

# PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE LA LAGUNA

## DOCUMENTO DE APROBACIÓN INICIAL

Febrero 2013

J. JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LAS DISPOSICIONES  
SUPRAMUNICIPALES

**J3. DISPOSICIONES NORMATIVAS SOBRE LA ORDENACIÓN  
TURÍSTICA**

## ÍNDICE

1. DIRECTRICES DE ORDENACIÓN DEL TURISMO DE CANARIAS -----	2
1.1. Marco Normativo-----	2
1.2. Alcance y efectos sobre el planeamiento general municipal -----	2
1.3. Modelo Turístico-----	3
1.3.1.Directriz 9.Ordenación(ND) -----	3
1.3.2.Directriz 11.Ordenación Urbanística(ND) -----	4
1.3.3.Directriz 12.Ordenación del uso residencial en zonas turísticas(ND) -----	5
1.3.4. Directriz 13. Ordenación del uso alojativo turístico (ND)-----	6
1.3.5. Directriz 14. Equipamiento turístico complementario -----	6
1.3.6. Directriz 16. Revisión de planeamiento-----	6
1.4. Renovación Edificatoria y Rehabilitación Urbana-----	7
1.5. Condiciones de crecimiento -----	7
1.6. Instrumentos. -----	7
2. PLAN TERRITORIAL DE ORDENACIÓN TURÍSTICA DE TENERIFE (PTOTT) -----	8
2.1. Aspectos generales -----	8
2.2. Alcance y contenido dispositivo del Plan Territorial de Ordenación del Turismo-----	9
2.3. Las Áreas Turísticas del PTOTT en Punta del Hidalgo y Bajamar -----	10
2.4. Divergencias entre las Áreas Turísticas y las Áreas Urbanísticas Homogéneas -----	11
2.4.1. Núcleo de La Punta del Hidalgo -----	12
2.4.2. Núcleo de Bajamar -----	13
2.5. Equivalencias entre las categorías del PTOTT y los usos pormenorizados del PGO----	16
2.6. Cumplimiento de las condiciones de admisibilidad de los usos del PTOTT -----	19
2.6.1. Áreas colmatadas residenciales -----	22
2.6.2. Áreas colmatadas mixtas-----	22
2.6.3. Áreas colmatadas turísticas-----	23
2.6.4. Áreas en desarrollo interiores mixta-----	23
2.6.5. Áreas en desarrollo de ensanche mixtas -----	23
2.6.6. Áreas de expansión urbana residenciales -----	23
2.6.7. Partes de AUH del PGO fuera de las áreas turísticas del PTOTT -----	24
2.7. La capacidad alojativa, residencial y turística, de La Punta del Hidalgo y Bajamar-----	24





## 1. DIRECTRICES DE ORDENACIÓN DEL TURISMO DE CANARIAS

### 1.1. Marco Normativo

El Gobierno de Canarias aprobó por Ley 19/2003, las Directrices de Ordenación General de Canarias y las de Ordenación del Turismo de Canarias, el 14 de abril de 2003. Las Directrices de Ordenación del Turismo, instrumento de planeamiento propio del Gobierno de Canarias, integran la ordenación de los recursos naturales y del territorio, referida a uno o varios ámbitos de la actividad social o económica, conforme establece el artículo 15 del Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias, aprobado por el Decreto Legislativo 1/2000, de 8 de mayo.

La entrada en vigor de las Directrices de Ordenación del Turismo implica la adaptación a las mismas de las determinaciones del planeamiento general en un plazo máximo de seis meses a partir de la aprobación inicial del Plan Territorial Especial de ámbito insular tal y como se regula en la Disposición Transitoria Tercera de la Ley 19/2003.

El presente documento incorpora las disposiciones de los citados instrumentos de ordenación, por lo que su contenido se encuentra adaptado a la Ley 19/2003 y a las Directrices que se aprueban con ella.

### 1.2. Alcance y efectos sobre el planeamiento general municipal

El objeto de las Directrices es articular las actuaciones tendentes a garantizar el desarrollo sostenible de Canarias, definir los criterios de carácter básico de ordenación y gestión de uno o varios recursos naturales, fijar los objetivos y estándares generales de las actuaciones y actividades con relevancia territorial de acuerdo con la legislación sectorial que corresponda, establecer estrategias de acción territorial para la definición del modelo territorial básico de Canarias y articular las actuaciones sobre la base del equilibrio interterritorial y la complementariedad de los instrumentos que conforman el sistema de ordenación territorial.

Las Directrices de ordenación ocupan el primer nivel en la jerarquía del sistema de planeamiento, por lo que todos los instrumentos de ordenación que se formulen en la Comunidad Autónoma, así como la actuación de las administraciones y los particulares, habrán de subordinarse a sus determinaciones. Las determinaciones contenidas en las Directrices, conforme con lo expresado en el texto junto a cada una de ellas, tienen el carácter de normas de aplicación directa, directivas, o recomendaciones.

- a) Las Normas de aplicación directa (NAD): Son de obligado cumplimiento para las administraciones y los particulares, a partir de la entrada en vigor de las Directrices.
- b) Las Normas directivas (ND): Son igualmente de obligado cumplimiento para administraciones y particulares, pero no tienen aplicación directa, sino que se desarrollan a través de instrumentos de planeamiento o disposiciones administrativas.
- c) Las Recomendaciones (R): Tienen el carácter de orientación para las administraciones y particulares, pero requieren una expresa justificación cuando no sean asumidas por unas y otros.

En este documento se justifican aquellas Normas directivas y Recomendaciones cuyo contenido debe traducirse en determinaciones urbanísticas propias del Plan General.



### 1.3. Modelo Turístico

#### 1.3.1. Directriz 9. Ordenación (ND)

La directriz 9.1 establece que el planeamiento general, en el marco de las determinaciones del planeamiento insular, definirá la estructura de las zonas turísticas atendiendo a la legislación específica.

Se da cumplimiento a dicho precepto en el presente PGO ya que en el documento se definen los siguientes elementos de la estructura de las zonas turísticas dentro del término municipal de La Laguna.

1. Se define en el documento el viario estructurante (plano E3a Elementos estructurantes y usos globales y documento A3 de memoria de ordenación estructural), tanto de rango territorial como urbano, que relaciona las áreas turísticas entre sí y los núcleos de Punta del Hidalgo y Bajamar con el resto del municipio.
2. Se definen en el documento (plano E3a Elementos estructurantes y usos globales y documento A5 Sistemas generales dotacionales y equipamientos estructurantes de la memoria de ordenación estructural), los espacios libres, sistemas generales y equipamientos estructurantes existentes y previstos en los núcleos turísticos.

La directriz 9.3 establece que la ordenación de las zonas turísticas se realizará en las áreas consolidadas, mediante la estructuración urbana y zonificación de usos, previsión de equipamiento y diversificación del espacio y la oferta turística, definiendo las zonas en que no se permiten nuevos crecimientos. En las áreas ya calificadas para uso turístico, el planeamiento podrá destinar a tal fin prioritariamente los intersticios y la extensión del espacio turístico existente que se encuentren más cercanas al litoral. En el resto de la zona turística no clasificado previamente como urbano o urbanizable con destino turístico, el planeamiento distinguirá las áreas destinadas a la preservación de los terrenos con mayor aptitud para soportar desarrollos turísticos a largo plazo (clasificándolas preferentemente como suelos rústicos de protección territorial).

El presente PGO da cumplimiento a esta directriz de la siguiente manera:

1. Se ordena las áreas consolidadas de acuerdo a la zonificación por áreas del PTOTT y recoge sus determinaciones, definiendo la trama urbana, las dotaciones existentes y propuestas y la zonificación de usos de las parcelas lucrativas.
2. La gran mayoría de las áreas nuevas que delimita este PGO vienen heredadas del PG-2004. Dado que su destino no era turístico, este plan mantiene su delimitación con algunos ajustes, modificando su destino hacia turístico y terciario (comercial) para dar cumplimiento a las exigencias de capacidad alojativa del PTOTT y dotar al área de equipamiento complementario.
3. No se categorizan suelos rústicos de protección territorial para futuros desarrollos turísticos. Se categoriza el ámbito entre la urbanización Montalmar y Vernetta como suelo urbanizable no sectorizado con destino turístico como previsión de futuro crecimiento turístico, ámbito que ya estaba clasificado como suelo urbanizable en el PGO-2004.

### 1.3.2. Directriz 11. Ordenación Urbanística (ND)

La directriz 11.2 establece que los instrumentos de planeamiento urbanístico ordenarán las áreas destinadas a uso turístico definiendo como elementos principales de su estructura las piezas urbanas destinadas a dotaciones, equipamientos y espacios públicos y los viarios que las conectan con las zonas destinadas a alojamiento.

El PGO da cumplimiento a este precepto definiendo como elementos fundamentales en la configuración de la zona los espacios libres estructurantes, en el caso de Bajamar y Punta del Hidalgo, las playas y las piscinas naturales, y los equipamientos estructurantes como pueden ser el Club Náutico y el Camping y los viarios que articulan los accesos a dichos elementos.

La directriz 11.3 establece que el planeamiento habrá de contener la definición explícita, gráfica y literaria y la justificación del modelo urbano basado en estos elementos de estructura en relación con los productos turísticos previstos y adecuados a los recursos disponibles en su ámbito.

La directriz 11.4 establece que contendrán igualmente la definición de las características paisajísticas, funcionales, formales y constructivas de los espacios libres públicos, adecuadas a la imagen del destino turístico, a la tipología de productos del ámbito y al perfil de la demanda prevista.

Se da cumplimiento a los dos preceptos anteriores en el presente PGO con la descripción de la propuesta de ordenación de los núcleos de Punta del Hidalgo y Bajamar (documentos A10.1 y A10.2) y con las memorias de ordenación de las áreas urbanísticas homogéneas (AUH) de dichos núcleos (documentos E1 y E2), memorias que describen la ordenación estructural y pormenorizada de las áreas turísticas del municipio.

La directriz 11.5 establece que el planeamiento urbanístico habrá de aplicar en el suelo urbanizable (cualquiera que sea su destino) los estándares de infraestructuras y servicios, así como los objetivos y criterios para el diseño y ejecución de la urbanización turística fijados en la normativa sectorial vigente.

El presente PGO cumple las disposiciones de la normativa sectorial vigente en cuanto a estándares de infraestructuras y servicios (Artículo 9 del Capítulo III del decreto 10/2001, de 22 de enero por el que se regulan los estándares turísticos,) y con los objetivos y criterios para el diseño y ejecución de la urbanización turística (Título II del decreto 10/2001 de 22 de enero) en lo que compete directamente al planeamiento general, tal y como se justifica en los documentos de memoria de ordenación pormenorizada E1 y E2. (descripción de la memoria pormenorizada de los núcleos de Punta del Hidalgo y Bajamar).

La directriz 11.6 establece que el planeamiento urbanístico que establezca la ordenación pormenorizada de un ámbito o sector con destino turístico, habrá de acreditar para su aprobación la disponibilidad y capacidad de los sistemas generales.

Se cumple con los preceptos en este PGO tal y como se refleja en el documento de memoria de ordenación estructural A6 y en los planos E3b de Infraestructuras Estructurantes lineales y nodales.



### 1.3.3. Directriz 12. Ordenación del uso residencial en zonas turísticas(ND)

La directriz 12.1. determina que el planeamiento evitará el uso mixto residencial y turístico en las zonas turísticas, por los efectos de deterioro de la oferta alojativa.

El Plan Territorial de Ordenación Turística de Tenerife (PTOTT) establece y delimita las áreas turísticas con destino turístico, mixto y residencial en la Zona de Punta del Hidalgo y Bajamar y establece las condiciones de admisibilidad de uso para cada área concreta. Este plan general recoge en sus determinaciones estas condiciones, tal y como se justifica en el documento J3.2 del presente PGO.

