



ESTRATEGIAS TURISTICAS INTEGRADAS EN LOS VIGENTES PLANES DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO, EN ZONAS DEL LITORAL MEDITERRANEO, BALEARES Y CANARIAS

**Descripción de algunas buenas prácticas que
fomentan la competitividad turística**

Enero de 2007

I.- Introducción

Exceltur y el refuerzo de la competitividad y la maximización de los impactos socioeconómicos de turismo

Hace año y medio desde Exceltur presentábamos a la opinión pública los resultados del estudio "Impactos sobre el entorno, la economía y el empleo de los distintos modelos de desarrollo turístico del litoral mediterráneo peninsular, Baleares y Canarias" (consultar www.exceltur.org), en el seno de los cursos de verano de la Universidad Internacional Menéndez Pelayo. El trabajo elaborado en colaboración con la firma Deloitte, se encuadraba dentro de las distintas iniciativas que en Exceltur hemos venido poniendo en marcha desde nuestra constitución para proponer desde el análisis y el conocimiento aquellas recomendaciones que entendemos pueden ayudar a fortalecer la competitividad del turismo español, en un contexto de profundos y acelerados cambios en el escenario turístico internacional.

A modo de resumen, las principales conclusiones de ese estudio ponían de manifiesto, por una parte, que en algunos territorios del litoral, su notable inercia urbanizadora tendía a generar espacios con altos niveles de densidad edificatoria, y particularmente en temporada alta induciendo en algunas zonas unos niveles de masificación y potencial merma de la satisfacción de los clientes, al superarse la capacidad de respuesta de sus infraestructuras y sus recursos naturales, afectando a su capacidad de atraer aquel turismo de mayores efectos multiplicadores.

Por otro lado, las evidencias que se derivaban de los distintos impactos económicos generados por los diferentes modelos, tipologías de alojamiento y ocupación del territorio en los 26 municipios estudiados entonces, revelaban que el producto urbanístico predominante en la ocupación del litoral, centrado en la oferta de viviendas asociadas a segundas residencias, no parece que hoy por hoy sea la mejor opción que a medio y largo plazo asegure los mayores efectos socioeconómicos inducidos por las actividades turísticas sobre las sociedades locales.

Es por ello y para darle una cierta continuidad a ese anterior estudio, que hemos querido realizar un seguimiento parcial de algunas de sus conclusiones y reflexionar sobre como están evolucionando los modelos de desarrollo territorial-turístico del litoral y si incorporan o no en la medida deseable una estrategia turística.

II. Objetivos de este monográfico

Destacar la gran oportunidad que abren los planes territoriales en los modelos de desarrollo turístico del litoral y resaltar algunas de sus mejores prácticas vigentes

Para avanzar en términos turísticos hacia el objetivo de elevar la competitividad y sostenibilidad de las zonas del llamado "sol y playa" español y procurar la mayor prosperidad socioeconómica para sus sociedades locales a medio y largo plazo, desde Exceltur sugerimos ya a finales del 2005 la gran trascendencia y lo aconsejable de integrar en el conjunto de los instrumentos de planificación urbanística, una estrategia turística para cada territorio –especialmente del litoral– como pilar fundamental de cualquier nueva política turística que quiera responder a crecientes desafíos de un escenario internacional cada día mas competido.

El reto que supone la evolución del modelo tradicional, que hasta ahora ha caracterizado lo que en España hemos llamado indiferenciadamente como "turismo de sol y playa" y la utilización de las políticas urbanísticas para reorientar las lógicas del crecimiento y desarrollo inmobiliario-turístico del litoral en que se sustentaba, coinciden actualmente con la redacción de un conjunto de nuevos planes de ordenación del territorio de carácter supramunicipal con

capacidad para reconducir de una manera más rigurosa y estratégica la dinámica urbanística actual.

Actualmente hay quince planes territoriales aprobados en los destinos del litoral mediterráneo y las islas de Baleares y Canarias y un buen número adicional en distintas fases de redacción. Como documentos de carácter normativo, desde los que se busca diseñar una estrategia territorial para espacios que abarcan diversos términos municipales, los planes de ordenación territorial tienen la capacidad para definir la estrategia de la oferta turística y afrontar de manera integral muchos de los retos de competitividad a los que se enfrentan tanto las zonas turísticas consolidadas, como los espacios del litoral con mayor potencial de desarrollo turístico.

PLANES DE ORDENACIÓN TERRITORIAL APROBADOS HASTA LA FECHA (DICIEMBRE 2006) EN EL LITORAL MEDITERRÁNEO Y LAS ISLAS DE BALEARES Y CANARIAS

Andalucía	Plan de Ordenación del Territorio del Poniente de Almería (Decreto 222/2002 de 30 de julio) Plan de Ordenación del Territorio de Doñana (Decreto 341/2003, de 9 de diciembre) Plan de Ordenación del Territorio de la Bahía de Cádiz (Decreto 462/2004, de 27 de julio) Plan de Ordenación del Territorio del Litoral Occidental de Huelva (Decreto 130/2006 de 27 de junio) Plan de Ordenación del Territorio de la Costa del Sol Occidental (Decreto 142/2006 de 18 de julio) Plan de Ordenación del Territorio de la Costa del Sol Oriental – Axarquía (Málaga) (Decreto 147/2006 de 18 de julio)
Baleares	Plan Territorial de Menorca (aprobado el 25 de abril de 2003) Plan Territorial de Mallorca (aprobado el 15 de diciembre de 2004) Plan Territorial de Ibiza (aprobado el 21 de marzo de 2005)
Canarias	Plan Insular de Ordenación Territorial de Lanzarote (Decreto 66/ 1991, de 9 de abril) Plan Insular de Ordenación Territorial de Gran Canaria Plan Insular de Ordenación Territorial de Fuerteventura (Decreto 100/2001) Plan Insular de Ordenación Territorial de Tenerife (Decreto 150/2002)
Cataluña	Plan Director Territorial de L’Amporda (Acuerdo de Gobierno 130/2006 de 3 de octubre)
Murcia	Plan de Ordenación Territorial del Litoral de la región de Murcia (Decreto 57/2004, del 18 de junio)

En este proceso de ordenación, que es clave para el porvenir de los territorios y destinos turísticos españoles, y con el objetivo de seguir aportando propuestas y sugerencias en diversos ámbitos que afectan la competitividad de sus espacios turísticos, desde Exceltur hemos querido hacer este análisis monográfico que da continuidad y añade una mayor concreción a algunas recomendaciones que realizábamos en nuestro anterior estudio de septiembre del 2005 sobre la necesidad de una mayor integración de la ordenación territorial con las políticas y estrategias y turísticas.

En definitiva, la elaboración de este documento pretende sólo reflejar algunas de las mejores prácticas sobre medidas y determinaciones que afectan al desarrollo y niveles de competitividad de los destinos turísticos y que se contienen en los diversos planes territoriales vigentes en el todo el litoral mediterráneo peninsular y las islas de Baleares y Canarias.

Con ello pretendemos resaltar algunas de las propuestas y ejemplos más innovadores que se han materializado en esos destinos para que sirvan de referencia a otros planes territoriales en curso y para orientar el resto de actuaciones urbanísticas que se encuentran en proceso de redacción o están previstos iniciarse en otras zonas turísticas de España.

III. Aclaraciones previas

Al margen de los propios planes en vigor, en este trabajo no se han analizado otras legislaciones de rango superior o más generales como pudieran ser las Directrices de ordenación del territorio, Leyes generales turísticas o Planes sobre los espacios del litoral, aún cuando pueden llegar a afectar de manera importante a la dinámica de los espacios turísticos y la ordenación de las actividades turísticas que se localizan en su seno, además de condicionar la propia normativa de los planes territoriales.

Sin embargo, por la importancia de sus implicaciones y dado su rango en algunos casos equivalente a los propios planes territoriales, se ha considerado oportuno analizar y destacar las medidas que contemplan los planes de ordenación exclusivos de zonas turísticas comprendidas en territorios donde la normativa establece que además del Plan Territorial, se debe redactar un Plan de ordenación específico para esas zonas delimitadas como turísticas.

Este es el caso de los Planes de Ordenación de la Oferta Turística (POOTs) de Ibiza y Formentera, Mallorca y Menorca en las islas Baleares y el Plan Territorial Especial de Ordenación Turística Insular de Tenerife, ya que los de Gran Canaria, Lanzarote y Fuerteventura están actualmente en las últimas fases de su tramitación.

Se han analizado territorios que tanto por su posición geográfica, extensión, dotación de recursos naturales, culturales, históricos y especialización turística presentan realidades muy distintas, lo que condiciona sus instrumentos de ordenación y, como se verá más adelante, revela diversos niveles de sensibilidad en relación a las distintas opciones y actividades turísticas, así como con los diversos instrumentos que permiten fortalecer su competitividad.

Por su carácter generalista y dado que el objetivo final de este monográfico se centra sobre todo en destacar buenas prácticas trasladables a otros territorios, este documento no abarca las casuísticas particulares que introducen los planes territoriales de cada destino, ni entra a valorar las problemáticas que se suscitan en algunas zonas por la falta de disciplina municipal en el cumplimiento de dichos planes o por el retraso en adaptar cada plan urbanístico a lo establecido.

IV Buenas prácticas identificadas en la ordenación del espacio turístico, dentro de los planes territoriales vigentes.

Bajo las anteriores premisas, a continuación se presentan las buenas prácticas detectadas y ordenadas bajo ocho grandes conceptos estratégicos que se derivan de las conclusiones y recomendaciones de nuestro anterior estudio *"Impactos sobre el entorno, la economía y el empleo de los distintos modelos de desarrollo turístico del litoral mediterráneo peninsular, Baleares y Canarias"*. Estos ocho conceptos estratégicos se desagregan a su vez en 16 líneas de trabajo que desde Exceltur entendemos que favorecen la preservación y el fomento de la competitividad de las actividades turísticas y la maximización de sus efectos multiplicadores.

Es por ello que a los efectos de este informe monográfico se identifiquen y destaquen de entre los Planes territoriales en vigor aquellos que introducen y desarrollan entre sus normativas, algunas de esas 16 líneas de trabajo que hemos resumido y venido a llamar "buenas prácticas". Siendo conscientes de que esas buenas prácticas pueden tener pesos distintos según los condicionantes de cada territorio, no hemos entrado a valorarlos, por superar la información que se contiene en los planes territoriales, tarea que queda abierta para otros trabajos posteriores que se puedan realizar a partir de este ejercicio.

