



ORDENANZA PROVISIONAL PARA ADAPTAR EL RÉGIMEN DE USOS DEL PGOU-05 A DETERMINADAS CIRCUNSTANCIAS SOBREVENIDAS

**A.- ADAPTACIÓN DE LA NORMATIVA DEL PGOU-05 A LAS CATEGORÍAS COMERCIALES
ESTABLECIDAS EN LA LEGISLACIÓN SECTORIAL VIGENTE**

**B.- DELIMITACIÓN DE LAS ÁREAS DE CENTRALIDAD A LAS QUE SE REFIERE EL PLAN
TERRITORIAL ESPECIAL DE ORDENACIÓN TURÍSTICA INSULAR DE TENERIFE**

**C.- ACLARACIÓN DEL RÉGIMEN APLICABLE A LOS CAMBIOS DE USO EN SUELO URBANO
EN EL PGOU-05**

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

a). El 27 de octubre de 2020 se publicó en el Boletín Oficial de Canarias nº 219 el Acuerdo de la Comisión Autonómica de Informe Único, adoptado en sesión celebrada el 2 de octubre de 2020, por el que se toma de conocimiento de la Sentencia, de 21 de julio de 2017, dictada por la Sala de lo Contencioso-Administrativo, Sección 1ª, del Tribunal Superior de Justicia de Canarias, que declaró la nulidad del Plan General de Ordenación de Santa Cruz de Tenerife de 2013 (PGO-13). Desde dicha fecha, ha decaído la vigencia del PGO-13, recobrando vigencia el “Texto Refundido de la Modificación del PGOU-92 y Adaptación Básica al Decreto Legislativo 1/2000” (PGOU-05).

Por consiguiente, en la actualidad el planeamiento urbanístico general de aplicación es el PGOU-05, aprobado definitivamente, de forma parcial, por Acuerdo de la COTMAC adoptado en sesión celebrada el 30 de noviembre de 2005. Dicho Acuerdo se publicó en el Boletín Oficial de Canarias nº 29, de 10 de febrero de 2006. El texto íntegro de las Normativa Urbanística del Plan General - Adaptación Básica se publicó en el Boletín Oficial de la Provincia de Santa Cruz de Tenerife nº 30, de 1 de marzo de 2006, y los parámetros de ordenación pormenorizada se publicaron en el Boletín Oficial de la Provincia de Santa Cruz de Tenerife nº 23, de 15 de febrero de 2007.

b). Hay que señalar que el PGOU-05 tiene el carácter de Adaptación Básica o Simple del anterior Plan General de Ordenación Urbana (PGOU-92) al Decreto Legislativo 1/2000, de 8 de mayo, por el que se aprueba el Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio y de Espacios Naturales de Canarias.

El alcance limitado de dichas Adaptaciones Básicas o Simples al DL-1/2000 se recogía en la Disposición Transitoria Segunda del propio Decreto y fue completado y modificado en la Ley 2/2003, de 30 de enero, de Vivienda de Canarias.

Hay que señalar que el PGOU-92 tampoco fue adaptado de forma plena a las determinaciones del Plan Insular de Ordenación de Tenerife (PIOT). Una adaptación plena al PIOT hubiera implicado modificar el modelo de ordenación estructural del PGOU-92, lo que no era posible desde el instrumento de Adaptación Básica. Por ello, transitoriamente, el PGOU-05 solo incorporó las aplicaciones de aplicación directa del PIOT.

En el mismo sentido, el PGOU-05 tampoco implementó una adaptación plena del planeamiento general a toda la normativa sectorial que había entrado en vigor desde el año 1992.

Además, como es lógico, el PGOU-05 tampoco se encuentra adaptado a toda la normativa medioambiental, de ordenación del territorio, urbanística y sectorial que ha entrado en vigor desde 2005.

c). Desde que en 2006 entró en vigor el PGOU-05 se detectó diversa problemática derivada de su no adaptación plena a toda la normativa sectorial vigente. Así, uno de los problemas que más frecuentemente se presentaba en la tramitación de expedientes se refería a la conciliación del régimen de usos del PGOU-05 con la normativa sectorial vigente que resultaba de aplicación en materia de usos.

Entre otras cuestiones relacionadas con los usos hay que señalar que el PGOU-05 no se encuentra adaptado a la normativa vigente en materia de Comercio. Así, el vigente Decreto Legislativo 1/2012, de 21 de abril, por el que se aprueba el Texto Refundido de las Leyes de Ordenación de la Actividad Comercial de Canarias y reguladora de la Licencia Comercial establece una definición y estándares del gran comercio distintos a los del PGOU-05.

También ha generado diversa problemática la no adaptación del PGOU-05 a la normativa sectorial vigente en materia de Turismo. En todo caso, las determinaciones sectoriales vigentes en materia turística resultan de aplicación, con independencia de que el régimen del PGOU-05 presente incoherencia con ellas.

Además, en materia turística el PGOU-05 tampoco se encuentra adaptado al Plan Territorial Especial de Ordenación Turística Insular de Tenerife (PTEOTT). Entre otras cuestiones, para poder aplicar determinadas determinaciones del PTEOTT en Santa Cruz de Tenerife se requiere que el planeamiento delimite en el municipio unas “áreas de centralidad” que no se encuentran en el PGOU-05.

d). Parte de la problemática en materia de usos comerciales y turísticos que se señala se solucionó con la entrada en vigor del PGO-13. Sin embargo, tras la anulación del PGO-13 y nueva entrada en vigor del PGOU-05, ha reaparecido.

En el presente expediente se analizarán las discrepancias que se han presentado entre la categoría de gran comercio del PGOU-05 y las establecidas por la normativa sectorial. En materia turística se analizará la necesidad de delimitar áreas de centralidad para poder aplicar las determinaciones del PTEOTT. En ambos casos se propondrá una nueva regulación para incorporar al PGOU-05 y solucionar la problemática presentada.

e). En relación con el régimen de usos hay que señalar que con la nueva entrada en vigor del PGOU-05 ha reaparecido cierta problemática en la aplicación de la regulación de los cambios de usos en suelo urbano consolidado. Se aprovechará el presente expediente para analizar dicha cuestión e introducir en la regulación de los cambios de uso las oportunas aclaraciones e instrucciones de aplicación.

A.- ANÁLISIS DE LA ADAPTACIÓN DE LA NORMATIVA DEL PGOU-05 A LAS CATEGORÍAS COMERCIALES ESTABLECIDAS EN LA LEGISLACIÓN SECTORIAL VIGENTE

1). En el Texto Refundido de la Modificación del PGOU-92 y Adaptación Básica al Decreto Legislativo 1/2000” (PGOU-05) la categorización de los usos comerciales se contiene en el art. 8.4.1 apartado 2 B), con el siguiente contenido:

B) Comercio: cuando el servicio terciario se destina a ventas al pormenor, ventas de comidas y bebidas para consumo en el local, o a prestar servicios a los particulares.

A los efectos de su pormenorización zonal y establecimiento de condiciones particulares, se distinguen las siguientes categorías:

- 1) Kioscos y comercios ocasionales en espacios exteriores.
- 2) Pequeño comercio hasta doscientos (200) metros cuadrados de superficie de venta.
- 3) Comercio medio en establecimiento independiente de dimensión no superior a setecientos cincuenta (750) metros cuadrados de superficie de venta en comercios alimentarios y mil quinientos (1.500) metros cuadrados en los no alimentarios.
- 4) Agrupación comercial; cuando en un mismo espacio se integran varias firmas comerciales con acceso a instalaciones comunes, en forma de galerías, centros y complejos comerciales de hasta mil quinientos (1.500) metros cuadrados de superficie de venta.
- 5) Grandes superficies comerciales; Cuando la actividad comercial tiene lugar en establecimientos que operan bajo una sola firma comercial o en agrupaciones comerciales que en un caso u otro alcancen una superficie de venta al público superior a los 1.500 m², según establece el Decreto 237/1998.

Estas categorías de usos comerciales que establece el PGOU-05 no se encuentran adaptadas a la normativa vigente en materia de Comercio. Así, el vigente Decreto Legislativo 1/2012, de 21 de abril, por el que se aprueba el Texto Refundido de las Leyes de Ordenación de la Actividad Comercial de Canarias y reguladora de la Licencia Comercial establece una definición y estándares del gran comercio distinta a la del PGOU-05.

Además, si para definir el gran comercio se adoptan los criterios y superficies de DL-1/2012 se generan una serie de incoherencias y disfunciones con la categorización comercial establecida en el PGOU-05, sobre todo en las categorías 3ª, 4ª y 5ª. A continuación, se hace una exposición de la problemática detectada:

a). Para determinar la superficie que caracteriza a las grandes superficies comerciales del PGOU-05 se adoptaron los criterios del Decreto 237/1998 que en la actualidad está derogado.

En la actualidad la definición legal y vigente de los grandes establecimientos comerciales es la que se recoge en el art. 41.1 del Decreto Legislativo 1/2012, de 21 de abril, por el que se aprueba el Texto Refundido de las Leyes de Ordenación de la Actividad Comercial de Canarias y reguladora de la Licencia Comercial.

1. A efectos de la presente Ley, tendrán la consideración de grandes establecimientos comerciales, y precisarán licencia comercial para el desarrollo de la actividad, aquéllos destinados al comercio al por menor cuya superficie útil de exposición y venta sea igual o superior a 2.500 metros cuadrados en las islas de Gran Canaria y Tenerife, 1.650 metros cuadrados en la isla de Lanzarote, 1.250 metros

cuadrados en la isla de Fuerteventura, 1.000 metros cuadrados en la isla de La Palma y 500 metros cuadrados en las islas de La Gomera y El Hierro.

Como se observa, la definición de los grandes establecimientos comerciales en el DL-1/2012 es distinta a la que recoge el PGOU-05 para las grandes superficies comerciales. El PGOU-05 categoriza como gran establecimiento comercial aquellos locales con superficie de venta superior a 1.500 m², pero el límite que fija el DL-1/2012 es de 2.500 m² (es decir, los locales comerciales con menos de 2.500 m² de superficie no son gran comercio).

En este punto hay que señalar que el apartado 2 de la Disposición derogatoria única del DL1/2012 dispone que:

2. Asimismo, quedan derogadas todas las disposiciones de igual o inferior rango en lo que contradigan o se opongan a lo dispuesto en el presente Decreto Legislativo.

Hay que señalar que el DL-1/2012 entró en vigor el 26-4-12 por lo que desde entonces la categorización de los grandes comercios del PGOU-05 podría entenderse como incoherente con la establecida en la legislación sectorial.

b). En el caso de la categoría 3 “comercio medio” el PGOU-05 establece dos límites en función de si el comercio es de tipo alimentario o no.

- En el caso de comercios alimentarios se incluirían en esta categoría los que tengan entre 201 m² y 750 m² de superficie de venta.
- En el caso de comercios no alimentarios se adscriben a esta categoría los que tengan entre 201 m² y 1500 m² de superficie de venta.

Si se considera que la superficie mínima de los grandes establecimientos comerciales debe ser la prevista en el DL-1/2012, esto es 2.500 m², quedaría un tramo de superficie de venta que no se podría adscribir a ninguna categoría comercial del PGOU-05.

- En el caso de comercio alimentario, los locales independientes con superficie de venta de entre 750 m² hasta 2.499 m² no se adscriben a ninguna categoría prevista en el PGOU-05.
- En el caso del comercio no alimentario, los locales independientes con superficie de venta de entre 1.501 m² y 2.499 m² no se adscriben a ninguna categoría prevista en el PGOU-05.

Puede entenderse que con la regulación del PGOU-05 no podrían instalarse comercios independientes cuya superficie esté dentro de dichos tramos ya que existiría ninguna categoría a la que poder adscribirlos. Estos

comercios no alcanzarían la superficie mínima para ser considerados como gran comercio (en los términos establecidos en el DL-1/2012) pero superan la superficie establecida para el comercio medio en el PGOU-05.

c). En la actualidad tampoco parece coherente con la legislación comercial vigente la distinción que se hace en la categoría 3ª entre comercio alimentario y no alimentario a los efectos de las superficies máximas autorizadas. Se entiende que las superficies máximas del comercio medio deberían ser las mismas con independencia del concreto destino.

d). La categoría 4ª “agrupación comercial” incluye los supuestos en los que en un mismo espacio se integran varias firmas comerciales con acceso a instalaciones comunes, en forma de galerías, centros y complejos comerciales de hasta mil quinientos (1.500) metros cuadrados de superficie de venta.

Si se considera que la superficie mínima de los grandes establecimientos comerciales debe ser la prevista en el DL-1/2012, esto es 2.500 m², para las agrupaciones comerciales quedaría un tramo de superficie de venta que no se podría adscribir a ninguna categoría comercial del PGOU-05 (las agrupaciones comerciales de entre 1.501 m² y 2.499 m²).

Puede entenderse que con la regulación del PGOU-05 no podrían instalarse agrupaciones comerciales cuya superficie esté dentro de ese tramo ya que existiría ninguna categoría a la que poder adscribirlos. Estas agrupaciones comerciales no alcanzarían la superficie mínima para ser considerados como gran comercio (en los términos establecidos en el DL-1/2012) pero superan la superficie establecida en el PGOU-05 para la categoría 4ª.

2). En el apartado anterior se han expuesto las incoherencias y disfunciones que se generan en la categorización de usos comerciales del PGOU-05 si se aplica la definición y estándares del gran comercio que establece el vigente Decreto Legislativo 1/2012, de 21 de abril, por el que se aprueba el Texto Refundido de las Leyes de Ordenación de la Actividad Comercial de Canarias y reguladora de la Licencia Comercial.

Como se observa, esa problemática afecta sobre todo a las categorías 3ª, 4ª y 5ª. Para la legislación sectorial vigente no tienen la consideración de gran comercio aquellos locales con menos de 2.500 m² de superficie de venta. Además, si se considera que la superficie mínima de los grandes establecimientos comerciales debe ser la prevista en el DL-1/2012, esto es 2.500 m², quedan tramos de superficie de venta que no se podrían adscribir a ninguna categoría comercial del PGOU-05.

