

TOMO 01
MEMORIA

COSTA SAN MIGUEL

PLAN DE MODERNIZACIÓN, MEJORA E INCREMENTO DE LA COMPETITIVIDAD



TOMO 01a **MEMORIA**
INFORMACIÓN Y DIAGNÓSTICO



ÍNDICE

1	INTRODUCCIÓN	2
1.1	ANTECEDENTES: LA RENOVACIÓN DE LOS ÁMBITOS TURÍSTICOS.....	2
2	RÉGIMEN JURÍDICO APLICABLE	7
2.1	LEGISLACIÓN DE APLICACIÓN	7
2.1.1	Incentivos y medidas para la renovación, modernización y mejora de la planta de alojamiento turístico y complementario, y para la reactivación de la actividad económica de la zona.....	13
2.2	INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN TERRITORIAL Y URBANÍSTICO	25
2.2.1	Plan Insular de Ordenación de Tenerife (PIOT)	25
2.2.2	Plan Territorial Especial de Ordenación Turística Insular de Tenerife	27
2.2.3	Plan Territorial Especial de Ordenación del Paisaje de Tenerife (PTEOPT)	34
2.3	INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA	35
2.3.1	Normas Subsidiarias de San Miguel de Abona:	35
2.3.2	Planeamiento de desarrollo:	39
2.4	LEGISLACIÓN SECTORIAL	57
3	INFORMACIÓN	78
3.1	ÁMBITO DE ESTUDIO	78
3.2	CARACTERIZACIÓN AMBIENTAL DEL ÁMBITO DE COSTA SAN MIGUEL.....	80
3.3	TRAMA URBANA.....	83
3.3.1	Transformación.....	88



3.3.2	Morfología urbana	90
3.4	TRAMA VIARIA.....	100
3.4.1	Jerarquización	101
3.4.2	Características y estados de conservación del viario	106
3.4.3	Condiciones de accesibilidad	109
3.4.4	Tráfico y aparcamiento	112
3.4.5	Transporte público.....	115
3.5	USOS PORMENORIZADOS.....	120
3.6	USOS DOTACIONALES.....	124
3.7	INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS.....	127
3.7.1	Red de abastecimiento de aguas.....	128
3.7.2	Red de saneamiento y pluviales	131
3.7.3	Red de energía eléctrica	133
3.7.4	Alumbrado público	135
3.7.5	Red de telecomunicaciones.....	138
3.7.6	Gestión de residuos	139
3.8	ANÁLISIS DE LA EDIFICACIÓN Y DEL PRODUCTO TURÍSTICO	141
3.8.1	Tipología y categoría de los establecimientos turísticos.....	141
3.8.2	Plazas de alojamiento	144
3.8.3	Antigüedad y estado del establecimiento turístico.....	149
3.9	ANÁLISIS SOCIOECONÓMICO.....	152

3.9.1	Aspectos demográficos, sociales y económicos	152
3.9.2	Producto turístico	156
3.10	BALANCE DE LAS CARENCIAS Y FORTALEZAS DEL DESTINO TURÍSTICO	169
3.10.1	CARENCIAS Y DEBILIDADES DEL DESTINO TURISTICO DESDE LA OFERTA TURISTICA	169
3.10.2	FORTALEZAS Y POTENCIALIDADES DEL DESTINO TURISTICO	171
4	DIAGNOSIS	174
4.1	DIAGNÓSTICO AMBIENTAL	174
4.2	DIAGNÓSTICO ESPACIO PÚBLICO	174
4.2.1	Discontinuidad del espacio turístico.....	174
4.2.2	Espacios libres, dotaciones y equipamientos públicos.....	175
4.2.3	Tratamiento del litoral	177
4.2.4	Imagen turística	178
4.3	DIAGNÓSTICO DEL VIARIO	180
4.3.1	Trama viaria y sus dimensiones	180
4.3.2	Secciones transversales y su integración en el espacio urbano	181
4.3.3	Estado de conservación y materiales del viario existente.....	182
4.3.4	Tráfico	183
4.3.5	Transporte público.....	184
4.3.6	Movilidad peatonal y condiciones de accesibilidad	185
4.3.7	Movilidad ciclista	187
4.3.8	Red de aparcamientos	187



4.4	DIAGNÓSTICO DE LAS INFRAESTRUCTURAS DE SERVICIO	189
4.4.1	Red de abastecimiento de agua	189
4.4.2	Red de saneamiento de pluviales	189
4.4.3	Alumbrado público	189
4.5	DIAGNÓSTICO ESPACIO PRIVADO	190
4.5.1	Coexistencia de los usos residenciales y turísticos	190
4.5.2	Ejecución de los equipamientos	191
4.5.3	Actividad comercial	191
4.5.4	Parcelas sin uso en la actualidad, espacios de oportunidad	192



Plan de Modernización, Mejora e Incremento de la competitividad de Costa San Miguel



ABREVIATURAS UTILIZADAS EN ESTE DOCUMENTO

BOC	Boletín Oficial de Canarias
COTMAC	Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias
Ha	Hectáreas
ISTAC	Instituto Canario de Estadística
Km	Kilómetros
m²	Metros cuadrados
PIOT	Plan Insular de Ordenación de Tenerife
PMMIC	Plan de Modernización, mejora e incremento de la competitividad
PTEOTT	Plan Territorial Especial de Ordenación del Transporte de Tenerife
PTOTT	Plan Territorial Especial de Ordenación Turística Insular de Tenerife
TRLOTENC	Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias (Decreto Legislativo 1/2000, de 8 de mayo).







1



1 INTRODUCCIÓN

La Comunidad Autónoma de Canarias ha hecho una apuesta decidida desde hace años por la preservación del territorio y de sus valores naturales y en el marco de su modelo económico, donde el sector turístico es la actividad locomotora, por la consecución de un equilibrio que permita la sostenibilidad en la generación de riqueza y en la conservación de su Naturaleza.

Desde estos principios inspiradores, el pasado año esta Comunidad Autónoma se ha dotado de un nuevo marco jurídico con la puesta en vigor de la Ley 2/2013, de 29 de mayo de renovación y modernización turística de Canarias (en adelante ley 2/2013), donde se ha reforzado mediante la incorporación, fundamentalmente, de nuevos instrumentos dinamizadores el objeto básico de la apuesta vital enunciada que es la consecución del equilibrio entre el desarrollo económico y la preservación territorial y ambiental.

1.1 ANTECEDENTES: LA RENOVACIÓN DE LOS ÁMBITOS TURÍSTICOS

Tras treinta años de desarrollo económico y social ligado al turismo, la década de los 90 constituye un momento clave para Canarias. La toma de conciencia sobre la importancia de preservar los recursos naturales de las islas, como activo fundamental del Archipiélago, y de apostar por la ocupación y el desarrollo sostenible del territorio, se traduce en la promulgación de tres leyes, que conforman los pilares básicos del sostenimiento del turismo como nuestra principal actividad económica y la salvaguarda de un territorio rico en valores naturales, pero a todas luces limitado por la insularidad y la fragilidad de sus ecosistemas.

La Ley 7/1995, de Ordenación del Turismo de Canarias, decidió abordar este sector desde una perspectiva integral, incluyendo la regulación de la actividad, la oferta, las características de los establecimientos, las garantías y protección del usuario turístico, la promoción del destino “Canarias” y las condiciones para la implantación de la actividad turística en el territorio.



En 1997 se conoció el primer borrador del Libro Blanco del Turismo Canario del siglo XXI, que establece que el producto hegemónico del turismo canario ha llegado a su madurez y entra en una fase de agotamiento con riesgo de conducir a una crisis de viabilidad y rentabilidad. Entre otras estrategias y actuaciones, propone, en relación con la condición urbana de la oferta turística, planes de rehabilitación y uso del patrimonio disponible, planes de reestructuración y mejora de la planta de alojamiento y otras actuaciones de reordenación de la oferta, entre ellas el desarrollo de normas que fijen parámetros de saturación para evitar la superación de la capacidad de carga territorial de las áreas turísticas.

La estructura conceptual y legislativa se completó con la aprobación de la Ley 12/1994, de Espacios Naturales de Canarias y con la Ley 9/1999, de Ordenación del Territorio de Canarias (que en el año 2000 se unirían en el vigente Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio y Espacios Naturales de Canarias –TRLOTENC-). Estas leyes, innovadoras dentro del Estado español, por evidenciar un claro posicionamiento del Gobierno de Canarias en defensa de la sostenibilidad como principio rector del planeamiento territorial y urbanístico, unidas a la Ley de Turismo, propiciaron un cambio en la óptica desde la cual planificar el futuro del sector turístico de Canarias y del desarrollo de los suelos dedicados al mismo.

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

Con el nuevo marco normativo encabezado por el TRLOTENC y la Ley de Turismo, se erige como prioridad la elaboración y aprobación de unas Directrices de Ordenación General y de Ordenación del Turismo que consiguieran el objetivo, desde el planeamiento, de contener la dinámica urbanizadora desarrollista y propiciar la planificación, a largo plazo del destino del territorio de las Islas Canarias.

La firme apuesta del Gobierno de Canarias se traduce en poner en marcha la redacción de dichas Directrices inmediatamente y para dotar de coherencia al sistema, en el año 2001 se promulga la Ley de Medidas Urgentes en materia de Ordenación del Territorio y del Turismo de Canarias. La batería de medidas transitorias consistieron, en primer lugar, en la contención del aumento de la oferta

alojativa de baja cualificación, suspendiendo el otorgamiento de autorizaciones administrativas previas, salvo en aquellos supuestos exceptuados en la propia Ley. En segundo lugar, se fomentó la disminución de la oferta alojativa, mediante su reconversión a residencial o complementaria, siempre y cuando fuera permitido por el planeamiento insular. Por último, se limitó la vigencia de los instrumentos de planeamiento, licencias urbanísticas y autorizaciones previas obsoletos por haber sido tramitados y/o concedidas en virtud de una normativa ya derogada.

La temporalidad de estas medidas fue concebida hasta la entrada en vigor de las Directrices de Ordenación General y de Ordenación del Turismo, que instaurarían un régimen indefinido que afrontara a largo plazo los objetivos del Gobierno canario.

En medio de este proceso, se tuvo en cuenta la situación especial de las islas de La Palma, La Gomera y El Hierro, en cuanto a que, por sus características, el modelo de ordenación turística debía ser tratado de forma diferenciada de las demás. La reducida oferta turística en comparación con Lanzarote, Fuerteventura, Tenerife y Gran Canaria, así como su apuesta por un turismo más vinculado a la Naturaleza, hicieron que en el año 2002, se aprobara la Ley de Medidas de Ordenación Territorial de la Actividad Turística en estas islas, en la que se establece que serán sus respectivos Planes Insulares de Ordenación los que determinarán sus respectivas capacidades de carga anualmente y las zonas aptas para el desarrollo turístico convencional. Asimismo, se le otorga la máxima importancia al desarrollo de actividades turísticas en el suelo rústico, como soporte del desarrollo económico y social de estas islas.

De este modo, la Ley 19/2003, de 14 de abril por la que se aprueba las Directrices de Ordenación General y las Directrices de Ordenación del Turismo de Canarias, entra a formar parte del ordenamiento jurídico de Canarias, cuya Exposición de Motivos reafirma el objetivo de *lograr un modelo de desarrollo más sostenible y duradero para las islas, especialmente respetuoso con el medio ambiente y conservador de los recursos naturales, del patrimonio cultural y del territorio, pero también socialmente más equilibrado y justo, y generador de riqueza económica que requiere de un amplio conjunto de acciones institucionales y sociales* y regula la actividad turística, estableciendo:



La Normativa de las Directrices de Ordenación del Turismo de Canarias:

- Capítulo I, la Directriz 3, en cuanto a los Criterios:

Constituyen criterios básicos en la elaboración de las presentes Directrices los siguientes:

- a) La fijación de los límites razonables de crecimiento turístico y los aplicables a la clasificación y calificación del suelo turístico sobre la base de unos parámetros de calidad basados en los niveles de infraestructura y la conservación del patrimonio natural, cultural y del paisaje insular, teniendo presente la escasez de los recursos naturales, la fragilidad de los ecosistemas insulares, la evolución económica de cada isla y las expectativas sociales y laborales de la población.
- b) El fomento de la renovación y sustitución de la planta alojativa inadecuada y la regeneración de la ciudad turística degradada.
- c) La primacía de la calidad sobre el crecimiento cuantitativo y la orientación de la actividad turística hacia los sectores más rentables que componen el incremento de la productividad por gasto, especialización y duración de la estancia, así como la creación de una multitemática diversa y amplia.
 - La renovación edificatoria y rehabilitación urbana (DOT 18. Apartados 3 y 4, 20, 21, y 23).
 - Los límites y ritmos de crecimiento de cada isla basándose en su capacidad de carga (DOT 24 a 26), eximiendo de estos límites a las actuaciones de, renovación de la planta de alojamiento existente, siempre que no supongan un incremento de capacidad.
 - Y los instrumentos a través de los cuales puede materializarse todo ello (DOT 28 a 34).

La Ley establece que los límites de crecimiento y el ritmo de otorgamiento de autorizaciones previas sean controlados cada tres años por el Gobierno de Canarias, mediante la promulgación de una

Ley, que adapte la oferta turística a las circunstancias coyunturales, económicas y territoriales, creando la figura de los Planes Territoriales Especiales de Ordenación Turística Insular como los instrumentos que deberán acoplar el modelo insular a dichos ritmos de crecimiento.

De las Directrices de Ordenación del Turismo es de destacar el posicionamiento a favor de la renovación de la ciudad turística existente, tanto del espacio público como de los establecimientos privados. Se diseña un sistema en el cual se mandata al planeamiento insular (competente para la definición del modelo), y al planeamiento urbanístico (garante del desarrollo y la ejecución del mismo), a delimitar aquellos núcleos que deben ser rehabilitados y de fijar los criterios para la especialización de ámbitos concretos, dados los problemas ocasionados por la mezcla de usos residenciales y turísticos.

La renovación edificatoria de los establecimientos turísticos de alojamiento y equipamientos se alza como principal medida para elevar la calidad del destino “Islas Canarias”. Para fomentarla se perfila un sistema en el cual, por un lado, se exceptúa a las operaciones de rehabilitación de los límites impuestos por el Gobierno para el otorgamiento de autorizaciones previas y, además, se premia con incentivos, entre los cuales destacan las plazas de alojamiento adicionales.

Una vez aprobadas las Directrices de Ordenación, conforme a su Disposición Transitoria tercera, surgió el deber de las Administraciones de adaptar sus respectivos instrumentos de ordenación a las disposiciones de las mismas, cuestión especialmente relevante para los municipios turísticos, cuyos modelos de ordenación urbanística estaban muy lejos de cumplir los objetivos de renovación y rehabilitación turística ya enunciados por las Directrices, y desarrollados por la legislación posterior.

Sin embargo, dada la complejidad de la tramitación de los instrumentos urbanísticos y el avanzado estado del proceso de adaptación al TRLOTENC de la casi totalidad de los Planes Generales de Ordenación que aún no se habían aprobado con la aparición de la Ley de Directrices, coadyuvó a que la adaptación del planeamiento a ésta no se produjo con la celeridad esperada.

Así nos encontramos con que en el Municipio de San Miguel el planeamiento no se encuentra adaptado al TRLOTENC ni la Ley 19/2003, de Directrices, estando vigentes las Normas Subsidiarias Municipales, aprobadas el 13/04/1978, publicadas en el BOC. El 18/05/1987, por ello con el presente PMMIC nos ampararemos en el marco de actuación y el régimen jurídico que la Ley 2/2013, de 29 mayo, de renovación y modernización turística de Canarias, como veremos en el apartado 2 siguiente.



2 RÉGIMEN JURÍDICO APLICABLE

2.1 LEGISLACIÓN DE APLICACIÓN

El presente Plan de Modernización, Mejora e Incremento de la Competitividad, en adelante, PMMIC, se elabora en el marco de la Ley 2/2013, de 29 de mayo, de renovación y modernización turística de Canarias, (en adelante Ley de Renovación) cuyo artículo 7º los habilita como *instrumentos de ordenación urbanística que complementan y, en su caso, sustituyen a las determinaciones urbanísticas vigentes, con objeto de viabilizar la renovación urbana y edificatoria, sin posibilidad de clasificar o reclasificar suelo, si no existe acuerdo municipal previo que lo permita.*

La Ley de Renovación, en su artículo 1 referente a su objeto, toma como punto de partida el doble objetivo que ya se planteaba por la Ley 19/2003 de 14 de Abril, por la que se aprueban las Directrices de Ordenación General y las Directrices de Ordenación del Turismo de Canarias, en su Directriz 3.2 f), esto es, en la regulación de los criterios específicos sobre los que se elaboran las Directrices de Ordenación General:

El mantenimiento de la actividad turística como motor económico insular, mediante su renovación, diversificación y cualificación, al tiempo que el aprovechamiento de su empuje para la potenciación y mejora de los restantes sectores económicos.

El presente documento se enmarca dentro de lo que determina en su artículo 7 la Ley 2/2013 que **“Los planes de modernización, mejora e incremento de la competitividad son instrumentos de ordenación urbanística que complementan y, en su caso, sustituyen a las determinaciones urbanísticas vigentes, con objeto de viabilizar la renovación urbana y edificatoria en los términos señalados en la ley”**. Al amparo de esta ley se elabora el Plan de modernización, mejora e incremento de la competitividad del sector turístico de Costa San Miguel (en adelante PMMIC). En el Plan Territorial Especial de Ordenación Turística de Tenerife (PTOTT), BOC nº 168 de 26 de agosto de 2005, se determina el ámbito de referencia de este PMMIC, que corresponde en el Litoral de Abona a las urbanizaciones de la costa del Municipio de San Miguel, desde el linde municipal con Granadilla hasta el límite occidental de la urbanización Amarilla Golf.

La Ley de Renovación, establece en el artículo 7.2 que cuando los instrumentos de ordenación territorial previstos por la normativa no existan, o no se encuentren adaptados a las Directrices de Ordenación General y del Turismo de Canarias, aprobadas por la Ley de Directrices, el PMMIC podrá prever, asimismo determinaciones que no se hallen contempladas por dichos instrumentos o, en su caso, alterarlas. Para el caso de que dichos instrumentos de ordenación territorial se encuentren adaptados a las Directrices de Ordenación General y del Turismo de Canarias, se determina en el apartado 7, que sus determinaciones tendrán el carácter normativo de recomendación para el PMMIC, de forma que éstos podrán apartarse motivadamente de las mismas, siempre que sea con objeto de viabilizar operaciones de renovación urbana en los términos previstos en esta ley.

El apartado 6 del citado artículo determina que el PMMIC definirá los incrementos de edificabilidad que puedan admitirse para viabilizar las operaciones de renovación y traslado, así como la modificación del índice de densidad turística de parcela admisible en las operaciones de renovación edificatoria, como se dispone en la ley. Los incrementos de edificabilidad se atenderán al marco de equilibrio en la distribución de beneficios y cargas definido en la legislación urbanística y no podrán superar los límites máximos establecidos en esta. En base a la naturaleza complementaria y/o sustitutoria del PMMIC que se deriva del art. 7.1 de la Ley 2/2013 de 29 de mayo cabe la posibilidad conforme art. 34 del Decreto Legislativo 1/2000 de 8 de mayo de incrementar la edificabilidad media y la densidad global permitidas por el Planeamiento General anterior hasta 500 habitantes o 15.000 m² de edificación residencial de alojamiento turístico, por hectárea, en el caso de suelos urbanos de renovación o rehabilitación y en las áreas urbanas consolidadas por la edificación, concretamente delimitadas, cuando no esté previsto la sustitución de la edificación preexistente, por determinación expresa durante el plazo de vigencia del Plan.

A tales efectos, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 10 y siguientes de la Ley de Renovación, las actuaciones de renovación previstas en el PMMIC se pueden llevar a cabo mediante mecanismos de renovación edificatoria de los establecimientos de alojamiento o por el mecanismo de la suscripción de convenios de sustitución de los establecimientos turísticos, sean de alojamiento o de equipamiento complementario, por otros usos, así como su traslado, en su caso, a otros suelos turísticos más apropiados dentro de la misma isla, conforme a las determinaciones, capacidad de carga y ritmos de crecimiento establecidos por el planeamiento insular o territorial para el área de que se trate y el cumplimiento de las determinaciones urbanísticas que constituyan su ordenación, así como del estándar



de densidad de suelo turístico y demás parámetros sectoriales de calidad, además de las previstas en la ley. En este punto hay que tener presente que en el supuesto de traslado de la capacidad de alojamiento ,según el artículo 2, apartado i) de la Ley de Renovación, derivado de la sustitución cuando la capacidad edificatoria preexistente o adicional derivada de los incentivos de rehabilitación se traslada, total o parcialmente, a otra parcela distinta de la ocupada por la edificación inicial; **exime del límite** de crecimiento previsto en PIOT que conforme al art. 1.a) de la Directriz 26 de Ordenación de Turismo de Canarias de la Ley 19/2003 supone la declaración por parte de dicho instrumento de ordenación territorial, respecto a una zona, núcleo/s concreto/s de una isla o la totalidad de la misma, de que (...) *no se podrá aumentar el número de plazas turística sobre la oferta existente.*

Dicha sustitución y traslado llevará aparejado un sistema de incentivos para la renovación y mejora de la calidad de la oferta turística y del espacio público de los núcleos turísticos consolidados en la línea de la Ley de Directrices, y mediante la acción concertada entre el sector privado y la Administración, todo ello con la doble finalidad de fomentar la implantación de establecimientos de mejor categoría que los renovados, y de innovar y diversificar la oferta. Teniendo presente el art. 2 de la Directriz 26 de Ordenación de Turismo de Canarias de la Ley 19/2003 que establece: (...) *el planeamiento insular justificará la previsión de crecimiento alojativo turístico que él mismo establezca, en relación con la existencia material o dotación financiera para la ejecución de infraestructuras y servicios generales suficientes para cubrir las necesidades de la población residente y turista existentes, como de la generada por el crecimiento turístico previsto, requiriéndose informe de las Administraciones competentes.(...).*

Por otro lado, el artículo 6.3 determina que las actuaciones de renovación urbana tienen la consideración de actuaciones de transformación urbanística, conforme a lo regulado en la legislación básica, **siéndoles de aplicación el régimen legal establecido a las actuaciones de urbanización o de dotación**, según sea su objeto, determinando en el apartado 4 del mismo artículo que las actuaciones de renovación aprobadas mediante el PMMIC tienen, en todo caso, los mismos efectos que las derivadas de los planes de ordenación urbanística.

A tal efecto se aplicará el régimen de las actuaciones de transformación urbanística de dotación las cuales están determinadas en el **Artículo 14.1.b** del Texto Refundido de la Ley de Suelo

(RDLeg.2/2008, de 20 de Junio, en adelante TRLS-08), que dicta: 1. *A efectos de esta Ley, se entienden por actuaciones de transformación urbanística: (...)*

Las actuaciones de dotación, considerando como tales las que tengan como objeto incrementar las dotaciones públicas de un ámbito de suelo urbanizado para reajustar su proporción con la mayor edificabilidad o densidad o con los nuevos usos asignados en la ordenación urbanística a una o más parcelas del ámbito y no requieran la reforma o renovación de la urbanización de éste.

Los planes de modernización, mejora e incremento de la competitividad son, según determina el artículo 7 de la Ley 2/2013, de 29 de mayo, de renovación y modernización turística de Canarias (LRMTC), *instrumentos de ordenación urbanística que complementan y, en su caso, sustituyen a las determinaciones urbanísticas vigentes, con objeto de viabilizar la renovación urbana y edificatoria en los términos señalados en esta ley, sin posibilidad de clasificar o reclasificar suelo, si no existe acuerdo municipal previo que lo permita.*

Como señala la Exposición de Motivos de la propia norma legal, *el texto recoge y hace suya la habilitación que la Ley 6/2009 otorgó a la Administración autonómica para que proceda a diseñar intervenciones de cualificación de los núcleos turísticos, y al propio tiempo ajuste y complementa su ordenación detallada a través de los planes de modernización, mejora e incremento de la competitividad. Manteniendo, como ya se ha indicado, su tramitación ágil y su carácter sustitutorio respecto al planeamiento vigente, la nueva ley refuerza sus aspectos más relevantes y ratifica su carácter ejecutivo y alcance, insertándose como instrumento de ordenación urbanística en el sistema de planeamiento de Canarias.*

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



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

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

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

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

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

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

tal circunstancia para evitar restricciones de aplicación derivada de la regulación canaria y, en concreto, los previstos específicamente a los incentivos de renovación regulados expresamente en la LRMTIC.

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



2.1.1 Incentivos y medidas para la renovación, modernización y mejora de la planta de alojamiento turístico y complementario, y para la reactivación de la actividad económica de la zona

Con el objetivo de conseguir un modelo de desarrollo sostenible y duradero para las islas, que fuese respetuoso con el medio ambiente y ayudara a conservar los recursos naturales, a la vez que generase riqueza económica para el archipiélago, se publica la Ley de Directrices.

En consonancia con los principios de la misma y con la finalidad de incentivar la renovación edificatoria que impulse la modernización y mejora de la planta de alojamiento turístico y complementario y la reactivación de la actividad económica, la Ley 2/2013, de 29 de mayo de 2013, de renovación y modernización turística de Canarias (en adelante Ley de Renovación), establece, además de los incentivos económicos y fiscales previstos en la normativa aplicable en el Título II “De La Renovación y Modernización Turística”, Capítulo II, “Renovación Edificatoria” y Capítulo III “Sustitución y traslado de los establecimientos turísticos”, una serie de incentivos y medidas para la renovación edificatoria de los establecimientos turísticos y equipamientos turísticos que se materializan en incremento de la edificabilidad normativa prevista en el planeamiento (art. 11) y, en el caso de los de alojamiento, de la adecuación del estándar de densidad del suelo turístico (art. 12), y cuando procediese, del derecho a obtener plazas de alojamiento adicionales para los casos de renovación edificatoria o sustitución y traslado de establecimientos turísticos, sean de alojamiento o de equipamiento complementario (arts. 13, 17, y 18 y 19).

El Capítulo II, del Título II, referente a la Renovación Edificatoria, regula lo siguiente:

1. Incentivos a la renovación.
2. Incentivos a la edificabilidad.
3. Incentivos en materia de densidad de parcela.
4. Incentivos económicos y fiscales.

5. Incentivos en forma de plazas adicionales.
6. Agilización de trámites.
7. Incentivos por sustitución y traslado de equipamiento turístico complementario.

1. Los incentivos a la renovación

En el artículo 10 de la Ley nos dice: que los proyectos de renovación que cumplan los requisitos establecidos en la ley, podrán acogerse, además de los incentivos económicos y fiscales previstos en la normativa aplicable, a los supuestos, regulados en el artículo siguiente, de incremento de la edificabilidad normativa prevista por el planeamiento y, en el caso de los de alojamiento, de la adecuación del estándar de densidad del suelo turístico y, cuando procediese, del derecho a obtener plazas adicionales, sin que sea de aplicación a las plazas adicionales alojativas derivadas de procesos de traslado a otro emplazamiento la limitación establecida el apartado 1.a) de la directriz 26 de la Ley de Directrices, ni los preceptos incluidos en la normativa territorial insular que la desarrolla.

El Gobierno mediante decreto, de oficio o a instancia del Cabildo correspondiente, podrá limitar, incluso de forma parcial y a determinadas partes del territorio, la aplicación de los incentivos señalados en este capítulo cuando supongan la creación de nuevas plazas de alojamiento turístico y las circunstancias económico-sociales, territoriales o ambientales pongan de manifiesto, y así se motive, que la efectiva materialización de nuevas plazas afectaría negativamente a la sostenibilidad del modelo o desborde la capacidad de carga del territorio de que se trate.

No serán de aplicación los anteriores incentivos a los proyectos de renovación edificatoria que se encuentren en alguno de los siguientes supuestos:

- a) Cuando la categoría a obtener tras la renovación sea inferior a tres estrellas en establecimientos hoteleros.

