamiento vigente conforme al PTOTT).

A diferencia de la comprobación de la capacidad del planeamiento vigente realizada para la totalidad del ámbito de estudio, la capacidad de las distintas alternativas de ordenación se calcula para el ámbito de ordenación propuesto por el PMMIC, y cada uno de los ámbitos de la zona turística de Puerto Santiago del PTOTT contenidos en dicho ámbito, quedando fuera el ámbito 2 y 9 (Cueva del Polvo y Villa Canaria). En cuanto a la capacidad del sector turístico de Cueva del Polvo, coincidente con el ámbito 10 del PTOTT, será la asignada por el Planeamiento vigente.

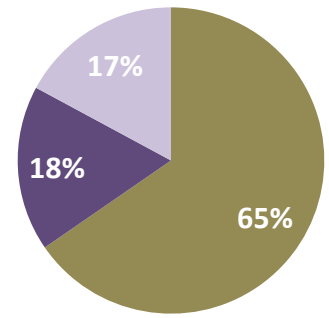


Plano: Delimitación de los ámbitos del PTOTT dentro del ámbito de Ordenación del PMMIC. Elaboración propia

Alternativa 00a. Uso mixto como turístico:

Para determinar la capacidad teórica en este supuesto, se considerarán como turísticas todas las parcelas que tengan asignado el uso mixto en planeamiento. La capacidad poblacional es coincidente con la capacidad del planeamiento vigente del supuesto mixto como turístico expuesto en el epígrafe 3.9, para los ámbitos del PTOTT incluidos en el ámbito de Ordenación del PMMIC.

Capacidad Poblacional	
Alternativa 00a. Mixto como Turístico	
Residencial	13.758
Turístico	3.677
Mixto-Turístico	3.604
Total	21.039



■ Residencial ■ Turístico ■ Mixto-Turístico

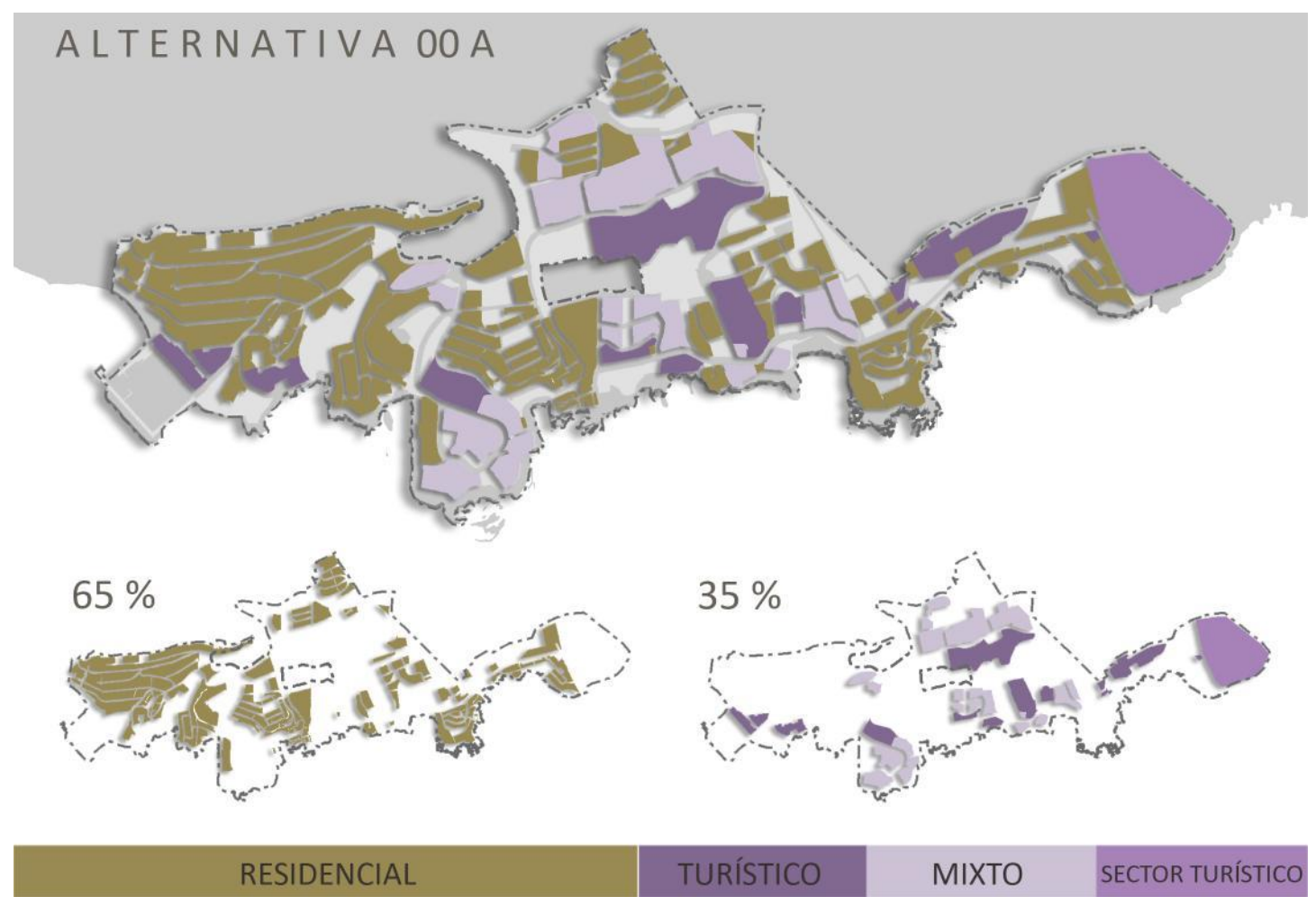


Imagen: Ordenación de los usos residenciales y turísticos de la Alternativa 00a. Elaboración propia

Alternativa 00b. Uso mixto como residencial:

Para determinar la capacidad teórica en este supuesto, se considerarán como residenciales todas las parcelas que tengan asignado el uso mixto en planeamiento. La capacidad poblacional es coincidente con la capacidad del planeamiento vigente del supuesto mixto como turístico expuesto en el epígrafe 3.9, para los ámbitos del PTOTT incluidos en el ámbito de Ordenación del PMMIC.

Capacidad Poblacional	
Alternativa 00b. Mixto como Residencial	
Residencial	13.758
Mixto-Residencial	6.078
Turístico	3.677
Total	25.513

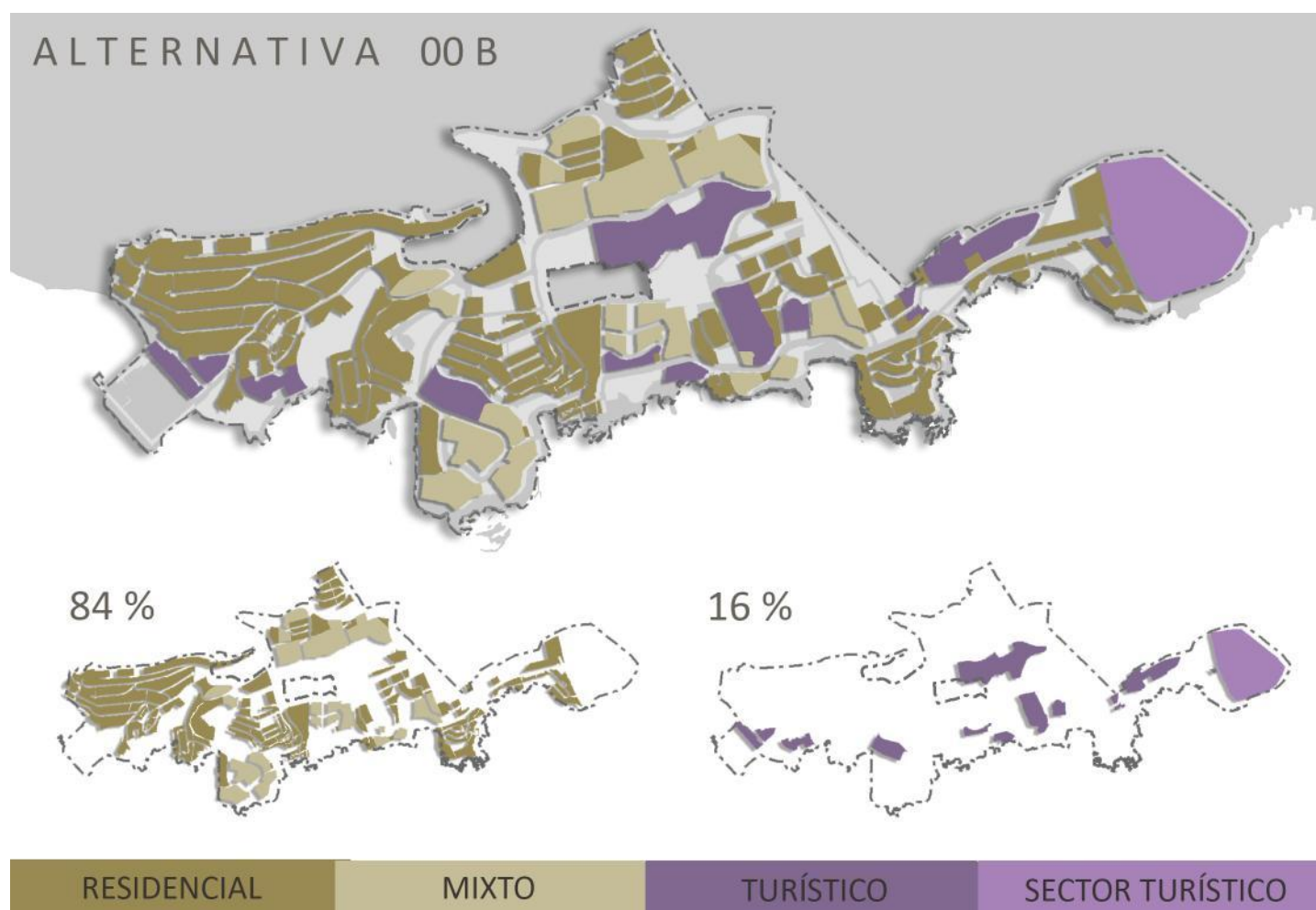
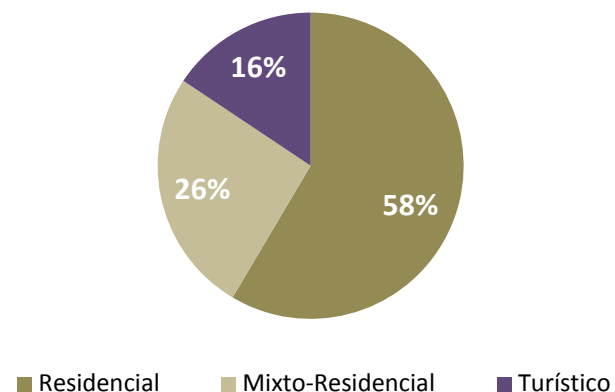
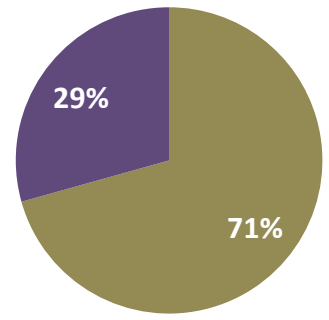


Imagen: Ordenación de los usos residenciales y turísticos de la Alternativa 00b. Elaboración propia

Alternativa 01.

Para determinar la capacidad teórica en este supuesto, se ha considerado la ordenación de los usos turísticos y residenciales, propuesto en la alternativa 01 el presente PMMIC.

Capacidad Poblacional	
Alternativa 01	
Residencial	14.985
Turístico	6.224
Total	21.209



■ Residencial ■ Turístico

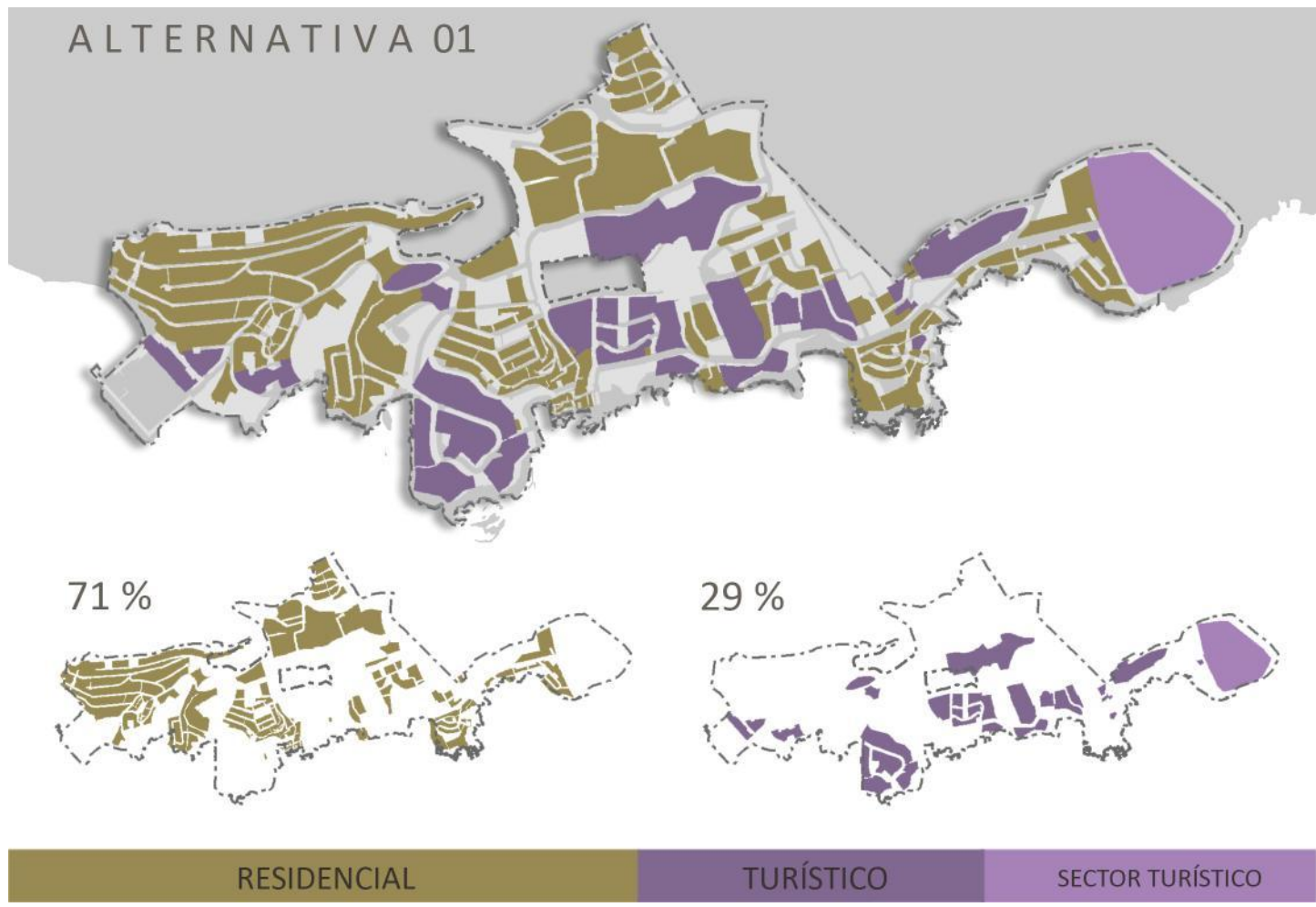


Imagen: Ordenación de los usos residenciales y turísticos de la Alternativa 01 del PMMIC. Elaboración propia

Alternativa 02.

Para determinar la capacidad teórica en este supuesto, se considerado la ordenación de los usos turísticos y residenciales, propuesto en la alternativa 02 el presente PMMIC.

Capacidad Poblacional	
Alternativa 02	
Residencial	11.994
Turístico	8.858
Total	20.852

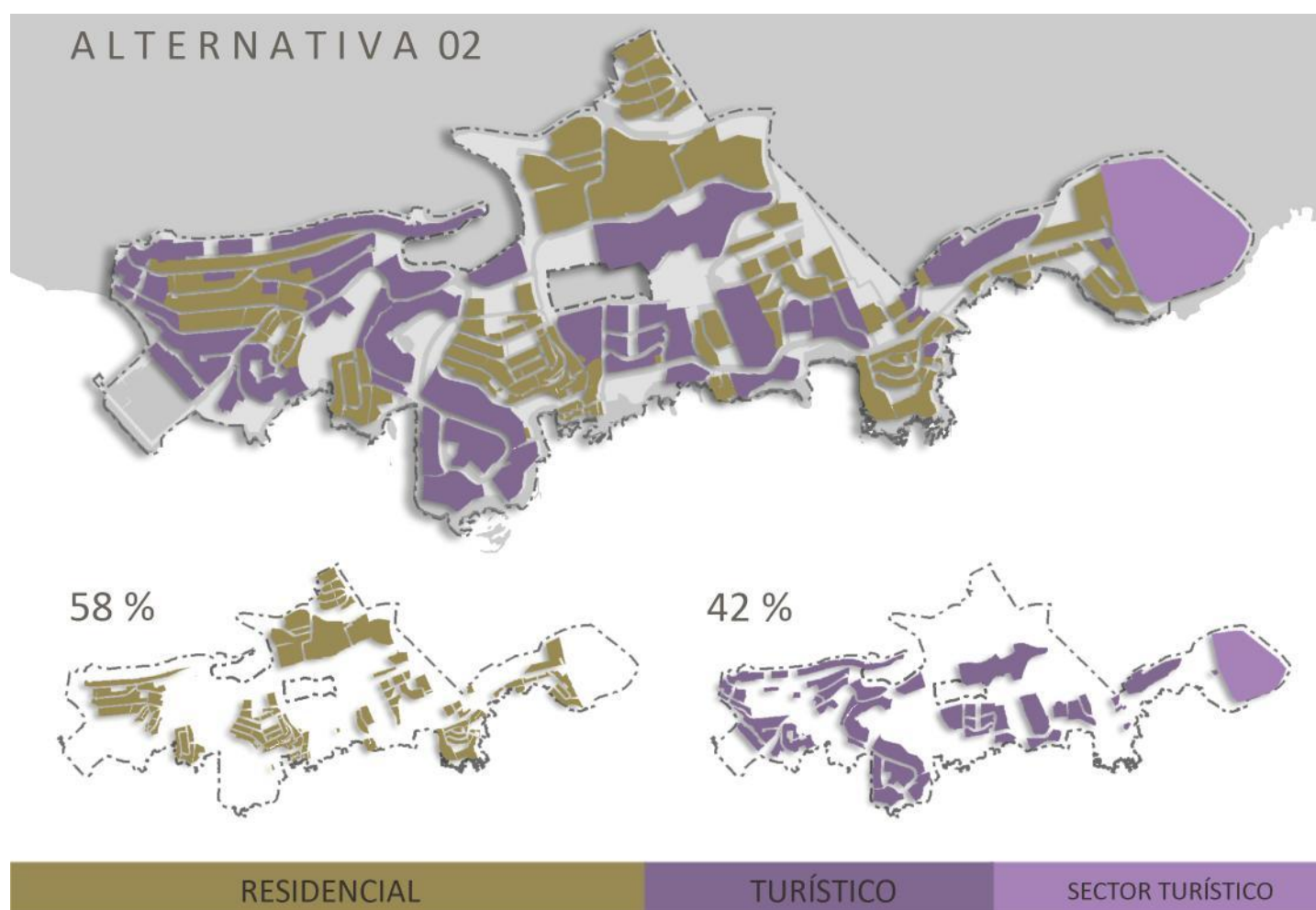
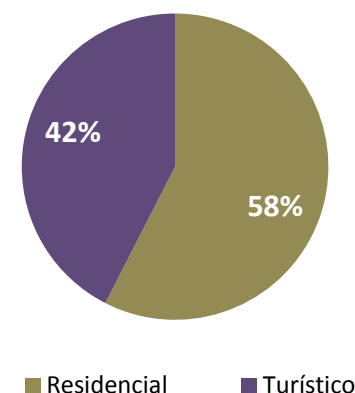


Imagen: Ordenación de los usos residenciales y turísticos de la Alternativa 02 del PMMIC. Elaboración propia

El cálculo de la capacidad poblacional, residencial y turística, de las distintas alternativas del PMMIC, se ha realizado considerando por un lado las determinaciones del planeamiento vigente en el caso de las Alternativas 00a y 00b, y la ordenación del PMMIC en las alternativas 01 y 02.

En el caso de las alternativas 00a y 00b, el cálculo parte de la ordenación de los usos turísticos y residenciales propuestos por el planeamiento vigente, así como la consideración del uso mixto como turístico o residencial respectivamente. Esta comprobación es coincidente, con la realizada en el epígrafe 3.9 de la memoria, en los ámbitos del PTOTT incluidos en el ámbito de ordenación del presente PMMIC, no incluyendo la capacidad de los ámbitos 02 y 09 (Cueva del Polvo y Villa Canaria) que están fuera del ámbito de ordenación. Esta consideración supone una variación, en cuanto a la capacidad bruta total del epígrafe 3.9 y la comprobada en el presente epígrafe, existiendo entre ambas una disminución de la capacidad residencial total de 1.389 habitantes, correspondiente a los ámbitos 02 y 09 del PTOTT.

Capacidad poblacional de las alternativas de ordenación del PMMIC según los ámbitos del PTOTT												
	ORDENACIÓN SEGÚN PLANEAMIENTO VIGENTE						ORDENACIÓN SEGÚN PROPUESTA DEL PMMIC					
	ALTERNATIVA 00a			ALTERNATIVA 00b			ALTERNATIVA 01			ALTERNATIVA 02		
	SUPUESTO 1 (Mixto como Turístico)			SUPUESTO 1 (Mixto como Residencial)								
	RESIDENCIAL	TURÍSTICO	TOTAL	RESIDENCIAL	TURÍSTICO	TOTAL	RESIDENCIAL	TURÍSTICO	TOTAL	RESIDENCIAL	TURÍSTICO	TOTAL
Ámbito 1. Puerto Santiago	4.503	0	4.503	4.503	0	4.503	4.503	0	4.503	4.503	0	4.503
Ámbito 3. La Hondura	729	1.221	1.950	1.896	280	2.176	435	1.384	1.819	21	1.750	1.771
Ámbito 4. Playa de la Arena	2.832	2.142	4.974	4.713	1.236	5.949	2.055	2.535	4.590	2.055	2.535	4.590
Ámbito 5. San Francisco	519	0	519	519	0	519	519	0	519	519	0	519
Ámbito 6. Los Gigantes	3.753	573	4.326	4.485	429	4.914	3.753	573	4.326	1.473	2.651	4.124
Ámbito 7. Santiago del Teide	564	0	564	564	0	564	564	0	564	267	190	457
Ámbito 8. Santiago del Teide	858	2.625	3.483	3.156	1.012	4.168	3.156	1.012	4.168	3.156	1.012	4.168
Ámbito 10. Cueva del Polvo	0	720	720	0	720	720	0	720	720	0	720	720
SUB-TOTAL	13.758	7.281		19.836	3.677		14.985	6.224		11.994	8.858	
		TOTAL	21.039		TOTAL	23.513		TOTAL	21.209		TOTAL	20.852

La capacidad poblacional de las distintas alternativas conforme al PTOTT, muestra un mayor peso de la capacidad residencial frente a la turística, oscilando esta última entre el 16% y 42% (3.677 y 8.858 plazas) según la alternativa. El ámbito dispone actualmente de 6.834 plazas oficiales autorizadas en explotación y 317 plazas oficiales autorizadas sin explotar. En la actualidad se encuentran en trámite 1.456 plazas, lo que daría lugar a un escenario con 8.607 plazas autorizadas, que estaría dentro de la capacidad potencial del ámbito según la alternativa 02.

Cumplimiento de la Capacidad Poblacional del Planeamiento Vigente a las limitaciones de compatibilidad de usos del PTOTT									
	ORDENACIÓN SEGÚN PLANEAMIENTO VIGENTE				ORDENACIÓN PROPUESTA PMMIC				Compatibilidad Uso Residencial limitada por Cap. Teórica Turística mín
	ALTERNATIVA 00a		ALTERNATIVA 00b		ALTERNATIVA 01		ALTERNATIVA 02		
	SUPUESTO 1 (Mixto como Turístico)		SUPUESTO 2 (Mixto como Residencial)						
	Residencial (%)	Turístico (%)	Residencial (%)	Turístico (%)	Residencial (%)	Turístico (%)	Residencial (%)	Turístico (%)	
Ámbito 1. Puerto Santiago	100%	0%	100%	0%	100%	0%	100%	0%	No limitada
Ámbito 5. San Francisco	100%	0%	100%	0%	100%	0%	100%	0%	
Ámbito 7. Santiago del Teide	100%	0%	100%	0%	100%	0%	58,42%	41,68%	
Ámbito 6. Los Gigantes	86,75%	13,25%	91,27%	8,73%	86,75%	13,25%	35,72%	64,28%	30% de la capacidad teórica total
Ámbito 8. Santiago del Teide	24,63%	75,37%	75,72%	24,28%	75,72%	24,28%	75,72%	24,28%	
Ámbito 3. La Hondura	37,38%	62,62%	87,13%	12,87%	23,91%	76,09%	1,19%	98,81%	50% de la capacidad teórica total
Ámbito 4. Playa de la Arena	56,94%	43,06%	79,22%	20,78%	44,77%	55,23%	44,77%	55,23%	
Ámbito 10. Cueva del Polvo	0%	100%	0%	100%	0%	100%	0%	100%	90% de la capacidad teórica total
Total Alternativa	65%	35%	84%	16%	71%	29%	58%	42%	

El PTOTT plantea limitaciones a la compatibilidad de los usos residenciales según una capacidad teórica turística mínima con respecto a la capacidad teórica total en los ámbitos 3 (La Hondura), 4 (Playa de la Arena), 6 (Los Gigantes), 8 (Santiago del Teide) y 10 (Cueva del Polvo). En las Alternativas 00a y 00b, que parten de la ordenación del planeamiento vigente, en la consideración del uso mixto como residencial de la alternativa 00b, se produce el incumplimiento en todos los ámbitos aplicables de las limitaciones propuestas por el PTOTT, así como en la consideración de los usos mixtos como turísticos de la alternativa 00a en los ámbitos 06 y 04. En cuanto, a las alternativas 01 y 02, donde se produce la especialización de usos propuesta por el

PMMIC, es produce un incumplimiento en el ámbito 8 (Santiago del Teide), donde el PTOTT establece una capacidad mínima turística del 30%, sin embargo la ordenación del PMMIC no cumple con esta determinación. Este incumplimiento se debe, a la consolidación de los usos mixtos del plan parcial de Santiago del Teide, cuya aprobación es previa a la del PTOTT, como usos residenciales, que ha generado un escenario actual donde el peso turístico es inferior al escenario mínimo establecido por el PTOTT. Por otro lado, la capacidad turística del ámbito 07 Santiago del Teide, se sitúa en torno al 41% en un área con destino residencial según el PTOTT, esto se debe a la inclusión de las parcelas turísticas resultantes del convenio urbanístico de “El Cercado” incluido en el presente PMMIC.

8.8 ESPECIALIZACIÓN DE USO

Tras la evaluación ambiental, socioeconómica y urbanística de las alternativas de ordenación del espacio privado, se ha elegido la alternativa 2 por su mejor adecuación a las disposiciones del PTOTT, en cuanto a la admisibilidad de usos turísticos que el apartado 5.8.3.3 (Limitación general de usos) establece en su normativa para cada área turística del ámbito del PTOTT. De esta forma, se especializa con la calificación turística un conjunto de parcelas localizadas en los ámbitos específicos mixtos y turísticos del PTOTT (tal como se describe en la alternativa 2 y en el punto dedicado a la modificación de los parámetros urbanísticos del planeamiento vigente de la presente memoria y se recoge de forma gráfica en el plano de ordenación Espacio Privado).

De esta forma, el uso turístico adquiere mayor importancia; lo que favorecerá el incremento de la competitividad y, por tanto, la mejora de la calidad de la oferta turística en Puerto Santiago. Se ha tratado de zonificar separadamente los usos alojativos turísticos y residenciales en distintas manzanas, tal como recomienda el PTOTT en el artículo 4.1.3.3.2 de su normativa.

La modificación de las determinaciones urbanísticas del planeamiento vigente se recoge en el fichero urbanístico anexo a la Normativa y se desarrollará conforme a lo dispuesto en el tomo de Normativa del presente documento de PMMIC de Puerto Santiago.