Por todo ello se estima que es necesario conciliar el artículo 8.4.1 de la Normativa del PGOU-05 que establece las categorías comerciales con lo dispuesto en el DL-1/2012 para los grandes establecimientos comerciales, de forma que quedaría con el siguiente contenido:

1) *Kioscos y comercios ocasionales en espacios exteriores.*

2) *Pequeño comercio hasta doscientos (200) metros cuadrados de superficie de venta.*

3) *Comercio medio en establecimiento independiente de dimensión no superior a dos mil cuatrocientos noventa y nueve (2.499) metros cuadrados de superficie de venta.*

4) *Agrupación comercial; cuando en un mismo espacio se integran varias firmas comerciales con acceso a instalaciones comunes, en forma de galerías, centros y complejos comerciales de hasta dos mil cuatrocientos noventa y nueve (2.499) metros cuadrados de superficie de venta.*

5) *Grandes superficies comerciales; Cuando la actividad comercial tiene lugar en establecimientos que operan bajo una sola firma comercial o en agrupaciones comerciales que en un caso u otro alcancen una superficie de venta al público superior a los 2.500 m², según establece el Decreto Legislativo 1/2012, de 21 de abril, por el que se aprueba el Texto Refundido de las Leyes de Ordenación de la Actividad Comercial de Canarias y reguladora de la Licencia Comercial.*

B.- ANÁLISIS DE LA DELIMITACIÓN DE LAS ÁREAS DE CENTRALIDAD A LAS QUE SE REFIERE EL PLAN TERRITORIAL ESPECIAL DE ORDENACIÓN TURÍSTICA INSULAR DE TENERIFE

1). El Texto Refundido de la Modificación del PGOU-92 y Adaptación Básica al Decreto Legislativo 1/2000” (PGOU-05) tiene el carácter de Adaptación Básica o Simple del anterior Plan General de Ordenación Urbana (PGOU-92) al Decreto Legislativo 1/2000, de 8 de mayo, por el que se aprueba el Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio y de Espacios Naturales de Canarias.

Entre otras cuestiones el PGOU-92 no fue adaptado de forma plena a las determinaciones del Plan Insular de Ordenación de Tenerife (PIOT). Una adaptación plena al PIOT hubiera implicado modificar el modelo de ordenación estructural del PGOU-92, lo que no era posible desde el instrumento de Adaptación Básica. Por las mismas razones, el PGOU-05 no realizó una adaptación a las determinaciones del Plan Territorial Especial de Ordenación Turística Insular de Tenerife (PTEOTT).

Entre otras cuestiones, el PTEOTT señala que en el municipio de Santa Cruz de Tenerife el planeamiento ha de delimitar las áreas de centralidad en las que será posible implantar usos turísticos en la modalidad de “Hotel Ciudad”.

En el presente apartado se expondrá la necesidad de delimitar en el planeamiento vigente las áreas de centralidad para poder aplicar las determinaciones del PTEOTT. Además, se propondrá una nueva regulación para incorporar al PGOU-05 la delimitación de dichas áreas.

2). Hay que señalar que en materia de Turismo el PGOU-05 tampoco se encuentra adaptado a diversa normativa sectorial vigente. Sin embargo, se estima que no es posible en este momento acometer una adaptación del PGOU-05 a toda la legislación vigente en materia turística porque implicaría una reconsideración del modelo del Plan General. En todo caso las determinaciones sectoriales vigentes en materia turística resultan de aplicación, con independencia de que el régimen del PGOU-05 presente incoherencia con ellas.

3). El fichero de ordenación del PGOU-05 autoriza expresamente el uso turístico en determinadas parcelas. Además, el art. 7.4.4 de la Normativa del PGOU-05, que regula los cambios de uso en el suelo urbano consolidado, establece en su apartado 2 que no se considera cambio de uso respecto de los preestablecidos en el Plan General el establecimiento de uso turístico modalidad hotelera “Hotel Ciudad” si se respetan las siguientes condiciones:

- Justificarse por relación a los objetivos del Plan aplicables al área de que se trate, según su Memoria.
- Respetar las limitaciones establecidas en las Ordenanzas Municipales de Edificación y Urbanización.
- No producir perjuicios a terceros.

- Limitarse a usos no prohibidos en el área y cumplir las condiciones de compatibilidad aplicables.

Sin embargo, para evaluar la posibilidad de implantar el uso de "Hotel Ciudad" en el municipio de Santa Cruz de Tenerife debe considerarse también la regulación contenida en el Plan Territorial Especial de Ordenación Turística Insular de Tenerife (PTEOTT) aprobado definitivamente el 6-4-05 (BOC 168/2005 de 26-8-05).

A continuación, se reproduce el art. 3.2.1 y el apartado a) del art. 3.2.2 de la Normativa del PTEOTT que se deben considerar con respecto a esta cuestión:

3.2.- ESTABLECIMIENTOS TURÍSTICOS CONVENCIONALES

1-AD. Los establecimientos turísticos convencionales son propios de las Áreas con destino Turístico y Mixtas, y se admiten exclusivamente en ellas, en los términos establecidos en los artículos 4.2.1 y siguientes PTEOTT.

2-AD. En el ámbito insular no comprendido en las Zonas Turísticas definidas en este Plan, se admitirán estos establecimientos con carácter excepcional, no afectos a los límites y ritmos de crecimiento conforme con la directriz 27.2.b. DOTC, cuando constituyan establecimientos hoteleros que se proyecten en suelo urbano consolidado de carácter no turístico, con categoría mínima de tres estrellas y se hallen en alguna de las situaciones siguientes:

a) Los hoteles de ciudad, en los términos del artículo 1.4.2.8 PIOT, situados en Santa Cruz de Tenerife y San Cristóbal de La Laguna serán admisibles en las áreas de centralidad de la Ciudad delimitadas en el planeamiento urbanístico y vinculados a la capacidad de negocio existente o prevista en la misma (...)

En la Normativa del PTEOTT las dos disposiciones expuestas son de aplicación directa (AD). Hay que considerar, además, que el art. 3.1.1.1 del PTEOTT señala que las condiciones establecidas en el capítulo 3 de la Normativa son de directa aplicación a la autorización de establecimientos turísticos a partir de la entrada en vigor del propio PTEOTT.

Pues bien, de las disposiciones expuestas se deriva que, desde la entrada en vigor del PTEOTT, el uso de "Hotel Ciudad" sólo se admite en el municipio de Santa Cruz de Tenerife previa verificación de una serie de requisitos. Uno de los requisitos es que el uso de "Hotel Ciudad" debe ubicarse en un área de centralidad de la Ciudad delimitada por el planeamiento. Además, debe estar vinculado a la capacidad de negocio existente o prevista en dicha área de centralidad.

Consiguientemente, la autorización genérica del art. 7.4.4 de la Normativa del PGOU-05 para implantar uso de Hotel Ciudad con determinadas condiciones debería acotarse para señalar que sólo será posible en las áreas de centralidad. Además, el planeamiento debería de delimitar las mencionadas áreas de centralidad.

4). Como se ha indicado, es necesario conciliar el apartado 2 del artículo 7.4.4 de la Normativa del PGOU-05 con lo establecido en el PTEOTT respecto a la admisibilidad del uso turístico en las áreas de centralidad.

Además, sería conveniente señalar en el texto del artículo que el término “Hotel Ciudad” equivale al de “Hotel Urbano” que se adopta en diversas normas sectoriales vigentes.

En el PGOU-05 dicho apartado 2 del art. 7.4.4 de la Normativa tiene el siguiente contenido.

2. No se considerarán cambios de uso a los efectos del párrafo anterior los que supongan el establecimiento del uso característico del área, así como los usos dotacionales comunitarios clase Equipamiento y Servicios Urbanos de Administración Pública, y uso Turístico Modalidad Hotelera (Hotel Ciudad), a pesar de que no queden recogidos expresamente en la sección potencial de la ficha de ordenación correspondiente.

En cualquier caso se habrán de respetar las condiciones establecidas en los apartados a), b), c) y d) del punto anterior.

Considerando lo que se ha expuesto, el apartado 2 del artículo 7.4.4 de la Normativa del PGOU-05 quedaría con el siguiente contenido:

2. No se considerarán cambios de uso a los efectos del párrafo anterior los que supongan el establecimiento del uso característico del área, así como los usos dotacionales comunitarios clase Equipamiento y Servicios Urbanos de Administración Pública, y uso Turístico Modalidad Hotelera (Hotel Ciudad / Hotel Urbano), a pesar de que no queden recogidos expresamente en la sección potencial de la ficha de ordenación correspondiente. En todo caso, el uso Turístico Modalidad Hotelera (Hotel Ciudad / Hotel Urbano) sólo podrá ser admitido en las áreas de centralidad establecidas a tal fin.

En cualquier caso se habrán de respetar las condiciones establecidas en los apartados a), b), c) y d) del punto anterior.

5). Como se ha indicado, el PGOU-05 no delimita las áreas de centralidad a las que se refiere el PTEOTT como zonas en las que es posible el uso turístico en la modalidad de Hotel Ciudad.

Hay que señalar que el PTEOTT no establece unos requisitos concretos que deban cumplir dichas áreas de centralidad, sólo se indica que han de ser delimitadas por el planeamiento y han de estar vinculadas a la capacidad de negocio existente o prevista.

A estos efectos, se ha elaborado un análisis de la actividad turística y de la capacidad de negocio del municipio, que se incorpora como Anexo. Este análisis concluye con la concreta delimitación, sobre la base de la división territorial del PGOU-05, de las áreas de centralidad requeridas por el PTEOTT.

Así, se considera que en el PGOU-05 son áreas de centralidad a efectos de admisibilidad de uso Hotel Urbano / Hotel Ciudad las siguientes:

Área de Centralidad Centro Histórico:

- CH-3 General Mola
- CH-4 Salamanca
- CH-6 Asunción
- CH-7 Duggi 1
- CH-8 Duggi 2
- CH-9 Anselmo Benítez
- CH-10 Álvarez de Lugo
- CH-11 Colinas Bajas
- CH-12 Los Hoteles
- CH-13 Pino de Oro
- CH-14 Rambla – Méndez Núñez
- CH-15 Mencey
- CH-16 Ramblas
- CH-17 Ancheta
- CH-18 Salesianos
- CH-19 Ángel Guimerá
- CH-20 Constructora
- CH-21 Teobaldo Power
- CH-22 Parque Recreativo
- CH-23 Toscal - Santiago
- CH-24 Toscal – San Francisco
- CH-25 La Muralla
- CH-26 El Cabo
- CH-27 Fachada Marítima
- CH-28 La Concepción
- CH-29 Centro Comercial
- CH-30 Cuadrilátero

Área de Centralidad La Salle:

- LS-2 El Greco
- LS-3 El Chapatal
- LS-4 Tomé Cano
- LS-5 La Salle
- LS-6 Rascacielos
- LS-7 Los Llanos
- LS-8 Ensanche Sur

Área de Centralidad Las Colinas:

- LC-2 Residencial Anaga I

Área de Centralidad Litoral de Anaga:

- LA-5.1 Núcleo Primitivo
- LA-6 Las Teresitas, en el ámbito de actuación "A"

C.- ACLARACIÓN DEL RÉGIMEN APLICABLE A LOS CAMBIOS DE USO EN SUELO URBANO EN EL PGOU-05

1). En el presente apartado se expondrá la problemática detectada en la aplicación del régimen de cambios de uso en suelo urbano del PGOU-05.

Como se ha explicado en otros apartados del presente documento, el PGOU-05 tiene el carácter de una Adaptación Básica del anterior PGOU-92 al DL-1/2000. El alcance limitado de dichas Adaptaciones Básicas o Simples al DL-1/2000 se recogía en la Disposición Transitoria Segunda del propio Decreto y fue completado y modificado en la Ley 2/2003, de 30 de enero, de Vivienda de Canarias.

Entre otras cuestiones, la consideración del PGOU-05 como una Adaptación Básica implicaba el mantenimiento de la misma ordenación pormenorizada del PGOU-92. Así, la Memoria del PGOU-05 explica que se mantiene esencialmente la misma ordenación pormenorizada contenida en el PGOU-92 y en sus instrumentos de desarrollo. También se expone que fue necesario introducir algunas modificaciones puntuales de la ordenación pormenorizada por motivos justificados: adaptación a disposiciones del DL-1/2000, adaptación a las determinaciones de aplicación directa del PIOT, corrección de indefiniciones o imprecisiones detectadas, incorporación de modificaciones de planeamiento tramitadas o en tramitación, etc.). Todas las modificaciones de la ordenación pormenorizada que introduce el PGOU-05 respecto del PGOU-92 se explican y justifican en el apartado 4 de su Memoria y se relacionan de forma expresa en los Anexos I y III de la Memoria.

Pues bien, en ninguna parte de la Memoria se indica que el PGOU-05 haya introducido algún cambio en el régimen de cambios de usos en suelo urbano previsto en el PGOU-92.

Sin embargo, desde la entrada en vigor del PGOU-05 se han detectado algunas diferencias en la regulación de los cambios de uso en suelo urbano respecto del régimen del PGOU-92.

2). Se pasará ahora a exponer las diferencias que se han detectado en la regulación de los cambios de uso en el suelo urbano entre PGOU-05 y PGOU-92.

a). En el PGOU-05 la regulación de cambios de uso en suelo urbano se contiene en el art. 7.4.4 de su Normativa, con el siguiente contenido:

Artículo 7.4.4. Cambios de uso en el suelo urbano consolidado.

1. La modificación de los usos pormenorizados que señala el Plan General en el suelo urbano podrá aceptarse cuando no afecte a más del veinte por ciento (20%) de la edificabilidad correspondiente y cumpla las siguientes condiciones:

- a) Justificarse por relación a los objetivos del Plan aplicables al área de que se trate, según su Memoria.
- b) Respetar las limitaciones establecidas en las Ordenanzas Municipales de Edificación y Urbanización.
- c) No producir perjuicios a terceros.
- d) Limitarse a usos no prohibidos en el área y cumplir las condiciones de compatibilidad aplicables.

2. No se considerarán cambios de uso a los efectos del párrafo anterior los que supongan el establecimiento del uso característico del área, así como los usos dotacionales comunitarios clase Equipamiento y Servicios Urbanos de Administración Pública, y uso Turístico Modalidad Hotelera (Hotel Ciudad), a pesar de que no queden recogidos expresamente en la sección potencial de la ficha de ordenación correspondiente.

En cualquier caso se habrán de respetar las condiciones establecidas en los apartados a), b), c) y d) del punto anterior.

3. En cualquier otro caso la modificación de uso se considerará Modificación del Plan General.

En el PGOU-92 la regulación de cambios de uso en suelo urbano se contiene en el art. 7.1.5 de su Normativa. Hay que señalar que durante la vigencia del PGOU-92 el texto de dicho art. 7.1.5 fue modificado. La Modificación fue aprobada definitivamente por Orden Departamental nº 522 de la Consejería de Política Territorial del Gobierno de Canarias de 6 de julio de 2000. El contenido del art. 7.1.5 después de la Modificación del año 2000 es el siguiente:

Artículo 7.1.5: Cambios de uso en el suelo urbano

1. La modificación de los usos pormenorizados que señala el Plan General en el suelo urbano común podrá aceptarse cuando no afecte a más del veinte por ciento (20%) de la edificabilidad correspondiente y cumpla las siguientes condiciones:
 - a) Justificarse por relación a los objetivos del Plan aplicables al área de que se trate, según su Memoria.
 - b) Respetar las limitaciones establecidas en el Artículo 10.5.5.
 - c) No producir perjuicios a terceros.
 - d) Limitarse a usos no prohibidos en el área y cumplir las condiciones de compatibilidad aplicables.
2. Cualquier uso asignado a una edificación, dentro del suelo urbano común, podrá sustituirse (sin que ello suponga Modificación del P.G.O.U.) por los siguientes:
 - El uso característico del área.
 - Usos dotacionales comunitarios, clase de equipamiento y servicios urbanos de administración pública.
 - Uso terciario clase hospedaje.