A.- La idoneidad que exista un plan de ordenación que integre la gestión de los espacios turísticos con una estrategia predeterminada

1. La multiplicidad de ámbitos que condicionan la integración y los niveles de competitividad de un destino turístico (infraestructuras, tipologías alojativas, equipamientos de ocio, recursos turísticos, espacios naturales, etc.) y la habitual configuración de los destinos y marcas turísticas territoriales como espacios que abarcan varios municipios (como es el caso de la Costa del Sol, Costa Blanca, Costa Brava etc.), erigen a los planes de ordenación del territorio supramunicipales en instrumentos clave para potenciar la política turística a escala subregional.

Desde esta perspectiva, la existencia de un plan de ordenación territorial debe ser reconocida en sí misma como un elemento positivo y diferenciador de los territorios costeros ya que, por su propio proceso de tramitación, el plan y su estrategia territorial han de haber sido ser discutidas, consensuadas y asumidas por toda o buena parte de los actores sociales a nivel local.

En la actualidad existen aprobados y vigentes en el litoral mediterráneo español y las islas de Baleares y Canarias quince planes de ordenación territorial en las zonas del Poniente de Almería (2002), Doñana (2003), Bahía de Cádiz (2004), Litoral Occidental de Huelva (2006), Costa del Sol Occidental (2006) y Costa del Sol Oriental (2006) en Andalucía, las islas de Menorca (2003), Mallorca (2004) e Ibiza y Formentera¹ (2005) en Baleares, Lanzarote (1991), Gran Canaria, Fuerteventura (2001) y Tenerife (2002) en Canarias, el Ampurdán en Cataluña (2006) y el litoral de Murcia (2004).

Así mismo en este momento y complementando las medidas y determinaciones contenidas en los planes territoriales existen cuatro Planes de Ordenación de la Oferta Turística (POOT) de zonas turísticas en vigor, destacando por su carácter pionero y la concreción de sus determinaciones sobre el modelo turístico que desean promover, los planes aprobados en las islas de Mallorca y de Ibiza en el año 1995.

2. En su calidad de documentos que definen la estrategia territorial, en aquellas zonas de vocación turística, los planes debieran plasmar en su memoria y su desarrollo normativo la estrategia turística que desean perseguir, estructurada en base a un modelo turístico a seguir, un posicionamiento final que se pretende alcanzar, la estructura productiva, sociodemográfica y de servicios que se desea consolidar, las tipologías alojativas que se proponen favorecer y los elementos de identidad y de ocio que les pueden diferenciar de otros destinos en el mercado.

El análisis realizado permite concluir que la mayor parte de los planes territoriales litorales reconocen en su memoria a la actividad turística como un sector determinante de su economía y de su modelo territorial, sin embargo son pocos los que proponen una estrategia turística concreta y materializan en la normativa del plan los instrumentos precisos para poder desarrollarla.

De entre los planes analizados, los que confieren al turismo un papel central en su modelo de desarrollo económico, proponen una estrategia turística clara e integral y desarrollan una normativa dirigida a su implementación son:

¹ A partir de este momento al Plan Territorial de Ibiza y Formentera se le hará referencia en el documento como Plan de Ibiza.

En Andalucía

El Plan territorial de la Costa del Sol Oriental (Axarquía) propone una estrategia general basada en la competitividad, en la identidad y en la capacidad de ofrecer una experiencia diferente, plasmada en la complementariedad de la franja costera y de interior, la identificación y localización del tipo de establecimientos empresariales más idóneos y la creación de espacios de calidad urbana y ambiental.

En Baleares

El Plan territorial de Ibiza, que es el último de los aprobados en las islas persigue promover la calidad de la oferta de las zonas turísticas y la reconversión de las áreas densificadas o/y obsoletas, fomentando la oferta de alojamiento de gran calidad, supliendo la escasez de infraestructuras, equipamientos y servicios, promoviendo la inversión en nuevos equipamientos (entre otros, campos de golf y puertos deportivos) de los que la isla era deficitaria y valorizando a su vez los elementos de identidad natural y cultural a nivel local.

El Plan territorial de Mallorca aspira generar una oferta turística adaptada a las nuevas motivaciones de la demanda, valorizando los aspectos medioambientales de los destinos turísticos, fomentando la autenticidad cultural e impulsando la calidad de los productos a través de la reconversión de las zonas turísticas. Estos objetivos, sin embargo, se pretenden alcanzar asumiendo la puesta en valor de suelo con capacidad para construir 183.000 viviendas, lo que puede hacer crecer de manera exponencial la oferta de segundas residencias y la presión sobre el territorio.

El Plan territorial de Menorca propone un modelo turístico basado en los recursos naturales y el fomento de actividades relacionadas con la misma, y con los deportes náuticos, cicloturismo, senderismo, turismo de reuniones como elementos diferenciadores de su oferta, junto a un alojamiento de mayor calidad.

En Canarias

El Plan Territorial Insular de Lanzarote define una estrategia que pretende potenciar un turismo de mayor calidad y con mayor capacidad de gasto turístico poniendo en mayor valor el entorno ambiental y paisajístico de la Isla.

El Plan Territorial de Tenerife define una estrategia turística orientada a incrementar la rentabilidad turística y potenciar el incremento de los beneficios para la población residente, para lo cual se fijan líneas de acción para la diversificación de la oferta, vincularla a los valores autóctonos y adaptar los establecimientos, servicios y modelos de gestión a los requerimientos del mercado.

3. Dentro del ámbito de un plan de ordenación, no todos los territorios tienen las mismas condiciones con las que configurar la oferta turística que se quiere promover. Hay zonas que por su historia o posicionamiento tienen un mayor atractivo para la localización de la oferta alojativa o de ocio, otras que pueden desempeñar un papel diferenciador básico por la presencia de un patrimonio natural o cultural y otras áreas cuyo interés para el modelo turístico puede ser muy reducido o nulo.

En esta línea, para poder plasmar en el espacio la estrategia territorial y turística del plan de ordenación, es conveniente definir previamente el papel otorgado a cada zona para la configuración e integración de la oferta turística deseada.

La precisión de los planes territoriales vigentes que han sido analizados en cuanto a la definición, posicionamiento y funcionalidad de las zonas turísticas es en general bastante reducida.

Son los planes de ordenación de los espacios insulares los que realizan una delimitación más precisa de las zonas de localización y especialización de la oferta turística, contemplando, en general, un conjunto de normativas específicas sobre densidades, estándares edificatorios, prioridades de oferta alojativa, categorías, tipologías, equipamientos y oferta complementaria, sin perjuicio de que en algunos casos y como antes señalábamos, el espíritu y normativas de los planes no se apliquen finalmente a nivel municipal, con toda la disciplina que sería deseable.

En este sentido, merece la pena destacar la delimitación de zonas turísticas que establecen **los Planes territoriales de Baleares** como centros de especialización y concentración de la oferta turística de cada una de las islas y sobre los que se establecen criterios de ordenación, mientras se dota de una funcionalidad turística complementaria a otros elementos del resto del territorio por sus valores naturales o culturales. La definición de dichas zonas emerge de la propia especialización y consolidación que muchas de ellas han adquirido por la intensa presencia de oferta de alojamiento turístico, reglado y residencial, y con el objetivo de acotar su crecimiento urbanístico y renovar los establecimientos privados así como los equipamientos y espacios públicos.

Son de hecho los llamados Planes de Ordenación de la Oferta Turística (POOT) los que desarrollan de manera más pormenorizada para cada zona de las islas la normativa necesaria para favorecer aquellas líneas de actuación más concretas que se consideran más adecuadas dentro de la estrategia turística general de cada territorio insular. En algunos casos como los de las islas de Ibiza y Mallorca la normativa sobre las zonas turísticas desarrollada en el POOT se define incluso con anterioridad a los propios planes territoriales.

Al igual que los de Baleares, todos los planes de ordenación canarios definen y delimitan aquellas zonas de los territorios insulares que constituyen el soporte de la oferta turística alojativa y establecen criterios de ordenación detallados para cada una de ellas. Resulta especialmente destacable el esfuerzo por establecer criterios homogéneos de ordenación para diferentes zonas turísticas en función de su papel en el modelo turístico que se promueve en el **Plan Territorial Especial de Tenerife** (se diferencia entre Áreas Colmatadas, Áreas en Desarrollo, Áreas de Reserva, Áreas de Expansión urbana), así como en el **Plan Insular de Ordenación de Lanzarote** en el que se diferencia los núcleos turísticos en función de la relevancia de los usos residenciales estables existentes en cada una de ellas.

En Andalucía el **Plan de la Costa del Sol Oriental (Axarquía)** sigue un criterio de zonificación de las actividades turísticas, que establece una diferenciación general entre las zonas del litoral y las de interior con funcionalidades distintas dentro del modelo turístico que se pretende impulsar con el plan de ordenación, haciendo una propuesta e introduciendo la figura de localización territorial de las llamadas Zonas de Dinamización Turística, como espacios estratégicos de emplazamiento de las actividades empresariales de servicios turísticos (principalmente hoteles y equipamientos de oferta de ocio).

Un planteamiento similar dirigido a establecer zonas estratégicas de predominio de servicios turísticos empresariales en el litoral andaluz se incorpora en **los planes de la Costa del Sol Occidental y de Doñana**, si bien en estos dos últimos casos el peso relativo de estas zonas en la ordenación y la asignación de usos tienen un efecto final sensiblemente inferior al citado en primer lugar.

El Plan de Murcia estructura sus determinaciones por zonas, sin que realmente se pueda hablar de caracterización y especialización de espacios turísticos, salvo las determinaciones que establece para el litoral sur.

B.- La necesidad de apostar por una estrategia de crecimiento sostenible, que facilite la renovación y preservar el entorno turístico

4. Lograr los niveles de satisfacción en las experiencias más básicas que disfrutan los turistas en un destino, depende directamente del atractivo del entorno y del mantenimiento de un equilibrio entre los niveles de edificación y los espacios libres y naturales por donde se mueven los turistas, evitando la masificación y la desvalorización de su patrimonio natural, cultural y paisajístico, así como del equilibrio entre las necesidades de la población y la capacidad de respuesta de sus infraestructuras y de los recursos territoriales (accesibilidad, agua, energía, saneamiento, etc.) impidiendo "cuellos de botella" en temporada punta.

Adecuar la presión humana a la dotación de equipamientos e infraestructuras y asegurar el mantenimiento del atractivo de los recursos territoriales supone introducir en los planes límites de capacidad de carga del territorio tangibles y cuantificables sobre el crecimiento urbanístico de cuyos efectos a largo plazo se beneficiarán tanto los visitantes como la propia población local residente.

Son muy pocos los planes de ordenación de zonas turísticas que actualmente establecen límites al crecimiento urbanístico relacionados con los principios de sostenibilidad del territorio, siendo más general la fijación de espacios protegidos por el propio plan como los únicos suelos libres de la presión edificadora. Así mismo es reducida la presencia de estrategias que afronten integralmente los problemas de la franja litoral y acoten con indicadores los límites de sus capacidades de carga.