- 
- b) Cuando suponga la conversión de un establecimiento hotelero en un establecimiento extrahotelero con inferior número de estrellas.

2. Los incentivos en edificabilidad

Cabe destacar los regulados en el artículo 11 de la Ley de Renovación que establece que: *En caso de renovación edificatoria de un establecimiento turístico de alojamiento, con y sin traslado, el planeamiento urbanístico o, en su defecto, los planes de modernización, mejora e incremento de la competitividad que se regulan en esta ley, podrá admitir incrementos de edificabilidad sobre la normativa establecida en el planeamiento vigente, sin que en ningún caso se supere el límite máximo establecido en la legislación urbanística.*

Estos incrementos de edificabilidad se calcularán en base a los siguientes coeficientes, desarrollados en la Ley:

- Coeficiente general por renovación con aumento de categoría.
- Coeficiente adicional de eficiencia energética.
- Coeficiente de especial calidad.
- Coeficiente por reducción de la huella de carbono.

En virtud del apdo. 11.2 *sólo podrán admitirse incrementos de edificabilidad cuando no tengan como consecuencia el incumplimiento de los **estándares de equipamiento** de los establecimientos turísticos de alojamiento establecida en la normativa sectorial. La ocupación de la parcela no podrá ser superior al 40%, estando prohibidos los incrementos cuando la vigente sea superior a dicho índice.* Sin embargo debemos tener presente la Dispensa que el legislador ha habilitado en el **art.12.d)**, que establece la posibilidad de dispensa respecto a los estándares de **equipamiento y dotaciones** establecidos por la normativa sectorial (artículo 7 del Decreto 10/2001, modificado por el Decreto 142/2010, de 4 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de la Actividad Turística de Alojamiento), por el que se regulan los estándares turísticos, en casos justificados de acuerdo la normativa turística art. 34 de la Ley 7/1995 y Decreto 10/2001 de 22 de enero. En el caso de que la

dispensa sea concedida conforme a parámetros de la legislación ya mencionados, cabe la posibilidad de que suponga un incremento de la edificabilidad al no tener el mencionado límite (artículo 11.2 de la Ley 2/2013).

Dicho incremento de edificabilidad se podrá hacer extensible a parcelas con establecimientos turísticos que pretendan la mejora de sus zonas comunes, (tales como el vestíbulo, la recepción, salones, terrazas, aseos generales, andenes y aparcamientos, conforme al art. 15 del Decreto 142/2010, de 4 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de Actividad Turística de Alojamiento y se modifica el Decreto 10/2001, de 22 de enero, por el que se regulan los estándares turísticos), sin aumento de la capacidad de plazas establecida, cuando así lo prevea el plan de modernización, mejora e incremento de la competitividad, sin que en ningún caso supere el coeficiente de edificabilidad de la parcela.

En su apartado cuarto, posibilita, cuando sea necesario para poder materializar los proyectos de renovación edificatoria de mejora de la oferta turística, y previo convenio urbanístico suscrito al efecto con las administraciones municipales competentes, la autorización de trasvases de edificabilidad, sea de alojamiento o para equipamiento complementario, de un sector de suelo urbanizable a otro, o a un ámbito de suelo urbano no consolidado, dentro de la misma zona turística o, si lo permitiese el planeamiento territorial, en otras zonas de la isla, y siempre que no se vulneren derechos de terceros.

El porcentaje de cesión obligatoria al ayuntamiento, sin perjuicio del cumplimiento de los restantes deberes legales cuando sea el caso, por recuperación de plusvalías será el siguiente:

El 10% del aprovechamiento urbanístico derivado del incremento de edificabilidad aplicable a la parcela cuando se trate de establecimientos que se transforman de extra-hoteleros a hoteleros.

El 15% del aprovechamiento urbanístico derivado del incremento de edificabilidad aplicable a la parcela en los restantes casos.

Dicha cesión, cuya valoración será practicada por los servicios municipales, **podrá cumplirse mediante el pago de su equivalente en metálico**, que en ningún caso será inferior al valor de mercado,



junto con el abono de las tasas por la licencia urbanística e Impuesto sobre Edificaciones, Instalaciones y Obras (ICIO) que fuere exigible, y en todo caso, antes del momento de comunicar el inicio de las obras, y se aplicará, dentro del Patrimonio Público de Suelo, a incrementar o mejorar las dotaciones públicas e infraestructuras del área de actuación, prevista en él.

3. Incentivos en materia de densidad de parcela

Regulados en el artículo 12 de la Ley 2/2013, *la aplicación del estándar mínimo de densidad del suelo turístico a los establecimientos de alojamiento sometidos a proyectos de renovación edificatoria se regirá por las siguientes reglas (el estándar de densidad se regulará exclusivamente por lo dispuesto en la Ley 2/2013 conforme establece el art.35.1-bis de la Ley 7/1995):*

- a) Aquellos cuya licencia de apertura, anterior a la entrada en vigor de la Ley 7/1995, de 6 de abril, de Ordenación del Turismo de Canarias, cuya renovación en la misma parcela suponga mejora en la categoría pero sin aumento en el número de plazas ni de edificabilidad, les será de aplicación, con el fin de fomentar la renovación y cualificación de la oferta existente, el estándar de densidad del suelo turístico en el momento de autorizarse el establecimiento o, si resultase más favorable, a juicio del interesado, la vigente al momento de autorizarse la renovación.*
- b) Aquellos establecimientos con licencia de apertura, anterior a la entrada en vigor de dicha ley, cuya renovación comporte mayor número de plazas o incremento de su superficie edificada, tendrán derecho a una reducción del estándar de densidad de suelo turístico vigente, que se ponderará por el plan de modernización, mejora e incremento de la competitividad, para cada urbanización, núcleo turístico o área de referencia mediante coeficientes definidos en función de los siguientes criterios limitativos:*
 - Establecimientos con un estándar actual superior a 60 m²/plaza. Se aplicaría como límite mínimo esta cifra.*
 - Establecimientos con un estándar actual comprendido entre 50 y 60 m²/plaza. Se admitiría como límite mínimo la de 50 m²/plaza.*

- *Establecimientos con un estándar actual inferior a 50 m²/plaza. No admitirá aumentar el número de plazas actuales.*

El incremento de plazas total estará condicionado a su vez, por la realidad morfológica de los alojamientos, valores medios de densidad turística, superficie de espacios libres y oferta complementaria y demás factores propios de la zona, urbanización o área de actuación.

Los estándares de densidad de suelo turístico podrán computarse conjuntamente para varias parcelas aledañas que se agrupen a tales efectos, siempre que se delimite con claridad la superficie no edificable de uso común asignada al cumplimiento del estándar, de lo que quedará constancia en el Registro General Turístico. El artículo 6 del Decreto 10/2001 por la que se regulan los estándares turísticos, sobre aplicación conjunta de los estándares de densidad: *Los planes generales y de desarrollo podrán contemplar la posibilidad de aplicación conjunta del estándar de densidad en ellos previstos a agrupaciones acotadas de parcelas cuando en las mismas concurren las siguientes circunstancias:*

- a) Que del resultado de la aplicación se deduzca la provisión de equipamiento de ocio extraordinario o la creación de entornos arquitectónicos de superior atractivo o mejoras ambientales objetivas. Extremos que deberán justificarse adecuadamente en el expediente.*
- b) Que el resultado de la aplicación no supere el 10% de la edificabilidad del Plan Parcial o instrumento equivalente de que se trate, ni en las parcelas que se ocupen materialmente con la edificación se alcance una densidad inferior a veinticinco metros cuadrados por plaza alojativa. Dicho porcentaje podrá elevarse hasta el 50% cuando se tramiten revisiones de planes parciales turísticos, aprobados con anterioridad a la entrada en vigor de la Ley 7/1995, de 6 abril, exigiéndose, en este caso, que quede suficientemente acreditado que de a la agrupación se deriva la mejora sustancial de la calidad ambiental y función de la oferta alojativa.*
- c) Que sean colindantes y entre ellas se establezcan vínculos que garanticen su permanencia en el tiempo, tanto urbanísticos como registrales.*



El cumplimiento de los demás estándares de equipamiento y dotaciones establecidos por la normativa sectorial será obligatorio para todos los establecimientos renovados, en función de la categoría que ostenten tras el proceso de renovación, sin perjuicio de que el cumplimiento de determinadas dimensiones puedan ser objeto de dispensa en casos justificados, de acuerdo con lo previsto en la normativa turística.

4. Los incentivos económicos y fiscales

Regulados en el artículo 14 de la Ley 2/2013, hay que tener en cuenta que *los proyectos de renovación edificatoria de los establecimientos turísticos en Canarias tendrán el carácter de actividad estratégica a los efectos de acogerse al programa de incentivos referido en los artículos anteriores o los que puedan determinarse.*

5. Incentivos en nuevas plazas adicionales

Por renovación edificatoria:

Por renovación edificatoria de un establecimiento de alojamiento que cumpla el mínimo de inversión por plaza que se establece en el cuadro incluido en el anexo de la ley y en sus sucesivas actualizaciones, lo que dará lugar al derecho a la autorización de plazas de alojamiento turístico adicionales hasta un 50% más de las que tenía autorizadas, cantidad que podrá aumentarse en otro 25% por cada grado de categoría que aumente a partir de la categoría de tres estrellas, sin que en ningún caso pueda superarse el cien por cien de las plazas preexistentes.

Dichas plazas adicionales podrán materializarse en la propia parcela del establecimiento renovado, si la edificabilidad prevista en el planeamiento lo permite, computando, en su caso, los incrementos señalados en el artículo 11, o con la correspondiente legitimación por planeamiento habilitante, en otra parcela urbanísticamente apta de cualquier zona turística de la misma isla siempre que el planeamiento insular no lo prohíba (art. 13.2).

Por operaciones de sustitución y traslado:

A tal efecto, en el artículo 17 de la citada Ley de Renovación, *para los casos de sustitución y traslado de establecimientos de alojamiento, en las siguientes cuantías:*

Si se ceden al municipio los terrenos para uso público, libre de cargas, un incremento del 100% de las plazas sustituidas. En este caso, el otorgamiento de la autorización previa requerirá la efectiva cesión del suelo.

Si el solar mantiene la titularidad privada pero se destina a equipamiento turístico complementario, un incremento del 75% de las plazas sustituidas.

Dichas plazas adicionales, referidas en los apartados a) y b) anteriores, podrán incrementarse además en un 25% por cada grado de categoría que se aumenten las plazas sustituidas, a partir de la categoría de 3 estrellas.

En relación con lo anterior, el artículo 13.3 de la Ley establece que *en los supuestos de sustitución y traslado, sólo podrá otorgarse la autorización previa para el proyecto que incorpore las nuevas plazas, cuando la demolición de la edificación haya sido ejecutada o garantizada, tal como se regula en esta misma ley.*

Por último, a los efectos previstos en el artículo 13 para el reconocimiento de plazas adicionales, en el Anexo de la Ley de Renovación, **se establece la inversión mínima** por plaza de alojamiento que ha de realizarse para cada categoría que se pretenda alcanzar con la renovación edificatoria, distinguiendo si el establecimiento es hotelero o extrahotelero, sin perjuicio de la facultad del Gobierno de Canarias de su actualización:

MODALIDAD	CATEGORÍA	IMPORTE MÍNIMO POR PLAZA DE ALOJAMIENTO
Hotelera	4 Estrellas	9.214,00 €
	5 Estrellas	11.799,00 €
	5 Estrellas gran lujo	15.120,00 €
Extrahotelera	3 Estrellas	6.379,00 €
	4 Estrellas	8.366,00 €
	5 Estrellas	10.713,00 €
	Villas	8.366,00 €

Fuente: Ley 2/2013.

La inversión a considerar será calculada dividiendo el presupuesto de ejecución material de la obra prevista en el presupuesto de renovación edificatoria, impuestos no incluidos, entre el número de plazas de alojamiento del establecimiento autorizadas en el momento de la renovación.

En el apartado segundo del artículo 18 de la Ley 2/2013 se reconoce el derecho a la obtención de plazas de alojamiento en el supuesto de implantación y ejecución de nuevos establecimientos públicos y, siempre que hayan sido declarados de interés general por el Gobierno de Canarias, de nuevos equipamientos privados, en suelos urbanos o urbanizables, lo que se incentivará mediante el reconocimiento de un máximo de 1000 plazas de alojamiento, otorgándose una plaza por cada 30.000 euros de inversión con una inversión de equipamiento mínima de 30 millones de euros.

Respecto a la obtención y materialización del derecho a plazas adicionales, hay que tener presente el art. 21 de la Ley 2/2013, de 29 de mayo que establece:

La autorización previa que ampare una iniciativa de renovación edificatoria deberá pronunciarse expresamente sobre el número de plazas turísticas que tiene derecho a materializar con motivo de la renovación.

El cabildo tras constatar la ejecución del proyecto o la cesión de suelo efectuada conforme a lo legalmente establecido, declarará el derecho del particular a obtener autorización previa para el número de plazas adicionales que le correspondan por no haberse materializado la totalidad de plazas adicionales en la parcela de origen.

Las plazas adicionales derivadas de la ejecución de un proyecto de renovación edificatoria no incorporadas en el propio establecimiento objeto de la renovación edificatoria, así como las que en su caso se deriven de actuaciones de sustitución y/o traslado de establecimientos turísticos conforme a lo previsto en esta ley, deberán materializarse en la misma isla en suelo turístico. A la solicitud de autorización previa deberá acompañarse de un certificado del Registro General turístico donde conste la vigencia del derecho y su titular.

El derecho a obtener autorizaciones previas para plazas turísticas adicionales no materializadas caducará en el plazo de cinco años desde su inscripción en el Registro General Turístico.

6. Agilización de trámites

Se encuentra establecido en el artículo 15 de la Ley 2/2013: *los proyectos de renovación edificatoria previstos en el planeamiento territorial o urbanístico, así como las actuaciones de ejecución de los proyectos de modernización, mejora e incremento de la competitividad amparada en lo dispuesto en la presente ley, gozarán de un procedimiento abreviado en la obtención de la licencia municipal de obras, que no podrá ser superior a 30 días.*

El promotor deberá entregar en el Ayuntamiento el proyecto de ejecución de la obra a realizar y las autorizaciones sectoriales necesarias .En un plazo no superior a 30 días el Ayuntamiento podrá denegar la licencia municipal y el inicio de las obras si la actualización proyectada no se ajusta al



planeamiento urbanístico existente o al Plan de modernización, mejora e incremento de la competitividad aprobado por el Gobierno o a las autorizaciones otorgadas.

7. Incentivos por sustitución y traslado de equipamiento turístico complementario

7.1 Regulación:

El Capítulo III, del Título II, referente a la Sustitución y traslado de los establecimientos turísticos, regula en sus artículos 16 al 19 lo siguiente:

- Sustitución y traslado (artículo 16)
- Incentivos por sustitución y traslado de establecimientos de alojamiento (artículo 17)
- Incentivos por sustitución y traslado de equipamientos turísticos complementarios (artículo 18.1)
- Sustitución de usos terciarios (artículo 19)

La Ley de Renovación, faculta en su artículo 16 que en aquellos núcleos y urbanizaciones turísticas donde el PMMIC disponga la conveniencia de disminuir la densidad turística, especializar entre usos turísticos y residenciales, aumentar los espacios libres, equipamientos o dotaciones, o bien donde contemplen una actuación que haga precisa la demolición total o parcial de edificios o instalaciones que interfieran en las operaciones previstas, se puedan suscribir convenios de **sustitución** de los establecimientos turísticos, sean de alojamiento o de equipamiento complementario, por otros usos, así como su **traslado**, en su caso, a otros suelos turísticos más apropiados dentro de la misma isla.

7.2 Materialización:

Con la misma finalidad, en el artículo 18 se establecen los incentivos por implantación, sustitución y traslado de equipamientos turísticos complementarios, reconociendo el derecho de materializar en otro solar los incentivos de edificabilidad establecidos en la ley para la sustitución y

traslado de equipamientos turísticos complementarios que sean objeto de una operación de renovación urbana, o formen parte de un convenio para obtener suelo público, computándose los mismos respecto de la edificabilidad normativa del nuevo emplazamiento si ya estuviera ordenado.

El planeamiento territorial o urbanístico o, en su caso, los PMMIC contemplados en la ley, podrán establecer la reducción, en su caso, del exceso de oferta de usos terciarios (artículo 19). Dichos planes podrán contemplar, preferentemente mediante la suscripción de convenios urbanísticos o por cualquier otra forma admitida en Derecho, el cambio de uso de las edificaciones o parcelas a los de establecimientos y equipamientos turísticos, estableciendo las limitaciones, condiciones y factores de incremento o reducción de la superficie edificable vigente de aplicación, admitiéndose, con carácter excepcional, el cambio a tipologías aisladas en las que se puedan desarrollar villas turísticas en los términos contemplados en esta ley, con el único condicionante de que el incremento de plazas estará condicionado a su vez, por la realidad morfológica de los alojamientos, valores medios de densidad turística, superficie de espacios libres y oferta complementaria, y demás factores propios de la zona, urbanización o área objeto de actuación.



2.2 INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN TERRITORIAL Y URBANÍSTICO

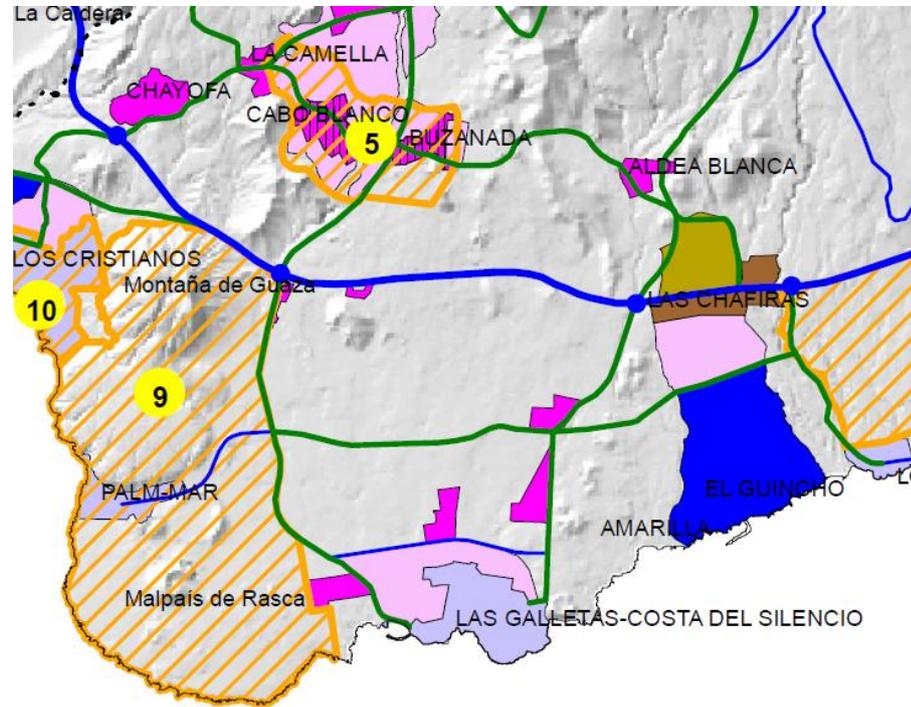
2.2.1 Plan Insular de Ordenación de Tenerife (PIOT)

El Plan Insular de Ordenación de Tenerife (en adelante PIOT) elaborado conforme al régimen jurídico establecido por TRLOTENC, fue aprobado definitivamente por Decreto 150/2002 de 16 de octubre (BOC núm. 140/2002, de 19 de octubre).

Posteriormente, mediante Decreto nº 56/2011, de 4 de marzo, se aprueba la Revisión Parcial del PIOT para su adaptación a las Directrices de Ordenación General de Canarias, para la racionalización del planeamiento territorial de desarrollo del PIOT y para la puesta de manifiesto de la complementariedad de las infraestructuras portuarias insulares, así como su adaptación a lo establecido en la legislación sectorial sobrevenida tras su entrada en vigor.

La Disposición Transitoria Tercera de la Ley de Directrices estableció un plazo de dos años, desde su entrada en vigor, para la adaptación de los Planes Insulares de Ordenación a lo dispuesto en las Directrices de Ordenación General, sin especificar nada al respecto sobre las Directrices de Ordenación del Turismo. Es por ello que, en las Disposiciones Sectoriales sobre Turismo contenidas en el PIOT sólo se han introducido las modificaciones oportunas para la adaptación a las directrices 63, 64 y 124 de Ordenación General. En lo restante, la adaptación se realiza a través del Plan Territorial Especial de Ordenación Turística de Tenerife (en adelante, PTOTT), aprobado definitivamente y de forma parcial mediante Acuerdo de la COTMAC en sesión celebrada el 06 de abril de 2005, publicado en el BOC nº 168, de 26 de agosto de 2005.

El PIOT es el instrumento básico de la planificación territorial, urbanística y de los recursos naturales de la Isla de Tenerife, que fija un Modelo de Ordenación Territorial con efectos estructurantes sobre el territorio a escala insular, constituyendo un marco de referencia de ordenación que, junto al resto de instrumentos de planificación territorial y urbanística, habrá de conformar un modelo global de ordenación, al que se sumará el presente PMMIC.



MODELO DE ESTRUCTURA URBANA

Áreas residenciales

- Principales
- Secundarios
- Asentamientos rurales

Áreas turísticas

- Consolidados turísticos
- Consolidados mixtos

Áreas industriales y terciarias

- Consolidados
- Nueva implantación

Áreas de expansión

- Preferente expansión

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

Se considera Núcleo Turístico aquel núcleo urbano definido como tal por el PIOT en el plano de estructura urbana por constituir un conjunto de áreas urbanas de carácter mayoritariamente turístico, por tanto, el ámbito del PMMIC tiene la consideración de Núcleo Turístico.

Seguidamente el PIOT establece para el presente sector una Clasificación de las Áreas Urbanas Turísticas en su artículo 3.7.2.3: *Las áreas urbanas turísticas, atendiendo a los diferentes usos y establecimientos turísticos que acogen y a las características y condiciones de su implantación en el territorio, se dividen en **Áreas de urbanización turística convencional** y **Complejos Turísticos**:*

- **Áreas de urbanización turística convencional**, áreas urbanas destinadas a albergar de forma exclusiva o mayoritaria establecimientos turísticos convencionales, en parcelas diferenciadas; por lo general no son objeto de una gestión turística unitaria de conjunto.

- 
- **Complejos turísticos:** establecimientos que combinan la oferta alojativa con uno o más elementos de oferta complementaria al servicio de aquella; las dimensiones y características de la oferta complementaria deben tener entidad suficiente para ser consideradas como un establecimiento independiente capaz de definir al propio conjunto. Habrán de cumplir además las siguientes condiciones:
- Las características y dimensiones de los espacios destinados a la oferta complementaria identificarán por sí solos al conjunto del complejo, debiendo representar, al menos, el 50% del mismo, bien respecto a su superficie de suelo, bien a su valor económico.
 - La dimensión alojativa del complejo se establecerá en relación a la capacidad máxima de uso de los espacios dedicados a oferta complementaria, en base a indicadores contrastados.
 - Los establecimientos de un complejo turístico, en caso de ser varios, han de ser gestionados de forma conjunta, vinculando los establecimientos alojativos con los elementos de oferta complementaria.

2.2.2 Plan Territorial Especial de Ordenación Turística Insular de Tenerife

La Ley de Directrices determina un cambio radical del modelo turístico de Canarias, que aboga por un crecimiento sostenible del turismo en el archipiélago y por la rehabilitación de los establecimientos turísticos como apuesta por mantener la competitividad de nuestra oferta turística. Dentro de los límites de esta ley, cada una de las islas ha tenido que definir cómo se regula tal crecimiento a través de un Plan Territorial Especial de Ordenación del Turismo. En el caso de la Isla de Tenerife, el PTOTT fue aprobado definitivamente y de forma parcial mediante Acuerdo de la COTMAC, adoptado en sesión celebrada el 6 de abril de 2005 (BOC núm. 168/2005, de 26 de agosto).

Los principios de ordenación del PTOTT, previstos en la Disposición Adicional Primera de la Ley de Directrices, se basan en la identificación del espacio turístico conforme al modelo territorial del PIOT, la fijación de límites responsables de crecimiento turístico, de expansión de la urbanización turística y la ocupación de este espacio con estricta limitación de los suelos previamente clasificados, fomento de la renovación y sustitución de la planta alojativa inadecuada, así como la apuesta por la calidad de los establecimientos y regeneración de la ciudad turística.

El PTOTT identifica las zonas turísticas delimitando ámbitos de referencia turística, entendidos como los ámbitos que presentan características apropiadas, a escala insular, para constituir soporte de la oferta turística alojativa. Para cada una de ellas establece una serie de objetivos de ordenación que en el caso de la zona turística de Costa San Miguel son:

La estrategia promocional se basa en un concepto de **“Sol y Playa: Deportivo y familiar”**. Este turismo requiere desarrollar una amplia oferta de instalaciones para la práctica deportiva, a la vez que exige unas infraestructuras adecuadas para niños con sus correspondientes programas de actividades.

Sus componentes con incidencia territorial, hacen referencia a:

- Tener un crecimiento alojativo con características distintas según el enclave. Así en San Miguel habría que limitar el crecimiento, centrándose en alojamientos con dotaciones deportivas competitivas y de calidad.
- Potenciar los alojamientos familiares con importantes instalaciones y servicios deportivos.
- Especializar el destino en 4 o 5 deportes, como podrían ser golf, tabla con vela (windsurf), cometas y otros deportes náuticos.
- Aumentar el número de alojamientos acogidos a sistemas de calidad.
- Potenciar hoteles especialistas en deportes y familia.

- 
- Realizar un programa de formación de personal para la especialización en la atención de familias y deportistas.
 - Homogeneizar la imagen del destino turístico.

Las Áreas Turísticas son aquellas superficies, en las que el desarrollo urbanístico se destina a albergar de forma exclusiva o mayoritaria establecimientos turísticos en parcelas diferenciadas. Desde una concepción inicial de una compatibilidad mínima del uso residencial, limitado a la categoría de vivienda unifamiliar, se han categorizado las Áreas Turísticas atendiendo al grado de presencia de actividades turísticas y al nivel de consolidación de la edificación con este uso, así como su aptitud para el desarrollo turístico conforme al modelo territorial propuesto remitiendo, en su caso, la admisibilidad de otras tipologías residenciales a su justificación en la ordenación pormenorizada del planeamiento urbanístico adaptado, dentro de los márgenes previstos en este Plan. Las Áreas de Reserva quedan incluidas en esta concepción básica de destino, en virtud a su capacidad potencial, propiamente dicha, para este uso o como definitoria del entorno de los núcleos turísticos existentes o futuros.

Las Áreas Residenciales son aquellas superficies destinadas a albergar el alojamiento permanente de la población local. En la zona litoral de San Miguel no se reconocen Áreas Residenciales.

Las Áreas Mixtas son aquellas superficies en las que conviven usos turísticos y residenciales con distintos niveles de intensidad. Estas áreas corresponden al modelo tradicional del espacio turístico en Tenerife. En todo caso, es una preexistencia que difícilmente se puede ignorar, que no cabe marginar y que constituye el gran reto para su transformación -recuperación-, como modelo singular y diferenciado. A estos efectos, el Plan regula los criterios de compatibilidad de ambos usos desde una consideración y exigencia de condiciones de calidad de la urbanización y edificación análogas, como integrantes ambos del espacio turístico, y al objeto de contribuir a la idoneidad del modelo turístico implantado. Las condiciones de compatibilidad de ambos usos y en ellas, las reservas mínimas para, un determinado uso, son variables llegando a permitir en determinados supuestos la exclusión del uso de alojamiento turístico, pero de forma que ello no invalide las condiciones de calidad específicas exigidas al uso residencial precisamente por su inserción en el espacio turístico.