Siempre que cumplan las siguientes condiciones:

- a) No ser un uso prohibido en el área
- b) Respetar las limitaciones correspondientes al artículo 10.5.5.
- c) No producir perjuicios a terceros.

Se observa que el apartado 1 de los dos artículos (7.4.4 del PGOU-05 y 7.1.5 del PGOU-92) establece que aquellas parcelas que tengan usos pormenorizados establecidos en el Plan General solo podrán cambiar dicho uso cuando no se afecte a más del 20% de la edificabilidad correspondiente y verificando determinadas condiciones.

Cabe entender también que dicha limitación del 20 % no afecta a aquellas parcelas que no tengan uso pormenorizado establecidos en el Plan General. Por consiguiente, en las parcelas sin uso pormenorizado establecido podrían implantarse los usos no prohibidos en el área, pero sin la limitación del 20%¹.

b). Pues bien, la problemática detectada se produce porque en el PGOU-92 sólo tienen uso pormenorizado establecido algunas parcelas y en el caso del PGOU-05 todas las manzanas en suelo urbano se incluyen en unos planos de “Usos pormenorizados” que no existían en el PGOU-92.

Siendo esto así significaría que en el PGOU-92 solo algunas parcelas en suelo urbano tenían la limitación que se ha explicado del 20% en los cambios de uso. Sin embargo, podría interpretarse que en el PGOU-05 todas las parcelas tendrían dicha limitación.

Consiguientemente, habría parcelas en suelo urbano cuyo régimen de cambios de uso es distinto, y más restrictivo, en el PGOU-05 que el que tenían en el PGOU-92. Sin embargo, como se ha explicado, el PGOU-05 no pretendió alterar el régimen de los cambios de uso respecto al del PGOU-92.

c). Pasaremos ahora a relacionar qué parcelas en suelo urbano tienen uso pormenorizado establecido en los dos planes PGOU-92 y PGOU-05.

● Se considera que el PGOU-92 asigna uso pormenorizado en las siguientes situaciones:

- Las parcelas situadas en el ámbito Centro Histórico ya que existe un Fichero de Manzanas que establece secciones potenciales con usos por planta.
- Manzanas o parcelas en las que el Fichero de ordenación urbanística asigna, de forma expresa, un uso o destino concreto (pudiendo establecerles o no un régimen específico de usos compatibles y/o alternativos).
- Manzanas o parcelas con régimen de usos remitido a otro instrumento de ordenación en el que se pueda establecer el uso o destino concreto, secciones potenciales con usos, tolerancias entre varios usos, etc.
- Manzanas o parcelas de dotaciones y equipamientos, que tienen en la Normativa un régimen de uso propio en cuanto a sustituciones, compatibilidades y usos alternativos.

¹ Por aplicación del art. 8.1.4, apartado 2 de la Normativa del PGOU-05 (artículo 10.1.4, apartado 2 en el caso del PGOU-92) se admitirán los usos no prohibidos en la normativa particular de la zona o sector, con determinadas condiciones y límites.

- En el PGOU-05 las parcelas con uso pormenorizado establecido son las mismas que se han relacionado respecto del PGOU-92 ya que, como se ha expuesto, se mantuvo la misma ordenación pormenorizada.

Sin embargo, como ya se ha explicado, el PGOU-05 incluye dentro de su documentación unos planos denominados “Plano de Usos Pormenorizados” que no existían en el PGOU-92.

Sin embargo, hay que observar que estos “Planos de usos pormenorizados” sólo asignan a las manzanas el uso característico del área en el que se incluyen (residencial, industrial, ...) y a señalan las parcelas de dotaciones, equipamientos y espacios libres. En muchos casos el uso de la parcela está mucho más “pormenorizado” en las secciones potenciales de las fichas de manzana del Centro Histórico o en las determinaciones del Fichero de Ordenación.

En cualquier caso, como resultado de la aparición de dichos planos en el PGOU-05 se pasa de una situación en la que solo determinadas parcelas tienen “usos pormenorizado” (en el PGOU—92) a otra en la que virtualmente todas las parcelas lo tienen (en el PGOU-05).

d). Pues bien, como se ha explicado, el PGOU-05 no pretende alterar el régimen de cambios de usos del PGOU-92. Por consiguiente, se hace necesario precisar o matizar el contenido del apartado 1 del art. 7.4.4 para darle el mismo sentido y alcance que tenía en el PGOU-92 (es decir, para que las parcelas a las que se refiera la limitación del 20% sean las mismas que en PGOU-92). Para ello se tendría que sustituir la referencia a usos pormenorizados por otra que identifique las mismas parcelas que en el PGOU-92.

En el PGOU-05 dicho apartado 1 del art. 7.4.4 de la Normativa tiene el siguiente contenido.

1. La modificación de los usos pormenorizados que señala el Plan General en el suelo urbano podrá aceptarse cuando no afecte a más del veinte por ciento (20%) de la edificabilidad correspondiente y cumpla las siguientes condiciones:

- a) Justificarse por relación a los objetivos del Plan aplicables al área de que se trate, según su Memoria.*
- b) Respetar las limitaciones establecidas en las Ordenanzas Municipales de Edificación y Urbanización.*
- c) No producir perjuicios a terceros.*
- d) Limitarse a usos no prohibidos en el área y cumplir las condiciones de compatibilidad aplicables.*

Considerando lo que se ha expuesto, el apartado 1 de dicho artículo 7.4.4 de la Normativa del PGOU-05 quedaría con el siguiente contenido:

1. La modificación de los usos pormenorizados que señala el Plan General en el suelo urbano podrá aceptarse cuando no afecte a más del veinte por ciento (20%) de la edificabilidad correspondiente y cumpla las siguientes condiciones:

- a) Justificarse por relación a los objetivos del Plan aplicables al área de que se trate, según su Memoria.
- b) Respetar las limitaciones establecidas en las Ordenanzas Municipales de Edificación y Urbanización.
- c) No producir perjuicios a terceros.
- d) Limitarse a usos no prohibidos en el área y cumplir las condiciones de compatibilidad aplicables.

A los efectos de aplicar esta disposición se considera que tienen usos pormenorizados establecidos en el Plan General las siguientes manzanas o parcelas:

- Las manzanas o parcelas para las que el Plan General establezca secciones potenciales con usos por planta.
- Manzanas o parcelas a las que el Fichero de ordenación urbanística asigna, de forma expresa, un uso o destino concreto (pero sólo en aquellos casos en los que el Fichero no le asigne también su régimen propio de usos compatibles y/o alternativos).

ANEXO

**JUSTIFICACIÓN DE LA DELIMITACIÓN DE LAS ÁREAS DE CENTRALIDAD EN LAS
QUE SE ADMITE LA IMPLANTACIÓN DE HOTELES DE CIUDAD**

ÍNDICE

1.	INTRODUCCIÓN.....	1
2.	ZONA DE GRAN AFLUENCIA TURÍSTICA.....	2
3.	CUANTIFICACIÓN DE LA OFERTA DE ALOJAMIENTO TURÍSTICO HOTELERO.....	3
4.	ANÁLISIS DE LOS PRINCIPALES INDICADORES TURÍSTICOS.....	4
5.	PERFIL DEL TURISTA.....	5
6.	TURISMO DE CRUCEROS.....	9
7.	RECURSOS TURÍSTICOS.....	10
8.	CONCLUSIÓN.....	18
9.	DELIMITACIÓN DE LAS ÁREAS DE CENTRALIDAD.....	18

1. INTRODUCCIÓN

El Plan Territorial Especial de Ordenación Turística Insular de Tenerife (PTEOTT) fue aprobado definitivamente y de forma parcial por Acuerdo de la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias adoptado en sesión celebrada el 6 de abril de 2005. El citado Acuerdo fue publicado en el BOC nº 168, de 26 de agosto de 2005; y sus disposiciones normativas fueron publicadas en el BOC nº 231, de 24 de noviembre de 2005.

El PTEOTT no reconoce al municipio de Santa Cruz de Tenerife como zona turística, estableciendo expresamente en el apartado 3.c) del artículo 2.1.1. de sus Disposiciones Normativas (AD) que:

“El Área capitalina Santa Cruz-La Laguna no se identifica con ningún Ámbito de Referencia Turístico, por lo que se constituye como modelo turístico específico sobre su capacidad de oferta comercial y urbana, destino para visitas de carácter comercial, cultural o de eventos específicos así como, puerto de relación con las líneas de cruceros y viajes marítimos”.

El PTEOTT dedica el Capítulo 3 de sus Disposiciones Normativas a la ordenación específica del uso turístico, estableciendo, en su artículo 3.1.1 (AD):

“[...] las condiciones a las que deben someterse los establecimientos turísticos, cualquiera que sea su localización en el ámbito insular condiciones que, sin perjuicio de las establecidas por la legislación sectorial, son de directa aplicación a la autorización de establecimientos turísticos a partir de la entrada en vigor del Plan”.

Para el municipio de Santa Cruz de Tenerife, tales condiciones se concretan en el artículo 3.2 (AD), según el cual:

“3.2.- ESTABLECIMIENTOS TURÍSTICOS CONVENCIONALES

- 1-AD. Los **establecimientos turísticos convencionales** son propios de las Áreas con destino Turístico y Mixtas, y se admiten exclusivamente en ellas, en los términos establecidos en los artículos 4.2.1 y siguientes del PTOTT.
- 2-AD. En el ámbito insular no comprendido en las Zonas Turísticas definidas en este Plan, se admitirán estos establecimientos con carácter excepcional, [...], cuando constituyan establecimientos hoteleros que se proyecten **en suelo urbano consolidado de carácter no turístico, con categoría mínima de tres estrellas** y se hallen en alguna de las situaciones siguientes:
 - a) Los **hoteles de ciudad**, en los términos del artículo 1.4.2.8 PIOT, situados en Santa Cruz de Tenerife y San Cristóbal de La Laguna serán admisibles en las áreas de centralidad de la Ciudad delimitadas en el planeamiento urbanístico y vinculados a la capacidad de negocio existente o prevista en la misma”.

Por tanto, de acuerdo con el PTEOTT, la implantación de establecimientos turísticos convencionales en Santa Cruz de Tenerife ha de verificar la concurrencia de los siguientes requisitos:

1. Localizarse en suelo urbano consolidado de carácter no turístico.
2. Implantarse en las áreas de centralidad delimitadas en el planeamiento urbanístico y vinculados a la capacidad de negocio existente o prevista.
3. Tratarse de establecimientos hoteleros, en concreto, hoteles de ciudad, con categoría mínima de tres estrellas.

Para satisfacer el segundo de estos requisitos, se incorpora, a continuación, un análisis sobre la actividad turística del municipio y los criterios de admisibilidad del uso turístico en la modalidad de hotel de ciudad en los términos establecidos en el PTEOTT. Dicho análisis concluye con la concreta delimitación de las áreas de centralidad en las que se admitirá la implantación de tales establecimientos.

2. ZONA DE GRAN AFLUENCIA TURÍSTICA

Si bien, de acuerdo con las determinaciones del PTEOTT, Santa Cruz de Tenerife no es zona turística, por Orden de 27 de junio de 2011 del Consejero de Empleo, Industria y Comercio se declaró zona de gran afluencia turística¹, sin limitación temporal alguna, su casco histórico, “delimitado por la zona comprendida dentro del perímetro de las Avenidas Marítima y Francisco La Roche; la Rambla de Santa Cruz y la Avenida de las Asuncionistas; y por la calle San Sebastián hasta su confluencia con la Avenida Marítima conforme al plano que se incorpora como anexo de esta Orden”, lo que supone que dicha zona queda exceptuada del régimen general de horarios comerciales.



En dicha Orden de 27 de junio de 2011 se recoge expresamente que en el municipio existen “recursos atractivos, infraestructuras o equipamientos turísticos comerciales que suscitan la afluencia de un elevado número de visitantes”.

¹ BOC nº 133, de 7 de julio de 2011.

3. CUANTIFICACIÓN DE LA OFERTA DE ALOJAMIENTO TURÍSTICO HOTELERO

Según los datos publicados por el Instituto Canario de Estadística (ISTAC) en sus Encuestas de Alojamiento Turístico, en el año 2019, la oferta de alojamiento turístico hotelero (incluidas las pensiones) en Santa Cruz de Tenerife es, de media, de 25 establecimientos y 2.714 plazas, que suponen el 3% de las plazas hoteleras ofertadas en la isla en ese mismo año. Por categorías, 20 establecimientos y 1.333 plazas corresponden a la categoría inferior (1-2-3 estrellas), mientras que 5 establecimientos y 1.381 plazas corresponden a la superior (4-5 estrellas).



Fuente: Encuestas de Alojamiento Turístico, Instituto Canario de Estadística (ISTAC) y elaboración propia.

Entre 2010 y 2019, apenas se ha producido variación en el número total de establecimientos y plazas, si bien ha habido un paulatino incremento del peso relativo de la oferta de mayor calidad (que aumenta de 596 a 1.381 plazas) en detrimento de la oferta de 1 a 3 estrellas (que se reduce de 2.095 a 1.333 plazas).

La Consejería de Turismo, Industria y Comercio del Gobierno de Canarias contabiliza alguna plaza hotelera más, en concreto, 2.819 con la siguiente distribución por categorías: 507 de 5 estrellas, 829 de 4 estrellas, 674 de 3 estrellas, 482 de 2 estrellas, 218 de 1 estrellas y 109 con calificación provisional (100 de 4 estrellas y 9 de 3 estrellas).