Es necesario introducir la cautela de que incluso en los planes que fijan límites al crecimiento urbanístico, éstos se establecen sobre el suelo ya calificado como urbanizable con derechos de edificación que en ocasiones ya introduce una elevada capacidad de nueva edificación, en algunos casos poco relacionada con la capacidad de carga del territorio.

El **Plan Territorial de Lanzarote** es pionero en el establecimiento de límites al crecimiento urbanístico con el objetivo de garantizar la sostenibilidad de los recursos naturales de la isla. El plan, aprobado en el año 1991, introdujo instrumentos normativos que establecían los límites del crecimiento urbanístico en función de la capacidad de acogida del territorio, llegando a desclasificar importantes superficies de suelo urbanizable que a su juicio la ponía en peligro. El Plan de Lanzarote aporta además indicadores que permiten evaluar el alcance del plan pues se calcula la superficie de suelo con capacidad de albergar alojamientos residenciales y turísticos, así como el número de plazas residenciales y turísticas que es posible construir como consecuencia de la aplicación de las determinaciones del Plan.

Los restantes planes canarios fijan limitaciones al crecimiento de las zonas turísticas de forma coherente con lo establecido en la normativa sectorial así como en la Directrices de Ordenación del Territorio, sobre unas un suelo con derechos urbanísticos que permite un fuerte crecimiento edificatorio.

En cuanto a Baleares y según lo establecido en las determinaciones de las Directrices de Ordenación de su territorio, **los planes de Ibiza y Mallorca** imponen como límites máximos al crecimiento urbanístico el 10% del suelo ya calificado y con derechos consolidados para su urbanización en el momento de aprobación del plan. Con mayor énfasis en Mallorca cabe señalar que, a pesar de esta limitación, el suelo vacante asumido por el plan ofrece capacidad para que se produzca un intenso crecimiento de viviendas. Esta limitación se viene a sumar a la restricción de facto que sobre la oferta hotelera impone la Ley General Turística de Baleares 1999, al exigir para construir nuevas plazas dar de baja plazas existentes.

En cuanto a Menorca cabe señalar que su propio plan establece para los diez años siguientes a su aprobación definitiva, un límite de suelo urbanizable que, aplicando las densidades permitidas por el mismo no supera la superficie necesaria para construir 10.749 plazas de alojamiento tanto residenciales como turísticas.

En Andalucía de manera mucho más limitada y afectando sólo al término municipal de Ayamonte, **el Plan Territorial de Doñana** circunscribe su desarrollo urbanístico a los suelos clasificados como urbanizables en el momento de aprobación del Plan, impidiéndose nuevas clasificaciones de terreno.

En todo caso es importante destacar que la falta de limitaciones al crecimiento que hasta el momento ha contemplado la normativa de los planes territoriales andaluces vigentes se verá próximamente afectada por el reciente Plan de Ordenación del Territorio que, a instancias del Parlamento Andaluz, incorpora medidas que establecen de manera general y para todos los municipios de Andalucía, que las revisiones de planeamiento urbanístico municipal no pueden prever un crecimiento que supere el 30% de la población y el 40% del suelo urbanizable.

El Plan Territorial del Ampurdán fija entre sus objetivos limitar el crecimiento urbanístico de la franja costera, incorporando las disposiciones del Plan Director Urbanístico del Sistema Costero que propone circunscribir el crecimiento urbanístico únicamente a los suelos ya clasificados.

5. El intenso desarrollo turístico vivido por el litoral y su extensión temporal en los últimos años hacen que se identifique un número creciente de zonas localizadas en espacios estratégicos de la costa que comparten una fuerte presencia de oferta turística de alojamiento reglado y residencial, desorganizada, con incipientes problemas de obsolescencia y degradación de las edificaciones y espacios públicos, que requieren de iniciativas de profunda renovación o reconversión integral para la recuperación de sus atractivos y asegurar su funcionalidad económica y territorial de manera sostenida.

De ahí que los planes de ordenación deban integrar en sus estrategias territoriales, además de las orientaciones y determinaciones sobre los usos de los nuevos crecimientos urbanísticos, la recuperación, renovación o reconversión de los espacios urbanísticos obsoletos o degradados y sus servicios turísticos, incorporando instrumentos urbanísticos con capacidad de facilitar legalmente el proceso y dotarlo de capacidad de actuación.

Existe un número reducido de planes territoriales de entre los aprobados en el litoral mediterráneo español y las islas que de manera expresa planteen la recuperación y/o reconversión de los espacios turísticos más densificados como pilar de su estrategia turístico-territorial e incorporen una delimitación de zonas junto a una propuesta de actuaciones concretas para afrontarlas. Las islas Baleares son los territorios turísticos más avanzados en cuanto a la normativa urbanística dirigida a promover la renovación de zonas turísticas, articulada a través de los documentos de planificación territorial.

Los Planes de Ordenación de la Oferta Turística (POOT) de las islas de **Ibiza y Mallorca** han sido pioneros en la identificación concreta de aquellas zonas turísticas (3 en Ibiza y 13 en Mallorca) que por sus condicionantes demandaban una estrategia de renovación y unos nuevos instrumentos urbanísticos encaminados a favorecer su consecución. En concreto, los POOT de Mallorca e Ibiza optan por la creación de nuevos suelos en las zonas turísticas (las llamadas Zonas de "Reserva y Dotacional") con el objetivo de poder trasladar a éstos con una bonificación en el número de plazas los aprovechamientos urbanísticos resultantes de la demolición de edificaciones hoteleras obsoletas de los espacios densificados que ocupan las primeras líneas de la costa.

El objetivo de los POOT de ambas islas es que las parcelas vacantes por la demolición se puedan dedicar a la reconstrucción de los alojamientos turísticos, adecuándose a los nuevos parámetros que establece el plan o se integren en la dotación de espacios libres y equipamientos públicos, pudiendo, excepcionalmente destinarse el inmueble a usos no turísticos.

Esta figura se completa con la ampliación de la estrategia de renovación a otras zonas de las islas que introducen las más recientes Directrices de Ordenación del Territorio a través de las llamadas Áreas de Reconversión Territorial, que delimitan los Planes Territoriales y que se desarrollarán a través de planes especiales.

Por otro lado el Plan Territorial de Menorca delimita aquellas zonas turísticas de la isla que deben ser objeto de reconversión territorial, planteando dos tipos de operaciones: las zonas de esponjamiento, que pretenden la generación de zonas verdes o espacios públicos a través de la transferencia de aprovechamientos y las zonas de reordenación que persiguen avances sobre los parámetros urbanísticos existentes en el momento de redacción del plan para promover espacios con mayor dotación de equipamientos y/o preservación del entorno.

El **Plan Insular de Ordenación de Gran Canaria** distingue distintas categorías de zonas (Zonas Turísticas Saturadas, Zonas Turísticas a Rehabilitar y Zonas Turísticas Insuficientemente Dotadas) en función de la densidad bruta de plazas por hectárea y de la antigüedad de la planta alojativa y en las que se definen estrategias de renovación cuya iniciativa, a través de Planes Especiales de Ordenación, se atribuye la administración insular.

6. En un contexto de presión de demanda de segundas residencias como el actual, las rentabilidades y plusvalías más inmediatas que se asocian con la promoción y construcción de viviendas en zonas turísticas, hacen mas difícil considerar proyectos de inversión a largo plazo en actividades más lúdicas (hoteles, actividades comerciales y actividades de ocio) para romper la estacionalidad y satisfacer durante la mayor parte del año las necesidades de un perfil de turistas, que por sus niveles de gasto inducen la generación de un mayor nivel de renta y empleo sostenible, sin la necesidad de seguir ocupando nuevas parcelas de territorio.

Si en las estrategias que integran los planes territoriales de zonas con posibilidades de expansión de la oferta turística se decide apostar por las actividades turísticas más tradicionales y lúdicas como uno de los motores del desarrollo económico de la zona, éstos deben introducir instrumentos para favorecer su expansión en áreas donde la competencia de los usos residenciales por el suelo es muy alta y, por ende, minimizar su progresiva transformación en entornos de características cada vez más urbanas.

La gran mayoría de las memorias que acompañan los planes introducen un reconocimiento expreso a la necesidad de impulsar en los nuevos crecimientos urbanísticos los usos de suelo dirigidos a promover la localización de establecimientos de alojamiento turístico reglados y especialmente hoteleros de elevada categoría, así como a otras actividades de ocio que ayuden a enriquecer, desestacionalizar y diversificar la oferta turística y la gama de experiencias de los destinos justificada por sus mayores efectos multiplicadores a largo plazo.

En Andalucía

Las dificultades para favorecer la implantación final de establecimientos hoteleros e iniciativas empresariales de ocio frente a la creciente competencia por un suelo disponible para usos residenciales se intenta solucionar en algunos planes introduciendo con carácter estratégico ,

figuras de protección del suelo dedicado en exclusiva a iniciativas turísticas empresariales y de alta calidad.

Esta es la propuesta que se realiza en el **Plan Territorial de la Costa del Sol Oriental (Axarquía)** a través de delimitación y propuesta de localización de "Zonas de Dinamización Turística" con las que se pretende asegurar un desarrollo basado en los usos turísticos de carácter empresarial o productivo.

Un planteamiento más genérico propone el **Plan Territorial de la Costa del Sol Occidental** con la introducción de las llamadas "Zonas de Interés Territorial" que pueden ser utilizadas entre otros fines a actividades turísticas, sin que en el Plan se contemple una ubicación concreta sobre el territorio.

En Baleares

El Plan Territorial de Menorca pretende impulsar un aumento cualificado en el número de plazas hoteleras en las zonas turísticas definidas por el plan, limitando la presión de la oferta residencial restringiendo la construcción de bloques de viviendas plurifamiliares y estableciendo cupos anuales para la construcción de viviendas unifamiliares.

En Canarias

Los **Planes Insulares de Ordenación de Tenerife y Gran Canaria** vinculan a través de varios instrumentos la implantación de usos turísticos a la constatación de la existencia de proyectos empresariales de inversión productiva, disociándolos de los procesos inmobiliarios. Para ello, en los planes "se subordina la autorización de la ampliación de núcleos turísticos o la implantación de nuevas áreas urbanas turísticas a la previa comprobación de la conveniencia de desarrollar el proyecto de explotación turística que justifica la transformación del suelo".

En Cataluña

El Plan Territorial del Ampurdán establece una estrategia destinada a frenar el crecimiento de la segunda residencia de nueva planta que está "convirtiendo un espacio turístico en un espacio residencial-inmobiliario". Se propone al mismo tiempo potenciar el turismo rural, los alojamientos turísticos que reutilicen el patrimonio construido, desestacionalizar la oferta turística y valorizar turísticamente los espacios naturales.