Sin embargo en este punto debemos tener presente el art. 25 de la Ley 2/2013 que aboga por la especialización de usos de las zonas turísticas con el objeto de obtener un uso exclusivo frente a la flexibilidad del planeamiento anterior a dicho cuerpo legal.

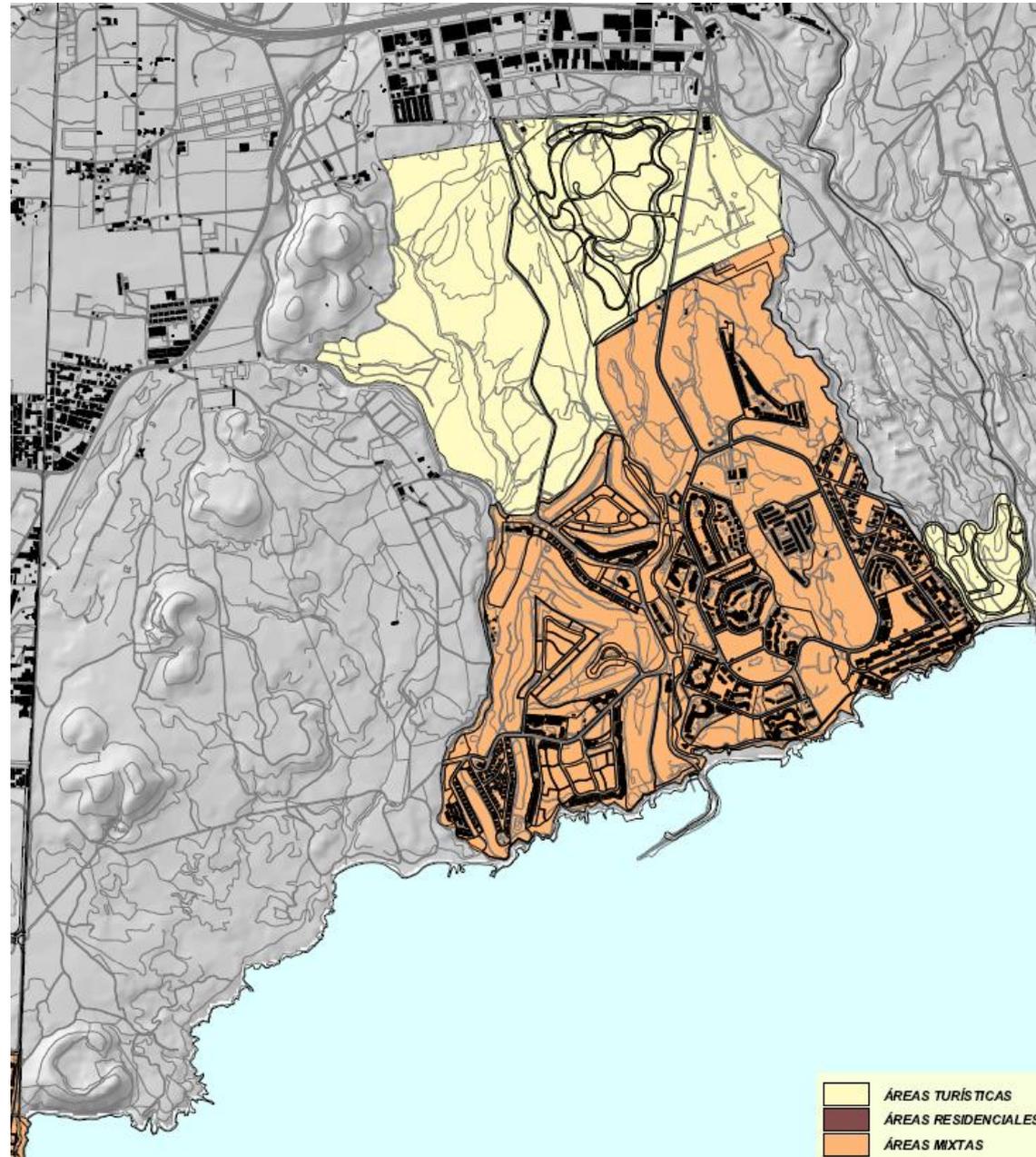


Imagen: Usos establecidos en el PTEO Turístico de Tenerife. Fuente: PTEO.

Este Plan tipifica las Áreas comprendidas dentro de las Zonas Turísticas a efectos de su ordenación, cualquiera que sea el destino que se les atribuya, conforme a: Áreas Colmatadas, Áreas en Desarrollo, Áreas de Reserva y Áreas de Expansión Urbana.

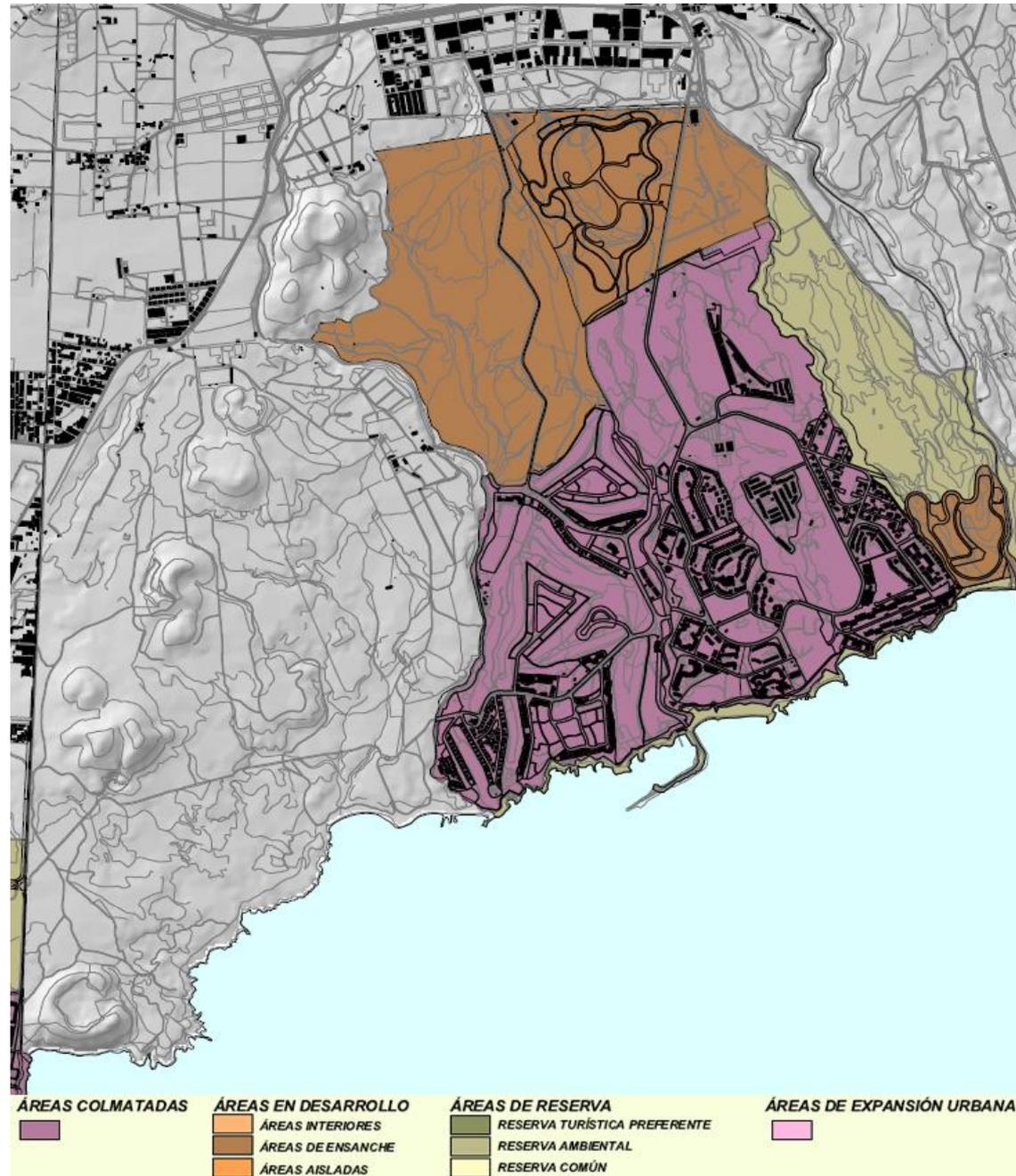


Imagen: Áreas establecidas en el PTEO Turístico de Tenerife. Fuente: PTEO.

Las **Áreas Colmatadas** integran los núcleos turísticos propiamente dichos y, en su caso, los ámbitos destinados a otros usos situados en la Zona Turística y deben ser contemplados en relación con ella. Como consecuencia, comprende aquellas superficies que han alcanzado un alto nivel de consolidación por el que, en general, corresponden a suelos clasificados en el planeamiento urbanístico como urbanos en avanzado estado de ejecución tanto de la urbanización como de la edificación. El planeamiento deberá establecer la ordenación de las Áreas Colmatadas mediante la estructuración urbana y **zonificación de usos**, previsión de equipamiento y diversificación del espacio y la oferta turística.

Las **Áreas en Desarrollo** corresponden a aquellos ámbitos aptos para el desarrollo de nuevas instalaciones de alojamiento o de equipamiento complementario, por estar consideradas adecuadas conforme al modelo territorial previsto y hallarse ya clasificadas como suelo urbano o urbanizable. En atención a su integración en la trama urbana existente, se diferencian en: Áreas Interiores; Áreas de Ensanche y Áreas Aisladas.

En el PMMIC de Costa San Miguel las áreas de desarrollo son: SU T-1, SU T-2, SUT-3 SU T-5, y SU T-6; teniendo presente respecto a los sectores SU T-5, SU T-1, la Disposición Adicional Cuarta de la Ley 19/2003 mantendrán la clasificación de suelo urbanizable y el sector SU T-3 en virtud de la Disposición adicional cuarta apartado tercero de la Ley 19/2003, queda clasificado como suelo rústico de protección territorial, lo que se confirma con la declaración de la Presidencia del Gobierno de Canarias de 29 de julio de 2004. El SU T-2 y el SU T-6, han sido desarrollados mediante su correspondientes Planes Parciales, tal y como se explicará más adelante.

Son **Áreas Interiores (ADI)** aquellas superficies que han quedado delimitadas en el PTOTT por ser vacíos intersticiales en el interior de las Áreas Colmatadas o aquellas que han alcanzado un alto grado de urbanización, se encuentran más próximas al litoral y su estructura urbana responde al concepto de la urbanización turística convencional, integrándose plenamente en la estructura urbana del núcleo turístico.

Son **Áreas de Ensanche (ADE)** aquellas superficies localizadas en contigüidad o en el entorno de las AC, que el PTOTT selecciona para ser destinadas preferentemente a la implantación de nuevas ofertas turísticas, que tengan un soporte directo con



equipamiento complementario y cuya trama urbana se desvincula o integra parcialmente en la del núcleo existente. En ellas se localizarán preferentemente los complejos turísticos en los términos establecidos por este Plan y el planeamiento urbanístico.

Son **Áreas Aisladas (ADA)**, aquellas superficies que estando previamente clasificadas como suelo urbanizable, no presentan contigüidad, ni proximidad con las AC y que, excepcionalmente se permite su incorporación al desarrollo mediante su delimitación en el PTOTT, proponiendo en ellas la posible implantación de complejos turísticos.

En el resto de la Zona Turística, el PTOTT delimita o, en su caso, identifica distintas Áreas de Reserva: Turística Preferente; Turística Común y Ambiental

Son Áreas de Reserva Turística Preferente (ARP)

Son Áreas de Reserva Ambiental (ARA)

Son Áreas de Reserva Turística Común (ARC)

Excepcionalmente, se delimitan las Áreas de Expansión Urbana, como áreas de posible desarrollo residencial, en previsión al crecimiento endógeno de los núcleos residenciales insertos en la Zona Turística cuando les reconoce ese destino residencial exclusivo, lo que es aplicable a los núcleos principales de determinados municipios y a núcleos secundarios en el litoral. La ordenación de su desarrollo deberá establecerse en el planeamiento urbanístico de conformidad a los criterios establecidos por el PIOT y la Ley 19/2003, y desde la contención de su desarrollo y prohibición de tipologías edificatorias próximas o identificables con el uso turístico.

Los criterios expuestos justifican, en primera instancia, la adecuación de las Áreas Colmatadas y en Desarrollo con las Áreas Urbanas y de Expansión Urbana del PIOT cuando tienen un destino turístico y mixto, bien por estar comprendidas en las Áreas Urbanas o Expansión Urbana explícitamente delimitadas en el PIOT, bien por ocupar suelos urbanizables sectorizados clasificados por el planeamiento vigente a la entrada en vigor del PIOT, en su mayor parte con planeamiento en ejecución

como queda expuesto, determinación ésta establecida en el artículo 2.3.9.2.3 PIOT de carácter temporal hasta la aprobación del documento que defina los nuevos contenidos en materia turística, previsto en el artículo 3.7.7.3 PIOT que el PTOTT establece.

No obstante, la mayor afección al área de regulación homogénea de protección ambiental es San Blas, en San Miguel respecto al Régimen Especial del Área de Reserva Ambiental del Barranco de la Orchilla, art.5.5.4 del PTOTT.

2.2.3 Plan Territorial Especial de Ordenación del Paisaje de Tenerife (PTEOPT)

El Pleno del Excmo. Cabildo Insular de Tenerife, en sesión ordinaria celebrada el 27 de junio de 2014, aprobó definitivamente el Plan Territorial Especial de Ordenación del Paisaje de Tenerife (publicado en el BOC el 29 de julio de 2014).

El PTEOPT tiene como misión fundamental la preservación y mejora del paisaje natural y cultural, como factor esencial para la calidad de vida de la población y el mantenimiento y mejora de las actividades desarrolladas sobre el territorio.

Constituyen objetivos generales del PTEOPT los siguientes:

- Conservar y mejorar el paisaje natural y cultural del conjunto de la isla.
- Mejorar la calidad de vida de los habitantes, actuales y futuros, de Tenerife.
- Mejorar la competitividad de la isla de Tenerife como destino turístico, a través de la cualificación del paisaje, como elemento básico de la oferta turística.
- Potenciar la participación ciudadana en la gestión del paisaje como factor decisivo para su conservación y gestión.



2.3 INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA

2.3.1 Normas Subsidiarias de San Miguel de Abona:

Antecedentes

- El 22 de noviembre de 1986, la CUMAC acordó la aprobación definitiva de la modificación de las NNSS de 1983.
- Mediante Orden Departamental de 13 de abril de 1987 se toma conocimiento del texto refundido de las Normas Subsidiarias de San Miguel de Abona (BOC 1987/063 de 18 de mayo).
- Revisión de las NNSS, el 5 de octubre de 1999, Primera Fase (Franja del Litoral-Autopista), y la COTMAC acordó la aprobación definitiva con corrección de errores el 15 de febrero de 2001.
- La citada revisión vino motivada porque la economía se encontraba en un periodo de crecimiento, con la plena integración en la UE, y un momento expansionista de la economía canaria. Para ello se procedió a la revisión de las NNSS en el ámbito costero, que era donde se concentran las mayores tensiones y en el que con mayor urgencia se precisaba una respuesta adecuada a las mismas, con una estrategia de revisión faseada, ya que el resto del municipio seguía siendo adecuadamente gestionado por las Normas que estaban vigentes. El suelo urbanizable que había sido clasificado en la plataforma costera, había sido desarrollado en su totalidad por planeamiento parcial y proyectos de urbanización y ejecutado en un elevado porcentaje.

El Plan Insular de Ordenación de Tenerife se encontraba aprobado inicialmente y proponía dos áreas estratégicas de posible urbanización, una con destino turístico y otra relacionada con los polígonos de servicio de las Chafiras. Se recogían además los aspectos de la modificación del plan Parcial de Amarilla Golf por parte del Cabildo:

Se dividió en dos sectores lo que constituía un sector único. El primer sector abarcaba el ámbito donde se localizaba la problemática existente, además de las manzanas necesarias para alojar el aprovechamiento de cesión obligatoria, situado junto a la zona residencial de Las Chafiras. El segundo sector lo constituía el resto de los terrenos que estaban incluidos en el Plan Parcial.

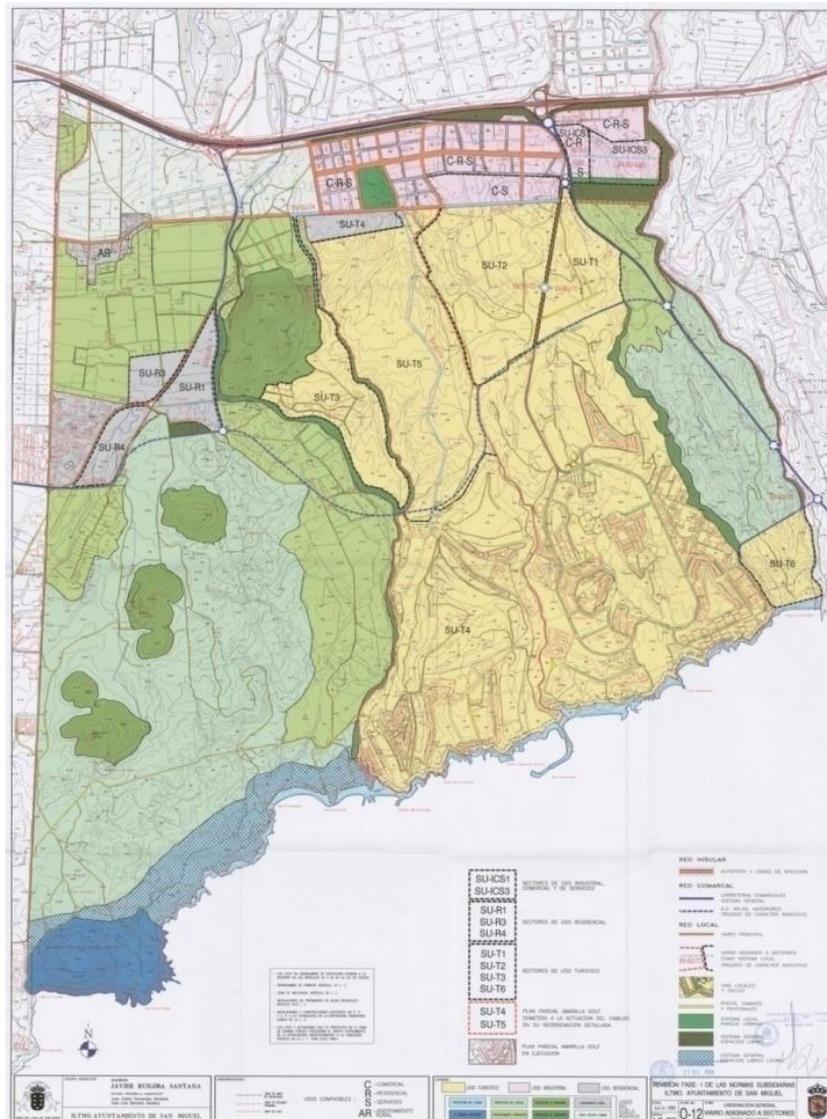


Imagen: Revisión fase primera de las Normas Subsidiarias. Fuente: Normas Subsidiarias.



Se incluyó también la 2ª Modificación del Plan Parcial de Golf del Sur para ajustarlo a la realidad existente.

Como Sistemas Generales de espacios libres se cuentan el equipamiento deportivo de Guargacho, la zona verde de protección de la autovía y el parque urbano de Las Chafiras, que hace de transición con el suelo rústico colindante y el Sistema General Espacios Libres Litoral.

Se proponen como suelo urbanizable residencial SUR-1, SUR-3 y SUR-4; como suelo urbanizable industrial, comercial y de servicios SUICS-1 y SUICS-3 y como suelo urbanizable turístico SUT-1, SUT-2, SUT-3, SUT-4, SUT-5 y SUT-6, tal como se muestra en la imagen adjunta. Los suelos SUR-2 y SUICS-2 se desclasifican en cumplimiento de lo acordado en la sesión de la CUMAC del día 23 de junio de 1999, que se incorpora en el texto refundido.

Esta Primera Fase alcanzó su aprobación definitiva en 1999. La Fase II correspondiente a los suelos de medianías se inicia de forma inmediata coincidiendo su formulación con el mandato de adaptación a la LOTENC (Decreto Legislativo 1/2000, de 8 de mayo, el Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias) y al poco tiempo (octubre de 2002) también al PIOT. Una y otra adaptación se solaparon a principios del año 2002 a partir de la aprobación provisional del PIOT. Entre los objetivos de la misma se remite a las intervenciones de transformación del territorio propuestas por el PIOT que afectan a la zona del Litoral, área de protección 3:

- Redacción de un Plan Especial de Ordenación del Litoral.
- Intervenciones destinadas fundamentalmente a facilitar el acceso al mar, acondicionando en paralelo el espacio del litoral en que se encaja la actuación.
- La adecuación para el baño de charcos de pleamar, aprovechando la existencia de charcos naturales o la pequeña manipulación de cantiles, rasas o fondos de barranco.

- Las actuaciones de acondicionamiento de los senderos del litoral, que recorren los espacios sin urbanizar, si bien ligados en su inicio o llegada a los asentamientos costeros turísticos y al Monumento de Montaña Amarilla.
- La urbanización de paseos y parques marítimos.
- Las obras de restauración del litoral (rehabilitación ambiental de ámbitos degradados por derrubios y vertidos, o impactos de obras de infraestructuras y construcciones, como el nuevo puerto deportivo de Amarilla Golf), así como el acondicionamiento de sectores del litoral de morfología diversa en ámbitos no urbanizados, pero con valor.
- Las obras de acondicionamiento de playas (Playa de San Blas).



2.3.2 Planeamiento de desarrollo:

Sector de Amarilla Golf

- La COTMAC en sesión celebrada el 11 de diciembre de 1986, acordó la aprobación definitiva del Plan Parcial de Amarilla Golf con las modificaciones contenidas en el acuerdo. Por orden de 27 de julio de 1987 la Consejería de Política territorial toma conocimiento del texto Refundido en el que se subsanan los reparos, declarándose debidamente cumplimentado el acuerdo. La Dirección General de Ordenación del Territorio mediante resolución de 19 de mayo de 2000, hace público el Acuerdo de la COTMAC de 4 de mayo de 2000 que aprueba definitivamente la modificación del Plan Parcial de Amarilla Golf (BOC núm.89 de 19 julio de 2000).
- Edicto de 11 de julio de 1997 de la Secretaría General del Territorio, de información pública del Estudio de Impacto Ambiental presentado por la entidad Amarilla Golf & Country Club S.A. correspondiente al Proyecto del Puerto Deportivo Amarilla Golf & Country Club, término municipal de San Miguel de Abona.
- Orden de la Consejería de Obras Públicas, Viviendas y Aguas del Gobierno de Canarias de fecha 17 de septiembre de 1998, por la que se otorga concesión administrativa a la entidad Amarilla Golf & Country Club, para la construcción y explotación del puerto deportivo de Amarilla Golf, por un plazo de 30 años con sujeción a lo dispuesto en la Ley Orgánica 10/1982 de 10 de agosto del Estatuto de Autonomías de Canarias, en la Ley 22/88 de 28 de julio, de Costas, RD 1471/1989 de 1 de diciembre, en la Ley 27/1992 de 24 de noviembre de Puertos del Estado y de la Marina Mercante en relación con el tráfico marítimo y balizamiento, así como el RD 2250/1985 , de 23 de octubre, sobre el traspaso de funciones y servicios del Estado a la Comunidad Autónoma de Canarias en materia de puertos y demás normativa legal de obligado cumplimiento (BOC 21 de diciembre 1998).

- Aprobación Inicial del Proyecto de Reparcelación de Amarilla Golf por Decreto de la Alcaldía Nº 93/2004, de 22 de enero (BOP 21 de julio de 2004). Publicándose su Aprobación Definitiva el 31 de agosto de 2004 en el BOP 123/2004.

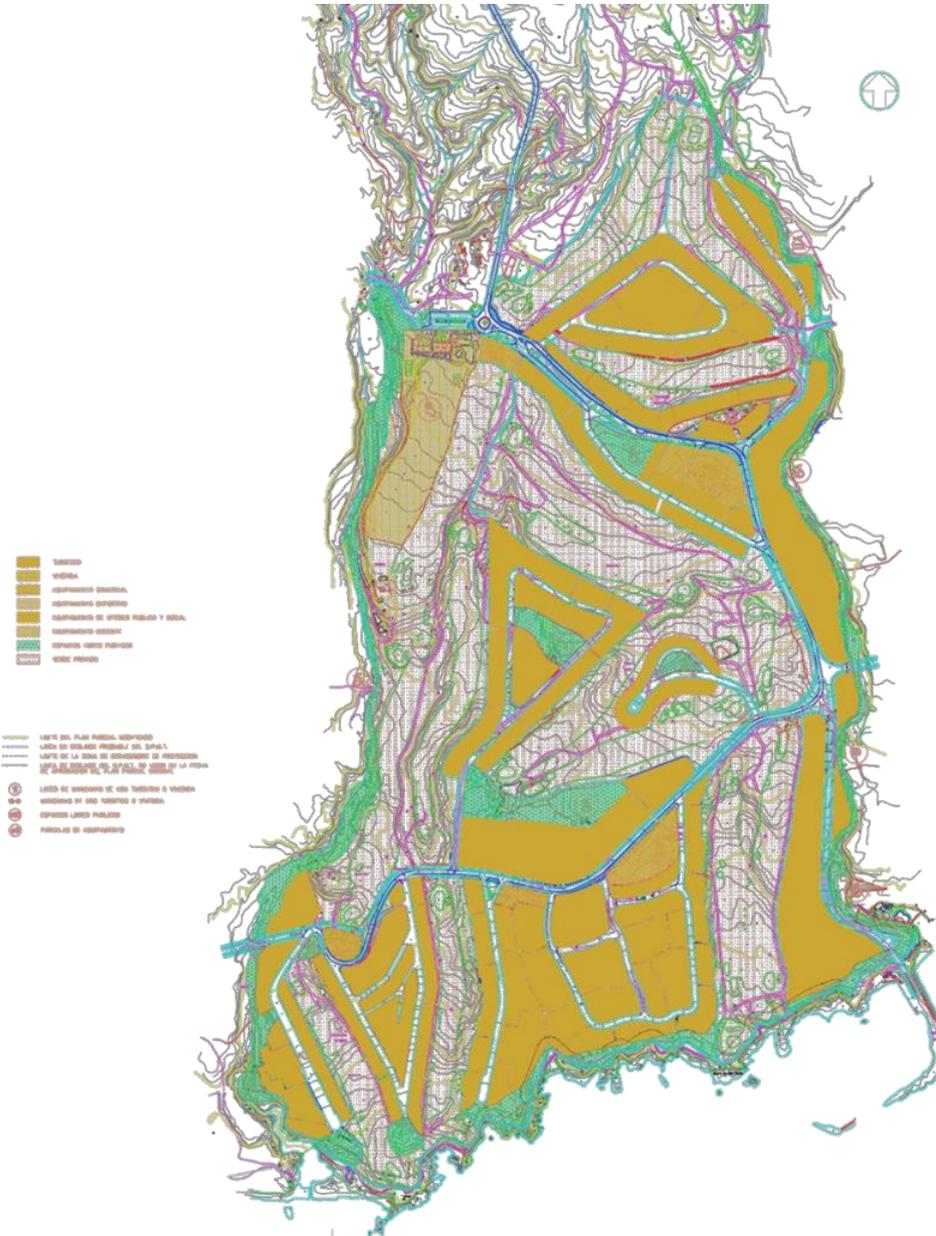


Imagen: Plan Parcial Amarilla Golf. Fuente: Plan Parcial de Amarilla Golf



El Guincho- Golf del Sur

- 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”.
- 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. La crisis turística de mediados de los 70, y los conflictos con el aeropuerto, paralizaron el desarrollo de la urbanización, quedando algunos edificios en estructura durante un largo periodo.
- El planeamiento vigente en este ámbito, denominado ADAPTACIÓN DEL C.I.T.N. P.P. “EL GUINCHO” al planeamiento vigente de San Miguel (NNSS), fue aprobado definitivamente por la C.O.T.M.A.C. el 23 de diciembre de 2003 (BOC 5 de julio de 2005).