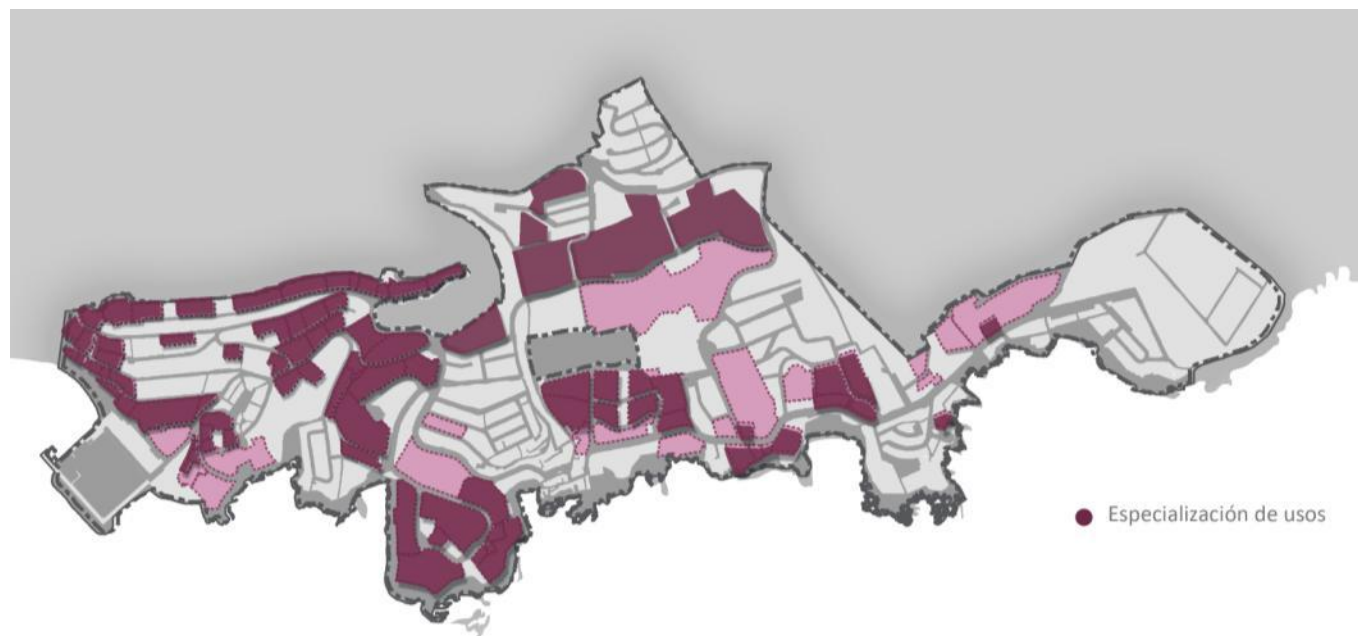


Imagen: Especialización de usos. Elaboración: Propia.

8.9 INTERVENCIONES

Las intervenciones son aquellas actuaciones necesarias para poder confeccionar el modelo de ordenación planteado. Por tanto, constituyen un conjunto de propuestas concretas para áreas diferenciadas dentro del ámbito de actuación, y dan cuerpo a la materialización de los objetivos del PMMIC.

Se han distinguido todas las intervenciones necesarias para poder llevar a cabo la alternativa 1 en el espacio público y la alternativa 2 en el espacio privado. Estas intervenciones afectan tanto a los sistemas de espacio público como al privado, anteriormente descritos:

- En el espacio público, se ha partido de la premisa de afectar sólo suelo de titularidad pública. Se han detectado aquellas actuaciones que forman parte del modelo de ordenación, que, o bien están incluidas en el Convenio de Regeneración del Espacio Turístico formalizado con fecha 11 de diciembre de 2013 entre el Cabildo Insular de Tenerife y cuatro municipios turísticos de la Isla de Tenerife (Adeje, Arona, Santiago del Teide y Puerto de la Cruz) y la Asociación hostelera y Extrahotelera de Tenerife, La Palma, La Gomera y el Hierro (ASHOTEL), o son imprescindibles para el correcto funcionamiento del sistema donde se ubican.
- En el espacio privado, la estrategia a seguir es fruto del análisis de los parámetros urbanísticos del planeamiento vigente, de las exigencias del PTOTT en cuanto al cumplimiento de la capacidad turística teórica, así como de la realidad edificada. De este modo, se interviene únicamente en aquellas parcelas especializadas con el uso turístico o que ya lo tenían desde el

planeamiento vigente, y que, por sus características, son capaces de acoger incrementos de edificabilidad sin alterar significativamente la imagen del núcleo.

8.9.1 Intervenciones en el espacio público

El presente Plan de Modernización contiene una serie de propuestas de renovación y mejora del espacio público que se concretan en actuaciones dirigidas a reinterpretar y reorientar la función de determinados espacios dentro de la trama del núcleo turístico, principalmente las calles, los espacios libres públicos y diversas áreas de oportunidad, incluidas dentro del ámbito de actuación señalado.

Intervenciones de viario

En este caso se actúa sobre suelos calificados como viario público, en las que se establecen grados de intensidad en las actuaciones, proponiéndose mejoras que van desde la regeneración de los materiales que componen el pavimento; la creación de nuevas intersecciones; la modificación de las secciones de la vía para lograr resolver los problemas de movilidad detectados durante el diagnóstico; la renovación de las infraestructuras de servicios básicos; propuestas de nuevos tramos viarios o incluso de un nuevo eje estructurante. Las actuaciones en el viario público se identifican con las siglas EV.

Intervenciones en la costa

Son actuaciones a lo largo del litoral que intentan recuperar aquellos tramos de la costa que puedan ser susceptibles de utilizarse como zonas de baño accesibles al peatón. Se propone ofrecer una forma diferente de acercamiento a la costa, creando zonas de descanso junto al mar y piscinas naturales. Se configuran a través de plataformas de madera sobre elevadas y tangentes a la costa, que se pliegan en sí mismas para crear solárium, bancos, espacios de sombra y otros servicios, facilitando así el acceso y la estancia. Las actuaciones en la zona costera se identifican con las siglas ZC.

Cinco de las intervenciones en la costa, se plantean total o parcialmente dentro del dominio público marítimo terrestre y por tanto, corresponde al Ministerio de Agricultura, Alimentación y Medio Ambiente (Dirección General de la Sostenibilidad de la Costa y el Mar) emitir informe favorable previo a la aprobación del instrumento de planeamiento así como a la ejecución:

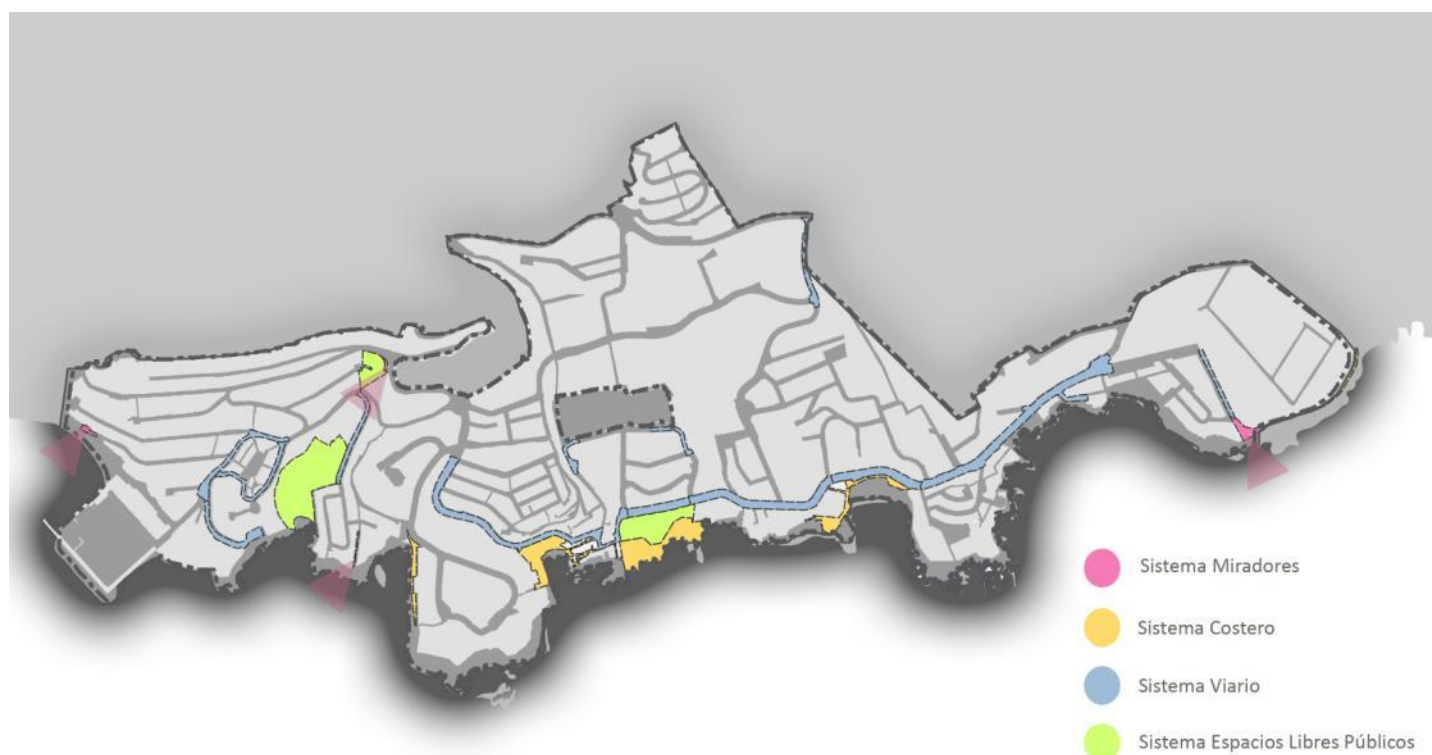
- Acondicionamiento de la Playa el Juradillo
- Acondicionamiento entorno Puerto La Vigilia
- Remodelación Helipuerto Playa La Arena
- Acondicionamiento Paseo Playa La Arena
- Acondicionamiento Camino Punta Blanca

Intervenciones de espacios libres públicos

Se trata de actuaciones en suelos calificados por el planeamiento vigente como espacio libre público, sobre los que se propondrá un tratamiento integral que dará lugar a nuevos espacios de relación del núcleo, dotando a Puerto Santiago de una nueva imagen renovada. Por otro lado, se pretende crear nuevos ejes peatonales que salven la cota diferenciada que existe entre los puntos más altos del ámbito respecto a la costa. Las actuaciones propuestas de espacios libres públicos se identifican con las siglas EL.

Intervenciones de Miradores

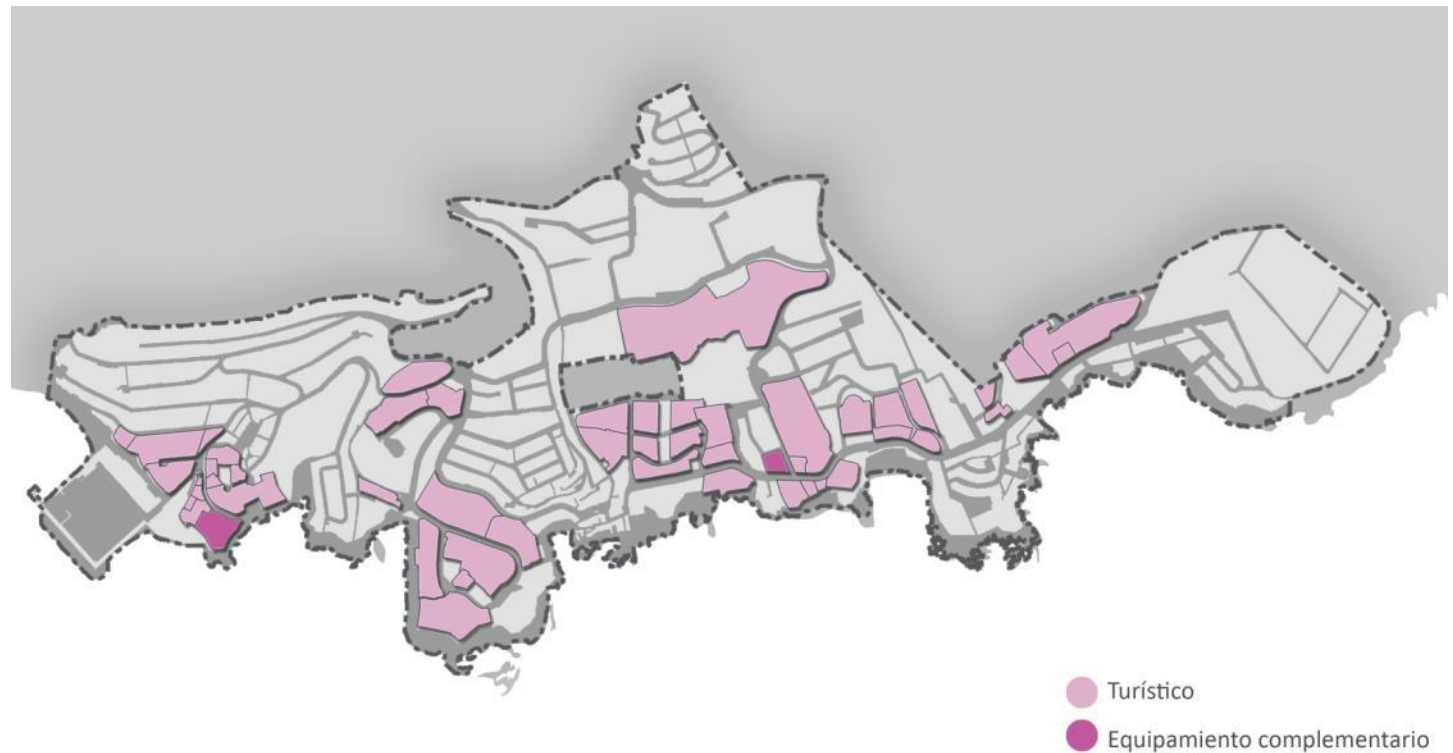
Corresponden con pequeñas actuaciones a lo largo de toda la trama urbana, configurando una red de miradores que aprovechan el gran potencial paisajístico de Puerto Santiago. Algunos se localizan en puntos altos de gran concentración de observadores y otros en la propia costa, con acceso visual al litoral. Los puntos de localización de las actuaciones de miradores se identifican con las siglas MI.



Esquema: Intervención en el espacio público. Elaboración propia.

8.9.2 Intervenciones en el espacio privado

En las intervenciones privadas se incluyen aquellas parcelas calificadas con uso de alojamiento turístico y de equipamiento complementario turístico en las que se han modificado los parámetros de edificabilidad y altura máximas, lo que supone un incremento de aprovechamiento. Estas parcelas quedan recogidas en el fichero de actuaciones del presente PMMIC.



Esquema: Intervención en el espacio privado. Elaboración propia.

Incremento de edificabilidad

Como norma general, en el núcleo turístico se evidencia una inadaptación de las unidades de alojamiento a las necesidades de los nuevos modelos turísticos, en relación a la superficie útil por cama, según la modalidad y categoría del establecimiento. Por otro lado, muchos establecimientos necesitan mejorar, incrementar o diversificar su oferta complementaria, dada su importancia para la calidad del producto turístico. Por tanto, un incremento de la edificabilidad de las parcelas puede revertir tanto en la mejora de las unidades de alojamiento y adaptación de éstas a los nuevos estándares de calidad, como en la mejora e incremento de la oferta complementaria.

Los incrementos de edificabilidad recogidos en este PMMIC, están vinculados directamente a las parcelas calificadas con uso turístico, siempre que la tipología de la edificación y la orografía de la parcela lo permitan, ya que es objeto del propio PMMIC, la renovación de la planta alojativa y la mejora de la oferta

turística. En cualquier caso, este incremento de edificabilidad se entiende en el marco de las Actuaciones de Dotación, tal y como se describe en el punto dedicado a dichas actuaciones en la presente memoria y que se regulan en el Tomo II de Normativa.

Este incremento de edificabilidad, que se aplica sobre la establecida por el planeamiento vigente, en ningún caso supondrá un incremento de la ocupación permitida por dicho documento en las parcelas de uso alojativo. De este modo se pretende preservar los espacios libres interiores, con el consecuente disfrute de los recursos paisajísticos de la zona, y evitar los conflictos derivados de una sobre ocupación de las parcelas.

En base a este criterio general, los incrementos de edificabilidad se materializarán por medio del aumento en altura de la edificación, permitiendo una planta sobre las contempladas en el planeamiento vigente, que se podrá destinar tanto al uso principal como a servicios complementarios, de tal modo que permita mejorar la oferta turística de la parcela. En base a esta nueva planta, y a la ocupación establecida en el planeamiento vigente en cada una de las parcelas donde se interviene, se ha establecido un nuevo índice de edificabilidad. Este índice de edificabilidad se ha calculado según la fórmula:

$$Edif PMMIC = \left(\frac{Edif planeam}{n^{\circ} plantas planeam} \right) \times n^{\circ} plantas PMMIC$$

El incremento de edificabilidad tampoco supondrá un aumento de plazas alojativas; por tanto, lo establecido en el artículo 46.5 b) del Decreto Legislativo 1/2000, de 8 de mayo, por el que se aprueba el Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias, que dispone *“Cuando la modificación incremente el volumen edificable de una zona. En este caso, se deberá prever en la propia modificación el incremento de los espacios libres a razón de un mínimo de cinco metros cuadrados por cada habitante o plaza alojativa turística adicional”*, no es de aplicación.

Por otra parte, también se han incluido dos parcelas de equipamiento complementario, independientes de los establecimientos turísticos de alojamiento (un equipamiento comercial y otro deportivo, en las que se propone la rehabilitación integral o la sustitución por nuevas tipologías de equipamientos complementarios más actuales y con diseños innovadores, que resulten más competitivos y coadyuven al resto del tejido turístico del PMMIC de Puerto Santiago), y se les asignan nuevos parámetros urbanísticos para la renovación edificatoria de los mismos, aumentando la ocupación máxima en el caso del equipamiento deportivo, para que pueda materializar la edificabilidad que le asigna el planeamiento, e incrementando tanto la ocupación como la edificabilidad en el caso del equipamiento comercial, para favorecer su renovación, no incrementándose, en cambio, su altura máxima.

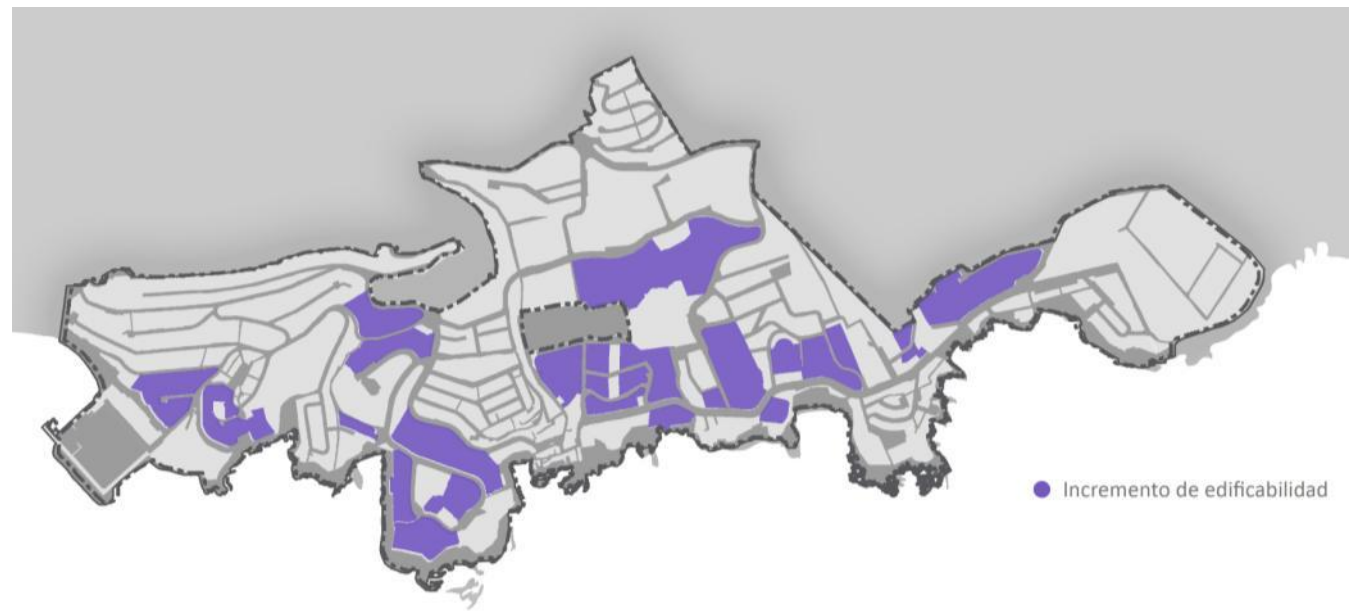


Imagen: Incremento de edificabilidad. Elaboración: Propia.

Incremento de altura

Como se ha señalado, el incremento de edificabilidad de las parcelas, pensado para la modernización y mejora de los establecimientos turísticos, se traduce en un incremento en altura de una planta más. Para ello se han estudiado las parcelas con calificación turística a fin de identificar aquellas que son capaces de asumir este nuevo parámetro y que no afecten de manera negativa a la imagen del núcleo turístico.

La mayor parte de las parcelas que se encuentran en los ámbitos Los Gigantes y Los Gigantes 2 (en las calles Las Adelfas, El Pino, La Palmera, La Tabaiba y Geranio) tienen una tipología 8a, casas aterrazadas. En ellas el planeamiento vigente establece que la edificación no superará en ningún caso la rasante de la calle superior, a fin de no obstaculizar las magníficas vistas de la zona. La última de estas manzanas (la más oriental), aún teniendo la misma tipología que el resto de estas manzanas, no está limitada por la cota de ninguna calle superior; sin embargo, se encuentra en el límite del Parque Rural de Teno, por lo que se ha considerado necesario no incrementar la altura de dichas edificaciones, a fin de no generar afecciones sobre este Espacio Natural Protegido.

En las tipologías 4a y 4d, bloques aislados, del planeamiento vigente de Santiago del Teide establece que la altura de la edificación no superará la correspondiente rasante de la carretera de Puerto Santiago, excepto en el área rayada en el plano de determinaciones normativas (esta área se sitúa en la parcela ST-612), no debiendo impedir en ningún punto de esta la vista de los Acantilados, especialmente en La Hondura y El Cercado; en Los Gigantes además se recoge que las edificaciones en ningún caso superarán la altura que ya tenían a la entrada en vigor de las Normas Subsidiarias. Dentro de esta tipología (4a), en la parcela ST-659, se propone un incremento de altura, debido a que la edificación se encuentra a una cota en la que una planta no taparía las vistas de los acantilados desde la carretera. Del mismo modo, en la parcela ST-675, se ha

incrementado una altura porque, debido a su posición en relación con la vía, no bloquea la visión de los acantilados.

En la tipología 6, volumetría especial, tampoco se considera viable aumentar la altura de la edificación debido a que dicha tipología corresponde a ordenaciones de volúmenes existentes en algunos Planes Parciales donde la definición de la forma edificada, más que a unas alineaciones, ocupación y altura reguladora se ha de referir a un proyecto específico o bien a la fijación de perímetros y perfiles reguladores para cada parcela. A la tipología 7e, agrupación unitaria de casas, poblado típico, no se le aumenta la altura para no desvirtuar su imagen.

A todas las parcelas calificadas como turísticas en la zona del ámbito de actuación que se encuentra en el municipio de Guía de Isora se les incrementa la altura por no producirse ninguna incompatibilidad con sus tipologías ni perjudicar la calidad visual del entorno.

El incremento de la edificabilidad previsto en este Plan de Modernización para los establecimientos turísticos se podrá materializar en una planta sobre la rasante, tomada desde la cota del bordillo en el punto medio de la fachada principal, entendiéndose por ésta por la que se accede al establecimiento desde el viario público, siempre que el número total de plantas no supere en una más en relación al número máximo de plantas sobre rasante, según la normativa de aplicación en suelo urbano establecidas en el planeamiento vigente y cumpliendo con el resto de parámetros.

Esta planta así edificada se podrá destinar al uso principal y/o servicios complementarios, cumpliendo con las condiciones de habitabilidad y el código técnico de la edificación y computará en el cálculo de la edificabilidad máxima de la parcela. En el caso de los establecimientos turísticos se podrá admitir la disposición de usos comunes para la edificación, tales como piscinas, gimnasios, aseos, vestuarios, restaurantes, chill-out o similares y siempre vinculados a actividades de ocio o deportivas (equipamiento complementario), siempre que esta ocupación de la azotea (exceptuando la piscina) no supere el 20% de la superficie total de la misma, entendiéndose por tal la superficie que no corresponde al área construida del último piso.

La posibilidad de incrementar la edificabilidad en una planta más, conforme a lo establecido en los párrafos anteriores, estará condicionada a la realización por parte del promotor de un Estudio de Soleamiento que analice las posibles afecciones a las parcelas colindantes. Este Estudio deberá realizarse entre las 10:00 y las 16:00 horas en el solsticio de invierno. No podrá llevarse a cabo este incremento, si de este Estudio de Soleamiento se desprende que las sombras que genere esta nueva planta se proyectan sobre la zona de solárium y piscinas existentes de las parcelas colindantes. Este Estudio de Soleamiento excede de la capacidad y objeto de este PMMIC, por lo que deberá ser realizado por el promotor de la intervención.

El PMMIC ha definido un fichero urbanístico (anexo a la Normativa) donde se establecen los nuevos parámetros que le son de aplicación a las parcelas objeto de intervención.

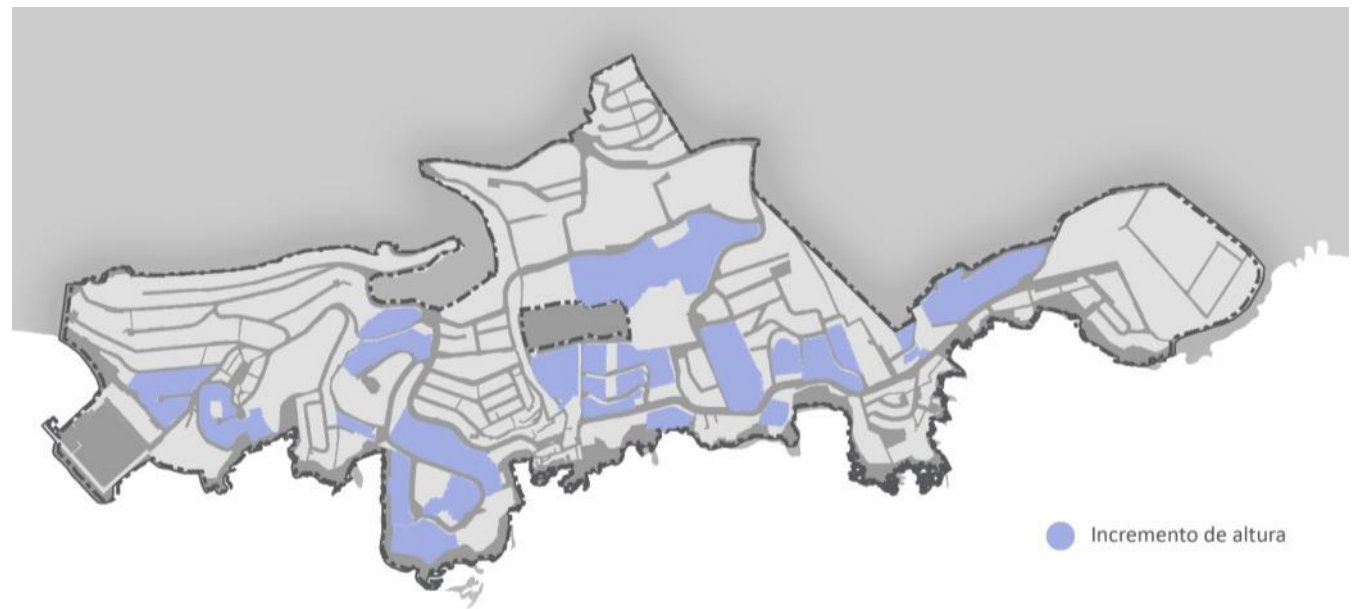
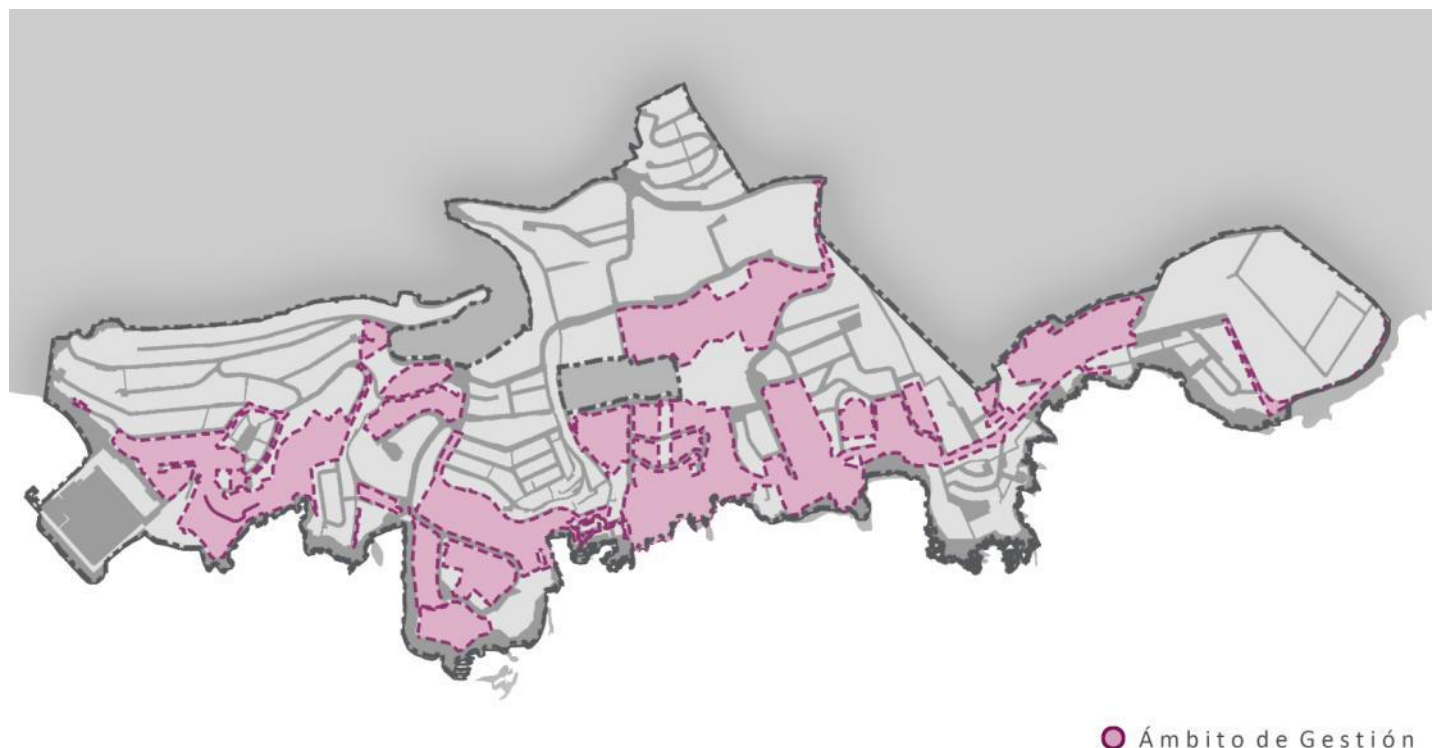


Imagen: Incremento de altura. Elaboración: Propia.