Los establecimientos alojativos hoteleros del municipio, excluidas las pensiones, son los que se detallan a continuación (se anexa Plano nº 1 con su localización):

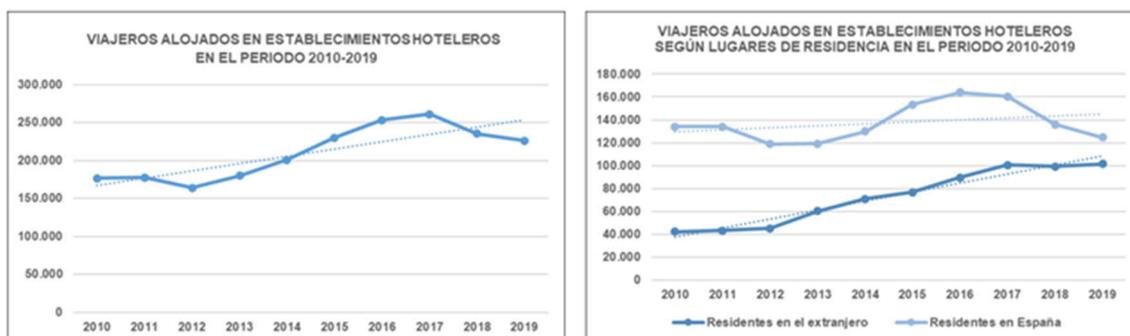
CATEGORÍA	DENOMINACIÓN	REFERENCIA EN PLANO
5 ESTRELLAS	IBEROSTAR HOTEL MENCEY	1
4 ESTRELLAS	HOTEL SILKEN ATLÁNTIDA	2
	URBAN ANAGA HOTEL	3
	HOTEL ESCUELA SANTA CRUZ	4
	HOTEL NH TENERIFE	5
	HOTEL AC TENERIFE	6
3 ESTRELLAS	HOTEL TABURIENTE	7
	HOTEL COLÓN RAMBLA	8
	HOTEL OCCIDENTAL SANTA CRUZ CONTEMPORÁNEO	9
	HOTEL PRÍNCIPE PAZ	10
	HOTEL ADONIS PLAZA	11
	HOTEL ADONIS CAPITAL	12
	HOTEL TANAUSÚ	13
2 ESTRELLAS	HOTEL ATLÁNTICO	14
	HOTEL PELINOR	15
	HOTEL CALEDONIA NÁUTICO	16
1 ESTRELLA	HOTEL OCÉANO	17
	HOTEL HORIZONTE	18

Nota: Se incluye el Hotel AC Tenerife, de reciente apertura y para el que no se dispone de datos estadísticos.

4. ANÁLISIS DE LOS PRINCIPALES INDICADORES TURÍSTICOS

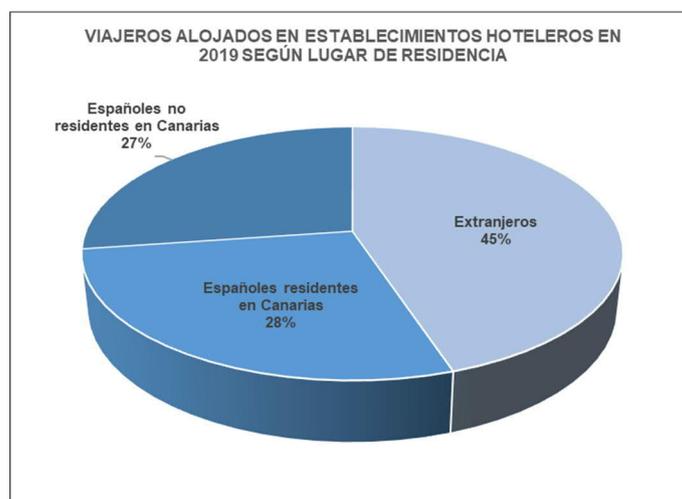
Según las Encuestas de Alojamiento Turístico realizadas por el Instituto Canario de Estadística (ISTAC), los viajeros alojados en establecimientos hoteleros en el año 2019 en Santa Cruz de Tenerife fueron 226.221 (6% los viajeros alojados en hoteles en Tenerife), que sumaron 512.189 pernотaciones, con una estancia media de 2,3 días.

La evolución de los viajeros alojados en el periodo 2010-2019 es ascendente, marcando un máximo en el año 2017, en el que se contabilizaron 261.071 viajeros alojados. Si se tiene en cuenta la procedencia de los viajeros, los alojados residentes en España registran una tendencia lineal en los diez años considerados, con una disminución a partir del año 2015, mientras que la tendencia de los residentes en el extranjero es claramente ascendente en todo el periodo. Las pernотaciones muestran idéntica evolución.



Fuente: Encuestas de Alojamiento Turístico, Instituto Canario de Estadística (ISTAC) y elaboración propia.

De los 226.221 viajeros alojados en el año 2019, el 45% son extranjeros (principalmente británicos y alemanes), el 28% residentes canarios y el 27% restante españoles no residentes en Canarias. Por categorías, el 51% se alojó en establecimientos de 1 a 3 estrellas con una estancia media de 2,2 días, y el 49% restante lo hizo en establecimientos de 4 a 5 estrellas con una estancia media de 2,4 días.



Fuente: Encuestas de Alojamiento Turístico, Instituto Canario de Estadística (ISTAC) y elaboración propia.

La tarifa media diaria² de los establecimientos hoteleros en 2019 fue de 63,40 €, el ingreso por habitación disponible³, 43,18 €, y los ingresos totales⁴, 23,31 millones de €. Según los datos ofrecidos por el Barómetro de la Rentabilidad y el Empleo de los Destinos Turísticos Españoles del año 2019, elaborado por Exceltur,

² La tarifa media diaria son los ingresos medios diarios obtenidos por habitación ocupada y referidos exclusivamente a la prestación del servicio de alojamiento, sin incluir el resto de servicios ofrecidos por el establecimiento.

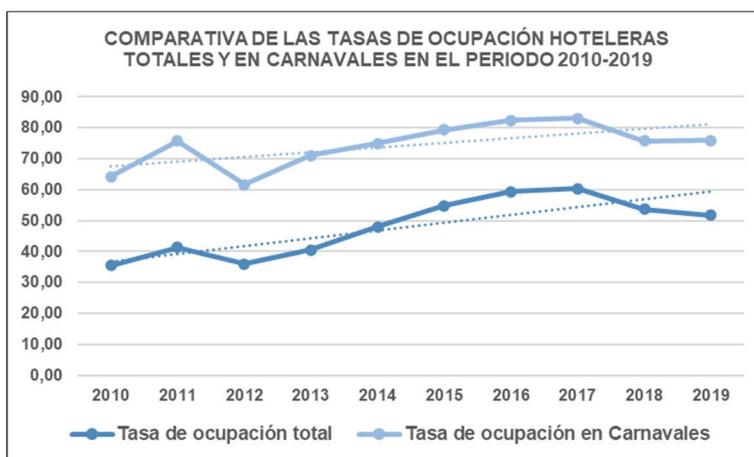
³ Los ingresos por habitación disponible son los ingresos medios diarios obtenidos por habitación disponible y referidos exclusivamente a la prestación del servicio de alojamiento, sin incluir el resto de servicios ofrecidos por el establecimiento.

⁴ Los ingresos totales con el producto de la tarifa media diaria por las habitaciones ocupadas.

el ingreso medio por habitación disponible es algo superior, concretamente de 45,60 €, lo que sitúa a Santa Cruz de Tenerife en el puesto nº 18 de su ranking de destinos urbanos.

Si se tiene en cuenta la categoría de los establecimientos, la tarifa media diaria en hoteles de 4 a 5 estrellas fue de 80,70 € y el ingreso por habitación disponible de 56,68 €, frente a los 47,84 € y 31,71 €, respectivamente, correspondiente a los establecimientos de 1 a 3 estrellas; de forma que el 60% de los ingresos totales se obtuvo en los hoteles de mayor categoría.

La tasa de ocupación⁵ hotelera en 2019 fue del 52% (50% en establecimientos de 1 a 3 estrellas y 53% en establecimientos de 4 a 5 estrellas). Sin embargo, los datos específicos de ocupación hotelera en Carnavales son muy superiores, concretamente del 76% (72% en 1-3 estrellas y 80% en 4-5 estrellas), reflejando así la importancia y proyección de estas fiestas, auténtico foco de atracción de turistas al municipio.



Fuente: Encuestas de Alojamiento Turístico, Instituto Canario de Estadística (ISTAC) y elaboración propia.

En cuanto al empleo turístico en el municipio, los datos ofrecidos por el Barómetro de la Rentabilidad y el Empleo de los Destinos Turísticos Españoles del año 2019 arrojan 4.407 empleos turísticos en diciembre de dicho año⁶, lo que sitúa al municipio en el puesto nº 11 del ranking de empleo turístico total en destinos urbanos.

Por su parte, la Estadística de Empleo Registrado del Instituto Canario de Estadística (ISTAC) recoge 6.995 empleos en el municipio en la rama de hostelería en el cuarto trimestre de 2019 (5,4% del total de empleos registrados en el trimestre), de los que 944 corresponden a servicios de alojamiento y 6.051 a servicios de comidas y bebidas. Además, se registraron 735 empleos en agencias de viajes, operadores turísticos y servicios de reservas. Por su parte, la Estadística de Afiliación a la Seguridad Social, elaborada por el Instituto Canario de Estadística (ISTAC) a partir de datos de la Tesorería General de la Seguridad Social e Instituto Social de la Marina, contabiliza 7.548 afiliados en la rama de hostelería durante el cuarto trimestre de 2019 (6% del total de afiliaciones del trimestre).

5. PERFIL DEL TURISTA

Para conocer el perfil de los viajeros alojados en el municipio, hay que acudir a la Encuesta sobre Gasto Turístico⁷ elaborada por el Instituto Canario de Estadística (ISTAC), cuyos resultados principales, para turistas de 16 años y más años y referidos al año 2019, son los siguientes:

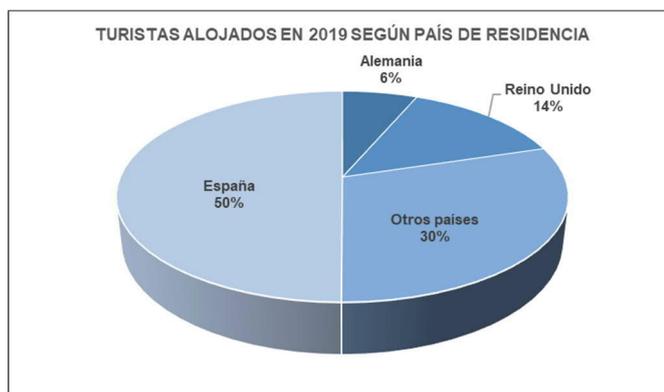
- El 61% son hombres y el 39% mujeres.
- El 70% tiene entre 16 y 44 años, y el 30% más de 44 años.

⁵ La tasa de ocupación en la relación, expresada en porcentaje, entre las pernотaciones totales en un mes determinado y el producto de las plazas hoteleras por el número de días del mes.

⁶ Según se recoge en el Barómetro de la Rentabilidad y el Empleo de los Destinos Turísticos Españoles del año 2019, en el cálculo del empleo turístico se consideran únicamente los afiliados a la Seguridad Social en ramas turísticas, esto es: las ramas directamente vinculadas con el turismo (hostelería, agencias de viajes, transportes, ocio y cultura) y la rama de comercio minorista, por su relevancia en el gasto en destino de los turistas.

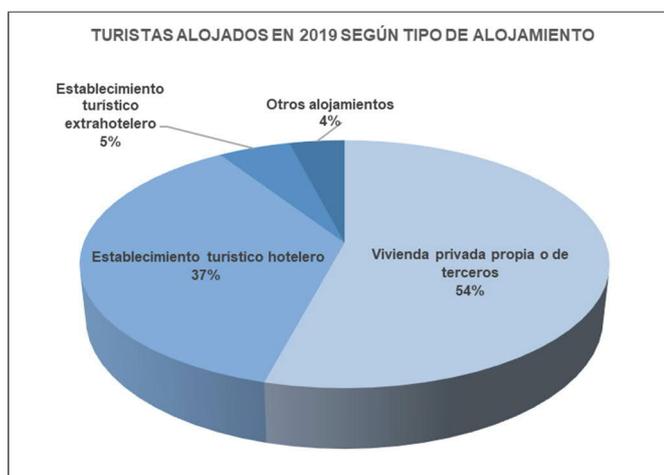
⁷ En la Encuesta de Gasto Turístico queda excluido el turismo interno, entendido como el compuesto por los ciudadanos residentes en Canarias.

- El 31% viaja solo, el 41% en pareja y el 14% con hijos. Sólo el 10% viaja acompañado de niños menores de 13 años.
- El 86% son laboralmente activos, y el 14% inactivos; teniendo el 67% tiene un nivel de ingresos inferior a 50.000 € y el 33% de 50.000 € o superior.
- El 3% tiene como máximo estudios primarios, el 15% estudios secundarios y el 83% estudios superiores.
- El 50% de los turistas es español, el 14% de Reino Unido y el 6% alemán y el 30% restante de otros países.



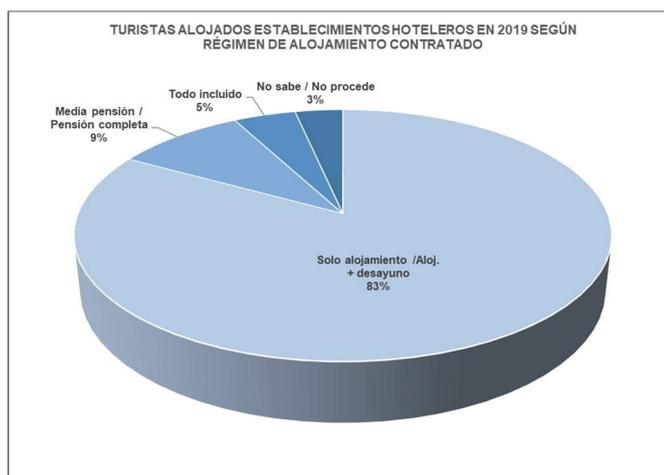
Fuente: Encuesta sobre Gasto Turístico, Instituto Canario de Estadística (ISTAC) y elaboración propia.

- El 42% de los turistas escogió un alojamiento turístico para su estancia (37% en establecimientos hoteleros y 5% en extrahoteleros), mientras que el 54% se alojó en su propia vivienda o en la de amigos/familiares y el 4% restante en otro tipo de alojamiento.



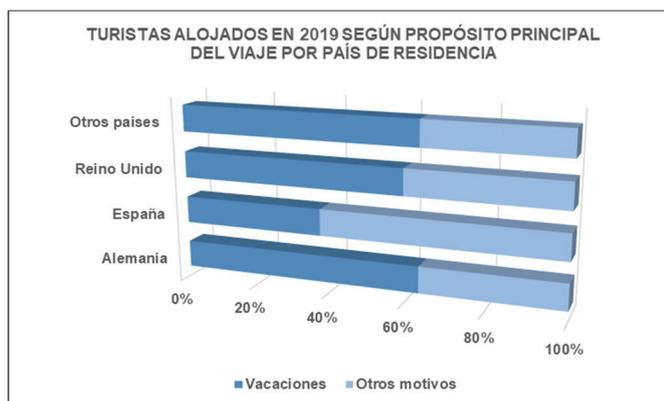
Fuente: Encuesta sobre Gasto Turístico, Instituto Canario de Estadística (ISTAC) y elaboración propia.

- El 83% de los turistas alojados en establecimientos hoteleros escogió como régimen de alojamiento el de «solo alojamiento o alojamiento y desayuno», el 9% escogió el de «media pensión o pensión completa» y únicamente el 5% eligió el «todo incluido».