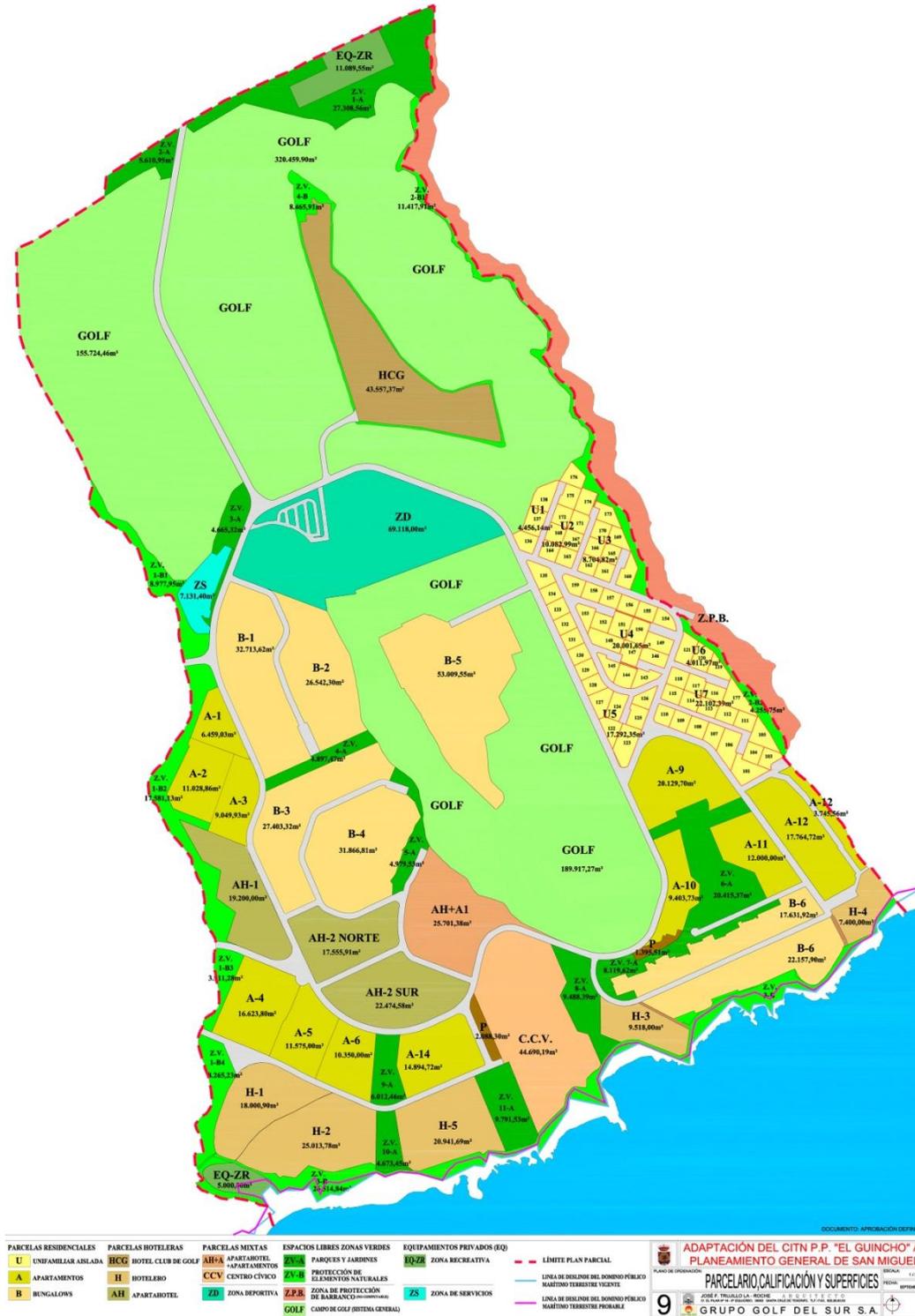


Imagen: Plan Parcial Golf del Sur. Fuente: Plan Parcial de Golf del Sur.



San Blas

- Por Orden de 22 de julio de 1999 de la Consejería de Política Territorial y Medio Ambiente se aprueba definitivamente el Plan Parcial San Blas después de ser emitido un informe favorable de la Dirección General de Costas y de la conformidad del Pleno del Ayuntamiento.
- En el BOC 28/2003, de 11 de febrero, el Ayuntamiento de San Miguel de Abona publica un anuncio, de 27 de diciembre de 2002, relativo a la aprobación definitiva del Proyecto de Adaptación del Plan Parcial San Blas al Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio y de Espacios Naturales de Canarias. Por acuerdo del Pleno de esta Corporación Municipal, adoptado en sesión ordinaria celebrada con fecha 22 de junio de 2001, se aprobó definitivamente el Proyecto de Adaptación del Plan Parcial San Blas al Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio y de Espacios Naturales de Canarias. Aprobado provisionalmente por Decreto de esa Alcaldía nº 227 de fecha 9 de mayo del año 2001.
- Considerando que el Plan Parcial San Blas se corresponde con el Sector SU T 6 de la Revisión de las Normas Subsidiarias de San Miguel, 1ª Fase, aprobadas definitivamente por la C.O.T.M.A.C. en sesión celebrada el 5 de octubre de 1999 y la Orden de la Consejería de Política Territorial y Medio Ambiente de 22 de diciembre de 1999 por la que se toma conocimiento de la documentación rectificadora, publicada en el Boletín Oficial de Canarias nº 15, de fecha 4 de febrero de 2000.
- El Pleno de la Corporación Municipal en sesión extraordinaria celebrada el 11 de abril de 2003, aprobó por mayoría la revocación parcial del Acuerdo aprobado por el Ayuntamiento en sesión ordinaria celebrada el 22 de junio de 2001, en lo relativo a la Suspensión del Uso Turístico del Proyecto de Adaptación del Plan Parcial de San Blas, en aplicación de la excepción recogida expresamente en el apdo. 4)e).2 art 2 de la Ley 6/2001 de 8 de julio, que ha sido desarrollada reglamentariamente por el Decreto 187/2001, de 3 de octubre, quedando en suspenso cualquier uso hotelero que no sea el de 5 estrellas, el uso de vivienda turística o villa así como los

equipamientos complementarios, que no se encuentren adscritos específicamente al establecimiento hotelero permitido (BOP de 18 de abril de 2003).

- El Pleno de la Corporación Municipal, en sesión extraordinaria celebrada con fecha 1 de julio de 2003, aprobó definitivamente el CONVENIO URBANÍSTICO DE GESTIÓN CONCERTADA JUNTO CON LAS BASES DE ACTUACIÓN Y EL PROYECTO DE EQUIDISTRIBUCIÓN DEL PLAN PARCIAL “SAN BLAS” SECTOR SUT-6, al no haberse producido alegaciones durante el período de información pública, según consta en certificación de Secretaría de fecha 24 de junio, coincidiendo íntegramente su texto con el inicialmente aprobado en sesión extraordinaria del Pleno, celebrada con fecha 3 de abril de 2003 y publicado en el Boletín Oficial de la Provincia nº 56, de 30 de abril de 2003; publicado en el BOP. Nº.87 de 9 de julio de 2003.

Igualmente indicar que para el Plan parcial de San Blas se establece en la Memoria Justificativa de la Revisión de las NNSSS, y en concreto en su resumen del estudio Medioambiental, que se aplicará la servidumbre de protección de 100 m en la playa de San Blas.

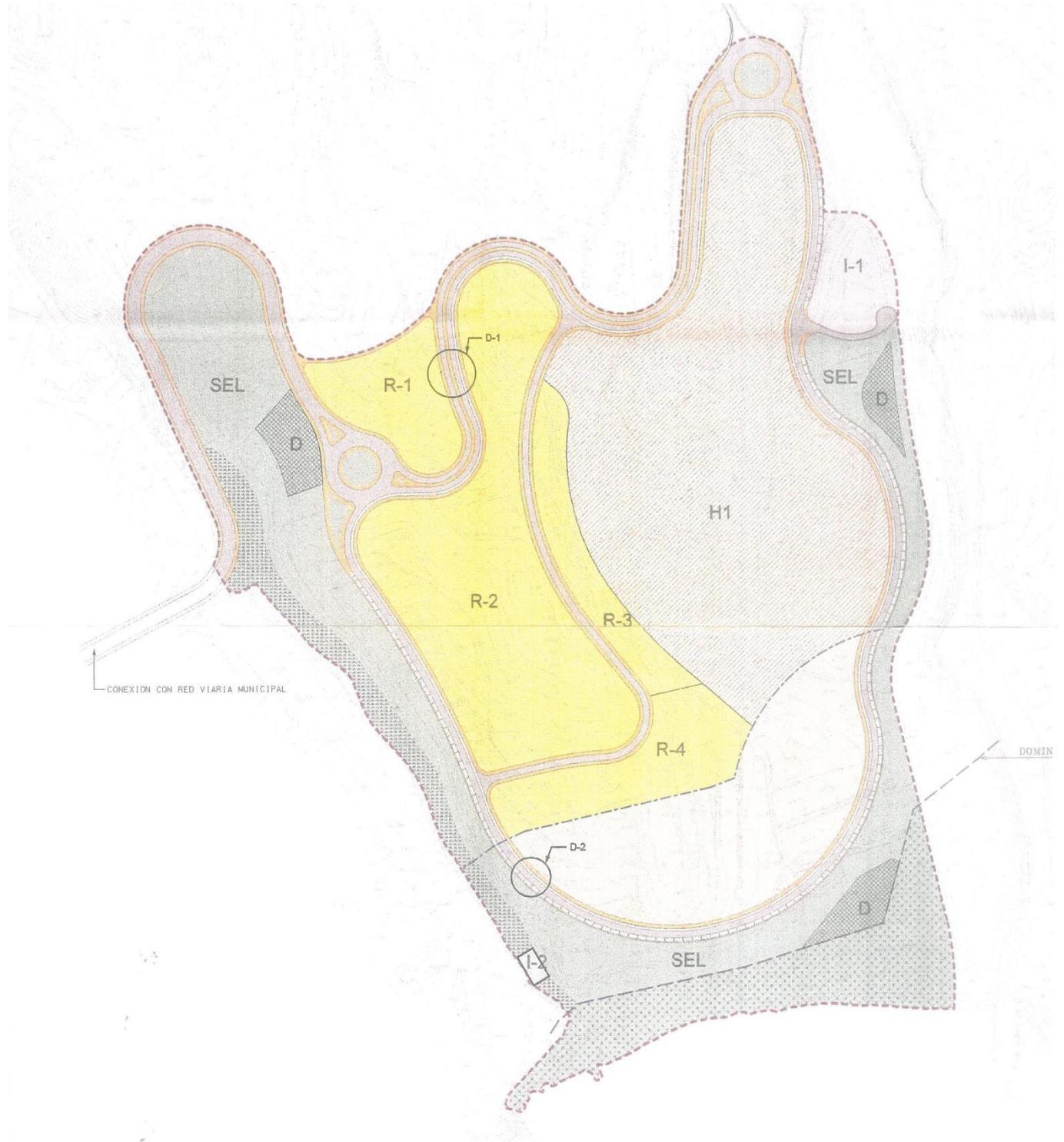


Imagen: Plan Parcial SU-T6.Fuente: Plan Parcial de San Blas.

Sector U-T2. El Carmen

Plan Parcial de Ordenación del Sector TU-2 con fecha de aprobación por Acuerdo de la COTMAC de 5 de octubre de 1999 (BOC 7 de febrero de 2000). En cumplimiento del Acuerdo adoptado por la COTMAC el 5 de octubre de 1999. (BOC núm. 89 de 19 de julio de 2000).

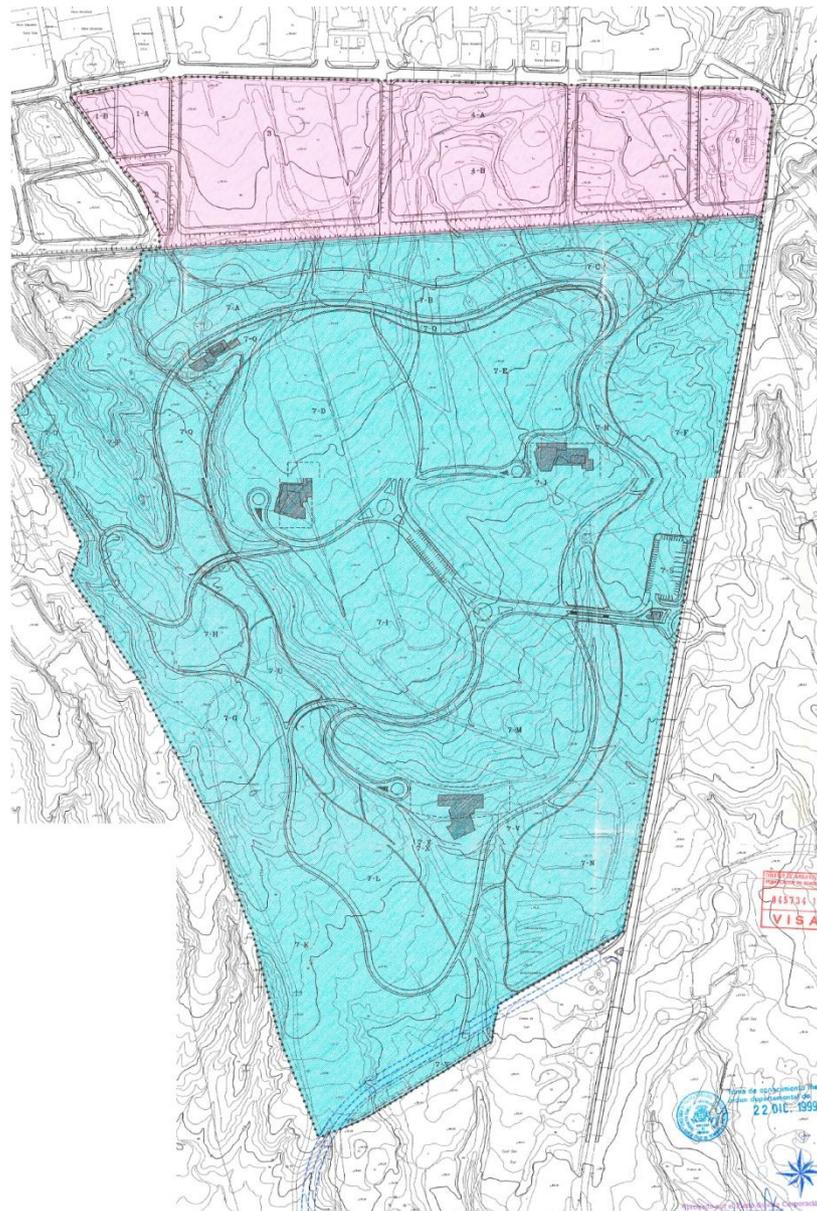


Imagen: Plan Parcial SU-T2. Fuente: Plan Parcial El Carmen.

Informe Municipal



Ayuntamiento de
San Miguel de Abona

Ctra. a Los Abrigos, nº 30
Código Postal 38.620
Tlfno: 922 700 000
Fax: 922 167 169
www.sanmigueldeabona.org

DOÑA MARÍA AURORA RANCEL DOMÍNGUEZ, SECRETARIA ACCIDENTAL EN EL ILUSTRE AYUNTAMIENTO DE SAN MIGUEL DE ABONA (SANTA CRUZ DE TENERIFE),

CERTIFICA

Que, con esta fecha, figura en la Secretaría General, informe del Arquitecto Técnico e Ingeniero de Edificación Municipal, D. Germán López Sacristán de fecha diecinueve de Diciembre de dos mil catorce, del siguiente tenor literal:

"EXPEDIENTE Nº: Interior
INTERESADO: GESPLAN
EMPLAZAMIENTO: Costa de San Miguel de Abona.
ASUNTO: Recepción de urbanizaciones.

INFORME

En relación con la solicitud de información realizada por [REDACTED] técnico jurídico de la entidad mercantil Gestión y Planeamiento Territorial y Medioambiental S.A. (GESPLAN), entidad que se encuentra redactando el Plan de Modernización Turística correspondiente al ámbito de San Miguel de Abona, información referente a la recepción de las siguientes Urbanizaciones: Amarilla Golf, Golf del Sur, (CITN El Guincho), El Carmen y San Blas, le informo lo siguiente:

La urbanización correspondiente al CITN de El Guincho, **Golf del Sur**, fue promovida por Golf del Sur S.A., con Plan Parcial aprobado por la Comisión de Urbanismo y Medio Ambiente del Gobierno de Canarias, en fecha 21 de Abril de 1.987. Se ha redactado y tramitado expediente de Modificación puntual del referido Plan Parcial, el cual ha sido aprobado definitivamente por la CUMAC en fecha 19/11/91. La COTMAC, en sesión celebrada el día 23 de Diciembre de 2003, aprobó definitivamente la adaptación del "C.I.T.N. Plan Parcial El Guincho" debiendo cumplimentarse, con carácter previo a la publicación del acuerdo, las cuestiones puestas de manifiesto en el informe jurídico de 11 de Diciembre de 2003. Desde el Planeamiento de la Revisión 1ª Fase de las NN.SS. Municipales de San Miguel de Abona, actualmente en vigor, el suelo de ubicación está clasificado como **SUELO URBANO**. La recepción de la urbanización fue solicitada en fecha 10 de Enero de 2006. Si bien no consta acta de recepción de las obras de urbanización, este Illtre. Ayuntamiento ha procedido a recibir la superficie destinada a viales, estando en tramitación la recepción del resto de urbanización.

- La urbanización correspondiente al Plan Parcial **Amarilla Golf**, ubicada en **Suelo Urbanizable (Sector SU-T4)** desde el Planeamiento de la Revisión 1ª Fase de las NN.SS. Municipales de San Miguel de Abona, actualmente en vigor, con Modificación del Plan Parcial de Amarilla Golf, que fue aprobado por la C.O.T.M.A.C. del Gobierno de Canarias, en fecha 4 de Mayo de 2000, cuenta con las obras terminadas, figurando en la Sociedad Municipal de Urbanización y Vivienda de San Miguel de Abona, el Certificado Final de Obra de la misma, **habiendo sido recepcionada por la citada Sociedad Municipal.**

- La Urbanización correspondiente al Plan Parcial San Blas, ubicada en **Suelo Urbanizable (Sector SU-T6)** desde el Planeamiento de la Revisión 1ª Fase de las NN.SS. Municipales de San Miguel de Abona, actualmente en vigor, fue aprobado definitivamente por Orden Departamental de la Consejería de Política Territorial y Medio Ambiente de fecha 22 de Julio de 1999, con publicación en el B.O.C. número 113 de fecha 25 de Agosto de 1999. Promovido por D. Casiano Alfonso Diaz



Ayuntamiento de
San Miguel de Abona

Ctra. a Los Abrigos, nº 30
Código Postal 38.620
Teléfono: 922 700 000
Fax: 922 167 168
www.sanmigueldeabona.org

Flores. Se solicitó la recepción de la Urbanización ante este Illtre. Ayuntamiento, el día 24 de Febrero de 2011, estando en tramitación la misma.

- *La Urbanización correspondiente al Plan Parcial de El Carmen, ubicada en **Suelo Urbanizable (Sector SU-T2)** desde el Planeamiento de la Revisión 1ª Fase de las NN.SS. Municipales de San Miguel de Abona, actualmente en vigor, fue aprobado por la Comisión de Urbanismo y Medioambiente de Canarias., en fecha 5 de Octubre de 1.999, con toma de conocimiento del Texto Refundido mediante Orden de 22 de Diciembre de 1999, publicado en el B.O.C. del 7 de Febrero de 2000. Se solicitó la recepción de la Urbanización ante este Illtre. Ayuntamiento, el día 27 de Febrero de 2012, estando en tramitación la misma.*

Todo lo que le informo a los efectos que se consideren procedentes, salvo error u omisión no intencionados y sin perjuicio de mejor criterio de otros informes de cualquier carácter, preceptivos o no, a emitir al efecto.

San Miguel de Abona, a 19 de Diciembre de 2014
EL ARQUITECTO TÉCNICO E INGENIERO DE EDIFICACIÓN MUNICIPAL
Fdo. Germán López Sacristán"

Esta certificación se expide para que surta efectos donde proceda, de orden y con el visto bueno del Sr. Concejale Delegado, D. Arturo Eugenio González Hernández, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 204 y 205 del Real Decreto 2568/1986, de 28 de noviembre, que aprueba el Reglamento de Organización, Funcionamiento y Régimen Jurídico de las Entidades Locales, en San Miguel de Abona, a diecinueve de Diciembre de dos mil catorce.

Vº Bº
EL ALCALDE,



Fdo. Valentín Esteban González Évora



Ayuntamiento de
San Miguel de Abona

Ctra. a Los Abrigos, nº 30
Código Postal 38.020
Tlfo: 922 700 600
Fax: 922 167 109
www.sanmigueldeabona.org

**DON CELSO LIMA ÁVILA, SECRETARIO GENERAL DEL
ILUSTRE AYUNTAMIENTO DE SAN MIGUEL DE ABONA
(PROVINCIA DE SANTA CRUZ DE TENERIFE)**

CERTIFICA

Que la Junta de Gobierno Local, en sesión ordinaria celebrada el día veinticinco de marzo de dos mil catorce, adoptó, entre otros, el siguiente ACUERDO:

**“3. TOMA DE CONOCIMIENTO Y EJECUCIÓN DE LA SENTENCIA 41/2014
DEL TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA DE CANARIAS, DE 17 DE
FEBRERO DE 2014, PROCEDIMIENTO 121/2013, EN RELACIÓN CON LA
RECEPCIÓN DE LA URBANIZACIÓN GOLF DEL SUR”**

Por el Secretario General se da cuenta del respectivo expediente instruido en el Área de Obras de este Ayuntamiento, en relación con el asunto de referencia, constatando los siguientes:

ANTECEDENTES

1º.- Con fecha 11 de abril de 2012 y registro de entrada nº 4051, se recibe oficio del Juzgado de lo Contencioso-Administrativo nº 2 de Santa Cruz de Tenerife, comunicando la interposición del recurso contencioso-administrativo por la Mancomunidad de Propietarios Golf del Sur, contra la inactividad del Ayuntamiento relativa al reconocimiento de la recepción tácita de la urbanización Golf del Sur.

2º.- El día 28 de enero de 2013, por el Juzgado de lo Contencioso-Administrativo nº 2 de Santa Cruz de Tenerife, se dicta Sentencia nº 32/2013, en el Procedimiento Ordinario nº 29/2012, seguido por recurso contencioso-administrativo interpuesto por la Mancomunidad Golf del Sur S.A. para que se reconociera la recepción tácita de la Urbanización y que el Ayuntamiento asuma las obligaciones que ello conlleva. El fundamento SEGUNDO de la sentencia dice lo siguiente: *“Recepción tácita de las obras. Se opone la contestación a la demanda alegando que parte de las obras de urbanización no han sido ejecutadas por lo que no cabe hablar de recepción tácita de las obras por el Ayuntamiento ni de responsabilidad sobre su conservación al no haber concluido el proceso urbanizador. Efectivamente considera la STS 25-1-02 (recurso 52/98) que: <La ejecución completa de las obras de urbanización y su conservación en las debidas condiciones, hasta su entrega a la Administración, son obligaciones que corren a cargo del promotor de la misma, como resulta del artículo 67 del Reglamento de gestión urbanística interpretado a “mensú contrario”. Por regla general la entrega de las obras a la Administración debe ser formalizada mediante las actas correspondientes, conforme a lo que se desprende del artículo 180.3 del RGU, previa comprobación del estado y circunstancias de las obras, lo que implica un ofrecimiento de ellas por los promotores a*



Ayuntamiento de
San Miguel de Abona

Ctra. a Los Abrigos, nº 20
Código Postal 33.620
Tfno: 922 700 000
Fax: 922 167 168
www.sanmigueldeabona.org

la Administración y la aceptación y recepción de las mismas por ésta. Si embargo, como reconocen las sentencias de esta Sala de 22 (RJ 1993, 8796) y 29 de noviembre de 1993 (RJ 1993,8796)- en que se fundamenta con pleno acierto la sentencia aquí recurrida- y también la sentencia posterior de 1 de febrero de 1999 (RJ 1999,921), es posible admitir excepcionalmente una recepción y aceptación tácita válida y eficaz que vincula a la Administración, cuando las obras se han realizado debidamente y existen actos propios de ésta que resultan concluyentes de tal recepción>.

En el presente caso se ha acompañado en el expediente administrativo un informe de la Oficina Técnica Municipal en el sentido de que la obra no está acabada especificando las obras pendientes. Estos informes no han sido desvirtuados por la parte actora mediante prueba idónea para ello. Consta en el expediente administrativo informe de fecha 15 de mayo de 2012 en donde se señalan diferentes deficiencias de las obras a realizar. No obstante, no se propuso pericial que dictaminase sobre este hecho. No estando probada la terminación de la obra no cabe la recepción tácita de la misma ni siquiera por silencio administrativo.”

El FALLO de la sentencia dictada es el siguiente: “Desestimar el recurso interpuesto con los siguientes pronunciamientos: 1º Declarar conforme a derecho el acto impugnado y 2º Con expresa imposición de costas.”

3º. – Por la Mancomunidad de Propietarios de la Urbanización Golf del Sur se presentó recurso de apelación contra la Sentencia del Juzgado de lo Contencioso-Administrativo nº 2, en la que se desestima el recurso interpuesto contra la inactividad del Ayuntamiento ante la pretensión de la Mancomunidad de que se tengan por recepcionadas las obras de urbanización.

4º.- Con fecha 13 de marzo de 2014, con registro de entrada en el Ayuntamiento de fecha 17 de marzo de 2014 y nº 3166, se notifica al Ayuntamiento la Sentencia nº 41/2014, de fecha 17 de febrero, dictada por la Sección Segunda de la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Canarias, en el procedimiento recurso de apelación nº 121/2013 (procedimiento origen nº 29/2012), ante la demanda de la Mancomunidad de Propietarios de la Urbanización Golf del Sur, que se concreta solo en que se declare la recepción tácita de las obras de urbanización que considera terminadas habida cuenta del funcionamiento de los servicios existentes, cuyos Fundamentos de Derecho y Fallo, a continuación se reproducen:

“(…) FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO.- *Que el objeto del presente recurso es la sentencia del juzgado nº2 que desestima el recurso de la Mancomunidad de propietarios de la Urbanización Golf del Sur interpuesto contra la Inactividad del Ayuntamiento de San Miguel de Abona ante la pretensión de la Mancomunidad del Golf del Sur de que se tengan por recepcionadas las obras de la urbanización del PP del Golf del Sur.*

La pretensión del suplico de la demanda se concreta solo en que se declare la recepción tácita de las obras de urbanización que considera terminadas habida cuenta del funcionamiento de los servicios existentes.



Ayuntamiento de
San Miguel de Abona

Ctra. a Los Abrigos, nº 39
Código Postal 38.610
Tlfno: 922 700 000
Fax: 922 167 168
www.sanmigueldeabona.org

SEGUNDO.- Que como hechos relevantes hemos de destacar:

1.- Que la pretensión actora se dirigió al Ayuntamiento el 4 de febrero de 2010 con su petición, y según manifiesta la parte actora (escrito del recurso de alzada) la Corporación reaccionó manifestando, que no reconocía la recepción tácita, pero que iniciaría los trámites para la misma.

2.- Que ante la falta de proceder de la Corporación, la actora presentó un recurso de Alzada con fecha 1 de julio de 2011 contra una supuesta desestimación por silencio de su pretensión, que no ha sido resuelto, lo que finalmente fue recurrido ante el juzgado y desestimado en la sentencia de instancia.