La directriz 12.2 establece que deberán revisarse los instrumentos de planeamiento insular, general y de desarrollo que permitan el uso mixto dentro de un mismo ámbito o sector y los que admitan indistintamente uno u otro uso dentro de una misma parcela.

El presente PGO recoge las condiciones de admisibilidad de usos en las diferentes áreas que define el PTOTT, instrumento de planeamiento que fue aprobado con posterioridad a la entrada en vigor de estas directrices de ordenación.

La directriz 12.5 establece que en la ordenación de áreas mixtas, en las que ya coexista el uso alojativo turístico con el residencial el planeamiento procurará articular la coexistencia de usos mediante la zonificación de los mismos, mientras que para las nuevas implantaciones con destino residencial se establecerán condiciones mínimas de calidad edificatoria y de densidad no inferiores a las establecidas para el uso turístico.

El presente PGO da cumplimiento a este precepto en la ordenación pormenorizada de las áreas mixtas y turísticas (definidas por el PTOTT), en las que se califican piezas con uso principal obligatorio de alojamiento turístico, tendiendo su agrupación por zonas. En el núcleo de Punta del Hidalgo, el alojamiento turístico se concentra en las calles Océano Pacífico y Océano Atlántico, en la parte central del núcleo, mientras que en Bajamar el alojamiento turístico se concentra fundamentalmente en las urbanizaciones de Vernetta y Montalmar. Para las nuevas implantaciones con uso residencial se cumple con las condiciones de densidad del PTOTT tal y como se justifica en el documento J3.2 del presente PGO.

La directriz 12.6 establece que el planeamiento urbanístico que ordene pormenorizadamente las áreas mixtas, zonificará separada y coherentemente los usos residenciales y alojativos turísticos no pudiendo destinar una parcela indistintamente a uno u otro uso, mientras que para las situaciones preexistentes de coexistencia del uso alojativo turístico con el residencial dentro de la misma parcela, se establecerá un régimen transitorio que permita una paulatina y progresiva especialización en el uso alojativo turístico.

Esta directriz se cumple, mediante la regulación de la admisibilidad de usos en las áreas mixtas definidas por el PTOTT, de la siguiente manera:

En las piezas con uso principal de alojamiento turístico, éste será de carácter obligatorio y no serán compatibles en dichas parcelas los usos residenciales.

En las piezas con uso principal residencial, tanto sean de carácter unifamiliar como colectivo, se permite el uso de alojamiento turístico limitándolo a que se desarrolle en edificio exclusivo, evitando así la coexistencia en la misma parcela de ambos usos.



#### 1.3.4. Directriz 13. Ordenación del uso alojativo turístico (ND)

En las zonas turística, los instrumentos de planeamiento urbanístico establecerán la zonificación con el objetivo de favorecer la máxima diversificación posible de los productos, definiendo para ello la gama alojativa y de equipamiento complementario adecuado a las condiciones y estructura del lugar, a su paisaje natural, a los recursos turísticos, a la imagen del destino y a las características de la demanda.

Este PGO recoge las determinaciones del PTOTT que es el instrumento de planeamiento que delimita las Zonas y Áreas Turísticas de la isla, y define para la Zona Turística de Bajamar – Punta del Hidalgo una estrategia bajo la referencia “Turismo de salud en pueblo costero”, con oferta hotelera de baja capacidad en categorías de 4 y 5 estrellas. En cuanto a la implantación de equipamiento turístico complementario, recomienda las actividades comprendidas en los grupos de salud, descanso, familia, cultura y gastronomía.

#### 1.3.5. Directriz 14. Equipamiento turístico complementario

La directriz 14.8 (ND) establece que el planeamiento general y las ordenanzas municipales establecerán las condiciones óptimas de autorización y funcionamiento de los establecimientos dedicados al comercio, la restauración y el ocio dentro de las zonas turísticas.

El presente PGO establece las condiciones de admisibilidad de los usos para las piezas con ordenación pormenorizada en las áreas turísticas, especificando los usos que comprende y los usos auxiliares permitidos con sus limitaciones. Es objeto de las ordenanzas municipales y de la administración local garantizar que los establecimientos citados cumplan con las condiciones óptimas para su funcionamiento.

#### 1.3.6. Directriz 16. Revisión de planeamiento

La directriz 16.1 (ND) determina que el planeamiento insular y general establecerán determinaciones y formularán programas específicos para incentivar la reducción de la capacidad alojativa turística de las zonas turísticas a través de las medidas tales como mejorar la calidad de la oferta existente, mejorar el equipamiento turístico complementario, y transformar el uso alojativo turístico a turístico complementario o transformar el uso turístico a residencial compatible.

Este PGO recoge las determinaciones del PTOTT que es el instrumento de planeamiento que define la capacidad de carga de la Zona Turística Bajamar- Punta del Hidalgo y define el modelo turístico mejorando la oferta alojativa con la implantación de establecimientos especiaizados de 4 y 5 estrellas.

Este PGO, en cumplimiento de las exigencias de capacidad alojativa mínima del PTOTT, ha tenido que calificar piezas que actualmente tienen un uso residencial o de segunda residencia a alojamiento turístico.

#### **1.4. Renovación Edificatoria y Rehabilitación Urbana**

Este capítulo de las directrices de ordenación del turismo consta de 6 normas, 2 de aplicación directavinculadas a la renovación edificatoria, que no se justifican en este documento, y 4 directrices, 3 de ellas normas directivas, vinculadas a la delimitación, ordenación y estrategia de los ámbitos de Rehabilitación Urbana.

Este PGO no ha delimitado áreas de rehabilitación urbana en las áreas turísticas del municipio, toda vez que entiende que no es el instrumento urbanístico adecuado (ni el Ayuntamiento por sí solo la administración idónea y menos en la actual situación económica) para proponer y/o programar tales actuaciones. Sin embargo, sí considera que tanto en Bajamar como en La Punta del Hidalgo sería conveniente, a partir de una análisis detallado y participativo que escapa de los límites del Plan General, llevar a cabo actuaciones de revitalización de la actividad turística, para lo cual el instrumento más adecuado lo podrían conformar los Planes de Modernización de las Zonas Turísticas promovidos por el Gobierno de Canarias.

#### **1.5. Condiciones de crecimiento**

Este capítulo de las directrices de ordenación del turismo consta de 1 norma de aplicación directa (NAD) y 3 normas directivas (ND) vinculadas a la capacidad de carga turística, los límites y ritmos de crecimiento.

La capacidad de carga de alojamiento turístico de un área tiene múltiples dimensiones y ha de ser objeto de análisis detallado por los Planes Insulares de Ordenación. Corresponde así al planeamiento insularestablecer las condiciones y ritmos de crecimiento de las áreas turísticas. Los Cabildos Insulares mediante la formulación de un Plan Territorial Especial establecerán las correspondientes determinaciones de ordenación territorial de la oferta alojativa incluyendo su posible distribución geográfica, determinando la calidad mínima de los diferentes productos alojativos de acuerdo al modelo turístico insular establecido.

El Cabildo Insular de Tenerife aprueba definitivamente el 6 de abril de 2005 el Plan Territorial de Ordenación Turística de Tenerife (PTOTT), instrumento de ordenación territorial que tiene por objeto la adaptación de la ordenación turística insular de Tenerife a los límites y ritmos de crecimiento.

La adaptación del presente PGO al Plan Territorial se justifica en el documento J.3.2.

#### **1.6. Instrumentos.**

Este capítulo de las directrices de ordenación del turismo consta de cinco directrices de aplicación directa (NAD), que son de obligado cumplimiento para las administraciones y los particulares, por lo que no procede su justificación en este documento, así como dos normas directivas (la directriz 33: Instrumentos organizativos y la directriz 34: Instrumentos formativos), que están dirigidas a la consejería competente en turismo del Gobierno de Canarias.





## 2. PLAN TERRITORIAL DE ORDENACIÓN TURÍSTICA DE TENERIFE (PTOTT)

### 2.1. Aspectos generales

El Plan Territorial de Ordenación Turística de Tenerife (BOC nº 168 de 26 de agosto de 2005) es el instrumento de ordenación territorial que tiene por objeto la adaptación de la ordenación turística insular de Tenerife a los límites y ritmos de crecimiento y, conforme a ello, las determinaciones precisas de ordenación territorial y turística. El PTOTT se formuló en cumplimiento de lo dispuesto en la Disposición Transitoria Segunda, apartado 1b) de la Ley 19/2003, la cual establecía los límites y ritmos de crecimiento durante el trienio 2003-2005, previéndose que sería derogado y sustituido por un nuevo Plan Territorial a la entrada en vigor de una nueva Ley Trienal. No obstante, dado que esto no ha ocurrido, las determinaciones del PTOTT siguen vigentes, pese a la obsolescencia de algunas de ellas.

Las disposiciones normativas del PTOTT son de aplicación sobre las denominadas Zonas Turísticas, ámbitos territoriales delimitados expresamente en los planos de ordenación. En el término municipal de La Laguna se localiza la Zona Turística de Bajamar-Punta del Hidalgo (o ámbito de referencia turística del Noreste), que incluye los terrenos comprendidos entre el Barranco de Aguas de Dios, el límite del Parque Rural de Anaga y el mar, en el Término Municipal de La Laguna. Desde una estrategia promocional de “turismo de salud en pueblo costero”, basada en sus aptitudes para descanso y salud en un destino tranquilo, abierto al mar, con fuerte presencia del paisaje natural y una oferta de trato muy personalizado en establecimientos especializados, el PTOTT plantea la necesidad de un crecimiento de la oferta para consolidar el destino y la promoción de la gastronomía y actividades de salud, naturaleza, cultura, etc.

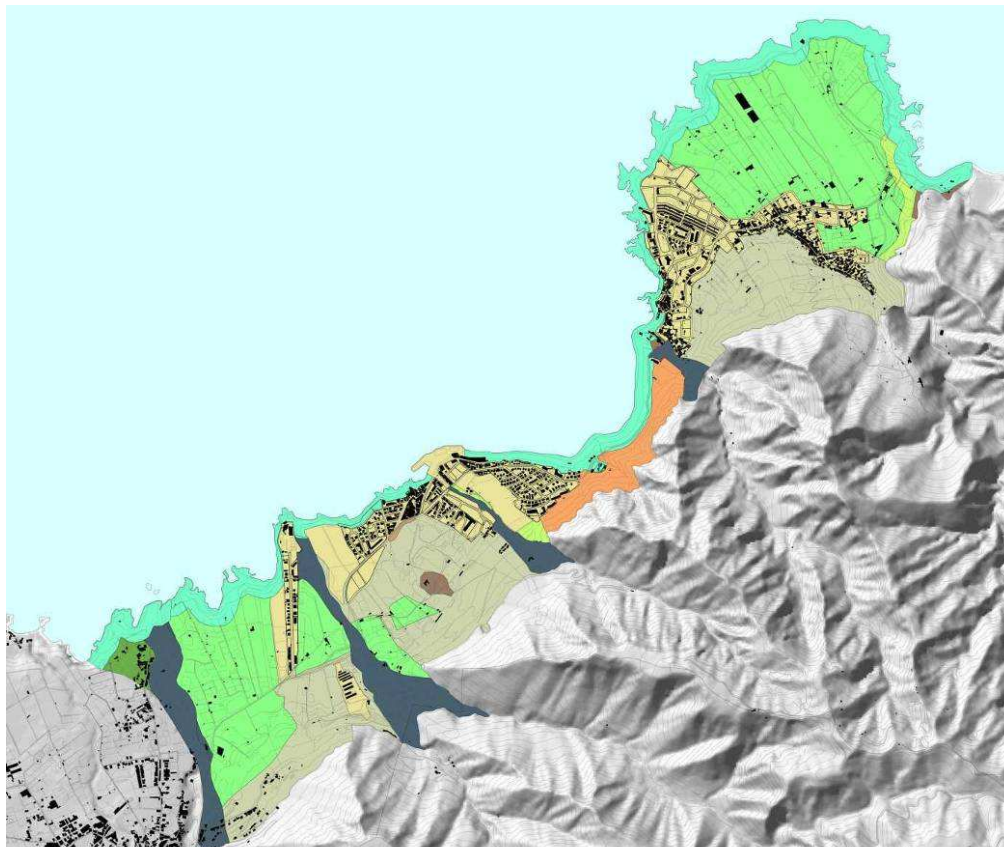


Figura 1: Delimitación de la Zona Turística de Bajamar - Punta del Hidalgo

## 2.2. Alcance y contenido dispositivo del Plan Territorial de Ordenación del Turismo

En cuanto a su alcance, las determinaciones que establece el PTOTT tienen distinto carácter normativo:

- a) Disposiciones de aplicación directa, de inmediato y obligado cumplimiento por las Administraciones y los particulares, que prevalecen de forma inmediata sobre las de cualquier otra disposición de carácter general o instrumento de ordenación de los recursos naturales, territorial o urbanística de inferior rango. Cuando disposiciones de este tipo se corresponden con determinaciones urbanísticas propias del ámbito competencial del planeamiento general, en este PGO se cumplen de alguna de las formas siguientes:
  - a1. Estableciendo para la determinación equivalente del PGO un valor sustantivo compatible con el fijado por el PTOTT (normalmente igual o inferior).
  - a2. No estableciendo para tal determinación ningún valor sustantivo (No Procede), por entenderse que la ordenación queda suficientemente definida con las restantes determinaciones del PGO. En este caso, además de los valores de las determinaciones del PGO, habrán de cumplirse los de la del PTOTT de aplicación directa, sólo mientras se mantenga su vigencia.
- b) Normas directivas, de obligado cumplimiento por la Administración y los particulares, cuya aplicación requiere, no obstante, su previo desarrollo mediante instrumentos de ordenación o disposiciones administrativas. De éstas, las que se corresponden con determinaciones urbanísticas propias del ámbito competencial del planeamiento general son establecidas por este PGO con valores sustantivos compatibles con las mismas.
- c) Recomendaciones, que tendrán carácter orientativo para las Administraciones y los particulares y que cuando no sean asumidas deberán ser objeto de expresa justificación. Si bien las recomendaciones han sido consideradas por este PGO en los criterios de ordenación de Punta del Hidalgo y Bajamar, en la práctica ninguna de ellas condiciona directamente el establecimiento de determinaciones urbanísticas propias del ámbito competencial del planeamiento general.

En cuanto a su contenido, y desde el punto de vista de la sistemática del presente PGO, podemos clasificar las determinaciones del PTOTT en los siguientes tipos:

- a) Divisiones de las Zonas Turísticas en función de su grado y posibilidades de urbanización (áreas colmatadas, en desarrollo, de reserva y de expansión urbana) y de su destino turístico (áreas turísticas, residenciales y mixtas). Estas divisiones, recogidas en los planos, conforman la base del sistema regulador del PTOTT.
- b) Condiciones de regulación de los usos pormenorizados y de la edificación (por referencia a una sistemática basada en tipologías constructivas). Estas determinaciones son de carácter genérico y se aplican en cada Área Turística de acuerdo a la categoría que tenga asignada (a) y a los parámetros específicos que el PTOTT señala para la misma (d).
- c) Criterios de ordenación del espacio turístico, que tienen siempre carácter de recomendaciones, que, siempre que son procedentes y en la medida de lo posible (dado el alto grado de consolidación existente) han sido tenidas en cuenta en la ordenación de los núcleos de Punta del Hidalgo y Bajamar. En todo caso, la justificación de la adecuación del PGO a estos criterios no se hace en este capítulo, sino en los relativos a los criterios de ordenación en general así como en los de las Áreas Urbanas Homogéneas en que se dividen estos núcleos.



- d) Directrices de ordenación territorial parcial, que son las que establecen para cada una de las Áreas Turísticas los usos admisibles (y los correspondientes parámetros sobre las edificaciones) y las capacidades turísticas mínimas. Obviamente, se trata de normas directivas que deben cumplirse por el PGO y, por tanto, se justifican específica y detalladamente en este capítulo.

### 2.3. Las Áreas Turísticas del PTOTT en Punta del Hidalgo y Bajamar

Como ya se ha dicho, el Plan Territorial delimita Punta del Hidalgo y Bajamar como una misma Zona Turística, conformada por dos recintos discontinuos, y en la cual, a su vez, delimita 15 Áreas Turísticas (AT). Los criterios de división del Plan Territorial son en gran medida análogos a los que establece este Plan General para la delimitación en cada núcleo de las correspondientes Áreas Urbanísticas Homogéneas (AUH) por lo que se verifica un alto grado de correspondencia entre ambas divisiones. No obstante, existen algunas divergencias derivadas fundamentalmente de un mayor detalle de la división del PTOTT que no se ha considerado conveniente para los efectos del PGO. A continuación, se relacionan y describen las 15 AT de acuerdo al Plan Territorial, señalando para cada una de ellas la correspondencia con la división en AUH del PGO.



Figura 2: Delimitación de las Áreas Turísticas de Bajamar-Punta del Hidalgo

1. **Bajamar 1:** área colmatada de destino residencial, que se corresponde con la AUH 0202-Porlier.
2. **Bajamar 2:** área colmatada residencial, que corresponde con la parte oeste de la AUH 0204-Bajamar Casco (el resto de esta AUH pertenece al AT Bajamar-9).
3. **Punta del Hidalgo 3:** área colmatada de destino residencial, que se corresponde con la parte más occidental de la AUH 0101-El Carmen-La Hoya (el resto de esta AUH se corresponde sensiblemente con el AT Punta del Hidalgo-15).



4. **Punta del Hidalgo 4:** área colmatada de destino residencial, que se corresponde con la AUH 0104-El Homicián así como con parte del AUH 0103-La Punta Casco.
5. **Bajamar 5:** área colmatada de destino mixto, que se corresponde con la parte consolidada de la AUH 0201-Náutico (el resto de esta AUH se corresponde con el AT Bajamar-15).
6. **Bajamar 6:** área colmatada de destino mixto, que se corresponde con la parte nororiental de la AUH 0203-Lagunamar-Achimencey (el resto de esta AUH incluye las AT Bajamar 7 y Bajamar 12).
7. **Bajamar 7:** área colmatada de destino mixto, que se corresponde con la parte sur (aguas arriba de la carretera insular TF-13) de la AUH 0203-Lagunamar-Achimencey (el resto de esta AUH incluye las AT Bajamar 6 y Bajamar 12).
8. **Bajamar 8:** área colmatada de destino mixto, que se corresponde con el extremo suroccidental (parte alta) parte sur de la AUH 0205-Montalmar (el resto de esta AUH queda incluido en las AT Bajamar 9 y Bajamar 11).
9. **Bajamar 9:** área colmatada de destino mixto, que se corresponde con la AUH 0206-Vernetta, así como con la parte oriental de la AUH-0204-Bajamar Casco (el resto de esta AUH conforma el AT Bajamar 2) y con la parte norte (baja) de la AUH 0205-Montalmar (el resto de esta AUH queda incluido en la AT Bajamar 11, además de incluir el pequeño recinto de la AT Bajamar 8).
10. **Punta del Hidalgo 10:** área colmatada de destino mixto que se corresponde con la AUH 0102-Tesesinte.
11. **Bajamar 11:** área colmatada turística que se incluye en la AUH 0205-Montalmar (el resto de esta AUH del AT Bajamar 9).
12. **Bajamar 12:** área en desarrollo interior de destino mixto, que se corresponde con la parte suroccidental de la AUH 0203-Lagunamar-Achimencey (el resto de esta AUH incluye las AT Bajamar 6 y Bajamar 7).
13. **Bajamar 13:** área en desarrollo de ensanche de destino mixto que se incluye en la AUH 0201-Náutico (el resto de esta AUH conforma el AT Bajamar 5).
14. **Bajamar 14:** área de expansión urbana de destino mixto que en este PGO se clasifica como suelo urbanizable no sectorizado.
15. **Punta del Hidalgo 15:** área de expansión urbana de destino residencial que en su mayor parte se incluye en la AUH 0101-El Carmen-La Hoya (el resto de esta AUH se incluye en el AT Punta del Hidalgo 3), si bien parte de su extensión se clasifica como suelo rústico en el PGO.

#### 2.4. Divergencias entre las Áreas Turísticas y las Áreas Urbanísticas Homogéneas

En las figuras 3 y 4 adjuntas se han superpuesto los recintos resultantes de las divisiones en Áreas Turísticas del Plan Territorial y en Áreas Urbanísticas Homogéneas del Plan General, sobre la Zona Turística Bajamar-Punta del Hidalgo (núcleos de Punta del Hidalgo y de Bajamar, en la terminología del PGO). Toda vez que la AUH es el ámbito básico para la ordenación pormenorizada de este Plan General, se ha tomado esta división como referencia en la justificación de las divergencias respecto de la del PTOTT, dividiendo las 10 AUH en tantos recintos como es necesario para cada uno de ellos se incluya en su totalidad en una única Área Turística. A continuación se describen todos estos recintos, justificándose su divergencia con el PTOTT así como los criterios de ordenación del PGO sobre la misma para cumplir las determinaciones del PTOTT.



Figura 3: Recintos de intersección entre las AT del PTOTT y las AUH del PGO en Punta del Hidalgo

#### 2.4.1. Núcleo de La Punta del Hidalgo

- **0101a:** Comprende la parte del AUH 0101 coincidente con la AT Punta del Hidalgo 3. La ordenación del PGO se ajusta a las condiciones generales para las áreas colmatadas residenciales así como a las específicas de dicha área turística.
- **0101b:** Comprende la parte del AUH 0101 incluida en la AT Punta del Hidalgo 15. El PTOTT la considera área de expansión urbana residencial y tal criterio es mantenido en el PGO, delimitando en su interior ámbitos de gestión sistemática.
- **0101c:** Comprende los terrenos aguas arriba de la TF-13 que, pese a estar incluidos por el PTOTT en la AT Punta del Hidalgo 15, este PGO considera que no deben incorporarse al núcleo urbano, clasificándose, en consecuencia, como suelo rústico. El PTOTT legitima al PGO para optar por esta clasificación de suelo (art. 2.1.2.4).
- **0102:** Este recinto coincide tanto con la AUH 0102-Tesesinte, como con la AT Punta del Hidalgo 10, área colmatada mixta. Consiguientemente, la ordenación del PGO se ajusta a las determinaciones generales para este tipo de áreas y a las específicas de la misma sobre el régimen de usos (en especial, la capacidad turística mínima) y aprovechamiento, de acuerdo a los criterios de aplicación que se señalan en este capítulo.
- **0103a:** Esta parte de la AUH 0103-La Punta Casco queda completamente incluida en la AT Punta del Hidalgo 4, considerada por el PTOTT como área colmatada de destino residencial. En base a ello, el PGO incorpora la totalidad de sus terrenos al núcleo urbano, si bien incluyendo la parte norte (carente de consolidación suficiente) a un ámbito de gestión sistemática a fin de posibilitar el remate de La Punta y la ejecución del nuevo viario previsto (este ámbito de gestión sistemático comprende terrenos que se sitúan en áreas de reserva común y conforman el recinto 0103b).