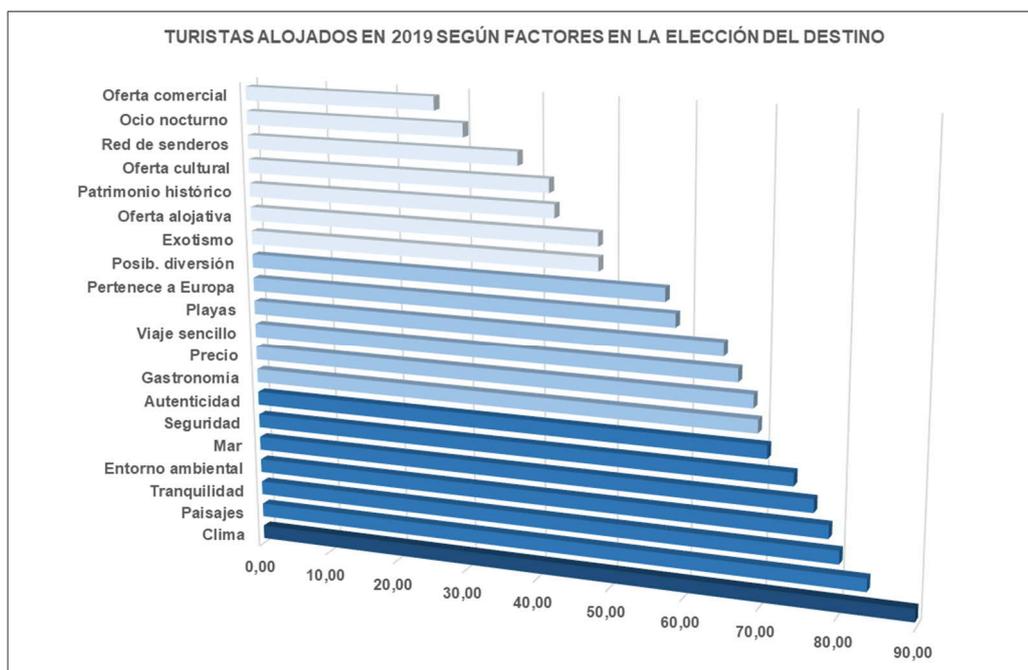
Fuente: Encuesta sobre Gasto Turístico, Instituto Canario de Estadística (ISTAC) y elaboración propia.

- El principal propósito del viaje fueron las vacaciones para aproximadamente el 60% los turistas extranjeros, mientras que los españoles viajaron principalmente por otros motivos (viaje de negocios, salud, etc.).



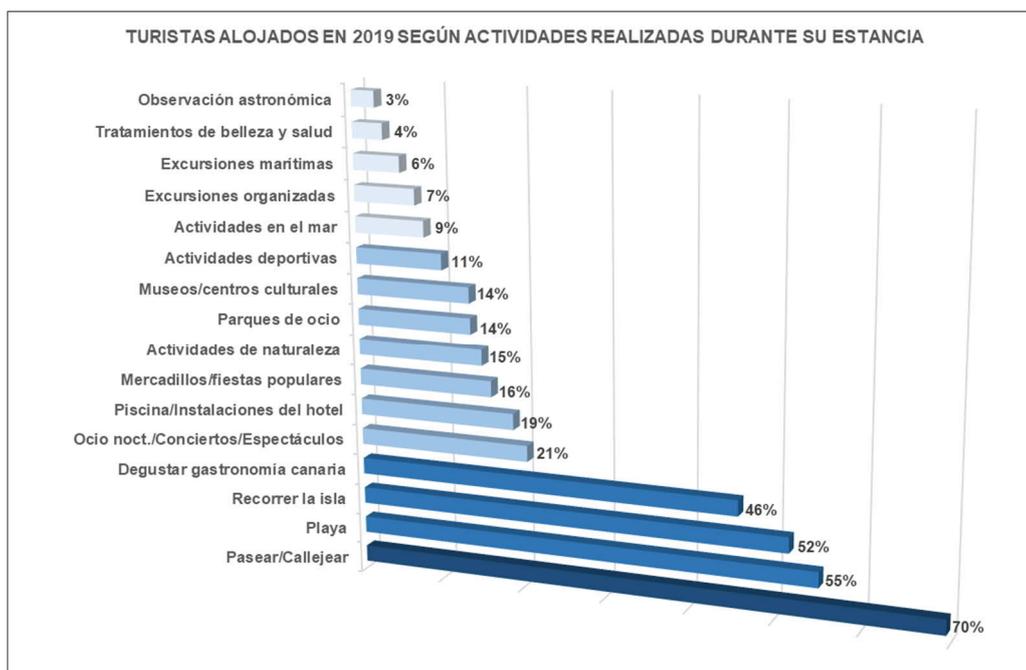
Fuente: Encuesta sobre Gasto Turístico, Instituto Canario de Estadística (ISTAC) y elaboración propia.

- Entre los factores que motivaron la elección del destino se distinguen tres grupos:
 - o Un primer grupo, integrado por aquellos factores muy o bastante importantes para más del 70% de los turistas: clima, paisajes-entorno ambiental-mar, tranquilidad-seguridad-autenticidad del destino. Entre estos factores destaca el clima por encima de los demás, al ser considerado muy o bastante importante por el 90% de los turistas.
 - o Un segundo grupo, formado por aquellos factores muy o bastante importantes para el 50-70% de los turistas: gastronomía, precio, playas, pertenencia a Europa-viaje sencillo y posibilidades de diversión.
 - o Un tercer y último grupo, constituido por aquellos factores a los que la mayoría de turistas otorgaron menor importancia: exotismo, red de senderos, oferta alojativa-comercial-de ocio nocturno y patrimonio histórico-oferta cultural.



Fuente: Encuesta sobre Gasto Turístico, Instituto Canario de Estadística (ISTAC) y elaboración propia.

- En cuanto a las actividades realizadas por los turistas durante su estancia, el 67% pasa más de 8 horas diarias fuera del alojamiento y el 33% pasa 8 o menos horas. En orden de importancia, estas se pueden agrupar de la siguiente manera:
 - o En primer lugar, pasear o callejear, actividad realizada por el 70% de los turistas.
 - o Un segundo grupo integrado por ir a la playa, recorrer la isla y degustar gastronomía local, actividades realizadas por el 55%, 52% y 46% de los turistas, respectivamente.
 - o Un tercer grupo formado por aquellas actividades realizadas por el 10-20% de los turistas, tales como acudir a locales de ocio nocturno, conciertos y espectáculos, disfrutar de las instalaciones del hotel, ir a mercadillos y fiestas populares, ir a museos y centros culturales y realizar actividades en la naturaleza.
 - o Un cuarto y último grupo en el que se incluyen aquellas actividades realizadas por menos del 10% de los turistas: actividades en el mar, excursiones organizadas y tratamientos de belleza y salud.



Fuente: Encuesta sobre Gasto Turístico, Instituto Canario de Estadística (ISTAC) y elaboración propia.

- La valoración media que otorgaron a su viaje los turistas alojados en Santa Cruz de Tenerife fue de 8,70 puntos sobre 10. El 52% califica su experiencia del viaje como «mejor o mucho mejor de lo esperado», el 45% como «a la altura de lo esperado» y sólo el 3% como «peor o mucho peor de lo esperado».
- Los turistas alojados en el municipio puntúan con un 8,91 sobre 10 la intención de volver, y con un 9,04 la intención de recomendar.
- ⁸El gasto medio total realizado por los turistas en 2019 fue de 658 €, y el gasto medio por turista y día de 115 €. La facturación total fue de 115,9 millones de €. Por nacionalidades, los españoles son los de mayor gasto diario (121,35 €), y los turistas de Reino Unido los que menos gastan al día (87,73 €).

6. TURISMO DE CRUCEROS

No se puede perder de vista la importancia del turismo de cruceros en el municipio de Santa Cruz de Tenerife, en la medida en que el puerto capitalino es tanto puerto de escala como puerto de base de numerosos cruceros.

Se trata de una actividad en alza, como lo demuestra el hecho de que, durante el periodo 2010-2019, el volumen de cruceristas en el Puerto de Santa Cruz de Tenerife se incrementó un 38%, pasando de 536.331 a 739.101, tal y como recogen las estadísticas publicadas por la Autoridad Portuaria de Santa Cruz de Tenerife. La mayor afluencia de cruceristas se produce en los meses de noviembre a marzo (temporada de invierno), y la menor entre junio y agosto.

En el año 2010, los cruceristas en tránsito (aquellos que utilizan el Puerto de Santa Cruz de Tenerife como escala) fueron 330.529, mientras que los que iniciaron / finalizaron su crucero en el puerto capitalino (puerto base) fueron 205.802, lo que supone respectivamente el 62% y el 38% del volumen total de cruceristas de ese año. Mientras que en el año 2019, los cruceristas en tránsito fueron 529.645 y los cruceristas en puerto base 209.456, es decir, el 72% y el 28% del total anual respectivamente. Por tanto, el volumen de cruceristas en tránsito ha aumentado un 60% en estos diez años, mientras que los cruceristas en puerto base sólo lo han hecho un 2%.

⁸ La Encuesta sobre Gasto Turístico no permite conocer, a nivel de municipio, el gasto realizado por los turistas en origen y en destino.

Estos datos muestran que hay margen suficiente para que, como en el caso del Puerto de Las Palmas (el 34% de los cruceristas totales son cruceristas en tránsito, y el 66% son cruceristas en puerto base, según los datos de la Autoridad Portuaria de Las Palmas correspondientes al año 2019), incremente su actividad como puerto base de cruceros, lo que, en última instancia, depende de diversos factores tales como las decisiones de las compañías navieras en la elección de sus rutas, las demandas de los cruceristas y la coyuntura internacional, así como de la existencia de unas infraestructuras turísticas suficientes y eficaces, entre las que se encuentra la capacidad de ofrecer a los cruceristas un alojamiento de calidad, lo que constituye una oportunidad para desarrollar y cualificar la oferta turística de alojamiento del municipio, dada la tendencia imperante de combinar el viaje en crucero con la estancia de varios días en un destino urbano cercano al puerto base.

7. RECURSOS TURÍSTICOS

En este apartado se relacionan los principales recursos con capacidad para atraer turistas con los que cuenta el municipio, situados mayoritariamente en la zona de gran afluencia turística y su entorno.

Se anexa Plano nº 2 con su localización.

- Parques, plazas y jardines:

DENOMINACIÓN	REFERENCIA EN PLANO
ALAMEDA DEL DUQUE DE SANTA ELENA	1
PALMETUM DE SANTA CRUZ	2
PARQUE CULTURAL VIERA Y CLAVIJO	3
PARQUE DE LA GRANJA	4
PARQUE DE LAS INDIAS	5
PARQUE GARCÍA SANABRIA	6
PLAZA DE ESPAÑA	7
PLAZA DE LA CANDELARIA	8
PLAZA DE LA PAZ	9
PLAZA DE PEDRO SCHWARTZ (PLAZA MILITAR)	10
PLAZA DE SAN FRANCISCO	11
PLAZA DE SANTO DOMINGO	12
PLAZA DE VEINTICINCO DE JULIO (PLAZA DE LOS PATOS)	13
PLAZA DEL GENERAL WEYLER	14
PLAZA DEL PRÍNCIPE DE ASTURIAS	15
PLAZA ISLA DE LA MADERA	16

Fuente: Plan Director de Turismo de Santa Cruz de Tenerife 2014.

- Museos y espacios culturales:

DENOMINACIÓN	REFERENCIA EN PLANO
AUDITORIO DE TENERIFE ADÁN MARTÍN	17
CASA DEL CARNAVAL DE SANTA CRUZ DE TENERIFE	18
CASA PISACA	19
CENTRO DE ARTE LA RECOVA	20
CENTRO DE INTERPRETACIÓN CASTILLO SAN CRISTÓBAL	21
CENTRO DE INTERPRETACIÓN DE LA I Y II EXPOSICIÓN INTERNACIONAL DE ESCULTURAS EN LA CALLE 1973 Y 1994	22
CENTRO INTERNACIONAL DE FERIAS Y CONGRESOS DE TENERIFE	23
CÍRCULO DE BELLAS ARTES DE TENERIFE	24
ESPACIO CULTURAL EL TANQUE	25
ESPACIO LA GRANJA	26

DENOMINACIÓN	REFERENCIA EN PLANO
MUSEO DE LA NATURALEZA Y EL HOMBRE	27
MUSEO HISTÓRICO MILITAR DE CANARIAS	28
MUSEO MUNICIPAL DE BELLAS ARTES	29
REAL ACADEMIA CANARIA DE BELLAS ARTES DE SAN MIGUEL ARCÁNGEL	30
SALA DE ARTE CONTEMPORÁNEO	31
SALA DE ARTE LOS LAVADEROS	32
SALA DE EXPOSICIONES DEL PARLAMENTO DE CANARIAS	33
SALA DE EXPOSICIONES Y ESPACIO CULTURAL CAJA CANARIAS	34
SALAS DE ARTE DEL GOBIERNO DE CANARIAS EN TENERIFE	35
SALAS DEL PARQUE GARCÍA SANABRIA	36
TEA TENERIFE ESPACIO DE LAS ARTES	37
TEATRO GUIMERÁ	38

Fuente: Plan Director de Turismo de Santa Cruz de Tenerife 2014, Guía de Museos y Espacios Culturales de Canarias (Dirección General de Patrimonio, Consejería de Turismo, Cultura y Deportes del Gobierno de Canarias), Consejería de Educación, Cultura y Deportes del Gobierno de Canarias y elcorazondetenerife.com.