8.10 ÁMBITO DE GESTIÓN

Las actuaciones de Renovación de los Equipamientos turísticos complementarios y Establecimientos Turísticos de alojamiento, de este PMMIC de Puerto Santiago, que se acojan a una mayor edificabilidad o densidad o nuevos usos, tendrán la consideración de **ACTUACIONES DE DOTACIÓN**, y cada proyecto conformará una unidad de gestión urbanística que se podrá desarrollar de forma independiente, mediante la suscripción del oportuno convenio de gestión y ejecución; quedando, por tanto, sujetos a sus deberes legales recogidos en los artículos 14 y 16 del Texto Refundido de la Ley de Suelo, aprobado por el Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, regula para la ejecución y gestión de las actuaciones de transformación urbanística,; tal y como se recoge en el Tomo II de Normativa, respectivamente.

Tal y como se desgana en el capítulo 4 Tomo IV Estudio Económico, la cuantificación de la recuperación de plusvalías y cesiones de suelo dotacionales, derivadas de los incrementos de aprovechamiento otorgados, se verá repercutida en las intervenciones en el espacio público.



Esquema: Ámbito de gestión. Elaboración propia.

8.11 ACTUACIONES DE DOTACIÓN

Las actuaciones de dotación se encuentran reguladas en el artículo 14 del TRLS, siendo definidas como aquellas actuaciones de transformación urbanística 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 de la urbanización de éste.”*

Estas actuaciones de dotación tienen básicamente los siguientes deberes legales a cargo de sus beneficiarios, sin perjuicio de los demás deberes impuestos a las actuaciones de urbanización (artículo 16 TRLS):

- Ceder a la Administración el suelo libre de cargas de urbanización correspondiente al porcentaje de la edificabilidad media ponderada resultante de la actuación. En el caso particular de las actuaciones de dotación, este porcentaje se calcula únicamente con el incremento de la edificabilidad media ponderada resultante de la nueva ordenación, pudiendo sustituirse la entrega de suelo por su valor en dinero. El porcentaje de cesión queda establecido según la legislación autonómica aplicable.
- Ceder a la Administración el suelo dotacional que corresponda con el reajuste de la ordenación a los incrementos de edificabilidad o a los cambios de uso y/o densidad. En caso de

imposibilidad de materializar las cesiones de suelo dotacional, este deber se puede cumplir mediante la entrega de su valor en dinero.

En resumen, la ordenación del PMMIC sobre el espacio privado produciría, en el caso de su efectiva materialización, un incremento de aprovechamiento urbanístico para los propietarios de suelo que acometieran proyectos de renovación que tuvieran como resultado bien el aumento de la edificabilidad en los establecimientos turísticos de alojamiento y equipamiento complementario, bien el cambio de uso del actual mixto o residencial a turístico, necesarios para mejorar la oferta y la calidad en el ámbito de Puerto Santiago.

Este incremento de aprovechamiento urbanístico tiene la consideración de actuación de dotación, estando los propietarios del suelo obligados legalmente a cumplir los dos deberes descritos en los párrafos anteriores. Ambos deberes se pueden sustituir por su valor en dinero, que pasaría a integrar el patrimonio público de suelo del respectivo ayuntamiento.

En el caso de la cesión del incremento de aprovechamiento o plusvalía, el propio TRLS prevé en su artículo 16.2.a) que, en caso de integrarse en el patrimonio público de suelo, su destino preferente sean *“actuaciones de rehabilitación o de regeneración y renovación urbanas.”* Mientras que, según el artículo 233.3.i) del Reglamento de Gestión y Ejecución del Sistema de Planeamiento de Canarias, uno de los destinos del patrimonio público de suelo son precisamente *“las actuaciones en áreas sujetas a procesos de renovación, rehabilitación o sustitución de plazas alojativas turísticas.”*

No obstante, hay que aclarar que la previsión de nuevos usos y edificabilidades de este PMMIC no es suficiente por sí misma para integrarse en el contenido del derecho de propiedad del suelo, ya que su patrimonialización se produce únicamente con su realización efectiva, estando condicionada en todo caso al cumplimiento de los deberes legales y al levantamiento de las cargas propias del régimen que corresponda, de acuerdo con la legislación sobre ordenación territorial y urbanística.

Por tanto, los ingresos patrimoniales del ayuntamiento procedentes de los deberes inherentes a las actuaciones de dotación dependen de la cantidad de actuaciones privadas que efectivamente se ejecuten haciendo uso de la ordenación del PMMIC.

8.12 LA CAPACIDAD DE ALOJAMIENTO, RESIDENCIAL Y TURÍSTICA, DEL PLAN

Se entiende como capacidad de alojamiento del Plan, el número total de habitantes teóricos-residentes y turistas-, que existirían en un determinado ámbito de referencia en el supuesto de que cada una de las parcelas edificables con capacidad de alojamiento, se consolidara hasta los valores máximos de las condiciones normativas que le fueran de aplicación, conforme a la ordenación propuesta en el planeamiento.

El PMMIC ha determinado la capacidad teórica de un área como la suma de las capacidades teóricas de los recintos o ámbitos de igual calificación y con capacidad de alojamiento, diferenciando entre la residencial y turística, por aplicación de los siguientes criterios a cada una de las parcelas:

- A. En el caso de que el uso principal asignado por la ordenación propuesta por el PMMIC, o en su defecto el planeamiento vigente fuera de alojamiento turístico, el número de habitantes de cada parcela se ha fijado mediante la aplicación del mayor de los siguientes criterios:
 - En las parcelas vacantes, donde habrán de construirse inmuebles turísticos de nueva planta, es el valor que resulte del cociente de la superficie de la parcela entre $60 \text{ m}^2/\text{s/plaza}$ de alojamiento (según el artículo 4.2 de la Ley 2/2013).
 - En las parcelas ya edificadas que cuenten o hayan contado con autorización previa, con independencia del uso actual turístico o residencial de la parcela, se adopta como capacidad de alojamiento el cómputo total de las plazas oficiales autorizadas o dadas de baja según su caso.
- B. En el caso de que el uso principal asignado por la ordenación propuesta por el PMMIC o en su defecto el planeamiento vigente, sea alguno de los pormenorizados residenciales, con independencia del uso real de la parcela, se calcula el número de viviendas de la parcela, tal como se expone en los siguientes puntos:
 - En el caso de que el uso principal asignado fuera el de Residencial unifamiliar, el número de viviendas es el resultado de dividir la superficie de la parcela entre la superficie mínima de parcela. La capacidad de alojamiento será el resultado de multiplicar el número de viviendas resultantes por 3.
 - En el caso de que el uso principal asignado fuera el de Residencial colectivo o Residencial (sin especificar categoría), la capacidad poblacional se obtiene calculando la superficie edificable conforme a las condiciones del Plan General, y dividiendo el resultado entre el tamaño medio de vivienda asumido en función del destino Turístico, Mixto o Residencial del ámbito particular del PTOTT en el que se inserte la parcela. La capacidad de alojamiento será el resultado de multiplicar el número de viviendas resultantes por 3. En aplicación de los criterios básicos del PTOTT, el tamaño medio de vivienda se establece en:
 - h) 120 m^2 cuando la parcela se incluya en un Área con destino Turístico y Mixto (este valor se corresponde a los 100 m^2 útiles exigidos por el PTOTT para la categoría

segunda, admitida en dichas áreas como uso residencial compatible, permitiendo que éste parámetro se cumpla globalmente y no respecto a cada una de las viviendas).

- i) 100 m² cuando se encuentren en Áreas con destino Residencial (este valor se corresponde a los 70 m² útiles exigidos por el PTOTT para la categoría tercera, - única categoría del uso residencial admitida en las Áreas con destino Residencial-, permitiendo que éste parámetro se cumpla globalmente y no respecto a cada una de las viviendas).

- C. En las parcelas cuyo uso principal no sea residencial o turístico, la capacidad teórica de alojamiento será igual a cero.

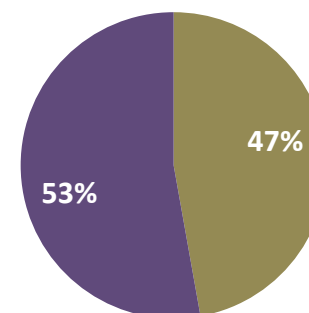
Una vez explicada la metodología de cálculo que establece la capacidad de alojamiento residencial y turístico, desde el PMMIC se propone una alternativa de ordenación para los usos turísticos y residenciales, así como la especialización de los usos mixtos, decantando este último como residencial o turístico en función de su problemática particular. Esta propuesta de ordenación pretende dar coherencia a los desajustes existentes entre el planeamiento y la realidad actual, estableciendo un orden coherente que permita consolidar las áreas turísticas dentro del núcleo y solventar la problemática derivada de la convivencia desordenada de los usos residenciales y turísticos. En cuanto a la capacidad del sector turístico de Cueva del Polvo, coincidente con el ámbito 10 del PTOTT, será la asignada por el Planeamiento vigente.

La ordenación propuesta por el PMMIC, es coincidente con la alternativa 02 del espacio privado, para ésta incrementa la presencia del uso turístico, detectando el número de parcelas aptas para decantarse por el mismo. La aptitud de las parcelas se determina en función del uso real, la compatibilidad tipológica de la edificación con los tipos de alojamiento turístico, su situación, la estructura de la propiedad y la concurrencia de usos en su entorno.

En términos absolutos, la capacidad de alojamiento residencial y turística propuesta por el PMMIC se sitúa en 25.414 habitantes. La distribución poblacional, aumenta el peso del uso turístico dentro del ámbito con respecto a planeamiento vigente, situando capacidad turística en el 53% frente al 47% de la residencial.

Capacidad Poblacional según la propuesta de usos del PMMIC

Residencial	11.994
Turístico	13.420
Total	25.414



■ Residencial ■ Turístico

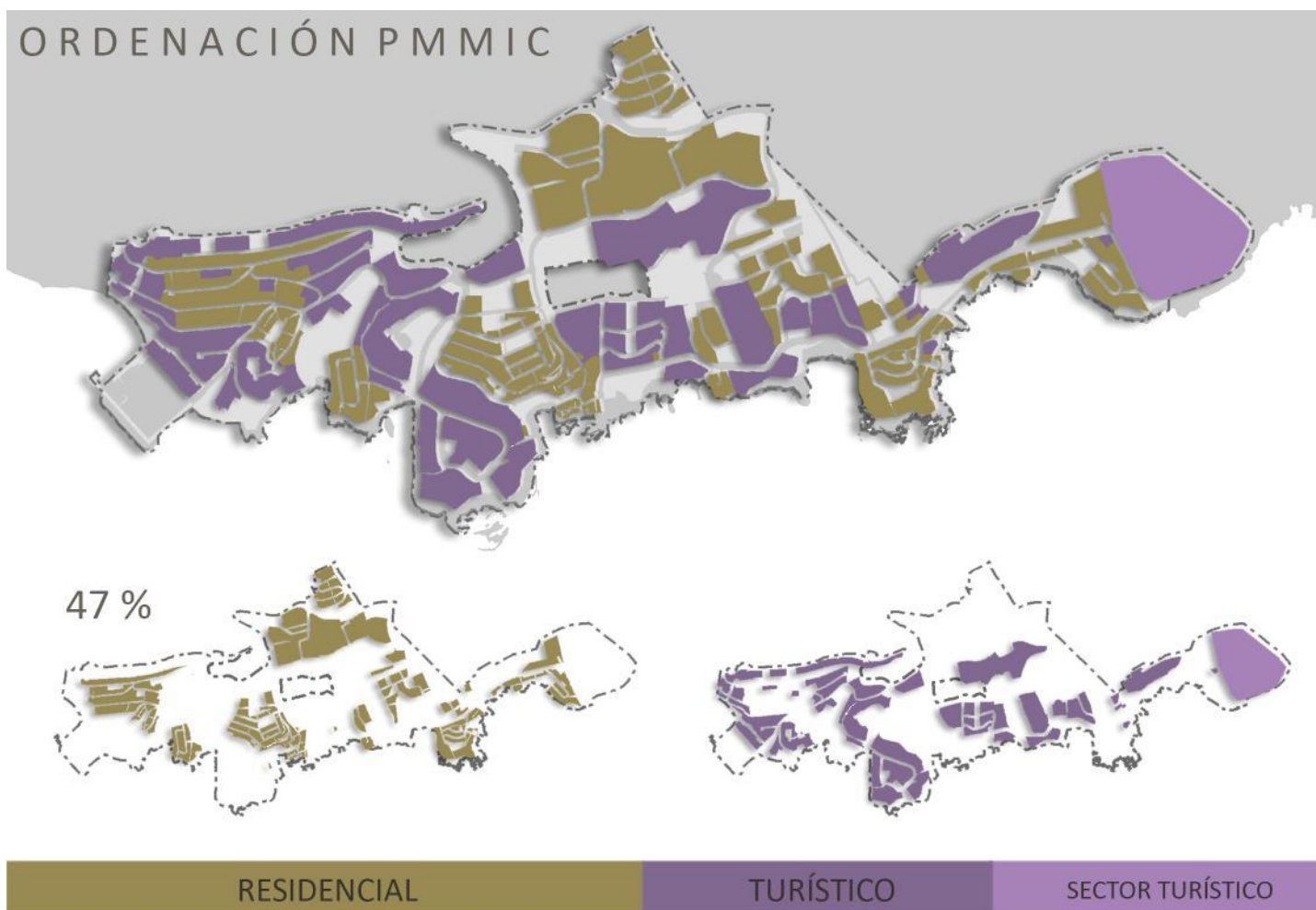


Imagen: Ordenación propuesta por el PMMIC para los usos residenciales y turísticos. Elaboración propia

El análisis por usos, sitúa la capacidad máxima turística dentro del ámbito de ordenación en 13.420 plazas turísticas, que suponen un incremento frente al sumatorio de las plazas oficiales autorizadas y en proceso de tramitación dentro del ámbito de ordenación de PMMIC (8.607 plazas distribuidas en 6.834 plazas oficiales autorizadas en explotación y 317 plazas oficiales autorizadas sin explotar y 1.456 plazas en trámite). En cuanto al incremento de capacidad existente entre la capacidad del plan, y la comprobación del cumplimiento de las distintas alternativas de ordenación a las disposiciones del PTOTT del epígrafe 8.10, en particular la alternativa 02, ésta se debe a que la capacidad del plan, calcula la capacidad máxima posible para cada parcela turística. La metodología de cálculo, reconoce como capacidad turística máxima, el sumatorio de plazas autorizadas máximas (plazas autorizadas actuales y plazas dadas de baja) que ha tenido cada parcela, lo cual supone en la práctica, que muchas de las parcelas con plazas autorizadas dispongan de estándares de densidad altos, debido a que su autorización se produjo con anterioridad al marco normativo vigente, frente a la consideración ex novo de todas las parcelas de la comprobación del epígrafe 8.10.

Capacidad poblacional residencial y turística del PMMIC de Puerto Santiago según los ámbitos del PTOTT			
	RESIDENCIAL	TURÍSTICO	CAPACIDAD PMMIC
Ámbito 1. Puerto Santiago	4.503	0	4.503
Ámbito 3. La Hondura	21	3728	3.749
Ámbito 4. Playa de la Arena	2.055	4.128	6.183
Ámbito 5. San Francisco	519	0	519
Ámbito 6. Los Gigantes	1.473	3.653	5.126
Ámbito 7. Santiago del Teide	267	190	457
Ámbito 8. Santiago del Teide	3.156	1.001	4.157
Ámbito 10. Cueva del Polvo	0	720	720
Total-Parcial	11.994	13.420	
		Total	25.414

El análisis por ámbitos de la capacidad derivada de la ordenación alternativa de los usos turísticos y residenciales propuesta por el PMMIC, consolida como preferentemente turísticos los ámbitos costeros 3 y 4 (La Hondura y Playa de la Arena), especialmente en su franja costera y aumenta el carácter turístico del ámbito 6 (Los Gigantes)

En cuanto al cumplimiento de las imitaciones a la compatibilidad de usos residenciales y turísticos propuesta por el PTOTT, la ordenación propuesta cumple con las limitaciones propuesta salvo en el sector 8 (Santiago del Teide), donde se establece una capacidad teórica mínima del 30% con respecto a la total. La ordenación propuesta por el PMMIC supone una capacidad turística máxima del 24,08%. La consolidación de los usos mixtos propuesto por el plan parcial de Santiago del Teide como residenciales, no posibilita el cumplimiento del PTOTT, ni con la disposición como área turística que este propone, siendo de facto un área mixta. Por otro lado, la capacidad turística del plan, en el ámbito 07 Santiago del Teide, se sitúa en torno al 41% en un área con destino residencial según el PTOTT, esto se debe a la inclusión de las parcelas turísticas resultantes del convenio urbanístico de “El Cercado” incluido en el presente PMMIC, que articularán la conexión entre las reservas preferentemente turísticas, no incluidas en el ámbito de ordenación, una vez dispongan de instrumentos de ordenación.

Cumplimiento de la Capacidad del plan a las limitaciones de compatibilidad de usos del PTOTT			
	RESIDENCIAL	TURÍSTICO	Limitaciones PTOTT
Ámbito 1. Puerto Santiago	100%	0%	No limitada
Ámbito 5. San Francisco	100%	0%	
Ámbito 7. Santiago del Teide	58,42%	41,58%	
Ámbito 3. La Hondura	0,56%	99,4%	50% de la capacidad teórica total
Ámbito 4. Playa de la Arena	33,24%	66,76%	
Ámbito 6. Los Gigantes	28,74%	71,26%	30% de la capacidad teórica total
Ámbito 8. Santiago del Teide	75,92%	24,08%	
Ámbito 10. Cueva del Polvo	0%	100%	90% de la capacidad teórica total
	% TOTAL RESIDENCIAL	% TOTAL TURÍSTICO	
	47%	53%	

8.13 JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO ART.34 TRLOTENC

El artículo 34.c) del Texto Refundido de las leyes de ordenación del territorio y Espacios Naturales de Canarias (TRLOTENC): “Límites de la potestad de planeamiento ejercida a través de Planes Generales de Ordenación”, establece límites en cuanto a los incrementos de la edificabilidad media o densidad global permitida.

Los Planes Generales no podrán:

[...]

“c) Establecer, al ordenar suelo urbano consolidado por la urbanización, determinaciones que posibiliten o tengan como efecto el incremento de la edificabilidad media y de la densidad global permitidas por el planeamiento general anterior en zonas o áreas en las que existan más de 400 habitantes o 12.000 metros cuadrados de edificación predominantemente residencial o turística de alojamiento por hectárea de superficie, que podrá incrementarse hasta 500 habitantes o 15.000 metros cuadrados de edificación residencial de alojamiento turístico, por hectárea, en el caso de suelos urbanos de renovación o rehabilitación y en las áreas urbanas consolidadas por la edificación, concretamente delimitadas, cuando no esté previsto la sustitución de la edificación preexistente por determinación expresa durante el plazo de vigencia del Plan General.”

La justificación del cumplimiento del artículo 34.c) del presente PMMIC se realiza en primer lugar para todo el suelo urbano consolidado por la urbanización dentro del ámbito de actuación, y en segundo lugar se realiza la comprobación para los dos municipios que conforma el ámbito de actuación del PMMIC (Santiago del Teide o Guía de Isora).

La superficie computada, es la resultante de la aplicación de los parámetros establecidos por planeamiento vigente y la ordenación propuesta por el presente PMMIC, sobre la superficie de las parcelas conciliadas según la Cartografía de 2010 facilitada por Grafcan con el Catastro de 2010 facilitado por el Ministerio de Economía y Hacienda (el actual catastro está en revisión), debido a la no correspondencia entre la realidad existente y las parcelas de planeamiento vigente del municipio de Santiago del Teide. Este mismo criterio ha sido aplicado en las parcelas ubicadas en el Municipio de Guía de Isora.

Comprobación para la totalidad del ámbito de actuación

Según la propuesta de ordenación del PMMIC de Puerto Santiago, la superficie permitida destinada tanto a edificación residencial como turística, incluyendo los incrementos de edificabilidad propuestos por el PMMIC, para todo el ámbito de actuación del PMMIC es 1.091.438,60 m² construidos.

Ámbito de Actuación PMMIC de Puerto Santiago		
Superficie Permitida (m ²)	Superficie del Ámbito de Actuación computable como suelo urbano consolidado por la urbanización (Ha)	Superficie Residencial-Turística por Hectárea (m ² /Ha)
1.091.438,60	187,32	5.826,59

La superficie residencial-turística por hectárea se sitúa en 5.826,59m²/Ha, cumpliendo así las determinaciones del Artículo 34.c) de TRLOTENC.

En cuanto a la limitación de habitantes, la capacidad poblacional del plan según la propuesta de ordenación del PMMIC se sitúa en 25.414 habitantes, siendo esta el sumatorio de la capacidad resultante residencial de 11.994 habitantes y la capacidad de alojamiento turístico de 13.420 plazas. La densidad poblacional por hectárea resultante, se sitúa aproximadamente en 136 Habitantes/Ha, cumpliendo así las determinaciones del Artículo 34.c) de TRLOTENC.

Ámbito de Actuación PMMIC de Puerto Santiago perteneciente al Término Municipal de Santiago del Teide		
Capacidad Poblacional (nº de Habitantes)	Superficie del Ámbito de Actuación computable como suelo urbano consolidado por la urbanización (Ha)	Habitantes por Hectárea (hab./Ha)
25.414	187,32	136

Comprobación para el ámbito perteneciente al T.M de Santiago del Teide

Según la propuesta de ordenación del PMMIC de Puerto Santiago, la superficie permitida destinada tanto a edificación residencial como turística, incluyendo los incrementos de edificabilidad propuestos por el PMMIC, dentro del término municipal Santiago del Teide es 1.025.163,19 m² construidos.

Ámbito de Actuación PMMIC de Puerto Santiago perteneciente al Término Municipal de Santiago del Teide		
Superficie Permitida (m ² _c)	Superficie del Ámbito de Actuación computable como suelo urbano consolidado por la urbanización (Ha)	Superficie Residencial-Turística por Hectárea (m ² /Ha)
1.025.163,19	158,38	6.472,80

La superficie residencial-turística por hectárea se sitúa en 6.472,80 m²_c/Ha, cumpliendo así las determinaciones del Artículo 34.c) de TRLOTENC.

En cuanto a la limitación de habitantes, la capacidad poblacional del plan según la propuesta de ordenación del PMMIC se sitúa en 25.414 habitantes. La capacidad poblacional computable a efectos de justificación del presente artículo, dentro del ámbito de actuación perteneciente al término municipal de Santiago del Teide es de 22.542 habitantes, siendo esta el sumatorio de la capacidad resultante residencial de 11.004 habitantes y la capacidad de alojamiento turístico de 11.538 plazas. La densidad poblacional por hectárea resultante, se sitúa aproximadamente en 143 Habitantes/Ha, cumpliendo así las determinaciones del Artículo 34.c) de TRLOTENC.

Ámbito de Actuación PMMIC de Puerto Santiago perteneciente al Término Municipal de Santiago del Teide		
Capacidad Poblacional (nº de Habitantes)	Superficie del Ámbito de Actuación computable como suelo urbano consolidado por la urbanización (Ha)	Habitantes por Hectárea (hab./Ha)
22.626	158,38	143

Comprobación para el ámbito perteneciente al T.M de Guía de Isora

Según la propuesta de ordenación del PMMIC de Puerto Santiago, la superficie permitida destinada tanto a edificación residencial como turística, incluyendo los incrementos de edificabilidad propuestos por el PMMIC, dentro del término municipal de Guía de Isora es 66.275,41 m² construidos.

Ámbito de Actuación PMMIC de Puerto Santiago perteneciente al Término Municipal de Guía de Isora		
Superficie Permitida (m ² c)	Superficie del Ámbito de Actuación computable como suelo urbano consolidado por la urbanización (Ha)	Superficie Residencial-Turística por Hectárea (m ² /Ha)
66.275,41	28,93	2.290,88

La superficie residencial-turística por hectárea se sitúa en torno a los 2.290,88 m²c/Ha, cumpliendo así las determinaciones del Artículo 34.c) de TRLOTENC.

La capacidad poblacional computable a efectos de justificación del presente artículo, dentro del ámbito de actuación perteneciente al término municipal de Guía de Isora es de 2.872 habitantes, siendo esta el sumatorio de la capacidad resultante residencial de 990 habitantes y la capacidad de alojamiento turístico de 1.882 plazas. La densidad poblacional por hectárea resultante, se sitúa aproximadamente en 100 Habitantes/Ha, cumpliendo así las determinaciones del Artículo 34.c) de TRLOTENC.

