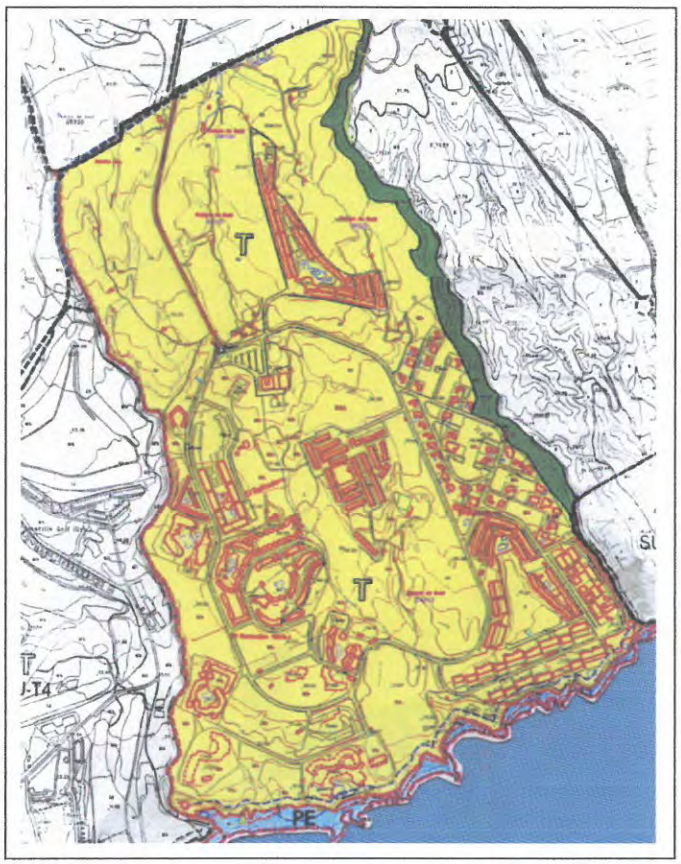
ADAPTACIÓN DEL CITN P.P. "EL GUINCHO" AL PLANEAMIENTO GENERAL DE SAN MIGUEL



MEMORIA

JOSÉ F. TRUJILLO LA-ROCHE ARQUITECTO
C/ EL PILAR Nº 16 - 5º IZQUIERDO. 38002 SANTA CRUZ DE TENERIFE. TLF/FAX. 922.28.63.03

GRUPO GOLF DEL SUR S.A

DOCUMENTO DE APROBACIÓN DEFINITIVA

DILIGENCIA.- Para hacer constar, de conformidad con lo previsto en el art. 131.5 del Reglamento de Planeamiento, aprobado por Real Decreto 2159/1978, de 23 de Junio, que este documento de Ordenanza, que consta de treinta páginas rubricadas y selladas, ha sido aprobado provisionalmente por el Pleno del Ayuntamiento en sesión extraordinaria de fecha 25 de Junio de 2.002, no siendo los remitidos en su día a efectos de informe de la Dirección General de Ordenación e Infraestructura Turística, solicitados por esta Entidad Local para su aprobación inicial.

San Miguel de Abona, a 11 de julio de 2.002.

LA SECRETARIA,
(en régimen de acumulación de funciones)

AYUNTAMIENTO DE SAN MIGUEL
SECRETARÍA

Fdo. Ruth Cristina Arteaga González.

AYUNTAMIENTO DE SAN MIGUEL
SECRETARÍA

PRESENTACIÓN

El ministerio de Información y Turismo en los años 60, creo los Planes de Promoción Turística y Centros de Interés Turístico Nacionales (C.I.T.N). Mediante este procedimiento se crearon en la Isla de Tenerife varias urbanizaciones turísticas, siendo una de las mas importantes el C.I.T.N. "El Guincho" en el municipio de San Miguel de Abona.

Desde la creación del centro citado en el año 1967 hasta hoy, este Plan ha pasado por todas las vicisitudes, que ha tenido el desarrollo turístico en Tenerife, como por los sucesivos cambios de la legislación urbanística aplicable.

La creación del aeropuerto del sur en el año 1972 afectó al desarrollo de este Plan que se revisa de oficio en el año 1973.

La crisis económica que se produce en estos años (crisis del petróleo) paraliza esta urbanización quedando en estructura muchos de sus edificios próximos a la costa.

A mediados de los años 80 se produce un desarrollo muy importante en la actividad turística de esta Isla. En esos mismos años aparece como fenómeno novedoso, las actuaciones turísticas relacionadas con el golf. En este contexto el C.I.T.N. "El Guincho" tiene un nuevo impulso promovido por la Sociedad Golf del Sur S.A.

En el año 1987 se aprueba la remodelación de este Plan y en el año 91 se redacta una modificación puntual del mismo. Durante estos años se ejecuta el proyecto de urbanización y se consolida la mayor parte del Plan.

Los espacios libres se encuentran cuantificados, pero debido a que no existía una cartografía adecuada no pudieron definirse con precisión.

En el año 1998 la nueva propiedad Grupo Golf del Sur S.A. redacta una 2ª modificación del Plan para corregir las variaciones y desplazamientos que presenta la realidad ejecutada con respecto al Plan Aprobado. Esta modificación no tuvo aprobación definitiva.

El Planeamiento General de San Miguel que se Revisa en una primera fase y actualmente se adapta a la Ley 9/1999 de 13 de mayo establece las determinaciones para la adaptación del Plan de Referencia.

Con la presente Adaptación del C.I.T.N. P.P. "El Guincho" al Planeamiento general de San Miguel, se pretende, en este suelo urbano consolidado, anexo a un campo de golf, recuperar y delimitar sobre el terreno unas superficies de zonas verdes que en el planeamiento vigente, dada la cartografía empleada, podíamos considerar como "teóricas", además de cumplimentar el resto de determinaciones del Planeamiento General de San Miguel.

En todo caso no se incluye nuevas clasificaciones, categorización o calificación de terrenos que permitan el aumento de capacidad alojativa con destino turístico, manteniendo el volumen total de las parcelas, que la mayoría se encuentra ya consolidadas.

AYUNTAMIENTO DE SAN MIGUEL
SECRETARÍA

ÍNDICE DE LA MEMORIA

0. SITUACIÓN DEL C.I.T.N. P.P. "EL GUINCHO" Pag. 1

0.1 Los municipios del sur de la isla de Tenerife

0.2 La situación del C.I.T.N. P.P. "El Guincho"

1. ANTECEDENTES URBANÍSTICOS Pag.4

1.1. El origen de los C.I.T.N.

1.2. El C.I.T.N. El Guincho

1.3. Las Normas Subsidiarias de San Miguel Año 86

1.4. La Remodelación del Plan Parcial de C.I.T.N. "El Guincho" (Año 87)

1.5. Modificación Puntual de la Remodelación del Plan Parcial del centro de Interés Turístico Nacional "El Guincho".(Año 91)

1.6. 2ª Modificación del Plan Parcial del C.I.T.N. "El Guincho" (Año 98)

1.7. Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias de San iguel de Abona, consistente en la Modificación del Vial situado en la Parcela C.C.V. de C.I.T.N "El Guincho"

1.8. Revisión Fase-I de las Normas Subsidiarias de San Miguel (Año 99)

1.9. El Nuevo Plan General del Municipio de San Miguel

1.10. Plan especial de Ordenación del Litoral (San Miguel)

1.11. Alegación a la revisión Fase I de las Normas Subsidiarias de san Miguel.

2. DETERMINACIONES DE LA FASE I DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE SAN MIGUEL (AÑO 99) PARA LA ADAPTACI´´ON DEL C.I.T.N. "EL GUINCHO"

2.1. Anexo II. Normativa Aplicable a la reordenación del Plan Parcial Golf del Sur ("El Guincho")

2.2. Las Necesidades de revisión en Golf del Sur, "El Guincho"

3. JUSTIFICACIÓN DE LA ADAPTACIÓN DEL C.I.T.N. "EL GUINCHO" AL PLANEAMIENTO GENERAL DE SAN MIGUEL Pag. 19

3.1. Criterios generales Aplicados para la Adaptación

3.2. Justificación del Cumplimiento de los Parámetros del Plan Vigente.

AYUNTAMIENTO DE SAN MIGUEL
SECRETARÍA

MEMORIA

0. SITUACIÓN DEL C.I.T.N. P.P. "EL GUINCHO"

0.1. Los municipios del sur de la Isla de Tenerife.

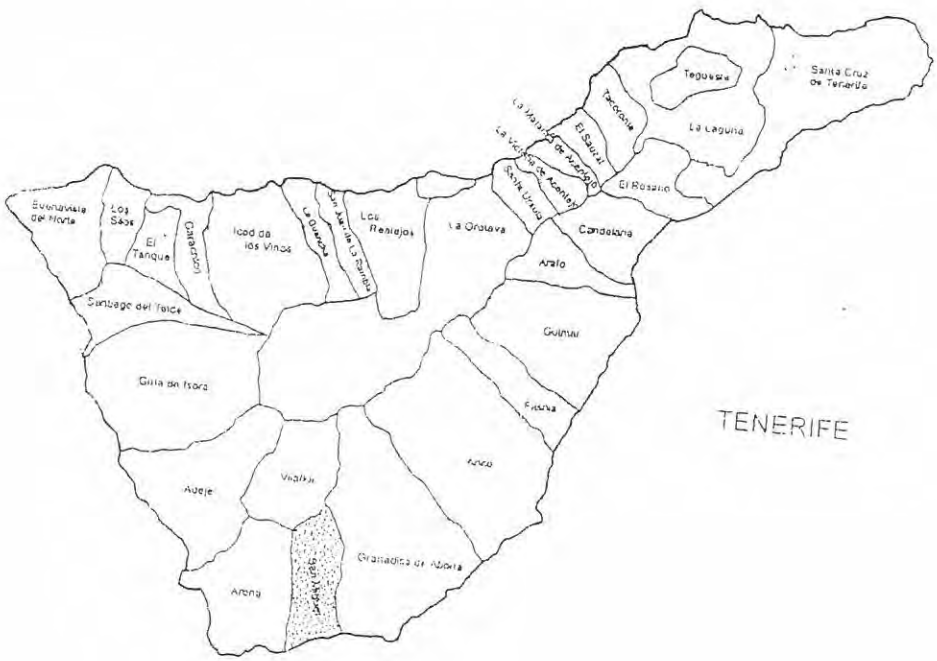
A mediados de los años 60 se inicia el desarrollo turístico del sur de la isla de Tenerife, que hasta entonces se había concentrado fundamentalmente en el municipio del Puerto de La Cruz, en el Norte.

El clima más cálido y soleado, junto al desarrollo de grandes infraestructuras como la autopista y, sobre todo, el aeropuerto del sur, han propiciado grandes inversiones y un crecimiento muy importante del sector turístico en los últimos 25 años.