- Bienes de Interés Cultural:

CATEGORÍA	DENOMINACIÓN	REFERENCIA EN PLANO
CONJUNTO HISTÓRICO	ANTIGUO SANTA CRUZ	-
	BARRIO DE LOS HOTELES – PINO DE ORO	-
	EL TOSCAL	-
MONUMENTO	ANTIGUO HOSPITAL CIVIL	39
	ANTIGUO MERCADO	40
	AYUNTAMIENTO DE SANTA CRUZ DE TENERIFE	41
	CASA MASCAREÑO	42
	CASINO DE TENERIFE Y BIENES MUEBLES VINCULADOS	43
	CASTILLO DE PASO ALTO	44
	CASTILLO DE SAN ANDRÉS	45
	CASTILLO DE SAN JOAQUÍN	46
	CASTILLO DE SAN JUAN BAUTISTA	47
	CEMENTERIO DE SAN RAFAEL Y SAN ROQUE	48
	EDIFICIO DEL ANTIGUO COLEGIO LA ASUNCIÓN	49
	EDIFICIO DEL CÍRCULO DE LA AMISTAD XII DE ENERO	50
	EDIFICIO DEL PARLAMENTO DE CANARIAS	51
	EDIFICIO LA FINANCIERA	52
	EDIFICIO VILLASEGURA	53
	ERMITA DE SAN TELMO	54
	ERMITA DE SANTA CATALINA, TAGANANA	55
	ESCUELA DE ARTES APLICADAS Y OFICIOS ARTÍSTICOS	56
	ESPACIO CULTURAL EL TANQUE	57
	HACIENDA DE LAS PALMAS DE ANAGA Y BIENES MUEBLES VINCULADOS	58
IGLESIA DE NUESTRA SEÑORA DE LA CONCEPCIÓN	59	
IGLESIA DE NUESTRA SEÑORA DE LAS NIEVES DE TAGANANA Y BIENES MUEBLES VINCULADOS	60	
IGLESIA PARROQUIAL DE SAN FRANCISCO	61	

CATEGORÍA	DENOMINACIÓN	REFERENCIA EN PLANO
	MUSEO MUNICIPAL DE BELLAS ARTES	62
	PALACIO DE CARTA	63
	TEATRO GUIMERÁ	64
	TEMPLO MASÓNICO	65
	EL PALACIO INSULAR	66
SITIO HISTÓRICO, SITIO ETNOLÓGICO Y JARDÍN HISTÓRICO	MOLINO DE BARRANCO GRANDE	67
	MOLINO DE CUEVAS BLANCAS	68
	MOLINO DE LLANO DEL MORO	69
	PARQUE GARCÍA SANABRIA Y BIENES MUEBLES VINCULADOS	70
MUEBLE	EL GUERRERO DE GOSLAR	71
	FEMME BOUTELLE	72
	MURALES DE JOSÉ AGUIAR UBICADOS EN EL SALÓN NOBLE DEL CABILDO INSULAR DE TENERIFE	73
	MURALES DE NÉSTOR MARTÍN-FERNÁNDEZ DE LA TORRE UBICADOS EN EL CASINO DE SANTA CRUZ DE TENERIFE	74

Fuente: Consejería de Educación, Cultura y Deportes del Gobierno de Canarias y elcorazondetenerife.com.

- Otro patrimonio cultural:

DENOMINACIÓN	REFERENCIA EN PLANO
CASA DE LA PÓLVORA	75
ERMITA DE NUESTRA SEÑORA DE REGLA	76

Fuente: Fundación CICOP (Centro Internacional para la Conservación del Patrimonio).

- Otros recursos:

DENOMINACIÓN	REFERENCIA EN PLANO
AVENIDA FRANCISCO LA ROCHE	77
CALLE CASTILLO	78
CALLE LA NORIA	79
CASINO DE SANTA CRUZ DE TENERIFE	80
ESTADIO DE FÚTBOL HELIODORO RODRÍGUEZ LÓPEZ	81
EXPOSICIÓN DE ESCULTURAS EN LA CALLE	82
MERCADO NUESTRA SEÑORA DE ÁFRICA	83
MIRADOR DE LOS CAMPITOS	84
PARQUE MARÍTIMO CÉSAR MANRIQUE	85
PLAYA LAS TERESITAS	86

Fuente: Plan Director de Turismo de Santa Cruz de Tenerife 2014 y elcorazondetenerife.com.

- Puntos de información turística:

DENOMINACIÓN	REFERENCIA EN PLANO
OFICINA DE TURISMO DE PLAZA DE ESPAÑA	87
PUNTO DE INFORMACIÓN TURÍSTICA DE ATENCIÓN A CRUCEROS	88

Fuente: elcorazondetenerife.com

- Fiestas de interés turístico:

DENOMINACIÓN
FIESTAS DE CARNAVAL
FIESTAS DE LA CRUZ (FIESTAS DE MAYO)

Fuente: Consejería de Educación, Cultura y Deportes del Gobierno de Canarias.

Mención especial merecen las Fiestas de Carnaval, dada su gran capacidad de atracción de visitantes al municipio. Así, en la Memoria Anual 2019 de la Sociedad de Desarrollo de Santa Cruz de Tenerife se cuantifica el impacto del Carnaval de Santa Cruz de Tenerife en la economía local, arrojando los siguientes resultados principales para el periodo que va del 25 febrero al 10 de marzo de 2019:

- o Se alojaron 14.489 turistas, que sumaron 34.048 pernотaciones y un gasto total de 1,52 millones de €
 - o Se estima que hicieron escala 15 cruceros, que supusieron 31.635 cruceristas visitando la ciudad y sumaron un gasto total de 1,64 millones €
 - o Se estima que acudieron 123.970 excursionistas, que sumaron un gasto total de 5,21 millones de €
- Otros eventos culturales de celebración periódica:

DENOMINACIÓN
FESTIVAL DE ÓPERA DE TENERIFE
FESTIVAL INTERNACIONAL DE MÚSICA DE CANARIAS
FESTIVAL INTERNACIONAL DE MÚSICA DE CINE "FIMUCITÉ"
FESTIVAL DE ZARZUELA
NAVILUNIO
PLENILUNIO

Fuente: elcorazondetenerife.com

- Oferta comercial:

El municipio cuenta con una variada oferta comercial localizada principalmente en la zona de gran afluencia turística y su entorno, a la que se añaden los grandes centros comerciales existentes entre las avenidas Tres de Mayo y Manuel Hermoso Rojas.

El Plan Director Insular de Zonas Comerciales Abiertas delimita en el municipio siete zonas comerciales abiertas, con 2.825 comercios en total, y con la evaluación de cada una de ellas que se incorpora a continuación.

De estas siete zonas, la Zona Centro se tipifica como «estructurante primario», por absorber la mayor parte del flujo de clientes de un espacio de gravitación comercial y por extender su capacidad de atracción de clientes a toda la isla e incluso más allá de la misma.

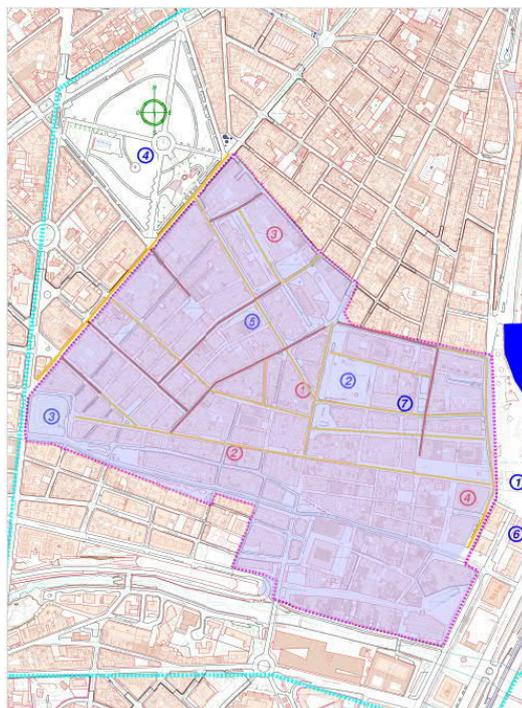
Las seis zonas restantes (Rambla Pulido, Avda. Venezuela, Mercado, Príncipes de España, Salamanca y La Rosa – Toscal) se tipifican como «de comercio de proximidad», caracterizadas por ser zonas en las que su clientela mayoritaria está constituida por residentes próximos a su entorno y cuya capacidad de atracción de clientes no residentes es baja.

Se anexa Plano nº 3 con su delimitación.

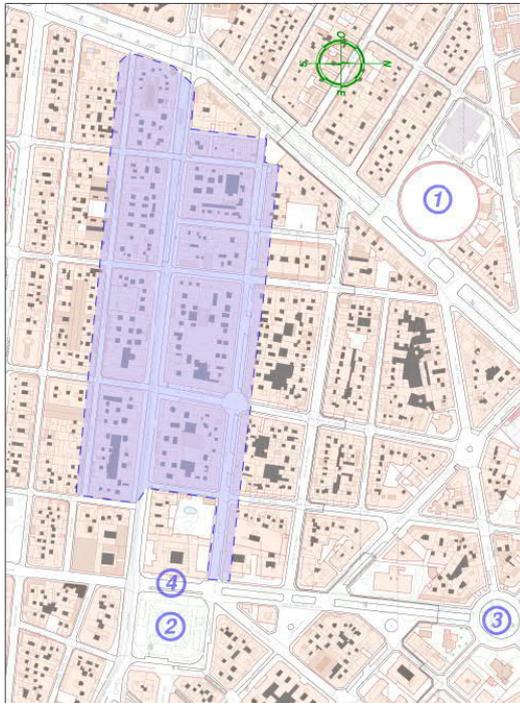
DENOMINACIÓN	REFERENCIA EN PLANO
ZONA CENTRO	1
RAMBLA PULIDO	2
AVENIDA VENEZUELA	3
MERCADO	4
PRÍNCIPES DE ESPAÑA	5

DENOMINACIÓN	REFERENCIA EN PLANO
SALAMANCA	6
LA ROSA - TOSCAL	7

DENOMINACIÓN	TIPO	SUPERFICIE (ha)	Nº COMERCIOS	INTENSIDAD COMERCIAL	NIVEL DE OFERTA Y DEMANDA	AFLUENCIA TURÍSTICA
ZONA CENTRO	ESTRUCTURANTE PRIMARIO	37,84	2.203	ALTA / MEDIA	ALTA	SI



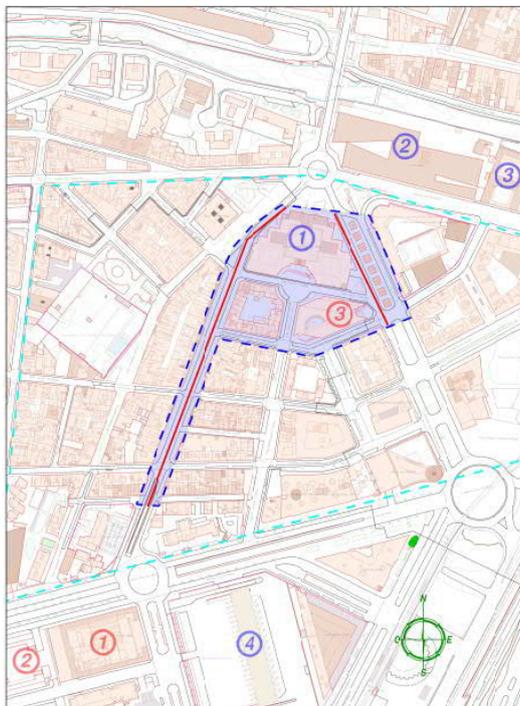
DENOMINACIÓN	TIPO	SUPERFICIE (ha)	Nº COMERCIOS	INTENSIDAD COMERCIAL	NIVEL DE OFERTA Y DEMANDA	AFLUENCIA TURÍSTICA
RAMBLA PULIDO	DE PROXIMIDAD OFERTA AMPLIA	6,10	131	ALTA	ALTAS	NO



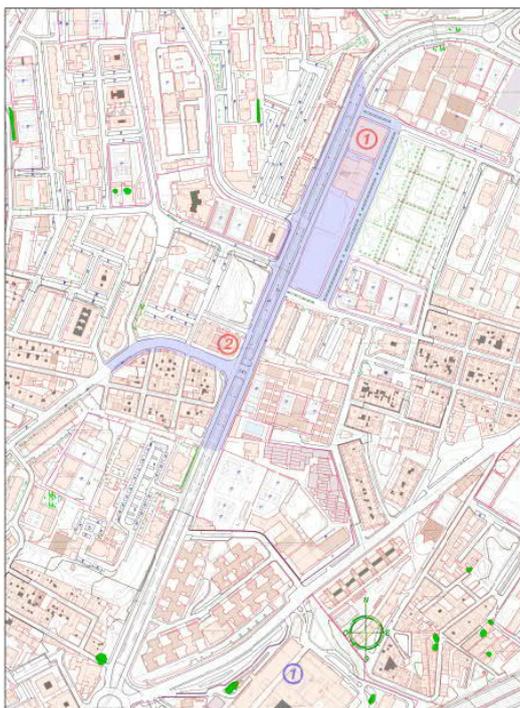
DENOMINACIÓN	TIPO	SUPERFICIE (ha)	Nº COMERCIOS	INTENSIDAD COMERCIAL	NIVEL DE OFERTA Y DEMANDA	AFLUENCIA TURÍSTICA
AVDA. VENEZUELA	DE PROXIMIDAD OFERTA AMPLIA	6,71	105	ALTA	ALTAS	NO



DENOMINACIÓN	TIPO	SUPERFICIE (ha)	Nº COMERCIOS	INTENSIDAD COMERCIAL	NIVEL DE OFERTA Y DEMANDA	AFLUENCIA TURÍSTICA
MERCADO	DE PROXIMIDAD OFERTA AMPLIA	3,00	97	ALTA	ALTAS	NO



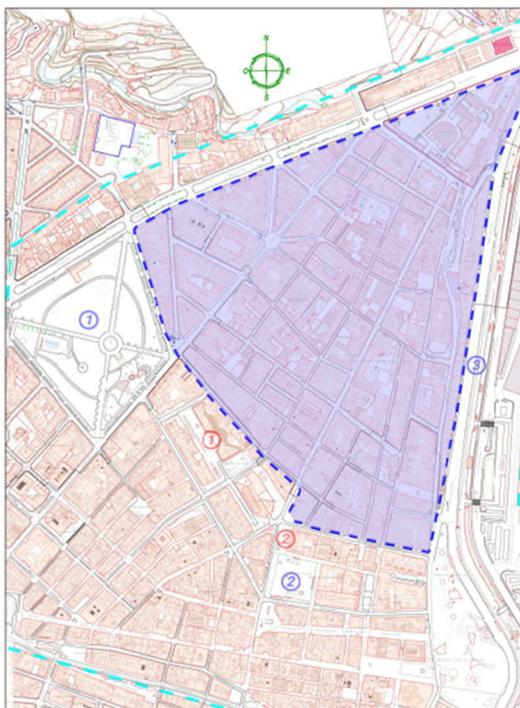
DENOMINACIÓN	TIPO	SUPERFICIE (ha)	Nº COMERCIOS	INTENSIDAD COMERCIAL	NIVEL DE OFERTA Y DEMANDA	AFLUENCIA TURÍSTICA
PRÍNCIPES DE ESPAÑA	DE PROXIMIDAD OFERTA AMPLIA	3,50	74	MEDIA	ALTAS	NO



DENOMINACIÓN	TIPO	SUPERFICIE (ha)	Nº COMERCIOS	INTENSIDAD COMERCIAL	NIVEL DE OFERTA Y DEMANDA	AFLUENCIA TURÍSTICA
SALAMANCA	DE PROXIMIDAD OFERTA AMPLIA	3,81	55	MEDIA	ALTAS	NO



DENOMINACIÓN	TIPO	SUPERFICIE (ha)	Nº COMERCIOS	INTENSIDAD COMERCIAL	NIVEL DE OFERTA Y DEMANDA	AFLUENCIA TURÍSTICA
LA ROSA - TOSCAL	DE PROXIMIDAD OFERTA AMPLIA	33,23	103	ALTA	ALTAS	NO



- Oferta gastronómica:

Si bien no se dispone de datos numéricos específicos, se puede afirmar que la oferta gastronómica del municipio es amplia y variada, localizándose principalmente en la zona de gran afluencia turística y su entorno, así como en el Barrio de San Andrés.