Ámbito de Actuación PMMIC de Puerto Santiago perteneciente al Término Municipal de Guía de Isora		
Capacidad Poblacional (nº de Habitantes)	Superficie del Ámbito de Actuación computable como suelo urbano consolidado por la urbanización (Ha)	Habitantes por Hectárea (hab./Ha)
2.872	28,93	100

8.14 JUSTIFICACIÓN DEL ARTÍCULO 32 DEL TRLOTENC, MODIFICADO POR EL ARTÍCULO 9 DE LA LEY 14/2014 DE ARMONIZACIÓN Y SIMPLIFICACIÓN EN MATERIA DE PROTECCIÓN DEL TERRITORIO Y DE LOS RECURSOS NATURALES

A continuación se expone el listado de los espacios libres computables en cumplimiento del artículo 32 del TRLOTENC, incluidos en el ámbito de ordenación de este PMMIC. Éste responde al mismo procedimiento establecido para la elaboración del inventario incluido en el punto 3.5.1. de la presente Memoria:



Espacios Libres computables a efectos del cumplimiento del art. 32 del TRLOTENC

REFERENCIA	TIPOLOGÍA ESPACIO LIBRE	SUPERFICIE (m ²)
GI_B5-C1_01	Deportivo / Espacio libre	18.881,37
GI_B5-C1_02	Deportivo / Espacio libre	4.106,93
GI_C2_01	Parques	1.694,47
GI_C2_02	Plazas y jardines	164,80
GI_C2_03	Plazas y jardines	590,45
GI_C2_04	Plazas y jardines	972,52
GI_C2_05	Áreas ajardinadas	1.928,13
GI_C2_06	Áreas ajardinadas	127,37
GI_C2_07	Áreas ajardinadas	4.533,35

Espacios Libres computables a efectos del cumplimiento del art. 32 del TRLOTENC		
REFERENCIA	TIPOLOGÍA ESPACIO LIBRE	SUPERFICIE (m ²)
GI_C2_08	Áreas ajardinadas	269,63
GI_C2_10	Áreas ajardinadas	1.018,06
GI_C2_12	Áreas ajardinadas	2.212,60
GI_C2-B3_01	Plazas y jardines	1.751,33
GI_C2-B3_02	Plazas y jardines	2.229,38
HO_C2_01	Plazas y jardines	1.158,08
HO_C2_02	Plazas y jardines	267,46
HO_C2_03	Plazas y jardines	1.612,21
HO_C2_D	Otros	919,68
HO_C3	Otros	2.356,62
HO_C3_D	Plazas y jardines	4.634,69
LP_C_01	Áreas ajardinadas	1.229,25
LP_C_02	Áreas ajardinadas	563,34
LP_C_03	Áreas ajardinadas	3.795,58
PA_AJ_01	Áreas ajardinadas	395,41
PA_AJ_02	Áreas ajardinadas	1.228,45
PA_B1-C2_01	Docente / Espacio libre	1.761,11
PA_B1-C2_02	Docente / Espacio libre	2.256,74
PA_C2_01	Plazas y jardines	2.418,65
PA_C2_02	Plazas y jardines	954,36
PA_C2_03	Plazas y jardines	441,66
PA_C2_04	Plazas y jardines	93,20
PA_C2_05	Plazas y jardines	290,52
PA_C2_06	Plazas y jardines	1.151,12
PA_C2_07	Plazas y jardines	930,51
PA_C2_08	Plazas y jardines	231,58
PA_C2_09	Plazas y jardines	490,62
PA_C2_10	Plazas y jardines	539,82
PA_C2_11	Plazas y jardines	533,93
PA_C2_12	Plazas y jardines	539,40
PA_C2_13	Plazas y jardines	1.190,49
PA_C2_14	Plazas y jardines	541,96
PA_C2_15	Plazas y jardines	587,72
PA_C2_16	Plazas y jardines	1.020,50
PA_C2_17	Plazas y jardines	292,61
PA_C2_19	Plazas y jardines	1.351,23
PA_C2_20	Plazas y jardines	8.148,59
PA_C3	Plazas y jardines	2.227,30

Espacios Libres computables a efectos del cumplimiento del art. 32 del TRLOTENC		
REFERENCIA	TIPOLOGÍA ESPACIO LIBRE	SUPERFICIE (m ²)
PA_PU	Parques	7.925,32
PA_PZ_01	Plazas y jardines	1.730,81
PA_PZ_02	Plazas y jardines	690,47
PA_PZ_03	Plazas y jardines	904,35
PS_C2_01	Plazas	2.062,93
PS_C2_02	Plazas y jardines	1.897,55
PS_C2_03	Plazas y jardines	492,32
PS_C2_04	Plazas y jardines	2.185,11
PS_C2_05	Plazas y jardines	778,91
PS_C2_06	Plazas y jardines	3.156,63
PS_C3_02	Otros	3.585,98
ST_C_01	Parques	8.264,16
ST_C_02	-	1.097,14
ST_C_03	Parques	10.784,80
ST_C_05	Parques	737,65
ST_C_04	Parques	2.893,72
ST_ZV_01	Parques	4.164,48
ST_ZV_02	Áreas ajardinadas	1.426,61
ST_ZV_03	Áreas ajardinadas	419,47
TOTAL		141.833,21

	Superficie Espacios Libres (m ²)	Capacidad de alojamiento residencial y turístico del PMMIC (Nº de Habitantes)	Dotación Espacios Libres del PMMIC (m ² /Habitante o Plaza de alojamiento turística)
Espacios Libres	141.833,22	25.414	5,58

La superficie de espacios libres computables dentro del ámbito de ordenación del PMMIC de Puerto Santiago es 141.833,22 m². La dotación de espacios libres resultante para una capacidad de alojamiento residencial y turístico del plan, estimada en 25.414 habitantes es de 5,58 m²/habitante, por tanto se cumple con la modificación del artículo 32.2.B.5 del TRLOTENC de la Ley 14/2014 de armonización y simplificación en materia de protección del territorio y de los recursos naturales.

8.15 COMPATIBILIDAD DE LAS ACTUACIONES CON EL PLANEAMIENTO URBANÍSTICO

En cuanto a las intervenciones en espacio privado, lo que cambiamos en este PMMIC es la definición de usos y los parámetros que se detallan en el apartado siguiente, todas aquellas parcelas de titularidad privada, que no se encuentren enumeradas en el listado de intervenciones, no cambian sus determinaciones urbanísticas.

8.16 COMPARATIVA DE LOS PARÁMETROS URBANÍSTICOS RESPECTO AL PLANEAMIENTO VIGENTE

En la siguiente tabla se relaciona la totalidad de las parcelas incluidas en el ámbito de actuación del presente PMMIC, recogiendo un código para cada parcela (recogidos en los planos O-5a y O-5b); la superficie de la parcela; el uso que se le da desde el planeamiento vigente y el uso que se le da desde este PMMIC; los parámetros relativos a la ocupación máxima de la parcela por la edificación, el coeficiente de edificabilidad máxima y la altura máxima en número de plantas, tanto del planeamiento vigente como los recogidos en el PMMIC (que serán coincidentes salvo en las parcelas en las que se modifican expresamente en las intervenciones del Sistema del Espacio Privado); y por último, el código del PMMIC en aquellas parcelas pertenecientes a un sistema del presente Plan.

En la tabla, se señala con un guión aquellos parámetros urbanísticos del planeamiento vigente donde el instrumento de ordenación no establece ningún valor. Del mismo modo, se señala con un guión aquellos parámetros urbanísticos del PMMIC que no modifican los del planeamiento vigente.

Código parcela	Superficie (m ²)	PLANEAMIENTO				PMMIC				Código PMMIC
		Uso	Ocupación (%)	Altura (nº plantas)	Edificab (m ² /m ²)	Uso	Ocupación (%)	Altura (nº plantas)	Edificab (m ² /m ²)	
GI-001	395,41	Espacios libres públicos	-	-	-	Espacios libres públicos	-	-	-	-
GI-002	1.730,81	Espacios libres públicos	-	-	-	Espacios libres públicos	-	-	-	-
GI-003	7.925,32	Espacios libres públicos	-	-	-	Espacios libres públicos	-	-	-	-
GI-004	490,52	Peatonal	-	-	-	Peatonal	-	-	-	-
GI-005	690,47	Espacios libres públicos	-	-	-	Espacios libres públicos	-	-	-	-
GI-006	1.675,62	Peatonal	-	-	-	Peatonal	-	-	-	EV_13
GI-007	4.657,50	Viario	-	-	-	Viario	-	-	-	-
GI-008	904,35	Espacios libres públicos	-	-	-	Espacios libres públicos	-	-	-	-
GI-009	1.072,49	Espacios libres protección	-	-	-	Espacios libres protección	-	-	-	-
GI-010	1.228,45	Espacios libres públicos	-	-	-	Espacios libres públicos	-	-	-	MI_04
GI-011	2.119,93	Viario	-	-	-	Viario	-	-	-	-
GI-012	10.110,53	Residencial	-	4	1,11	Residencial	-	-	-	-
GI-013	1.319,65	Terciario	-	2	-	Terciario	-	-	-	-
GI-014	117.292,30	Urbanizable turístico	-	-	-	Urbanizable turístico	-	-	-	-
GI-015	2.110,71	Infraestructura	-	-	-	Infraestructura	-	-	-	-
GI-016	5.027,30	Terciario	40	2	0,50	Terciario	-	-	-	-
GI-017	1.828,71	Residencial	40	3	0,75	Residencial	-	-	-	-
GI-018	433,26	Residencial	40	2	0,66	Residencial	-	-	-	-
GI-019	2.237,50	Turístico	40	4	1,12	Turístico	-	5	1,40	PA-023
GI-020	293,05	Residencial	40	2	0,66	Residencial	-	-	-	-
GI-022	3.215,64	Residencial	40	5	1,13	Residencial	-	-	-	-

Plan de modernización, mejora e incremento de la competitividad de Puerto Santiago, Santiago del Teide - Guia de Isora, Tenerife

Código parcela	Superficie (m ²)	PLANEAMIENTO				PMMIC				Código PMMIC
		Uso	Ocupación (%)	Altura (nº plantas)	Edificab (mc ² /ms ²)	Uso	Ocupación (%)	Altura (nº plantas)	Edificab (mc ² /ms ²)	
GI-023	727,75	Residencial	30	2	0,30	Residencial	-	-	-	-
GI-024	649,55	Residencial	30	2	0,30	Residencial	-	-	-	-
GI-025	653,70	Residencial	30	2	0,30	Residencial	-	-	-	-
GI-026	667,02	Residencial	30	2	0,30	Residencial	-	-	-	-
GI-027	669,07	Residencial	30	2	0,30	Residencial	-	-	-	-
GI-028	864,72	Residencial	30	2	0,30	Residencial	-	-	-	-
GI-029	916,26	Residencial	30	2	0,30	Residencial	-	-	-	-
GI-030	2.076,95	Residencial	40	4	0,75	Residencial	-	-	-	-
GI-033	1.476,78	Residencial	-	2	2,00	Residencial	-	-	-	-
GI-034	407,92	Residencial	40	2	0,66	Residencial	-	-	-	-
GI-035	5.390,86	Turístico	40	4	1,12	Turístico	-	5	1,40	PA-025
GI-036	673,28	Residencial	40	2	0,66	Residencial	-	-	-	-
GI-037	1.791,38	Residencial	40	4	0,85	Turístico	-	5	1,06	PA-026
GI-038	1.611,70	Residencial	30	4	0,73	Residencial	-	-	-	-
GI-039	22.280,89	Turístico	40	4	0,80	Turístico	-	5	1,00	PA-027
GI-040	3.477,21	Residencial	30	-	1,06	Residencial	-	-	-	-
GI-041	1.628,98	Residencial	30	3	0,50	Residencial	-	-	-	-
GI-042	1.789,60	Residencial	-	2	0,66	Residencial	-	-	-	-
GI-043	1.606,36	Residencial	30	3	0,90	Residencial	-	-	-	-
GI-044	1.894,23	Terciario	40	2	1,00	Terciario	-	-	-	-
GI-045	1.064,85	Terciario	40	2	1,00	Terciario	-	-	-	-
GI-046	577,08	Residencial	30	2	0,30	Residencial	-	-	-	-
GI-047	566,40	Residencial	30	2	0,30	Residencial	-	-	-	-
GI-048	4.739,34	Residencial	40	4	0,65	Residencial	-	-	-	-
GI-049	1.060,27	Turístico	40	4	0,88	Turístico	-	-	-	-
GI-050	570,99	Residencial	30	2	0,30	Residencial	-	-	-	-
GI-051	661,48	Residencial	30	2	0,30	Residencial	-	-	-	-
GI-052	1.456,81	Residencial	40	4	0,75	Residencial	-	-	-	-
GI-053	1.006,02	Residencial	40	4	0,75	Residencial	-	-	-	-
GI-054	4.884,02	Residencial	40	6	1,04	Residencial	-	-	-	-
GI-055	7.824,14	Agricultura	-	-	-	Agricultura	-	-	-	-
GI-056	6.727,38	Agricultura	-	-	-	Agricultura	-	-	-	-
GI-056	6.727,38	Protección territorial	-	-	-	Protección territorial	-	-	-	-
GI-057	30.068,32	Agricultura	-	-	-	Agricultura	-	-	-	-
GI-057	30.068,32	Protección territorial	-	-	-	Protección territorial	-	-	-	-
GI-057	30.068,32	Protección territorial	-	-	-	Protección territorial	-	-	-	-
GI-058	282,20	Agricultura	-	-	-	Agricultura	-	-	-	-
GI-059	87,46	Agricultura	-	-	-	Agricultura	-	-	-	-
GI-060	9.601,77	Agricultura	-	-	-	Agricultura	-	-	-	-
GI-061	770,74	Espacios libres protección	-	-	-	Espacios libres protección	-	-	-	-
GI-062	110,46	Agricultura	-	-	-	Agricultura	-	-	-	-
ST-001	2.418,65	Espacios libres públicos	-	-	-	Espacios libres públicos	-	-	-	-
ST-002	954,36	Espacios libres públicos	-	-	-	Espacios libres públicos	-	-	-	-
ST-003	815,44	Terciario	-	-	2,19	Terciario	-	-	-	-
ST-004	389,77	Terciario	-	-	2,19	Terciario	-	-	-	-
ST-005	110,57	Peatonal	-	-	1,00	Peatonal	-	-	-	-
ST-006	73,37	Terciario	-	-	-	Terciario	-	-	-	-
ST-007	170,57	Espacios libres públicos	-	-	-	Espacios libres públicos	-	-	-	-
ST-008	2.062,93	Espacios libres públicos	-	-	-	Espacios libres públicos	-	-	-	-
ST-009	1.897,55	Espacios libres públicos	-	-	-	Espacios libres públicos	-	-	-	-
ST-010	492,32	Espacios libres públicos	-	-	-	Espacios libres públicos	-	-	-	-
ST-011	2.185,11	Espacios libres públicos	-	-	-	Espacios libres públicos	-	-	-	-
ST-012	441,66	Espacios libres públicos	-	-	-	Espacios libres públicos	-	-	-	-
ST-013	93,20	Espacios libres públicos	-	-	-	Espacios libres públicos	-	-	-	-
ST-014	290,52	Espacios libres públicos	-	-	-	Espacios libres públicos	-	-	-	-
ST-015	1.151,12	Espacios libres públicos	-	-	-	Espacios libres públicos	-	-	-	-

Plan de modernización, mejora e incremento de la competitividad de Puerto Santiago, Santiago del Teide - Guia de Isora, Tenerife

Código parcela	Superficie (m ²)	PLANEAMIENTO				PMMIC				Código PMMIC
		Uso	Ocupación (%)	Altura (nº plantas)	Edificab (m ^c /m ^s ²)	Uso	Ocupación (%)	Altura (nº plantas)	Edificab (m ^c /m ^s ²)	
ST-016	1.694,47	Espacios libres públicos	-	-	-	Espacios libres públicos	-	-	-	-
ST-017	164,80	Espacios libres públicos	-	-	-	Espacios libres públicos	-	-	-	-
ST-018	1.751,33	Espacios libres públicos	-	2	0,50	Espacios libres públicos	-	-	-	-
ST-019	2.229,38	Espacios libres públicos	-	2	0,50	Espacios libres públicos	-	-	-	-
ST-020	590,45	Espacios libres públicos	-	-	-	Espacios libres públicos	-	-	-	-
ST-021	972,52	Espacios libres públicos	-	-	-	Espacios libres públicos	-	-	-	-
ST-022	1.928,13	Espacios libres públicos	-	-	-	Espacios libres públicos	-	-	-	-
ST-023	1.472,14	Espacios libres privados	-	-	-	Espacios libres privados	-	-	-	-
ST-024	551,33	Espacios libres privados	-	-	-	Espacios libres privados	-	-	-	-
ST-025	578,92	Espacios libres privados	-	-	-	Espacios libres privados	-	-	-	-
ST-026	18.881,37	Equipam / Esp Libres Púb	-	1	0,10	Equipam / Esp Libres Púb	-	-	-	EL_01
ST-027	4.106,93	Equipam / Esp Libres Púb	-	1	0,10	Equipam / Esp Libres Púb	-	-	-	-
ST-028	127,37	Espacios libres públicos	-	-	-	Espacios libres públicos	-	-	-	-
ST-029	4.533,35	Espacios libres públicos	-	-	-	Espacios libres públicos	-	-	-	EL_02- MI_02
ST-030	269,63	Espacios libres públicos	-	-	-	Espacios libres públicos	-	-	-	-
ST-031	930,51	Espacios libres públicos	-	-	-	Espacios libres públicos	-	-	-	-
ST-032	231,58	Espacios libres públicos	-	-	-	Espacios libres públicos	-	-	-	-
ST-033	490,62	Espacios libres públicos	-	-	-	Espacios libres públicos	-	-	-	-
ST-034	539,82	Espacios libres públicos	-	-	-	Espacios libres públicos	-	-	-	-
ST-035	533,93	Espacios libres públicos	-	-	-	Espacios libres públicos	-	-	-	-
ST-036	539,40	Espacios libres públicos	-	-	-	Espacios libres públicos	-	-	-	-
ST-037	1.190,49	Espacios libres públicos	-	-	-	Espacios libres públicos	-	-	-	-
ST-038	541,96	Espacios libres públicos	-	-	-	Espacios libres públicos	-	-	-	-
ST-039	587,72	Espacios libres públicos	-	-	-	Espacios libres públicos	-	-	-	-
ST-040	1.020,50	Espacios libres públicos	-	-	-	Espacios libres públicos	-	-	-	-
ST-041	2.356,62	Espacios libres públicos	-	1	0,10	Espacios libres públicos	-	-	-	-
ST-042	4.634,69	Espacios libres públicos	-	-	-	Espacios libres públicos	-	-	-	-
ST-043	1.158,08	Espacios libres públicos	-	1	0,10	Espacios libres públicos	-	-	-	-
ST-044	267,46	Espacios libres públicos	-	1	0,10	Espacios libres públicos	-	-	-	-
ST-045	1.612,21	Espacios libres públicos	-	1	0,10	Espacios libres públicos	-	-	-	-
ST-046	919,68	Espacios libres públicos	-	-	-	Espacios libres públicos	-	-	-	-
ST-047	3.585,98	Espacios libres públicos	-	1	0,10	Espacios libres públicos	-	-	-	-
ST-048	292,61	Espacios libres públicos	-	-	-	Espacios libres públicos	-	-	-	-
ST-049	86,84	Espacios libres públicos	-	-	-	Espacios libres públicos	-	-	-	-
ST-050	1.351,23	Espacios libres públicos	-	-	-	Espacios libres públicos	-	-	-	-
ST-051	8.148,59	Espacios libres públicos	-	-	-	Espacios libres públicos	-	-	-	EL_03
ST-052	1.761,11	Equipam / Esp Libres Púb	-	-	-	Equipam / Esp Libres Púb	-	-	-	-
ST-053	2.256,74	Equipam / Esp Libres Púb	-	-	-	Equipam / Esp Libres Púb	-	-	-	-
ST-054	8.264,16	Espacios libres públicos	-	-	-	Espacios libres públicos	-	-	-	-
ST-055	1.229,25	Espacios libres públicos	-	-	-	Espacios libres públicos	-	-	-	-
ST-056	563,34	Espacios libres públicos	-	-	-	Espacios libres públicos	-	-	-	-
ST-057	3.795,58	Espacios libres públicos	-	-	-	Espacios libres públicos	-	-	-	-
ST-058	10.784,80	Espacios libres públicos	-	-	-	Espacios libres públicos	-	-	-	-
ST-059	4.164,48	Espacios libres públicos	-	-	-	Espacios libres públicos	-	-	-	-
ST-060	1.097,14	Espacios libres públicos	-	-	-	Espacios libres públicos	-	-	-	-
ST-061	258,48	Espacios libres públicos	-	-	-	Espacios libres públicos	-	-	-	-
ST-062	1.018,06	Espacios libres públicos	-	-	-	Espacios libres públicos	-	-	-	-
ST-063	193,95	Espacios libres públicos	-	-	-	Espacios libres públicos	-	-	-	-
ST-064	687,13	Espacios libres públicos	-	-	-	Espacios libres públicos	-	-	-	-
ST-065	261,00	Espacios libres públicos	-	-	-	Espacios libres públicos	-	-	-	-
ST-066	1.430,61	Espacios libres públicos	-	-	-	Espacios libres públicos	-	-	-	-
ST-067	778,91	Espacios libres públicos	-	-	-	Espacios libres públicos	-	-	-	-
ST-068	3.156,63	Espacios libres públicos	-	-	-	Espacios libres públicos	-	-	-	-
ST-069	1.019,70	Espacios libres privados	-	-	-	Espacios libres privados	-	-	-	-
ST-070	303,44	Espacios libres públicos	-	-	-	Espacios libres públicos	-	-	-	-

Plan de modernización, mejora e incremento de la competitividad de Puerto Santiago, Santiago del Teide - Guia de Isora, Tenerife

Código parcela	Superficie (m ²)	PLANEAMIENTO				PMMIC				Código PMMIC
		Uso	Ocupación (%)	Altura (nº plantas)	Edificab (m ² /m ²)	Uso	Ocupación (%)	Altura (nº plantas)	Edificab (m ² /m ²)	
ST-071	362,50	Equipamientos	-	-	-	Equipamientos	-	-	-	-
ST-072	2.212,60	Espacios libres públicos	-	-	-	Espacios libres públicos	-	-	-	-
ST-073	2.227,30	Espacios libres públicos	-	-	-	Espacios libres públicos	-	-	-	-
ST-074	27.562,01	Espacios libres protección	-	-	-	Espacios libres protección	-	-	-	EV_06
ST-075	481,21	Peatonal	-	-	-	Peatonal	-	-	-	-
ST-076	610,66	Peatonal	-	-	-	Peatonal	-	-	-	-
ST-077	628,78	Peatonal	-	-	-	Peatonal	-	-	-	-
ST-078	3.422,48	Equipamientos	-	-	-	Equipamientos	-	-	-	-
ST-079	3.969,62	Equipamientos	-	-	-	Equipamientos	-	-	-	-
ST-080	737,65	Espacios libres públicos	-	-	-	Espacios libres públicos	-	-	-	EV_08
ST-081	2.893,72	Espacios libres públicos	-	-	-	Espacios libres públicos	-	-	-	-
ST-082	1.607,58	Turístico	40	4	1,60	Turístico	-	5	2,00	PA-024
ST-083	1.961,84	Residencial	-	4	1,60	Residencial	-	-	-	-
ST-084	2.242,03	Residencial	-	4	1,60	Residencial	-	-	-	-
ST-085	2.056,49	Equipamientos	-	-	-	Equipamientos	-	-	-	-
ST-086	23.735,10	Turístico	40	6	1,26	Turístico	-	7	1,47	PA-001
ST-087	777,54	Residencial	-	2	0,80	Residencial	-	-	-	-
ST-088	11.402,77	Residencial	-	2	0,70	Turístico	-	-	-	-
ST-089	160,53	Residencial	-	2	3,00	Residencial	-	-	-	-
ST-090	139,77	Residencial	-	2	2,00	Residencial	-	-	-	-
ST-091	136,32	Residencial	-	2	2,00	Residencial	-	-	-	-
ST-092	167,29	Residencial	-	2	3,00	Residencial	-	-	-	-
ST-093	100,31	Residencial	-	2	2,00	Residencial	-	-	-	-
ST-094	62,87	Residencial	-	2	2,00	Residencial	-	-	-	-
ST-095	51,80	Residencial	-	2	2,00	Residencial	-	-	-	-
ST-096	138,42	Residencial	-	2	3,00	Residencial	-	-	-	-
ST-097	111,33	Residencial	-	2	3,00	Residencial	-	-	-	-
ST-098	105,28	Residencial	-	2	3,00	Residencial	-	-	-	-
ST-099	177,70	Residencial	-	2	4,00	Residencial	-	-	-	-
ST-100	372,46	Residencial	-	2	4,00	Residencial	-	-	-	-
ST-101	172,54	Residencial	-	2	3,00	Residencial	-	-	-	-
ST-102	47,53	Residencial	-	2	4,00	Residencial	-	-	-	-
ST-103	61,51	Residencial	-	2	1,00	Residencial	-	-	-	-
ST-104	44,49	Residencial	-	2	3,00	Residencial	-	-	-	-
ST-105	115,41	Residencial	-	2	1,00	Residencial	-	-	-	-
ST-106	55,56	Residencial	-	2	3,00	Residencial	-	-	-	-
ST-107	180,95	Residencial	-	-	1,00	Residencial	-	-	-	-
ST-108	42,44	Residencial	-	2	2,00	Residencial	-	-	-	-
ST-109	22,03	Residencial	-	2	3,00	Residencial	-	-	-	-
ST-110	100,07	Residencial	-	2	2,00	Residencial	-	-	-	-
ST-111	59,09	Residencial	-	2	3,00	Residencial	-	-	-	-
ST-112	113,30	Residencial	-	2	3,00	Residencial	-	-	-	-
ST-113	129,24	Residencial	-	2	3,00	Residencial	-	-	-	-
ST-114	66,61	Residencial	-	2	2,00	Residencial	-	-	-	-
ST-115	40,61	Residencial	-	2	2,00	Residencial	-	-	-	-
ST-116	74,11	Residencial	-	2	2,00	Residencial	-	-	-	-
ST-117	42,09	Residencial	-	2	3,00	Residencial	-	-	-	-
ST-118	34,74	Residencial	-	2	1,00	Residencial	-	-	-	-
ST-119	25,68	Residencial	-	2	2,00	Residencial	-	-	-	-
ST-120	75,59	Residencial	-	2	2,00	Residencial	-	-	-	-
ST-121	52,48	Residencial	-	2	2,00	Residencial	-	-	-	-
ST-122	43,95	Residencial	-	2	2,00	Residencial	-	-	-	-
ST-123	107,73	Residencial	-	2	2,00	Residencial	-	-	-	-
ST-124	150,07	Residencial	-	2	3,00	Residencial	-	-	-	-
ST-125	64,08	Residencial	-	2	2,00	Residencial	-	-	-	-
ST-126	74,58	Residencial	-	2	2,00	Residencial	-	-	-	-

Plan de modernización, mejora e incremento de la competitividad de Puerto Santiago, Santiago del Teide - Guia de Isora, Tenerife

Código parcela	Superficie (m ²)	PLANEAMIENTO				PMMIC				Código PMMIC
		Uso	Ocupación (%)	Altura (nº plantas)	Edificab (m ² /m ²)	Uso	Ocupación (%)	Altura (nº plantas)	Edificab (m ² /m ²)	
ST-127	88,18	Residencial	-	2	2,00	Residencial	-	-	-	-
ST-128	197,51	Residencial	-	2	2,00	Residencial	-	-	-	-
ST-129	98,52	Residencial	-	2	2,00	Residencial	-	-	-	-
ST-130	74,62	Residencial	-	2	2,00	Residencial	-	-	-	-
ST-131	58,57	Residencial	-	2	2,00	Residencial	-	-	-	-
ST-132	54,18	Residencial	-	2	3,00	Residencial	-	-	-	-
ST-133	50,72	Residencial	-	2	3,00	Residencial	-	-	-	-
ST-134	77,66	Residencial	-	2	2,00	Residencial	-	-	-	-
ST-135	42,63	Residencial	-	2	3,00	Residencial	-	-	-	-
ST-136	72,48	Residencial	-	2	2,00	Residencial	-	-	-	-
ST-137	81,23	Residencial	-	2	3,00	Residencial	-	-	-	-
ST-138	249,44	Residencial	-	2	3,00	Residencial	-	-	-	-
ST-139	109,48	Residencial	-	2	2,00	Residencial	-	-	-	-
ST-140	117,25	Residencial	-	2	3,00	Residencial	-	-	-	-
ST-141	194,68	Residencial	-	2	3,00	Residencial	-	-	-	-
ST-142	83,21	Residencial	-	2	2,00	Residencial	-	-	-	-
ST-143	177,58	Residencial	-	2	4,00	Residencial	-	-	-	-
ST-144	80,63	Residencial	-	2	3,00	Residencial	-	-	-	-
ST-145	97,12	Residencial	-	2	3,00	Residencial	-	-	-	-
ST-146	82,41	Residencial	-	2	3,00	Residencial	-	-	-	-
ST-147	63,74	Residencial	-	2	3,00	Residencial	-	-	-	-
ST-148	79,95	Residencial	-	2	2,00	Residencial	-	-	-	-
ST-149	119,95	Residencial	-	2	2,00	Residencial	-	-	-	-
ST-150	145,45	Residencial	-	2	2,00	Residencial	-	-	-	-
ST-151	103,48	Residencial	-	2	3,00	Residencial	-	-	-	-
ST-152	59,89	Residencial	-	2	2,00	Residencial	-	-	-	-
ST-153	68,86	Residencial	-	2	3,00	Residencial	-	-	-	-
ST-154	44,89	Residencial	-	2	3,00	Residencial	-	-	-	-
ST-155	192,67	Residencial	-	2	2,00	Residencial	-	-	-	-
ST-156	251,88	Equipamientos	-	-	-	Equipamientos	-	-	-	-
ST-157	52,95	Residencial	-	2	3,00	Residencial	-	-	-	-
ST-158	126,38	Residencial	-	2	1,00	Residencial	-	-	-	-
ST-159	177,58	Residencial	-	2	3,00	Residencial	-	-	-	-
ST-160	91,73	Residencial	-	2	2,00	Residencial	-	-	-	-
ST-161	85,42	Residencial	-	2	2,00	Residencial	-	-	-	-
ST-162	124,13	Residencial	-	2	1,00	Residencial	-	-	-	-
ST-163	90,36	Residencial	-	2	1,00	Residencial	-	-	-	-
ST-164	108,88	Residencial	-	2	3,00	Residencial	-	-	-	-
ST-165	104,19	Residencial	-	2	4,00	Residencial	-	-	-	-
ST-166	2.617,84	Residencial	-	2	3,00	Residencial	-	-	-	-
ST-167	128,72	Residencial	-	2	4,00	Residencial	-	-	-	-
ST-168	193,10	Residencial	-	2	4,00	Residencial	-	-	-	-
ST-169	191,95	Residencial	-	2	4,00	Residencial	-	-	-	-
ST-170	153,22	Residencial	-	2	4,00	Residencial	-	-	-	-
ST-171	134,74	Residencial	-	2	4,00	Residencial	-	-	-	-
ST-172	145,69	Residencial	-	2	4,00	Residencial	-	-	-	-
ST-173	112,39	Residencial	-	2	2,00	Residencial	-	-	-	-
ST-174	113,81	Residencial	-	2	3,00	Residencial	-	-	-	-
ST-175	111,61	Residencial	-	2	3,00	Residencial	-	-	-	-
ST-176	70,85	Residencial	-	2	1,00	Residencial	-	-	-	-
ST-177	187,73	Residencial	-	2	3,00	Residencial	-	-	-	-
ST-178	81,31	Residencial	-	2	3,00	Residencial	-	-	-	-
ST-179	65,06	Residencial	-	2	1,00	Residencial	-	-	-	-
ST-180	154,56	Residencial	-	2	1,00	Residencial	-	-	-	-
ST-181	150,61	Residencial	-	2	2,00	Residencial	-	-	-	-
ST-182	163,93	Residencial	-	2	2,00	Residencial	-	-	-	-