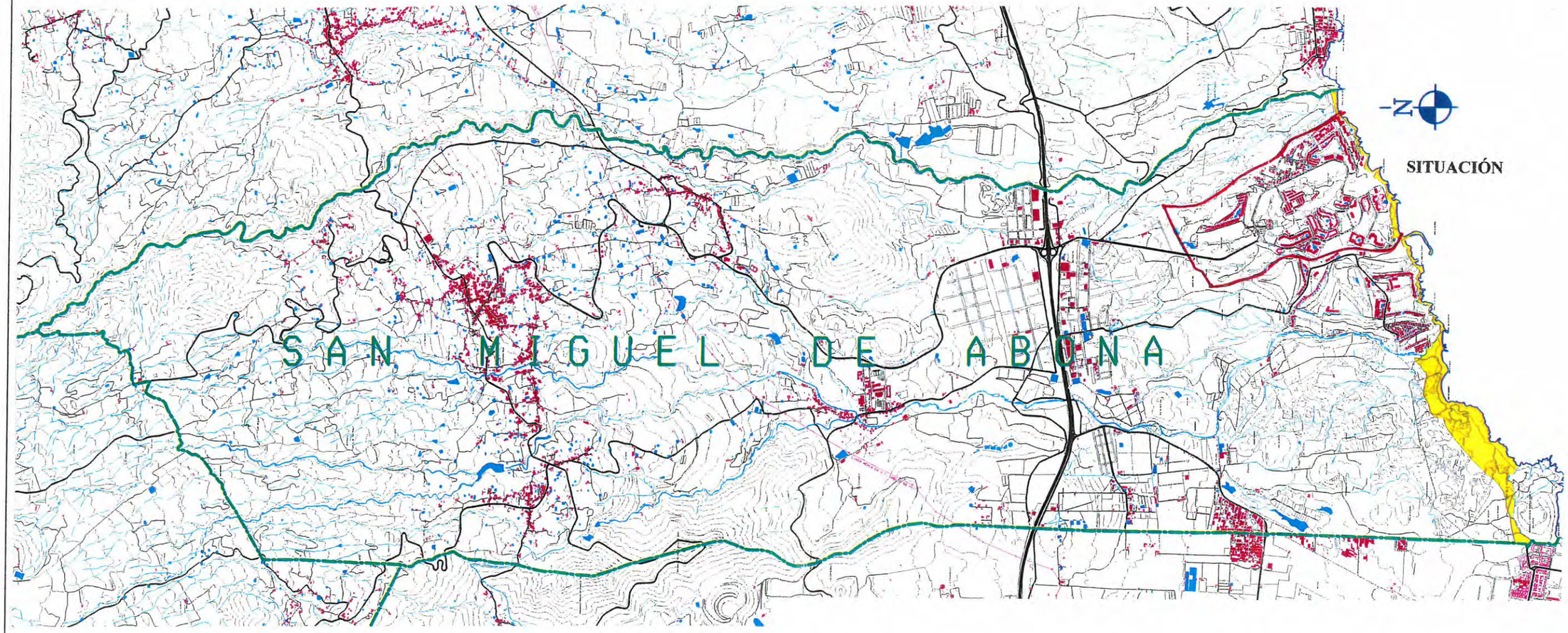
Los municipios con mayor crecimiento turístico han sido Adeje y Arona, pero también los de granadilla, San Miguel y Guía de Isora han recogido parte de este desarrollo.

0.2. La situación del C.I.T.N. P.P. "El Guincho".

En la zona costera del municipio de San Miguel de Abona, próximo al límite con el T.M. de Granadilla, se encuentran los terrenos del Plan. Estos terrenos estuvieron en su día dedicados al cultivo de tomates hasta que, en los años 60, se declararon Centro de Interés Turístico Nacional (C.I.T.N), iniciándose un desarrollo lleno de avatares que ha llegado hasta nuestros días.



AYUNTAMIENTO DE SAN MIGUEL
SECRETARÍA



SITUACIÓN

SITUACIÓN EN EL MUNICIPIO

Paso del Negro
Los Olivos
Los Roques
Cueva la Estancia
Nariz de García
Roque de los Brezos
La Zarza
El Hoyo
Llano Orión
Los Quemados
El Arriendo
El Morenero
Adeje
Fco. Manuel
El Chorrillo
Roque Imoque
Los Varitos
Mña. Suárez
Los Gaviotos
La Atalaya
Morro de la Atal
Hoya del Roquito
El Grillo
Las Coloradas
Morro de los Guanches
Carrasco
La Cresta
Tablero
del Roque
La Zapatera
La Escalona
La Longuera
Las Cruces
La Centinela
Morro Grueso
Era de los Alfileres
Deg. Los
Frailitos
El Topo
Madrileña
Altavista
La Hondura
Andén de la Rama
Las Casitas
La Veta
Lomo de la Hondura
Casas Alcalá
Cruz de S. Antonio
Las Hoyas
Cruz Alta
La Mesa
Chija
Fuente de Breña
Llano del Majano
Ancón
Las Casas
Roque del Conde
Morro Guanche
El Anconito
Los Cercaditos
Lomo del Cardón
Chanajo
Los Vallitos
Jengua
Morro de las Vueltas
Valle Torviscas
Vueltas de Adeje
Risco Bisechi
Miraverde
Morro Negro
Mojonito
Sabinita Alta
Llano de Vento
Cruz del Guancha
Lomo Hobrado
Las Piletas
Morro Mecerfe
Baque Vento
La Florida
Valle San Lorenzo
Hoya del Perro
Cáceres
Roque de Jama
Almácigos
Los Melrines
El Callao
Torviscas
Costa Adeje
Caldera del Rey
Lomo del Foro
Somada Alta
La Camella
La Tahona
Machín
Viña Las Arenas
Casas de Abajo
La Rafona
Las Rosas
La Suerte
La Galga
Tinguafaya
Las Casas Viejas
Suerte del Fredo
Charco Redondo
Morro de los Gatos
La Trunilla
Chapatal
Los Morritos
Las Aguilas del Teide
Mña. Chifafe
Los Tocales
Los Cambados
El Mojón
El Verodal
Cabo Blanco
El Roquito
El Camisón
Buzanada
Mña. del Mojón
Presa de Llano Azul
Las Cadenas
Roque Llarena
Presa de Cabo Blanco
Los Rodríguez
La Gangarras
La Montañeta
Las Madrigueras
Campo de Golf
Roque Igana
El Belvedere
Mña. La Javiela
Playa de las Américas
Llano del Espejo
Moreque
Las Toscas
Roque Las Abejeras
La Quemada
Samboa
Los Vivos
Mña. Chica
Los Miguelos
La Zapatera
Los Ejes
Pico del Viento
Mña. de la Cueva
Roque Malpaso
Mña. Reventón
Las Vivas
Balsa de Valle de S. Lorenzo
Los Cristianos
El Bucanón
Mña. de Guaza
Guaza
El Rincón
El Clicón
Mña. de Cho
Parque la Reina
Mña. Chimeja
Las Guinetas
Llano de los Camellos
El Rincón
Campo de Golf
Llanos de Guaza
La Cañada
La Megolla
Rincón de Guaza
Fondos de Chimeja
El Gorón
El Tagonito
Llanos de las Mesas o Mesas de Guaza
Guaza del Medio
Cañada Verde
Cañada Blanca
Guargacho Alto
El Morro
Mña. Cumplida
Cañada Honda
Los Pozos
Mña. Cascajo
Camping
La Arenita
Casas Las Arenitas
Rodazno de Arriba
La Lagunera
Palm Mar
La Rosa
Cueva de la Rasca
Mña. La Canaba
Estrella del Sur
El Jurado
Mña. Aguzada
Rodazno de Abajo
La Estrella
Guargacho Bajo
Mña. Grande
El Callao
Punta de la Rasca
Los Gorros
Mña. El Barco
El Fraile
Las Burras
Hoya Amador
El Caletón
El Caballo
Malpais de Rasca
Los Balbaderos
Balsa de Bonny
Barranco
El Porís
Casas del Silencio
Punta del Bodinegro
Playa de las Vistas
Puerto de Los Cristianos
Playa de los Cristianos
Puerto Viejo
Charco del Lino
Punta del Puerto
OCEANO

AYUNTAMIENTO DE SAN MIGUEL
SECRETARÍA

1. ANTECEDENTES URBANÍSTICOS

1.1. El Origen de los C.I.T.N.

En mayo de 1956 se aprueba la Ley del Régimen del Suelo y Ordenación Urbana (Ley del Suelo del 56). Esta Ley tuvo poca aplicación en los pequeños municipios, aplicándose fundamentalmente en las capitales de provincias donde se redactaron Planes Generales. Esta Ley ya exigía la redacción de un Plan General de todo el municipio para desarrollar posteriormente Planes Parciales.

Las crecientes necesidades de la época, especialmente en materia de vivienda, industria y del sector turístico que iniciaba su desarrollo, hicieron que los distintos ministerios buscasen fórmulas que permitieran la creación de polígonos de viviendas, polígonos industriales o urbanizaciones turísticas, sin necesidad de que el municipio contara con Plan General.

Desde el Ministerio de Información y Turismo, en los años 60, se crearon los Planes de Promoción Turística y los Centros de Interés Turístico Nacional. Mediante este procedimiento se crearon en la isla de Tenerife varios C.I.T.N, siendo uno de los más importantes "El Guincho" en el municipio de San Miguel.

1.2. El C.I.T.N. El Guincho

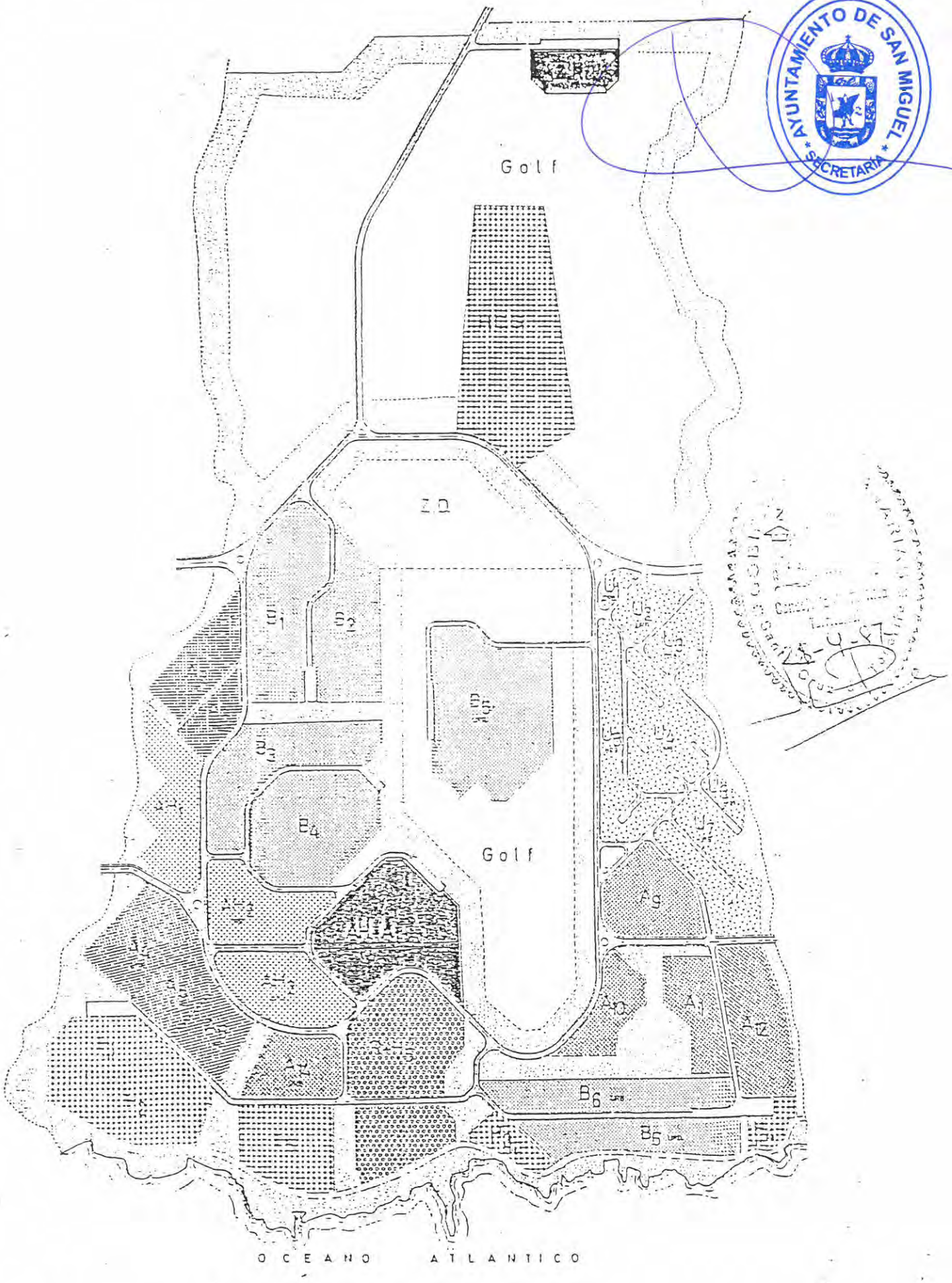
Por Orden del Ministerio de Información y Turismo de 5 de febrero de 1966, se aprueba el Plan de Promoción Turística "EL GUINCHO" , publicándose dicha Orden en el BOE de 19 de febrero del mismo año. En desarrollo de sus determinaciones por decreto 742/1967, de 2 de marzo, se crea el Centro de Interés Turístico Nacional "EL GUINCHO". Al final de los años 60 ya se encontraban en construcción algunos edificios de la urbanización "EL GUINCHO", sobre todo en la zona próxima a la costa.