- **0103b:** Los terrenos delimitados en este recinto se disponen sobre suelos considerados por el PTOTT como área de reserva común. Su incorporación al núcleo tiene por objeto rematarlo adecuadamente, completando el suelo necesario para conformar un ámbito de gestión sistemática viable que permita, además, la obtención y ejecución del eje viario longitudinal que desdoblara la TF-13 y una parcela de gran dimensión para dotaciones públicas. Si bien el PTOTT (art. 1.1.2.3) no admite la clasificación de nuevos suelos urbanizables, se entiende que en este caso se trata de ajuste menor de los límites, tanto del área de reserva turística común como del ARH del PIOT, ya que el recinto conjunto es el mismo en ambos planes de ordenación territorial. Dicho ajuste, en todo caso, ha sido expresamente justificado en el capítulo 4 del documento J2, en relación al cumplimiento del PIOT. Como es lógico, al incorporar este recinto al AUH 0103-La Punta Casco, quedaría integrada, desde la óptica del PTOTT, en la AT Punta del Hidalgo 4, con destino residencial; la ordenación del PGO cumple las determinaciones del Plan de Ordenación Turística, tanto las generales para este tipo de áreas como las específicas de la misma.
- **0103c:** Comprende una estrecha franja de suelo que en el PTOTT pertenece a la AT Punta del Hidalgo 10 pero que en el PGO se incluye, por motivos de gestión urbanística, en la AUH 0103-La Punta Casco. Aparte de su escasa dimensión lo que justifica el ajuste, dado que se trata de unos terrenos sin calificación lucrativa, este cambio no tiene ningún efecto en la adaptación al Plan Territorial Turístico.
- **0103d:** Se corresponde con un pequeño recinto que, según el PTOTT, pertenece a la AT Punta del Hidalgo 4, pero que el PGO incorpora a la AUH 0103-La Punta Casco. Se trata de un mero cambio de un área residencial a otra, sin que tenga ningún efecto en cuanto a la adaptación del PGO al Plan Territorial.
- **0103e:** Otro pequeño recinto que el PTOTT incorpora en la AT Punta del Hidalgo 15 pero que el presente PGO clasifica como suelo rústico, tal como permite el artículo 2.1.2.4 en relación a las áreas de expansión urbana residencial.
- **0103f:** El mismo criterio es aplicable para los dos recintos identificados con este código, que en el PTOTT pertenecen a la AT Punta del Hidalgo 4 y se clasifican como suelo rústico en el presente PGO.
- **0103g:** Este recinto comprende el grupo de edificaciones existentes al final de la carretera TF-13 que en el PGO-2004 cuentan con la clasificación de suelo urbano. Pese a que el PTOTT lo incluye dentro del área de reserva común, se ha mantenido como parte de la AUH 0103-La Punta Casco en razón de su situación consolidada.
- **0104a:** El recinto comprende la totalidad de la AUH 0104-El Homicián que, a su vez, forma parte de la AT Punta del Hidalgo 4, área consolidada residencial. La ordenación del PGO se ajusta a las condiciones generales para las áreas colmatadas residenciales así como a las específicas de dicha área turística.
- **0104b:** Se trata de unos terrenos que, pese a estar incluidos en la AT Punta del Hidalgo 4, al no contar con las necesarias condiciones de consolidación ni conviene su incorporación al núcleo urbano, se clasifican como suelo rústico en este PGO.

#### 2.4.2. Núcleo de Bajamar

- **0201a:** Corresponde a la AT Bajamar 5, la cual, junto con la AT Bajamar 13 forman la AUH 0201-Náutico. Dado que sobre ambas AT, pese a que una es colmatada y la otra en desarrollo de ensanche, el PTOTT establece idénticas condiciones, el PGO las cumple respecto a la AUH en su conjunto; este criterio es relevante en relación a la dimensión mínima de alojamiento turístico, que se cuantifica respecto a la capacidad total conjunta.



- **0201b:** Es la AT que completa la AUH 0201-Náutico y que se considera un ámbito de gestión sistemático en el presente PGO, cumpliendo las condiciones establecidas por el PTOTT y, en especial, albergando en su interior la capacidad turística mínima exigida por el Plan Territorial respecto al conjunto del AUH (dos áreas turísticas).
- **0202a:** Este recinto se corresponde con la urbanización Porlier, AT Bajamar 1 que el PTOTT califica como área colmatada residencial. La ordenación del PGO se ajusta a las condiciones generales para las áreas colmatadas residenciales así como a las específicas de dicha área turística.
- **0202b:** Se trata de los terrenos comprendidos entre el antiguo y el actual trazado de la TF-13, al norte de la urbanización Porlier, que el PGO incluye en la AUH 0202-Porlier como ámbito de gestión sistemática, para posibilitar la implantación de usos de servicio al núcleo de Bajamar, criterio que también es planteado por el PTOTT. En el Plan Territorial estos suelos se integran en el área de reserva turística preferente delimitada, al norte de la TF-13, por el barranco y la urbanización del Náutico y, por tanto, se prohíbe la clasificación de nuevos suelos urbanizables con destino residencial o turístico alojativo (art. 2.1.2.3), y ninguno de ellos es admisible en la propuesta del PGO. De otra parte, la incorporación de esta pieza al núcleo urbano (lo que la haría adscribible a un área de expansión urbana del PTOTT) es admisible como ajuste de los trazados del planeamiento territorial y, en particular, de los que delimitan las ARH del PIOT, tal como se justifica en el capítulo 4 del documento J2.
- **0203a:** Se corresponde con la AT Bajamar 12, considerada por el PTOTT como área en desarrollo interior mixta cuando lo cierto es que a la fecha se encuentra casi completamente colmatada con viviendas unifamiliares (urbanización Lagunamar). Las determinaciones establecidas por el PGO cumplen las condiciones de admisibilidad de usos del Plan Territorial pero no, en cambio, la calificación de parcelas turístico-alojativas en la dimensión mínima, dado que ello resultaría incompatible con las características consolidadas del área. No obstante, como se justifica más adelante, las exigencias cuantitativas se cumplen respecto del conjunto del núcleo de Bajamar.
- **0203b:** Se corresponde con la AT Bajamar 6, considerada por el PTOTT como área colmatada mixta si bien, como la anterior, está ocupada en su totalidad por viviendas unifamiliares. En consecuencia, respecto de este recinto se han aplicado los criterios de ordenación descritos en el párrafo anterior.
- **0203c:** Se corresponde con la AT Bajamar 7, considerada por el PTOTT como área colmatada mixta, pese a ser terrenos vacantes. El PGO califica estos suelos con usos dotacionales y de servicios (la mayor parte en un ámbito de gestión sistemática), admisibles por el PTOTT. En esta área no se exige un mínimo de la capacidad alojativa destinada a uso turístico, lo que, en cualquier caso, carecería de aplicación pues el PGO no asigna usos alojativos (ni residenciales ni turísticos) a estas piezas.
- **0204a:** Se corresponde con la mayor parte del suelo de la AT Bajamar 9 situada aguas abajo de la TF-13, considerada en el PTOTT área colmatada mixta. El PGO cumple las condiciones del Plan Territorial, tanto de admisibilidad de usos como de calificación mínima de alojamiento turístico, según los criterios de este capítulo.
- **0204b:** Este recinto, considerado como área colmatada residencial por el PTOTT (AT Bajamar 2), forma parte de la AUH 0204-Bajamar Casco. El PGO cumple las condiciones del Plan Territorial, si bien con los criterios de aplicación de las condiciones de admisibilidad que se justifican en el este capítulo.
- **0205a:** Este recinto comprende la parte baja de la urbanización Montalmar, incluida por el PTOTT en el área turística Bajamar 9, colmatada mixta, y por el PGO en la AUH 0205-Montalmar. El PGO cumple las condiciones del Plan Territorial.



- **0205b:** Coincide con la AT Bajamar 11 del PTOTT, considerada como área colmatada turística, e integrada por el PGO en la AUH 0205-Montalmar. El Plan General cumple las condiciones del Plan Territorial, si bien con los criterios de aplicación de las condiciones de admisibilidad de las categorías de uso residencial que se justifican en este capítulo.
- **0205c:** Este pequeño recinto se corresponde con la AT Bajamar 8 del PTOTT, que tiene la consideración de colmatada mixta, si bien sin la exigencia de calificación de usos turísticos alojativos. Las determinaciones del PGO sobre la misma (que se integra también en la AUH 0205-Montalmar) se adaptan a lo dispuesto en el PTOTT.
- **0205d:** Este ámbito comprende un conjunto de edificaciones articuladas en base al camino de Isogue, por encima de la urbanización Montalmar. Si bien el PTOTT lo incluye dentro del área de reserva común que dispone en la parte alta del núcleo de Bajamar, el PGO ha optado por su incorporación al núcleo en la categoría de asentamiento rural. Se entiende que se trata de ajuste menor de los límites, tanto del área de reserva turística común como del ARH del PIOT (protección económica 2). Dicho ajuste, en todo caso, ha sido expresamente justificado en el capítulo 4 del documento J2, en relación al cumplimiento del PIOT.
- **0205e:** Se trata de la AT Bajamar 14, considerada área en desarrollo de ensanche por el PTOTT. El PGO, sin embargo, no incluye estos terrenos dentro de ninguna AUH, toda vez que los categoriza como suelo urbanizable no sectorizado turístico, sometido a las condiciones de sectorización del artículo 4.1.4 del PTOTT. Si bien este ámbito no cuenta con ordenación pormenorizada, el PGO le asigna una capacidad turístico-alojativa total que se computa a efectos del cumplimiento, para el conjunto del núcleo de Bajamar, de las exigencias de dimensionamiento mínimo establecidas por el PTOTT, tal como se justifica en este capítulo.
- **0206a:** Se trata de la parte de la AT Bajamar 9 coincidente con la urbanización Vernetta, caracterizada por el PTOTT como área colmatada mixta. La ordenación del PGO (que incluye estos terrenos en la AUH 0206-Vernetta) cumple las condiciones del Plan Territorial, tanto en cuanto a la admisibilidad de usos como a la calificación mínima de alojamiento turístico, de acuerdo a los criterios de aplicación que se justifican en este capítulo.
- **0206b:** Este recinto es la ampliación hacia el este del anterior (completando la AUH 0206-Vernetta) para incluir los suelos consolidados en el extremo del núcleo de Bajamar. Pese a que el PIOT integra este recinto dentro de un ARH Urbana, el PTOTT lo pasa a reserva ambiental, lo cual obligaría en principio a que el PGO clasificase estos terrenos como suelo rústico. Este recinto comprende tres tipos de suelos:
  - a) En primer lugar, las dos viviendas al final de la calle Neptuno (SUC en el PGO 2004) que claramente forman parte de la AT Bajamar 9 del PTOTT y, por lo tanto, deben incluirse en la misma, entendiéndose que se trata de un error.
  - b) En segundo lugar, el conjunto de tres viviendas aguas abajo de la TF-13 y las dispuestas aguas arriba con acceso desde la calle del Hueco, todo ello clasificado como suelo urbano consolidado por el PGO-2004 y que, por tanto, se mantiene como tal en la propuesta de este PGO.
  - c) Finalmente, el resto de los terrenos aguas abajo de la TF-13 hacia el borde de la AT Bajamar 9 (según la delimitación del PTOTT), si bien se incluyen en la AUH 0206-Vernetta con la clasificación de suelo urbano, se califican como espacios libres de protección, lo cual es compatible con la consideración de área de reserva ambiental del PTOTT.