Plan de modernización, mejora e incremento de la competitividad de Puerto Santiago, Santiago del Teide - Guia de Isora, Tenerife

Código parcela	Superficie (m ²)	PLANEAMIENTO				PMMIC				Código PMMIC
		Uso	Ocupación (%)	Altura (nº plantas)	Edificab (m ² /m ²)	Uso	Ocupación (%)	Altura (nº plantas)	Edificab (m ² /m ²)	
ST-183	93,57	Residencial	-	2	1,00	Residencial	-	-	-	-
ST-184	52,49	Residencial	-	2	2,00	Residencial	-	-	-	-
ST-185	108,62	Residencial	-	2	1,00	Residencial	-	-	-	-
ST-186	109,97	Residencial	-	2	2,00	Residencial	-	-	-	-
ST-187	82,18	Residencial	-	2	2,00	Residencial	-	-	-	-
ST-188	233,42	Residencial	-	2	3,00	Residencial	-	-	-	-
ST-189	141,65	Residencial	-	2	1,00	Residencial	-	-	-	-
ST-190	107,64	Residencial	-	2	2,00	Residencial	-	-	-	-
ST-191	28,55	Residencial	-	2	2,00	Residencial	-	-	-	-
ST-192	58,88	Residencial	-	2	2,00	Residencial	-	-	-	-
ST-193	171,70	Residencial	-	2	1,00	Residencial	-	-	-	-
ST-194	62,89	Residencial	-	2	3,00	Residencial	-	-	-	-
ST-195	152,72	Residencial	-	2	3,00	Residencial	-	-	-	-
ST-196	112,47	Residencial	-	2	3,00	Residencial	-	-	-	-
ST-197	224,25	Residencial	-	2	1,00	Residencial	-	-	-	-
ST-198	174,41	Residencial	-	2	3,00	Residencial	-	-	-	-
ST-199	64,60	Residencial	-	2	2,00	Residencial	-	-	-	-
ST-200	148,51	Residencial	-	2	3,00	Residencial	-	-	-	-
ST-201	237,90	Residencial	-	2	3,00	Residencial	-	-	-	-
ST-202	180,11	Residencial	-	2	2,00	Residencial	-	-	-	-
ST-203	246,41	Equipamientos	-	-	1,50	Equipamientos	-	-	-	-
ST-204	65,41	Residencial	-	2	2,00	Residencial	-	-	-	-
ST-205	316,21	Residencial	-	2	2,00	Residencial	-	-	-	-
ST-206	55,30	Residencial	-	2	2,00	Residencial	-	-	-	-
ST-207	80,43	Residencial	-	2	1,00	Residencial	-	-	-	-
ST-208	69,88	Residencial	-	2	4,00	Residencial	-	-	-	-
ST-209	201,81	Residencial	-	2	2,00	Residencial	-	-	-	-
ST-210	134,08	Residencial	-	2	3,00	Residencial	-	-	-	-
ST-211	95,67	Residencial	-	2	3,00	Residencial	-	-	-	-
ST-212	123,00	Residencial	-	2	3,00	Residencial	-	-	-	-
ST-213	95,94	Residencial	-	2	3,00	Residencial	-	-	-	-
ST-214	101,47	Residencial	-	2	3,00	Residencial	-	-	-	-
ST-215	90,81	Residencial	-	2	3,00	Residencial	-	-	-	-
ST-216	623,24	Residencial	-	2	2,00	Residencial	-	-	-	-
ST-217	158,23	Residencial	-	2	2,00	Residencial	-	-	-	-
ST-218	134,65	Residencial	-	2	2,00	Residencial	-	-	-	-
ST-219	160,73	Residencial	-	2	4,00	Residencial	-	-	-	-
ST-220	142,92	Residencial	-	2	3,00	Residencial	-	-	-	-
ST-221	139,17	Residencial	-	2	3,00	Residencial	-	-	-	-
ST-222	228,78	Residencial	-	2	4,00	Residencial	-	-	-	-
ST-223	116,83	Residencial	-	2	2,00	Residencial	-	-	-	-
ST-224	237,86	Residencial	-	2	2,00	Residencial	-	-	-	-
ST-225	104,21	Residencial	-	2	4,00	Residencial	-	-	-	-
ST-226	108,80	Residencial	-	2	2,00	Residencial	-	-	-	-
ST-227	1.053,72	Residencial	-	2	3,00	Residencial	-	-	-	-
ST-228	137,92	Residencial	-	2	2,00	Residencial	-	-	-	-
ST-229	7.888,85	Residencial	40	4	1,60	Turístico	-	5	2,00	PA-002
ST-230	144,25	Residencial	-	2	2,00	Residencial	-	-	-	-
ST-231	6.829,36	Residencial	40	4	1,60	Turístico	-	5	2,00	PA-003
ST-232	390,58	Equipamientos	-	-	1,50	Equipamientos	-	-	-	-
ST-233	98,40	Residencial	-	2	1,56	Residencial	-	-	-	-
ST-234	150,15	Residencial	-	2	1,56	Residencial	-	-	-	-
ST-235	160,29	Residencial	-	2	1,56	Residencial	-	-	-	-
ST-236	205,57	Residencial	-	2	1,56	Residencial	-	-	-	-
ST-237	135,87	Residencial	-	2	1,56	Residencial	-	-	-	-
ST-238	1.006,62	Residencial	-	4	3,30	Residencial	-	-	-	-

Plan de modernización, mejora e incremento de la competitividad de Puerto Santiago, Santiago del Teide - Guia de Isora, Tenerife

Código parcela	Superficie (m ²)	PLANEAMIENTO				PMMIC				Código PMMIC
		Uso	Ocupación (%)	Altura (nº plantas)	Edificab (m ^c /m ^s ²)	Uso	Ocupación (%)	Altura (nº plantas)	Edificab (m ^c /m ^s ²)	
ST-239	2.037,33	Residencial	-	3	3,00	Residencial	-	-	-	-
ST-240	994,20	Residencial	-	3	3,00	Residencial	-	-	-	-
ST-241	393,06	Residencial	-	3	3,00	Residencial	-	-	-	-
ST-242	112,14	Residencial	-	3	3,00	Residencial	-	-	-	-
ST-243	363,23	Residencial	-	3	3,00	Residencial	-	-	-	-
ST-244	146,13	Residencial	-	3	3,00	Residencial	-	-	-	-
ST-245	230,75	Residencial	-	3	3,00	Residencial	-	-	-	-
ST-246	241,61	Residencial	-	3	3,00	Residencial	-	-	-	-
ST-247	154,09	Residencial	-	3	3,00	Residencial	-	-	-	-
ST-248	538,14	Residencial	-	3	3,00	Residencial	-	-	-	-
ST-249	152,65	Residencial	-	3	3,00	Residencial	-	-	-	-
ST-250	433,29	Residencial	-	3	3,00	Residencial	-	-	-	-
ST-251	150,07	Residencial	-	3	3,00	Residencial	-	-	-	-
ST-252	612,82	Residencial	-	3	3,00	Residencial	-	-	-	-
ST-253	143,73	Residencial	-	3	3,00	Residencial	-	-	-	-
ST-254	740,45	Residencial	-	3	3,00	Residencial	-	-	-	-
ST-255	329,24	Residencial	-	3	3,00	Residencial	-	-	-	-
ST-256	118,22	Residencial	-	3	3,00	Residencial	-	-	-	-
ST-257	292,71	Residencial	-	3	3,00	Residencial	-	-	-	-
ST-258	164,37	Residencial	-	3	3,00	Residencial	-	-	-	-
ST-259	100,91	Residencial	-	3	3,00	Residencial	-	-	-	-
ST-260	165,84	Residencial	-	3	3,00	Residencial	-	-	-	-
ST-261	203,61	Residencial	-	3	3,00	Residencial	-	-	-	-
ST-262	1.155,38	Residencial	-	3	3,00	Residencial	-	-	-	-
ST-263	130,81	Residencial	-	3	3,00	Residencial	-	-	-	-
ST-264	197,79	Residencial	-	3	3,00	Residencial	-	-	-	-
ST-265	573,88	Residencial	-	3	3,00	Residencial	-	-	-	-
ST-266	400,54	Residencial	-	3	3,00	Residencial	-	-	-	-
ST-267	385,56	Residencial	-	3	3,00	Residencial	-	-	-	-
ST-268	175,57	Residencial	-	3	3,00	Residencial	-	-	-	-
ST-269	291,52	Residencial	-	3	3,00	Residencial	-	-	-	-
ST-270	308,15	Residencial	-	3	3,00	Residencial	-	-	-	-
ST-271	259,52	Residencial	-	3	3,00	Residencial	-	-	-	-
ST-272	147,66	Residencial	-	3	3,00	Residencial	-	-	-	-
ST-273	239,17	Residencial	-	3	3,00	Residencial	-	-	-	-
ST-274	279,34	Residencial	-	3	3,00	Residencial	-	-	-	-
ST-275	292,90	Residencial	-	3	3,00	Residencial	-	-	-	-
ST-276	306,73	Residencial	-	3	3,00	Residencial	-	-	-	-
ST-277	223,67	Residencial	-	3	3,00	Residencial	-	-	-	-
ST-278	144,35	Residencial	-	3	3,00	Residencial	-	-	-	-
ST-279	415,40	Residencial	-	3	3,00	Residencial	-	-	-	-
ST-280	202,53	Residencial	-	3	3,00	Residencial	-	-	-	-
ST-281	150,01	Residencial	-	3	3,00	Residencial	-	-	-	-
ST-282	203,37	Residencial	-	3	3,00	Residencial	-	-	-	-
ST-283	237,71	Residencial	-	3	3,00	Residencial	-	-	-	-
ST-284	699,49	Residencial	-	3	3,00	Residencial	-	-	-	-
ST-285	293,38	Residencial	-	3	3,00	Residencial	-	-	-	-
ST-286	615,37	Residencial	-	3	3,00	Residencial	-	-	-	-
ST-287	1.090,23	Residencial	-	3	3,00	Residencial	-	-	-	-
ST-288	290,95	Residencial	-	3	3,00	Residencial	-	-	-	-
ST-289	254,68	Residencial	-	3	3,00	Residencial	-	-	-	-
ST-290	273,02	Residencial	-	3	3,00	Residencial	-	-	-	-
ST-291	341,99	Residencial	-	3	3,00	Residencial	-	-	-	-
ST-292	253,89	Residencial	-	3	3,00	Residencial	-	-	-	-
ST-293	177,78	Residencial	-	3	3,00	Residencial	-	-	-	-
ST-294	157,52	Residencial	-	3	3,00	Residencial	-	-	-	-

Plan de modernización, mejora e incremento de la competitividad de Puerto Santiago, Santiago del Teide - Guia de Isora, Tenerife

Código parcela	Superficie (m ²)	PLANEAMIENTO				PMMIC				Código PMMIC
		Uso	Ocupación (%)	Altura (nº plantas)	Edificab (m ² /m ²)	Uso	Ocupación (%)	Altura (nº plantas)	Edificab (m ² /m ²)	
ST-295	175,83	Residencial	-	3	3,00	Residencial	-	-	-	-
ST-296	410,98	Residencial	-	3	3,00	Residencial	-	-	-	-
ST-297	153,02	Residencial	-	3	3,00	Residencial	-	-	-	-
ST-298	205,45	Residencial	-	3	3,00	Residencial	-	-	-	-
ST-299	191,80	Residencial	-	3	3,00	Residencial	-	-	-	-
ST-300	186,79	Residencial	-	3	3,00	Residencial	-	-	-	-
ST-301	519,48	Residencial	-	3	3,00	Residencial	-	-	-	-
ST-302	210,60	Residencial	-	3	3,00	Residencial	-	-	-	-
ST-303	119,72	Residencial	-	3	3,00	Residencial	-	-	-	-
ST-304	717,55	Residencial	-	3	3,00	Residencial	-	-	-	-
ST-305	3.641,44	Residencial	-	3	3,00	Residencial	-	-	-	-
ST-306	195,74	Residencial	-	3	3,00	Residencial	-	-	-	-
ST-307	187,25	Residencial	-	3	3,00	Residencial	-	-	-	-
ST-308	165,96	Residencial	-	3	3,00	Residencial	-	-	-	-
ST-309	184,16	Residencial	-	3	3,00	Residencial	-	-	-	-
ST-310	427,78	Residencial	-	3	3,00	Residencial	-	-	-	-
ST-311	244,65	Residencial	-	3	3,00	Residencial	-	-	-	-
ST-312	269,65	Residencial	-	3	3,00	Residencial	-	-	-	-
ST-313	324,07	Residencial	-	3	3,00	Residencial	-	-	-	-
ST-314	512,84	Residencial	-	3	3,00	Residencial	-	-	-	-
ST-315	624,28	Equipamientos	-	-	1,50	Equipamientos	-	-	-	-
ST-316	162,88	Residencial	-	2	0,66	Residencial	-	-	-	-
ST-317	516,76	Equipamientos	-	-	1,50	Equipamientos	-	-	-	-
ST-318	203,62	Residencial	-	2	0,66	Residencial	-	-	-	-
ST-319	248,78	Residencial	-	2	0,66	Residencial	-	-	-	-
ST-320	176,46	Residencial	-	2	0,66	Residencial	-	-	-	-
ST-321	1.609,66	Residencial	-	2	0,66	Residencial	-	-	-	-
ST-322	240,48	Residencial	-	2	0,66	Residencial	-	-	-	-
ST-323	256,89	Residencial	-	2	0,66	Residencial	-	-	-	-
ST-324	206,47	Residencial	-	2	0,66	Residencial	-	-	-	-
ST-325	460,89	Residencial	-	2	0,66	Residencial	-	-	-	-
ST-326	259,87	Residencial	-	2	0,66	Residencial	-	-	-	-
ST-327	297,38	Residencial	-	2	0,66	Residencial	-	-	-	-
ST-328	214,42	Residencial	-	2	0,66	Residencial	-	-	-	-
ST-329	279,58	Residencial	-	2	0,66	Residencial	-	-	-	-
ST-330	217,17	Residencial	-	2	0,66	Residencial	-	-	-	-
ST-331	260,86	Residencial	-	2	0,66	Residencial	-	-	-	-
ST-332	925,07	Equipamientos	-	-	1,50	Equipamientos	-	-	-	-
ST-333	710,90	Residencial	33	1	0,33	Residencial	-	-	-	-
ST-334	1.375,55	Residencial	40	1	0,40	Residencial	-	-	-	-
ST-335	2.141,84	Residencial	40	1	0,40	Residencial	-	-	-	-
ST-336	2.506,88	Residencial	40	1	0,40	Residencial	-	-	-	-
ST-337	858,96	Residencial	40	1	0,40	Residencial	-	-	-	-
ST-338	832,48	Residencial	40	1	0,40	Residencial	-	-	-	-
ST-339	467,37	Residencial	33	1	0,33	Residencial	-	-	-	-
ST-340	193,51	Residencial	40	1	0,40	Residencial	-	-	-	-
ST-341	176,14	Residencial	33	2	0,66	Residencial	-	-	-	-
ST-342	126,73	Residencial	33	1	0,33	Residencial	-	-	-	-
ST-343	828,86	Residencial	33	1	0,33	Residencial	-	-	-	-
ST-344	451,37	Residencial	33	1	0,33	Residencial	-	-	-	-
ST-345	510,18	Residencial	33	1	0,33	Residencial	-	-	-	-
ST-346	1.098,84	Residencial	33	1	0,33	Residencial	-	-	-	-
ST-347	417,58	Residencial	33	2	0,66	Residencial	-	-	-	-
ST-348	420,34	Residencial	33	1	0,33	Residencial	-	-	-	-
ST-349	473,66	Residencial	33	1	0,33	Residencial	-	-	-	-
ST-350	445,56	Residencial	33	2	0,66	Residencial	-	-	-	-

Plan de modernización, mejora e incremento de la competitividad de Puerto Santiago, Santiago del Teide - Guia de Isora, Tenerife

Código parcela	Superficie (m ²)	PLANEAMIENTO				PMMIC				Código PMMIC
		Uso	Ocupación (%)	Altura (nº plantas)	Edificab (mc ² /ms ²)	Uso	Ocupación (%)	Altura (nº plantas)	Edificab (mc ² /ms ²)	
ST-351	584,92	Residencial	33	1	0,33	Residencial	-	-	-	-
ST-352	526,04	Residencial	33	1	0,33	Residencial	-	-	-	-
ST-353	390,24	Residencial	33	2	0,66	Residencial	-	-	-	-
ST-354	500,61	Residencial	33	1	0,33	Residencial	-	-	-	-
ST-355	330,40	Residencial	33	1	0,33	Residencial	-	-	-	-
ST-356	523,41	Residencial	33	1	0,33	Residencial	-	-	-	-
ST-357	199,56	Residencial	33	1	0,33	Residencial	-	-	-	-
ST-358	505,28	Residencial	33	1	0,33	Residencial	-	-	-	-
ST-359	493,58	Residencial	33	2	0,66	Residencial	-	-	-	-
ST-360	215,39	Residencial	33	1	0,33	Residencial	-	-	-	-
ST-361	490,51	Residencial	33	1	0,33	Residencial	-	-	-	-
ST-362	374,36	Residencial	33	1	0,33	Residencial	-	-	-	-
ST-363	488,41	Residencial	33	2	0,66	Residencial	-	-	-	-
ST-364	841,67	Residencial	40	1	0,40	Residencial	-	-	-	-
ST-365	501,29	Residencial	33	1	0,33	Residencial	-	-	-	-
ST-366	422,88	Residencial	33	1	0,33	Residencial	-	-	-	-
ST-367	477,23	Residencial	33	1	0,33	Residencial	-	-	-	-
ST-368	1.158,47	Residencial	40	1	0,40	Residencial	-	-	-	-
ST-369	235,57	Residencial	40	1	0,40	Residencial	-	-	-	-
ST-370	162,74	Residencial	40	1	0,40	Residencial	-	-	-	-
ST-371	183,41	Residencial	40	1	0,40	Residencial	-	-	-	-
ST-372	92,01	Infraestructura	-	-	-	Infraestructura	-	-	-	-
ST-373	788,57	Residencial	40	1	0,40	Residencial	-	-	-	-
ST-374	3.283,31	Residencial	40	1	0,40	Residencial	-	-	-	-
ST-375	105,27	Residencial	40	1	0,40	Residencial	-	-	-	-
ST-376	208,33	Residencial	40	1	0,40	Residencial	-	-	-	-
ST-377	483,84	Residencial	33	2	0,66	Residencial	-	-	-	-
ST-378	635,36	Residencial	33	1	0,33	Residencial	-	-	-	-
ST-379	171,49	Residencial	40	1	0,40	Residencial	-	-	-	-
ST-380	2.904,31	Residencial	40	1	0,40	Residencial	-	-	-	-
ST-381	417,41	Residencial	33	2	0,66	Residencial	-	-	-	-
ST-382	1.436,85	Residencial	40	1	0,40	Turístico	-	-	-	PA-004
ST-383	228,50	Terciario	60	1	0,60	Terciario	-	-	-	-
ST-384	238,35	Residencial	33	1	0,33	Residencial	-	-	-	-
ST-385	4.366,95	Residencial	-	2	0,66	Turístico	-	-	-	-
ST-386	786,86	Terciario	40	-	0,80	Terciario	-	-	-	-
ST-387	1.226,27	Residencial	40	2	0,80	Residencial	-	-	-	-
ST-388	986,20	Residencial	40	2	0,80	Residencial	-	-	-	-
ST-389	537,67	Residencial	40	2	0,80	Residencial	-	-	-	-
ST-390	1.095,40	Residencial	40	2	0,80	Residencial	-	-	-	-
ST-391	3.152,46	Residencial	60	4	2,40	Turístico	-	5	3,00	GI-001
ST-392	4.106,09	Residencial	50	2	0,55	Turístico	-	-	-	GI-003
ST-393	5.043,12	Residencial	50	2	0,55	Turístico	-	-	-	GI-050
ST-394	5.281,23	Residencial	50	2	0,55	Turístico	-	-	-	GI-004
ST-395	2.580,66	Residencial	50	2	0,55	Turístico	-	-	-	GI-005
ST-396	951,90	Residencial	50	2	0,55	Turístico	-	-	-	GI-006
ST-397	2.129,61	Residencial	50	2	0,55	Turístico	-	-	-	GI-007
ST-398	1.077,89	Residencial	50	2	0,55	Turístico	-	-	-	GI-051
ST-399	3.575,73	Residencial	50	2	0,55	Turístico	-	-	-	GI-008
ST-400	2.384,33	Residencial	50	2	0,55	Turístico	-	-	-	GI-052
ST-401	3.639,04	Residencial	50	2	0,55	Turístico	-	-	-	GI-009
ST-402	675,50	Residencial	50	2	0,60	Turístico	-	-	-	GI-010
ST-403	1.890,65	Residencial	50	2	0,60	Turístico	-	-	-	GI-011
ST-404	688,08	Residencial	50	2	0,60	Turístico	-	-	-	GI-012
ST-405	2.344,55	Residencial	50	2	0,60	Turístico	-	-	-	GI-013
ST-406	2.540,41	Residencial	50	2	0,60	Turístico	-	-	-	GI-014

Plan de modernización, mejora e incremento de la competitividad de Puerto Santiago, Santiago del Teide - Guia de Isora, Tenerife

Código parcela	Superficie (m ²)	PLANEAMIENTO				PMMIC				Código PMMIC
		Uso	Ocupación (%)	Altura (nº plantas)	Edificab (m ² /m ²)	Uso	Ocupación (%)	Altura (nº plantas)	Edificab (m ² /m ²)	
ST-407	8.521,79	Infraestructura	-	-	-	Infraestructura	-	-	-	-
ST-408	724,50	Residencial	50	2	0,60	Turístico	-	-	-	GI-015
ST-409	788,83	Residencial	50	2	0,60	Residencial	-	-	-	-
ST-410	2.465,49	Residencial	50	2	0,60	Turístico	-	-	-	GI-016
ST-411	1.172,27	Residencial	50	2	0,60	Turístico	-	-	-	GI-017
ST-412	2.399,08	Residencial	50	2	0,60	Turístico	-	-	-	GI-018
ST-413	4.232,40	Residencial	50	2	0,60	Turístico	-	-	-	GI-019
ST-414	574,93	Residencial	50	2	0,60	Residencial	-	-	-	-
ST-415	2.498,95	Residencial	50	2	0,60	Turístico	-	-	-	GI-020
ST-416	598,32	Residencial	50	2	0,60	Residencial	-	-	-	-
ST-417	1.818,32	Residencial	40	3	1,20	Turístico	-	4	1,60	GI-021
ST-418	958,70	Residencial	50	2	0,60	Residencial	-	-	-	-
ST-419	669,98	Residencial	50	2	0,60	Residencial	-	-	-	-
ST-420	9.682,58	Turístico	60	2	1,00	Turístico	-	-	-	-
ST-421	323,87	Residencial	50	2	0,60	Residencial	-	-	-	-
ST-422	174,39	Residencial	50	2	0,60	Residencial	-	-	-	-
ST-423	557,98	Residencial	50	2	0,60	Residencial	-	-	-	-
ST-424	460,82	Residencial	50	2	0,60	Residencial	-	-	-	-
ST-425	332,47	Residencial	50	2	0,60	Residencial	-	-	-	-
ST-426	602,47	Residencial	50	2	0,60	Residencial	-	-	-	-
ST-427	363,18	Residencial	50	2	0,60	Residencial	-	-	-	-
ST-428	784,94	Residencial	50	2	0,60	Residencial	-	-	-	-
ST-429	401,63	Residencial	50	2	0,60	Residencial	-	-	-	-
ST-430	452,09	Residencial	50	2	0,60	Residencial	-	-	-	-
ST-431	2.195,80	Residencial	50	2	0,60	Residencial	-	-	-	-
ST-432	511,40	Residencial	50	2	0,60	Residencial	-	-	-	-
ST-433	505,60	Residencial	50	2	0,60	Residencial	-	-	-	-
ST-434	508,17	Residencial	50	2	0,60	Residencial	-	-	-	-
ST-435	469,67	Residencial	50	2	0,60	Residencial	-	-	-	-
ST-436	454,54	Residencial	50	2	0,60	Residencial	-	-	-	-
ST-437	642,43	Residencial	50	2	0,60	Residencial	-	-	-	-
ST-438	676,16	Residencial	50	2	0,60	Residencial	-	-	-	-
ST-439	459,80	Residencial	50	2	0,60	Residencial	-	-	-	-
ST-440	1.263,07	Residencial	50	2	0,60	Residencial	-	-	-	-
ST-441	493,35	Residencial	50	2	0,60	Residencial	-	-	-	-
ST-442	519,11	Residencial	50	2	0,60	Residencial	-	-	-	-
ST-443	11.076,86	Residencial	40	3	1,20	Turístico	-	4	1,60	GI-023
ST-444	3.359,72	Residencial	50	2	0,60	Residencial	-	-	-	-
ST-445	452,72	Residencial	50	2	0,60	Residencial	-	-	-	-
ST-446	511,76	Residencial	50	2	0,60	Residencial	-	-	-	-
ST-447	488,79	Residencial	50	2	0,60	Residencial	-	-	-	-
ST-448	447,60	Residencial	50	2	0,60	Residencial	-	-	-	-
ST-449	503,79	Residencial	50	2	0,60	Residencial	-	-	-	-
ST-450	519,04	Residencial	50	2	0,60	Residencial	-	-	-	-
ST-451	6.977,44	Equipamientos	-	-	-	Equipamientos	-	-	-	-
ST-452	513,50	Residencial	50	2	0,60	Residencial	-	-	-	-
ST-453	2.131,17	Residencial	50	2	0,60	Turístico	-	-	-	GI-022
ST-454	447,60	Residencial	50	2	0,60	Residencial	-	-	-	-
ST-455	510,17	Residencial	50	2	0,60	Residencial	-	-	-	-
ST-456	402,80	Residencial	50	2	0,60	Residencial	-	-	-	-
ST-457	1.569,79	Residencial	50	2	0,60	Residencial	-	-	-	-
ST-458	1.349,20	Residencial	50	2	0,60	Residencial	-	-	-	-
ST-459	633,83	Residencial	100	2	0,60	Turístico	-	3	0,83	GI-053
ST-460	506,45	Residencial	50	2	0,60	Residencial	-	-	-	-
ST-461	1.180,04	Residencial	50	2	0,60	Residencial	-	-	-	-
ST-462	2.720,84	Residencial	100	2	0,55	Turístico	-	3	0,83	GI-024

Plan de modernización, mejora e incremento de la competitividad de Puerto Santiago, Santiago del Teide - Guia de Isora, Tenerife