8. CONCLUSIÓN

De los datos presentados y analizados en los apartados anteriores, se extraen las siguientes conclusiones:

- Los principales indicadores turísticos reflejan un peso limitado de la actividad turística en el municipio. Esta circunstancia está relacionada con sus factores de atracción de visitantes / turistas, que se alejan del tradicional «sol y playa» propio de otras zonas de la isla, producto que, en el caso del municipio, queda acotado fundamentalmente al Parque Marítimo y a la Playa de Las Teresitas.
- La motivación de una parte importante de los turistas de Santa Cruz de Tenerife está relacionada con su condición de referente comercial de la isla y de co-capital de Canarias, lo que la convierte en centro administrativo / institucional y de negocios.
- Mención aparte merecen las Fiestas de Carnaval, capaces de atraer a un gran número de visitantes que generan un elevado impacto en la economía municipal (año 2019: 170.000 personas entre turistas alojados, cruceristas y visitantes, que gastaron más de 8 millones de €).
- La localización en el frente marítimo del Puerto de Santa Cruz de Tenerife, de interés general y principal infraestructura portuaria de la isla, supone, más allá del tráfico de mercancías y pasajeros, la puerta de entrada al municipio de un elevado número de cruceristas, existiendo margen para potenciar su actividad como puerto base, lo que tendrá indudables beneficios para la economía local y supondrá una oportunidad para desarrollar y cualificar la oferta de alojamiento hotelero del municipio.
- La actividad comercial del municipio es un referente a nivel insular que pivota en torno a dos polos principales: la zona declarada de gran afluencia turística, que integra diversas zonas comerciales abiertas, y la zona de Cabo Llanos, en la que se ubican los grandes centros comerciales de municipio. Estos polos comerciales conviven con otros de menor entidad, y convierten al municipio en área comercial de referencia.

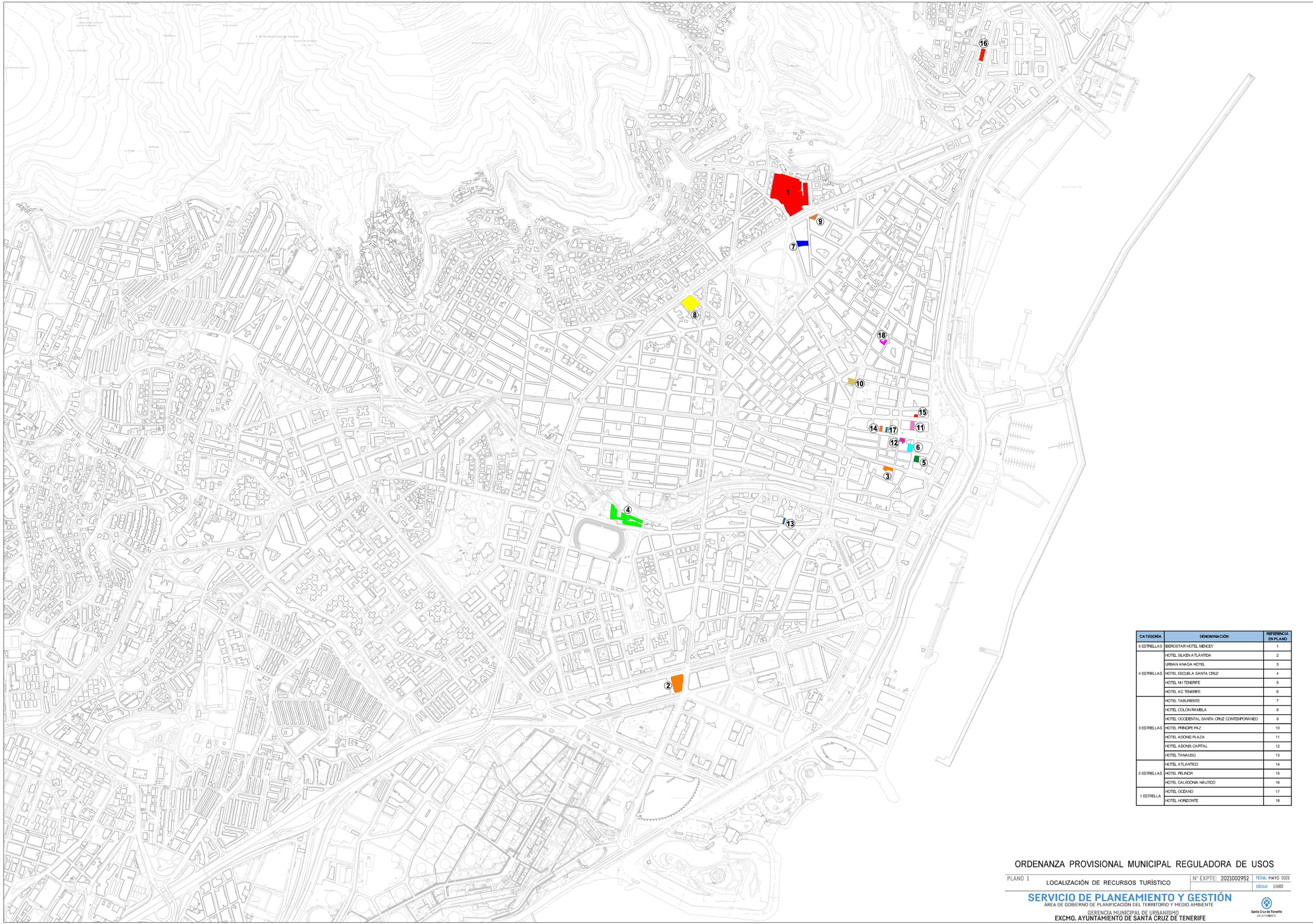
En definitiva, sin ser Santa Cruz de Tenerife un municipio turístico, su condición de co-capital de Canarias, de referente comercial insular y de foco de atracción de turistas y visitantes vinculado a la actividad del Puerto de Santa Cruz de Tenerife y a la celebración de determinados eventos, justifican suficientemente la necesidad de desarrollar y cualificar la oferta de alojamiento turístico hotelero del municipio, delimitando para ello las concretas áreas de centralidad en las que se podrán implantar tales establecimientos en las condiciones establecidas por el PTEOTT y vinculados, en cualquier caso, a la capacidad de negocio, lo que guarda directa relación con la existencia de recursos con capacidad de atracción de turistas.

9. DELIMITACIÓN DE LAS ÁREAS DE CENTRALIDAD

A continuación, se delimitan en suelo urbano no turístico, consolidado y no consolidado que adquiera tal condición, las áreas de centralidad en las que se admitirá la implantación de establecimientos turísticos hoteleros en las condiciones establecidas por el PTEOTT. Dichas áreas de centralidad se delimitan sobre las áreas y ámbitos del planeamiento urbanístico vigente (PGOU-05) en las que se localizan los recursos turísticos existentes y sobre las inmediatamente colindantes, adaptándose a la delimitación completa del correspondiente ámbito por coherencia territorial.

Se anexa Plano nº 4 con la delimitación de las áreas de centralidad.

ÁREA DE CENTRALIDAD	ÁMBITO PGOU-05	ÁREA PGOU-05		
CENTRO HISTÓRICO	CENTRO HISTÓRICO	CH-3 GENERAL MOLA		
		CH-4 SALAMANCA		
		CH-6 ASUNCIÓN		
		CH-7 DUGGI 1		
		CH-8 DUGGI 2		
		CH-9 ANSELMO BENÍTEZ		
		CH-10 ÁLVAREZ DE LUGO		
		CH-11 COLINAS BAJAS		
		CH-12 LOS HOTELES		
		CH-13 PINO DE ORO		
		CH-14 RAMBLA - MÉNDEZ NÚÑEZ		
		CH-15 MENCEY		
		CH-16 RAMBLAS		
		CH-17 ANCHETA		
		CH-18 SALESIANOS		
		CH-19 ÁNGEL GUIMERÁ		
		CH-20 CONSTRUCTORA		
		CH-21 TEOBALDO POWER		
		CH-22 PARQUE RECREATIVO		
		CH-23 TOSCAL - SANTIAGO		
		CH-24 TOSCAL - SAN FRANCISCO		
		CH-25 LA MURALLA		
		CH-26 EL CABO		
		CH-27 FACHADA MARÍTIMA		
		CH-28 LA CONCEPCIÓN		
		CH-29 CENTRO COMERCIAL		
		CH-30 CUADRILÁTERO		
		LA SALLE	LA SALLE	LS-2 EL GRECO
				LS-3 EL CHAPATAL
				LS-4 TOMÉ CANO
LS-5 LA SALLE				
LS-6 RASCACIELOS				
LS-7 LOS LLANOS				
LS-8 ENSANCHE SUR				
LAS COLINAS	LAS COLINAS			LC-2 RESIDENCIAL ANAGA I
LITORAL DE ANAGA	LITORAL DE ANAGA	LA-5.1 NÚCLEO PRIMITIVO		
		LA-6 LAS TERESITAS, EN EL ÁMBITO DE ACTUACIÓN "A"		



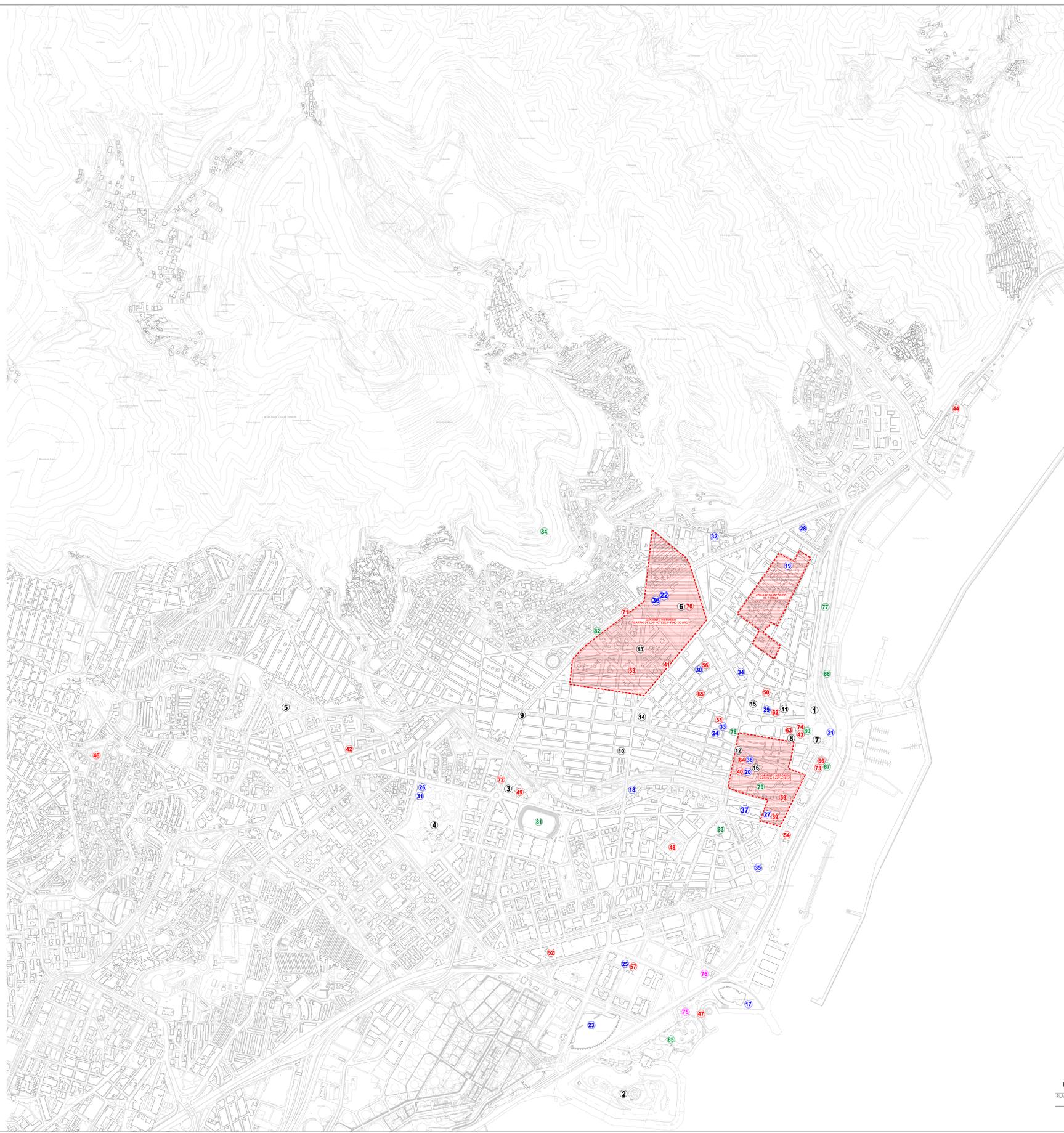
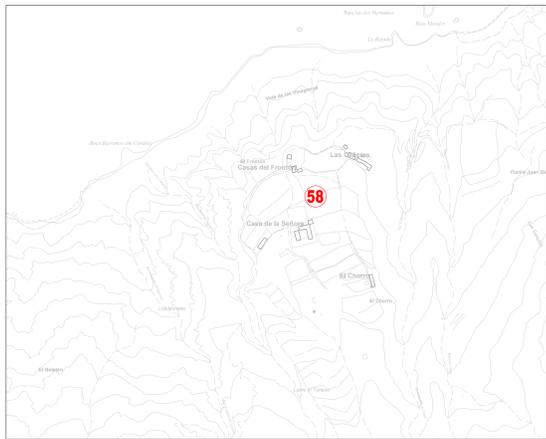
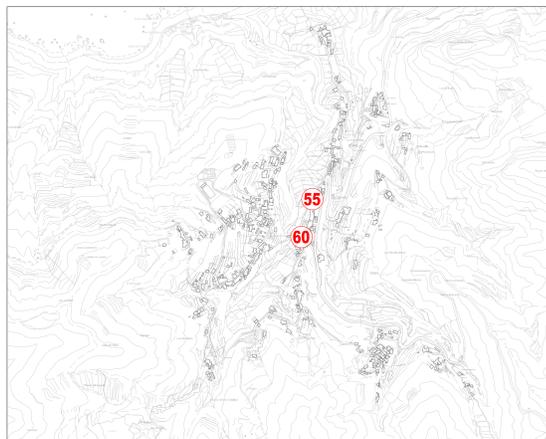
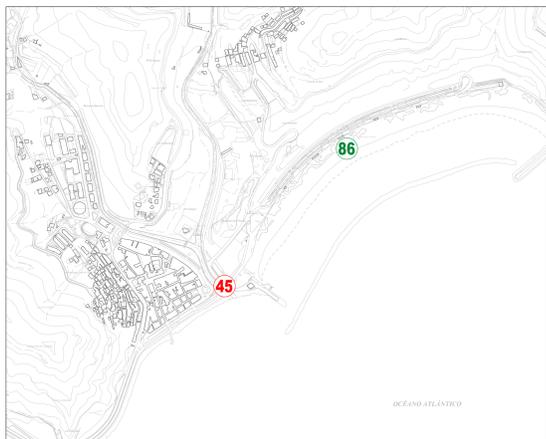
CATEGORIA	DENOMINACIÓN	REFERENCIA EN PLANO
5 ESTRELLAS	BIEROSTAR HOTEL MENCEY	1
	HOTEL SILKEN ATLÁNTIDA	2
	URBANANAGA HOTEL	3
4 ESTRELLAS	HOTEL ESCUELA SANTA CRUZ	4
	HOTEL NH TENERIFE	5
	HOTEL AC TENERIFE	6
	HOTEL TABURENTE	7
3 ESTRELLAS	HOTEL COLÓN RAMBLA	8
	HOTEL OCCIDENTAL SANTA CRUZ CONTEMPORANEO	9
	HOTEL PRÍNCIPE PALZ	10
	HOTEL ADONIS PLAZA	11
	HOTEL ADONIS CAPITAL	12
2 ESTRELLAS	HOTEL PELINOR	13
	HOTEL CALEDONIA NÁUTICO	14
1 ESTRELLA	HOTEL OCEANO	15
	HOTEL HORIZONTE	16