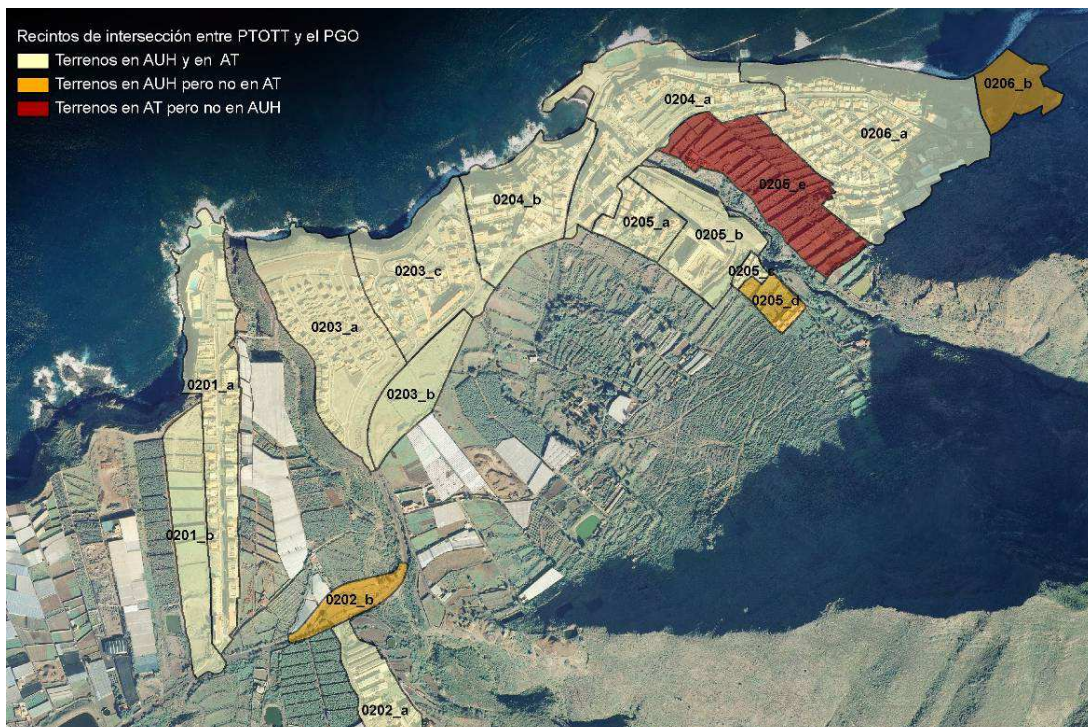


Figura 4: Recintos de intersección entre las AT del PTOTT y las AUH del PGO en Bajamar

## 2.5. Equivalencias entre las categorías del PTOTT y los usos pormenorizados del PGO

El Plan Territorial de Ordenación Turística de Tenerife establece, respecto de cada una de las áreas turísticas que delimita, un específico régimen de admisibilidad de usos privados basado en la asignación de un carácter (principal o característico / secundario o complementario / compatible / incompatible o prohibido) a los distintos usos pormenorizados. Tal sistema de regulación es análogo al establecido por el presente PGO respecto de cada pieza del suelo ordenado: a partir de una relación de usos pormenorizados (con sus correspondientes definiciones operativas), el Plan General asigna a cada pieza un régimen específico de admisibilidad (REA), que se concreta en la asignación del carácter que cada uno de los usos pormenorizados adquiere en la pieza en cuestión. Por tanto, para verificar que el PGO cumple el PTOTT en lo relativo a la admisibilidad de los usos pormenorizados ha de justificarse que el REA asignado a cada pieza es compatible con las condiciones que en el Plan Territorial se señalan. Previamente, no obstante, ha de establecerse justificadamente la adecuada correspondencia entre los usos pormenorizados sobre los que el PTOTT regula las condiciones de admisibilidad en las áreas turísticas de Punta del Hidalgo y Bajamar, y los que emplea con la misma finalidad el presente Plan General.

El PTOTT, a efectos de la relación y definición de los usos pormenorizados, remite al capítulo 4 del Título I del Plan Insular de Ordenación de Tenerife, cuya equivalencia con la relación y definición de los usos pormenorizados de este PGO se justifica en el capítulo 2 del documento J2. No obstante, en los usos turísticos y residenciales del Plan Insular, el PTOTT introduce una nueva división en “categorías” que tiene efectos normativos sobre la ordenación del planeamiento urbanístico; en consecuencia, a continuación se detallan y justifican las correspondencias entre los usos pormenorizados del PGO y las citadas categorías turísticas y residenciales del Plan Territorial de Ordenación del Turismo.

La división de los usos turísticos alojativos en categorías (establecimientos especializados, diferenciados, generalistas y de bajo coste) obedece a criterios de estrategias de promoción y se concretan en condiciones que deben cumplir los inmuebles para considerarse adscritos a una u otra categoría. Varias de estas categorías pueden aplicarse a más de un uso pormenorizado de tercer nivel de la clasificación del PIOT (art. 1.4.2.8), que son respecto a las cuales se establece la equivalencia con los usos pormenorizados también de 3º nivel del presente Plan General. De otra parte, las citadas categorías que establece el PTOTT no se concretan en determinaciones vinculantes en cuanto a las condiciones de admisibilidad de los establecimientos turísticos en Punta del Hidalgo o Bajamar, aunque sí en recomendaciones (artículo 5.4.3.3). A la vista de lo anterior, se entendido conveniente no considerar las categorías turísticas alojativas definidas por el PTOTT como usos pormenorizados del Plan General. El cumplimiento de las recomendaciones del Plan Territorial sobre la implantación de cada una de ellas, se resuelve en el PGO estableciendo condiciones complementarias consecuentes a aquellos usos pormenorizados de alojamiento turístico admisibles que pueden configurarse en más de una de las categorías del PTOTT.

Las categorías con las que el PTOTT divide los usos residenciales sí tienen claros efectos sobre la ordenación de Punta del Hidalgo y Bajamar, toda vez que en cada área turística, según cuál sea el destino atribuido a la misma por el Plan Territorial, se admiten o prohíben unas u otras. En consecuencia, ha sido necesario establecer la siguiente equivalencia entre los usos pormenorizados residenciales del PGO y las categorías del PTOTT, tal como se describe y justifica a continuación:

- a) Categoría Primera: uso residencial en vivienda unifamiliar aislada. Se hace corresponder con el uso pormenorizado del PIOT de vivienda libre unifamiliar (71), ya que se entiende que esta tipología no es compatible en los criterios del PTOTT con el uso pormenorizado de vivienda unifamiliar en régimen de protección pública (73). Ahora bien, el uso 71 del PGO incluye también las tipologías adosadas que se adscriben a la categoría segunda del PTOTT; no entendemos que la distinción tipológica (referida a parámetros de tamaño de parcela, condiciones de disposición y superficie construida) haya de generar una división en la pormenorización de usos. En consecuencia, la distinción entre viviendas unifamiliares y adosadas y la consiguiente admisibilidad diferenciada en cumplimiento de las normas directivas del PTOTT, se resuelve en el PGO mediante las condiciones reguladoras de la parcela urbanística y de la edificación y no considerándolos usos pormenorizados distintos.

Otra cuestión a considerar es si el uso pormenorizado del PGO de 3º nivel denominado vivienda libre unifamiliar agrupada (712) es admisible en la categoría primera del PTOTT. Toda vez que este uso no es otra cosa que una agrupación de viviendas unifamiliares en una única parcela urbanística (cada vivienda cuenta con su espacio privativo o sub-parcela pero hay áreas comunes al conjunto), debe entenderse que, desde los objetivos de ordenación del PTOTT este uso pormenorizado puede adscribirse a la categoría primera siempre que cada una de las sub-parcelas cumpla las condiciones tipológicas correspondientes. Por tanto, en el PGO la admisibilidad del uso 712 en las áreas en las que se exige la categoría primera se ha resuelto, igual que con la unifamiliar en general (71) mediante las condiciones de parcela y edificación.

Por último queda referirse a la tipología de los pareados que no aparece adscrita expresamente por el PTOTT a ninguna de sus categorías residenciales. En la clasificación de usos del Plan General también corresponde al pormenorizado de vivienda libre unifamiliar; de otra parte, la admisibilidad del adosamiento de edificaciones dos a dos es siempre opcional y condicionada al acuerdo entre ambas parcelas colindantes. En consecuencia, esta tipología, desde los criterios del PGO, resulta una variante de la unifamiliar aislada y es compatible en áreas donde el producto inmobiliario





predominante sea el chalet. Desde esta óptica, las parcelas en las que según la normativa del PGO puedan disponerse pareados son más asimilables a la categoría primera del PTOTT que a la segunda (cuya referencia tipológica paradigmática son los adosados) y así se asume. La cuestión es si el tamaño mínimo de cada parcela (500 m<sup>2</sup>s) y de cada vivienda (150 m<sup>2</sup>c) han de cumplirse individualmente o considerando ambos inmuebles como una unidad. Se ha entendido que cada vivienda individual debe alcanzar la superficie mínima establecida, pues éste indicador de calidad es el que claramente se refiere al espacio privativo. También sería lo recomendable que se exigiera el tamaño mínimo de 500 m<sup>2</sup>s a cada parcela individual y así lo hace el PGO en aquellos ámbitos no suficientemente consolidados. Sin embargo, cuando se trata de áreas con alto grado de colmatación en las que predomina la tipología pareada (Lagunamar, por ejemplo) se ha mantenido la dimensión mínima del planeamiento en base al cual se han desarrollado (350 m<sup>2</sup>s), porque, desde el punto de vista morfológico, el resultado es equivalente a parcelas de al menos 700 m<sup>2</sup>s con un volumen central aislado (aunque contenga dos viviendas). En todo caso, se trata de una mera adscripción a la categoría del PTOTT que se considera más pertinente pues, incluso rechazando esta interpretación, no se incumple el mismo, ya que en todas las áreas turísticas en las que se admite la categoría primera también se admite la segunda, con condiciones de superficie de parcela bastante inferiores (180 m<sup>2</sup>s).

- b) Categoría Segunda: uso residencial en vivienda unifamiliar agrupada y colectiva. En este caso, las viviendas adscritas pueden pertenecer a dos usos de 2º nivel de la relación del PGO: el de vivienda libre unifamiliar (71) y el de vivienda libre colectiva (72), descartándose, como en la categoría anterior, los de vivienda en régimen de protección pública. En cuanto a las viviendas libres unifamiliares, para considerarlas adscritas a esta categoría, parecería que deben formar un conjunto dispuesto en una parcela urbanística de al menos 1.000 m<sup>2</sup>s. En una interpretación estricta, esta categoría admitiría, en cuanto a las unifamiliares, sólo el uso de 3º nivel de vivienda libre unifamiliar agrupada (712), sin que los adosados en parcelas independientes pudieran incluirse en la misma. Esta interpretación genera graves conflictos en varias áreas, toda vez que obligaría a prohibir el uso de vivienda libre unifamiliar independiente (711) en piezas consolidadas con adosados sin áreas comunes, exigiendo que cada grupo de éstos (con al menos 1.000 m<sup>2</sup> de suelo) se conformara como parcela única, lo que genera problemas en la tramitación de los actos de ejecución individuales sin aportar ninguna ventaja práctica. Por ello, se entiende que no puede ser objetivo del PTOTT obligar a una mancomunidad de parcelas cuando no hay espacios comunes y, por tanto, las tipologías adosadas del uso pormenorizado 71 (indistinguibles en su funcionalidad de las que mantienen la unidad parcelaria de la promoción original) deben adscribirse a esta categoría segunda, siempre que cumplan las condiciones respecto de cada una de las individuales. Así pues, se entiende que cuando el PGO asigna el uso residencial de vivienda libre unifamiliar, cumple con los requisitos de esta categoría con una superficie mínima de parcela de 180 m<sup>2</sup>s en el uso pormenorizado 71 y de 1.000 m<sup>2</sup>s (y 180 m<sup>2</sup>s por cada sub-parcela) en el 72.