En Murcia

El **Plan del Litoral de Murcia** se limita a destacar como Actuación de Interés Regional la urbanización de un área de alta calidad turística localizada en la zona llamada Marina de Cope.

C.-La necesidad de compatibilizar el desarrollo de las actividades turísticas con el resto de usos y en particular con los usos residenciales de vivienda permanente

7. El objetivo primordial de disfrutar de un tiempo de ocio que hoy por hoy anima la mayor parte de los viajes que realizan los turistas nacionales y extranjeros por nuestro país, hace que demanden actividades y servicios en muchos casos más lúdicos (restauración, actividades de ocio deportivo, cultural, natural, pequeño comercio y equipamiento personal) o incluso distintos a los propios de la población residente (asistenciales, educativos, comercio de aprovisionamiento alimentario), tanto permanente como temporal, que pueden llegar a generar tensiones de convivencia entre ellos (como el desarrollo de actividades de ocio nocturno o de actividades industriales o logísticas).

Los planes territoriales han de establecer el marco espacial y de usos del suelo, o al menos

alertar sobre la necesidad de que los planes urbanísticos municipales traten de evitar los efectos adversos del solapamiento desordenado e indiscriminado de viviendas y equipamientos para la población residente con la oferta alojativa turística y sus servicios y equipamientos empresariales conexos, promoviendo una cierta especialización y diferenciación del suelo.

Sin perjuicio de lo anterior, es importante mencionar que no todas las fórmulas de vivienda permanente generan distorsiones en las actividades turísticas. En algunos territorios se evidencia la compatibilidad de usos turísticos con la oferta de viviendas para primera residencia de alta calidad, cuyos residentes permiten en temporada baja evitar la sensación de soledad que caracteriza aquellos afectados por una marcada estacionalidad.

Un primer paso para abordar la compatibilidad entre los usos residenciales de vivienda permanente y los desarrollos inmobiliarios de actividades turísticas lo recogen los planes antes mencionados que centran su estrategia en la delimitación de las zonas de vocación turística donde concentrar el esfuerzo en creación de una oferta turística competitiva.

Los POOT de Ibiza y Mallorca dan un paso más prohibiendo la posible calificación por parte del planeamiento municipal de un suelo con usos mixtos, turísticos o residenciales, que provoca que finalmente el mercado y no la lógica territorial de su funcionalidad y aportación al espacio turístico determine la construcción de un hotel o un bloque de viviendas, así como favoreciendo la prohibición de otros usos "incompatibles, por su carácter turístico o uso residencial" con el desarrollo de la actividad estratégica que se quiere promover en la zona.

El **Plan Territorial de Lanzarote** establece una estrategia de compatibilización de los establecimientos de alojamiento turístico reglados con las primeras residencias de alta calidad en zonas turísticas con el objetivo de generar masa crítica y evitar la imagen de destinos fantasma en temporada baja que puede llegar a producirse en zonas de exclusiva presencia de segundas residencias y hoteles.

El **Plan de Ordenación Insular de Gran Canaria** define diferentes tipologías de zonas turísticas entre otros criterios, en función de la importancia de las edificaciones residenciales. El plan concede especial importancia a la necesidad de que la combinación de usos turísticos y residenciales no suponga una reducción de los niveles de dotación de equipamientos turísticos. El objetivo es en cualquier caso separar las zonas turísticas de las residenciales de cara al futuro proponiéndose incluso "Piezas Turísticas Consolidadas Exclusivas", en las que las edificaciones de residencia permanente se considerarán fuera de ordenación con el objetivo de fomentar su reconversión en establecimientos turísticos.

El **Plan Insular de Ordenación de Tenerife** establece una taxativa prohibición de aceptar usos considerados no compatibles con el turístico (industriales, oficinas no vinculadas a la explotación de los establecimientos turísticos) en las zonas delimitadas como de uso turístico.

D.- La necesidad de fomentar la mejor accesibilidad, movilidad y señalética turística

8. La capacidad de atracción de la demanda turística más interesante para un destino se basa, entre otros, en la facilidad de acceso a través de las infraestructuras de transporte utilizados por los turistas de aquellos mercados donde se pretende posicionar al destino (el transporte aéreo en el caso de los extranjeros y los puntos del mercado nacional más lejanos, el tren y la carretera para recorridos de medio y corto radio y los puertos para acoger tráfico de cruceros). Los planes de ordenación deben promover la dotación de infraestructuras y equipamientos que favorezcan esa accesibilidad desde los mercados objetivo, cada vez más en función al posicionamiento deseado de una oferta turística, que debe asegurar los mayores efectos inducidos a largo plazo.

Garantizada la accesibilidad, el diseño de las nuevas infraestructuras de transporte debiera dimensionarse en relación con la capacidad de acogida del territorio, primando la calidad de los desplazamientos de la población local y los visitantes existentes frente a cualquier impulso de la construcción de nuevos viales que meramente sirviera para promover la edificación de nueva oferta alojativa en aquellos territorios que se revalorizan a través de su interconexión.

En general, todos los planes territoriales analizados proponen de manera precisa las inversiones en infraestructuras de transporte dirigidas favorecer la accesibilidad al territorio y facilitar su movilidad. La propuesta de infraestructuras viene en muchos casos a tratar de resolver los problemas de congestión ya existentes y provocados por un crecimiento desordenado y exponencial de la oferta alojativa, especialmente de viviendas, y en algunos casos para responder a los nuevos crecimientos urbanísticos previstos.

En Andalucía

Todos los planes aprobados contemplan el esquema de infraestructuras de transporte, reflejando el cambio de política de transporte autonómica desde los primeros planes que daban respuesta a las demandas de accesibilidad en vehículo privado y en transporte público en función de la rentabilidad económica y de la funcionalidad, a la situación actual en la que prima el transporte público como opción.

En este sentido, hay que destacar la consideración de la accesibilidad aérea de los planes de las Costa del Sol y de la nueva accesibilidad terrestre que proporcionará el AVE cuando llegue a Málaga.

En Baleares

El Plan Territorial de Ibiza aborda un conjunto de actuaciones para mejorar la red de carreteras de la isla que se veían afectadas por problemas de congestión y menor seguridad vial de la deseable, impulsando a su vez el transporte colectivo y complementándolas con la construcción de rondas que eviten el paso por los centros de los principales municipios. Con el objetivo de preservar el paisaje y los elementos identitarios de la isla, el Plan exige en los proyectos de inversión en la red de transporte la restitución del entorno y sus elementos autóctonos. (ej. Paredes secas afectadas por las obras, etc.)

El Plan Territorial de Mallorca en su estrategia general de redes de transporte opta por el incremento de la capacidad viaria y las variantes para evitar los problemas de tráfico en los núcleos urbanos. Dentro de la mejora de la red viaria de la isla, el Plan introduce de manera explícita que todas las actuaciones en la red de carreteras de la isla deben tener en cuenta la posibilidad de establecer rutas cicloturísticas. El Plan de Mallorca apuesta por el tren ligero para conectar la ciudad de Palma con el aeropuerto y con las dos principales zonas turísticas de proximidad: la Playa de Palma y Andratx, articulando zonas de atractivo turístico que históricamente tenían una muy reducida interconexión entre si.

El Plan Territorial de Menorca propone una red de infraestructuras de transporte compatible con la preservación del territorio y la limitación del crecimiento en el número de plazas alojativas. Para ello el Plan opta por el máximo aprovechamiento de las infraestructuras actuales tanto, aeroportuarias y portuarias como de carreteras, proponiendo operaciones puntuales de mejora de su capacidad. En el caso de las actuaciones sobre la red de carreteras el Plan establece la restitución obligatoria de las paredes secas afectadas por las obras.

En Canarias

El Plan Territorial de Gran Canaria establece una estrategia de mejora de la red viaria definiendo actuaciones estratégicas que incluyen un Corredor Litoral, constituido por un anillo

cerrado formado por vías paralelas y cercanas a la costa insular, y que conecta la capital insular con las principales zonas de actividad económica, así como un corredor Interior, constituido por un arco interior en la zona noreste de la Isla, formado por vías paralelas a la costa insular.

El **Plan Territorial de Lanzarote** propone una estrategia de infraestructuras en la que se incluyen propuestas para la diversificación de la accesibilidad por mar y la redacción de un Plan Especial para mejorar el Aeropuerto de Guasimeta. El plan es coherente con la estrategia territorial y turística propuesta y define actuaciones en la red viaria que permitan mantener los niveles de accesibilidad favoreciendo la integración en el medio físico y mejorando la seguridad vial.

El **Plan Territorial de Tenerife** propone operaciones singulares estructuradas sobre los dos aeropuertos de la isla (Reina Sofía y Los Rodeos) que reservan suelo para futuras ampliaciones. Asimismo propone una estrategia de mejora de las infraestructuras viarias a través de la creación de los dos corredores costeros de gran capacidad que, confluyendo en el Puerto de la Cruz, comunican los principales centros de población, actividad y servicios. El **Plan** establece al mismo tiempo una precisa e innovadora estrategia a escala supramunicipal para el diseño de las redes de comunicaciones turísticas, las interiores de cada una de las zonas turísticas y las que comunican entre si las diferentes áreas. También incluye criterios precisos para el diseño y la creación de redes de movilidad peatonal y ciclista.

En Cataluña

El **Plan del Ampurdán** fija una estrategia de movilidad e infraestructuras que pretende inducir una racionalización de la demanda de movilidad y ofrecer criterios para una relación más equilibrada entre los diversos modos de transporte. Propone un catalogo de intervenciones en los sistemas de infraestructuras y transporte de los diversos sistemas urbanos identificados.

En Murcia

El **Plan del Litoral** propone como una de las actuaciones de Interés Regional la construcción de un nuevo aeropuerto y el fomento de la accesibilidad y la movilidad a través de infraestructuras de transporte de gran capacidad (autovías) para dar respuesta a los crecimientos urbanísticos previstos.

9. La movilidad de los turistas dentro de un territorio tiene lógicas diferentes a las propias del resto de actividades cotidianas que se realizan en el mismo. Las lógicas de movilidad entre residencia trabajo y centros de servicios (sanitarios, administrativos, educativos) asociado al cumplimiento de horarios laborales propios de zonas urbanas, residenciales e industriales, se sustituyen en el caso de las áreas turísticas por sistemas más calmados de movilidad (paseo, bicicleta) alrededor de las áreas donde se aloja el turista y por sistemas de transporte privado (coche de alquiler) o colectivo (autobús) entre los lugares de estancia y aquellos donde se encuentran los recursos turísticos (playas, parques naturales, zonas de ocio, expresiones del patrimonio cultural).