3.- Que la parte recurrente justifica la recepción tácita de las obras basándose en que:

a) Se abonaron Tasas por autorizar actuaciones en viales y fianzas, que en algunos casos fueron devueltas por encontrarse las obras ejecutadas.

b) Que se han concedido licencias de primera ocupación sin referencia alguna a la falta de obras de urbanización.

c) Que el Ayuntamiento presta servicio con acceso a las calles urbanizadas tales como el alumbrado y la basura.

d) Que se han instalado la señalización de calles y parada de taxis, y se controla la circulación e imponen sanciones de aparcamiento.

4.- Que el ayuntamiento en su informe técnico de 15 de mayo de 2012 que se refiere a la adecuación de parcelas y viales resultantes al planeamiento aprobado, a los efectos de su ocupación, relaciona todos ellos, si bien someramente expone que los viales han de ser saneados y repavimentados y que las parcelas del sistema de protección (verdes) no se encuentran totalmente acondicionadas.

5.- Por su parte la recurrente no ha probado pericialmente nada sobre el estado de la urbanización que desvirtúa los informes municipales, basando su prueba en la fuerza de los fácticos que hemos descrito.

6.- La sentencia de instancia, básicamente, reconociendo la falta de actividad municipal considera que no se ha desvirtuado el sentido de los informes técnicos y desestima la recepción tácita de la urbanización, que es a lo que se concreta la pretensión de la demanda.

TERCERO.- Que así las cosas se plantea en primer término, si existe inactividad administrativa por incumplimiento del ayuntamiento de abrir el procedimiento de recepción (art 226 4. a).1 del RPU) al que fue instado por la parte actora.

En efecto, el Decreto 183/2004 que aprueba el Reglamento Planeamiento de Canarias aplicable en este caso, porque el proyecto de urbanización del PP Golf del Sur fue aprobado en 2005, establece en el Artículo 226 la regulación de la recepción de las obras de urbanización.

1. La recepción definitiva de las obras de urbanización corresponderá siempre al Ayuntamiento, de oficio o a instancia de las personas responsables de la ejecución, conservación y entrega de dichas obras y previos los informes de los Servicios Técnicos municipales.

3. Cuando solicitada la recepción definitiva, se hayan observado deficiencias de las



Ayuntamiento de
San Miguel de Abona

Ctra. a Los Abajicos, nº 30
Código Postal 38.620
Tlfno: 922 760 000
Fax: 922 167 163
www.sanmigueldeabona.org

obras de urbanización, la Administración actuante deberá determinarlas y fijar un plazo para su subsanación. Mientras no se tenga por producida esta última, de lo cual se levantará acta, la recepción definitiva no producirá los efectos que le son propios.

4. Incumbirá la entrega de las obras de urbanización a:

1. Ante el incumplimiento de las obligaciones de urbanización, de los plazos establecidos, ejecución deficiente o falta de solicitud de recepción, la Administración incoará, de oficio o a instancia de interesados, los pertinentes expedientes para determinar el alcance de los mismos, exigir su cumplimiento y depurar las responsabilidades a que hubiera lugar.

Artículo 228 Recepción de as obras de urbanización

2. El plazo máximo para resolver sobre la recepción no puede ser superior a tres meses, aunque será prorrogable por la mitad de ese tiempo, por razones justificadas en las necesarias comprobaciones del estado de las obras, construcciones e instalaciones. El transcurso de dicho plazo autorizará para entender producida la recepción.

Artículo 229 Procedimiento de recepción de las obras de urbanización

d) Por los Servicios Técnicos del Ayuntamiento se comprobará, en el plazo máximo de tres meses, que la obra realizada ha sido ejecutada conforme al Proyecto de Urbanización y, en su caso, notificará al solicitante la totalidad de las deficiencias observadas en relación con el contenido del proyecto, para que las subsane en el término que se señale.

e) Subsanadas las deficiencias, se procederá conforme a lo establecido en las normas anteriores, sin que el Ayuntamiento en esta fase pueda señalar otras distintas de las contempladas en la notificación a que se refiere el número anterior.

f) Se procederá a la terminación del procedimiento de recepción mediante resolución expresa dictada por el órgano competente según su Reglamento Orgánico.

Que sin embargo, no podemos aceptar la pretendida inactividad de la Administración por varias causas:

La parte actora confiesa que el ayuntamiento declaró su intención de no recepcionar las obras, lo que forzó al actor a interponer un recurso administrativo frente a la expresada negativa, es decir, a actuar frente a un acto, lo cual es plenamente contrario al concepto de inactividad.

Por otra parte, estamos ante una particular forma de inactividad cual es la derivada de una disposición de rango legal o reglamentario, pues bien, normalmente cuando se



Ayuntamiento de
San Miguel de Abona

Ctra. a Los Abrigos, nº 30
Código Postal 38.620
Telno: 922 700 600
Fax: 922 167 168
www.sanmigueldeabona.org

pretende de la Administración Pública una prestación concreta a favor de una persona determinada, es necesario acreditar ante esa Administración Pública que esa persona que pretendo algo, reúne las circunstancias, subjetivas y objetivas, para tener derecho a lo que pide. Tiene que demostrar unas circunstancias objetivas y que la norma legal le reconozca el derecho, y eso desemboca, siempre en un procedimiento y en un acto, que es lo que al final sucedió en este caso.

Que por lo que respecta a un posible silencio administrativo, cabe considerar que no existe silencio positivo en el sentido del RPU pues en ningún caso se inició, ni por los promotores ni por el Ayuntamiento, el expediente de recepción, y los efectos positivos descritos lo son por transcurso de los plazos del procedimiento pero dentro del mismo. (Así lo considera la propia parte aclara que interpone un recurso de alzada ante la desestimación por silencio).

Qué por lo tanto estamos ante un acto desestimatorio de recepción que tiene su apoyo solamente en el informe técnico de 15 de mayo de 2012 que se refiere a la adecuación de parcelas y viales resultantes al planeamiento aprobado, a los efectos de su ocupación, y en donde someramente se expone que los viales han de ser saneados y repavimentados y que las parcelas del sistema de protección (verdes) no se encuentran totalmente acondicionadas.

Que no podemos aceptar el argumento de los defectos relativos a los pavimentos de los viales cuando el ayuntamiento de forma tácita ha venido utilizando y permitiendo toda clase de servicios sobre dichos viales, lo cual significa una recepción tácita en toda regla respecto de los mismos. Ahora bien, no podemos decir lo mismo de las parcelas verdes del sistema de protección que no cuentan con ninguna prueba de cargo, lo que nos lleva a estimar la presunción de certeza del mencionado informe técnico municipal.

Que hemos de considerar que como admitían las STC de 28 de enero de 1992, 22/11/93 y 29/11/93. La recepción tácita es aquella en la que la aceptación de la urbanización puede producirse tácitamente deducida de hechos concluyentes propios de la Administración y vinculantes para la misma que revelen una voluntad clara de producir el efecto pretendido. Conviene analizar la STS de 30 de Octubre de 2007. Dicha Sentencia viene a confirmar la doctrina reiterada de la recepción tácita afirmando el tratamiento diferenciado de la recepción por vía de silencio administrativo y de forma tácita que son perfectamente compatibles, pues puede denegarse la recepción por silencio administrativo y sí declararse la recepción tácita, pero sobre todo hay un argumento concluyente y es que estima que se trata de una obligación de proceder a la formalización y documentación de la expresada recepción tácita de conformidad con el principio de seguridad jurídica, y como soporte de todo un conjunto de actuaciones municipales en la urbanización de índole fiscal, regulación del tráfico viario, seguridad pública, etc. En una palabra, son pretensiones acumulables en un recurso, puede solicitarse la declaración de haberse decepcionado la urbanización por silencio, y para el caso de desestimarse también que se declare la recepción tácitamente producida.

En el caso presente nos inclinamos por considerar la existencia de una recepción tácita parcial en cuanto a los viales, no procediendo aún la recepción de las parcelas



Ayuntamiento de
San Miguel de Abona

Ctra. a Los Abrigos, nº 30
Código Postal 38.620
Teléfono: 922 700 000
Fax: 922 167 183
www.sanmigueldeabona.org

integrantes de los sistemas de protección verdes.

CUARTO.- *En cuanto a las costas, habrá que estar a lo dispuesto en el art. 139 de la Ley Jurisdiccional, no se imponen al haberse estimado parcialmente las pretensiones de la parte apelante.*

Vistos los preceptos legales citados por las parte y los que son de general aplicación

FALLO

Que estimando parcialmente el recurso de apelación se anula la sentencia de instancia y se declara la existencia de una recepción tácita parcial en cuanto a los viales de la PP del Golf, no procediendo aun la recepción de las parcelas integrantes de los sistemas de protección verdes. Sin costas.

NO cabe recurso de casación”.

5º.- Consta en el expediente informe jurídico, emitido por la Técnico de Administración General del Área Urbanismo y Obras, con fecha 18 de marzo de 2014, con propuesta de resolución de carácter favorable.

CONSIDERACIONES JURÍDICAS

Primera.- El artículo 103 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa, dispone lo siguiente: “1. La potestad de hacer ejecutar las sentencias y demás resoluciones judiciales corresponde exclusivamente a los Juzgados y Tribunales de este orden jurisdiccional, y su ejercicio compete al que haya conocido del asunto en primera o única instancia. 2. Las partes están obligadas a cumplir las sentencias en la forma y términos que en éstas se consignen. 3. Todas las personas y entidades públicas y privadas están obligadas a prestar la colaboración requerida por los Jueces y Tribunales de lo Contencioso-administrativo para la debida y completa ejecución de lo resuelto. 4. Serán nulos de pleno derecho los actos y disposiciones contrarios a los pronunciamientos de las sentencias, que se dicten con la finalidad de eludir su cumplimiento. 5. El órgano jurisdiccional a quien corresponda la ejecución de la sentencia declarará, a instancia de parte, la nulidad de los actos y disposiciones a que se refiere el apartado anterior, por los trámites previstos en los apartados 2 y 3 del artículo 109, salvo que careciese de competencia para ello conforme a lo dispuesto en esta Ley.”

Segunda.- Establece el artículo 104 de la Ley 29/1998, que “1. Luego que sea firme una sentencia, el Secretario judicial lo comunicará en el plazo de diez días al órgano que hubiera realizado la actividad objeto del recurso, a fin de que, recibida la comunicación, la lleve a puro y debido efecto y practique lo que exija el cumplimiento de las declaraciones contenidas en el fallo, y en el mismo plazo indique el órgano responsable del cumplimiento de aquél. 2. Transcurridos dos meses a partir de la comunicación de la



Ayuntamiento de
San Miguel de Abona

Ctra. a Los Abrigos, nº 30
Código Postal 38 620
Teléfono: 922 700 009
Fax: 922 167 168
www.sanmigueldeabona.org

sentencia o el plazo fijado en ésta para el cumplimiento del fallo conforme al artículo 71.1.c), cualquiera de las partes y personas afectadas podrá instar su ejecución forzosa. 3. Atendiendo a la naturaleza de lo reclamado y a la efectividad de la sentencia, ésta podrá fijar un plazo inferior para el cumplimiento, cuando lo dispuesto en el apartado anterior lo haga ineficaz o cause grave perjuicio.”

Tercera.- Conforme al artículo 105 de la Ley 29/1998, “1. No podrá suspenderse el cumplimiento ni declararse la inejecución total o parcial del fallo. 2. Si concurriesen causas de imposibilidad material o legal de ejecutar una sentencia, el órgano obligado a su cumplimiento lo manifestará a la autoridad judicial a través del representante procesal de la Administración, dentro del plazo previsto en el apartado segundo del artículo anterior, a fin de que, con audiencia de las partes y de quienes considere interesados, el Juez o Tribunal aprecie la concurrencia o no de dichas causas y adopte las medidas necesarias que aseguren la mayor efectividad de la ejecutoria, fijando en su caso la indemnización que proceda por la parte en que no pueda ser objeto de cumplimiento pleno.”

Cuarta.- De conformidad con el artículo 151.2 y 3 del Decreto Legislativo 1/2000, de 8 de mayo, por el que se aprueba el Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias, la conservación de las obras de urbanización, incluyendo el mantenimiento de las dotaciones y los servicios públicos, en las obras de urbanización realizadas por personas privadas o como consecuencia de una actuación seguida conforme a un sistema de ejecución privada, comenzará para la Administración desde el momento de la recepción por el Ayuntamiento de las correspondientes obras.

En ejecución de la sentencia judicial anteriormente indicada, declarando la existencia de una recepción tácita parcial en cuanto a los viales de la urbanización Golf del Sur, comienza para el Ayuntamiento la obligación de la conservación y mantenimiento de los viales.

Quinta.- En cuanto al órgano competente, el artículo 21.1 j) de la LRBRL atribuye al Alcalde las aprobaciones de los instrumentos de planeamiento de desarrollo del planeamiento general no expresamente atribuidas al Pleno, así como la de los instrumentos de gestión urbanística y de los proyectos de urbanización. Conforme al artículo 21.3, el Alcalde puede delegar el ejercicio de sus atribuciones, salvo la enunciada en el párrafo j, del apartado 1 de este artículo. No obstante, podrá delegar en la Junta de Gobierno Local el ejercicio de las atribuciones contempladas en el párrafo j. Consta delegación realizada mediante Decreto de la Alcaldía nº. 1543/2011, de 15 de junio de 2011, para la aprobación de los proyectos de urbanización en la Junta de Gobierno Local.



Ayuntamiento de
San Miguel de Abona

Ctra. a Los Abrigos, nº 30
Código Postal 38.620
Teléfono: 922 700 000
Fax: 922 167 165
www.sanmigueldeabona.org

Por lo expuesto, la Junta de Gobierno Local, por unanimidad,

ACUERDA

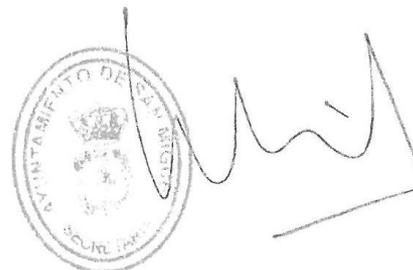
PRIMERO.- Tomar conocimiento de la Sentencia nº 41/2014, de fecha 17 de febrero, dictada por la Sección Segunda de la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Canarias, en el procedimiento recurso de apelación nº 121/2013 (procedimiento origen nº 29/2012), en la que se declara la existencia de una recepción tácita parcial en cuanto a los viales de la urbanización Golf del Sur, y en consecuencia, en ejecución de la misma, asumir la conservación y mantenimiento en cuanto a los citados viales.

SEGUNDO.- Notificar a los interesados, así como al Juzgado de lo Contencioso-Administrativo, para su conocimiento y efectos oportunos.”

Esta certificación se expide, de orden y con el visto bueno del Sr. Alcalde-Presidente, D. Valentín E. González Évora, antes de ser aprobada el acta que contiene el acuerdo certificado y a reserva de los términos que resulte de la aprobación de la misma, todo esto en aplicación de lo dispuesto en los artículos 145 de la Ley 14/1990, de 26 de julio, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas de Canarias y 206 del Real Decreto 2.568/1986, de 28 de noviembre, que aprueba el Reglamento de Organización, Funcionamiento y Régimen Jurídico de las Entidades Locales.

En San Miguel de Abona, a veinticinco de marzo de dos mil catorce

Vº Bº
EL ALCALDE-PRESIDENTE





2.4 LEGISLACIÓN SECTORIAL

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

1. La Red Natura 2000

La Red Natura 2000 es la red ecológica europea que nace de la unión de la red de Zonas de Especial Protección para las Aves (ZEPA), establecida en virtud de la Directiva Aves (Directiva 79/409/CEE) y la red de Zonas de Especial Conservación (ZEC), declarada conforme a la Directiva Hábitats (Directiva 92/43/CEE).

A finales de 2009 se aprobó el Decreto 174/2009, de 29 de diciembre, por el que se declaran Zonas Especiales de Conservación integrantes de la Red Natura 2000 en Canarias y medidas para el mantenimiento en un estado de conservación favorable de estos espacios naturales (BOC nº 107, de 13 de enero de 2010). Establece tanto las Zonas Especiales de Conservación marinas, marítimo-terrestres y terrestres correspondientes al territorio de Tenerife y su entorno oceánico.

La parte marina de la costa del ámbito se encuentra dentro del espacio *Sebadales del Sur de Tenerife*, que fue declarado en 2011. Entre los motivos que justificaron su declaración en la Red Natura 2000, figura la presencia de hábitats y especies como los *bancos de arena cubiertos permanentemente por agua marina, poco profunda* (código 1110 del Anexo I de la Ley 42/2007, de 13 de diciembre, del Patrimonio Natural y de la Biodiversidad).

2. Plan Director Aeropuerto Tenerife Sur-Reina Sofía

Sistema General Aeroportuario

- Ley 13/1996, de 30 de diciembre, de Medidas Fiscales, Administrativas y del Orden Social (B.O.E. nº 315, de 31 de diciembre).

- Real Decreto 2591/1998, de 4 de diciembre, de Ordenación de los Aeropuertos de Interés General y su Zona de Servicio (B.O.E. nº 292, de 7 de diciembre).
- Plan Director del Aeropuerto de Tenerife-Sur aprobado por Orden del Ministerio de Fomento de 14 de 2002 (B.O.E. nº 71, de 23 de marzo).
- ORDEN FOM/550/2004, de 27 de febrero, por la que se complementan las previsiones del Plan Director del Aeropuerto de Tenerife Sur en cuanto a la ampliación del campo de vuelos.

Servidumbres Aeronáuticas

- Servidumbres Aeronáuticas establecidas conforme a la Ley 48/60, de 21 de julio (B.O.E. nº 176, de 23 de julio) sobre Navegación Aérea, y Decreto 584/72, de 24 de febrero (B.O.E. nº 69, de 21 de marzo) de Servidumbres Aeronáuticas, modificado por Decreto 2490/74, de 9 de agosto (B.O.E. nº218, de 11 de septiembre) y por Real Decreto 1541/2003, de 5 de diciembre (B.O.E. nº303, de 19 de diciembre).
- Real Decreto 2025/1976, de 30 de julio, por el que se establecen las nuevas servidumbres aeronáuticas del Aeropuerto de Tenerife (B.O.E. nº 210, de 1 de septiembre).
- Real Decreto 2061/2004, de 11 de octubre, por el que se modifican las servidumbres aeronáuticas del Aeropuerto de Tenerife Sur (B.O.E. 252, de 19 de octubre).
- Real Decreto 2033/1986, de 28 de junio, por el que se establecen las servidumbres de la instalación radioeléctrica de ayuda a la navegación aérea VOR/DME, de La Cruz de Taborno (Tenerife) (B.O.E. nº 237, de 3 de octubre).



Afecciones acústicas

- Ley 48/60, de 21 de julio (B.O.E. nº176, de 23 de julio) sobre Navegación Aérea, que establece las Servidumbres Aeronáuticas, modificada por Ley 55/99 sobre Medidas Fiscales, Administrativas y de Orden Social, de 29 de diciembre (B.O.E. nº 312, de 30 de diciembre) por la que se establecen las Servidumbres Acústicas en razón de la Navegación Aérea.
- Ley 37/2003 de Ruido, de 17 de noviembre (B.O.E. nº 276, de 18 de noviembre). (Disposiciones Adicional Tercera y Transitoria Tercera).
- Real Decreto 1513/2005, de 16 de diciembre (B.O.E. nº301, de 17 de diciembre), por el que se desarrolla la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido, en lo referente a la evaluación y gestión del ruido ambiental.
- Real Decreto 1367/2007, de 19 de octubre (B.O.E. nº254, de 23 de octubre), por el que se desarrolla la Ley 37/2003, 17 noviembre, del Ruido, en lo referente a zonificación acústica, objetivos de calidad y emisiones acústicas.
- Orden FOM/926/2005, de 21 de marzo (B.O.E. nº 88, de 13 de abril), por la que se regula la revisión de las huellas de ruido de los aeropuertos de interés general.
- Huellas de ruido que figuran en el Plan Director del Aeropuerto de Tenerife Sur aprobado por Orden del Ministerio de Fomento de 14 de marzo de 2002 (B.O.E. nº 71, de 23 de marzo).



Imagen: Servidumbre aeronáutica. Fuente: Plan Director del aeropuerto.

En base a estas afecciones en cuanto a las servidumbres aeronáuticas para este PMMIC establece lo siguiente:

El art. 29.2 del Decreto 584/1972 de 24 de febrero de Servidumbres Aeronáuticas, última modificación en mayo de 2013, establece la obligación de un informe preceptivo y vinculante para todo instrumento de ordenación urbanística que afecte a los espacios sujetos a las servidumbres aeronáuticas:

Deben ser informados por la Dirección General de Aviación Civil del Ministerio de Fomento.

Solicitud de informe, por el órgano competente en planeamiento, a la Dirección General de Aviación Civil previo a la aprobación inicial del instrumento de ordenación.



En la medida en que en dicho aeródromo se ha habilitado un espacio para el despliegue de aeronaves militares y sus medios de apoyo integrado así como su adaptación a las necesidades castrenses, conforme al apartado Cuarto de la Orden FOM/ 634/ 2002 de 4 de marzo por el que se aprueba el Plan Director del aeropuerto de Tenerife Sur se requerirá el informe previo del Ministerio de defensa.

Por otra parte hay que tener presente que no sólo se imponen límites respecto a la altura derivados de las servidumbres aeronáuticas sino también con respecto a las instalaciones radioeléctricas lo que puede comprometer el objetivo de modernidad e innovación en telecomunicaciones por parte de establecimiento hoteleros o comerciales derivado de la ley de renovación.

Todo ello teniendo presente que San Miguel se encuentra en el listado de municipios afectados por servidumbres aeronáuticas, afectando especialmente al término de El Guincho y las Chafiras.

El Plan Director del Aeropuerto de Tenerife Sur-Reina Sofía aprobado por Orden Fom/634/2002, de 14 de marzo, de cuya vigencia se extiende hasta el 2015, incluye espacios que garanticen su ampliación y desarrollo (previsiones de tráfico). En este sentido se prevé la ampliación del campo de vuelo mediante:

La construcción de una pista al Norte de la Pista actual, paralela y a 1350m de aquella.

La construcción de una pista paralela y a 850m al Sur de la nueva. Primando, en caso de retraso, la segunda sobre la primera.

En el mismo Plan Director se hace mención de la competencia autonómica en materia de ordenación del territorio y urbanismo apoyada en el marco definido de la Ley 8/1990 de 25 de julio de Reforma del Régimen Urbanístico y Valoración del Suelo y su consecuencia RD-ley 1/1992 por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Régimen del Suelo y Ordenación Urbana (hoy derogada por la Ley de Suelo de 2008) que establece un marco regulador y homogeneizado de aquellas. En el presente Plan se señalan como zonas especialmente afectadas la franja meridional, litoral y sublitoral de Granadilla de Abona (1990), y de las Chafiras (28/4/1983) y El Guincho (modificación parcial de su plan

especial de 1986) en el municipio de San Miguel, constituyendo igualmente áreas pobladas de interferencia, de suelo urbano y urbanizable, afectadas directamente por potenciales proyectos de ampliación hasta grados de contaminación sonora y por emisión de gases; dicha prescripción está prevista desde un principio en las NNSS de San Miguel de Abona aprobadas el 23 de abril de 1987, desde su Memoria en el apdo. IV Planeamiento Redactado y servidumbres Aeronáuticas.

Por todo ello se recomienda que los municipios afectados deban incluir los siguientes aspectos:

- Servidumbres aeronáuticas: a consecuencia de la ampliación del Aeropuerto se hace necesario notificar las limitaciones que se imponen a las zonas afectadas, como es la limitación de la altura en las construcciones del terreno afectado.
- Ruido y contaminación: se recomienda recalificar convenientemente el suelo para evitar tanto la acción del ruido y de los gases de las nuevas instalaciones aeroportuarias sobre zonas residenciales y turísticas, como los de humo sobre el propio aeropuerto procedente de industria próxima.

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

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

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

- las actuaciones de urbanización, siendo éstas:



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

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

- las actuaciones de dotación, considerando como tales las que tengan por objeto incrementar las dotaciones públicas de un ámbito de suelo urbanizado para reajustar su proporción con la mayor edificabilidad o densidad o con los nuevos usos asignados en la ordenación urbanística a una o más parcelas del ámbito y no requieran la reforma o renovación de la urbanización de éste.

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

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

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

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

- La garantía y protección del status jurídico del usuario turístico.

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

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

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

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

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

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



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

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

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

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

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

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

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

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

términos establecidos en la normativa sobre accesibilidad y supresión de barreras físicas y de la comunicación.

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

- f) Andenes situados dentro del recinto de la parcela, aptos para resolver la llegada y recepción de, al menos, un autocar y un turismo simultáneos, debiendo quedar resuelto el tráfico interno y su conexión con la red viaria pública. Para los establecimientos turísticos de menos de 100 plazas de alojamiento, así como para los establecimientos turísticos existentes, que por imposibilidad técnica no pudieran cumplir este requisito, se podrá reducir este índice de simultaneidad.*
- g) Superficie mínima de 9 metros cuadrados de parcela por plaza de alojamiento destinada a zonas ajardinadas. De ésta, 2 metros cuadrados podrán destinarse a zonas deportivas o recreativas.*

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

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

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

Infraestructuras y servicios mínimos:

- h) “Pavimentación de calzadas, aparcamientos, aceras y red peatonal, debidamente adaptados a la normativa de accesibilidad y supresión de barreras físicas y de la comunicación.*
- i) Redes independientes de distribución de agua potable y de riego. En todo caso, el abastecimiento de agua potable garantizará un volumen mínimo de 200 litros por plaza de alojamiento y día, en cada establecimiento, disponiendo, a su vez, de depósito de acumulación de 300 litros por plaza de alojamiento, capacidad que se elevará a 500 litros por plaza de alojamiento, si el abastecimiento proviene de medio diferente a la red general.*

- 
- j) Red de saneamiento que deberá garantizar el vertido final de las aguas residuales a una estación depuradora.*
 - k) Red subterránea de distribución de energía eléctrica.*
 - l) Instalación de alumbrado público con red subterránea.*
 - m) Jardinería en el sistema de espacios libres y viario público.*
 - n) Red telefónica subterránea y de servicios por cable.*
 - o) Red de extinción de incendios”.*

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

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

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

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

El Decreto 142/2010, de 04 de octubre, desarrolla la Ley 7/1995, de 6 de abril, de Ordenación del Turismo de Canarias, modificada por la Ley 14/2009, de 30 de diciembre, profundizando en aquellos aspectos dirigidos a la simplificación y racionalización de los requisitos exigibles con el objeto de crear el cauce adecuado para que la actividad turística de alojamiento alcance un mejor posicionamiento en el mercado internacional turístico, con las cotas de calidad

demandadas, pero también con una mayor capacidad de adaptación a nuevos productos o estrategias de comercialización.

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

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

- p) Hotelera.
- q) Extrahotelera.

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

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

- r) Hotel.
- s) Hotel urbano.
- t) Hotel emblemático.
- u) Hotel rural.

La modalidad extrahotelera comprende los siguientes tipos de establecimiento:

- v) Apartamento.
- w) Villa.
- x) Casa emblemática.
- y) Casa rural.



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

- **Establecimientos hoteleros:**

- Hoteles y hoteles urbanos en seis categorías identificables de una a cinco estrellas y una superior de cinco estrellas gran lujo.
- Hoteles emblemáticos y hoteles rurales en una única categoría identificable.

- **Establecimientos extrahoteleros:**

- Apartamentos en tres categorías identificables en tres a cinco estrellas.
- Villas, casas emblemáticas y casas rurales tendrán una única categoría identificable

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

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

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

- Anexo 1 (artículo 13.1). Distribución por zonas de los establecimientos turísticos de alojamiento.
- Anexo 2 (artículo 13.2). Zonas de los establecimientos turísticos de alojamiento con requerimientos mínimos de superficie útil. Los m² establecidos corresponden al cómputo de la superficie útil total para dos plazas.