Código parcela	Superficie (m ²)	PLANEAMIENTO				PMMIC				Código PMMIC
		Uso	Ocupación (%)	Altura (nº plantas)	Edificab (mc ² /ms ²)	Uso	Ocupación (%)	Altura (nº plantas)	Edificab (mc ² /ms ²)	
ST-463	501,02	Residencial	50	2	0,60	Residencial	-	-	-	-
ST-464	381,09	Residencial	50	2	0,60	Residencial	-	-	-	-
ST-465	841,49	Residencial	100	2	0,55	Turístico	-	3	0,83	GI-025
ST-466	394,04	Residencial	100	2	0,55	Turístico	-	3	0,83	GI-026
ST-467	1.038,75	Residencial	50	2	0,60	Residencial	-	-	-	-
ST-468	206,07	Residencial	50	2	0,60	Residencial	-	-	-	-
ST-469	503,46	Residencial	50	2	0,60	Residencial	-	-	-	-
ST-470	478,96	Residencial	50	2	0,60	Residencial	-	-	-	-
ST-471	500,51	Residencial	50	2	0,60	Residencial	-	-	-	-
ST-472	592,35	Residencial	50	2	0,60	Residencial	-	-	-	-
ST-473	342,87	Residencial	50	2	0,60	Residencial	-	-	-	-
ST-474	1.655,36	Residencial	50	2	0,60	Residencial	-	-	-	-
ST-475	1.550,37	Residencial	40	3	1,20	Turístico	-	4	1,60	GI-027
ST-476	1.170,03	Residencial	40	3	1,20	Turístico	-	4	1,60	GI-028
ST-477	538,95	Residencial	50	2	0,60	Residencial	-	-	-	-
ST-478	532,61	Residencial	50	2	0,60	Residencial	-	-	-	-
ST-479	570,24	Residencial	50	2	0,60	Residencial	-	-	-	-
ST-480	1.003,13	Residencial	40	3	1,20	Turístico	-	4	1,60	GI-029
ST-481	534,07	Residencial	50	2	0,60	Residencial	-	-	-	-
ST-482	606,27	Residencial	50	2	0,60	Residencial	-	-	-	-
ST-483	6.634,03	Equipamientos	10	1	0,30	Equipamientos	30	-	-	GI-049
ST-484	478,14	Residencial	50	2	0,60	Residencial	-	-	-	-
ST-485	221,64	Residencial	60	2	1,00	Residencial	-	-	-	-
ST-486	458,27	Residencial	50	2	0,60	Residencial	-	-	-	-
ST-487	3.047,76	Residencial	40	3	1,20	Turístico	-	4	1,60	GI-030
ST-488	1.475,59	Residencial	50	2	0,60	Residencial	-	-	-	-
ST-489	1.086,36	Residencial	50	2	0,60	Residencial	-	-	-	-
ST-490	480,99	Residencial	50	2	0,60	Residencial	-	-	-	-
ST-491	454,91	Residencial	50	2	0,60	Residencial	-	-	-	-
ST-492	455,60	Residencial	50	2	0,60	Residencial	-	-	-	-
ST-493	392,01	Residencial	60	2	1,00	Residencial	-	-	-	-
ST-494	486,18	Residencial	50	2	0,60	Residencial	-	-	-	-
ST-495	179,73	Residencial	60	2	1,00	Residencial	-	-	-	-
ST-496	514,87	Residencial	60	2	1,00	Residencial	-	-	-	-
ST-497	527,46	Residencial	50	2	0,60	Residencial	-	-	-	-
ST-498	248,28	Residencial	60	2	1,00	Residencial	-	-	-	-
ST-499	773,60	Residencial	50	2	0,60	Residencial	-	-	-	-
ST-500	738,31	Residencial	50	2	0,60	Residencial	-	-	-	-
ST-501	1.350,65	Residencial	40	3	1,20	Turístico	-	4	1,60	GI-031
ST-502	605,49	Residencial	50	2	0,60	Residencial	-	-	-	-
ST-503	58,39	Residencial	60	2	1,00	Residencial	-	-	-	-
ST-504	1.541,37	Residencial	50	2	0,60	Turístico	-	-	-	GI-002
ST-505	497,69	Residencial	60	2	1,00	Residencial	-	-	-	-
ST-506	568,74	Residencial	50	2	0,60	Residencial	-	-	-	-
ST-507	1.076,49	Residencial	60	2	1,00	Residencial	-	-	-	-
ST-508	153,98	Residencial	60	2	1,00	Residencial	-	-	-	-
ST-509	99,10	Residencial	60	2	1,00	Residencial	-	-	-	-
ST-510	107,46	Residencial	60	2	1,00	Residencial	-	-	-	-
ST-511	596,28	Residencial	50	2	0,60	Residencial	-	-	-	-
ST-512	552,14	Residencial	50	2	0,60	Residencial	-	-	-	-
ST-513	237,30	Residencial	60	2	1,00	Residencial	-	-	-	-
ST-514	30,78	Residencial	50	2	0,60	Residencial	-	-	-	-
ST-515	10.328,54	Turístico	25	4	1,00	Turístico	-	5	1,25	GI-032
ST-516	114,18	Residencial	60	2	1,00	Residencial	-	-	-	-
ST-517	116,36	Residencial	60	2	1,00	Residencial	-	-	-	-
ST-518	1.430,17	Residencial	50	2	0,60	Residencial	-	-	-	-

Plan de modernización, mejora e incremento de la competitividad de Puerto Santiago, Santiago del Teide - Guia de Isora, Tenerife

Código parcela	Superficie (m ²)	PLANEAMIENTO				PMMIC				Código PMMIC
		Uso	Ocupación (%)	Altura (nº plantas)	Edificab (m ² /m ²)	Uso	Ocupación (%)	Altura (nº plantas)	Edificab (m ² /m ²)	
ST-519	146,67	Residencial	60	2	1,00	Residencial	-	-	-	-
ST-520	504,15	Residencial	50	2	0,60	Residencial	-	-	-	-
ST-521	120,35	Residencial	60	2	1,00	Residencial	-	-	-	-
ST-522	529,55	Residencial	50	2	0,60	Residencial	-	-	-	-
ST-523	105,92	Residencial	60	2	1,00	Residencial	-	-	-	-
ST-524	129,92	Residencial	60	2	1,00	Residencial	-	-	-	-
ST-525	333,40	Residencial	50	2	0,60	Residencial	-	-	-	-
ST-526	204,64	Residencial	60	2	1,00	Residencial	-	-	-	-
ST-527	270,59	Residencial	60	2	1,00	Residencial	-	-	-	-
ST-528	142,73	Residencial	60	2	1,00	Residencial	-	-	-	-
ST-529	681,74	Residencial	50	2	0,60	Residencial	-	-	-	-
ST-530	490,34	Residencial	50	2	0,60	Residencial	-	-	-	-
ST-531	218,23	Residencial	60	2	1,00	Residencial	-	-	-	-
ST-532	537,44	Residencial	50	2	0,60	Residencial	-	-	-	-
ST-533	522,38	Residencial	50	2	0,60	Residencial	-	-	-	-
ST-534	1.072,87	Residencial	60	2	1,00	Residencial	-	-	-	-
ST-535	122,13	Residencial	60	2	1,00	Residencial	-	-	-	-
ST-536	381,37	Residencial	50	2	0,60	Residencial	-	-	-	-
ST-537	570,66	Residencial	60	2	1,00	Residencial	-	-	-	-
ST-538	500,58	Residencial	50	2	0,60	Residencial	-	-	-	-
ST-539	756,76	Residencial	60	2	1,00	Residencial	-	-	-	-
ST-540	812,44	Residencial	50	2	0,60	Residencial	-	-	-	-
ST-541	518,51	Residencial	50	2	0,60	Residencial	-	-	-	-
ST-542	169,00	Residencial	60	2	1,00	Residencial	-	-	-	-
ST-543	376,25	Residencial	50	2	0,60	Residencial	-	-	-	-
ST-544	206,24	Residencial	60	2	1,00	Residencial	-	-	-	-
ST-545	169,39	Residencial	60	2	1,00	Residencial	-	-	-	-
ST-546	493,03	Residencial	50	2	0,60	Residencial	-	-	-	-
ST-547	156,91	Residencial	60	2	1,00	Residencial	-	-	-	-
ST-548	567,07	Residencial	50	2	0,60	Residencial	-	-	-	-
ST-549	888,03	Residencial	50	2	0,60	Residencial	-	-	-	-
ST-550	129,82	Residencial	60	2	1,00	Residencial	-	-	-	-
ST-551	438,53	Residencial	50	2	0,60	Residencial	-	-	-	-
ST-552	66,57	Residencial	60	2	1,00	Residencial	-	-	-	-
ST-553	183,25	Residencial	60	2	1,00	Residencial	-	-	-	-
ST-554	345,74	Residencial	50	2	0,60	Residencial	-	-	-	-
ST-555	459,81	Residencial	50	2	0,60	Residencial	-	-	-	-
ST-556	90,49	Residencial	60	2	1,00	Residencial	-	-	-	-
ST-557	460,67	Residencial	50	2	0,60	Residencial	-	-	-	-
ST-558	352,28	Residencial	50	2	0,60	Residencial	-	-	-	-
ST-559	603,06	Residencial	50	2	0,60	Residencial	-	-	-	-
ST-560	666,44	Residencial	50	2	0,60	Residencial	-	-	-	-
ST-561	238,00	Residencial	50	2	0,60	Residencial	-	-	-	-
ST-562	3.868,55	Residencial	50	2	0,60	Turístico	-	-	-	GI-033
ST-563	968,39	Residencial	50	2	0,60	Residencial	-	-	-	-
ST-564	317,55	Residencial	50	2	0,60	Residencial	-	-	-	-
ST-565	2.026,48	Residencial	50	2	0,60	Turístico	-	-	-	GI-034
ST-566	2.765,21	Residencial	50	2	0,60	Turístico	-	-	-	GI-035
ST-567	1.002,36	Residencial	50	2	0,60	Residencial	-	-	-	-
ST-568	4.193,37	Residencial	50	2	0,60	Turístico	-	-	-	GI-036
ST-569	2.664,39	Residencial	50	2	0,60	Turístico	-	-	-	GI-037
ST-570	434,54	Residencial	50	1	0,50	Residencial	-	-	-	-
ST-571	897,82	Residencial	50	1	0,50	Residencial	-	-	-	-
ST-572	337,64	Residencial	50	1	0,50	Residencial	-	-	-	-
ST-573	292,06	Residencial	50	1	0,50	Residencial	-	-	-	-
ST-574	199,04	Residencial	50	1	0,50	Residencial	-	-	-	-

Plan de modernización, mejora e incremento de la competitividad de Puerto Santiago, Santiago del Teide - Guia de Isora, Tenerife

Código parcela	Superficie (m ²)	PLANEAMIENTO				PMMIC				Código PMMIC
		Uso	Ocupación (%)	Altura (nº plantas)	Edificab (mc ² /ms ²)	Uso	Ocupación (%)	Altura (nº plantas)	Edificab (mc ² /ms ²)	
ST-575	526,31	Residencial	50	1	0,50	Residencial	-	-	-	-
ST-576	603,18	Residencial	50	1	0,50	Residencial	-	-	-	-
ST-577	525,71	Residencial	50	1	0,50	Residencial	-	-	-	-
ST-578	2.538,08	Residencial	50	2	0,60	Turístico	-	-	-	GI-038
ST-579	222,20	Residencial	50	1	0,50	Residencial	-	-	-	-
ST-580	806,56	Residencial	50	1	0,50	Residencial	-	-	-	-
ST-581	3.315,00	Residencial	50	2	0,60	Turístico	-	-	-	GI-039
ST-582	401,54	Residencial	50	1	0,50	Residencial	-	-	-	-
ST-583	235,11	Residencial	50	1	0,50	Residencial	-	-	-	-
ST-584	383,28	Residencial	50	1	0,50	Residencial	-	-	-	-
ST-585	1.296,03	Residencial	50	2	0,60	Residencial	-	-	-	-
ST-586	2.408,55	Residencial	50	2	0,60	Turístico	-	-	-	GI-040
ST-587	391,43	Residencial	50	1	0,50	Residencial	-	-	-	-
ST-588	1.092,97	Residencial	50	1	0,50	Residencial	-	-	-	-
ST-589	333,76	Residencial	50	1	0,50	Residencial	-	-	-	-
ST-590	381,68	Residencial	50	1	0,50	Residencial	-	-	-	-
ST-591	416,97	Residencial	50	1	0,50	Residencial	-	-	-	-
ST-592	847,05	Residencial	50	1	0,50	Residencial	-	-	-	-
ST-593	378,39	Residencial	50	1	0,50	Residencial	-	-	-	-
ST-594	407,75	Residencial	50	1	0,50	Residencial	-	-	-	-
ST-595	384,14	Residencial	50	1	0,50	Residencial	-	-	-	-
ST-596	7.159,36	Equipamientos	20	1	1,00	Equipamientos	-	-	-	-
ST-597	646,25	Residencial	50	2	0,60	Residencial	-	-	-	-
ST-598	1.054,60	Residencial	50	1	0,50	Residencial	-	-	-	-
ST-599	568,16	Residencial	50	2	0,60	Residencial	-	-	-	-
ST-600	1.957,62	Residencial	50	2	0,60	Turístico	-	-	-	GI-041
ST-601	561,63	Residencial	50	1	0,50	Residencial	-	-	-	-
ST-602	667,20	Residencial	50	2	0,60	Residencial	-	-	-	-
ST-603	2.260,37	Residencial	50	2	0,60	Turístico	-	-	-	GI-042
ST-604	844,62	Residencial	50	2	0,60	Residencial	-	-	-	-
ST-605	440,31	Residencial	50	1	0,50	Residencial	-	-	-	-
ST-606	503,41	Residencial	50	1	0,50	Residencial	-	-	-	-
ST-607	473,59	Residencial	50	1	0,50	Residencial	-	-	-	-
ST-608	3.388,37	Residencial	50	2	0,60	Turístico	-	-	-	GI-043
ST-609	44,06	Residencial	50	2	0,60	Residencial	-	-	-	-
ST-610	253,49	Residencial	50	2	0,60	Turístico	-	-	-	GI-044
ST-611	5.223,73	Residencial	50	2	0,60	Turístico	-	-	-	GI-054
ST-612	8.611,72	Mixto	50	6	3,40	Turístico	-	7	3,96	GI-045
ST-613	873,77	Residencial	50	2	0,60	Turístico	-	-	-	GI-046
ST-614	853,83	Residencial	50	2	0,60	Residencial	-	-	-	-
ST-615	758,83	Residencial	50	2	0,60	Residencial	-	-	-	-
ST-616	290,57	Residencial	50	1	0,50	Residencial	-	-	-	-
ST-617	251,70	Residencial	50	1	0,50	Residencial	-	-	-	-
ST-618	1.750,45	Residencial	50	2	0,60	Turístico	-	-	-	GI-047
ST-619	1.503,66	Equipamientos	-	1	0,10	Equipamientos	-	-	-	-
ST-620	583,18	Residencial	33	1	0,30	Residencial	-	-	-	-
ST-621	521,42	Residencial	33	1	0,30	Residencial	-	-	-	-
ST-622	604,31	Residencial	33	1	0,30	Residencial	-	-	-	-
ST-623	561,73	Residencial	33	1	0,30	Residencial	-	-	-	-
ST-624	522,63	Residencial	33	1	0,30	Residencial	-	-	-	-
ST-625	331,60	Residencial	33	1	0,30	Residencial	-	-	-	-
ST-626	1.101,64	Residencial	33	3	1,00	Residencial	-	-	-	-
ST-627	634,69	Residencial	33	1	0,30	Residencial	-	-	-	-
ST-628	806,34	Residencial	33	1	0,30	Residencial	-	-	-	-
ST-629	362,74	Residencial	33	1	0,30	Residencial	-	-	-	-
ST-630	321,92	Residencial	40	3	1,20	Residencial	-	-	-	-

Plan de modernización, mejora e incremento de la competitividad de Puerto Santiago, Santiago del Teide - Guia de Isora, Tenerife

Código parcela	Superficie (m ²)	PLANEAMIENTO				PMMIC				Código PMMIC
		Uso	Ocupación (%)	Altura (nº plantas)	Edificab (mc ² /ms ²)	Uso	Ocupación (%)	Altura (nº plantas)	Edificab (mc ² /ms ²)	
ST-631	300,00	Residencial	40	3	1,20	Residencial	-	-	-	-
ST-632	1.038,58	Residencial	40	3	1,20	Residencial	-	-	-	-
ST-633	487,36	Residencial	33	1	0,30	Residencial	-	-	-	-
ST-634	2.947,55	Residencial	40	2	0,60	Residencial	-	-	-	-
ST-635	621,36	Residencial	33	1	0,30	Residencial	-	-	-	-
ST-636	592,19	Residencial	33	1	0,30	Residencial	-	-	-	-
ST-637	632,21	Residencial	33	1	0,30	Residencial	-	-	-	-
ST-638	589,83	Residencial	33	1	0,30	Residencial	-	-	-	-
ST-639	546,49	Residencial	33	1	0,30	Residencial	-	-	-	-
ST-640	542,45	Residencial	33	1	0,30	Residencial	-	-	-	-
ST-641	506,83	Residencial	33	1	0,30	Residencial	-	-	-	-
ST-642	506,97	Residencial	33	1	0,30	Residencial	-	-	-	-
ST-643	537,55	Residencial	33	1	0,30	Residencial	-	-	-	-
ST-644	467,82	Residencial	33	1	0,30	Residencial	-	-	-	-
ST-645	494,99	Residencial	33	1	0,30	Residencial	-	-	-	-
ST-646	6.548,89	Turístico	33	3	1,30	Turístico	-	4	1,73	PA-005
ST-647	569,76	Residencial	33	1	0,30	Residencial	-	-	-	-
ST-648	513,28	Residencial	33	1	0,30	Residencial	-	-	-	-
ST-649	1.948,54	Terciario	33	3	0,73	Terciario	-	-	-	-
ST-650	13.761,77	Residencial	40	4	0,60	Turístico	-	-	-	HO-001
ST-651	161,55	Equipamientos	10	3	0,10	Equipamientos	-	-	-	-
ST-652	8.247,50	Residencial	40	4	1,00	Turístico	-	5	1,25	HO-002
ST-653	4.720,75	Equipamientos	10	3	0,10	Equipamientos	-	-	-	-
ST-654	2.539,61	Equipamientos	60	3	0,00	Equipamientos	-	-	-	-
ST-655	9.776,83	Residencial	40	4	1,20	Turístico	-	5	1,50	HO-003
ST-656	5.201,10	Mixto	40	4	1,30	Turístico	-	5	1,63	HO-004
ST-657	89,21	Mixto	-	3	0,50	Turístico	-	-	-	-
ST-658	13.772,90	Mixto	40	4	0,80	Turístico	-	5	1,00	HO-005
ST-659	16.778,91	Turístico	60	6	1,60	Turístico	-	7	1,87	HO-008
ST-660	6.096,57	Mixto	60	3	0,50	Turístico	-	4	0,67	HO-006
ST-661	1.662,01	Mixto	60	3	0,50	Turístico	-	4	0,67	HO-007
ST-662	1.548,62	Terciario	60	3	1,26	Terciario	-	-	-	-
ST-663	8.986,97	Mixto	60	3	0,50	Turístico	-	4	0,67	HO-006
ST-664	2.449,76	Terciario	40	3	0,52	Terciario	-	-	-	-
ST-665	1.236,83	Mixto	60	2	0,50	Turístico	-	-	-	HO-009
ST-666	9.337,52	Mixto	80	2	1,60	Turístico	-	3	2,40	HO-010
ST-667	592,19	Mixto	60	2	0,50	Turístico	-	-	-	HO-011
ST-668	1.753,15	Mixto	60	2	0,50	Turístico	-	-	-	HO-012
ST-669	7.852,78	Mixto	60	2	0,50	Turístico	-	-	-	HO-013
ST-670	6.744,44	Mixto	33	3	1,30	Turístico	-	4	1,73	PA-006
ST-671	498,47	Residencial	33	2	0,66	Residencial	-	-	-	-
ST-672	457,08	Residencial	-	2	0,66	Residencial	-	-	-	-
ST-673	3.446,33	Mixto	33	3	1,30	Turístico	-	4	1,73	PA-007
ST-674	2.635,44	Terciario	33	3	0,66	Terciario	-	3	2,00	PA-011
ST-675	5.785,13	Turístico	33	2	0,66	Turístico	-	3	1,00	PA-008
ST-676	588,13	Residencial	33	2	0,66	Residencial	-	-	-	-
ST-677	527,25	Residencial	33	2	0,66	Residencial	-	-	-	-
ST-678	466,12	Residencial	33	2	0,66	Residencial	-	-	-	-
ST-679	1.471,65	Residencial	33	2	0,66	Residencial	-	-	-	-
ST-680	1.313,97	Residencial	33	2	0,66	Residencial	-	-	-	-
ST-681	452,55	Residencial	33	2	0,66	Residencial	-	-	-	-
ST-682	587,20	Residencial	33	2	0,66	Residencial	-	-	-	-
ST-683	696,13	Residencial	-	2	0,66	Residencial	-	-	-	-
ST-684	5.439,31	Residencial	40	2	0,66	Residencial	-	-	-	-
ST-685	777,83	Residencial	-	2	0,66	Residencial	-	-	-	-
ST-686	693,57	Residencial	33	2	0,66	Residencial	-	-	-	-

Plan de modernización, mejora e incremento de la competitividad de Puerto Santiago, Santiago del Teide - Guia de Isora, Tenerife

Código parcela	Superficie (m ²)	PLANEAMIENTO				PMMIC				Código PMMIC
		Uso	Ocupación (%)	Altura (nº plantas)	Edificab (mc ² /ms ²)	Uso	Ocupación (%)	Altura (nº plantas)	Edificab (mc ² /ms ²)	
ST-687	3.518,68	Residencial	40	2	0,80	Residencial	-	-	-	-
ST-688	5.444,84	Residencial	40	2	0,80	Residencial	-	-	-	-
ST-689	2.778,50	Mixto	40	3	0,80	Turístico	-	4	1,06	PA-009
ST-690	6.683,69	Mixto	40	2	0,80	Turístico	-	3	1,20	PA-010
ST-691	570,16	Residencial	40	2	0,80	Turístico	-	-	-	-
ST-692	5.706,54	Mixto	40	4	0,60	Turístico	-	5	0,75	PA-012
ST-693	2.561,62	Mixto	40	3	0,80	Turístico	-	4	1,06	PA-013
ST-694	642,22	Residencial	30	2	0,60	Turístico	-	3	0,90	PA-014
ST-695	1.136,39	Mixto	40	4	1,60	Turístico	-	5	2,00	PA-015
ST-696	820,18	Terciario	-	-	1,50	Terciario	-	-	-	-
ST-697	4.323,40	Mixto	40	4	1,60	Turístico	-	5	2,00	PA-016
ST-698	3.714,21	Mixto	40	4	1,60	Turístico	-	5	2,00	PA-017
ST-699	1.386,72	Mixto	40	4	1,60	Turístico	-	5	2,00	PA-018
ST-700	439,60	Residencial	50	2	1,00	Residencial	-	-	-	-
ST-701	5.502,13	Turístico	50	2	1,00	Turístico	-	3	1,50	PA-019
ST-702	3.024,97	Mixto	40	4	2,00	Turístico	-	5	2,50	PA-020
ST-703	3.875,89	Mixto	40	4	2,00	Turístico	-	5	2,50	PA-021
ST-704	3.469,16	Mixto	40	4	2,00	Turístico	-	5	2,50	PA-028
ST-705	4.855,09	Mixto	40	4	2,00	Turístico	-	5	2,50	PA-022
ST-706	3.642,59	Residencial	-	2	0,60	Residencial	-	-	-	-
ST-707	9.773,03	Mixto	-	2	1,00	Residencial	-	-	-	ST-002
ST-708	4.756,43	Mixto	-	2	1,00	Residencial	-	-	-	ST-003
ST-709	1.460,54	Equipamientos	-	-	-	Equipamientos	-	-	-	-
ST-710	4.526,24	Residencial	-	4	1,60	Residencial	-	-	-	-
ST-711	1.160,04	Equipamientos	-	-	-	Equipamientos	-	-	-	-
ST-712	884,91	Equipamientos	-	-	-	Equipamientos	-	-	-	-
ST-713	9.739,75	Residencial	30	4	1,60	Residencial	-	-	-	-
ST-714	2.674,37	Residencial	-	2	0,60	Residencial	-	-	-	-
ST-715	3.609,65	Residencial	-	2	0,60	Residencial	-	-	-	-
ST-716	666,21	Residencial	-	2	1,00	Residencial	-	-	-	-
ST-717	540,03	Residencial	-	2	0,60	Residencial	-	-	-	-
ST-718	55,45	Residencial	-	2	1,00	Residencial	-	-	-	-
ST-719	437,74	Residencial	-	2	0,60	Residencial	-	-	-	-
ST-720	474,45	Residencial	-	2	0,60	Residencial	-	-	-	-
ST-721	362,40	Residencial	-	2	1,00	Residencial	-	-	-	-
ST-722	849,34	Residencial	-	2	0,60	Residencial	-	-	-	-
ST-723	309,50	Residencial	-	2	1,00	Residencial	-	-	-	-
ST-724	375,87	Residencial	-	2	0,60	Residencial	-	-	-	-
ST-725	486,18	Residencial	-	2	0,60	Residencial	-	-	-	-
ST-726	520,34	Residencial	-	2	0,60	Residencial	-	-	-	-
ST-727	676,50	Residencial	-	2	1,00	Residencial	-	-	-	-
ST-728	494,92	Residencial	-	2	0,60	Residencial	-	-	-	-
ST-729	6.516,51	Residencial	-	2	1,00	Residencial	-	-	-	-
ST-730	1.049,89	Equipamientos	-	0	1,50	Equipamientos	-	-	-	-
ST-731	1.543,87	Terciario	-	-	1,50	Terciario	-	-	-	-
ST-732	5.936,61	Equipamientos	-	-	1,50	Equipamientos	-	-	-	-
ST-733	2.599,20	Residencial	-	4	1,60	Residencial	-	-	-	-
ST-734	509,27	Residencial	-	2	0,60	Residencial	-	-	-	-
ST-735	374,26	Residencial	-	2	0,60	Residencial	-	-	-	-
ST-736	489,19	Residencial	-	2	0,60	Residencial	-	-	-	-
ST-737	512,20	Residencial	-	2	1,00	Residencial	-	-	-	-
ST-738	400,75	Residencial	-	2	0,60	Residencial	-	-	-	-
ST-739	401,21	Residencial	-	2	1,00	Residencial	-	-	-	-
ST-740	306,05	Residencial	-	2	0,60	Residencial	-	-	-	-
ST-741	403,66	Residencial	-	2	0,60	Residencial	-	-	-	-
ST-742	391,84	Residencial	-	2	0,60	Residencial	-	-	-	-

Plan de modernización, mejora e incremento de la competitividad de Puerto Santiago, Santiago del Teide - Guia de Isora, Tenerife

Código parcela	Superficie (m ²)	PLANEAMIENTO				PMMIC				Código PMMIC
		Uso	Ocupación (%)	Altura (nº plantas)	Edificab (mc ² /ms ²)	Uso	Ocupación (%)	Altura (nº plantas)	Edificab (mc ² /ms ²)	
ST-743	367,88	Residencial	-	2	0,60	Residencial	-	-	-	-
ST-744	362,62	Residencial	-	2	1,00	Residencial	-	-	-	-
ST-745	525,95	Residencial	-	2	0,60	Residencial	-	-	-	-
ST-746	383,98	Residencial	-	2	0,60	Residencial	-	-	-	-
ST-747	372,54	Residencial	-	2	0,60	Residencial	-	-	-	-
ST-748	394,12	Residencial	-	2	0,60	Residencial	-	-	-	-
ST-749	490,78	Residencial	-	2	1,00	Residencial	-	-	-	-
ST-750	352,75	Residencial	-	2	1,00	Residencial	-	-	-	-
ST-751	389,96	Residencial	-	2	0,60	Residencial	-	-	-	-
ST-752	381,51	Residencial	-	2	0,60	Residencial	-	-	-	-
ST-753	422,60	Residencial	-	2	1,00	Residencial	-	-	-	-
ST-754	395,42	Residencial	-	2	0,60	Residencial	-	-	-	-
ST-755	753,31	Residencial	-	2	0,60	Residencial	-	-	-	-
ST-756	399,08	Residencial	-	2	0,60	Residencial	-	-	-	-
ST-757	705,87	Residencial	-	2	1,00	Residencial	-	-	-	-
ST-758	409,29	Residencial	-	2	0,60	Residencial	-	-	-	-
ST-759	404,35	Residencial	-	2	0,60	Residencial	-	-	-	-
ST-760	60.732,35	Turístico	40	4	1,60	Turístico	-	5	2,00	ST-001
ST-761	465,19	Residencial	-	2	0,60	Residencial	-	-	-	-
ST-762	2.094,79	Equipamientos	-	-	-	Equipamientos	-	-	-	-
ST-763	17.645,50	Mixto	-	2	0,60	Residencial	-	-	-	ST-004
ST-764	9.066,60	Mixto	-	2	0,60	Residencial	-	-	-	ST-005
ST-765	490,27	Mixto	30	2	0,60	Residencial	-	-	-	ST-006
ST-766	463,72	Mixto	30	2	0,60	Residencial	-	-	-	ST-007
ST-767	482,29	Mixto	30	2	0,60	Residencial	-	-	-	ST-008
ST-768	20.227,56	Mixto	-	2	0,60	Residencial	-	-	-	ST-009
ST-769	527,47	Mixto	30	2	0,60	Residencial	-	-	-	ST-010
ST-770	599,88	Mixto	30	2	0,60	Residencial	-	-	-	ST-011
ST-771	593,06	Mixto	30	2	0,60	Residencial	-	-	-	ST-012
ST-772	661,19	Mixto	30	2	0,60	Residencial	-	-	-	ST-013
ST-773	658,43	Mixto	30	2	0,60	Residencial	-	-	-	ST-014
ST-774	627,94	Mixto	30	2	0,60	Residencial	-	-	-	ST-015
ST-775	607,13	Mixto	30	2	0,60	Residencial	-	-	-	ST-016
ST-776	419,47	Espacios libres públicos	-	-	-	Espacios libres públicos	-	-	-	-
ST-777	617,43	Mixto	30	2	0,60	Residencial	-	-	-	ST-017
ST-778	399,19	Residencial	-	2	0,60	Residencial	-	-	-	-
ST-779	590,73	Mixto	30	2	0,60	Residencial	-	-	-	ST-018
ST-780	389,73	Residencial	-	2	0,60	Residencial	-	-	-	-
ST-781	796,93	Residencial	-	2	0,60	Residencial	-	-	-	-
ST-782	28.449,05	Mixto	40	4	1,60	Residencial	-	-	-	ST-019
ST-783	2.142,86	Terciario	-	-	0,50	Terciario	-	-	-	-
ST-784	3.141,57	Residencial	30	2	0,60	Residencial	-	-	-	-
ST-785	5.012,24	Equipamientos	-	-	-	Equipamientos	-	-	-	-
ST-786	5.779,54	Residencial	-	2	0,60	Residencial	-	-	-	-
ST-787	5.970,19	Turístico	25	4	1,00	Turístico	-	5	1,25	GI-048
ST-788	173,45	Residencial	50	2	1,00	Turístico	-	-	-	-
ST-789	206,33	Residencial	-	2	2,00	Residencial	-	-	-	-
ST-790	83,09	Residencial	-	2	2,00	Residencial	-	-	-	-
ST-791	76,57	Residencial	-	2	2,00	Residencial	-	-	-	-
ST-792	91,63	Residencial	-	2	2,00	Residencial	-	-	-	-
ST-793	16.051,58	Equipamientos	-	-	-	Equipamientos	-	-	-	-
ST-794	1.904,47	Residencial	-	-	1,22	Residencial	-	-	-	-
ST-795	2.628,90	Terciario	-	2	0,60	Terciario	-	-	-	-
ST-796	3.192,53	Equipamientos	-	-	0,60	Equipamientos	-	-	-	-
ST-797	771,33	Equipamientos	-	-	-	Equipamientos	-	-	-	-
ST-798	1.648,45	Residencial	-	4	3,04	Residencial	-	-	-	-