En cuanto a los usos de vivienda libre colectiva, tanto independiente (721) como agrupada (722), para adscribirlos a esta categoría segunda, necesariamente el PGO ha de establecer una parcela mínima de 1.000 m<sup>2</sup>s<sup>1</sup>. Así se hace, si bien en las numerosas piezas consolidadas con parcelas de menor superficie, el cumplimiento de este requisito sólo podría conseguirse tras la demolición extensiva y consiguiente

<sup>1</sup>El PGO no establece en los usos residenciales colectivos límites en cuanto al número de viviendas por parcela, ni tampoco superficie útil mínima de cada unidad de vivienda. En todo caso, no es necesario, dado que tales parámetros del PTOTT son normas de aplicación directa.

agrupación de las parcelas entonces vacantes, supuesto altamente improbable. De otra parte, la regulación en el PGO del alcance de las condiciones de parcela, permite que en las existentes a la entrada en vigor del mismo (construidas o vacantes) sean admisibles prácticamente todos los actos de ejecución (salvo, obviamente, los de segregación), incluso aunque no cumplan las condiciones de parcela sobre la pieza.

- c) Categoría Tercera: uso residencial en vivienda unifamiliar y colectiva. En este caso, las viviendas adscritas pueden pertenecer a tres usos de 2º nivel de la relación del PGO: el de vivienda libre unifamiliar (71), el de vivienda libre colectiva (72) y el de vivienda en régimen de protección pública (73). Los requisitos del PTOTT para esta categoría no implican ningún condicionante al establecimiento por el PGO de los parámetros de parcela y edificación<sup>2</sup>.

## 2.6. Cumplimiento de las condiciones de admisibilidad de los usos del PTOTT

El PTOTT establece dos grupos de normas directivas que debe cumplir el PGO en el establecimiento del régimen urbanístico de admisibilidad de usos. En primer lugar, en el artículo 5.4.3.3, relaciona los usos pormenorizados que con carácter general considera prohibidos en toda la Zona turística de Punta del Hidalgo-Bajamar; a continuación se describe el cumplimiento de estas limitaciones en la regulación del presente PGO:

- a) Se prohíbe el uso de *esparcimiento elemental en espacio no adaptado con asistencia de público*, lo cual no parece muy justificado ya que imposibilita la organización de eventos en espacios públicos que, debidamente gestionados, podrían contribuir a los objetivos de regeneración turística de La Punta y Bajamar. En la clasificación del PGO, este uso pormenorizado se engloba en el 451. En todas las piezas ordenadas de Punta del Hidalgo y de Bajamar dicho uso pormenorizado aparece expresamente prohibido en el régimen específico de admisibilidad asignado; de otra parte, en la regulación genérica de los usos viarios (351 y 352) y de espacios libres (47), se establece la prohibición de este uso pormenorizado de esparcimiento en todas las Áreas Urbanas Homogéneas de los núcleos de Punta del Hidalgo y de Bajamar<sup>3</sup>.
- b) Se prohíbe el uso de *esparcimiento en espacios adaptados* en su 2º nivel, (áreas entre 5 y 25 hectáreas de superficie que se mantienen relativamente poco transformadas y, de contar con edificaciones, éstas son volúmenes aislados de una planta con ocupación inferior al 2% de la extensión total). Este uso del PIOT se corresponde en el PGO con el de espacios de ocio pasivo (456) o bien con el de espacios libres (47), siempre que el correspondiente ámbito haya sido adaptado para albergar actividades de esparcimiento. En ninguna de las piezas de ambos núcleos se asigna como principal el uso 456, si bien se admite en todas (aunque dado el alto grado de consolidación es muy improbable que se implante). De otra parte, el uso de espacio libre se asigna como uso obligatorio principal (calificación expresa) a determinadas piezas de estos núcleos. En todo caso, ninguna de las piezas con uso 47 o con admisibilidad del uso 456 supera las 5 hectáreas, por lo que se cumple la condición del PTOTT.

<sup>2</sup>La exigencia de 70 m<sup>2</sup> de superficie útil mínima por vivienda (salvo en el caso de protección pública) no se establece por el PGO; no es necesario porque es una norma de aplicación directa del PTOTT.

<sup>3</sup>A efectos de la sistemática de ordenación, este PGO divide el suelo ordenado en dos tipos de recintos: piezas y viarios o espacios de accesibilidad. A cada pieza se le asigna un régimen específico de admisibilidad de usos pormenorizados, pero en cambio no a cada recinto de accesibilidad. Sin embargo, el uso de esparcimiento elemental en espacio no adaptado con asistencia de público, de ejercerse en núcleos urbanos, lo normal es que se desarrolle en viarios o espacios libres públicos que en el PGO no hayan sido delimitados como piezas. La única opción, por tanto, para prohibir este uso era hacerlo en la regulación genérica de los usos en relación a los usos viarios y de espacios libres

- c) Se prohíbe el uso de *esparcimiento en espacios edificados* en sus categorías de media y gran dimensión. Este uso PIOT tiene su equivalencia en este PGO en los de espacios de ocio pasivo (456) y espacios de ocio activo (457) y también en los de pabellón y/o estadio deportivo (463). Los dos primeros son admitidos por el PGO como compatibles en todas las piezas de estos núcleos con la condición, a efectos de cumplir el PTOTT, de que la superficie construida accesible al público no sea mayor de 1.000 m<sup>2</sup> y de que el aforo máximo no supere las 500 personas<sup>4</sup>. En cuanto al uso 463, dado que por su definición sería adscribible al menos a la categoría de esparcimiento en espacios edificados de media dimensión del PIOT, se ha optado por prohibirlo en todas las piezas de ambos núcleos a fin de cumplir el Plan Territorial.
- d) Se prohíben los usos *dotacionales educativos y sanitarios en su nivel 1*. Estos usos del PIOT se corresponden en el PGO, respectivamente, con el de centros universitarios de régimen general (442) y con el de Centro Hospitalario (421). En lo que respecta al primero, el PGO lo prohíbe en todas las piezas de La Punta y Bajamar. En cuanto a los hospitales, la prohibición del PTOTT se limita a los centros de más de 500 camas o de 100 camas, según sean generales o especializados. En todas las piezas de ambos núcleos se permiten ambos usos, si bien limitando su dimensión a dichos máximos en número de camas<sup>5</sup>.
- e) Se prohíben los usos *industriales de producción industrial, almacenamiento y comercio mayorista y talleres de reparación de vehículos*. Los usos de producción industrial se corresponden con los 22 y 23 de la relación del PGO, los de almacenamiento y comercio mayorista con el 27, y el de taller de reparación de vehículos se corresponde con los 262, 263 y 264. Todos estos usos pormenorizados del PGO se prohíben en todas las piezas de La Punta y Bajamar.
- f) Se prohíben los usos comerciales de *local comercial grande, mercado, almacén comercial no especializado, gran comercio especializado y gran centro comercial*. El uso de local comercial grande no existe como tal en la relación del PIOT (sólo pormenoriza el de local comercial, sin distinción de tamaño), por lo cual hay que entender como un error dicha prohibición del PTOTT. El mercado de la relación PIOT se integra en el uso 515 del PGO, por lo cual se establece como prohibido en todas las piezas de Bajamar y La Punta<sup>6</sup>. Los tres últimos usos pormenorizados tampoco coinciden con los del PIOT, pero cabe suponer que el PTOTT por almacén comercial no especializado se refiere al gran establecimiento comercial polivalente, por gran comercio especializado al gran establecimiento comercial especializado y por gran centro comercial al parque comercial. Estos tres usos del PIOT corresponden en la relación del PGO a los de gran equipamiento comercial (516) y centro comercial (517). La clasificación del PGO se ha hecho por referencia a la legislación comercial canaria a fin de poder regular diferencialmente la admisibilidad de los llamados

<sup>4</sup>Los parámetros empleados por el PIOT, superficie construida accesible al público y aforo, para dividir el uso pormenorizado de esparcimiento en espacios edificados, no son utilizados por el PGO en los usos 456 y 457, que no cuentan con divisiones de cuarto nivel.

<sup>5</sup>La prohibición de centros universitarios así como la limitación de los hospitalarios se establece en el PGO únicamente por imposición del PTOTT, ya que no se comparte desde los criterios urbanísticos municipales, entendiéndose que, si se produjeran iniciativas de implantación de estos usos, serían positivas para el desarrollo socioeconómico de la zona y compatibles con los objetivos turísticos insulares.

<sup>6</sup>Si bien, al igual que se ha comentado anteriormente, no se comparte esta prohibición desde los criterios municipales, toda vez que la implantación de un mercado (complejo de titularidad pública dedicado mayoritariamente a la alimentación) no se entiende en absoluto incompatible con los objetivos de desarrollo socioeconómico y turístico de la zona, sino al contrario.





“grandes equipamientos comerciales”, todos los cuales se prohíben en La Punta y Bajamar. Ha de entenderse que, pese a los errores de equivalencia entre el PTOTT y el PIOT, tal es el espíritu del Plan Territorial, de modo que se cumplen sus limitaciones sobre los usos comerciales con la prohibición de establecimientos comerciales con superficie útil de exposición y venta mayor de 2.500 m<sup>2</sup> y de los centros comerciales en los que la misma superficie referida al conjunto de locales incluidos supere los 9.000 m<sup>2</sup>. Sin embargo, cabe admitir, tal como lo hace este PGO, locales y agrupaciones comerciales (salvo el mercado) de dimensiones inferiores a las anteriores<sup>7</sup>.

El segundo grupo de normas directivas del PTOTT sobre la admisibilidad de los usos se concretan respecto de cada una de las áreas turísticas en que divide los núcleos de Punta del Hidalgo y Bajamar, articuladas mediante la asignación, a determinados usos (no a todos), de los caracteres de principal, secundario, compatibles y prohibido. Estos esquemas de regulación (equivalentes aunque con mucha menos exhaustividad a los regímenes específicos de admisibilidad de este PGO) son homogéneos para todas las áreas del mismo tipo y destino que, en esta zona turística, se concretan en las seis combinaciones que se describen a continuación. Para cada una de ellas, se justifica que las condiciones de admisibilidad de los usos pormenorizados que establece el PGO cumplen con los usos principales y prohibidos que señala el PTOTT. No se hace referencia justificativa a los usos que el PTOTT considera como secundarios o compatibles, toda vez que, al no conformar éstos un listado exhaustivo (respecto de la relación del PIOT), hay que entender que son solamente aquéllos más relevantes entre los admitidos sin el carácter de principal para el conjunto del área turística de que se trate, pero también podrían ser admisibles cualesquiera otros que no tengan asignado el carácter de prohibidos, ya sea específicamente en el área en cuestión, ya sea con carácter general para toda la zona turística (artículo 5.4.3.3). En consecuencia, debe entenderse que el PGO tiene plena capacidad competencial para establecer los usos admisibles, siempre que éstos no incluyan prohibidos por el PTOTT ni tampoco sean asignados de forma tal que desvirtúen el carácter de principal del uso pormenorizado asignado como tal por el PTOTT.

El PGO asigna a cada una de las piezas del suelo ordenado un concreto uso pormenorizado con el carácter de principal. A su vez, en función de ese uso principal, cada pieza tiene asignado un régimen específico de admisibilidad (REA), consistente en la asignación a cada uno de los usos pormenorizados de la relación del PGO del carácter normativo que adquiere en dicha pieza: prohibido o permitido (en este último caso, señalando las eventuales condiciones en las que se permite su implantación en esa pieza). En las áreas turísticas de Punta del Hidalgo y de Bajamar, los usos principales asignados a las piezas que resultan relevantes a efectos de justificar el cumplimiento del Plan Territorial son los siguientes:

- a) Agrupación comercial media (515), con un único REA asociado (515A).
- b) Establecimiento turístico convencional (62), con un único REA asociado (62A).
- c) Campamento de turismo (65), con un único REA asociado (65A).
- d) Vivienda libre unifamiliar independiente (711), con tres REA asociados (711A, 711B y 711C).
- e) Vivienda libre unifamiliar agrupada (712), con dos REA asociados (712A y 712B).
- f) Vivienda libre colectiva independiente (721), con un único REA asociado (721A).