ORDENANZA PROVISIONAL MUNICIPAL REGULADORA DE USOS

PLANO 1 LOCALIZACIÓN DE RECURSOS TURÍSTICO N° EXPTE: 2021002952 FECHA: MAYO 2021
ESCALA: 1/6000

SERVICIO DE PLANEAMIENTO Y GESTIÓN
ÁREA DE GOBIERNO DE PLANIFICACIÓN DEL TERRITORIO Y MEDIO AMBIENTE
GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO
EXCMO. AYUNTAMIENTO DE SANTA CRUZ DE TENERIFE





PARKES PLAZAS Y JARDINES	
DENOMINACIÓN	REFERENCIA EN PLANO
ALAMEDA DEL DUQUE DE SANTA ELENA	1
PARK DE LA VILLA Y CLAYUD	2
PARK DE LA GRANJA	3
PARK DE LAS GRANJAS	4
PARK DE LAS GRANJAS	5
PARK DE LAS GRANJAS	6
PARK DE LAS GRANJAS	7
PARK DE LAS GRANJAS	8
PARK DE LAS GRANJAS	9
PARK DE LAS GRANJAS	10
PARK DE LAS GRANJAS	11
PARK DE LAS GRANJAS	12
PARK DE LAS GRANJAS	13
PARK DE LAS GRANJAS	14
PARK DE LAS GRANJAS	15
PARK DE LAS GRANJAS	16

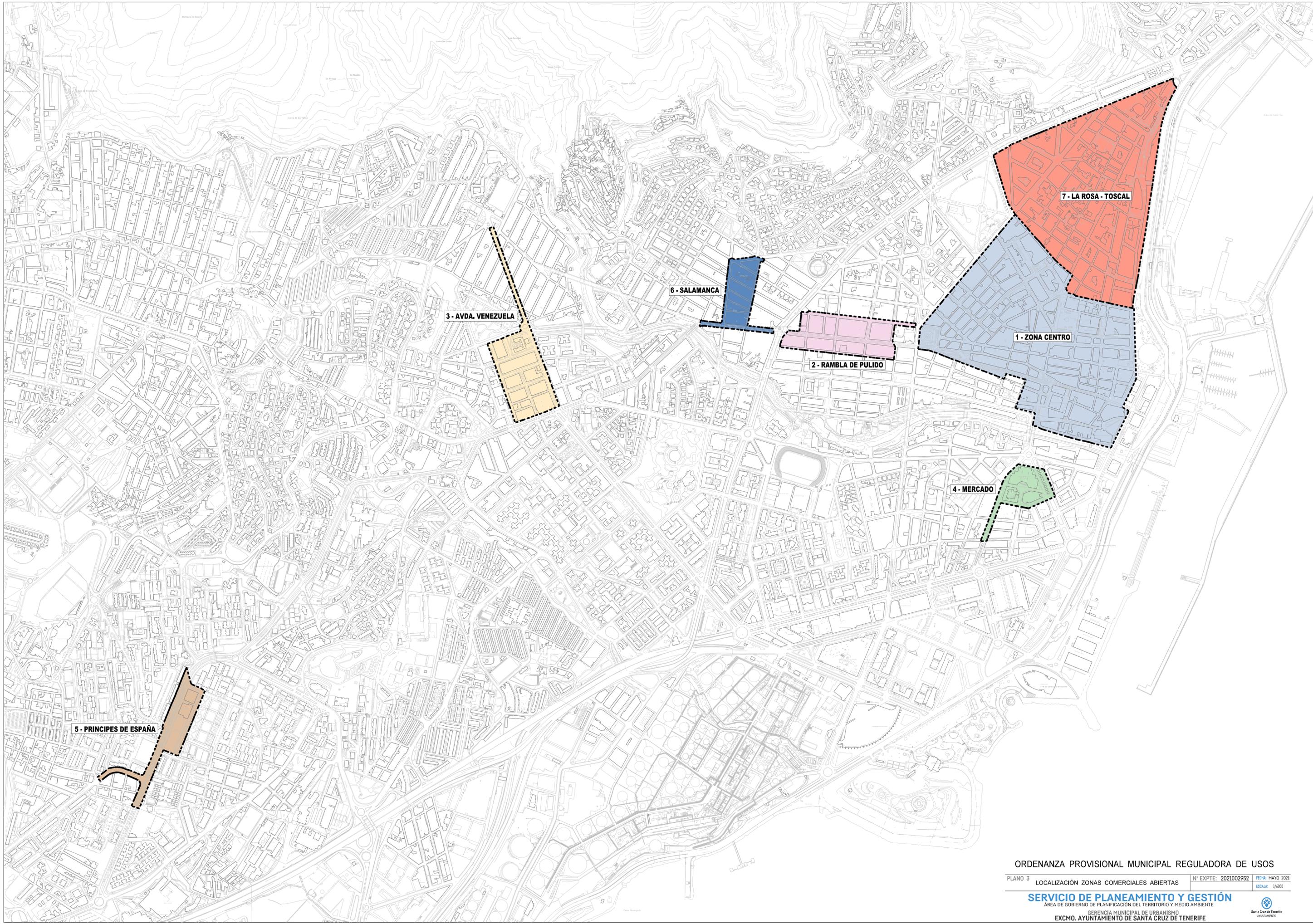
MUSEOS Y REPLICAS CULTURALES	
DENOMINACIÓN	REFERENCIA EN PLANO
AUDITORIO DE TENEBRE ADAM MARTÍN	17
CASA DEL CARNAVAL DE SANTA CRUZ DE TENERIFE	18
CASA PERGA	19
CENTRO DE ARTE LA ROCOVA	20
CENTRO DE INTERPRETACIÓN CASTILLO SAN CRISTÓBAL	21
CENTRO DE INTERPRETACIÓN DE LA I+D+D+I Y EXPOSICIÓN MUSEOLÓGICA DE ESCOLARIAS EN LA CALLE 1973 Y 1984	22
CENTRO INTERNACIONAL DE FERIAS Y CONGRESOS DE TENEBRE	23
CENTRO DE BELLAS ARTES DE TENEBRE	24
ESPRIO CULTURAL EL TANGUE	25
ESPRIO LA GRANJA	26
MUSEO DE LA NATURALEZA Y EL HOMBRE	27
MUSEO HISTÓRICO MILITAR DE CANARIAS	28
MUSEO MUNICIPAL DE BELLAS ARTES	29
REAL ACADÉMIA CANARIA DE BELLAS ARTES DE SAN MIGUEL ARCÁNGEL	30
SALA DE ARTE CONTEMPORÁNEO	31
SALA DE ARTES LAVADEROS	32
SALA DE EXPOSICIONES DEL PARLAMENTO DE CANARIAS	33
SALA DE EXPOSICIONES Y ESPRIO CULTURAL CAJA CANARIAS	34
SALAS DE ARTE DEL GOBIERNO DE CANARIAS EN TENEBRE	35
SALAS DE PARQUE GARCÍA SANABRIA	38
TEA TENEBRE ESPACIO DE LAS ARTES	37
TEATRO QUABRA	36

BARRIO DE VIEJOS CALLES	
DENOMINACIÓN	REFERENCIA EN PLANO
ANTILLAS SANTA CRUZ	39
BARRIO DE LOS MATELES - PISO DE ORO	40
EL SOCIAL	41
ANTILLAS CAPITAL OJA	42
INDEPENDENCIA	43
ATACAMIENTO DE SANTA CRUZ DE TENERIFE	44
CASA MORGADO	45
CENTRO DE FERIAS Y BELAS ARTES VINCULADOS	46
CASTILLO DE PASAJE	47
CASTILLO SANABRIA	48
CASTILLO DE SAN JACOB	49
CASTILLO DE SAN RAFAEL	50
BARBARRIO DE SAN RAFAEL Y SAN JACOB	51
REPOSICIÓN ANTIQUA DEL LA ALABANCA	52
REPOSICIÓN ANTIQUA DEL LA ALABANCA	53
REPOSICIÓN ANTIQUA DEL LA ALABANCA	54
REPOSICIÓN ANTIQUA DEL LA ALABANCA	55
REPOSICIÓN ANTIQUA DEL LA ALABANCA	56
REPOSICIÓN ANTIQUA DEL LA ALABANCA	57
REPOSICIÓN ANTIQUA DEL LA ALABANCA	58
REPOSICIÓN ANTIQUA DEL LA ALABANCA	59
REPOSICIÓN ANTIQUA DEL LA ALABANCA	60
REPOSICIÓN ANTIQUA DEL LA ALABANCA	61
REPOSICIÓN ANTIQUA DEL LA ALABANCA	62
REPOSICIÓN ANTIQUA DEL LA ALABANCA	63
REPOSICIÓN ANTIQUA DEL LA ALABANCA	64
REPOSICIÓN ANTIQUA DEL LA ALABANCA	65
REPOSICIÓN ANTIQUA DEL LA ALABANCA	66
REPOSICIÓN ANTIQUA DEL LA ALABANCA	67
REPOSICIÓN ANTIQUA DEL LA ALABANCA	68
REPOSICIÓN ANTIQUA DEL LA ALABANCA	69
REPOSICIÓN ANTIQUA DEL LA ALABANCA	70
REPOSICIÓN ANTIQUA DEL LA ALABANCA	71
REPOSICIÓN ANTIQUA DEL LA ALABANCA	72
REPOSICIÓN ANTIQUA DEL LA ALABANCA	73
REPOSICIÓN ANTIQUA DEL LA ALABANCA	74
REPOSICIÓN ANTIQUA DEL LA ALABANCA	75
REPOSICIÓN ANTIQUA DEL LA ALABANCA	76
REPOSICIÓN ANTIQUA DEL LA ALABANCA	77
REPOSICIÓN ANTIQUA DEL LA ALABANCA	78
REPOSICIÓN ANTIQUA DEL LA ALABANCA	79
REPOSICIÓN ANTIQUA DEL LA ALABANCA	80
REPOSICIÓN ANTIQUA DEL LA ALABANCA	81
REPOSICIÓN ANTIQUA DEL LA ALABANCA	82
REPOSICIÓN ANTIQUA DEL LA ALABANCA	83
REPOSICIÓN ANTIQUA DEL LA ALABANCA	84
REPOSICIÓN ANTIQUA DEL LA ALABANCA	85
REPOSICIÓN ANTIQUA DEL LA ALABANCA	86
REPOSICIÓN ANTIQUA DEL LA ALABANCA	87
REPOSICIÓN ANTIQUA DEL LA ALABANCA	88
REPOSICIÓN ANTIQUA DEL LA ALABANCA	89
REPOSICIÓN ANTIQUA DEL LA ALABANCA	90
REPOSICIÓN ANTIQUA DEL LA ALABANCA	91
REPOSICIÓN ANTIQUA DEL LA ALABANCA	92
REPOSICIÓN ANTIQUA DEL LA ALABANCA	93
REPOSICIÓN ANTIQUA DEL LA ALABANCA	94
REPOSICIÓN ANTIQUA DEL LA ALABANCA	95
REPOSICIÓN ANTIQUA DEL LA ALABANCA	96
REPOSICIÓN ANTIQUA DEL LA ALABANCA	97
REPOSICIÓN ANTIQUA DEL LA ALABANCA	98
REPOSICIÓN ANTIQUA DEL LA ALABANCA	99
REPOSICIÓN ANTIQUA DEL LA ALABANCA	100

OTRO PATRIMONIO CULTURAL	
DENOMINACIÓN	REFERENCIA EN PLANO
CASA DE LA POLYORA	75
ERMITA DE NUESTRA SEÑORA DE RECLA	76

OTROS RECURSOS TURÍSTICOS	
DENOMINACIÓN	REFERENCIA EN PLANO
AVENIDA FRANCISCO LA ROCOVA	77
CALLE CASTILLO	78
CALLE LA ROSA	79
CASINO DE SANTA CRUZ DE TENERIFE	80
ESTADO DE HOTEL ALFONSO RODRÍGUEZ LÓPEZ	81
EXPOSICIÓN DE TISCAL TURISMO EN LA CALLE	82
MARKET NUESTRA SEÑORA DE AFRICA	83
MERCADO DE LOS CAMPIOS	84
PARK MARIANO CÉSAR MARIANO	85
PLAYA LAS TERESITAS	86

PUNTOS DE INFORMACIÓN	
DENOMINACIÓN	REFERENCIA EN PLANO
OFICINA DE TURISMO DE PLAZA DE ESPAÑA	87
PLANTO DE INFORMACIÓN TURÍSTICA DE ATENCIÓN A OLIVEROS	88



ORDENANZA PROVISIONAL MUNICIPAL REGULADORA DE USOS

PLANO 3 LOCALIZACIÓN ZONAS COMERCIALES ABIERTAS N° EXPTE: 2021002952 FECHA: MAYO 2021
ESCALA: 1/6000

SERVICIO DE PLANEAMIENTO Y GESTIÓN

ÁREA DE GOBIERNO DE PLANIFICACIÓN DEL TERRITORIO Y MEDIO AMBIENTE
GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO
EXCMO. AYUNTAMIENTO DE SANTA CRUZ DE TENERIFE