En esta época y especialmente durante el primer mandato de D. José Miguel Galván Bello como Presidente del Cabildo Insular de Tenerife, años 64 a71 (volverá a ser presidente entre los años 79 y 83) se impulsa la construcción tanto de la autopista como del aeropuerto del Sur.

La situación del aeropuerto originó conflictos entre los propietarios de la urbanización y los defensores del aeropuerto, especialmente el Cabildo de Tenerife.

Por acuerdo del Consejo de Ministros del 24 de marzo de 1972 y ante la construcción del nuevo aeropuerto, se aprueba la revisión de oficio del Plan de Promoción Turística "EL GUINCHO", dictándose con fecha 17 de mayo de 1973 Orden de Ministerio de Información y Turismo, publicada en el BOE de 7 de julio de 1973, por la que se aprueba la revisión del citado Plan.

Con fecha 29 de noviembre de 1973 se visa en el Colegio Oficial de Arquitectos de Canarias la revisión del Plan redactada por el Arquitecto D. Miguel María de Liñán y Azorín.



AYUNTAMIENTO DE SAN MIGUEL
SECRETARÍA

C.I.T.N. EL GUINCHO San Miguel TENERIFE

AYUNTAMIENTO DE SAN MIGUEL
SECRETARIA

La crisis turística de mediados de los 70, junto a los ya señalados conflictos con el aeropuerto, paralizaron el desarrollo de la urbanización, quedando algunos edificios en estructura durante un largo periodo.

1.3. Las Normas Subsidiarias de San Miguel Año 86

La Ley del Suelo del año 56 es sustituida por la ley 19/1975 de 2 de mayo, De Reforma de La Ley sobre Régimen de Suelo y Ordenación Urbana. Esta reforma se concreta mediante real decreto 1346/1976 de 9 de abril, por el que se aprueba el Texto refundido de la Ley Sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana (Ley de Suelo del 76)

Esta Ley de Suelo tuvo mayor aplicación tanto en los grandes municipios como en los pequeños. En los primeros se redactaron Planes Generales y en los segundos Normas Subsidiarias de Planeamiento.

Los ayuntamientos democráticos de Tenerife fueron realizando sus planeamientos municipales con cierta lentitud. Primero, por impulso del Cabildo Insular, se acometieron Delimitaciones de Suelo y posteriormente se hizo el Planeamiento General.

En el municipio de San Miguel inician la redacción de las Normas Subsidiarias los Arquitectos D. Hugo y D. Alberto Luengo Barreto y posteriormente se modifican por la Oficina Técnica Municipal y el Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos D. Jesús Reverón García. Este último documento es aprobado definitivamente por acuerdo de la Comisión de Urbanismo y Medio Ambiente de Canarias (CUMAC), adoptado el 22 de noviembre de 1986, y su toma de conocimiento de su texto refundido por Orden Departamental de 13 de abril de 1987.

Estas Normas Subsidiarias establecieron determinaciones sobre el C.I.T.N. "EL GUINCHO", clasificando parte de su suelo como Urbano y el resto como Urbanizable.

1.4. La Remodelación del Plan Parcial Del C.I.T.N. "El Guincho" (Año 87)

Durante los años 80 se produjo un desarrollo muy importante en la actividad turística de esta Isla. Igualmente se desarrollaron, como fenómeno novedoso, las actuaciones turísticas relacionadas con los campos de Golf. En este contexto el C.I.T.N. "EL GUINCHO" tiene un nuevo desarrollo promovido por la Sociedad Gol del Sur S.A. (Tenerife)

El Arquitecto D. Sergio Marrero Martín redacta la remodelación del Plan Parcial del centro de Interés Turístico Nacional "El Guincho", que es aprobado definitivamente por la CUMAC con fecha 21 de abril de 1987 por considerar "que la reseñada documentación cumple con las determinaciones establecidas en la Modificación de las Normas Subsidiarias de San Miguel de Abona".

Dentro de los terrenos del Plan, hay una zona calificada de Urbana, los terrenos dedicados a Sistema General (Campo de Golf) y el resto que sería el Suelo Urbanizable. Dentro de este suelo, las operaciones más importantes consisten en el aumento de espacios libres, la modificación parcial de

la red viaria, cambio en la localización del Hotel Club de Golf, la introducción de una nueva Zona Recreativa y la reducción de alturas de la edificación por las servidumbre aeronáuticas etc.

En el año 88, cuando se aprueba la Ley de Costas (22/1988 de 28 de julio), los terrenos del Plan son ya urbanos y por tanto no se les aplica la servidumbre de protección de la citada ley de 100 m. desde el límite interior de la ribera del mar, sino que solamente será de 20 metros.

El proyecto de Urbanización fue aprobado definitivamente por el pleno municipal de fecha 15 de marzo de 1988, encontrándose en abril del 89 muy avanzadas las obras de urbanización.

1.5. Modificación Puntual de la Remodelación Del Plan Parcial del Centro de Interés Turístico Nacional "El Guincho" (Año 91)

En el año 1989 el Arquitecto D. Sergio Marrero Martín redacta por encargo de Golf del Sur la modificación puntual de referencia con los siguientes objetivos:

a) Modificar el uso de las parcelas HCG, H3,H4 y H5, en la actualidad con destino a Hoteles y que pasaría a ser edificadas como Hoteles o Apartahoteles.

b) Aclarar uso y volúmenes de las parcelas H1 y H2, cuyo destino sería el de albergar un complejo hotelero o tipo Apartahotel, de gran lujo.

c) Desaparición del fondo de saco previsto en las parcelas A1, A2 y A3.

d) Aumento de la ocupación en planta de las parcelas destinadas a Apartamentos, Apartahotel y Hotel (A, Ah y H), estableciéndose un porcentaje de ocupación del 45% en las parcelas no edificadas.

e) Aclaración de usos, linderos y superficie de la zona deportiva, sobre la que actualmente se alza la construcción de la Casa Club-Centro Social del Campo de Golf.

f) Modificación de usos en la parcela A12, destinándose parte del volumen a usos públicos, comerciales y dotaciones.

Esta modificación fue aprobada definitivamente por la CUMAC con fecha 19 de noviembre de 1991.

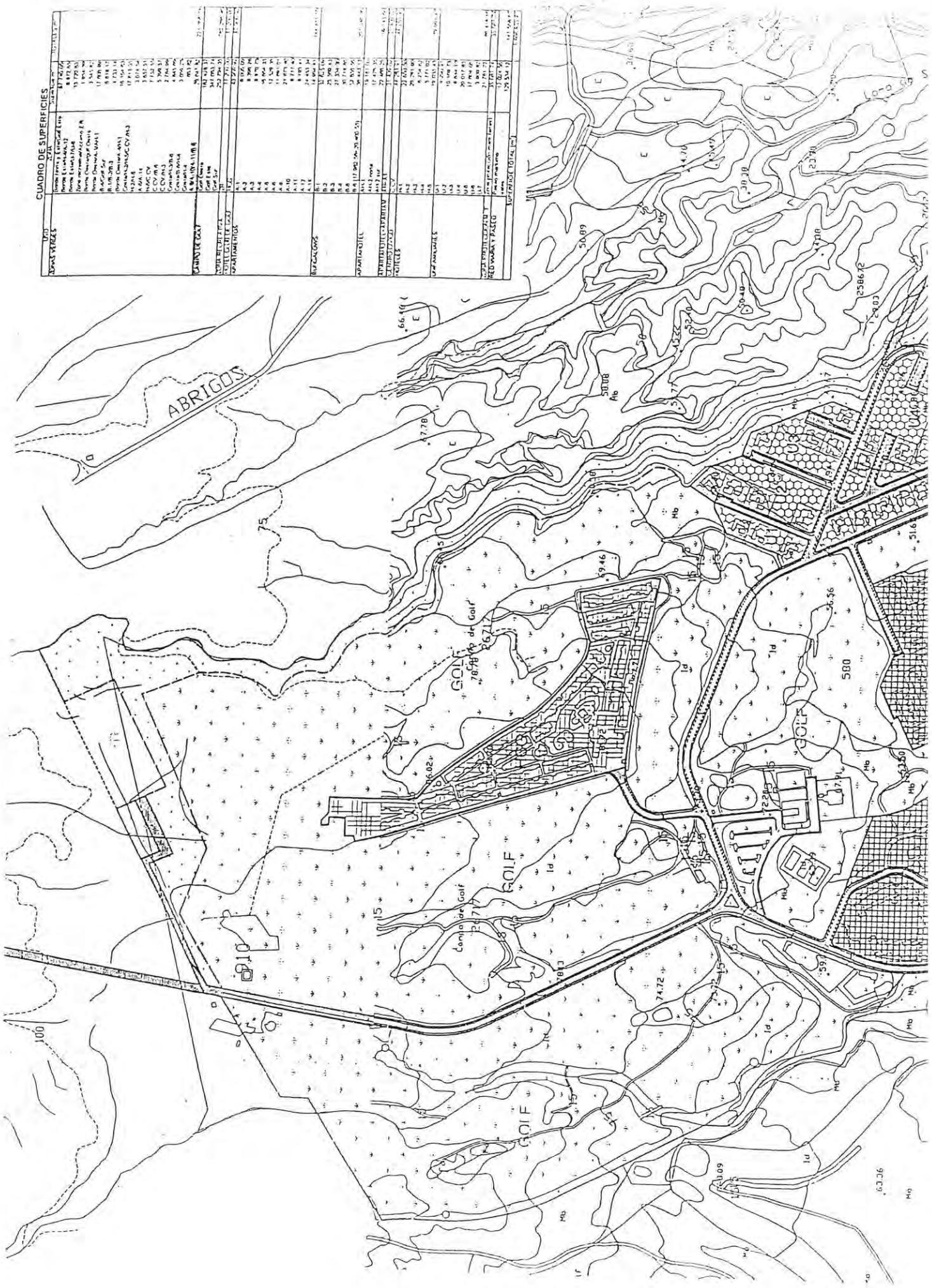
1.6. 2ª Modificación del Plan Parcial del C.I.T.N. "El Guincho" (Año 98)

El Ingeniero de Caminos canales y Puertos D. Luis Ramos García redacta para la nueva propiedad de Golf del Sur S:A:, en el año 1997, esta segunda modificación de referencia.

Por estas fechas, el proyecto el proyecto de urbanización correspondiente se encuentra ejecutado casi en su totalidad. La nueva cartografía de la zona, realizada según técnicas de restitución aérea, pone de manifiesto la no correspondencia entre el topográfico base del Plan Parcial y su Modificación aprobados y la realidad del terreno. Estas discrepancias consisten fundamentalmente en:

1) Variaciones de forma en parte del parcelario y de la zona verde.
2) Desplazamiento en algunas parcelas con modificaciones puntuales en el viario.

ZONA VERDE
ZR ZONA RECREATIVA
ZD ZONA DEPORTIVA
A APARTAMENTOS
AH APARTOTEL
AH+A APARTOTEL+APARTAMENTOS
B BUNGALOWS
H HOTELERO
H.C.G HOTEL CLUB DE GOLF
U UNIFAMILIAR
C.C.V CENTRO CIVICO COMERCIAL
Golf
H.C.G
Z.D.
A1
A2
A3
B1
B2
B5
U1
U2
U3
N


CUADRO DE SUPERFICIES
ABRIGOS
GOLF
Campo de Golf

El objetivo de esta 2ª Modificación es regularizar la situación existente, con la justificación del mantenimiento y cumplimiento de todas las determinaciones contenidas en el Planeamiento vigente en "EL GUINCHO" .