En este último caso, el tiempo de acceso no es lo más importante frente a la creciente necesidad de convertir el propio trayecto en una experiencia en si misma valorizando el disfrute del paisaje y del entorno durante su duración. Responder a esta realidad significa concebir dentro del plan de ordenación del territorio un sistema de movilidad turístico integrado en el sistema de movilidad conjunto del ámbito del plan, fomentando la posibilidad de sistemas de movilidad calmada (zonas peatonales, carriles bici) en los trayectos alrededor de los áreas donde se alojan los turistas y favoreciendo las consolidación de rutas turísticas entre estas zonas y aquellas donde se localizan los principales recursos turísticos.

En Andalucía

Los últimos planes aprobados otorgan una importancia destacada al transporte público de utilización diaria en el ámbito urbano y metropolitano (tren litoral de los planes de la Costa del Sol). Estos modos de transporte no tienen una relación fuerte con las demandas de movilidad turística, si bien pueden descongestionar otros modos que utilizan en mayor medida los turistas y que desvalorizan la experiencia de la estancia.

Los esquemas de infraestructuras de la red viaria contemplan las restricciones derivadas del medio natural y la identificación de condiciones especiales para los viarios paisajísticos (Ámbito de Doñana, Litoral Occidental y Costa del Sol).

En los planes de **Doñana, Litoral Occidental y en Costa del Sol-Axarquía** se diseña una red de recorridos en medios no motorizados que pretende facilitar la percepción y disfrute del medio por parte de excursionistas y turistas.

En todo caso, son planteamientos que incorporan en casi todos los planes el viario paisajístico como elemento de vinculación y clara referencia a la dinámica turística, pero que no efectúan una reflexión sobre las características particulares de la demanda de movilidad turística y la posibilidad de dar soluciones particulares.

En Baleares

El Plan Territorial de Mallorca ante la falta de elementos característicos de las rutas turísticas introduce el desarrollo de lo que denomina "vías parque", como vías de comunicación que se integren en el entorno natural, aprovechando la calidad paisajística y ambiental de la traza para potenciar el atractivo turístico de las vías de comunicación.

El Plan Territorial de Ibiza establece que en la red secundaria deberán facultarse viarios independientes para el tráfico ciclista y compatibilizar el tránsito motorizado con el no motorizado, mientras en la red de caminos rurales públicos se planificarán las actuaciones para su adecuación a la práctica del senderismo y se definirán circuitos específicos de bicicleta de montaña. Así mismo el Plan propone la peatonalización de espacios públicos.

El Plan Territorial de Menorca opta por la preservación del patrimonio natural y paisajístico en torno a la red de carreteras y propone la posibilidad de facilitar el tránsito ciclista.

En Canarias

Los **Planes Territoriales de Tenerife y Gran Canaria** realizan una propuesta por la adaptación de la red viaria para tráfico rodado a las especiales funciones de los espacios turísticos y a la necesidad de regenerar los entornos de las vías de comunicación con el fin de lograr la máxima calidad paisajística.

10. El funcionamiento del modelo turístico resultante del Plan de Ordenación Territorial y derivado de la localización de las zonas de estancia de los turistas, la identificación y valorización de sus principales recursos y la articulación de una red de infraestructuras que faciliten su movilidad, se verá notablemente beneficiado por la introducción de sistemas de señalización turística a lo largo del territorio de forma que faciliten la orientación al turista por el mismo y le doten de información para comprender y apreciar más su entorno, su historia y su acervo cultural.

En Andalucía

El **Plan Territorial de Costal de Sol-Axarquía** contempla determinaciones para que la señalización de orientación viaria, de identificación paisajística y en medio urbano, facilite el conocimiento y disfrute del patrimonio natural, cultural y paisajístico.

En Baleares

El **Plan Territorial de Ibiza** propone un plan de señalización en los espacios protegidos así como los espacios marinos de alto valor ecológico de la isla.

E.- La necesidad de resaltar que la configuración y calificación de la oferta alojativa por la que se opte en un destino, determina su modelo turístico y condiciona los efectos multiplicadores locales a medio y largo plazo

11. Una variable clave y determinante de la distinta contribución económica y la sostenibilidad de los destinos descansa en la estructura y equilibrios y entre las diversas tipologías y combinaciones posibles de su oferta alojativa, por cuanto se identifican claramente niveles de utilización y los patrones de comportamiento y hábitos de gasto de los turistas que las usan muy diferentes entre las diversas tipologías alojativas, especialmente entre la oferta reglada y la oferta residencial.

Este hecho es de vital importancia en relación con las actividades turísticas que se propongan en cualquier plan territorial que aspire a favorecer el desarrollo económico de la zona. De ahí que los planes han de buscar un equilibrio alojativo y asimilar que aunque afectada por una notable sobreoferta en múltiples destinos, la oferta alojativa reglada, genera mayores y más diversos efectos socioeconómicos a nivel local y ayuda a desestacionalizar, ya que cuenta con el apoyo de una gestión empresarial permanente dirigida a promover y comercializar el establecimiento y el conjunto de atractivos y servicios del destino durante el mayor número de días al año posibles, lo que revierte positivamente en otras actividades inducidas a nivel local.

Como se ha puesto de manifiesto en el punto 6 existe un reconocimiento en un buen número de planes sobre los favorables efectos inducidos sobre el micro tejido empresarial local por parte de alojamientos reglados y, en especial, de los efectos multiplicadores del gasto que generan los clientes de aquellos hoteles de mayor categoría.

En buena parte de los planes este principio se plasma en el establecimiento de reglas proporcionales para garantizar la presencia de oferta de alojamiento reglado frente a la oferta residencial en los suelos de nuevo desarrollo. Sólo en el caso de **Ibiza y Mallorca** en Baleares donde se parte de un subsector hotelero afectado por la sobreoferta y la obsolescencia de algunos establecimientos, se limita en las zonas turísticas la construcción de nuevos hoteles, promoviéndose su renovación o nuevas tipologías en el medio rural.

En este sentido la sensibilidad sobre la sobrecapacidad y necesidades de reconversión de algunas zonas turísticas y del subsector hotelero son particularmente mas evidentes en la normativa balear y particularmente en las de Ibiza y Mallorca .Es por ello que debieran tenerse en cuenta esas circunstancias en aquellos documentos de planificación que aún promueven la construcción de nueva oferta hotelera como parte de su estrategia turística, sin considerar la clara tendencia progresiva al desequilibrio entre oferta y demanda en el conjunto del países y destinos competidores del mediterráneo .

En Andalucía

El Plan Territorial del Poniente Almeriense propone la reserva para uso hotelero del 20% de la edificabilidad global de los suelos residenciales-turísticos que ya están clasificados o puedan clasificarse por el planeamiento urbanístico.

El Plan Territorial de la Costa del Sol Occidental igualmente limita la proporcionalidad entre oferta turística y residencial a las zonas que se delimiten de Interés Territorial dedicadas a Actuaciones Singulares de Excelencia Turística, donde el 51% de la edificabilidad total deberá destinarse a usos turísticos del que al menos el 10% se dedicará a una dotación turística singular.

El Plan Territorial de la Costa del Sol Oriental – Axarquía establece criterios de proporcionalidad entre la oferta reglada y la residencial a las Zonas que delimita como de Dinamización Turística. En concreto en estos espacios, se observa la proporcionalidad de dos plazas residenciales por cada plaza de alojamiento hotelero, siendo obligado el uso hotelero como condición necesaria para el desarrollo residencial y computándose cada vivienda como 3,5 plazas residenciales.

En este Plan se interpreta la diferente composición de la demanda de vivienda y se las relaciones que se establecen entre turistas, “veraneantes” y los nuevos residentes a los que denomina “inmigrantes climáticos”, que son los que se deciden vivir la mayor parte del año en esa zona para disfrutar de sus atractivos territoriales, especialmente el clima.

El Plan Territorial del Litoral Occidental de Huelva establece parámetros distintos en función de su proximidad a la costa distinguiéndose determinaciones entre oferta hotelera y residencial diferente en función de la situación al norte o sur del eje establecido por la carretera N-340, que hace de frontera entre la zona litoral y el interior. Según el Plan los suelos situados al norte de este eje deberán mantener una proporcionalidad de cuatro plazas residenciales por cada plaza hotelera y los situados al sur una proporcionalidad de dos plazas residenciales por cada plaza hotelera, entendiéndose que cada vivienda es igual a tres plazas residenciales.

En Baleares

El Plan Territorial de Menorca prioriza en zonas turísticas la construcción de hoteles, permitiendo exclusivamente la edificación de viviendas unifamiliares aisladas y fijando para ambas categorías límites anuales a su construcción.

En Canarias

Todos los planes canarios establecen estrategias para obligar a que una parte de la edificabilidad turística se dedique a usos hoteleros, si bien el grado de compromiso de las diferentes normativas es diverso.

El **Plan Insular de Ordenación de Fuerteventura** establece que todos los planes parciales de las zonas turísticas que se tramiten deberán destinar un mínimo del 70% de su edificabilidad turística a usos hoteleros.

El **Plan Insular de Ordenación de Lanzarote** aprobado en 1991 establecía que la nueva oferta hotelera deberá suponer, al menos un 25% del total de las plazas turísticas mientras que su reforma del año 2000 profundizó en esta estrategia estableciendo de forma taxativa que “toda la nueva oferta alojativa turística de todas las zonas turísticas será exclusivamente oferta hotelera”.

La planificación de **Tenerife** obliga a que el 75% de las plazas turísticas alojativas deberán desarrollarse en establecimientos de carácter hotelero que deberán tener una calificación de tres estrellas como mínimo

En Murcia

Su Plan del litoral establece, con carácter general y con independencia de la situación y condicionantes de cada zona, que se deberá destinar como mínimo el 25% de los aprovechamientos a uso turístico, exclusivamente establecimientos hoteleros y apartamentos turísticos, en los nuevos desarrollos urbanísticos de uso global residencial que se lleven a cabo en suelo urbanizable sin sectorizar que tengan dicha clasificación a la entrada en vigor del Plan.

12. La mayor cualificación posible de la oferta alojativa tanto reglada como residencial favorecerá, entre otros, un mejor posicionamiento diferencial del destino y el poder atraer un perfil de turista de mayores efectos multiplicadores. Cuanto mayor es la calidad de las edificaciones y de los servicios alojativos prestados mayor es la capacidad de gasto del turista que los utiliza. Esta relación se incrementa todavía más si se produce en espacios que limiten los niveles de densidad y se alejen de alcanzar percepciones de congestión y saturación.

Para orientar la calidad de las edificaciones los planes han de introducir especificidades sobre densidades edificatorias, tamaños mínimos de parcela y otras especificaciones urbanísticas en función del modelo y posicionamiento turístico final que se proponga alcanzar.