<sup>7</sup>En concreto, el PGO admite en Bajamar y La Punta los usos de despachos y locales comerciales (hasta 400 m<sup>2</sup>c), los de local comercial medio (de 400 a 2.500 m<sup>2</sup>c), los de agrupación comercial media (hasta 9.000 m<sup>2</sup>c conjuntos y sin que incluya ningún local mayor de 2.500 m<sup>2</sup>).

### 2.6.1. Áreas colmatadas residenciales

El PTOTT establece como uso principal el residencial en categoría tercera (71, 72, 73 y 74 PGO), y se prohíben específicamente los establecimientos turísticos convencionales (62 PGO), los complejos turísticos (63 PGO) y los campamentos de turismo (65 PGO), así como los residenciales en categorías primera y segunda. Esta última prohibición, en realidad, carece de efectos normativos toda vez que la definición que el PTOTT hace de la misma (artículo 4.3.2) supone que incluye las categorías primera y segunda<sup>8</sup>, lo cual, por otro lado, es razonable porque carecería de sentido limitar la calidad de los productos residenciales en estas áreas (por ejemplo, una interpretación basada en que no pueden admitirse viviendas de categoría segunda obligaría a exigir que la dimensión construida de éstas no llegara a los 100 m<sup>2</sup> útiles o que, en el caso de unifamiliares, las parcelas fueran inferiores a 180 m<sup>2</sup>s).

Los regímenes específicos de admisibilidad de usos pormenorizados que el PGO asigna en estas áreas del PTOTT son el 711e, 711f, 711g, el 712 b, el 721a y 721c. En ambos están prohibidos los establecimientos turísticos convencionales (62), los complejos turísticos (63) y los campamentos turísticos (65), además de los que derivan de las prohibiciones genéricas para toda la zona turística, de acuerdo a los criterios justificados al inicio de este apartado. Los usos permitidos en estos dos REA se establecen de acuerdo con los criterios generales del PGO (tanto respecto del uso principal correspondiente como de las condiciones específicas del Área Urbana Homogénea de que se trate), sin que ninguno de ellos venga condicionado por determinaciones normativas del Plan Territorial.

### 2.6.2. Áreas colmatadas mixtas

El PTOTT establece como uso principal tanto el de establecimientos turísticos convencionales (62 PGO) como el residencial en categorías primera y segunda (71 y 72 PGO), y se prohíben específicamente los residenciales en categoría tercera (73 y 74 PGO). Esta prohibición se concreta en los usos de vivienda en régimen de protección pública, así como en la imposición de una superficie mínima de parcela que, en las piezas de vivienda unifamiliar independiente (711), sea mayor o igual a 180 m<sup>2</sup>s, y en las de vivienda unifamiliar agrupada (712) o colectiva (72), mayor o igual a 1.000 m<sup>2</sup>s. En cuanto al uso principal, hay que entender que la doble opción del PTOTT permite que el PGO establezca cualquiera de ambos usos pormenorizados como principal en la mayoría de las piezas de estas AT, incluso siendo lícito que uno de ellos (establecimientos turísticos convencionales) no lo asigne a ninguna.

Los regímenes específicos de admisibilidad de usos pormenorizados que el PGO asigna en estas áreas del PTOTT son el 62, el 65, el 711h y 711i, el 712c y el 721b y 721c. Se permiten los establecimientos turísticos convencionales (62) en edificio exclusivo, evitando la coexistencia de los dos usos en la misma parcela, tal y como determina la directriz 12 de las DOTC). Se prohíbe los complejos turísticos (63) y las viviendas en régimen de protección pública (73 y 74), además de los que derivan de las prohibiciones genéricas para toda la zona turística, de acuerdo a los criterios justificados al inicio de este apartado. El REA 62 implica que el uso de establecimiento turístico convencional tenga carácter principal obligatorio (y la prohibición de cualquier uso residencial). En consecuencia, este régimen se asigna a piezas específicas, de acuerdo con los criterios de calificación turística que se justifican en el apartado siguiente para cumplir con el PTOTT.

<sup>8</sup>De hecho, dado que cada una de las tres categorías residenciales se define estableciendo un límite inferior (pero no superior) a sus dimensiones (sean de suelo o construidas), un inmueble que cumpla las condiciones definitorias de la segunda cumple también las de la tercera, y uno que cumpla las de la primera cumple también las de las otras dos



### 2.6.3. Áreas colmatadas turísticas

El PTOTT establece como uso principal tanto el de establecimientos turísticos convencionales (62 PGO) como el de establecimientos turísticos recreativos (456, 457 y 458 PGO) y se prohíben específicamente los campamentos de turismo (65 PGO) y los residenciales en categoría tercera (73 y 74 PGO). En cuanto a las prohibiciones específicas, es clara la referida a los campamentos de turismo y respecto de los residenciales en categoría tercera se aplica la interpretación ya explicada en la letra b). En cuanto al uso principal, la doble opción del PTOTT se entiende igualmente tal como se justifica en la letra b). No obstante, dado que con carácter genérico para esta zona turística el PTOTT prohíbe los usos 456 y 457 PGO en superficie construida accesible al público mayor de 1.000 m<sup>2</sup>c y/o con aforo mayor a 500 personas, la asignación por el PGO a alguna pieza de estos usos como principales habría de estar condicionada a estas limitaciones dimensionales. En cualquier caso, en ninguna de las piezas que quedan incluidas en un área colmatada-turística del PTOTT, se asigna como principal ninguno de los usos equivalentes a los establecimientos turísticos recreativos. El régimen específico de admisibilidad de uso asignado a las piezas de esta área turística es el 62a.

### 2.6.4. Áreas en desarrollo interiores mixta

El PTOTT establece como uso principal tanto el de establecimientos turísticos convencionales (62 PGO) como el residencial en categoría primera (71 PGO), y se prohíben específicamente los campamentos de turismo (65 PGO), los de reparación y mantenimiento de objetos domésticos (214 PGO) y los residenciales en categoría tercera (73 y 74 PGO). No hay ninguna ambigüedad en cuanto a la prohibición de los dos primeros usos; sin embargo, al establecer el PTOTT como uso principal el residencial en categoría primera y prohibir sólo el de categoría tercera, hay que entender que es admisible el residencial en categoría segunda (aunque no lo mencione expresamente entre los compatibles o secundarios), siempre que las piezas donde éste se permita (incluso como principal) no sean mayoritarias en la correspondiente área turística. En cuanto al uso principal, la doble opción del PTOTT se entiende igualmente tal como se justifica en la letra b) anterior. Los regímenes específicos de admisibilidad de usos pormenorizados asignados a esta área son el 711h y 712c.

### 2.6.5. Áreas en desarrollo de ensanche mixtas

El PTOTT establece como usos principales el de establecimientos turísticos convencionales (62 PGO), el de complejos turísticos (63 PGO) y el de establecimientos turísticos recreativos (456, 457 y 458 PGO), y se prohíben específicamente los campamentos de turismo (65 PGO) y los residenciales en categoría tercera (73 y 74 PGO). En cuanto al carácter principal de los establecimientos turísticos recreativos, se aplica el criterio interpretativo explicado en la letra c). También se seguirá el criterio descrito en la letra d) anterior respecto de la admisibilidad limitada de los usos residenciales en categoría segunda. El régimen específico de admisibilidad de uso asignado a las piezas de esta área turística es el 62a.

### 2.6.6. Áreas de expansión urbana residenciales

El PTOTT establece como uso principal el residencial en categoría tercera (71,72 y 73 del PGO) y se prohíben los de establecimientos turísticos convencionales (62 PGO), complejos turísticos (63 PGO), campamentos de turismo (65 PGO) y los residenciales en categorías primera y segunda (71 del PGO). En este caso, no hay ninguna ambigüedad en cuanto a las prohibiciones de los usos turísticos así como de todos los de vivienda que no cumplan las condiciones de la categoría tercera. Los regímenes específicos de admisibilidad de usos pormenorizados asignados a esta área son el 721a y el 73a.



### 2.6.7. Partes de AUH del PGO fuera de las áreas turísticas del PTOTT

En el núcleo de La Punta del Hidalgo, los terrenos ordenados que se encuentran fuera de las áreas del PTOTT (0103\_g y 0103\_b en la Figura 3), son terrenos vinculados al área 4 del plan territorial, de tipo Colmatada con destino Residencial. A las piezas que se encuentran en estos terrenos fuera de PTOTT se les asigna el mismo régimen de usos que al resto de áreas colmatadas residenciales, régimen que se define en el punto 2.6.1 de este documento.

Las partes de AUH fuera de PTOTT del núcleo de Bajamar son las 0202\_b, 0205\_d y 0206\_b (Figura 4). El ámbito 0202\_b, al norte de la urbanización Porlier, se vincula al área 1 (Residencial Colmatada) del PTOTT, por lo que se le asigna a las piezas el régimen de usos de esta área turística, definidos en el punto 2.6.1 de este documento. El ámbito 0205\_d (al sureste del AUH- Montalmar) y el 0206\_b (al este del núcleo de Bajamar) se vinculan a las áreas 8 y 9 respectivamente (Áreas Colmatadas Mixtas). A estas piezas residenciales se les asigna el régimen de usos definidos en el punto 2.6.2 para áreas Colmatadas Mixtas del PTOTT.

### **2.7. La capacidad alojativa, residencial y turística, de La Punta del Hidalgo y Bajamar**

En determinadas áreas, tanto turísticas como mixtas, el Plan Territorial establece un porcentaje mínimo de capacidad teórica turística para admitir la compatibilidad del uso residencial. A estos efectos, el PTOTT entiende por capacidad teórica de un área la suma de las capacidades teóricas de todas y cada una de las parcelas o unidades urbanísticas equivalentes, con capacidad alojativa que dicho espacio comprenda; a su vez, entiende por capacidad teórica de una parcela o unidad urbanística equivalente, la resultante de la aplicación a su superficie neta de los estándares de densidad y condiciones de edificabilidad conformes con la calificación urbanística que el planeamiento adaptado le otorgue con independencia del estado de la edificación que, en su caso, pudiera existir en ella (artículo 5.1.1). En base a esta norma, el PGO ha determinado la capacidad teórica de cada pieza, distinguiendo entre la residencial y la turística, por aplicación de los siguientes criterios:

- a) En el caso de que el uso principal fuera de alojamiento turístico, será el valor normativo establecido en la determinación *número máximo de unidades*. A su vez, este valor se ha fijado en cada pieza con uso turístico mediante los siguientes criterios:
  - a1. En las piezas vacantes, donde habrán de construirse inmuebles turísticos de nueva planta, es el valor menor que resulte del cociente de la superficie edificable máxima entre 30 m<sup>2</sup>c/plaza alojativa o del cociente de la superficie de la pieza entre 60 m<sup>2</sup>s/plaza alojativa (de acuerdo a la Ley de Turismo).
  - a2. En las piezas ya edificadas a las que se asigna el uso principal turístico, de acuerdo a lo dispuesto en el PTOTT, se ha entendido que no es necesario cumplir el estándar de densidad de la Ley (que, además, haría inviable cualquier actuación) y, por tanto, la capacidad máxima se establece como el cociente de la superficie edificable máxima de la pieza entre 30 m<sup>2</sup>c/plaza alojativa.
  - a3. Finalmente, la recomendación del PTOTT de limitar la capacidad total por establecimiento a 200 plazas se cumple en todas las piezas vacantes, pero no en algunas ya edificadas, porque ello supondría una reducción excesiva respecto de la situación consolidada que haría inviable cualquier actuación de renovación.