Este planeamiento fue tramitado por el ayuntamiento de San Miguel, presentándose algunas alegaciones por parte del Sr. Morales Pérez que plantea un litigio de propiedad, y del Sr. Schumann, relacionado con la anterior propiedad de Golf del Sur S:A:, que plantea diversas cuestiones sobre parcelas, superficies, usos y accesos. Las alegaciones fueron resueltas y el plan aprobado provisionalmente por el Ayuntamiento.

La Comisión de Urbanismo y Medio Ambiente de canarias, en sesión celebrada el 29 de abril de 1998, adoptó, entre otros, el siguiente acuerdo:

" Visto el expediente relativo a la Modificación del Plan Parcial "El Guincho", término municipal de San Miguel, la Comisión acuerda denegar su aprobación definitiva ya que el planeamiento afectado que puede ser objeto de modificación es el constituido por la Normas Subsidiarias del municipio que contemplan el ámbito de actuación como Suelo Urbano".

En este sentido ya no puede plantearse las modificaciones en esta zona como modificación del Plan Parcial, sino como Modificaciones del Planeamiento General, en este caso de las Normas Subsidiarias.

Este expediente quedó paralizado desde mayo de 1998, siendo el objeto de este trabajo, como se señalará más adelante, la adaptación de este plan al planeamiento municipal vigente.

1.7. Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias de San Miguel de Abona, Consistente en la Modificación del Vial Situado en la Parcela C.C.V. del C.I.T.N. "El Guincho"

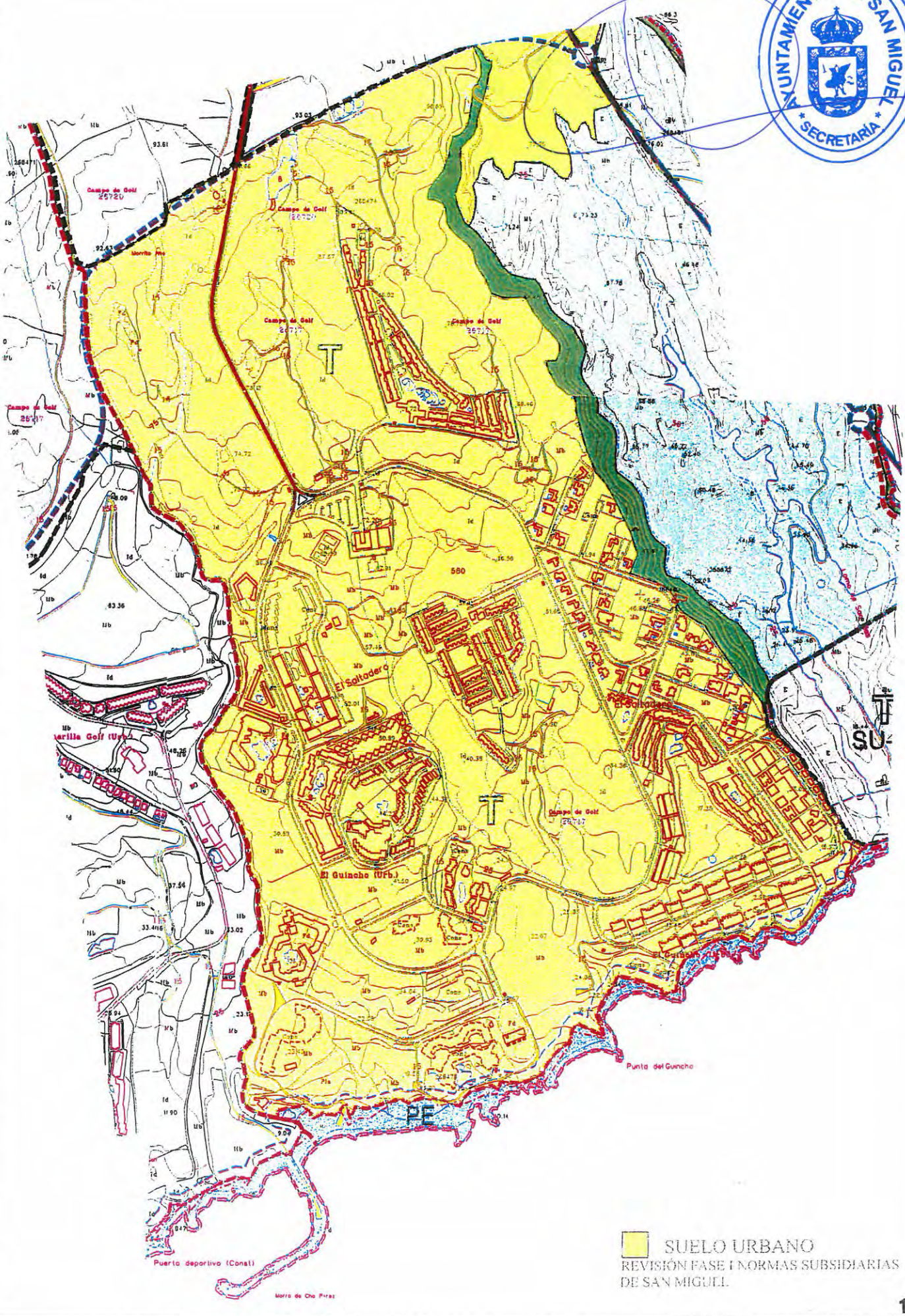
En junio de 1998 D. Luis Ramos García, Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos, redacta la modificación puntual de referencia con el siguiente objetivo: El objeto de la modificación es eliminar un vial que atraviesa la parcela C.C.V. que en las Ordenanzas aprobadas tiene el carácter de no segregable.

Con la misma superficie del vial que se elimina se crea una zona de aparcamientos públicos de forma que no varíe la superficie ni el resto de parámetros urbanísticos de la parcela. Esta modificación puntual de las Normas Subsidiarias fue aprobada definitivamente mediante Orden de 30 de junio de 1999, por la que se toma conocimiento de la documentación urbanística rectificada , en la que se cumplían las condiciones que estableció la CUMAC en sesión celebrada el 26 de enero de 1999.

1.8. Revisión Fase-I de las Normas Subsidiarias de San Miguel (Año 99)

En los últimos años de la década de los 90 se inicia la revisión del planeamiento vigente Normas Subsidiarias de San Miguel (año 86). Dadas las características y problemática urbanística del municipio, esta revisión se realiza en dos fases. En la primera se actúa en la zona comprendida entre la autopista del sur y la costa, ya que importantes inversiones turísticas requerían nuevas

AYUNTAMIENTO DE SAN MIGUEL
SECRETARÍA



SUELO URBANO
REVISIÓN FASE I NORMAS SUBSIDIARIAS
DE SAN MIGUEL

AYUNTAMIENTO DE SAN MIGUEL SECRETARÍA

calificaciones de Suelo urbanizable, entre otras cuestiones urbanísticas a resolver. La segunda revisión sería el resto del municipio.

En el año 90 se aprueba la ley 8/1990 de 25 de julio, sobre Reforma del Régimen urbanístico y Valoraciones del Suelo y, posteriormente, el Real decreto 1/1992 de 26 de junio, por el que se prueba el texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana (Ley del Suelo del 92). Esta ley fue la parte declarada inconstitucional por sentencia del tribunal Constitucional de 20 de marzo de 1977, por entender que regulaba aspectos ya transferidos a las Comunidades Autónomas. En este sentido la primera Fase de la revisión de las Normas Subsidiarias de San Miguel, se realiza con la parte de la Ley del Suelo del 92 que quedó vigente y las leyes canarias que afectan al suelo, como la Ley de Suelo Rústico, etc...

La revisión de referencia fue redactada por el Arquitecto D, Javier Ruiloba Santana y aprobadas definitivamente por la CUMAC el 5 de octubre de 1999, siendo el planeamiento vigente en la zona de "EL GUINCHO".

La Fase I de las Normas Subsidiarias de San Miguel incide directamente en "EL GUINCHO", dedicando el:

ANEXO II Normativa aplicable a la Reordenación del Plan Parcial Golf del Sur.

Punto 5.3. Las necesidades de revisión en "Golf del Sur". Por su importancia un punto más adelante (en el punto 11)

1.9. El Nuevo Plan General del Municipio de San Miguel

Para solucionar los conflictos de competencias y las dificultades en la aplicación de las Leyes del Suelo, las comunidades autónomas han ido aprobando sus leyes del Suelo autonómicas. Así la Comunidad Canaria aprobó la ley 9/1999 de 13 de mayo, Ordenación del territorio de Canarias y posteriormente el decreto Legislativo 1/2000, de 8 de mayo, por el que se aprueba el texto refundido de las Leyes de Ordenación del territorio de canarias y espacios Naturales de canarias (Ley del Suelo Canaria)

La entrada en vigor de esta ley hizo que la segunda fase de la revisión de las Normas Subsidiarias de san Miguel no pudieran seguir redactándose como tales, sino que debían adaptarse a la nueva ley como Plan General de ámbito municipal, por lo que afectará igualmente a la Fase I de las Normas Subsidiarias actualmente vigentes.

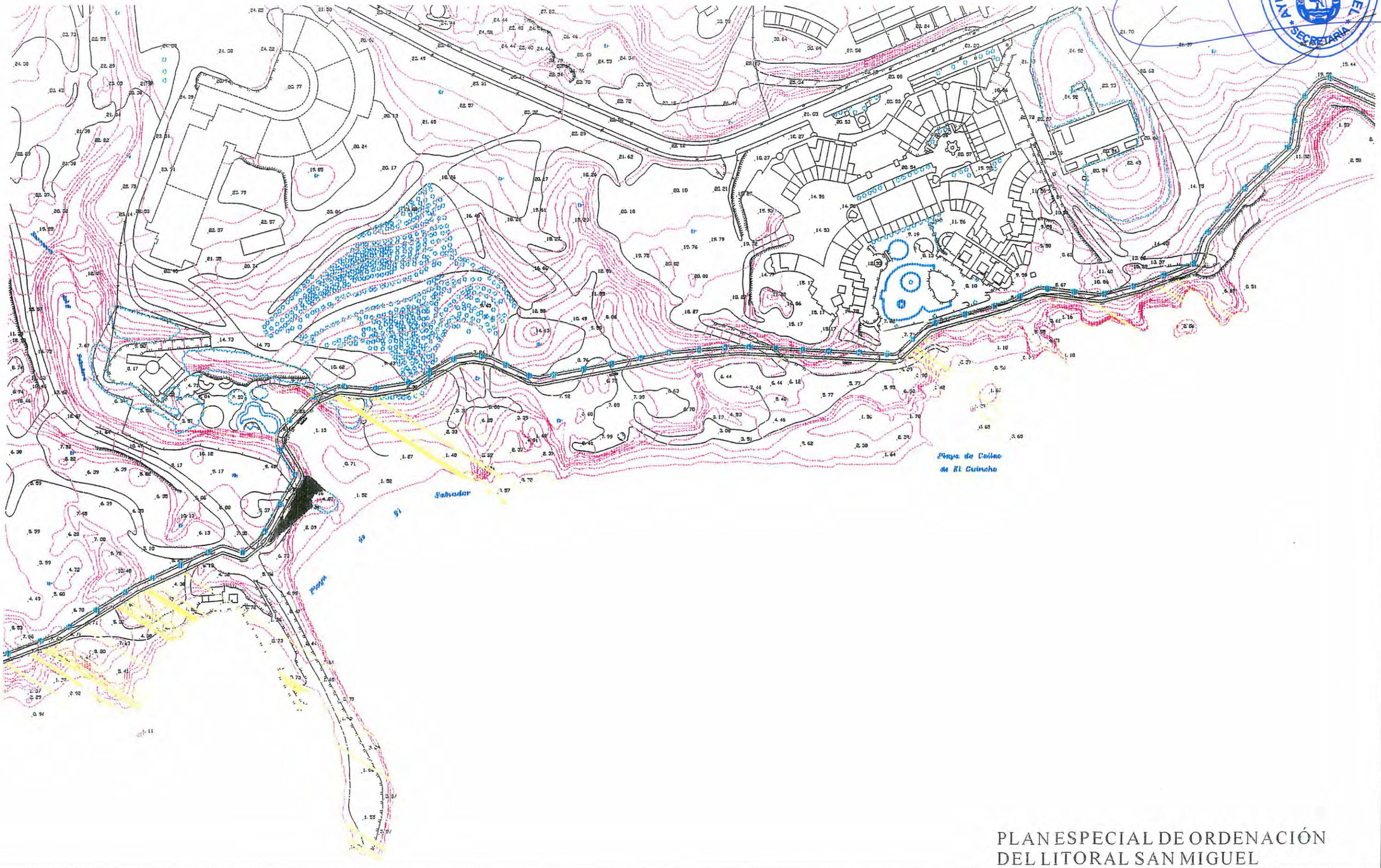
Este plan lo redacta el arquitecto D. Javier Ruiloba Santana y se encuentra en fase de Avance.