Los planes territoriales que se preocupan por la calidad edificatoria de las zonas turísticas optan prácticamente solo por el uso de criterios de baja edificabilidad para garantizar la urbanización de espacios de baja densidad. Son escasas las iniciativas que se preocupan por incorporar otros elementos adicionales que ayuden a garantizar un modelo de urbanización que preserve o fomente unos determinados valores estéticos u otros niveles de calidad de la oferta que se han de seguir para desarrollarlo.

En Andalucía

El Plan Territorial de la Costa del Sol Oriental (Axarquía) fija una edificabilidad bruta de 0,15 m²t/m²s ó 0,22 m²t/m²s según las diferentes Zonas de Dinamización Turística.

El Plan Territorial de la Costa del Sol Occidental trata de mantener las características tipológicas de los núcleos determinando que los nuevos crecimientos contiguos a los núcleos tradicionales se califiquen con densidades medias superiores a 50 v/ha y que en el resto de los nuevos suelos urbanizables el índice de edificabilidad máxima sea de 0,12 m²t/m²s. Asimismo en las zonas que se delimitarán de Interés Territorial dedicadas a Actuaciones Singulares de Excelencia Turística, la superficie mínima de la actuación será de 200 ha., el índice de edificabilidad máxima 0,05 m² t/m²s, la densidad máxima de 1 vivienda por cada 2 hectáreas y la edificabilidad que se asigne a alojamientos turísticos deberá estar destinada a hoteles con categoría mínima de 4 o 5 estrellas.

El Plan del Litoral Occidental de Huelva establece para las zonas urbanizables de interior y de litoral una edificabilidad bruta máxima de 0,15 m²t/m²s. En suelo no urbanizable las instalaciones no podrán superar las 100 plazas y podrán alcanzar las 350 siempre que estén vinculadas a un campo de golf de cómo mínimo 60 ha.

En Baleares,

El Plan Territorial de Ibiza introduce en los nuevos suelos urbanizables de zonas turísticas una densidad máxima de 60 habitantes por hectárea, así como un criterio de cualificación de la oferta residencial construida, estableciendo un mínimo de de 90m² construidos para cada vivienda. Esta normativa se viene a sumar a las determinaciones del POOT específicas de cada zona respecto a la oferta hotelera y residencial que afecta y que se concreta de manera muy

detallada y particularizada en los siguientes criterios, estableciendo diferentes estándares para cada zona:

Establecimientos hoteleros:

- Superficie mínima de parcela por plaza: 60m² por plaza
- Categoría mínima: de tres a cinco estrellas
- Parcela mínima: 10.000-15.000 m²
- Edificabilidad neta: 0,5-0,8 m²/m²
- Volumen máximo por edificio: 25.000 m³
- Altura máxima. planta baja más dos-tres alturas
- Parcela mínima por plaza para uso deportivo, aparcamiento, piscina, terrazas y zonas verdes.

Viviendas unifamiliares aisladas

- Parcela mínima: 1.000-2.000 m² con una edificabilidad neta máxima: 0,2-0,6 m²/m²
- Volumen máximo por edificio: 1.200-2.100 m³
- Altura máxima. planta baja más una altura

Viviendas plurifamiliares

- Parcela mínima: 1.000-2.000m²
- Índice máximo de intensidad de uso 1 vivienda/125-150m²
- Edificabilidad neta máxima: 0,6-1 m²/m²
- Volumen máximo por edificio: 3.000-8.000 m³
- Altura máxima. planta baja más una-tres alturas

En Mallorca en las zonas turísticas, el POOT determina igual que en el de Ibiza un conjunto de especificaciones para las nuevas urbanizaciones que se materializan en unos elementos y estándares muy similares a los antes señalados y detallados en mayor extensión para Ibiza.

Así mismo el Plan Territorial exige que en el nuevo suelo urbanizable o apto para la urbanización el número máximo de viviendas no pueda superar los 100 m² edificables de uso residencial.

El Plan Territorial de Menorca exige que la nueva oferta hotelera a construir en las zonas turísticas tenga también una categoría mínima de cuatro o cinco estrellas, tamaños mínimos de parcela por plaza (Ej. 60m² las 150 primeras plazas), una edificabilidad neta máxima de 0,6 m²/m² y una altura máxima de planta baja más tres alturas más un conjunto de dotaciones mínimos de equipamientos (piscina climatizada o salas de reuniones), acorde con los objetivos de desestacionalización y potenciación de nuevos productos. En este sentido también fija criterios en zonas turísticas para las viviendas unifamiliares aisladas con una edificabilidad neta de 0,35 m²/m² y altura máxima de planta baja y un piso.

En Canarias

El Plan Insular de Ordenación de Fuerteventura establece que los nuevos hoteles tendrán una categoría mínima de cuatro estrellas, con una superficie mínima construida de 70 m² y 35 m² de uso alojativo neto por unidad y plaza respectivamente, y un mínimo de 60 m²/plaza, sea cual sea su modalidad. Asimismo, se impone la condición de que la densidad global máxima resulte inferior a los 60 habitantes por hectárea o una edificabilidad máxima de 0,20 m²/m². Se establece que la tipología edificatoria será unifamiliar aislada, admitiéndose un máximo de un 15% de viviendas pareadas y otro 15% adosadas y no se admitirán viviendas inferiores a 90 m² construidos.

El **Plan Insular de Ordenación de Gran Canaria** traslada los estándares de la normativa sectorial, si bien los hace más exigentes para la zona turística litoral sur donde la densidad bruta máxima de alojamiento temporal de las piezas territoriales turísticas será de 50 plazas/ha.

Asimismo, incorpora algunas recomendaciones de calidad para los establecimientos hoteleros proponiendo un estándar de 70 m² de suelo por plaza alojativa e impone detalladas condiciones mínimas de dotaciones y equipamientos deportivo, cultural, social y de ocio.

El **Plan Insular de Ordenación de Lanzarote** vincula el desarrollo de las plazas turísticas a la efectiva edificación de los equipamientos complementarios e impone, en su revisión del 2000, que toda la nueva oferta alojativa será exclusivamente hotelera, tendrá una superficie mínima de solar de 60 m²/plaza y una categoría mínima de cuatro estrellas.

El **Plan Insular de Ordenación de Tenerife** establece que los establecimientos turísticos deberán tener una calificación de tres estrellas como mínimo y los extrahoteleros de tres llaves, fijándose también como condición la necesidad de que, al menos el 75% de las plazas turísticas alojativas deberán desarrollarse en establecimientos de carácter hotelero. Se establecen también estándares mínimos de espacios libres dotaciones y equipamientos.

13. La consolidación de un destino turístico vacacional de costa no se consigue sólo con la yuxtaposición de parcelas dedicadas a acoger desarrollos inmobiliarios hoteleros o residenciales, sino con su integración a través de zonas de esparcimiento atractivas y conectadas con sistemas de movilidad calmada donde se localiza la oferta cultural y/o de ocio. Esto significa trabajar sobre los espacios urbanos alrededor de las edificaciones donde se aloja el turista de manera que formen parte integral de la oferta turística.

Los planes territoriales deberían favorecer paralelamente a la construcción de la oferta alojativa su integración e interconexión a través de espacios públicos (parques, paseos marítimos, zonas peatonales, equipamientos comerciales y de restauración, centros culturales, instalaciones deportivas y de salud, etc.) que permitan el disfrute del ocio, el esparcimiento y las relaciones humanas en un entorno que potencie e integre la personalidad y los valores diferenciales de cada destino y que faciliten su posicionamiento distintivo en los diversos mercados.

En Andalucía

Todos los planes aprobados consideran el sistema de espacios libres como componentes de la articulación territorial.

En el **Plan Territorial de Doñana** los espacios libres protagonizan de una forma destacada la ordenación debido a la singularidad del medio natural que ordena.

En el **Plan Territorial de la Costa del Sol Occidental y en el de la Costa del Sol-Axarquía**, las franjas litorales, más urbanizadas y más tensionadas, identifican los espacios libre ligados a los cursos de agua y las nuevas zonas de centralidad ligadas a las estaciones del tren litoral de velocidad alta.

En Baleares

El **Plan Territorial de Ibiza** proponen que los nuevos crecimientos se sitúen en los espacios existentes en zonas ya urbanizadas, dando continuidad a la red viaria, complementada en zonas turísticas por "actuaciones encaminadas a la mejora del medio urbano, estableciendo pautas de ordenación de su entorno, definiendo las características de la urbanización y el mobiliario urbano bajo criterios de recualificación y diferenciación de las zonas"

El **Plan Territorial de Menorca** plantea la creación de zonas verdes y espacios públicos en las operaciones de esponjamiento y reordenación de zonas turísticas.

En Canarias

El **Plan Territorial de Tenerife** establece la necesidad de que los nuevos crecimientos turísticos se realicen de forma contigua a los ya existentes y propone medidas y directrices para la ordenación de la urbanización de los espacios libres, del viario peatonal para uso ciclista y para el tráfico rodado, incorporando directrices para la articulación turística de las diferentes zonas y la mejora de su imagen y dotaciones de uso turístico.

F.-Promover estrategias de diferenciación potenciando la identidad y valorizando el patrimonio natural y cultural de los destinos

14. Las actividades turísticas se nutren de la calidad del entorno y la preservación y valorización del patrimonio natural y cultural por cuanto dotan a los destinos de una personalidad derivada de sus signos de identidad capaces de otorgarles un posicionamiento diferencial en el mercado y aportar experiencias vitales distintivas para aquellos turistas que los visitan.

Desde esta perspectiva, la estrategia e instrumentos de protección y valorización de los recursos naturales y culturales que tiene potestad para introducir cada plan territorial tiene una incidencia directa sobre la calidad de la experiencia y las posibilidades de diferenciación de la oferta turística de la zona.

En Andalucía

Todos los planes que se formulen en Andalucía deben contemplar de manera expresa la protección de los recursos naturales y culturales. El tratamiento que reciben los recursos culturales está condicionado por la incapacidad de los planes subregionales de establecer determinaciones en suelo urbano, dónde se concentra la mayor parte de los recursos y del valor identitario de un territorio, no obstante se identifican varios planes (**Plan de la Costa del Sol-Axarquía**, especialmente) que realizan una identificación de la identidad comarcal con hitos paisajísticos y con elementos construidos en el medio rural.

En Baleares

El **Plan Territorial de Ibiza** parte de la conservación de los valores ambientales de la isla y su equilibrio paisajístico como uno de los más importantes recursos de la isla. Así mismo plantea que la recualificación de los centros y núcleos tradicionales, así como los bienes culturales son claves para fomentar el cambio de modelo turístico.