- Anexo 3 (artículo 13.3). Superficies, condiciones y requisitos técnicos mínimos – hoteles cinco estrellas gran lujo.
- Anexo 4 (artículo 20.1). Tablas de equipamientos mínimos.
- Anexo 5 (artículo 23). Tablas de servicios mínimos incluidos en el precio del alojamiento.

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

La letra b) de la Disposición Derogatoria Única de Decreto 142/2010, de 4 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de la Actividad Turística de Alojamiento y se modifica el D. 10/2001, de 22 de enero, por el que se regulan los estándares turísticos. («B.O.C.» 15 octubre), que deroga el D [CANARIAS] 23/1989, 15 febrero, sobre ordenación de apartamentos turísticos («B.O.C.» 3 abril), excepto los anexos I y II, será de aplicación únicamente a los apartamentos clasificados en 1 y 2 llaves y a las villas de 4 y 5 llaves existentes a la fecha de entrada en vigor de este Decreto.

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

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



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

Establece en su artículo 7:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



b) El deber de entregar a la Administración competente el suelo para dotaciones públicas relacionado con el reajuste de su proporción, podrá sustituirse, en caso de imposibilidad física de materializarlo en el ámbito correspondiente, por la entrega de superficie edificada o edificabilidad no lucrativa, en un complejo inmobiliario, situado dentro del mismo, tal y como prevé el artículo 17.4 , o por otras formas de cumplimiento del deber en los casos y condiciones en que así lo prevea la legislación sobre ordenación territorial y urbanística.”

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

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

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

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

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

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

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

10. Ley 14/2003, de 8 de abril, de Puertos de Canarias, modificada por Ley 5/2007, de 16 de marzo de 2007. Decreto 52/2005, de 12 de abril, por el que se aprueba el Reglamento de desarrollo y ejecución de la Ley de Puertos de Canarias, modificado por el Decreto 99/2013, de 26 de septiembre.

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

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



11. Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación Ambiental

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

12. Otra legislación de aplicación:

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

6. Ley 51/2003, de 2 de diciembre, de Igualdad de Oportunidad, No Discriminación y Accesibilidad Universal (BOE núm. 289/2003, de 3 de diciembre).
7. Real Decreto 505/2007, de 20 abril, por el que se aprobaron las Condiciones Básicas de Accesibilidad y No Discriminación de las Personas con Discapacidad para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados y edificaciones (BOE Nº 113, de 11 de mayo de /2007).
8. Orden Viv/561/2010, de 1 de febrero, por la que se desarrolla el Documento Técnico de Condiciones Básicas de Accesibilidad y No Discriminación para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados (BOE núm. 61/2010, de 11 de marzo).
9. Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación (BOE núm. 266/1999, de 6 de noviembre).
10. Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo, por el que se aprueba el Código Técnico de la Edificación (BOE Nº 74, de 28 de marzo de 2006).
11. Ley 9/2014, de 9 de mayo, General de Telecomunicaciones.
12. Ley 1/2013, de 25 de abril, de modificación del Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias, aprobado por Decreto Legislativo 1/2000, de 8 de mayo.
13. Ley 9/1991, de 8 de mayo, de Carreteras de Canarias (BOC nº 63, de 15 de mayo de 1991).
14. Decreto 131/1995, de 11 de mayo, por el que se aprueba el Reglamento de Carreteras de Canarias (BOC nº 109, de 21 de agosto de 1995).
15. Decreto 112/2002, de 9 de agosto, de traspaso de de funciones de la Comunidad Autónoma de Canarias a los Cabildos Insulares en materia de explotación, uso y defensa y régimen sancionador de las carreteras de interés regional (BOC nº 110, de 16 de agosto de 2002).
16. Texto Refundido de la Ley de Puertos del Estado y de la Marina Mercante, aprobado por Real Decreto Legislativo 2/2011, de 5 de septiembre.



3 INFORMACIÓN

3.1 ÁMBITO DE ESTUDIO

El ámbito de estudio del presente Plan de Modernización, Mejora e Incremento de la Competitividad se sitúa en San Miguel de Abona, municipio del Sur de la isla de Tenerife, a una distancia de 60 kilómetros aproximadamente de la capital insular (Santa Cruz de Tenerife) y de 3 kilómetros del Aeropuerto Reina Sofía. Abarca parte de la plataforma costera situada al sur de la autovía Tf-1 y cuenta con una superficie de casi 510Ha y 3km de costa y representa una zona relativamente llana con una pendiente media del 4,5%.

Está limitado al Este por el barranco de San Blas (que a su vez lo separa del término municipal de Granadilla de Abona) y la Reserva Ambiental San Blas, y al Oeste por el barranco de Archiles. Como telón de fondo, encontramos el paisaje formado por el alineamiento de conos volcánicos de Guargacho. Sus condiciones climáticas (altas temperaturas y baja pluviosidad) lo hacen atractivo para el turismo.

El ámbito está dedicado principalmente al uso turístico, con una oferta de calidad fuertemente vinculada al golf y que además cuenta con un puerto deportivo (La Marina de San Miguel) como oferta complementaria. Por otra parte, también, hay numerosas promociones pensadas para segunda residencia. Las tipologías edificatorias son variadas, predominando las edificaciones pequeñas, de dos plantas de altura, aisladas o en hilera, integradas en las áreas verdes. Sin embargo cerca de la costa, aumenta la superficie y la altura de las edificaciones, ya que es donde se han concentrado los hoteles.

El ámbito de estudio parte de la zona turística delimitada pero el PTOTT, pero se amplía para incluir en su totalidad el SU-T2 y así como la parte residencial del SU-T4, ya que en estas franjas se sitúan las dotaciones de cesión obligatoria correspondientes a dichos sectores y, por tanto, para elaborar el diagnóstico es imprescindible contar con ellas.



Imagen: Ámbito de estudio del PMMIC. Elaboración: Propia

3.2 CARACTERIZACIÓN AMBIENTAL DEL ÁMBITO DE COSTA SAN MIGUEL

Considerando los aspectos geológicos, el ámbito de referencia territorial del Plan, se caracteriza por la superposición de sucesivas coladas basálticas fundamentalmente pertenecientes al segundo ciclo eruptivo de la isla. También son frecuentes las manifestaciones explosivas que expulsan grandes cantidades de pómez, dispuestas en forma de depósitos o mantos pumíticos, y conocidos localmente como tosca. Esto ha determinado la geomorfología del ámbito, caracterizado por una costa acantilada, que por efectos de la erosión ha dado lugar a playas de callaos, como la playa de San Blas. En el caso de requerir una información ambiental más detallada del ámbito, ésta se encuentra desarrollada en el apartado 3.1 del ISA del presente PMMIC:

Áreas de interés florístico

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

En base a los criterios anteriores y según lo dispuesto por la Directiva 92/43/CEE, relativa a la conservación de los hábitats naturales y de la fauna y flora silvestres, y posteriormente por Ley 42/2007, de 13 de diciembre, del Patrimonio Natural y de la Biodiversidad (en adelante, Ley 42/2007), esta formación vegetal pertenece al Hábitat Natural de Interés Comunitario (HNIC) del Anexo I denominada Matorrales termomediterráneos y preestépicos, cuyo código indicativo es el 5330. A pesar de no ser un HNIC prioritario para la propia Directiva, la fragilidad y sensible reducción de su distribución, así como el aumento de la fragmentación, le otorgan un notable interés para su protección y conservación.

Áreas de interés faunístico

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



Se incluye toda la franja marina frente a la que se asienta el ámbito de actuación está declarada como Zona Especial de Conservación (ZEC) con la denominación de “Sebadales del Sur de Tenerife”. Figura la presencia de los hábitats y especies como los “bancos de arena cubiertos permanentemente por agua marina, poco profunda”, la asociación *Cymodoceetum nodosae* y de las especies de interés comunitario tortuga boba (*Caretta caretta*) y delfín mular (*Tursiops truncatus*).

Espacios naturales protegidos

En el entorno del ámbito de estudio del presente Plan de Modernización se localiza con carácter limítrofe la siguiente área protegida:

Zona de Especial Conservación de los Sebadales del Sur de Tenerife

Toda la franja marina frente a la que se asienta el ámbito de estudio está declarada como Zona Especial de Conservación (ZEC) con el código 73_TF. Entre los motivos que justificaron su declaración como espacio perteneciente a la Red Natura 2000.

Como especies de interés comunitario se encuentran:

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

Como hábitats de interés comunitario se identifican los siguientes:

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

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

Por otro lado a más de un kilómetro de distancia del ámbito de ordenación, hacia el oeste se encuentra el Monumento Natural “Montaña Amarilla” perteneciente a la Red Canaria de Espacios Naturales.

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

3.3 TRAMA URBANA

Al ámbito de Costa San Miguel se accede a través del polígono industrial de las Chafiras y por la carretera a Los Abrigos (TF-65). Una vez en el interior de las distintas urbanizaciones, la circulación se realiza por calles sinuosas, normalmente de un solo sentido, en las que es imposible hacerse una idea de conjunto y que, al mismo tiempo, dan gran privacidad a los establecimientos turísticos y las viviendas.

Existen líneas claras que separan unas urbanizaciones de otras, permitiéndonos dividir la parte urbana del ámbito en cuatro áreas fácilmente identificables. Cada área ha sido planificada en un momento diferente con su propio instrumento de planeamiento por lo que tienen características que las diferencian unas de otras. De esta forma encontramos: Golf del Sur, Amarilla Golf, San Blas y Atlantic Resort Villas (El Carmen).



Imagen: Áreas San Miguel. Elaboración: Propia.

Además quedan dos sectores de suelo urbanizable que no han sido desarrollados. El Sector SUT.5 comprende los suelos del primitivo Plan Parcial Amarilla Golf que quedaron segregados y que se corresponden con la zona central del sector inicial. En ellos las NNSS prevén la implantación de un tercer campo de golf de 18 hoyos. El Sector SUT.1 está integrado por otro lote de suelo de menor dimensión, situado entre Golf del Sur, el sector SUT.2 y la carretera a Los Abrigos.

En cambio, el Sector SUT.3, situado entre el sector SUT.5 y la Montaña y el Barranco de Los Erales, que inicialmente era un suelo urbanizable, fue clasificado como rústico de protección territorial en aplicación de las determinaciones de la Disposición Adicional Cuarta de la Ley 19/2003, de 14 de abril, por la que se aprueban las Directrices de Ordenación General y las Directrices de Ordenación del

Turismo; lo que se confirma con la declaración de la Presidencia del Gobierno de Canarias de 29 de julio de 2004. Este cambio aún no ha sido considerado en el instrumento de planeamiento general.

Amarilla Golf

Es el área más occidental del ámbito de estudio (teniendo por borde Oeste el barranco de Los Erales). Su uso es básicamente residencial; sin embargo posee un campo de golf y un puerto deportivo (La Marina San Miguel). El campo de golf está en uso y bien cuidado, pero gran parte de sus bordes, en especial los que dan al suelo rústico, han quedado sin tratar, al igual que las parcelas que no se han edificado dentro de la urbanización. El encuentro con la costa tampoco ha sido tratado, salvo por el acondicionamiento de un sendero que pasa junto al campo de golf y en el que en ciertos puntos se solapa la actividad de paseo con la deportiva del campo de golf, haciéndolas incompatibles en algunos momentos. Sin embargo el campo de golf junto al mar tiene gran potencial como imagen turística.



Imagen: Paleta colores de Amarilla Golf. Elaboración: Propia

Golf del Sur

Se encuentra al Este de Amarilla Golf y se ha desarrollado casi en su totalidad. A pesar de ello, tiene dos edificaciones de grandes dimensiones de las que sólo se ha levantado la estructura, lo que deteriora la imagen global del área. El paseo marítimo en esta área se ha ejecutado a tramos, quedando interrumpido a la altura de la gran parcela cuya edificación está sin terminar (parcela CCV del Plan Parcial de Golf del Sur). Cerca de La Marina, el paseo cobra cierta actividad gracias a los locales del establecimiento Aguamarina. Sin embargo, a pocos metros hacia el Oeste, el tratamiento del paseo se interrumpe y sólo queda un camino de tierra que lo conecta con la avenida del Atlántico y un sendero peatonal que enlaza con La Marina de San Miguel a través de la playa de San Salvador.



Imagen: Paleta colores de Golf del Sur. Elaboración: Propia

San Blas

Situado al Este de Golf del Sur, se encuentra el hotel Sandos San Blas Reserva Ambiental, de creación más reciente. Se ha acondicionado una zona de baño en el mar, una de las pocas del municipio. Desde San Blas arranca un sendero que lleva al paseo litoral del Golf del Sur, pero no es accesible ni está acondicionado. Este sendero se prolonga también hacia Los Abrigos. Al Norte del hotel se encuentra la reserva ambiental; al Oeste hay una urbanización residencial.



Imagen: Paleta colores de San Blas. Elaboración: Propia

Atlantic Resort Villas

Es el área que se corresponde con el Plan Parcial El Carmen y se encuentra al Norte de Golf del Sur, siendo el área más alejada del mar. Se trata principalmente de una urbanización cuyo uso en planeamiento es turístico y que cuenta con plazas con autorización previa. Está vallada perimetralmente y con viario únicamente peatonal en su interior. Al Norte de la urbanización tiene una franja de manzanas de uso comercial-industrial, integrada en la trama urbana de Las Chafiras, con espacios libres, equipamientos y dotaciones que no han sido ejecutados. Los accesos a Golf del Sur y a Amarilla Golf se realizan a través de dos vías que discurren junto al área de Norte a Sur, por lo que es importante para la imagen turística general del ámbito. Tanto al Este como al Oeste limita con suelo urbanizable que no ha sido desarrollado.



Imagen: Paleta colores de Atlantic Resort Villas. Elaboración: Propia

3.3.1 Transformación

El fenómeno turístico ha dado lugar a una efectiva primacía del litoral, frente al papel que habían jugado las medianías, en la articulación del territorio de la zona Sur de Tenerife. Durante los años sesenta y setenta, se tomaron decisiones de alcance insular dirigidas a desarrollar nuevos enclaves turísticos a lo largo de toda la franja litoral desde El Médano hasta el Acantilado de Los Gigantes y que iban en consonancia con una estrategia económica de carácter nacional. Entre ellas, la decisión de trasladar el área aeroportuaria principal, con la construcción del aeropuerto Reina Sofía, al municipio de Granadilla (en íntima relación con la creación de la TF-1, de unión entre la capital insular y la creciente área turística del Sur).

En este contexto y dentro del ámbito de estudio, a principios de 1966 se aprobó el Plan de Promoción Turística “El Guincho” y en 1967 se creó el Centro de Interés Turístico Nacional. A partir de 1971 se comenzaron a edificar diversos complejos de apartamentos y chalets, pero esta actividad se vio interrumpida con la llegada de la crisis inmobiliaria y la quiebra de la sociedad promotora. En esas fechas además se construyó el aeropuerto Reina Sofía y las servidumbres aeronáuticas afectaron la zona. Como consecuencia de ello, la urbanización quedó abandonada, deteniéndose el desarrollo turístico de San Miguel de Abona.

No fue hasta principios de los años 80 que volvió a retomarse, con el desarrollo del campo de golf, esta vez bajo el nombre de Golf del Sur. Esto surgió por dos razones fundamentales: porque el nivel económico alcanzado por el turista medio que elegía Canarias como destino le permitía acceder a la práctica de este deporte (al que, por su costo, sólo pueden acceder los niveles medios y altos) y porque la construcción del campo de golf (que también es rentable en sí mismo) justificaba la implementación de más alojamiento, normalmente hoteles y viviendas de baja densidad. Alojamiento que no siempre estaba dirigido a la población turista, pero con fácil salida, debido a la calidad media de sus construcciones y al componente de exquisitez que los campos de golf transmiten.

Algunos de los edificios terminaron de construirse a finales de los ochenta (es el caso de Fairway Village o San Miguel Village); sin embargo otras edificaciones tardaron más tiempo en ser retomadas, bien entrados los noventa (algunas viviendas unifamiliares de Álamo Park o el hotel Tenerife Golf), o ya en la década de 2000 (el hotel Aguamarina y el Náutico Suite). Algunas edificaciones fueron

demolidas y después levantados nuevos edificios (los complejos de Winter Gardens, Duquesa del Mar y los edificios de viviendas situados al Norte de ellos). Sin embargo hay un complejo hotelero de grandes dimensiones y un edificio residencial que han quedado sin terminar, causando un impacto visual tanto por ser edificios de gran tamaño, visibles desde diferentes lugares del ámbito, como por el mal estado del vallado de las parcelas.

A su vez, a mediados de los años ochenta, nace otro proyecto turístico, Amarilla Golf, con similares características. En diciembre de 1986 se aprueba el Plan Parcial, que viene acompañado de numerosos proyectos de complejos turístico-residenciales que se edifican al mismo tiempo que se acondiciona el campo de golf. Sin embargo, las graves carencias con las que se desarrolló esta promoción, dieron origen en 1997 a la apertura de un expediente de disciplina y de sustitución del promotor, a solicitud del Ayuntamiento de San Miguel, que culminó con la asunción por parte de la administración insular de las responsabilidades inherentes al proceso urbanizador pendiente y la división del suelo en dos sectores. Se trataba de proteger a toda costa los derechos consolidados de terceros compradores de buena fe y de preservar la buena imagen del municipio como destino turístico.

A finales de la década de los 90 con el plan parcial San Blas se inicia un tercer proceso de expansión de la planta turística, en el que también se realiza otro proyecto singular, el Atlantic Resort Villas con el plan parcial El Carmen.

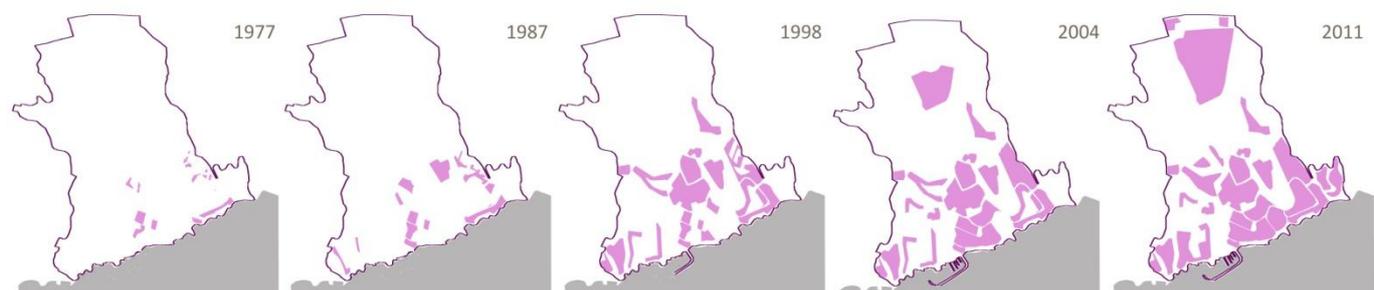


Imagen: Evolución de la trama urbana de San Miguel. Elaboración: Propia

3.3.2 Morfología urbana

Debido a la inclusión de los campos de golf como parte de la trama urbana, la abundancia de calles en fondo de saco y la práctica inexistencia de vías de borde, es difícil tener conciencia de manzanas como tales en gran parte del ámbito. Las manzanas en las que se encuentran los campos de golf tienen una escala más territorial que urbana. Por su parte, las manzanas litorales son excesivamente largas y suponen una barrera entre el resto del área y el mar.



Imagen: Imágenes de los núcleos de Costa San Miguel. Elaboración: Propia.

Gran parte del área tiene una edificabilidad nula o casi nula (los campos de golf, las zonas de excesiva pendiente, los espacios libres y las parcelas vacantes). En la franja costera, desde San Blas hasta el centro de Amarilla Golf, y el borde Oeste de Golf del Sur (donde está la mayoría de los establecimientos de alojamiento hotelero) se encuentran las parcelas con mayor edificabilidad de Costa San Miguel, lo que refuerza el efecto pantalla creado por la falta de viario transversal. Entre estos dos extremos se encuentra la mayoría de las parcelas, con una edificabilidad de menos de $0,8 \text{ m}^2\text{c}/\text{m}^2\text{s}$.

Toda la edificación del ámbito está retranqueada con respecto al lindero frontal. Al producirse este hecho en ambos lados de las vías, teniendo en cuenta el ancho de éstas y que la edificación no tiene gran altura, no se producen situaciones de falta de distancia de separación entre edificios en relación con su altura. Todo el ámbito mantiene una imagen desahogada en este sentido.

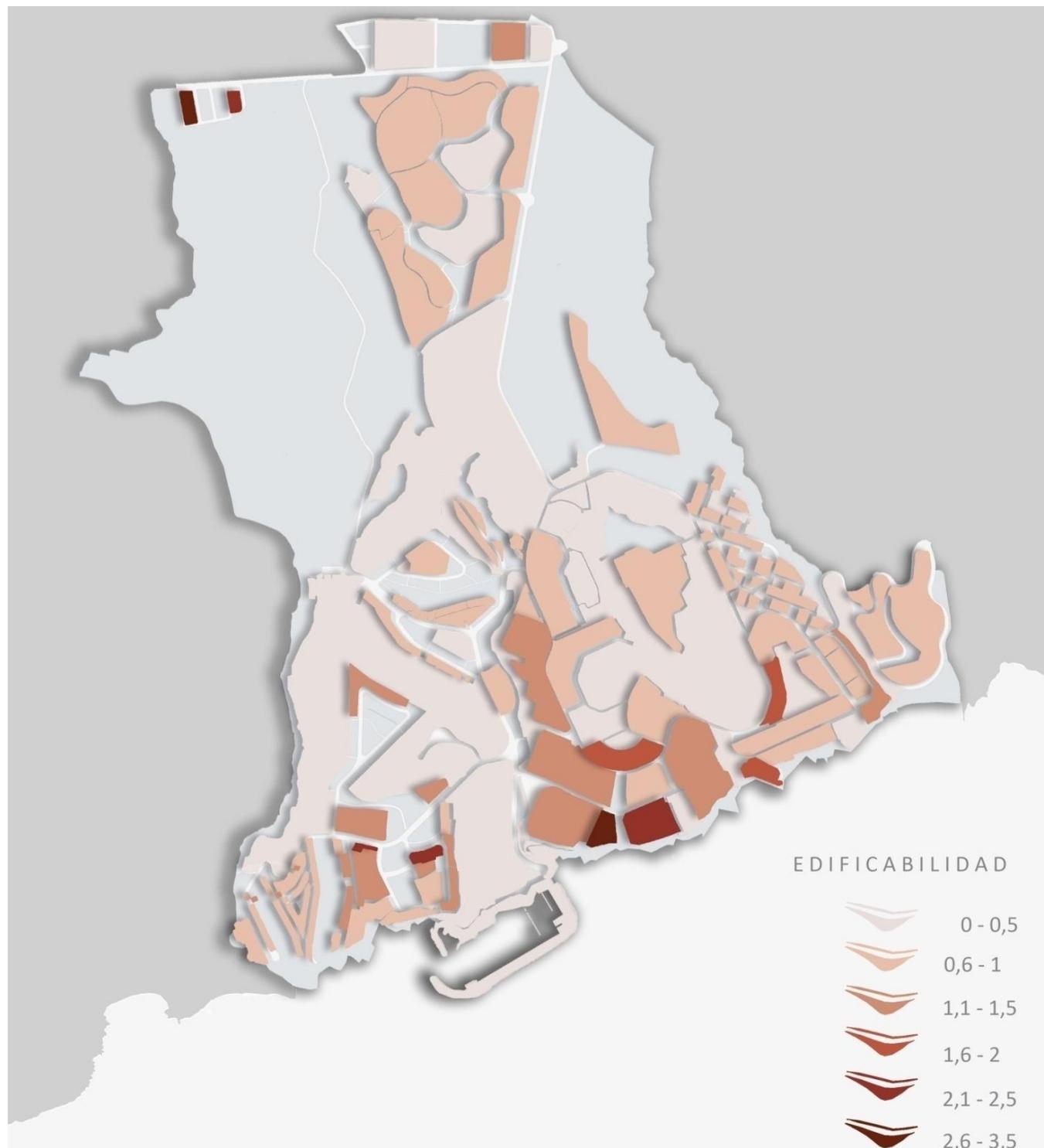


Imagen: Edificabilidad existente. Elaboración: Propia

Golf del Sur

Fue planificado en torno al campo de golf, planteándose este en la zona Norte, dejando la zona Sur (más cercana a la costa) para la localización del grueso de los establecimientos turísticos y los complejos residenciales.

Únicamente un establecimiento extra hotelero y una urbanización que en la actualidad es residencial, aunque fue turística, se encuentran en el interior del campo de golf.

En el área conviven las edificaciones de pequeña dimensión, aisladas y agrupadas, con la edificación en bloque de unas 4 plantas, que se encuentra principalmente en el Suroeste del área, junto a edificación mixta consistente en bloques altos, en torno a las 6 plantas, alternados con piezas más pequeñas y formando líneas curvas potentes dentro de la parcela. La mayor altura se alcanza en unos edificios de residencia plurifamiliar situados en la zona Sur de la avenida José Manuel Galván Bello (uno de ellos sin terminar de construir) que alcanza las 8 plantas de altura.

La edificación que rodea el campo de golf y la que está dentro de él es, prácticamente toda, aislada o agrupada de 1 y 2 plantas, lo que, unido a la vegetación, da una imagen de ciudad jardín.

En el extremo Sureste del campo, el terreno tiene un desnivel considerable y la edificación es aterrizada. Más hacia la costa, la pendiente disminuye y se da la edificación horizontal, aunque con un ligero aterrazamiento, limitada por dos bloques altos en los extremos.



GOLF DEL SUR

Imagen: Golf del Sur. Elaboración: Propia.

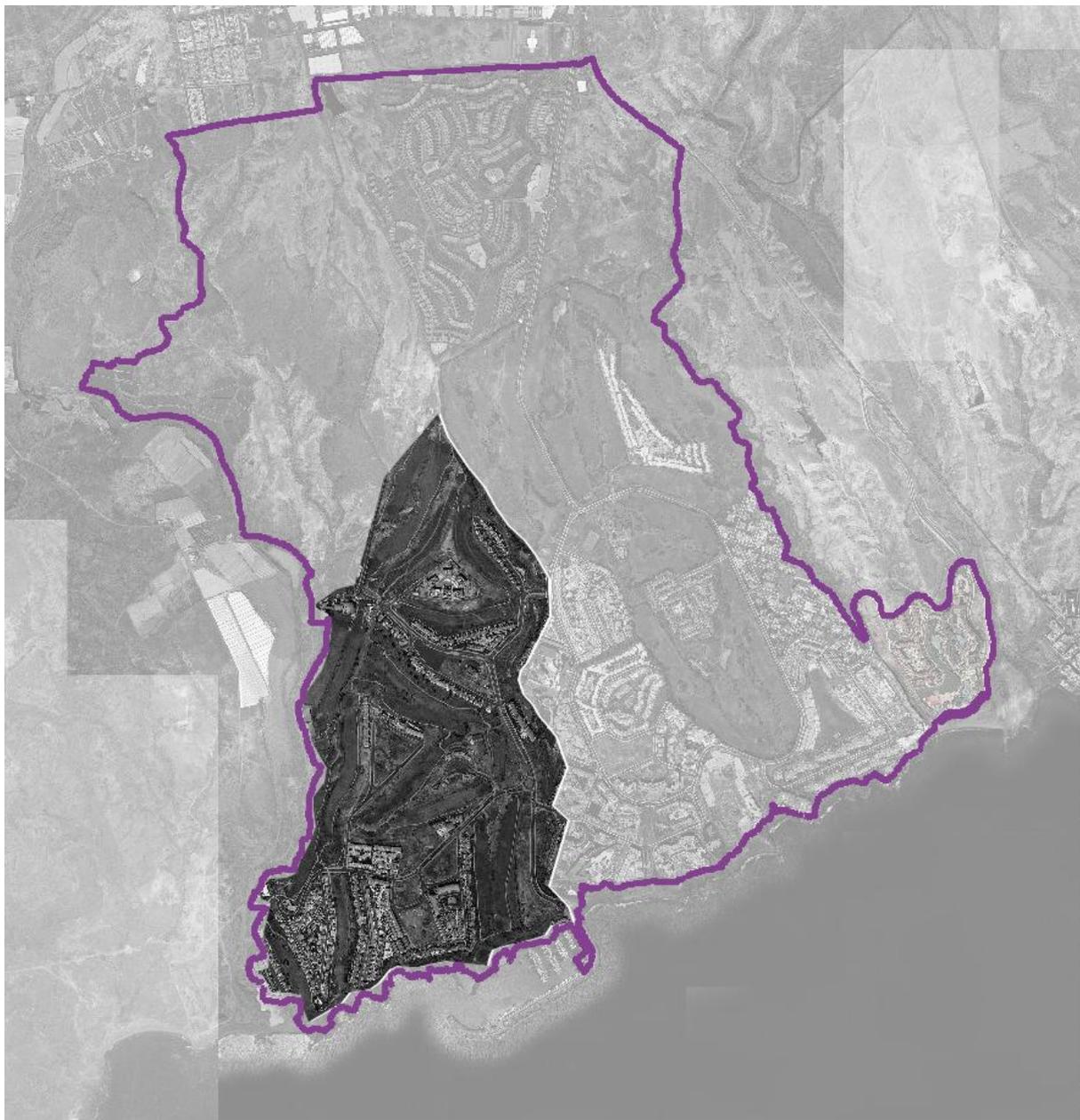
Amarilla Golf

También se encuentra estructurada en torno a un campo de golf, pero de forma que el campo va zigzagueando y la edificación se sitúa en los intersticios generados por la disposición de los hoyos. De esta manera no se crea una primera línea de edificios que cierra la visión del mar, sino que el campo de golf se asoma hasta la costa en varios puntos.