1.10. Plan Especial de Ordenación del Litoral (San Miguel)

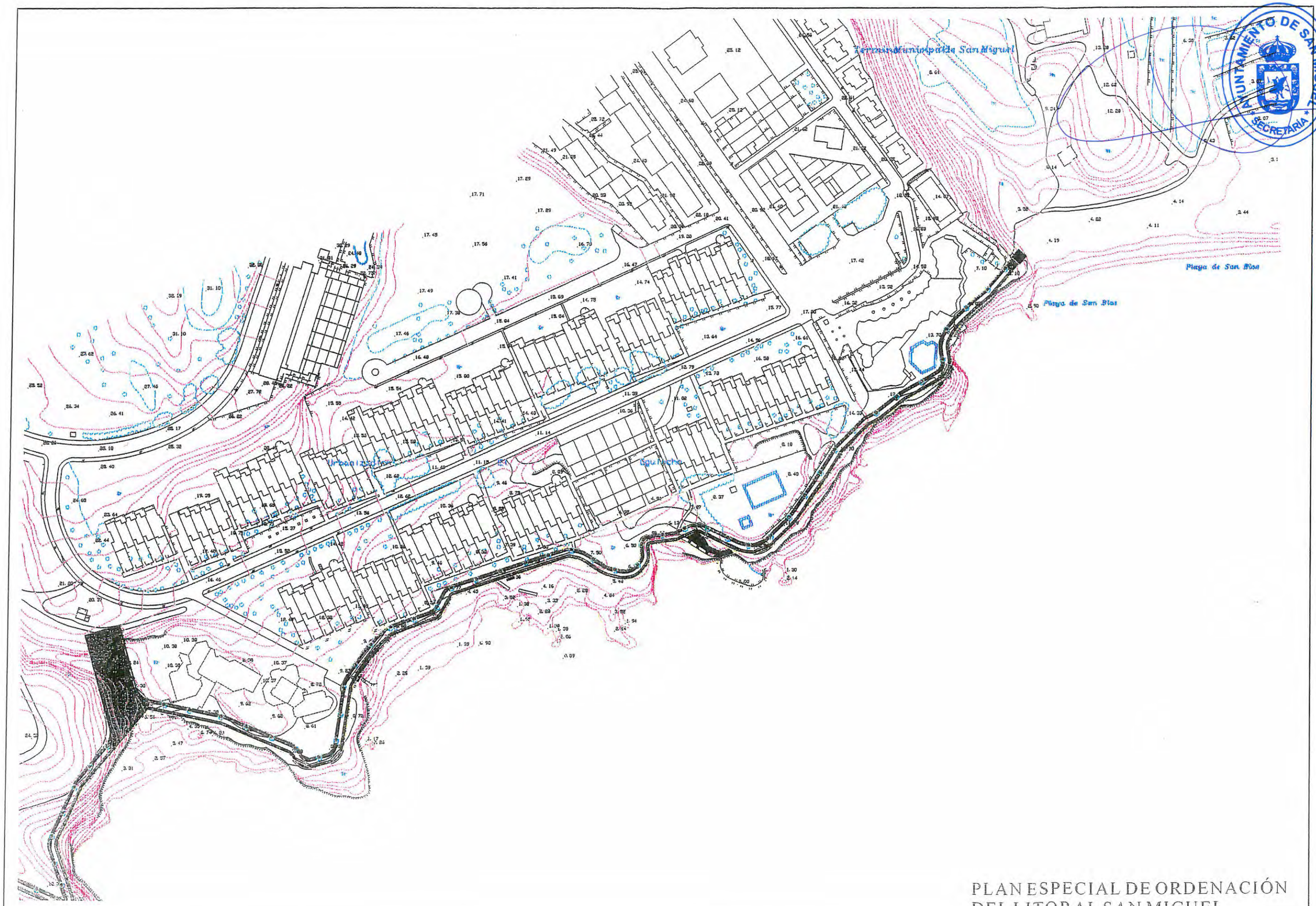
La Oficina de arquitectura TRES S.L., por encargo de Ges Plan S.A. y con la colaboración del ayuntamiento de San Miguel, ha redactado este Plan especial del litoral, que en la zona de "EL GUINCHO" afecta fundamentalmente a los 20 metros de la servidumbre de protección de la Ley de Costas en el Suelo Urbano, proponiendo un paseo marítimo.

El Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos D. Joaquín Soriano Benítez de Lugo redactó el proyecto de urbanización del paseo marítimo citado.

AYUNTAMIENTO DE SAN MIGUEL
SECRETARÍA



PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN
DEL LITORAL SAN MIGUEL



AYUNTAMIENTO DE SAN MIGUEL
SECRETARÍA

AYUNTAMIENTO DE SAN MIGUEL
SECRETARÍA

1.11. Alegación a la revisión Fase I de las Normas Subsidiarias de San Miguel.

Por su incidencia sobre las Ordenanzas de la adaptación al planeamiento general de San Miguel del C.I.T.N. P.P. "El Guincho", se recoge la alegación aceptada en su día del siguiente contenido literal:

1. Que a la vista del aprovechamiento asignado a las parcelas hoteleras en el ámbito del Plan que devienen de la ordenación heredada, se puede observar una clara contradicción con los aprovechamientos edificatorios y su densidad, hoy vigentes establecidas por la nueva normativa de la legislación sectorial de turismo canaria.
2. Con el objeto de racionalizar el aprovechamiento asignado en dicahs parcelas hoteleras se propone:

   A: Compatibilizar el uso hotelero principal con los complementarios propias de esas instalaciomes como son los terciarios comerciales, dotacionales y los de equipamiento, de tal forma que se puedan ubicar, en vez de la planta baja, en la que se obliga en la normativa actual, en todas las plantas o en cualquiera de ellas, ya que la propia estructura de la instalación turística así lo demanda.

   B: Que por el mismo motivo se pueda efectuar la división de la estructura parcelaria actual para adecuarla a la Ley de Turismo con respecto a las demandas de camas por parcela neta, permitiendo la citada división mediante el oportuno Estudio de Detalla que contemple la segregación de las parcelas que con una dimensión mínima de 5000m² alberguen usos turísticos o residenciales y siempre que ellos se realicen en manzana completa, definiendo como tal la limitada por viarios públicos, habilitando por las Norma Subsidiarias que el Estudio de Detalle fijo, concrete o determine las alienaciones y rasantes de los viales que sean necesarios para que se pueda cumplimentar la condición anterior de ser manzanas completas que no alberguen diferentes usos.

   C: Con objeto de poder viabilizar dicha propuesta será necesario incluir los uso residenciales dentro de los ámbitos de las parcelas actuales y que sea el estudio de detalle el que determine la ordenación de Volúmenes y que concreta la distribución del aprovechamiento fijado por el planeamiento vigente de orden superior entre las parcelas a que el estudio de detalle determina y que las Normas lo habilite expresamente para ello.

2. DETERMINACIONES DE LA FASE I DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE SAN MIGUEL (AÑO 99) PARA LA ADAPTACIÓN DEL C.I.T.N. P.P. "EL GUINCHO"

2.1. Anexo II. Normativa Aplicable a la reordenación del Plan Parcial Golf del Sur ("El Guincho")

En el ANEXO de las citadas Normas se establece:

- La presente Revisión 1ª Fase de las Normas Subsidiarias de San Miguel de Abona, incorpora en principio en su Normativa, dentro del ámbito del Plan Parcial Gol del Sur, las nuevas Zonas Verdes y Equipamientos propuestos para dicho Plan Parcial contenidas en el punto 5 fde la Memoria Justificativa de la presente revisión.
- El marco de este Reordenación del Plan Parcial se someterá, además, a los siguientes criterios normativos:
    a) La Reordenación en el ámbito del primitivo Plan Parcial Golf del Sur y la presente Revisión 1ª Fase, deberán ser completamente concordantes una vez aprobadas ambas definitivamente.
    b) La Reordenación en el ámbito del primitivo Plan Parcial Golf del Sur no deberá producir una reducción global de los espacios destinados a Sistemas Generales de las Normas Subsidiarias ni de ninguno de los estándares del Plan Parcial vigentes, de acuerdo con la legislación urbanística aplicable. Los Sistemas Generales, dentro del ámbito del Plan Parcial, serán los establecidos por la presente Revisión, una vez aprobada definitivamente.
    c) Las zonas verdes públicas establecidas en el ámbito del primitivo Plan Parcial deberán señalarse y cuantificarse individualmente, justificando debidamente el mantenimiento de la superficie originaria total y la conveniencia y adecuación del nuevo emplazamiento. No podrán afectarse para estas zonas los espacios de dominio público según la legislación sectorial (zona marítimo-terrestre y cauces públicos). Estas nuevas Zonas Verdes tendrán carácter normativo incorporado a la presente Revisión, y figuran como plano de Ordenación, dentro del Anejo a la memoria Justificativa de esta Revisión.
    d) En la Gestión de este sector será previo el materializar la cesión obligatoria y gratuita de los espacios libres públicos y demás cesiones obligatorias establecidas en el Primitivo Plan Parcial. Se llevará a cabo esta cesión en las zonas donde ello aún es posible; la cesión de las ocupadas por otros usos, se materializará como superficie equivalente en los nuevos emplazamientos propuestos por la reordenación. De todo ello se levantará la correspondiente acta de ocupación.

2.2. Las Necesidades de revisión en Golf del Sur, "El Guincho"

En el punto 5.3. de la memoria de la Revisión 1ª fase de las Normas Subsidiarias, se establece unas consideraciones casi coincidentes con lo planteado en el documento redactado por el Ingeniero D. Luis Ramos García para la 2ª Modificación del Plan Parcial del C.I.T.N. "EL GUINCHO".

La Segunda Modificación del Plan Parcial del Golf del Sur (C.I.T.N. "EL GUINCHO") es otro aspecto que recomienda ser incluido en la Revisión 1ª Fase, según sus propios antecedentes:

Antecedentes y justificación

- La remodelación del P.P. del C.I.T.N. "EL GUINCHO", así como su 1ª modificación puntual, promovidas por Golf del Sur, fueron aprobadas definitivamente por la CUMAC con fechas 21-4-87 y 19-11-91 respectivamente.
- El proyecto de urbanización correspondiente está ejecutado casi en su totalidad.
- Respecto al mismo, existen desajustes consistentes en:

  La no correspondencia entre el topográfico base del P.P. de referencia aprobado y la realidad del terreno. Ello se verifica con la aportación del topográfico actualizado según las técnicas de restitución aérea, con lo que se han detectado discrepancias entre la realidad y el P.P. aprobado, tales como las que siguen:

  1) Variaciones de forma en parte del parcelario y de la Zona Verde.
  2) Desplazamiento en algunas parcelas con modificaciones puntuales en el viario. Dichas variaciones no han afectado a las superficies del parcelario ni, en consecuencia, a la edificabilidad del mismo.
- Con la presente 2ª Modificación del Plan Parcial, se pretende regularizar la situación existente hoy en día, con la justificación del mantenimiento y cumplimiento de todas las determinaciones que han servido de base para la aprobación del vigente planeamiento Urbanístico.