Siguiendo estos principios, el Plan establece una serie de disposiciones dirigidas a preservar el patrimonio arquitectónico del medio rural, especialmente en las zonas donde el plan establece un mayor nivel de protección, así como un conjunto de actuaciones que refuerzan la dotación de equipamientos culturales de la isla. Así mismo insta a los planes generales a ordenar los casos antiguos o centros históricos de los municipios para garantizar su efectiva protección y conservación.

El **Plan Territorial de Mallorca** introduce un conjunto de rutas de interés cultural y de rutas de interés paisajístico con el objetivo de difundir la realidad patrimonial de la isla y promover su conservación y potenciar su conocimiento.

El **Plan Territorial de Menorca** recoge un conjunto de normas dedicadas a garantizar el patrimonio natural y cultural de la isla como elemento de diferenciación de su modelo turístico.

En Canarias

La singular vinculación entre la ordenación de los recursos naturales y la ordenación del territorio establecida en la legislación canaria, obliga a que los Planes de Ordenación Insular “contengan al menos las determinaciones exigidas por la legislación vigente para los Planes de Ordenación de los Recursos Naturales”.

El **Plan Territorial de Fuerteventura** incorpora las disposiciones de un Plan de Ordenación de los Recursos Naturales (PORN) de ámbito insular que establece una zonificación de los usos y aprovechamientos del conjunto de la isla en función de los méritos de conservación de los recursos naturales. Los condicionantes establecidos por el PORN incorporan los múltiples espacios naturales protegidos existentes en la isla que condicionan y articulan el modelo territorial y el turístico.

El **Plan Territorial de Lanzarote** propone además de una estrategia global para la conservación de los valores naturales de la isla, acciones concretas con la finalidad de iniciar la regeneración paisajística de terrenos degradados, la rehabilitación de muretes para cultivos o la rehabilitación de salinas abandonadas.

Se proponen asimismo “actuaciones piloto” destinadas al tratamiento vegetal de antiguas terrazas agrícolas abandonadas. Se incorporan también “actuaciones de puesta en valor de los recursos naturales” mediante la creación de infraestructuras para su visión y disfrute como el acondicionamiento de 10 miradores, la creación de un centro de interpretación del Parque Nacional de Timanfaya, de senderos interpretativos en Famara y en La Corona, acondicionamiento como centro turístico en las Salinas y Laguna de Janubio, creación de un aula de la naturaleza.

En Cataluña

El **Plan Territorial del Ampurdán** establece una ambiciosa estrategia para la conservación y gestión de los espacios naturales y del sistema de espacios libres (suelos calificados como no urbanizables) que tiene como objetivo conservar o recuperar sus valores naturales y territoriales. Se proponen medidas específicas para dar continuidad a los espacios naturales y rurales y evitar los problemas de conectividad detectados. En las zonas costeras se propone la creación de anillos verdes entorno a determinadas zonas turísticas con el fin de poder ser utilizadas como espacios libres por residentes y turistas.

G.- Impulsar las actividades de ocio como un elemento central de la estrategia turística que a su vez deben recoger los planes territoriales.

15. Los turistas, por un lado segmentan y vinculan cada vez más sus viajes a diversos tipos de motivaciones que en distintos momentos de su vida pueden concurrir en una misma persona (jugar al golf, navegar, hacer cicloturismo, salir por la noche, ir a un parque temático, asistir a un congreso, conocer un parque natural, visitar un museo o exposición, el patrimonio local). De ahí que seleccionen los destinos en función de la disponibilidad de recursos y equipamientos para satisfacerlos y, por otro, valoren y exijan la posibilidad de realizar una multiplicidad de actividades diversas (culturales, recreativas, gastronómicas, de aprendizaje, de desarrollo espiritual, etc.) durante su estancia en un destino.

Este hecho confiere a las propuestas de los planes territoriales sobre la oferta de ocio y su materialización en equipamientos de impacto supramunicipal un papel determinante de los atractivos turísticos del destino y en su posicionamiento en el mercado. Los planes no deben limitarse sólo a promover la inversión en equipamientos de ocio sino a incentivar su carácter innovador y diferenciador ante la constatación de que algunos ellos pasan cada vez más a ser componentes imprescindibles de la creciente gama de oferta que los turistas demandan en los

diversos espacios turísticos que en todo el mundo compiten entre sí (como los campos de golf, oferta de wellness o los puertos deportivos).

En Andalucía

Los planes regulan los equipamientos de ocio en el suelo no urbanizable o en las nuevas clasificaciones de suelo urbanizable, estableciendo condicionantes para campos de golf, para instalaciones náutico-deportivas, centros ecuestres, etc.

En los planes de **Litoral Occidental de Huelva, Costa del Sol Occidental y Costa del Sol Axarquía**, se efectúa esta regulación de forma concreta y específica, abordando la mejor inserción en el medio, propiciando una mayor calidad de las instalaciones o su necesaria vinculación con la especificidad turística (puertos deportivos en Axarquía) y desvinculando, en todo caso, la nueva implantación de estas instalaciones con intereses exclusivamente residenciales.

En Baleares

A modo de ejemplo, **en el de Ibiza** se declara el interés para la diversificación y la desestacionalización de la demanda turística del desarrollo de nuevos equipamientos. El Plan opta concretamente por promover:

- a) La construcción de campos de golf próximos a las zonas turísticas estableciéndose un conjunto de parámetros para limitar su impacto ambiental (riego con aguas depuradas, sistemas de optimización, sistemas de gestión ambiental y ecoauditoria (EMAS)) y promover su integración paisajística y territorial, dejando descansar en el caso de que conlleven la construcción de oferta complementaria lo establecido por la normativa Balear sobre campos de golf (Ley 12/1988 de 17 de noviembre). El plan propone la construcción de una oferta de golf singular y diferenciada basada en los elementos característicos del paisaje mediterráneo.
- b) La adecuación de rutas y trayectos para la práctica del senderismo, ciclismo y rutas a caballo. Así mismo es objetivo del plan el fomento del ciclo turismo a través de la implantación de carriles bici, la adecuación de recorridos de bicicleta de montaña, la incorporación de la red de ciclo rutas definida por el Consell Insular.
- c) La construcción de nuevos atraques en aquellas zonas colindantes con suelos ya urbanizados, a través de de instalaciones ligeras de menor impacto territorial.

El Plan Territorial de Mallorca propone complementar la oferta actual de campos de golf en la isla por su papel revalorizador de los establecimientos turísticos, así como la oferta de instalaciones deportivas en las zonas turísticas (rutas cicloturísticas y un centro de alto rendimiento). Con el objetivo de diversificar la oferta y captar el segmento de turismo de congresos el Plan impulsa la construcción de un Palacio de Congresos en la ciudad de Palma.

El Plan Territorial de Menorca dentro de su reiterada estrategia basada en la valorización del patrimonio natural y cultural propone el diseño de itinerarios rurales y la creación de centros de interpretación de los conjuntos patrimoniales y paisajísticos y de la isla.

En Canarias

Todos los planes analizados incorporan medidas normativas para asegurar que la construcción de las plazas turísticas se acompañe de las dotaciones y equipamientos necesarios para lo cual se establecen diversas reservas de suelo.

El Plan Territorial de Gran Canaria propone que las nuevas sectorizaciones de suelo turístico sólo sean aprobadas si las propuestas cuentan “con instalaciones recreativas capaces por sí solas de identificar a la urbanización y de suplir la ausencia del mar como dotación de ocio”. Asimismo propone la creación del Parque Ecomuseo de Maspalomas, como un espacio dotacional plurifuncional basado en el valor intrínseco del medio natural que pretende diversificar y cualificar la oferta turística.

El **Plan Territorial de Lanzarote** propone un catálogo de equipamientos necesarios para la puesta en valor de recursos naturales, acondicionando diez miradores, un centro de interpretación del Parque Nacional de Timanfaya, dos senderos interpretativos y la creación de dos centros turísticos.

El **Plan Territorial de Tenerife** propone once “operaciones singulares estructurantes”, que tienen como fin articular el modelo territorial. Entre ellas se propone la creación de un complejo turístico de salud en el Valle de la Orotava (además de la rehabilitación de la ciudad turística de Los Cristianos y de El Puerto de la Cruz) que pretende desarrollar un complejo de servicios sanitarios, de salud y belleza dirigido al segmento de la demanda turística compuesto por personas que combinan tratamientos de salud y actividades de reposo vacacional.

H.-Favorecer el mayor cuidado y mantenimiento del paisaje como instrumento integrador y diferenciador de la oferta turística de las zonas turísticas.

16. La gestión del paisaje tiene un creciente papel en la configuración de los destinos turísticos. Mantener un paisaje de calidad y conservar el mayor atractivo de las tramas naturales, rurales o urbanas son factores que condicionan la satisfacción de la experiencia de los visitantes, incluso en aquellos destinos más especializados en las líneas de turismo masivo y más tradicionales de sol y playa.

En un contexto de creciente competencia mundial entre destinos que en algunos casos explotan recursos cada vez más equiparables, los turistas tienden a no elegir o regresar a aquellos lugares contaminados, sucios, poco atractivos o con un paisaje degradado, indiferenciado y desvalorizado.

El análisis del paisaje como patrimonio y también como recurso turístico debe ser un componente básico que recoja cualquier plan territorial de una zona turística, al que deben seguir un conjunto de medidas para conservar las tramas paisajísticas básicas, recuperar y portenciar sus elementos de identidad y adaptar la ordenación de los espacios turísticos a la especificidad cultural de cada lugar.

En Andalucía

El Plan de Ordenación del Territorio de Doñana otorga un papel relevante al tratamiento y protección del paisaje en el eje de penetración al Parque Nacional por Almonte (principal vía de acceso) y a la franja del ecotono norte. Plantea una serie de medidas que desarrollan la estrategia turística basada en cualificar la oferta turística en torno a los atractivos de su patrimonio natural y la fortaleza la imagen del espacio natural Doñana.

El Plan Territorial del Litoral Occidental de Huelva y el Plan de la Costa del Sol Oriental (Axarquía) incorporan el análisis del paisaje como un recurso y un patrimonio básico de su modelo territorial. El paisaje tiene también una lectura como recurso turístico, proponiéndose en ambos planes una estrategia de aprovechamiento turístico del paisaje a partir de la identificación de hitos paisajísticos, miradores y viarios que inician una vía para poner el valor el paisaje y vincularlo a la estrategia turística.

En el Plan Territorial de la Costa del Sol-Axarquía se consideran itinerarios, paisajísticos, red de miradores, vías verdes y espacios libres ligados al litoral, entre otras medidas para proteger la identidad y el valor paisajístico del ámbito. Asimismo se contempla un capítulo de la Normativa dedicado a regular la inserción paisajística de las nuevas edificaciones e infraestructuras (actuaciones urbanísticas, viarios, ferrocarriles, etc.).