Código parcela	Superficie (m ²)	PLANEAMIENTO				PMMIC				Código PMMIC
		Uso	Ocupación (%)	Altura (nº plantas)	Edificab (m ^c /m ^s ²)	Uso	Ocupación (%)	Altura (nº plantas)	Edificab (m ^c /m ^s ²)	
ST-799	185,18	Residencial	-	2	3,30	Residencial	-	-	-	-
ST-800	128,68	Residencial	-	2	1,99	Residencial	-	-	-	-
ST-801	642,91	Residencial	-	2	1,99	Residencial	-	-	-	-
ST-802	12.390,34	Urbanizable turístico	-	-	-	Urbanizable turístico	-	-	-	-
ST-803	184,62	Urbanizable turístico	-	-	-	Urbanizable turístico	-	-	-	-
ST-804	16.674,80	Urbanizable turístico	-	-	-	Urbanizable turístico	-	-	-	-
ST-805	190,01	Equipamientos	-	-	-	Equipamientos	-	-	-	-
ST-806	155,88	Residencial	-	4	4,00	Residencial	-	-	-	-
ST-807	154,26	Residencial	-	4	3,74	Residencial	-	-	-	-
ST-808	13.984,69	Protección territorial	-	-	-	Protección territorial	-	-	-	-
ST-808	13.984,69	Agricultura	-	-	-	Agricultura	-	-	-	-
ST-809	9.872,45	Protección territorial	-	-	-	Protección territorial	-	-	-	-
ST-809	9.872,45	Agricultura	-	-	-	Agricultura	-	-	-	-
ST-810	3.149,51	Protección territorial	-	-	-	Protección territorial	-	-	-	-
ST-811	158,98	Protección territorial	-	-	-	Protección territorial	-	-	-	-
ST-812	113,04	Protección territorial	-	-	-	Protección territorial	-	-	-	-
ST-813	6.229,92	Protección territorial	-	-	-	Protección territorial	-	-	-	-
ST-814	21.858,39	Urbanizable turístico	-	-	-	Urbanizable turístico	-	-	-	-
ST-815	3.122,91	Urbanizable turístico	-	-	-	Urbanizable turístico	-	-	-	-
ST-816	5.270,61	Urbanizable turístico	-	-	-	Urbanizable turístico	-	-	-	-
ST-817	896,11	Urbanizable turístico	-	-	-	Urbanizable turístico	-	-	-	-
ST-818	824,77	Urbanizable turístico	-	-	-	Urbanizable turístico	-	-	-	-
ST-819	1.426,62	Espacios libres públicos	-	-	-	Espacios libres públicos	-	-	-	-
ST-820	991,32	Agricultura	-	-	-	Agricultura	-	-	-	-

8.17 DETERMINACIONES DEL PTOTT

En cumplimiento del artículo 7.7 de la Ley de Renovación y Modernización turística de Canarias, el presente PMM, se aparta motivadamente de las siguientes determinaciones del PTOTT:

- En el AMBITO PARTICULAR: Santiago del Teide 8; Zona Turística: PUERTO DE SANTIAGO; Tipo de área: ÁREA EN DESARROLLO INTERIOR; Destino: TURÍSTICA, no se cumple con las limitaciones a la compatibilidad de usos residenciales y turísticos propuesta por el PTOTT, según la ordenación propuesta, donde se establece una compatibilidad de usos residenciales limitada por una capacidad teórica turística mínima del 30% con respecto a la total. La ordenación propuesta por el PMMIC supone una capacidad turística máxima del 24,08%. La consolidación actual del ámbito, donde los usos mixtos propuestos por el plan parcial de Santiago del Teide se han decantado como usos residenciales, no posibilita el cumplimiento del PTOTT en cuanto a la compatibilidad del uso residencial con el turístico, ni con la disposición como área turística, siendo de facto un área mixta.
- En el AMBITO PARTICULAR: Santiago del Teide 7; Zona Turística: PUERTO DE SANTIAGO; Tipo de área: ÁREA DE EXPANSIÓN URBANA; Destino: RESIDENCIAL; no se cumple con la prohibición del uso Turístico (Art. 4.2.1 PTOTT), ya que la inclusión del convenio de planeamiento urbanístico en la ordenación pormenorizada del PMMIC de Puerto Santiago, desarrollado en el epígrafe 8.18 del Tomo I Memoria, donde queda justificado su interés público y oportunidad, modifica el uso residencial a turístico en una manzana del mismo. El cambio de uso se justifica por la

oportunidad de obtener más suelo turístico para el núcleo, siendo este colindante con suelo de reserva preferentemente turística. La capacidad residencial y turística de este ámbito sería del 58,42% y el 41,52%, respectivamente por tanto el uso residencial sigue siendo mayoritario, pudiendo aún encajar en el apartado 2.1.3.3. del PTOTT, en el que *“ha delimitado como Áreas con destino Residencial aquellas en las que reconoce una preexistencia clara de usos mayoritarios residenciales y que cuentan con un alto nivel de consolidación de la edificación destinada al alojamiento permanente de la población local”*.

- Respecto a los artículos referidos a la definición de usos complementarios de la Normativa del PTOTT (4.2.1.3, 4.2.2.1 y 4.2.2.3), si bien tienen el carácter de recomendación, se han tenido en cuenta en la redacción del artículo 10. *Usos turísticos*.
- Respecto al artículo 4.1.3.3.2 de Criterios de intervención en el espacio privado de la Normativa del PTOTT, son recomendaciones y el PMMIC se fundamenta en los criterios del *Artículo 25.- Especialización de usos en las zonas turísticas* de la Ley 2/2013, por ser esta legislación más reciente y sobrevenida al PTOTT.
- Respecto al artículo 4.4.2.- Adaptación topográfica del PTOTT, se trata de una recomendación que ha sido recogido en el capítulo 29 Artículo 29. Medidas para la topografía del terreno, red hídrica, sustrato y suelo del Tomo II: Normativa.

8.18 CONVENIO DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO “EL CERCADO”

El Plan General de Ordenación de Santiago del Teide dispuso, en su día, la clasificación como suelo urbanizable sectorizado ordenado del llamado “Sector C”. La clasificación del citado sector de suelo urbanizable respondía en su día, no sólo a la necesidad de cubrir la demanda de suelo residencial en la zona de Puerto Santiago-Los Gigantes, ya que era una época de expansión demográfica, sino también a la oportunidad de solucionar problemas ligados al desarrollo del núcleo de Los Gigantes. No obstante, posteriormente surgieron nuevas necesidades, que el Ayuntamiento plasmó, a través de la tramitación y aprobación de la correspondiente Modificación Puntual del Plan General de Santiago del Teide en la Unidad de Actuación 3 - La Vigilia 2 y en el Sector de suelo Urbanizable C - El Cercado, resultando una nueva ordenación pormenorizada que sirvió de base legal para un Convenio, actualmente vigente, en el que se indicaron las bases para la reparcelación y distribución equitativa de los derechos y cargas derivados de la ordenación urbanística establecida para el ámbito concreto del Sector C.

En el momento actual y atendiendo a las necesidades expresadas desde la corporación municipal de Santiago del Teide a los propietarios del Sector-C -en cuanto a la acuciante necesidad de dotar de suelo turístico al municipio y a la imposibilidad de disponer de nuevo suelo hasta el desarrollo y culminación del Plan General de Ordenación, actualmente en fase de redacción- así como la inquietud del Ayuntamiento por la discontinuidad del uso turístico que se produce en las 2 únicas zonas de Área de Reserva Turística Preferente que quedan en el municipio en la zona turística de Puerto Santiago y que son adyacentes a la zona superior, sobre la vía longitudinal del Sector C-El Cercado, Calle Virgen del Carmen, se propone una modificación del planeamiento municipal vigente y del PTOTT.

Estas 2 bolsas de Área de Reserva Turística, que recoge el Plan Territorial Especial de Ordenación Turística de Tenerife, están actualmente remitidas a instrumentos de desarrollo en el actual Plan General de Santiago del Teide, ya que son suelos urbanizables sectorizados, aunque se encuentran actualmente suspendidos. La discontinuidad que produce el uso Residencial de esta parte superior del Sector C-El Cercado, compromete el desarrollo de estas futuras áreas turísticas. Este problema ha sido planteado por los diferentes futuros inversores y propietarios, al propio ayuntamiento, transmitiendo éstos, la propuesta a los propietarios del Sector C- El Cercado. La propuesta consiste en un cambio de uso de la parte Superior de la Parcela, de residencial a un uso turístico, en la modalidad extrahotelera (Apartamento de 5*), al amparo de las consideraciones y el articulado de la Ley 2/2013, de 29 de Mayo, de renovación y modernización Turística de Canarias.

La oportunidad que plantea la redacción del Plan de Modernización Mejora e incremento de la competitividad de Puerto Santiago, parece el instrumento adecuado para recoger esta inclusión de cambio de uso y aportar una solución definitiva al desarrollo de este Sector C-El Cercado y La Vigilia 2, de Puerto Santiago, que históricamente ha supuesto una bolsa de oportunidad, sin posible solución hasta el momento.

El Ayuntamiento de Santiago del Teide, ve la oportunidad de paliar de alguna forma, consolidando este frente continuo de uso turístico, la actual falta de este tipo de suelo en la zona, que le está haciendo perder competitividad en el sector, y la manera más efectiva, de no condenar el desarrollo futuro de los últimos suelos turísticos que contempla el Plan General de Ordenación, y resolver la discontinuidad residencial que la parte superior del Sector C- El Cercado, supone actualmente junto a los mismos. Se vislumbra, con el desarrollo de este frente turístico continuo, la posibilidad de paliar además en cierta medida, la residencialización de toda la zona de Los Gigantes, Puerto Santiago, Playa de La Arena. La modificación del planeamiento del año 1968, que recogía hasta 5 desarrollos hoteleros, en futuros planeamientos, para recoger uso Residencial aislado, ha supuesto que definitivamente, sólo se desarrollarán 2 hoteles en la Zona de Los Gigantes de los inicialmente propuestos. La situación actual del Sector inmobiliario es además muy rotunda; en el conjunto de promociones de viviendas aisladas y colectivas construidas en los alrededores del ámbito en cuestión. Actualmente se calculan cerca de 450 viviendas aisladas en venta, en las promociones cercanas. Parece pues, que la oferta residencial que pudo tener objeto en su día, está actualmente más que completa con el conjunto de promociones que se han ejecutado en el periodo 2000-2012. Este excedente de uso residencial ejecutado y por ejecutar, sin posibilidad de mercado, en general en todo el municipio y en particular en el ámbito cercano, anexo al sector considerado, es un factor que no va a variar en los próximos años.



Imagen: Cambio de uso residencial a turístico. Fuente: Propia

Tal y como se desprende del epígrafe anterior, el Convenio “El Cercado” se aparta del artículo 2.1.3.3 del PTOTT respecto al área 7 con destino residencial, ya que tal y como se ha explicado anteriormente impera la necesidad de suelo turístico en el ámbito del PMMIC de Puerto Santiago.

En el mismo ámbito, se incluye la adaptación de la calle 4, del proyecto de urbanización vigente, a las infraestructuras existentes en el municipio, a las condiciones topográficas de la zona, limítrofe con el barranco, planteando una solución factible, ejecutable, menos agresiva ambientalmente y acorde con las posibilidades del espacio físico y las edificaciones ya consolidadas del entorno, teniendo siempre en cuenta que en el Propio Plan de Modernización y en el Plan General en desarrollo tiene una condición de vía terciaria, y manteniendo en la propuesta el tráfico en sentido subida por la misma.

Todo ello partiendo del estricto cumplimiento de las condiciones urbanísticas, bases y estipulaciones contenidas en el Convenio urbanístico vigente y de la adaptación de los parámetros urbanísticos necesarios para la nueva condición de ordenación, según las leyes y normativas vigentes al respecto.

La propuesta de ordenación consiste en la agregación de las parcelas residenciales 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15 y 16 en una única parcela número 7, y su cambio de uso, que pasa de residencial a turístico, en la modalidad extrahotelera, apartamentos de 5*, estando amparado este cambio en el art. 4 de la Ley 2/2013. Con este cambio de uso, se busca reforzar el uso turístico en el ámbito, dotando de continuidad a los sectores

de suelo urbanizable turístico (sectores A y D). Los cambios con respecto a la ordenación vigente serían los siguientes:



Ordenación vigente convenio 2013



Nueva ordenación propuesta Plan de Modernización.

Las modificaciones de uso que se plantean afectan exclusivamente al conjunto de parcelas que ocupan la parte superior de la urbanización sobre la vía, Calle Virgen del Carmen, en plataforma superior. Estas parcelas, como ya se ha expuesto, corresponden con las parcelas (7,8,9,10,11,12,13,14,15 y 16). Sobre estas parcelas, se aplica un coeficiente de uso, para mantener el aprovechamiento actual del sector, disminuyendo su superficie construida, y los parámetros de edificabilidad y ocupación en planta de la parcela única resultante de uso turístico.

En la ordenación actual, la superficie de techo construable asignada a al total del sector es de 19.253,00m².

En la ordenación propuesta, con la inclusión del uso turístico, la superficie de techo construable del sector será de 15.911,33 m². Se produce una disminución de 3.341,67 m² sobre los metros de techo construable del sector.

El número total de unidades de aprovechamiento previo del sector no varía, manteniéndose en un total de 18.888,10 unidades.

El coeficiente de ponderación utilizado para el cambio de uso en este convenio (1,5) es el recogido en la normativa del PGO de Santiago del Teide vigente, ya que nos encontramos en un suelo urbanizable sectorizado ordenado plenamente vigente y en ejecución, que, además, cuenta con una modificación puntual aprobada definitivamente. El coeficiente de ponderación para el uso turístico se ha fijado como (1,0) ya que el planeamiento en base al cual se desarrollo Puerto Santiago, en su origen permitía la posibilidad de elegir

entre uso residencial y turístico, por lo que ambos usos se equiparaban y de ahí que se mantenga ese coeficiente actualmente para el suelo urbano consolidado.

En el artículo 236.4 del Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias, se recoge que, “los convenios en los que se acuerden los términos del cumplimiento del deber legal de cesión del aprovechamiento urbanístico no susceptible de apropiación mediante el pago de cantidad sustitutoria en metálico, deberán incluir, como anexo, la valoración pertinente, practicada por los servicios administrativos que tengan atribuida tal función, con carácter general, en la correspondiente Administración”.

El Convenio incorporado en el presente Plan, es un convenio de Planeamiento y puesto que las modificaciones de planeamiento que se recogen no conllevan incrementos de aprovechamiento y tampoco implican nuevos deberes de cesión, no es necesario incorporar la documentación exigida en el artículo 236.4 de la citada ley.

8.19 Mejora de la justificación del modelo de ordenación, después del periodo de información pública.

El ámbito del PMMIC de Puerto Santiago, como se explica en el epígrafe 3.3 de la memoria de información se compone de tres áreas homogéneas, desde el punto de vista geomorfológico, urbanístico y de consolidación de la trama.

Esta diferenciación en áreas homogéneas, en la práctica incide en el modelo de ordenación del espacio privado. Esta incidencia radica en la estrategia del PMMIC de potenciar y rescatar los valores paisajísticos del núcleo, así como los que lo rodean. Esta estrategia incide directamente, sobre las determinaciones del espacio privado, especialmente en lo referido a los incrementos de altura. Se ha realizado una revisión sobre todas las parcelas, contenidas en el fichero de intervenciones presentado a información pública, no solo desde el punto de vista de aptitud tipológica de las mismas para la obtención del incremento de altura, sino por su compatibilidad con respecto a la estrategia sobre el espacio público y potenciación de los activos paisajísticos del núcleo.

A continuación realizaremos un análisis justificativo de la casuística existente en cada una de estas tres áreas, y como esta pueden o no, ser determinantes a la hora de aplicar los incrementos de altura propuestos por el PMMIC.

Acantilados de los Gigantes:

Desde el punto de vista urbano, este área está fuertemente condicionada por la pendiente del terreno, que ha provocado un desarrollo urbano en torno a una vía principal estructurante, adaptada a la topografía, que conecta el acceso al núcleo, desde la carretera general TF-47, en la cota superior del ámbito, con la costa. Este viario articula el acceso a los distintos viarios, generalmente fondo de saco y sin conectividad entre ellos. Si bien, este aspecto geomorfológico ha sido un importante condicionante en la configuración y desarrollo

urbanístico del área, estar situado junto al Parque Rural de Teno y en concreto junto al Acantilado de Los Gigantes ha sido determinante en el desarrollo urbanístico del área. Desde las normas urbanísticas del planeamiento actualmente vigente, se establecen condicionantes que regulan el desarrollo tipológico de la edificación, en un intento por preservar la convivencia y acceso a las vista sobre el acantilado.

Desde el PMMIC se considera estratégico garantizar la convivencia entre el núcleo turístico, y el paisaje que lo rodea, como principal recurso patrimonial del núcleo turístico y uno de los más importantes de la isla.

La estrategia sobre el espacio público, sobre todo en el área de Acantilado de Los Gigantes, trata de garantizar el acceso a los recursos paisajísticos, como dinamizadores de la actividad turística del núcleo. La implementación de la red de miradores actuales, garantiza el acceso a este recurso, mediante una serie de actuaciones puntuales. Si bien, esta estrategia sobre el espacio público garantiza el acceso puntual a los recursos paisajísticos, la configuración y desarrollo de la trama urbana, requiere de una estrategia sobre el espacio privado que garantice el esponjamiento de la fachada urbana y mesure la aptitud o no, de los parámetros edificatorios, en aras a garantizar la apertura de visuales y las servidumbres de vistas actualmente existente sobre los acantilados. Desde el PMMIC se considera como estrategia sobre el espacio privado, no aumentar la ocupación de las parcela, manteniendo como punto de partida la ocupación de parcelas propuesta por el planeamiento vigente, de tal modo que se mantenga el esponjamiento actual de la fachada edificatoria. Esto garantiza por un lado, mantener una cierta calidad escénica en toda el área de Los Gigantes, así como favorecer la relación con el paisaje remoto desde los viarios situados en las cotas superiores y medias del área, apoyándonos en las diferencias de cota existente entre los distintos viarios.

Por otro lado, los incrementos de altura propuesto por el PMMIC para el núcleo turístico de Puerto Santiago, no serían de aplicación del las cotas superiores y medias del área de los gigantes, debido a que la aplicación de estos, implicaría por un lado contradecir la estrategia sobre el espacio público, que trata de garantizar el acceso y apertura de relaciones visuales sobre el Acantilado de los Gigantes y el Parque Rural de Teno, y por otro lado interferir sobre las visuales de la edificación existente, y los perjuicios económicos derivados sobre las afecciones sobre las posibles servidumbres de vistas consolidadas.

En el ámbito de los gigantes solo serían posibles los incrementos de altura en las cotas inferiores, vinculados al borde costero y donde se han situado los principales establecimientos turísticos del área. Esta zona, desde el punto de vista geomorfológico y desarrollo urbano, con una mayor colmatación de la trama urbana, la relación entre entorno paisajístico y esfera pública, se centra en la mejora de la red de miradores.

Puerto Santiago

El área de Puerto Santiago, desde el punto de vista geomorfológico y urbano se compone de tres sub-áreas homogéneas, Puerto Santiago, Las Rosas y La Hondura.

Puerto Santiago es el núcleo residencial primigenio, situado en la cota superior del área. En la actualidad presenta problemas de articulación con el resto de la trama urbana, solo produciéndose esta a través de la Avenida Quinto Centenario, que sirve de borde norte y oeste del área. Se trata de un área residencia según el PTOTT.

Las Rosas se sitúa en la cota intermedia del área, siendo en la actualidad un área exclusivamente turística. Desde el punto de vista urbano, se configura como una isla urbana, con único vial de acceso en fondo de saco, que da acceso a los distintos establecimientos turísticos y oferta complementaria del área. Geomorfológicamente, Las Rosas se caracteriza por una pendiente suave en toda la sub-área, salvo en su extremo oeste, donde los desarrollos urbanísticos se han visto obligado a adaptarse a la pendiente del terreno, siendo en único punto de Las Rosas donde es posible las relaciones visuales con Los Acantilados y el mar. Esta última consideración ha sido determinante a la hora de aplicar los incrementos de altura en esta sub-área, siendo solo posibles a las parcelas situada en noreste y este, dado que se sitúan en el borde interior del área y no presentarían afecciones sobre las relaciones con el entorno paisajístico.

La Hondura se encuentra en la cota más baja del ámbito. Desde el punto de vista geomorfológico se sitúa sobre una isla baja más o menos llana, formada por materiales volcánicos a los pies de un cantil. Esta condición es determinante en la configuración del espacio urbano, articulando su conexión con el resto del área, a través de un único viario que conecta con la Avenida Quinto Centenario. La diferencia de cota entre las parcelas situadas en la Hondura y las situadas sobre el cantil, hace que los posibles incrementos de altura, debido a que no interfieren entre ellos. Por otro lado, la estrategia de potenciar la relación con el entorno paisajístico, haciendo participe a la esfera pública del mismo, se apoya en los tramos de paseo marítimo existente, miradores, y zonas de baño, no condicionado el incremento de altura de la parcelas del área.

Playa de la Arena

Playa de la Arena es el área urbana más reciente del ámbito del PMMIC, caracterizada por desarrollo lineal entorno a un eje estructurante (Avenida Marítima de Puerto Santiago) en torno al cual se han situado la mayoría de los establecimientos turísticos y actividades relacionadas con el turismo. La consolidación de la franja costera, ha derivado en el desarrollo urbano de la segunda y tercera línea, generalmente en desarrollos residenciales, utilizados a menudo como segunda residencia.

Desde el punto de vista geomorfológico el área se caracteriza por una suave pendiente en sentido a la costa. Por su orientación, imposibilita establecer relaciones visuales con el entorno del Parque Rural de Teno y los Acantilados, aunque su relación con la costa y el entorno marítimo con las vistas sobre la Gomera, centran la mayor parte de la estrategia del PMMIC, para potenciar el activo paisajístico del núcleo turístico. La mayor parte de la costa es accesible mediante paseo marítimo, miradores costero, zonas de baño o accesos, por lo que la aplicación de los incrementos de altura propuestos por el PMMIC, no contradicen la estrategia propuesta de integración del paisaje en el núcleo turístico.

8.19.1 Justificación de los cambios en las intervenciones sobre el espacio privado, respecto al fichero sometido a información pública

Desde el PMMIC se ha realizado una revisión, sobre la totalidad del fichero de intervenciones del espacio privado sometido a información pública., motivado por los distintos informes sectoriales y alegaciones recibidas.

Esta revisión ha dado lugar a no incluir los incrementos de edificabilidad y aumento de altura propuesto en el fichero inicial sometido a información pública en aquellas parcelas que contradicen la estrategia del PMMIC, explicada en el epígrafe 8.9.2 y 8.19, a continuación se muestra un listado con las mismas:

GI-002, GI-003, GI-004, GI-005, GI-006, GI-007, GI-008, GI-009, GI-010, GI-011, GI-012, GI-013, GI-014, GI-015, GI-016, GI-017, GI-018, GI-019, GI-020, GI-021, GI-022, GI-033, GI-034, GI-035, GI-036, GI-037, GI-038, GI-039, GI-040, GI-041, GI-042, GI-043, GI-044, GI-046, GI-047, GI-049, GI-050, GI-051, GI-052, GI-054, HO-001, HO-009, HO-011, HO-012, HO-013, PA-004 (en el fichero sometido a información pública tenía el código PA-030), PA-014, PA-015 y PA-017.

Por otro lado, no se han incluido en el fichero de intervenciones definitivo 19 parcelas. Esta revisión, y los cambios derivados de la misma en el sistema privado e intervenciones, no supone una variación de la ordenación estructural, sino que son ajustes propios de la ordenación pormenorizada.

A continuación se realiza un listado con las 19 parcelas excluidas del fichero de intervenciones, así como su justificación. El listado de las parcelas se ha realizado con los códigos de intervención presentados en el documento presentado a información pública.

- **ST-788**

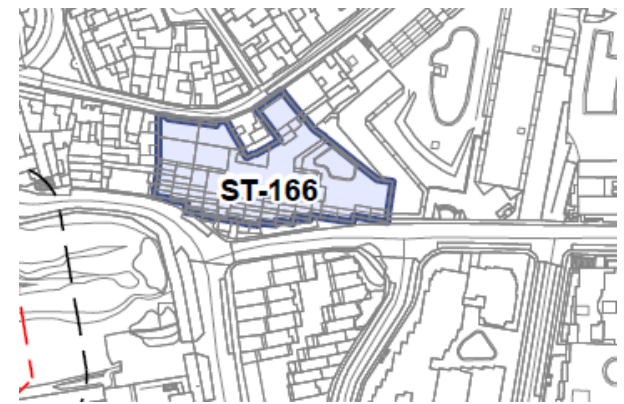
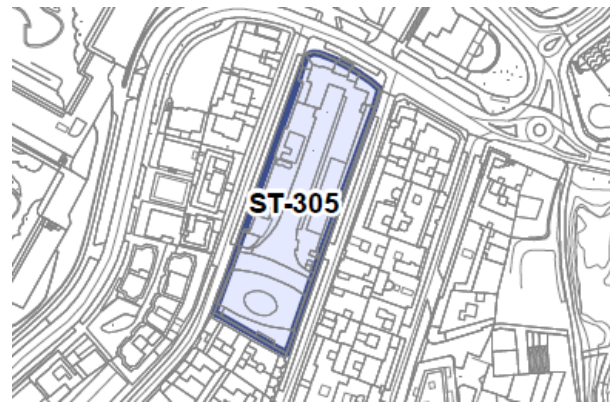
La no inclusión de esta intervención, se debe a la subsanación de un error material, al interpretar el planeamiento vigente. La parcela forma parte del conjunto de parcelas que integran el establecimiento turístico Still Los Gigantes, sin embargo esta parcela se integra en una manzana residencial y el planeamiento vigente asigna el uso residencial a esta. El PMMIC reconoce el uso residencial a la misma.



- **ST-166 y ST-305:**

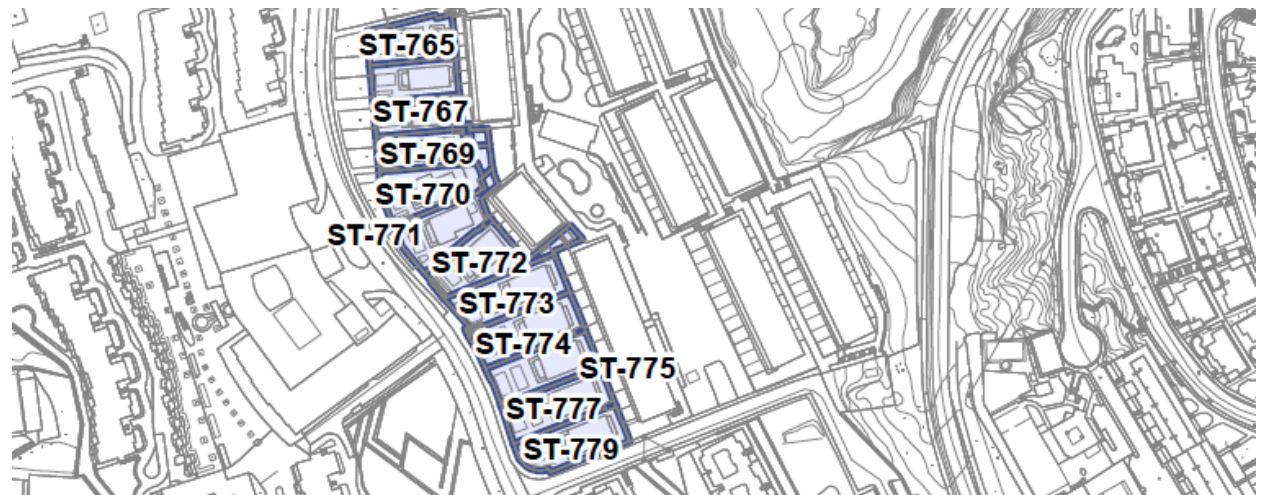
La no inclusión de estas intervenciones, se debe a la subsanación de un error material, al interpretar el planeamiento vigente. Se ha considerado mantener el uso principal residencial del planeamiento vigente. Si bien, estas parcelas corresponden a dos establecimientos turísticos, con plazas autorizadas por el cabido y en explotación, se encuentran en un área exclusivamente residencial según las determinaciones del PTOTT. El PMMIC asume las

determinaciones del Planeamiento vigente y del PTOTT, manteniendo el uso residencial en las mismas.