Relación de modificaciones existentes

A) Parcelas Residenciales y Hoteleras

1. Parcela HCG: Desplazamiento y variación en la forma con relación al Campo de Golf.
2. Parcelas desde la U1 a la U7: Reconsideración de la línea separadora entre las mismas y la Zona Verde Este colindante.
3. Parcela B5: Variación de forma en relación con el Campo de Golf.
4. Parcela H5: Desplazamiento hacia el Oeste en relación a la Zona verde que la rodea.
5. Parcela A14: Variación de la forma en su unión con la Zona verde al Oeste.

B) Zonas deportivas

1. Parcela ZD2: es de nueva creación, en la actual ubicación de la escuela de Golf.
2. Parcela ZD3: Igualmente de nueva creación. Indica la ubicación del Club Social.

C) Zona de Servicios

1. Parcela ZS: Es de nueva creación. Recoge el actual Parque de Mantenimiento de las Zonas deportivas y del Campo de Golf.

AYUNTAMIENTO DE SAN MIGUEL
SECRETARÍA

D) Zona recreativa

1. Parcela ZR: Se ha desplazado y cambiado de forma.

E) Zonas Verdes

1. Lindero este: Se ha adaptado en su encuentro con la zona de edificación unifamiliar aislada desde la parcela U1 a la U7.
2. Adaptación de la Zona Verde alrededor de la parcela ZD2 principalmente.
3. Adaptación de la Zona Verde circundante a la parcela H5 y a la Z1.
4. Creación de una amplia Zona Verde que rodea la parcela ZD3
5. Creación de una Zona Verde en el lindero Norte, alrededor de la ZR.
6. Inclusión de la línea Marítimo-terrestre actualmente en vigor.

F) Viario

1. Creación del acceso a la parcela HCG.
2. Nueva disposición del sistema General del lindero este, adaptándose a la topografía real.
3. Eliminación del vial que atravesaba, en dirección E-O, la parcela CCV, por imposibilidad material de ejecución, debido a la extrema topografía.

AYUNTAMIENTO DE SAN MIGUEL
SECRETARÍA

3. JUSTIFICACIÓN DE LA ADAPTACIÓN DEL C.I.T.N. P.P. "EL GUINCHO" AL PLANEAMIENTO GENERAL DE SAN MIGUEL.

3.1. Criterios Generales Aplicados para la Adaptación.

Como ya se ha señalado, este plan se inició hace más de treinta años, por lo que se ha tenido que ir adecuando, tanto a las sucesivas modificaciones legislativas y a los avatares por los que ha pasado el sector turístico, como a los cambios de titularidad de la sociedad promotora. En todo caso, a partir de la creación del Campo de Golf, como elemento articulador y principal atractivo, la estructura general de Plan se ha conservado.

Las modificaciones se han ido tramitando y aprobando, con la excepción de la redactada en el año 97 por el ingeniero de caminos D. Luis Ramos García, que quedó paralizada en la CUMAC en el año 98, por tramitarse como modificación del Plan Parcial en lugar de cómo modificación de Normas Subsidiarias, al estar clasificados, en ese momento, los terrenos del Plan, de suelo urbano.

Las determinaciones del Planeamiento General inciden fundamentalmente en lo siguiente:

1. A partir de contar con una cartografía actualizada, plasmar la realidad del plan, ya que este se encuentra con su urbanización consolidada. Muchos de los desajustes detactados se debe a no contar, en su día, con una cartografía adecuada.
2. Otro de los aspectos importantes ha sido el poder delimitar y medir, tanto las parcelas existentes como las zonas verdes, ya que el objetivo fundamental es la recuperación de todas las zonas verdes posibles, de forma que la superficie total de las mismas sea igual o mayor que las del planeamiento actualmente vigente.
3. La edificabilidad total del Plan no puede tener aumento. En todo caso, será igual o menor que la del planeamiento vigente. Por tanto, al margen de la mayor o menor superficie de las parcelas, se mantiene fija su edificabilidad. En todo caso, la mayoría de las parcelas se encuentra consolidada y se considera con su volumen ya agotado.
4. La ordenanza de aplicación se encuentra repartida en diversos textos de planes y modificaciones de loas, por lo que se hace un texto refundido para su mejor aplicación.

3.2. Justificación del Cumplimiento de los Parámetros del Plan Vigente.

Se comparan los cuadros del Planeamiento vigente que en este momento es: La remodelación del P.P. del C.I.T.N. "El Guincho" (año 87), redactado por el arquitecto D. Sergio Marrero, con la Modificación Puntual redactada por el mismo arquitecto (año 91) y la modificación de Normas Subsidiarias que suprimió el vial de la parcela C.C.V. (año 99), redactada por el ingeniero D. Luis Ramos García.

El suelo del Planeamiento vigente es urbano en su totalidad.

Para facilitar la comparación de los cuadros, se ordenan por usos de parcela.

PLANEAMIENTO VIGENTE. CUADRO DE SUPERFICIES Y VOLÚMENES

USO	DENOMINACION DE PARCELA	SUPERFICIE M²	EDIFIC. MAXIMA M³/M²	OCUPAC MÁXIMA %	Nº DE PLANTAS	VOLUMEN MÁXIMO M³
APARTAMENTOS	A –1	5.560'00	1'10	20'00	2	8.116'00
	A - 2	11.492'00	3'03	33'70	4	34.850'00
	A - 3	6.750'00	3'05	28'90	4	20.587'50
	A - 4	16.800'00	2'85	28'60	4	47.880'00
	A - 5	11.575'00	2'20	45'00	4	25.465'00
	A - 6	10.350'00	1'75	45'00	4	18.112'50
	A - 9	18.250'00	1'75	31'20	2	31.937'50
	A - 10	11.535'00	1'65	40'70	2	19.032'75
	A - 11	12.000'00	1'65	38'30	2	19.800'00
	A - 12	24.200'00	1'30	40'00	2	31.460'00
	A - 14	14.200'00	1'10	20'00	2	15.620'00
TOTAL	APARTAMENTOS	142.412'00				270.861'25
BUNGALOWS	B - 1	32.000'00	0'75	25'00	2	24.000'00
	B - 2	24.902'00	0'75	25'00	2	18.676'50
	B - 3	27.420'00	0'75	25'00	2	20.565'00
	B - 4	33.570'00	0'75	25'00	2	25.177'50
	B - 5	55.968'00	0'57	17'90	2	31.901'76
	B - 6	41.005'00	0'73	21'00	2	29.933'65
TOTAL	BUNGALOWS	214.865'00			150.254'41	150.254'41
HOTELERO	H - 1	18.000'00	4'35	45'00	6	78.300'00
	H - 2	25.154'00	3'64	45'00	5	91.560'56
	H - 3	9.518'15	3'15	45'00	6	29.982'17
	H - 4	7.402'41	3'15	33'70	6	23.317'59
	H - 5	19.545'00	3'96	40'00	5	77.398'20
	H C G	43.450'00	0'85	50'00	2	36.932'50
TOTAL	HOTELERO	123.069'56				337.491'02
APARTHOTEL	AH - 1	19.200'00	3'00	45'00	4	57.600'00
	AH – 2 Norte	23.287'80	1'63	45'00	3	37.959'11
	AH – 2 Sur	20.600'00	3'10	45'00	6	63.860'00
TOTAL	APARTHOTEL	63.087'80				159.419'11
UNIFAMILIAR	U1	2.930'00	0'80	20'00	2	2.344'00
	U2	6.540'00	0'80	20'00	2	5.232'00
	U3	8.290'00	0'80	20'00	2	6.632'00
	U4	23.390'00	0'80	20'00	2	18.712'00
	U5	17.550'00	0'80	20'00	2	14.040'00
	U6	3.225'00	0'80	20'00	2	2.580'00
	U7	20.090'00	0'80	20'00	2	16.072'00
TOTAL	UNIFAMILIAR	82.015'00				65.612'00
APARTHOTEL APARTAMENTOS	AH +A1	35.525'00	1'50	36'60	4	53.287'50
CENTRO CÍVICO	CCV	44.690'00	3'00	80'00	2 y 4	134.070'00
TOTAL	PARCELAS	705.964'36				1.170.925'29

PLANEAMIENTO VIGENTE. CUADRO RESUMEN DE SUPERFICIES Y VOLÚMENES

USO	DENOMINACIÓN DE PARCELA	SUPERFICIE TOTAL M²	EDIFIC. MAXIMA M³/M²	Nº DE PLANTAS	VOLUMEN TOTAL M³
Z.RECREATIVA	Z.R	11.200'00			
Z. DEPORTIVA	Z.D.	69.118'00	0'27	2	18.661'86
S.GENERAL	GOLF	548.677'64			
RED VIARIA	R.V.	131.993'15			
ZONA VERDE	Z.V.	193.046'85			
PLAN	TOTAL	1.660.000'00			1.189.675'15
APARTAMENTOS	A	142.712'00			270.861'25
BUNGALOWS	B	214.865'00			150.254'41
HOTELERO	H	123.069'56			337.491'02
APARTHOTEL	AH	63.087'80			159.419'11
UNIFAMILIAR	U	82.015'00			65.612'00
APARTHOTEL APARTAMENTOS	AH + A	35.525'00			53.287'50
CENTRO CÍVICO	CCV	44.690'00			134.070'00
TOTAL PARCELAS		705.964'36			1.170.995'29
EQ.PRIVADO Z. RECREATIVA	EQZR	11.200'00			
ZONA DEPORTIVA	ZD	69.118'00			18.661'86
SISTEMA GRAL.	GOLF	548.677'64			
RED VIARIA		131.993'15			
ZONA VERDE	ZV	193.046'85			
TOTAL DEL PLAN	1.666.000				1.189.657'15

AYUNTAMIENTO DE SAN MIGUEL * SECRETARÍA

AYUNTAMIENTO DE SAN MIGUEL * SECRETARÍA

CUADRO DE SUPERFICIES Y VOLÚMENES DE LA ADAPTACIÓN DEL C.I.T.N. P.P."EL GUINCHO" AL PLANEAMIENTO GENERAL DE SAN MIGUEL.

USO	DENOMINACIÓN DE PARCELA	SUPERFICIE M²	EDIFIC. MAXIMA M³/M²	OCUPAC MÁXIMA %	Nº DE PLANTAS	VOLÚMEN MÁXIMO M³
APARTAMENTOS	A - 1	6.459'03	0'95	20'00	2	6.116'00
	A - 2	11.028'86	3'16	33'70	4	34.850'00
	A – 3	9.049'93	2'27	28'90	4	20.587'50
	A – 4	16.623'80	2'88	28'60	4	47.880'00
	A – 5	11.575'00	2'20	45'00	4	25.465'00
	A – 6	10.350'00	1'75	45'00	4	18.112'50
	A – 9	20.129'70	1'58	31'20	2	31.937'50
	A – 10	9.403'73	2'02	40'70	2	19.032'75
	A – 11	12.000'00	1'65	38'30	2	19.800'00
	A – 12	21.510'28	1'46	40'00	2	31.460'00
	A – 14	14.894'72	1'04	20'00	2	15.620'00
TOTAL	APARTAMENTOS	143.025'05				270.861'25
BUNGALOWS	B - 1	32.713'62	0'73	25'00	2	24.000'00
	B - 2	26.542'30	0'70	25'00	2	18.676'50
	B - 3	27.403'32	0'75	25'00	2	20.565'00
	B - 4	31.866'81	0'79	25'00	2	25.177'50
	B - 5	53.009'55	0'60	17'90	2	31.901'76
	B - 6	39.789'82	0'75	21'00	2	29.933'65
TOTAL	BUNGALOWS	211.325'42				150.254'41
HOTELERO	H - 1	18.000'90	4'34	45'00	6	78.300'00
	H - 2	25.013'78	3'66	45'00	5	91.560'56
	H - 3	9.518'00	3'15	45'00	6	29.982'17
	H - 4	7.400'00	3'15	40'00	6	23.317'59
	H - 5	20.941'69	3'69	40'00	5	77.398'20
	HCG	43.557'37	0'84	50'00	2	36.932'50
TOTAL	HOTELERO	124.431'74				337.491'02
APARTHOTEL	AH - 1	19.200'00	3'00	45'00	4	57.600'00
	AH – 2 Norte	17.555'91	2'16	45'00	3	37.959'11
	AH – 2 Sur	22.474'58	2'84	45'00	6	63.860'00
TOTAL	APARTHOTEL	59.230'49				159.419'11
UNIFAMILIAR	U1	4.456'14	0'75718	20'00	2	3.374'13
	U2	10.082'99	0'75718	20'00	2	7.634'71
	U3	8.704'82	0'75718	20'00	2	6.591'18
	U4	20.001'65	0'75718	20'00	2	15.144'99
	U5	17.292'35	0'75718	20'00	2	13.093'54
	U6	4.011'97	0'75718	20'00	2	3.037'81
	U7	22.102'39	0'75718	20'00	2	16.735'64
TOTAL	UNIFAMILIAR	86.652'31				65.612'00
APARTH/APARTAM.	AH + A1	25.701'38	2'07	36'60	4	53.287'50
CENTRO CÍVICO	CCV	44.690'19	3'00	80'00	2 y 4	134.070'00
TOTAL	PARCELAS	695.056'58				1.170.995'29