En Baleares

El Plan Territorial de Menorca ha concedido gran importancia al tratamiento del paisaje. El Plan establece una categoría de suelo rústico protegido denominada Áreas de Interés Paisajístico, regulando las actividades y los aprovechamientos. Se ha redactado asimismo un Plan Espacial con el objetivo específico de vigilar al máximo la integración de equipamientos e infraestructuras en los entornos de especial interés.

El Plan propone así mismo criterios para el mantenimiento de las fachadas de los núcleos urbanos y de las edificaciones en medio rural, así como mejorar el acceso y propiciar actuaciones para conservar aquellos elementos de la trama rural con un alto significado paisajístico.

El plan Territorial de Ibiza incorpora a su vez entre sus estrategias la preservación del paisaje insular y de los elementos de identidad que los caracterizan. La estrategia global se concreta en normas para la integración paisajística de las edificaciones en suelo rústico y en las diferentes unidades paisajísticas definidas, así como para la conservación y restauración de la pared seca y de otros elementos autóctonos que realcen la identidad del paisaje de las Pitiusas.

En Canarias

El Plan Territorial de Gran Canaria incorpora el paisaje como un recurso a considerar en el marco de la ordenación turística, estableciendo además determinaciones para preservar el paisaje y sus elementos de configuración, para regular las actividades con incidencia paisajística así como determinaciones para la restauración paisajística. Se propone la realización de un Plan Territorial Especial de Paisaje.

El Paisaje es igualmente un elemento identificativo de la estrategia de valorización y regeneración territorial del ***Plan Territorial de Lanzarote***.

En Cataluña

El Plan Territorial del Ampurdán apuesta claramente por la protección del paisaje en tanto que factor identitario de la zona y en tanto que un valor que ha sido el motor del desarrollo turístico de la comarca y cuya pérdida puede poner en riesgo su futuro. Se establecen condiciones paisajísticas para la transformación del suelo en espacios rurales, condiciones para las edificaciones aisladas y la necesidad de redactar estudios de impacto e integración paisajística. Asimismo se establece la necesidad de redactar un catálogo y directrices del paisaje, vinculando el Plan a lo establecido en la Ley de Paisaje de Cataluña.

V.- Conclusiones

Parece cada día más evidente que la ordenación del territorio puede desempeñar un papel clave para reforzar la competitividad de los destinos turísticos españoles, en un contexto donde se mantiene la presión urbanizadora sobre nuestras zonas costeras, en paralelo al crecimiento y progresiva consolidación de otros nuevos destinos turísticos de litoral, que a nivel mundial compiten cada día más intensamente con los españoles.

Es por ello que los próximos comicios electorales que se avecinan en múltiples autonomías y municipios abren grandes oportunidades, tal y como se ha señalado en este monográfico, para en el caso de que no se hubieran iniciado, afrontar la redacción de planes territoriales, que por su capacidad de ordenación urbanística y su carácter supramunicipal, constituyen un instrumento determinante para favorecer aquellas políticas turísticas más competitivas. En definitiva para impulsar el diseño en cada destino, de estrategias turísticas lo más integrales posible que potencien sus atractivos diferenciales, y faciliten más que la llegada de un mayor volumen de turistas "per se", la afluencia de un perfil de clientes nacionales o extranjeros con el mayor nivel de gasto, que garanticen los mayores efectos socioeconómicos de cara al futuro.

Del análisis de algunas de las mejores prácticas que hemos extraído de entre los planes territoriales vigentes en el litoral mediterráneo peninsular, Baleares y Canarias se observa que tanto los diversos agentes sociales como los poderes públicos otorgan de manera creciente una mayor prioridad y reconocimiento explícito a los efectos multiplicadores que generan las actividades turísticas regladas (alojamiento y actividades diversas de ocio) en cuanto a la creación de renta y empleo sostenible para las sociedades locales, y que se traduce en un número creciente de medidas y actuaciones que favorecen la localización de esas actividades .

Este reconocimiento debiera, sin embargo, plasmarse en un diseño aún más claro y ambicioso dentro de una estrategia turística a medio y largo plazo más detallada y que adicionalmente pueda articularse y reforzarse a través de las normativas que se contemplan en esos planes territoriales . En términos generales en el litoral mediterráneo peninsular, existe un amplio camino todavía por recorrer en cuanto a vincular el crecimiento urbanístico a la capacidad de carga del territorio costero, en cuanto a primar la opción por la renovación de los espacios consolidados frente al fomento de nuevos crecimientos inmobiliarios "per se" y a compatibilizar la presión que conlleva unas mejores expectativas de rentabilidad a corto plazo derivadas de la construcción de viviendas, con las imprescindibles inversiones que se siguen precisando para mejorar la oferta turística y de ocio más tradicional y de los espacios turísticos.

En este sentido, los planes territoriales deben ser capaces de cuidar el patrimonio natural y cultural de las zonas que ordenan a la par que impulsar las condiciones para un desarrollo turístico que favorezca el progreso y bienestar de las sociedades locales. De ahí que tan contraproducentes pueden ser para la sociedad preservar sin fomentar el desarrollo económico, como el mero desarrollo sin proteger el acervo histórico, cultural y natural. Es desde esa perspectiva, desde la que cobra si cabe mayor valor la oportunidad de desarrollar una estrategia de ordenación territorial basada en actividades y servicios propiamente turísticos , frente a una mera ocupación y edificación del territorio bajo la presión de unos indudables rendimientos y positivos efectos , que no obstante difícilmente exceden del corto plazo.

Del análisis aquí realizado se deriva que los dos archipiélagos se han situado en España a la cabeza en cuanto a la integración de una estrategia turística en sus modelos de ordenación territorial, entre otros muy influidos por las limitaciones de sus territorios insulares, su cuasi exclusiva especialización turística, a la par que influenciados por los profundos cambios y desafíos que induce el nuevo contexto turístico internacional y la percepción que de ellos tiene la sociedad local y las consecuentes reacciones políticas que generan a ese nivel y a escala autonómica.

Entre el privilegiado grupo de territorios que, con cierta intensidad, cuentan con instrumentos de planificación del territorio supramunicipal que optan por una estrategia turística y trasladan a la normativa del plan las determinaciones para impulsarla, caben destacar en Baleares los de las Islas de Ibiza (el más reciente) y el de Menorca, en Canarias el de Tenerife y en el litoral andaluz el de la Costa del Sol Oriental-Axarquía.

En esos planes de ordenación se constatan un conjunto de buenas prácticas, de las aquí señaladas, que integradas en los documentos de planificación urbanística favorecen la configuración de destinos basados en la diferenciación y en la calidad integral de su espacio turístico. En resumen, que potencian la competitividad del conjunto de servicios que se prestan en su seno, convirtiéndolos en elementos básicos para transmitir vivencias y experiencias diferenciales a los turistas y de este modo atraer esa demanda turística con la mayor capacidad de gasto, capaz de asegurar los mayores niveles multiplicadores y de prosperidad sostenible para el conjunto de las sociedades locales.

Se trata de buenas prácticas que, a nuestro juicio, deberían servir de referencia para la reflexión, tanto en las diversas zonas de vocación turística del litoral que en estos momentos se encuentran aún en el proceso de redactar o aprobar sus planes territoriales, como para aquellas otras que todavía no los han iniciado o para cualquier municipio español que desee apostar por el turismo como una de sus principales fuentes de desarrollo.

A pesar de las medidas y determinaciones que ya introducen los planes territoriales vigentes más avanzados, el notable camino por recorrer en muchos otros de los aprobados, así como en los territorios que no disponen todavía de una estrategia supramunicipal de ordenación del territorio, hace cada vez más aconsejable y necesaria la mayor implicación política, amparada en los mayores consensos de todos los diversos actores públicos y privados involucrados y el conjunto de la sociedad civil, que facilite avanzar hacia nuevos modelos territoriales turísticos y aseguren el cumplimiento de las normas urbanísticas para su consecución, dotándola su vez de la necesaria capacidad financiera las actuaciones que muchos de esos planes contemplan.

En resumen y como ya se entreveía en las conclusiones preliminares de nuestro anterior estudio **"Impactos sobre el entorno, la economía y el empleo de los distintos modelos de desarrollo turístico del litoral mediterráneo español, Baleares y Canarias"**, que EXCELTUR presentó en septiembre de 2005 en el marco de la Universidad Menéndez Pelayo, en Santander, y a las que este monográfico pretende dar un seguimiento, hoy más que nunca se requiere del mayor liderazgo y compromisos recíprocos para reforzar la competitividad turística de nuestros destinos del litoral mediterráneo, Baleares y Canarias, para que sigan siendo el principal motor de nuestra economía y nuestra mejor fuente de generación de renta y empleo.

Tabla resumen de buenas prácticas turísticas en los planes de ordenación territorial del litoral y las islas aprobados hasta la fecha

(Diciembre de 2006)

	Poniente Almería	Costa Sol Occid.	Axarquía	Bahía Cádiz	Doñana	L. Occ. Huelva	Ibiza	Mallorca	Menorca	Fuerte ventura	Gran Canaria	Lanza rote	Tenerife	Ampurdán	Murcia
Estrategia turística	--	--	Si	--	Si	--	Si	Si	Si	--	--	Si	Si	--	--
Zonificación	--	Si	Si	--	Si	--	Si	Si	Si	Si	Si	Si	Si	--	Si
Límites al crecimiento	--	--	--	--	Si	--	Si	Si	Si	--	--	Si	--	Si	--
Reconversión	--	--	--	--	--	--	Si	Si	Si	--	Si	--	Si	--	--
Priorización de la activ. turística	Si	Si	Si	--	--	Si	--	--	Si	Si	Si	Si	Si	Si	Si
Compatibilización otras actividades	--	--	--	--	--	--	Si	Si	Si	--	Si	Si	Si	--	--
Accesibilidad	Si	Si	Si	Si	Si	Si	Si	Si	Si	--	Si	Si	Si	--	Si
Movilidad	--	--	Si	--	Si	Si	Si	Si	Si	--	Si	Si	Si	Si	--
Señalética	--	--	Si	--	--	--	Si	--	--	--	--	--	--	--	--
Cualificación oferta alojativa	--	Si	Si	--	--	Si	Si	Si	Si	Si	Si	Si	Si	--	--
Espacios públicos	--	Si	Si	--	Si	--	Si	--	Si	--	--	--	Si	--	--
Valorización patrimonio natural y cultural	--	--	Si	--	Si	Si	Si	Si	Si	Si	--	Si	--	Si	--
Equipamientos de ocio	--	Si	Si	--	--	Si	Si	Si	Si	--	Si	Si	Si	--	--
Paisaje	--	Si	Si	--	Si	Si	Si	--	Si	--	Si	Si	--	Si	--