A pesar de estar en aparente contigüidad con Golf del Sur y poseer un destino similar, sólo posee dos puntos de conexión con esa zona salvando el barranco del Saltadero, uno en la avenida del Atlántico y otro, abierto recientemente, en la zona Norte de Amarilla Golf hacia la avenida José Manuel Galván Bello.

En el área conviven indistintamente edificaciones aisladas y agrupadas (tanto en línea como horizontal y aterrazada) con bloques medios, que tienen entre 1 y 3 plantas, salvo dos líneas aisladas de edificios que alcanzan las 4 plantas. No hay edificaciones de gran tamaño.

Hay tres edificaciones singulares, una de ellas por debajo de la rasante del terreno, la segunda en el extremo de una manzana larga a la que se accede por unas escalinatas en los lados cortos y tiene un arco de acceso en el medio y la otra, una edificación exenta que está bastante deteriorada. Quedan numerosas parcelas sin edificar.



AMARILLA GOLF

Imagen: Amarilla Golf. Elaboración: Propia.

San Blas

Una vía sinuosa perimetral al hotel y otra en la zona residencial configuran toda su trama urbana, que se enlaza al Este con la carretera a Los Abrigos y al Oeste, cruzando un barranquillo, con una calle secundaria de Golf del Sur. De ello resultan únicamente tres manzanas: la del hotel, otra en la que se encuentra la mayoría de la edificación residencial y una tercera, más pequeña, con el resto de la edificación.

La edificación residencial es agrupada; se trata de cuerpos pequeños, de dos plantas de altura, formando líneas con pequeños retranqueos y desplazamientos, pero que, al estar aupados sobre un zócalo común de aparcamiento en planta baja, cerrado con un muro continuo de piedra, en muchas zonas cobra gran altura.

El hotel, en cambio, es de tipo mixto, formado por bloques de 4 plantas que van perdiendo altura hacia el mar.



SAN BLAS

Imagen: San Blas. Elaboración: Propia.

Atlantic Resort Villas

Dentro del área del plan parcial, la trama urbana existente es la que pertenece a Las Chafiras (aunque faltan por ejecutar dos de estas vías en cuadrícula), ya que en el interior del complejo el viario es privado y está compuesto por vías sinuosas entrelazadas, de uso peatonal, que dan acceso a la edificación que se sitúa en sub-parcelas rodeada de espacio libre.

La forma en que se distribuyen las sub-parcelas permite que tengan servicios comunes como piscina y solárium. Los coches se aparcan en los límites de la urbanización.

La edificación es agrupada, con diferentes maneras de agregar piezas pequeñas, formando líneas de diversos tamaños, en su mayoría curvas, sensiblemente paralelas. Hay distintas tipologías, aisladas, pareadas y adosadas, pero todas siguiendo estas líneas. La que configura el borde Nor-noreste tiene 3 plantas de altura y acceso a dos plantas desde el exterior, ya que la tercera es tipo dúplex. El resto de la edificación del área es de 2 plantas.



ATLANTIC RESORT VILLAS

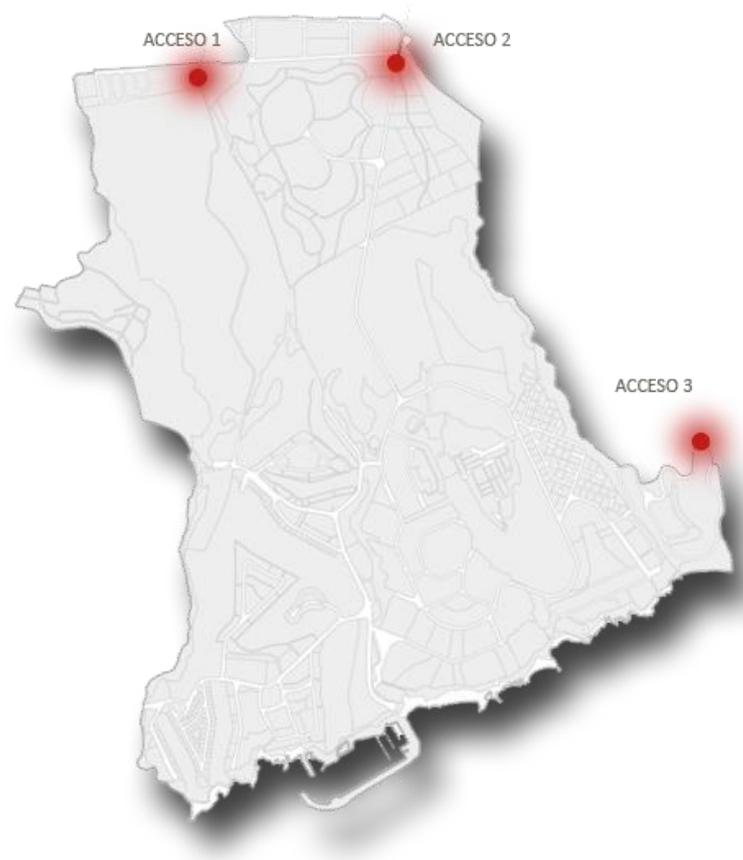
Imagen: Atlantic Resort Villas. Elaboración: Propia.

3.4 TRAMA VIARIA

La calle es el elemento caracterizador de la ciudad, su evolución como forma y como concepto, explica de alguna manera la propia transformación de la ciudad.

La historia del entramado viario de Costa San Miguel se remonta a principios de los años 70. Hasta entonces Costa San Miguel era la explotación de tomates más grande del municipio.

El viario actual comienza con la Vía de Penetración de las obras de la Urbanización El Guincho.



Esquema: Relación de entradas al sistema viario de Costa San Miguel. Elaboración propia.



3.4.1 Jerarquización

El ámbito turístico de Costa San Miguel cuenta con tres puntos de acceso al ámbito:

- **Acceso 1:** este acceso enlaza el polígono industrial Las Chafiras con la Urbanización El Guincho, a través de la calle Lugar Golf del Sur.
- **Acceso 2:** desvío en la TF-65 hacia la avenida El Guincho, aproximadamente en el PK 9+300.
- **Acceso 3:** desvío en la TF-65, aproximadamente en el PK 10+700, hacia San Blas (Avda. Grañamora – C/El Cardonal).

Los tres accesos al ámbito se realizan desde las salidas situadas en la TF-1, la 62 en sentido Guía de Isora y la salida 69 en sentido Santa Cruz.

Desde las vías de acceso, la red viaria se organiza en varios niveles.

- Primer orden
- Segundo orden
- Tercer orden
- Peatonal

Las vías de primer orden se caracterizan por ser las principales arterias de circulación, son de doble sentido en su mayoría, con una sección generalmente superior al resto de vías, además presentan características geométricas y funcionales favorables para el tráfico de vehículos principalmente.

Por otro lado, los altos niveles de tráfico por estas vías generan mayor contaminación y ruido dando como resultado una peor calidad ambiental y escénica.

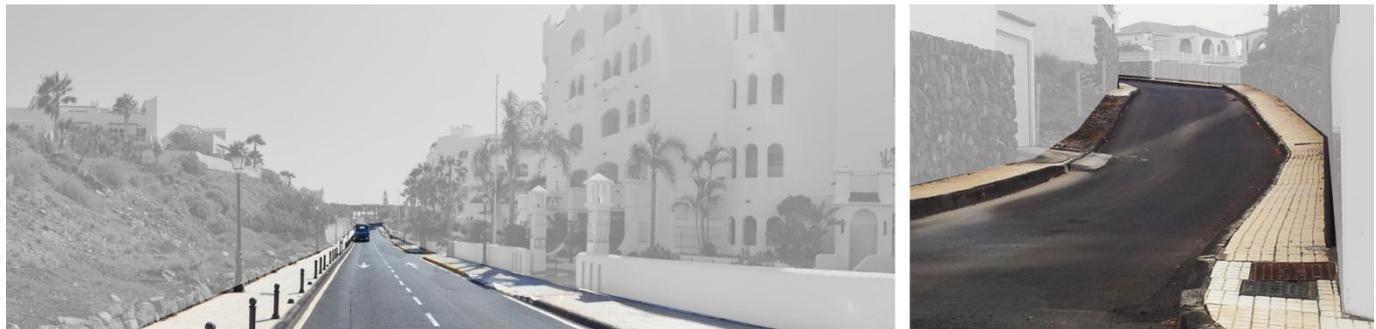
Es por ello que estas vías principales de mayor tráfico rodado se encuentran ligeramente apartadas de la línea de costa.

En Costa San Miguel parte del viario de primer orden son: la vía que discurre por la principal zona comercial del ámbito, la avenida José Miguel Galván Bello y las dos vías principales de acceso al núcleo, Lugar Golf del Sur y la Avenida El Guincho.

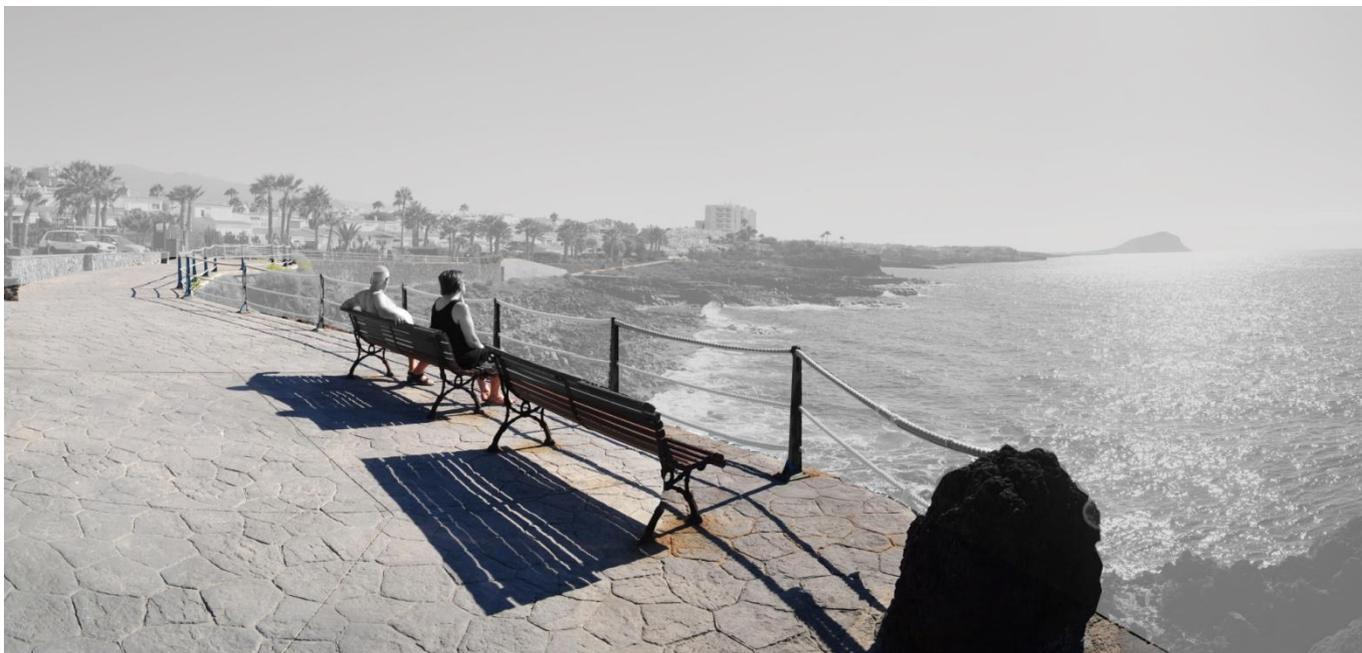


Imagen: Vía de primer orden. Elaboración propia

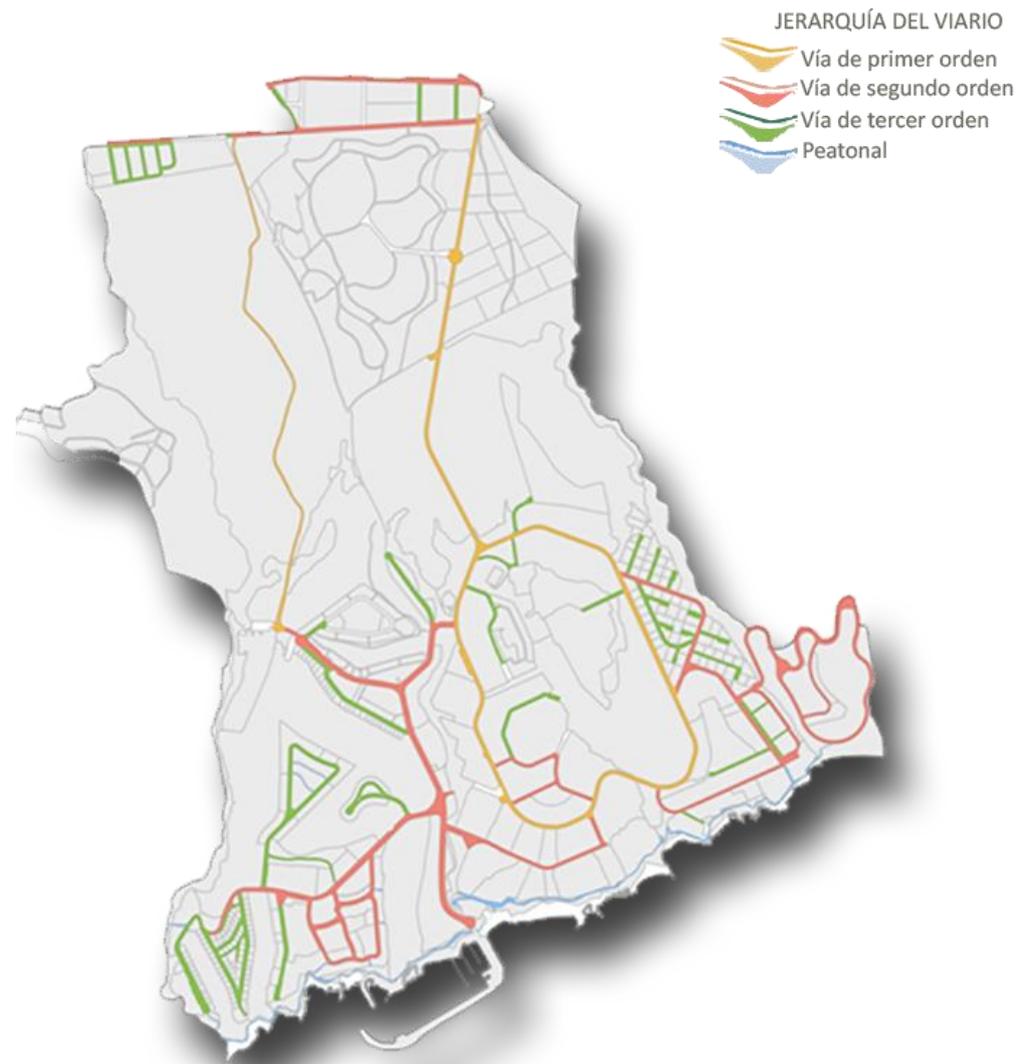
El resto del viario interior se conforma por vías de segundo y tercer orden, que forman retículas y envuelven las distintas manzanas.



Imágenes: Vías de segundo y de tercer orden. Elaboración propia



El viario predominante en Costa San Miguel es el de segundo y tercer orden. El peatonal es bastante escaso en este núcleo turístico, ya que prácticamente se encuentra en el frente costero, que además se encuentra ejecutado de forma discontinua. A continuación se muestra un esquema de la jerarquización del viario existente en Costa San Miguel:



Esquema: jerarquía del viario. Elaboración propia.

El trazado viario de Costa San Miguel se adapta a la orografía de la zona, esto se traduce en vías con pendientes suaves en prácticamente en la totalidad del ámbito de estudio, inferiores al 6%, favorable para los modos no motorizados. En la siguiente imagen se muestra un esquema de las pendientes longitudinales de la zona:



Esquema: pendientes del viario en Costa San Miguel. Elaboración propia.

3.4.2 Características y estados de conservación del viario

Se ha realizado una primera clasificación consistente en dividir el viario en calzada y aceras, y una segunda tipificación en la que se divide por materiales y estado de conservación.

- **ACERAS:** Costa San Miguel cuenta con aproximadamente 49.500 metros lineales de aceras.

A continuación se muestra una tabla resumen con los resultados del análisis:

TIPO DE MATERIAL ACERA	TOTAL METROS	PORCENTAJE	ESTADO DE CONSERVACIÓN	METROS	PORCENTAJE (%)
LOSETA	42.164,02	85,12%	Bueno	36.626,76	86,87%
			Regular	5.153,23	12,22%
			Malo	745,03	1,77%
TIPO DE MATERIAL ACERA	TOTAL METROS	PORCENTAJE	ESTADO DE CONSERVACIÓN	METROS	PORCENTAJE (%)
CEMENTO	4.314,74	8,71%	Bueno	1.965,66	45,56%
			Regular	1.631,83	37,82%
			Malo	717,24	16,62%
TIPO DE MATERIAL ACERA	TOTAL METROS	PORCENTAJE	ESTADO DE CONSERVACIÓN	METROS	PORCENTAJE (%)
ASFALTO	2.434,52	4,91%	Bueno	2.434,52	100,00%
TIPO DE MATERIAL ACERA	TOTAL METROS	PORCENTAJE	ESTADO DE CONSERVACIÓN	METROS	PORCENTAJE (%)
OTRO	623,03	1,26%	Regular	623,03	100,00%

Tabla: Resumen estados de conservación y materiales en aceras. Elaboración propia

Como se observa en la tabla, el 85% de las aceras son de loseta. Respecto al estado de conservación, indicar que de los 49.500 metros de aceras, el 82% se encuentra en buen estado de conservación, el 15% en estado regular y sólo el 3% se encuentran en mal estado de conservación y por lo tanto sería necesario intervenir.



Imagen: Aceras y calzadas en mal estado de conservación. Elaboración propia.

- **CALZADAS:** Costa San Miguel, cuenta con aproximadamente 23.000 metros lineales de calzada.

Al igual que con las aceras se muestra una tabla resumen con los valores estudiados:

TIPO DE MATERIAL	METROS	PORCENTAJE	ESTADO DE CONSERVACIÓN	METROS	PORCENTAJE (%)
ASFALTO	26.390,97	100%	Bueno	16.878,92	63,96%
			Regular	8.229,35	31,18%
			Malo	1.282,70	4,86%

Tabla: Resumen estados de conservación y materiales en calzadas. Elaboración propia

El único material existente en la ejecución de las calzadas es el asfalto, con un 100% respecto al total. En relación al estado de conservación, el 64% de las calzadas se encuentran en buen estado de conservación, el 31% en estado de conservación regular y casi el 5% de ellas se encuentra en mal estado.

En Costa San Miguel se contabilizan aproximadamente, 3.732,11 metros de vías peatonales, destinadas exclusivamente para desplazamientos a pié. Destacar que el 100% de estas vías poseen un ancho inferior a 6 metros.



Imagen: Calzadas en mal estado de conservación. Elaboración propia.

TIPO DE MATERIAL	TOTAL METROS	PORCENTAJE	ESTADO DE CONSERVACIÓN	METROS	PORCENTAJE (%)
ASFALTO	233,46	6,27%	Bueno	233,46	100%
TIPO DE MATERIAL	TOTAL METROS	PORCENTAJE	ESTADO DE CONSERVACIÓN	METROS	PORCENTAJE (%)
CEMENTO	74,40	2,00%	Bueno	74,40	100%
TIPO DE MATERIAL	TOTAL METROS	PORCENTAJE	ESTADO DE CONSERVACIÓN	METROS	PORCENTAJE (%)
LOSETA	1473,25	39,55%	Bueno	960,84	65,22%
			Regular	512,41	34,78%



TIPO DE MATERIAL	TOTAL METROS	PORCENTAJE	ESTADO DE CONSERVACIÓN	METROS	PORCENTAJE (%)
OTROS	202,90	5,45%	Bueno	124,82	61,52%
			Regular	78,08	38,48%
TIPO DE MATERIAL	TOTAL METROS	PORCENTAJE	ESTADO DE CONSERVACIÓN	METROS	PORCENTAJE (%)
SIN PAVIMENTAR	1.741,11	46,74%	Regular	374,18	21,49%
			Malo	1366,93	78,51%

Tabla: Materiales y estado de las sendas peatonales. Elaboración propia.

Como se observa, casi el 50% de las sendas peatonales se encuentra Sin Pavimentar, además de éstas el 79% se encuentra en mal estado de conservación, lo que supone para el peatón un impedimento a la hora de realizar desplazamientos a pie. Respecto al estado de conservación general, el 37% de las sendas peatonales se encuentra en buen estado de conservación, el 26% en estado regular y en mal estado de conservación el restante 37%.

3.4.3 Condiciones de accesibilidad

La accesibilidad de la red peatonal, tanto de aceras, calles peatonales o caminos, son de muy difícil aplicación en una red heterogénea como esta, dado que en muchos casos depende de parámetros urbanísticos de desarrollo, o la relatividad al desplazamiento por parte del usuario.

La no continuidad en muchos casos de la red urbana peatonal, debido a la carencia o mal estado de las mismas, provoca el tránsito de peatones por la propia calzada lo que aumenta el riesgo de accidentes. Éste es el riesgo más importante que conlleva la discontinuidad de la red, pues la accesibilidad, en la inmensa mayoría de las situaciones, depende de la homogeneidad de aceras o de peatonales; es recomendable en todo caso una red en forma de malla con las características adecuadas, sobre todo geométricas para la comodidad de todos los usuarios.

La red peatonal del ámbito de estudio cuenta con un total de aproximadamente 53.000 metros y este espacio destinado exclusivamente al peatón se caracteriza por:

- Poseer una muy escasa trama peatonal.
- Los tramos existentes son poco anchos.
- Además destacar que algunos de estos tramos están sin pavimentar, lo que dificulta el acceso para cualquier tipo de usuario.

Se ha realizado un análisis de la aceras de Costa San Miguel para comprobar si éstas cumplen con los anchos suficientes para que los usuarios con movilidad reducida puedan hacer uso de ellas. Se han analizado dos tipos de datos, cuantitativamente el ancho de las aceras y cualitativamente el estado de la acera en función de la movilidad reducida.

Por tanto tras analizar los 49.500 metros lineales de aceras existentes en el núcleo, se tienen unos anchos de acera tales que:

ANCHOS DE ACERAS	METROS DE ACERA	PORCENTAJE (%)
Menores o igual a 1,40	5.057,11	10,21%
Entre 1,40 y 1,80	5.977,65	12,07%
Mayores o igual a 1,80	38.501,55	77,72%

Tabla: Longitudes y porcentajes de aceras respecto a los anchos en Costa San Miguel. Elaboración propia

En vista de los resultados obtenidos, se observa que en Costa San Miguel la mayoría de los metros lineales de aceras, es decir un 77,72%, corresponden a aceras mayores a 1,80 metros. Esto refleja que, la mayor parte de las aceras existentes poseen las dimensiones de longitud transversal adecuadas para cumplir con la Ley de Accesibilidad y Supresión de Barreras Físicas y de la Comunicación.



En la siguiente tabla se muestran los datos referentes a la valoración cualitativa de los viarios respecto a la Accesibilidad para Movilidad Reducida:

ACCESIBILIDAD MOVILIDAD REDUCIDA	LONGITUD (m) TRAMO	PORCENTAJE (%) (Longitud)
Buena	5.483,19	10,85%
Regular	10.720,16	21,22%
Mala	34.320,79	67,93%
TOTAL	50.524,14	100,00%

Tabla: Valoración cuantitativa respecto a la accesibilidad en Costa San Miguel. Elaboración propia

Estos valores reflejan que casi 70% de las aceras en Costa San Miguel tienen una mala accesibilidad para usuarios con movilidad reducida.

Si comparamos las tablas anteriores, se puede concluir que, pese a unos resultados óptimos en cuanto a la secciones de las aceras, hay que hacer una especial mención a que la mayor parte de las mismas se encuentran ocupadas por mobiliario urbano, predominando dicha ocupación por el alumbrado público, así como en algunos casos por mobiliario de establecimientos de restauración y comercios. Esto hace que a pesar de tener las secciones adecuadas no tengan la zona de tránsito peatonal adecuada a la Ley de Accesibilidad, Orden VIV/561/2010, que no se cumple en la mayoría de las aceras.



Imágenes: Aceras que no cumplen con la Ley de Accesibilidad. Elaboración propia

3.4.4 Tráfico y aparcamiento

La red de carreteras de Costa San Miguel no tiene grandes carencias en cuanto a accesibilidad se refiere, ya que la totalidad de sus vías urbanas e interurbanas se encuentran asfaltadas y no dispone de caminos de tierra que puedan hacer inaccesibles lugares del núcleo.

En cuanto al ancho de las vías, se tiene en su mayoría calzadas mayores a 3 metros o superiores, y tampoco se presentan zonas con problemas de giro de los vehículos para realizar diferentes maniobras.

El núcleo de Costa San Miguel presenta en general, facilidad para circular a través de sus calles sin problemas de tráfico denso. Es un núcleo turístico que cuenta con un número elevado de turistas que visitan el núcleo, aunque esto no provoca la masificación en sus calles.



Imágenes: Tipologías aparcamiento en Costa San Miguel. Elaboración propia

No se presentan importantes problemas de tráfico en todo el núcleo. El mayor inconveniente es que se debe recorrer gran parte del núcleo para poder realizar desplazamientos entre dos puntos. Se debe a que la avenida José Miguel Galván Bello, tienen un único sentido de circulación, y esto obliga a los vehículos a tener que rodear todo el núcleo, cuando necesitan hacer un cambio de sentido. Esta avenida tiene una longitud aproximada de 3 kilómetros.

Respecto al aparcamiento, el ámbito cuenta con un total de 4.310 plazas, de las cuales 1.191 de ellas están ubicadas en bolsas de aparcamiento, y 3.093 son plazas de estacionamiento en vía.

En cuanto a plazas destinadas a usuarios con movilidad reducida, sólo cuenta con 19 plazas en todo el ámbito. Y por último se reservan 7 plazas para operaciones de carga y descarga. El siguiente gráfico muestra como se distribuyen las distintas tipologías de aparcamiento.