Pieza	Área PTOTT	Tipo / Destino	Estado Actual	Capacidad Turística		
				30 m2c	60 m2s	PGO
0102_28	Punta del Hidalgo 10	Colmatada Mixta	Edificado turístico	127	88	127
0102_35	Punta del Hidalgo 10	Colmatada Mixta	Sin edificar	134	84	84
0102_42	Punta del Hidalgo 10	Colmatada Mixta	Edificado (turístico)	331	83	331
0102_44	Punta del Hidalgo 11	Colmatada Mixta	Sin edificar	27	30	27
0102_46	Punta del Hidalgo 10	Colmatada Mixta	Campamento			384
LA PUNTA						952
0205_18	Bajamar 11	Colmatada Turística	En construcción	577	144	577
0205_3	Bajamar 11	Colmatada Turística	Sin edificar	180	100	100
0205_4	Bajamar 11	Colmatada Turística	Sin edificar	76	42	42
0201_11	Bajamar 13	Ensanche Mixta	Sin edificar	191	159	159
0206_13	Bajamar 9	Colmatada Mixta	Edificado residencial	502	176	502
0206_18	Bajamar 9	Colmatada Mixta	Edificado turístico	192	89	192
BAJAMAR						1.573

*Capacidades alojativas por piezas turísticas*

- b) En el caso de que el uso principal sea alguno de los pormenorizados residenciales, se calcula el número de viviendas de la pieza (tal como se expone en las siguientes letras); la capacidad teórica alojativa de la pieza es el producto de dicho número de viviendas por 3 (tal como establece el PTOTT).
- c) En el caso de que el uso principal asignado fuera de vivienda unifamiliar, el número de viviendas es el resultado de dividir la superficie de la pieza entre la superficie mínima de parcela. La capacidad alojativa
- d) En el caso de que el uso principal asignado fuera de vivienda unifamiliar agrupada, será el número máximo de unidades de uso establecido normativamente.
- e) En el caso de que el uso principal asignado fuera de vivienda colectiva, calculando la superficie edificable de acuerdo a las condiciones del Plan General, estimando el porcentaje de la misma destinado a residencial (en función de la previsión o no de locales en planta baja) y dividiendo el resultado entre el tamaño medio de vivienda (TMV) asumido en función del producto inmobiliario probable<sup>9</sup>.
- f) En las piezas cuyo uso principal no sea residencial o turístico, la capacidad teórica alojativa será igual a 0.

Determinada la capacidad teórica alojativa de cada una de las piezas de los núcleos de La Punta del Hidalgo y de Bajamar, los resultados para cada una de las áreas turísticas del PTOTT se recogen en la tabla que se adjunta a continuación, distinguiendo entre capacidad turística y capacidad alojativa e indicando, para cada una de ellas, el porcentaje que representan respecto de la total del área turístico, así como los totales correspondientes a cada uno de los dos núcleos urbanos. Asimismo, en línea independiente para cada núcleo, se indican las capacidades alojativas de las piezas ordenadas que quedan al exterior de las áreas del PTOTT y cuya delimitación por el PGO ha sido justificada en el anterior subcapítulo 2.4.

<sup>9</sup>Los TMV para La Punta y Bajamar por producto inmobiliario de vivienda colectiva son de 120 m2c para bloque abierto ...

Área PTOTT	Tipo / Destino	Capacidad residencial		Capacidad turística		Capacidad Total
		número	%	número	%	
Punta del Hidalgo 3	Colmatada Residencial	858	100%	0	0%	858
Punta del Hidalgo 4	Colmatada Residencial	1.854	100%	0	0%	1.854
Punta del Hidalgo 10	Colmatada Mixta	2.121	69%	952	31%	3.073
Punta del Hidalgo 15	Ensanche Residencial	900	100%	0	0%	900
Fuera de PTOTT	Colmatada Residencial	321	100%	0	0%	321
<b>PUNTA DEL HIDALGO</b>		<b>6.054</b>	<b>86%</b>	<b>952</b>	<b>14%</b>	<b>7.006</b>
Bajamar 1	Colmatada Residencial	363	100%	0	0%	363
Bajamar 11	Colmatada Turística	0	0%	719	100%	719
Bajamar 12	Ensanche Mixta	291	100%	0	0%	291
Bajamar 13	Ensanche Mixta	288	64%	159	36%	447
Bajamar 2	Colmatada Residencial	1.443	100%	0	0%	1.443
Bajamar 5	Colmatada Mixta	780	100%	0	0%	780
Bajamar 6	Colmatada Mixta	405	100%	0	0%	405
Bajamar 7	Colmatada Mixta	0	0%	0	0%	0
Bajamar 8	Colmatada Mixta	27	100%	0	0%	27
Bajamar 9	Colmatada Mixta	2.394	78%	694	22%	3.088
Bajamar 14	Ensanche Mixta	0	0%	0	0%	0
Fuera de PTOTT	Colmatada Mixta	42	100%	0	0%	42

*Capacidades residenciales, turísticas y totales en las áreas turísticas del PTOTT según el PGO*

Los mismos datos anteriores se presentan en la siguiente tabla, pero sólo respecto de las áreas turísticas del PTOTT sobre las que se exige que la capacidad turística teórica sea como mínimo el 30% de la total (áreas con reserva turística).

ÁREAS CON RESERVA TURÍSTICA POR NÚCLEOS		Capacidad residencial		Capacidad turística		Capacidad Total
		número	%	número	%	
Punta del Hidalgo 10	Colmatada Mixta	2.121	69%	952	31%	3.073
<b>PUNTA DEL HIDALGO</b>	<b>Áreas con Reserva Turística</b>	<b>2.121</b>	<b>69%</b>	<b>952</b>	<b>31%</b>	<b>3.073</b>
Bajamar 6	Colmatada Mixta	405	100%	0	0%	405
Bajamar 9	Colmatada Mixta	2.394	78%	694	22%	3.088
Bajamar 11	Colmatada Turística	0	0%	719	100%	719
Bajamar 12	Ensanche Mixta	291	100%	0	0%	291
Bajamar 13	Ensanche Mixta	288	64%	159	36%	447
Bajamar 14	Ensanche Mixta	0	0%	0	0%	0
<b>BAJAMAR</b>	<b>Áreas con Reserva Turística</b>	<b>3.378</b>	<b>68%</b>	<b>1.573</b>	<b>32%</b>	<b>4.951</b>

*Capacidades residenciales, turísticas y totales en las áreas con reserva turística*

Como puede comprobarse en cuatro de las áreas turísticas en las que el PTOTT exige que la capacidad turística sea al menos el 30% de la total no se cumple este requisito. Los motivos que lo justifican se exponen a continuación respecto de cada una de ellas:

- a) El área Bajamar 6 se corresponde con la urbanización Achimencey, prácticamente edificada en su totalidad con usos residenciales, en su gran mayoría viviendas unifamiliares. Tan sólo la pieza 0203\_18, con uso actual de vivienda colectiva, podría por sus condiciones tipológicas reconvertirse a establecimiento turístico con una capacidad estimada de unas 220 plazas, lo que situaría el porcentaje de reserva turística en este área en el 54%. Sin embargo, se ha considerado que el cambio de uso respecto del PGO-2004, además de los eventuales conflictos que generaría, no tiene sustento en cuanto a su viabilidad real.
- b) El área Bajamar 9 se corresponde en su mayor extensión con el AUH-0206: Vernetta, también edificada en su casi totalidad. Se han calificado con uso turístico las piezas 0206-18 (Hotel Neptuno actualmente en estado de abandono) y 0206-13 (edifi-



cio de vivienda colectiva en la parte superior de la urbanización que, por sus condiciones tipológicas, podría admitir una reconversión a alojamiento turístico, si bien es muy improbable). Las características consolidadas del resto de las parcelas no las hacen adecuadas para el uso turístico, por lo que se mantienen como residenciales. Con estos condicionantes se alcanza el 22% de capacidad turística, inferior al mínimo exigido por el PTOTT.

- c) El área Bajamar 12 se corresponde con la urbanización Lagunamar que en el momento de la formulación del PTOTT no estaba ejecutada (razón por la que se considera "de ensanche") pero que en la actualidad se encuentra prácticamente colmatada con viviendas unifamiliares, sin que sea viable la calificación turística.
- d) El área Bajamar 14 se corresponde con el espacio no urbanizado entre Montalmar y Vernetta, que el PTOTT considera como área de ensanche mixta. El presente Plan General no programa la urbanización de esos terrenos, categorizándolos como suelo urbanizable no sectorizado con destino global turístico. En consecuencia, en el marco de este PGO dicha área carece de capacidad alojativa por lo que no es de aplicación el requisito del 30% mínimo de reserva turística.

Pese a no alcanzar los porcentajes mínimos de capacidad alojativa turística en las áreas de Bajamar en que así lo exige el PTOTT por los motivos ya justificados, dicha proporción sí se cumple respecto de la capacidad alojativa total del conjunto de áreas turísticas sobre las que se impone tal porcentaje mínimo del 30%. Así, como puede comprobarse en la tabla anterior, la capacidad alojativa total del PGO en estas áreas es de 8.024 habitantes/plazas y la capacidad alojativa turística de 2.525 plazas, lo que representa un 31,47%. De esta manera se entiende que, para el conjunto de Bajamar (32% capacidad turística) y de La Punta del Hidalgo (31% capacidad turística) se cumple el objetivo del PTOTT de mantener el uso turístico en proporción significativa.

Queda por último referirse al artículo 5.4.3.1 del PTOTT que textualmente establece que "el planeamiento fomentará el desarrollo de las instalaciones turísticas alojativas mediante la previsión de implantaciones de nueva construcción o la transformación de alojamientos residenciales en turísticos hacia una capacidad global de la oferta alojativa de 3.000 plazas en los próximos años". La capacidad alojativa turística total del PGO en La Punta del Hidalgo y Bajamar se dimensiona (véase tabla anterior) en 2.525 plazas, valor algo inferior (84,16%) al señalado en el PTOTT. La redacción de la norma citada genera cierta ambigüedad interpretativa en cuanto a sus efectos directivos sobre el Plan General, toda vez que no aclara a través de qué determinaciones puede este instrumento urbanístico *fomentar* que se tienda *hacia* 3.000 plazas alojativas. Se entiende que el fomento de la transformación de alojamientos residenciales en turísticos se ha hecho calificando con uso principal turístico aquellas piezas actualmente residenciales que tipológicamente lo admiten, aunque ello no garantiza en absoluto que se produzca tal reconversión. De otra parte, la previsión de implantaciones de nueva construcción se materializa a través de la calificación también con el uso principal turístico de aquellas piezas vacantes con ordenación pormenorizada según la propuesta del Plan.

En consecuencia, incrementar la capacidad alojativa turística en estos núcleos sólo sería posible mediante la programación de nuevas áreas de crecimiento, lo cual es incompatible con los criterios y objetivos asumidos por el Ayuntamiento tras el Avance. No obstante, en la línea de lo establecido en el PTOTT, el presente PGO categoriza un ámbito de suelo urbanizable no sectorizado (ámbito de sectorización 0200\_1) con uso global turístico, cuya capacidad alojativa estimada estaría en torno a 500 plazas (unos 20.000 m<sup>2</sup>c). Por tanto, de producirse la correspondiente sectorización y la posterior ejecución, la capacidad alojativa de esta zona turística del PTOTT se situaría ligeramente por encima del objetivo planteado de las 3.000 plazas de alojamiento.