AYUNTAMIENTO DE SAN MIGUEL
SECRETARÍA

CONTINUACIÓN CUADRO DE SUPERFICIES Y VOLÚMENES DE LA ADAPTACIÓN DEL C.I.T.N. P.P. "EL GUINCHO" AL PLANEAMIENTO GENERAL DE SAN MIGUEL

USO	DENOMINACIÓN DE PARCELA	SUPERFICIE M²	EDIFIC. MÁXIMA M³/M²	OCUPAC MÁXIMA %	Nº DE PLANTAS	VOLUMEN MÁXIMO M³
ZONA DE SERVICIO	ZS	7.131'40			2	
ZONA DEPORTIVA	ZD	69.118'00	0'27		2	18.661'86
ZONA VERDE TIPO B PROTECCIÓN	1 - B1	8.977'95				
	1 - B2	17.581'13				
	1 - B3	3.911'28				
	1 - B4	8.265'23				
	2 - B1	11.417'91				
	2 - B2	4.255'75				
	3 - B	26.514'84				
	4 - B	8.465'91				
TOTAL B	PROTECCIÓN	89.390'00				
ZONA VERDE TIPO A PARQUES Y JARDINES	1 - A	27.308'56				
	2 - A	5.610'95				
	3 - A	4.665'32				
	4 - A	4.897'47				
	5 - A	4.979'53				
	6 - A	20.415'37				
	7 - A	8.119'62				
	8 - A	9.488'39				
	9 - A	6.012'46				
	10 - A	4.673'45				
	11 - A	9.791'53				
TOTAL A	PARQ. y JARD.	105.962'65				
TOTAL	ZONA VERDE	195.352'65				
EQUIPAMIENTO PRIVADO	ZR - 1	11.089'55				
	ZR - 2	5.000'00				
TOTAL	EQUI. PRIVADO	16.089'55				
CAMPO DE GOLF	NORTE	320.459'90				
	SUR	189.917'27				
	OESTE	155.724'46				
TOTAL	GOLF	666.101'63				
RED VIARIA		117.597'70				
APARCAMIENTOS		3.483'81				
PEATONALES		2.373'15				
TOTAL DEL PLAN		1.772.304'47				1.189.657'15

AYUNTAMIENTO DE SAN MIGUEL * SECRETARÍA *

CUADRO RESUMEN DE SUPERFICIES Y VOLÚMENES DE LA ADAPTACIÓN DEL C.I.T.N. P.P. "EL GUINCHO" AL PLANEAMIENTO GENERAL DE SAN MIGUEL

USO	DENOMINACIÓN DE PARCELA	SUPERFICIE M²	VOLUMEN MÁXIMO M³
APARTAMENTOS	A	143.025'05	270.861'25
BUNGALOWS	B	211.325'42	150.254'41
HOTELERO	H	124.431'74	337.491'02
APARTHOTEL	AH	59.230'49	159.419'11
UNIFAMILIAR	U	86.652'31	65.612'00
APARTHOTEL APARTAMENTOS	AH + A	25.701'38	53.287'50
CENTRO CÍVICO	CCV	44.690'19	134.070'00
TOTAL PARCELAS		695.056'58	1.170.995'29
ZONA SERVICIO	ZS	7.131'40	
ZONA DEPORTIVA	ZD	69.118'00	18.661'86
ZONA VERDE PROTECCIÓN	ZV P	89.390'00	
ZONA VERDE PARQ.Y JARD.	ZV A	105.962'65	
ZV TOTAL	ZONA VERDE A + B	195.352'65	
EQUIP. PRIVADO	EQ / ZR	16.089'55	
GOLF		666.101'63	
RED VIARIA		117.597'70	
APARCAMIENTOS		3.483'81	
PEATONALES		2.373'15	
TOTAL DEL PLAN		1.772.304'47	1.189.657'15

CUADRO COMPARATIVO DEL PLANEAMIENTO VIGENTE Y LA ADAPTACIÓN DEL C.I.T.N. P.P. "EL GUINCHO" AL PLANEAMIENTO GENERAL DE SAN MIGUEL.

USO	DENOMINACIÓN DE PARCELA	SUP. M² PLAN VIGENTE	SUP. M² ADAPTACIÓN	VOLUMEN MAX. M³ PLAN VIGENTE.	VOLUMEN MAX. M³ ADAPTACIÓN
APARTAMENTOS	A	142.712'00	143.025'05	270.861'25	270.861'25
BUNGALLOWS	B	214.865'00	211.325'42	150.254'41	150.254'41
HOTELERO	H	123.069'56	124.431'74	337.491'02	337.491'02
APARTHOTEL	AH	63.087'80	59.230'49	159.419'11	159.419'11
UNIFAMILIAR	U	82.015'00	86.652'31	65.612'00	65.612'00
APARTHOTEL + APARTAMENTOS	AH + A	35.525'00	25.701'38	53.287'50	53.287'50
CENTRO CÍVICO	CCV	44.690'00	44.690'19	134.070'00	134.070'00
TOTAL	-	705.964'36	695.056'58	1.170.995'29	1.170.995'29
ZONA SERVICIO	ZS		7.131'40		
Z. DEPORTIVA	ZD	69.118'00	69.118'00	18.661'86	18.661'86
ZONA VERDE	Z.V.	193.046'85	195.352'65		
EQ.PRIVADO Z. RECREATIVA		11.200'00	16.089'55		
GOLF SISTEMA GRAL.		548.667'64	666.101'63		
RED VIARIA		131.993'15	117.597'70		
APARCAMIENTOS			3.483'81		
PEATONALES			2.373'15		
TOTAL DEL PLAN		1.660.000'00	1.772.304'47	1.189.657'15	1.189.657'15

Con la presente Adaptación del C.I.T.N P.P. "El Guincho" al Planeamiento general de San Miguel, se pretende, en este suelo urbano consolidado, anexo a un campo de golf, recuperar y delimitar sobre el terreno unas superficies de zonas verdes que en el planeamiento vigente, dada la cartografía empleada, podíamos considerar como "teóricas", además de cumplimentar el resto de determinaciones del Planeamiento General de San Miguel.

En todo caso no se incluye nuevas clasificaciones, categorización o calificación de terrenos que permitan el aumento de capacidad alojativa con destino turístico, manteniendo el volumen total de las parcelas, que la mayoría se encuentran ya consolidadas.

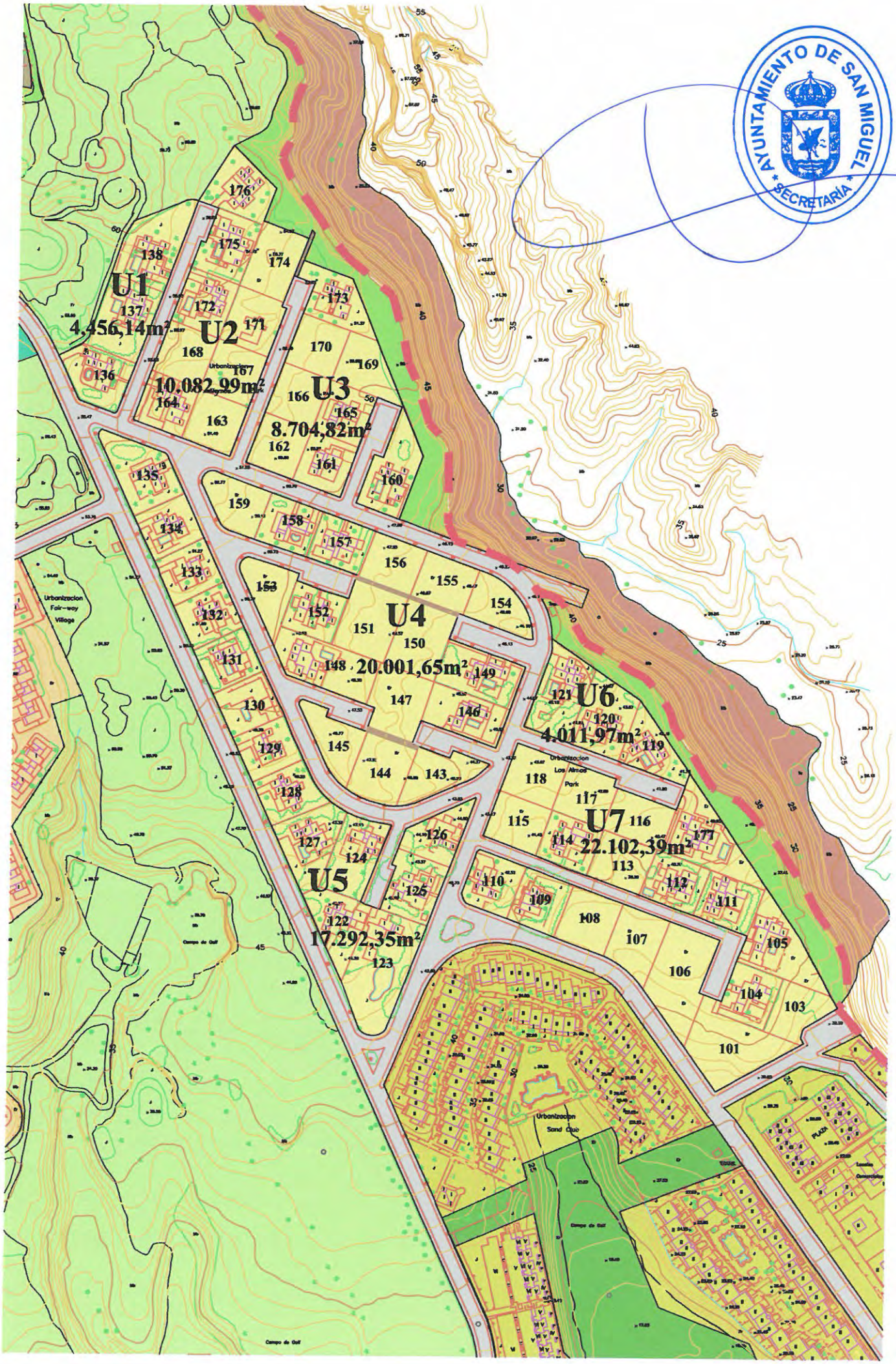
AYUNTAMIENTO DE SAN MIGUEL
SECRETARÍA

ANEXO
CÁLCULO DEL VOLUMEN EN LAS PARCELAS DE LA ZONA U (UNIFAMILIARES)

AYUNTAMIENTO DE SAN MIGUEL
SECRETARÍA

4. CÁLCULO DEL VOLUMEN EN LAS PARCELAS DE LA ZONA U (UNIFAMILIARES)

En la zona Unifamiliar la parcela ejecutada realmente no coincide exactamente con la del Plan vigente, ya que algunas manzanas han aumentado de superficie y otras han disminuido. En este sentido, si se mantiene el volumen asignado a cada manzana en el planeamiento vigente, se producen edificabilidades distintas en cada manzana, lo que implica que las parcelas tengan igualmente distinta edificabilidad. Para resolver este problema y considerando que la intención del planeamiento vigente es que todas las parcelas tengan la misma edificabilidad (0'8 m^3/m^2), se ha tomado el volumen máximo del Planeamiento vigente, 65.612'00 m^3 y se ha repartido proporcionalmente a las nuevas superficies de las manzanas y parcelas de la Adaptación. En este sentido, el volumen total se ha dividido por la superficie total de las manzanas unifamiliares (65.612'00 m^3 / 86.652'31 m^2 = 0'75718 m^3/m^2), quedando una edificabilidad de 0'75718 m^3/m^2, lo que resulta lógico, ya que se mantiene el volumen total mientras se produce un pequeño aumento en la superficie total de las manzanas unifamiliares.