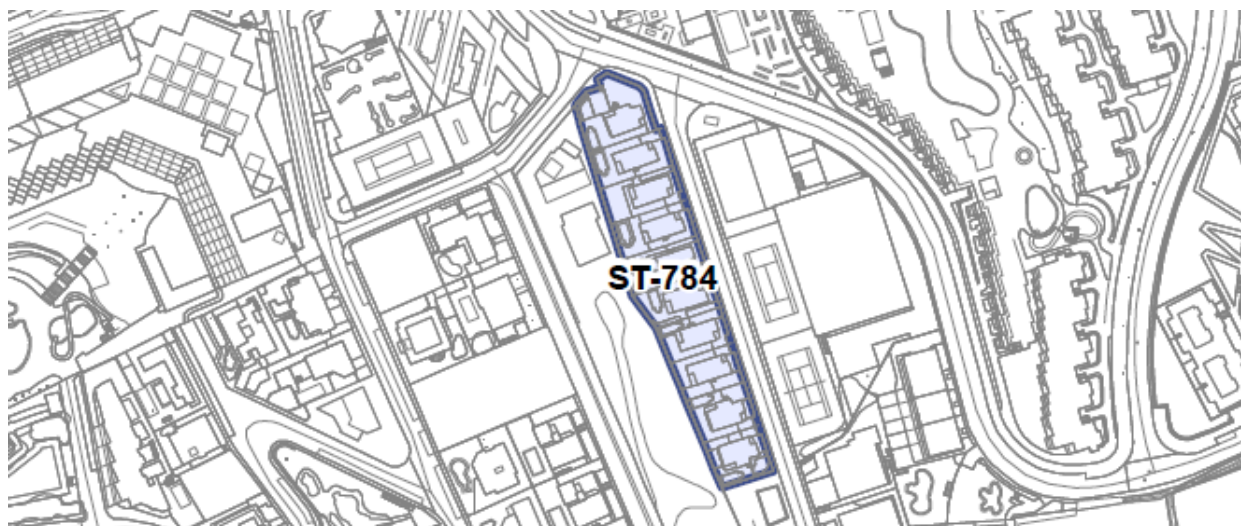
- **ST-765, ST-766, ST-767, ST-769, ST-770, ST-771, ST-772, ST-773, ST-774, ST-775, ST-777 y ST-779:**

Se ha realizado una revisión, motivada por las alegaciones presentadas. Las parcelas tienen asignado el uso mixto en el planeamiento vigente, actualmente decantándose por el uso residencial, que es el que actualmente poseen. A pesar de estar situado en una zona exclusivamente turística según PTOTT, el instrumento de desarrollo del mismo fue aprobado con anterioridad, al PTOTT, lo que ha dado lugar, a que de facto no sea un área turística, debido a la consolidación de los usos mixtos del plan parcial como residenciales. El PMMIC asume como residenciales estas parcelas.



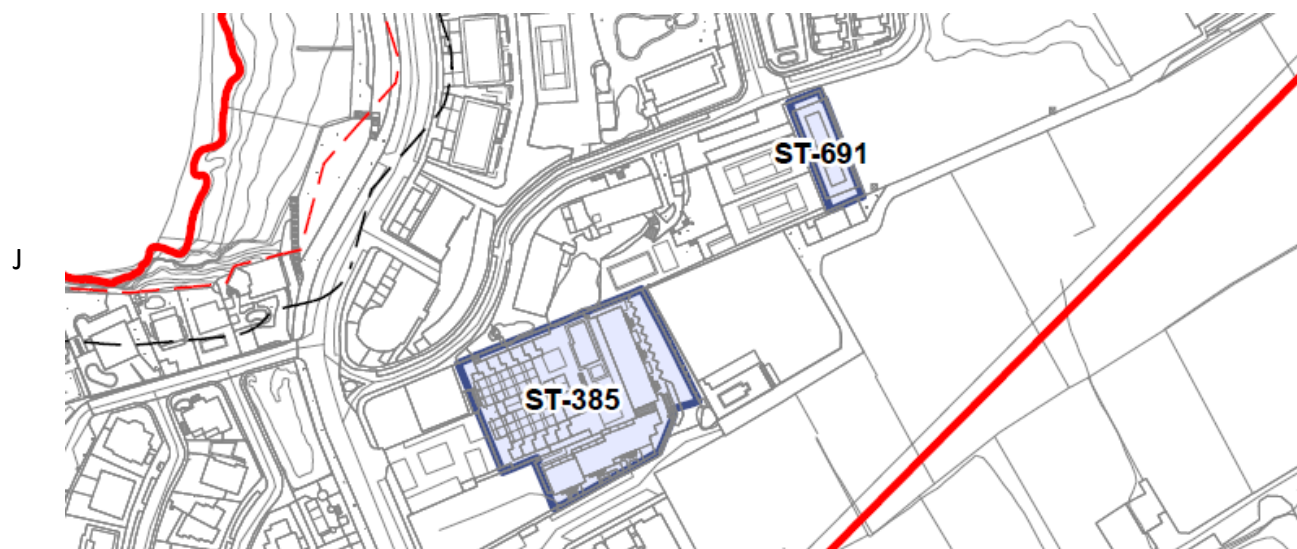
- **ST-784**

La supresión de esta intervención, se debe a la subsanación de un error material, al interpretar el planeamiento vigente. El planeamiento vigente le asigna el uso residencial. El PMMIC asume las determinaciones del Planeamiento vigente.



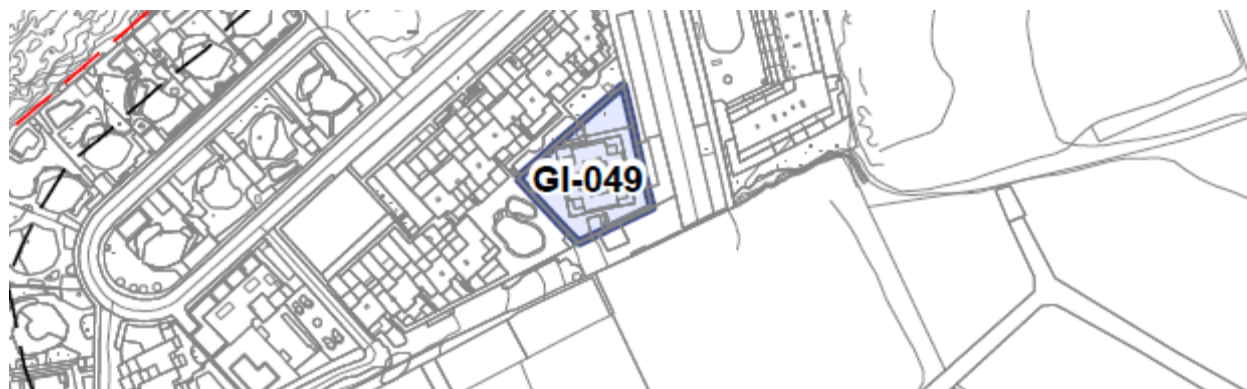
- **ST-691 Y ST-385**

La eliminación de estas intervenciones, se debe a la subsanación de un error material, al interpretar el planeamiento vigente. El planeamiento vigente asigna el uso residencial a ambas parcelas. El PMMIC asume las determinaciones del planeamiento vigente para ambas.



- **GI-049**

La eliminación de esta intervención, se debe a la subsanación de un error material. El PMMIC reconoce el uso turístico asignado por el planeamiento vigente. No se asignan incrementos de altura a la parcela, por la inadecuación tipológica de la misma, y estar situado en un sub-sector residencial.



9 MEDIDAS, PROGRAMAS Y ACTUACIONES

La naturaleza y la forma de concebir las distintas herramientas contenidas en el presente Plan le confieren un carácter complementario y permeable en el que desaparecen los límites entre los clásicos compartimentos estancos como son la zonificación, pormenorización de uso, normativa y gestión, necesarios para regular con precisión los usos de un suelo.

El presente Plan se considera como un instrumento que, de manera general y con una visión amplia de diferentes aspectos de problemas detectados a resolver, posibilita el logro de los objetivos de la renovación y recualificación del núcleo turístico de Puerto Santiago en un marco estratégico de mayor alcance que un instrumento de planeamiento, como marco integrado, organizativo, de planificación y ejecutivo, que incentiva y posibilita, tanto desde el punto de vista operativo como jurídico, la renovación y mejora de los establecimientos turísticos y la consiguiente recualificación de su oferta.

Las diferentes determinaciones y parámetros del documento tienen su origen en un enfoque más temático que geográfico del que se parte, tratando de plantear propuestas que den solución a problemas de escala urbana como la continuidad de flujos o la integración de la playa y zonas de baño con el núcleo turístico, y no estrictamente ligados al suelo como soporte estático.

El conjunto de acciones que se proponen tienen en común los criterios que se plantean en el presente documento para la ordenación y la gestión del núcleo turístico de una forma integrada, resultando fundamental su coordinación de manera que en su conjunto aporten una imagen unitaria, coherente y adaptada a las características del entorno.

A tal fin, se establece la importancia de las diferentes intervenciones y se ordenan de forma coherente, tanto física como temporalmente, estableciendo prioridades en las intervenciones en el ámbito público a corto, medio y largo plazo, y futuras actuaciones, que guardan coherencia con la estrategia de transformación del modelo turístico, a la vez que se establecen criterios de diseño de intervenciones y nuevos proyectos.

Asimismo se incorporan proyectos de iniciativa privada de tal forma que los primeros en realizarse sean aquellas iniciativas cuyos promotores tengan capacidad de inversión y que estimulen a los agentes implicados en espacios privados, provocando una sinergia que fomente la renovación y la rehabilitación de otros establecimientos para adaptarse al nuevo modelo de núcleo turístico.

En lo que respecta a la ordenación urbanística, el presente documento liga el modelo de los usos propuestos y la forma de llevarlos a la práctica, concretando las acciones mediante un sistema ordenado de actuaciones particulares que se han identificado como "intervenciones".

9.1 SISTEMATIZACIÓN DE LAS INTERVENCIONES

Las intervenciones se ordenan y sistematizan a través de un documento integrante del Plan denominado Anexo II Fichero de actuaciones. Dicho fichero contiene información gráfica y escrita correspondiente a cada una de las actuaciones propuestas en el espacio privado y en el espacio público.

La información gráfica de cada intervención localiza territorialmente al área comprometida sobre el parcelario de la urbanización, la identifica a través de un código y especifica la intervención propuesta.

La información escrita de cada intervención describe la ubicación, los límites del ámbito y su superficie; las deficiencias encontradas y el objetivo de la intervención.

Con respecto a las condiciones particulares y de composición de las intervenciones, las medidas ambientales y sectoriales se establecen en el fichero anexo a la Normativa. Las imágenes recogidas en este anexo se incluyen para orientar de forma gráfica las condiciones estéticas reguladas en cada una de ellas, no siendo de aplicación vinculante.

Las determinaciones recogidas en la relación de actuaciones a continuación del articulado de la Normativa sustituyen a los parámetros del planeamiento vigente que las contradigan.

9.2 PROGRAMA DE ACTUACIONES EN EL ESPACIO PÚBLICO

El presente plan contiene una serie de propuestas de renovación del mejora del espacio público que se concretan en actuaciones dirigidas a reinterpretar y reorientar la función de determinados espacios dentro de la trama del núcleo turístico, principalmente las calles y los espacios libres públicos, a los cuales se hace partícipe de los diferentes entornos, potenciando la presencia de la imagen del espacio natural en el interior de la trama urbana, a partir de las siguientes actuaciones:

- Mejora del paisaje urbano y su calidad ambiental.
- Organización de la red viaria.
- Fomento del transporte público y mejora de la movilidad.
- Mejora y ampliación del sistema de aparcamientos.
- Recuperación de los espacios verdes y potenciación del espacio peatonal.
- Inclusión de nuevos espacios libres.
- Incorporación de dotaciones y equipamientos públicos.

Con el fin de aportar una imagen unitaria del espacio público, se establecen criterios de materiales y diseño en relación a los espacios libres y las vías públicas, tanto rodadas como peatonales, reorganizando y limitando la presencia del automóvil, con propuestas en el ajardinamiento, mobiliario urbano y acabados de la urbanización, aumentando las zonas de sombra y estancia, que se constituyen a modo de manual básico de la imagen del espacio público y que contribuyen a construir la nueva identidad del núcleo turístico de Puerto Santiago vinculada a los colores y formas de su paisaje.

Se programan para el corto plazo todas las intervenciones necesarias para dar sentido a la propuesta de ordenación, con independencia del sistema al que pertenezcan. Además de esto, se ha priorizado la franja costera.

Para el medio plazo, se han asignado las intervenciones complementarias a las de corto plazo. Por último, se catalogan como de largo plazo, aquellas intervenciones cuya significancia en el conjunto es menor y cuyo desarrollo en una fase más tardía no afecta a la coherencia de la propuesta de ordenación.

En la siguiente tabla se indican las intervenciones contenidas en este plan junto a su nivel de prioridad:

PRIORIDAD	CÓDIGO INTERVENCIÓN	INTERVENCIÓN
CORTO PLAZO	EL-03	Acondicionamiento plaza Puerto Santiago
	EV-01	Acondicionamiento Avenida José González Forte
	EV-06	Conexión Calle El Sol y Calle Caleta del Jurado
	EV-08	Conexión Calle Antonio González Barrios
	EV-12	Adecuación Avenida La Gaviota
	EV-14	Acceso Calle Magnolia
	MI-03	Puesta en valor Mirador de la Vigilia
	ZC-02	Conexión La Hondura-P. Marítimo
	ZC-03	Acondicionamiento entorno Puerto de la Vigilia
	ZC-04	Remodelación Helipuerto Playa de la Arena
ZC-06	Acondicionamiento Camino de Punta Blanca	
MEDIO PLAZO	MI-02	Mirador Avd. V Centenario
	EL-01	Adecuación del Barranco Lerme
	EL-02	Conexión y espacio libre Calle Hibisco
	EV-02	Acondicionamiento Avenida José González Forte
	EV-03	Acondicionamiento Calle Flor de Pascua
	EV-04	Acondicionamiento Calle Hibisco
	EV-05	Acondicionamiento Avd. V Centenario
	EV-07	Acondicionamiento Avd. Marítima Puerto Santiago
	EV-09	Acondicionamiento Avd. Marítima Puerto Santiago
	EV-10	Adecuación Vía frente a la Playa de la Arena
MI-01	Mirador Calle las Adelfas	
LARGO PLAZO	EV-11	Adecuación Calle el Lajjal
	EV-13	Adecuación Paseo del Perenquén
	MI-04	Mirador del Perenquén
	ZC-01	Acondicionamiento Playa el Juradillo
	ZC-05	Acondicionamiento Paseo Playa la Arena

9.3 PROGRAMA DE ACTUACIONES EN EL ESPACIO PRIVADO

En este Plan, con el objetivo de la renovación y mejora del núcleo turístico de Puerto Santiago, se incluyen determinaciones urbanísticas de actuaciones privadas para incentivar y dar cobertura jurídica a proyectos de reforma y mejora de calidad de establecimientos turísticos que propicien la rehabilitación del conjunto edificado y la consiguiente recualificación de la oferta turística de alojamiento y complementaria.

Tal y como se desprende del epígrafe de las intervenciones en el espacio privado, el incremento de edificabilidad así como de altura están sujetos a que la parcela donde se ubique la edificación ostente la calificación de uso turístico. De esta manera, en el Tomo II de la Normativa, en el “Artículo 16. Materialización de la edificabilidad”, se establecen los condicionantes para ejecutar la misma.

De esta manera el programa de actuaciones en el espacio privado, será el que marque la suscripción de los convenios urbanísticos sujetos a la renovación edificatoria.

9.4 INCORPORACIÓN DE NORMATIVA REGULADORA EN LA APLICACIÓN DEL MODELO Y DE LA IDENTIDAD DEL DESTINO

El fin último de este Plan es definir un modelo turístico del destino y dar cobertura a las actuaciones públicas y privadas que conlleven a una rehabilitación del espacio público y la recualificación de la oferta, siendo objeto del presente documento la organización estratégica de la rehabilitación urbana de Puerto Santiago, la determinación de los parámetros de ordenación detallada y la definición de los objetivos particulares en el ámbito de actuación conforme a los objetivos generales fijados por el Plan, siendo el principal, la apuesta por un núcleo turístico con calidad e identidad. Con los fines anteriormente descritos, el presente documento define un programa de actuaciones con el objeto de conseguir no sólo la transformación jurídica del suelo sino su materialización real.

La normativa de aplicación será la recogida en el presente documento, el anexo a la misma, así como toda la normativa sectorial competente relacionada con el planeamiento y la gestión urbanística.

9.5 PROGRAMA OPERATIVO DE IMPLANTACIÓN DE LA CALIDAD EN LAS ACTIVIDADES PÚBLICAS Y PRIVADAS

En la búsqueda de la modernización y mejora del destino turístico y siempre desde una visión global del núcleo como conjunto unitario, el presente documento plantea la necesidad de obtener un entorno de calidad que vaya más allá de las actuaciones específicas que se desarrollan en el fichero urbanístico.

Como respuesta a esta inquietud nace la presente propuesta de programa operativo para la implantación de la calidad en las actividades públicas y privadas.

Impulsar el compromiso con la calidad, implica promover un plan integral de divulgación de sus utilidades, así como un programa subvencionado que permita estimular el arranque en los procesos de certificación, normalización y mejora de los modelos de gestión, que revierte de forma directa en la mejora percibida de la calidad.

A. Programa de mejora de la calidad en Puerto Santiago.

1. Programa de divulgación de la estrategia de calidad de Puerto Santiago.

- Necesidad de mejora de la calidad.
- Beneficios y riesgos de la no calidad.
- Programa de asesoramiento de la calidad en la oferta.

2. Constitución de la oficina de orientación a la calidad

- Soporte digital de calidad
- Modelos de procedimientos para los diversos grupos de servicios.
- Modelos de gestión del sistema de calidad.
- Servicios de auditoría de cumplimientos y propuestas de mejora continua.

3. Constitución de la oficina de atención al cliente y acuerdos de mediación y resolución de quejas de los clientes.

- Acuerdos de mediación voluntaria.
- Salvaguarda de los intereses de los clientes.
- Cartel de garantía en la atención al turismo.

4. Plan de divulgación de los servicios y garantías de calidad turística destinado a la población y visitantes.

- Elaboración de guías y ordenanzas de calidad en los servicios públicos.
- Ocupación del espacio público.
- Cartelería y señalética en el término municipal.

B. Programa de certificación de calidad en los servicios.

- Acuerdos de subvención a la estimulación de la certificación en Puerto Santiago.

- Programa de certificación de calidad en comercio.
 - Programa de certificación de calidad ISO 9001.
 - Programa de certificación medioambiental ISO 14001.
 - Programa de certificación en la Q turística.
 - Plan de certificación en la calidad en los servicios públicos municipales.
 - Impulso a la implantación de sellos de especialización de los establecimientos turísticos.
- Sello Family Welcome: Destinado a satisfacer las necesidades familiares en materia de alojamiento, restauración, ocio y espacio público.
 - Sello Wellness Delight: Crea una filosofía del bienestar y promociona de la mano de esencias autóctonas un marco perfecto para relajarse, olvidar el estrés y la rutina, para ello, utiliza recursos naturales propios y diferenciadores de las Islas Canarias.
 - Sello Water Sport Experience: Pone en valor las cualidades náuticas de las islas para atender la demanda de los turistas que practican o deseen practicar deportes acuáticos.
- C. Acuerdos de cooperación institucional para el impulso de la calidad en Puerto Santiago.
- Convenio con el Gobierno de Canarias.
 - Consejería de Industria y Comercio para el impulso de la calidad en comercio.
 - Apoyo y subvención a la constitución de la oficina de atención al cliente y a la de orientación a la calidad.
 - Convenio de cooperación con la Cámara de Comercio y Asociaciones.

9.6 MEDIDAS PARA LA INCENTIVACIÓN DEL CLÚSTER DEL NÚCLEO TURÍSTICO

El conjunto de medidas pueden ser de diversa dimensión y ámbito, algunos generales y otras sectoriales, pero se debe priorizar el inicio de la mejora de la calidad y capacidad competitiva en el área donde se pueda establecer el clúster de éxito de forma más inmediata.

Elementos como la concesión de licencias sobre actividades dinamizadoras en el espacio público, la regulación del tratamiento de las fachadas, establecer modelos de ocupación del espacio público equilibrados con la tipología de los usos, así como la regulación y control de normativas tanto de ruidos como de limitaciones en el desempeño de la actividad fuera del espacio privado, refuerzan las estrategias del clúster

de gestión de la zona turística de Puerto Santiago y forman parte de las medidas públicas de estímulo, las cuales deben ampliarse con las siguientes medidas:

1. Promover la constitución del clúster de Puerto Santiago

- Establecer un órgano de gestión.

2. Elaborar un plan director de actividades comerciales y de servicios integrado, que establezca diversas opciones para el desarrollo del nuevo modelo de NÚCLEO TURÍSTICO y marque criterios sobre:

- Densidad de oferta, circuitos y recorridos, momentos y estrategias de actividad.
- Percepción de la oferta y valoración de la misma por los clientes así como identificación de carencias.
- Actividades obsoletas que requieren reconversión definiendo tipo de transformación.
- Actividades dinamizadoras que se deben potenciar y tipo de regulación que la estimule.
- Detección de potenciales microclúster de éxito que permita priorizar la implantación de las medidas.

3. Consorcio de ocio y promoción de actividades en la calle:

- Desarrollar el plan de animación y promoción de actividades artísticas en la calle.
- Establecer cuotas y tasas para el estímulo de actividades de ocio en el espacio público.
- Sistemas de evaluación del atractivo de las actividades.

4. Contratación de diseños para la ambientación y decoración de espacios comerciales públicos.

- Imagen de marca del Núcleo Turístico.
- Diseño de Imagen integrado con la marca del núcleo Turístico, vinculado al mobiliario urbano y elementos de sombra, señalética, y cartelería.
- Promoción de la renovación interior de establecimientos, aglutinando en el consorcio diversas ofertas y catálogos de modelos atractivos.
- Catálogo de modelos de comercio.
- Catálogo de modelos de restauración.

- Catálogo de modelos de hostelería.
 - Catálogo de modelos de servicios.
 - Programas de subvención para los diseños establecidos y criterios de otorgamiento.
- 5. Jornadas para la mejora de calidad de los servicios por especialidad, abarcando temas como:**
- Modelos de éxito en zonas turísticas.
 - Modelos de éxito en la calidad en el servicio, amabilidad y aportación de valor por la profesionalidad de los RRHH.
 - Modelos de gestión eficiente.
- 6. Programas de consultoría y asesoramiento en innovación individualizada por especialidad**
- Cooperación con el programa GIE de innovación del ITC orientado a las diversas especialidades de servicios turísticos.
- 7. Organización de eventos:**
- Deportivos.
 - Musicales.
 - Teatrales.
 - Pintura en la calle.

9.7 DESARROLLO DE INICIATIVAS DE GESTIÓN

Para el desarrollo del PMMIC de Puerto Santiago se deberán poner en marcha mecanismos de comunicación, ágiles y eficaces, entre todos los actores que participan y con el conjunto de la población.

Se pretende promover una gestión transparente, que rinda cuentas periódicamente sobre las intervenciones y sus resultados, implicando a todos los agentes. También se proponen sistemas de seguimiento de las intervenciones por parte de las entidades implicadas, beneficiadas o afectadas.

Dentro de un amplio abanico de posibles iniciativas de gestión se proponen las siguientes:

- Definición de un modelo de gestión.
- Líneas de financiación y captación de inversiones.

- Implantación de la identidad corporativa del destino.
- Desarrollo del Plan de Marketing y de la política de Comunicación.
- Ejecución del programa de Actuaciones Públicas
- Gestión de las actuaciones concertadas con el sector privado.

10 EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA

La Ley 9/2006, de 28 de abril, sobre evaluación de los efectos de determinados planes y programas en el medio ambiente, transpone al ordenamiento jurídico español la Directiva 2001/42/CE, del Parlamento Europeo y del Consejo, de 27 de junio de 2001, relativa a la evaluación de los efectos de determinados planes y programas en el medio ambiente.

El ámbito de aplicación de la citada Ley 9/2006, según el artículo 3.1, comprende los planes y programas, así como sus modificaciones, que puedan tener efectos significativos sobre el medio ambiente y que cumplan los dos requisitos siguientes:

- a) Que se elaboren o aprueben por una Administración pública.
- b) Que su elaboración y aprobación venga exigida por una disposición legal o reglamentaria o por acuerdo del Consejo de Ministros o del Consejo de Gobierno de una comunidad autónoma.

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 3.3 de la Ley 9/2006, se someterán, asimismo, a evaluación ambiental cuando se prevea que puedan tener efectos significativos en el medio ambiente: los planes y programas que establezcan el uso de zonas de reducido ámbito territorial; las modificaciones menores de los planes y programas; los planes y programas distintos a los previstos que no establezcan el marco para la futura autorización de proyectos legalmente sometidos a evaluación de impacto ambiental. Para estos planes, el artículo 4.1 de la Ley 9/2006 establece que el órgano ambiental determinará si un plan o programa, o su modificación, debe ser objeto de evaluación ambiental, previa consulta a las Administraciones públicas afectadas a las que se refiere el artículo 9; estableciendo en su apartado segundo que, para determinar la procedencia o no de someter un plan a una evaluación ambiental durante su tramitación, se tendrán en cuenta los criterios establecidos en el anexo II de la Ley 9/2006.

El Reglamento de Procedimientos de los instrumentos de ordenación del sistema de planeamiento de Canarias, aprobado mediante el Decreto 55/2006, de 9 de mayo, en la Sección Tercera “Evaluación Ambiental”, del Capítulo I del Título I, artículos 24 al 27, transpone la Evaluación Ambiental Estratégica y los aspectos relacionados con la Ley 9/2006 al ordenamiento jurídico autonómico.

En su artículo 24 establece que *“serán objeto de evaluación ambiental, de conformidad con lo establecido en la Ley 9/2006, de 28 de abril, sobre evaluación de los efectos de determinados planes y programas en el medio ambiente, la formulación, revisión o modificación sustancial, de la totalidad de los Planes que integran el Sistema de Planeamiento de Canarias”*.

La Ley 6/2009 al introducir la figura de los planes o programas específicos de modernización, mejora e incremento de la competitividad del sector, aprobados por el Gobierno de Canarias, prevé su tramitación recogiendo expresamente que en la misma *“se dará cumplimiento a las exigencias de la evaluación ambiental estratégica, prevista en la Ley 9/2006, de 28 de abril, sobre evaluación de los efectos de determinados planes y programas en el medio ambiente, salvo que, por evidenciarse su limitada trascendencia territorial y ambiental, la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias, a quien además le corresponde*

aprobar el informe previo a la aprobación por el Gobierno de dicho plan o programa, determine su exención en aplicación de la normativa vigente”.

En el caso concreto de este Plan de Modernización se ha considerado que, dado el número de actuaciones en espacio público y privado que se proponen, es necesario llevar a cabo dicha evaluación ambiental estratégica, siendo la citada Comisión de Ordenación el órgano ambiental competente para la aprobación de la memoria ambiental que se redacte. En este sentido, este Plan de Modernización incorpora en su documentación el Informe de Sostenibilidad Ambiental pertinente que describe y evalúa los probables efectos significativos sobre el medio ambiente que puedan derivarse de la aplicación de este Plan, así como las alternativas, razonables técnica y ambientalmente viables, incluida la alternativa cero.

11 EQUIPO REDACTOR

Equipo técnico de Gesplan

Oscar Rebollo Curbelo	Arquitecto
Mónica Hernández de Armas	Arquitecta
Iván Fariña Díaz	Arquitecto
Marta del Castillo Ramos	Arquitecta
Iván Hernández Machín	Arquitecto
Ana María Gómez Granda	Arquitecta
Laura Pérez Rodríguez	Arquitecta
Raquel Tardón Maldonado	Arquitecta
Sixto Albelo Delgado	Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos
Óliver Hernández Pérez	Economista
María del Carmen Garriga Acosta	Economista
Héctor Lite Mora	Economista
Esther Rodríguez Medina	Jurídico
Laura Candelaria Núñez Martín	Jurídico
Jorge Cebrián Ramos	Geógrafo
Beatriz Herrera Moran	Ciencias del Mar
Ángel Israel Páez Escobar	Geógrafo
Víctor Manuel Valerio Hernández	Geógrafo
Bruno Román Padrón Pérez	Delineante
Esteban Robles Hernández	Delineante