U1
4.456,14m²
U2
10.082,99m²
U3
8.704,82m²
U4
20.001,65m²
U5
17.292,35m²
U6
4.011,97m²
U7
22.102,39m²
Urbanizacion Fair-way Village
Urbanizacion Los Almos Park
Urbanizacion Sand Cove
Campo de Golf
AYUNTAMIENTO DE SAN MIGUEL
SECRETARIA

AYUNTAMIENTO DE SAN MIGUEL * SECRETARÍA *

CUADRO DE SUPERFICIES Y VOLÚMENES DE LA ADAPTACIÓN DEL C.I.T.N. P.P."EL GUINCHO" AL PLANEAMIENTO GENERAL DE SAN MIGUEL.

CALCULO DE VOLUMENES EN LAS PARCELAS DE LA ZONA U (UNIFAMILIARES).

USO UNIFAMILIAR	DENOMINACIÓN DE PARCELA	SUPERFICIE M²	EDIFIC. MAXIMA M³/M²	OCUPAC MÁXIMA %	Nº DE PLANTAS	VOLUMEN MÁXIMO M³
U-1	136	1.231'21	0'75718	20	2	932'26
	137	1.568'32	0'75718	20	2	1.187'51
	138	1.656'60	0'75718	20	2	1.254'35
TOTAL		4.456'14				3.374'13
U-2	163	1.029'87	0'75718	20	2	779'80
	164	1.023'05	0'75718	20	2	774'64
	167	1.058'98	0'75718	20	2	801'84
	168	1.055'04	0'75718	20	2	798'86
	171	1.114'60	0'75718	20	2	843'96
	172	1.111'34	0'75718	20	2	841'49
	174	1.252'54	0'75718	20	2	948'41
	175	1.198'34	0'75718	20	2	907'37
	176	1.239'24	0'75718	20	2	938'34
TOTAL		10.082'99				7.634'71
U-3	160	1.400'72	0'75718	20	2	1.060'61
	161	1.012'08	0'75718	20	2	766'33
	162	1.011'21	0'75718	20	2	765'68
	165	1.003'97	0'75718	20	2	760'19
	166	1.015'07	0'75718	20	2	768'60
	169	1.067'80	0'75718	20	2	808'52
	170	1.002'04	0'75718	20	2	758'73
	173	1.191'94	0'75718	20	2	902'52
TOTAL		8.704'82				6.591'18
U-4	143	1.061'56	0'75718	20	2	803'80
	144	1.264'73	0'75718	20	2	957'64
	145	1.023'72	0'75718	20	2	775'15
	146	1.224'20	0'75718	20	2	926'95
	147	1.327'77	0'75718	20	2	1.005'37
	148	1.676'51	0'75718	20	2	1.269'43
	149	1.392'91	0'75718	20	2	1.054'69
	150	1.393'39	0'75718	20	2	1.055'05
	151	1.467'34	0'75718	20	2	1.111'05
	152	1.003'66	0'75718	20	2	759'96
	153	1.007'24	0'75718	20	2	762'67
	154	1.012'63	0'75718	20	2	766'75
	155	1.016'31	0'75718	20	2	769'54
	156	1.016'49	0'75718	20	2	769'67
	157	1.016'41	0'75718	20	2	769'61
	158	1.016'17	0'75718	20	2	769'43
	159	1.080'62	0'75718	20	2	818'23
TOTAL		20.001'65				15.144'99

AYUNTAMIENTO DE SAN MIGUEL * SECRETARÍA *

CUADRO DE SUPERFICIES Y VOLÚMENES DE LA ADAPTACIÓN DEL C.I.T.N. P.P."EL GUINCHO" AL PLANEAMIENTO GENERAL DE SAN MIGUEL.
CALCULO DE VOLUMENES EN LAS PARCELAS DE LA ZONA U (UNIFAMILIARES).

USO UNIFAMILIAR	DENOMINACIÓN DE PARCELA	SUPERFICIE M²	EDIFIC. MAXIMA M³/M²	OCUPAC MÁXIMA %	Nº DE PLANTAS	VOLUMEN MÁXIMO M³
U-5	122	1.198'43	0.75718	20	2	907'43
	123	2.372'85	0.75718	20	2	1.796'69
	124	1.371'71	0.75718	20	2	1.038'64
	125	1.219'03	0.75718	20	2	923'03
	126	1.006'58	0.75718	20	2	762'17
	127	1.433'55	0.75718	20	2	1.085'47
	128	1.069'31	0.75718	20	2	809'67
	129	1.026'64	0.75718	20	2	777'36
	130	1.028'94	0.75718	20	2	779'10
	131	1.023'57	0.75718	20	2	775'03
	132	1.022'36	0.75718	20	2	774'12
	133	1.026'14	0.75718	20	2	776'98
	134	1.023'20	0.75718	20	2	774'75
	135	1.470'04	0.75718	20	2	1.113'10
TOTAL		17.292'35				13.093'54
U-6	119	1.055'66	0.75718	20	2	799'33
	120	1.448'34	0.75718	20	2	1.096'66
	121	1.507'97	0.75718	20	2	1.141'82
TOTAL		4.011'97				3.037'81
U-7	101	1.969'18	0.75718	20	2	1.491'04
	103	1.001'59	0.75718	20	2	758'39
	104	1.046'10	0.75718	20	2	792'09
	105	1.583'43	0.75718	20	2	1.198'95
	106	1.970'71	0.75718	20	2	1.469'48
	107	1.152'02	0.75718	20	2	872'29
	108	1.120'25	0.75718	20	2	848'24
	109	1.064'50	0.75718	20	2	806'03
	110	1.060'89	0.75718	20	2	803'29
	111	1.058'95	0.75718	20	2	801'82
	112	1.059'39	0.75718	20	2	802'16
	113	1.048'91	0.75718	20	2	794'22
	114	1.015'25	0.75718	20	2	768'73
	115	1.019'64	0.75718	20	2	772'06
	116	1.038'02	0.75718	20	2	785'97
	117	1.046'87	0.75718	20	2	792'68
	118	1.065'34	0.75718	20	2	806'66
	177	1.811'36	0.75718	20	2	1.371'54
TOTAL		22.102'39				16.735'64
TOTAL UNIFAMILIAR		86.625'31				65.612.00

AYUNTAMIENTO DE SAN MIGUEL
SECRETARÍA

Santa Cruz de Tenerife, Septiembre de 2001

Fdo. José F. Trujillo La-Roche
Arquitecto

CUMPLIMIENTO DE LA LEY DE COSTAS

- Los usos de servidumbre de protección se ajustaran a lo dispuesto en los artículos 24 y 25 de la Ley de Costas.
- La servidumbre de tránsito de 6 m. de anchura cumplirá con lo dispuesto en el artículo 27 de la Ley de Costas.
- Existirán los accesos peatonales y rodados al mar que exige el artículo 28 de la Ley de Costas.
- El paseo marítimo es peatonal y se localiza fuera de la ribera del mar cumpliendo lo exigido en el artículo 44.5 de la Ley de Costas.
- Las instalaciones de tratamientos de aguas residuales y colectores paralelos a la costa se ajustarán a lo que exige el artículo 44.6 de la Ley de Costas.
- Las obras e instalaciones existentes, tanto en el dominio público como en la zona de servidumbre de protección, estarán a lo establecido en la Disposición Transitoria Cuarta de la Ley de Costas.

EQ-ZR – 11.089,55m²
Z.V. 1-A 1.273,08m²
Z.V. 2-A 5.610,95m²
GOLF 320.459,90m²
Z.V. 4-B 8.465,97m²
Z.V. 2-B1 11.417,91m²
GOLF
GOLF
GOLF 455.724,46m²
HCG 43.557,37m²
Z.V. 3-A 4.665,32m²
ZD 69.118,00m²
U1 4.456,14m²
U2 10.682,99m²
U3 8.704,82m²
1-B2 8.977,95m²
ZS 7.131,40m²
GOLF
B-1 32.713,62m²
B-2 26.542,30m²
U4 20.001,65m²
Z.P.B.
U6 4.011,97m²
B-5 53.009,55m²
U7 22.102,39m²
Z.V. 2-B2 4.265,75m²
U5 17.292,35m²
A-1 6.459,03m²
Z.V. 2-A 4.897,47m²
GOLF
A-9 26.129,70m²
Z.V. 1-B2 7.581,73m²
A-2 11.028,86m²
A-3 9.049,93m²
B-3 27.402,32m²
GOLF
A-12 17.764,72m²
B-4 31.366,81m²
Z.V. 5-A 4.909,52m²
A-11 12.000,00m²
GOLF 189.917,27m²
AH-1 19.200,00m²
AH-1A1 25.701,38m²
A-10 9.402,73m²
Z.V. 6-A 20.415,37m²
B-6 17.631,92m²
H-4 7.408,00m²
AH-2 NORTE 17.555,91m²
P 1.395,81m²
Z.V. 7-A 8.119,62m²
B-6 22.157,90m²
Z.V. 1-B3 3.911,28m²
AH-2 SUR 22.474,58m²
Z.V. 8-A 9.408,39m²
A-7 16.623,80m²
A-5 11.575,00m²
A-6 10.350,00m²
P 2.088,30m²
C.C.V. 44.690,19m²
H-3 9.518,00m²
A-14 14.894,72m²
Z.V. 1-B4 8.265,21m²
Z.V. 9-A 6.012,46m²
H-1 18.000,90m²
Z.V. 11-A 9.791,53m²
H-5 20.941,69m²
H-2 25.013,78m²
Z.V. 10 4.673,45m²
EQ-ZR 5.000,00m²
Z.V. 1-B 26.514,84m²
Océano Atlántico

DOCUMENTO APROBACIÓN DEFINITIVA

PARCELAS RESIDENCIALES
- U UNIFAMILIAR AISLADA
- A APARTAMENTOS
- B BUNGALOWS

PARCELAS HOTELERAS
- HCG HOTEL CLUB DE GOLF
- H HOTELERO
- AH APARTAHOTEL

PARCELAS MIXTAS
- AH+A APARTAHOTEL +APARTAMENTOS
- CCV CENTRO CÍVICO
- ZD ZONA DEPORTIVA

ESPACIOS LIBRES ZONAS VERDES
- ZV-A PARQUES Y JARDINES
- ZV-B PROTECCIÓN DE ELEMENTOS NATURALES
- Z.P.B. ZONA DE PROTECCIÓN DE BARRANCO (Y ESTA DE ÁMBITO, NO COMPUTAN Y)
- GOLF CAMPO DE GOLF (SISTEMA GENERAL)

EQUIPAMIENTOS PRIVADOS (EQ)
- EQ-ZR ZONA RECREATIVA
- ZS ZONA DE SERVICIOS

- LÍMITE PLAN PARCIAL
- LINEA DE DESLINDE DEL DOMINIO PÚBLICO MARÍTIMO TERRESTRE VIGENTE
- LINEA DE DESLINDE DEL DOMINIO PÚBLICO MARÍTIMO TERRESTRE PROBABLE

ADAPTACIÓN DEL CITN P.P. "EL GUINCHO" AL PLANEAMIENTO GENERAL DE SAN MIGUEL

PLANO DE ORDENACIÓN:

ZONIFICACIÓN

ESCALA: 1/2000

8

JOSÉ F. TRUJILLO LA - ROCHE ARQUITECTO
C/ EL PILAR Nº 16 - 5º IZQUIERDA - 38002 - SANTA CRUZ DE TENERIFE - TLF 71 [illegible]

GRUPO GOLF DEL SUR S.A.

AYUNTAMIENTO DE SAN MIGUEL * SECRETARÍA *