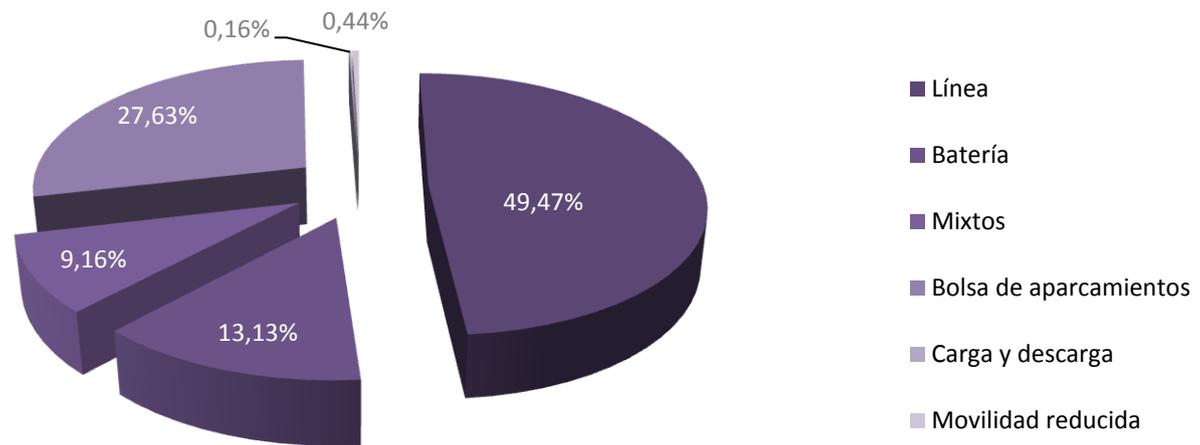


Gráfico: Resumen plazas de aparcamientos. Elaboración propia.

3.4.5 Transporte público

En Costa San Miguel operan 4 líneas regulares de guagua. La empresa que realiza el servicio se llama TITSA y tiene su sede en Santa Cruz de Tenerife.

Las paradas se encuentran localizadas según el plano adjunto:



Esquema: Paradas de guagua en Costa San Miguel. Elaboración propia

Las 6 paradas de guagua existentes se encuentran ubicadas en la Avenida José Miguel Galván Bello, esta avenida es una vía de primer orden.

Las paradas presentan una accesibilidad aceptable, aunque se pueden hacer mejoras en las mismas. Tienen zonas de sombra y bancos, menos una de las paradas que no tiene elementos de sombra para que la espera sea más cómoda para el usuario.



Imágenes: Paradas de guagua en Costa San Miguel. Elaboración propia

Se observa que la cobertura actual de guaguas, cubre el 42% del territorio total del ámbito de estudio. Destacar que la única zona que no queda cubierta por dicha cobertura es la zona de la Avenida El Guincho, principalmente la que afecta a la Urbanización Atlántico, la zona de Amarilla Golf y también se ve afectada la zona de San Blas, pero únicamente donde se encuentra ubicado el Hotel Sandos San Blas.

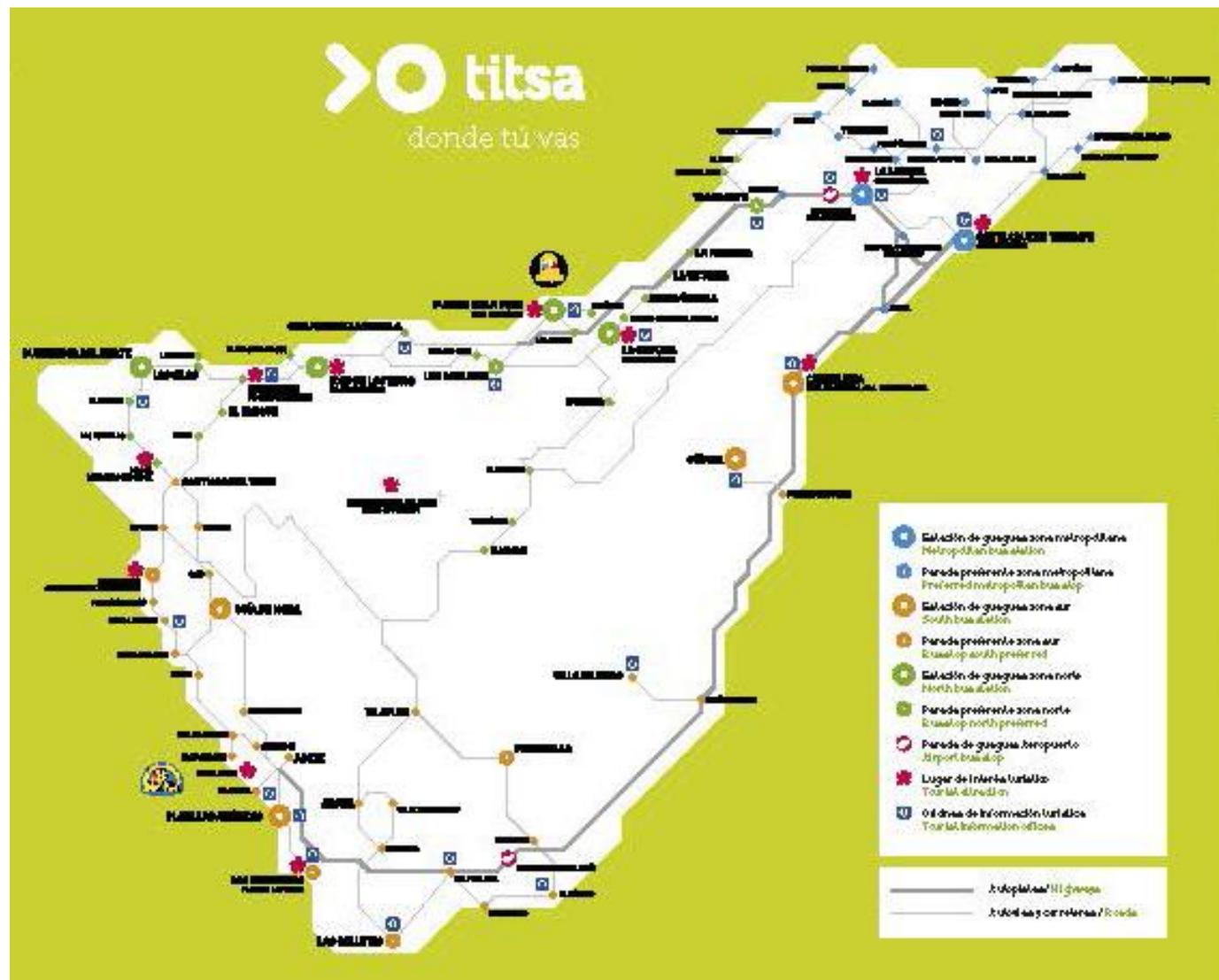


Imagen: Línea turística TITSA. Fuente: TITSA.

- **SERVICIO DE TAXIS:**

Actualmente en el núcleo de Costa San Miguel, además de un servicio de transporte público colectivo, existe otro realizado por taxis que mantienen conectado tanto el propio municipio como los limítrofes y la capital.

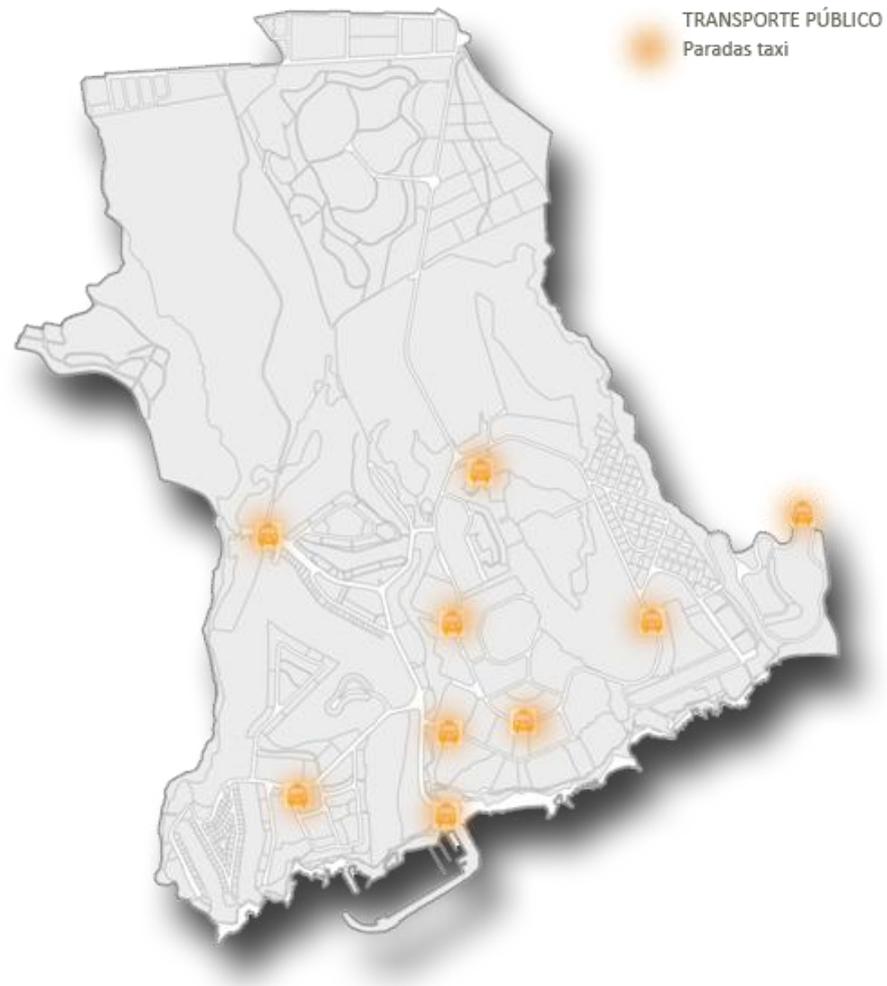
Se contabilizan 9 paradas de taxis, localizadas en el plano adjunto; cuatro en la avenida José Miguel Galván Bello y alrededores, una en la avenida Atlántico, una en el Puerto Deportivo, una próxima a la avenida M^a de los Ángeles Ascanio Cullén, una en Amarilla Golf y por último una en la zona de San Blas.



Imágenes: Paradas de taxi en Costa San Miguel. Elaboración propia

Prescindiendo de la aleatoriedad con la que se puede encontrar un taxi por la calle, la utilización del taxi respecto al transporte público u otro medio de transporte viene determinado de forma decisiva por la existencia de paradas en la proximidad del punto en el que se va a realizar el viaje.

Las paradas se localizan en el siguiente mapa:



Esquema: Localización paradas de taxis en Costa San Miguel. Elaboración propia

Se observa que la cobertura actual de taxis, cubre casi el 60% del territorio total del ámbito de estudio. Destacar que la única zona que no queda cubierta por dicha cobertura es la zona de la Avenida El Guincho principalmente la que afecta a la Urbanización Atlántico.

3.5 USOS PORMENORIZADOS

En Costa San Miguel conviven los usos turísticos con los residenciales. Ya desde el planeamiento coexistían ambos usos, pero se ha incrementado la mezcla, debido principalmente a la residencialización de los establecimientos turísticos y a la oferta encubierta. Aún quedan diversas parcelas vacantes en las que el planeamiento permite el uso turístico, algunas en primera línea de costa. Además hay dos proyectos de playas que aún no han comenzado a ejecutarse, uno en la playa de San Blas y el otro en la playa de San Salvador.

Golf del Sur está configurado en torno al campo de golf, que constituye la mayor parte de los equipamientos del área. A parte de él, hay un centro sanitario en la avenida José Manuel Galván Bello, una iglesia junto al centro comercial, un equipamiento privado en la desembocadura del barranco, que cuenta con piscina y otras instalaciones de esparcimiento, y una zona deportiva con usos de apoyo a la actividad del golf, que no ha sido totalmente ejecutada, en la que se encuentra la casa club y a la que el planeamiento permite el uso turístico hotelero. Más de un tercio de esta zona deportiva se ha dedicado a campo de golf. En el plan parcial se prevé otro equipamiento al Norte, así como dos bolsas de aparcamiento, que no han sido ejecutados.

De todos los espacios libres públicos del plan parcial, sólo un espacio libre ajardinado perpendicular a la avenida José Manuel Galván Bello entre Las Adelfas y The Palms y dos tramos del espacio libre de protección del litoral están ejecutados y en uso. Que se hayan ejecutado pero estén siendo usados como espacio libre privado encontramos el que rodea a San Miguel Village, el que está por detrás de Golf Plaza y Green Park y uno pequeño que conecta la avenida José Manuel Galván Bello, entre Sand Club y Terrazas de La Paz, con el espacio libre no ejecutado del interior de la manzana, que incluso está vallado. También hay espacios libres públicos que en la actualidad se dedican a un uso distinto, como tres bolsas de aparcamiento y unas instalaciones hidráulicas. El resto de los espacios libres recogidos en el plan parcial no han sido ejecutados: algunos tramos del espacio libre litoral, los espacios libres de protección de los barrancos, los que están planteados entre establecimientos y dos más al Norte del área. En cambio hay algunos espacios libres privados de uso o disfrute público, como las plazas del centro comercial y varias áreas ajardinadas que aportan sombra y calidad estética al viario.



A lo largo de toda el área hay locales comerciales en planta baja en los establecimientos y los complejos residenciales. El centro comercial San Blas tiene el uso comercial en planta baja y residencial en planta alta. El centro comercial Aguamarina se encuentra en los bajos de este establecimiento.

En lo referente a los usos de alojamiento, a pesar de que gran parte de las parcelas tenían uso mixto en el planeamiento (permitiendo tanto el turístico como el residencial), se han ejecutado y están en uso edificios residenciales en parcelas cuyo único uso permitido era el turístico. En las parcelas mixtas se han ejecutado establecimientos turísticos y residencia indistintamente. Así mismo, hay parcelas de uso turístico hotelero en las que los establecimientos que están en funcionamiento son extrahoteleros. Al Este del área hay una zona de vivienda unifamiliar constituida como ciudad jardín.

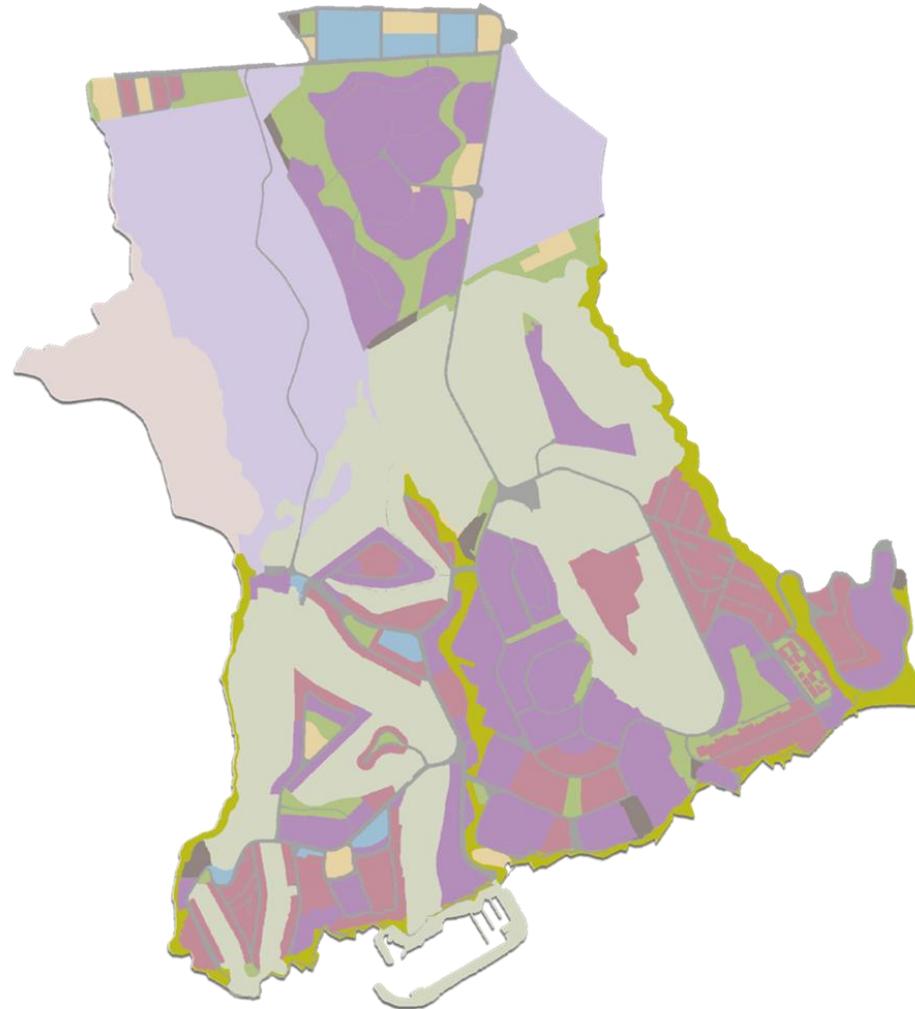
Amarilla Golf también se estructura en torno a un campo de golf y cuenta además con el puerto deportivo marina de San Miguel. De los espacios libres públicos, sólo dos espacios pequeños están ejecutados. El resto (los de los barrancos, el del litoral, los que están en el interior de las manzanas y los que están al Sur de las Chafiras) no han sido ejecutados, como tampoco lo han sido los equipamientos que no están relacionados con el golf. La casa club tiene gran parte de la parcela ocupada por el campo de golf. Este uso incluso está instalado en parte del suelo urbanizable, fuera del ámbito del plan parcial. No hay playas dentro del área, pero en la Hoya del Gusanito se ha realizado una intervención para facilitar el acceso al mar. Al Oeste del ámbito, junto a Amarilla Golf, está la playa de Colmenares.

Hay dos parcelas comerciales con edificios en funcionamiento, otras dos con edificaciones antiguas que actualmente no están en uso y una quinta que no ha sido construida.

Predomina el uso residencial frente al turístico; tanto vivienda unifamiliar, como agrupada y plurifamiliar. Gran parte de las parcelas tienen uso mixto en planeamiento; sólo una franja a los lados de la calle que va hasta el puerto deportivo tiene uso exclusivamente turístico. Sin embargo, una de estas parcelas se ha dedicado a residencia plurifamiliar.

Gran parte de **San Blas** está ocupada por el uso turístico del hotel. El resto de usos lucrativos es residencia unifamiliar agrupada. En el plan parcial se exigía un 20% de vivienda protegida, pero no se ha llevado a cabo, como tampoco han sido ejecutados los equipamientos y los espacios libres públicos.

En **Atlantic Villas** se está dando el uso residencial (no estando permitido en el planeamiento), aunque tiene autorización previa para plazas turísticas. Dentro del complejo, los espacios libres (en los que únicamente se ha plantado arbolado), están vallados, por lo que no son de uso público. Posee zonas recreativas con piscina para uso exclusivo de los residentes, pero los usos de equipamiento proyectados en el plan parcial no han sido ejecutados, creando zonas ajardinadas en su lugar. Los espacios libres y equipamientos que estarían localizados en las manzanas al Sur de Las Chafiras tampoco han sido ejecutados. Junto a ellos, hay tres parcelas cuyo uso en planeamiento es industrial-comercial, aunque aún no están en funcionamiento.



Plano: Usos pormenorizados. Fuente: Propia

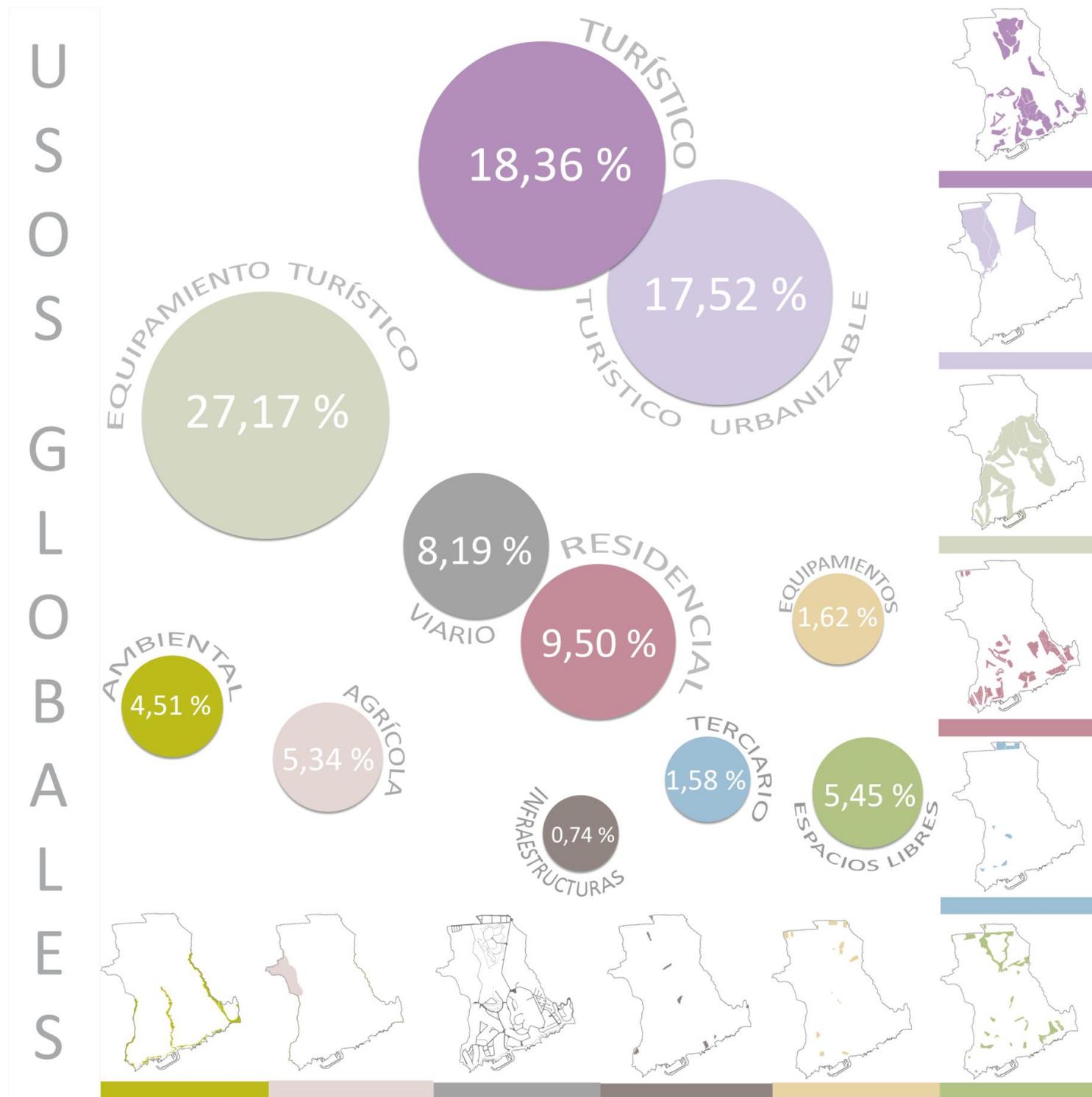


imagen. Usos y porcentajes pormenorizados. Fuente: Propia

3.6 USOS DOTACIONALES

El conjunto de dotaciones y equipamientos existentes dentro del ámbito de estudio del PMMIC de Costa San Miguel ha sido inventariado distinguiendo entre dotaciones y equipamientos, entendiendo como tales:

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

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

La siguiente tabla es una relación de los usos dotacionales existentes en el ámbito de estudio del PMMIC de Costa Miguel, ordenada por usos y con el código establecido por el planeamiento vigente:

Referencia	Tipo	Uso
AG_E10	Dotación	Equipamiento Docente
AG_V1	Dotación	Espacio Libre de Protección
AG_V11	Dotación	Espacio Libre de Protección
AG_V2	Dotación	Espacio Libre de Protección
AG_V3	Dotación	Espacio Libre de Protección
AG_V5	Dotación	Espacio Libre de Protección



Referencia	Tipo	Uso
AG_V9	Dotación	Espacio Libre de Protección
GS_ZPB	Dotación	Espacio Libre de Protección
GS_ZV1B1	Dotación	Espacio Libre de Protección
GS_ZV1B2	Dotación	Espacio Libre de Protección
GS_ZV1B3	Dotación	Espacio Libre de Protección
GS_ZV1B4	Dotación	Espacio Libre de Protección
GS_ZV2B1	Dotación	Espacio Libre de Protección
GS_ZV2B2	Dotación	Espacio Libre de Protección
GS_ZV3B	Dotación	Espacio Libre de Protección
GS_ZV4B	Dotación	Espacio Libre de Protección
SB_EL_2	Dotación	Espacio Libre de Protección
SB_EL_4	Dotación	Espacio Libre de Protección
SB_EL_5	Dotación	Espacio Libre de Protección
AG_V10	Dotación	Espacio Libre Público
AG_V12	Dotación	Espacio Libre Público
AG_V13	Dotación	Espacio Libre Público
AG_V4	Dotación	Espacio Libre Público
AG_V6	Dotación	Espacio Libre Público
AG_V7	Dotación	Espacio Libre Público
AG_V8	Dotación	Espacio Libre Público
AR_10	Dotación	Espacio Libre Público
AR_1A	Dotación	Espacio Libre Público
GS_ZV10A	Dotación	Espacio Libre Público
GS_ZV11A	Dotación	Espacio Libre Público
GS_ZV1A	Dotación	Espacio Libre Público
GS_ZV2A	Dotación	Espacio Libre Público
GS_ZV3A	Dotación	Espacio Libre Público
GS_ZV4A	Dotación	Espacio Libre Público
GS_ZV5A	Dotación	Espacio Libre Público
GS_ZV6A	Dotación	Espacio Libre Público
GS_ZV7A	Dotación	Espacio Libre Público

Referencia	Tipo	Uso
GS_ZV8A	Dotación	Espacio Libre Público
GS_ZV9A	Dotación	Espacio Libre Público
SB_EL_1	Dotación	Espacio Libre Público
SB_EL_3	Dotación	Espacio Libre Público
AR_2	Dotación	Servicios de Interés Público y Social
AR_4A	Dotación	Servicios de Interés Público y Social
AR_6	Dotación	Servicios de Interés Público y Social
AR_7Q	Equipamiento	Deportivo
AR_7R	Equipamiento	Deportivo
AR_7T	Equipamiento	Deportivo
AR_7U	Equipamiento	Deportivo
AG_GOLF	Equipamiento	Deportivo Recreativo
GS_GOLFN	Equipamiento	Deportivo Recreativo
GS_GOLFS	Equipamiento	Deportivo Recreativo
GS_GOLFW	Equipamiento	Deportivo Recreativo
AG_E7	Equipamiento	Deportivo Turístico
GS_ZD	Equipamiento	Deportivo Turístico
GS_EQ_ZR1	Equipamiento	Recreativo
GS_EQ_ZR2	Equipamiento	Recreativo
SB_EQ_1	Equipamiento	Servicios
SB_EQ_2	Equipamiento	Servicios
SB_EQ_3	Equipamiento	Servicios
AR_7O	Equipamiento	Servicios
AR_7P	Equipamiento	Servicios
AG_E12	Equipamiento	Servicios de Interés Público y Social
AG_E4	Equipamiento	Servicios de Interés Público y Social
AG_E6	Equipamiento	Servicios de Interés Público y Social
AR_7D	Equipamiento	Servicios de Interés Público y Social
AR_7J	Equipamiento	Servicios de Interés Público y Social
AR_7M	Equipamiento	Servicios de Interés Público y Social

Tabla: Relación de Dotaciones y Equipamiento dentro del ámbito de estudio del PMMIC Costa San Miguel.
Elaboración propia



3.7 INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS

Las infraestructuras básicas se definen como el conjunto de elementos o servicios que son necesarios para el funcionamiento o desarrollo de una actividad.

La infraestructura que presente una sociedad determinada despliega un rol fundamental en lo que respecta al desarrollo y cambio social de la misma, porque cuando cambia la infraestructura, indefectiblemente, cambia la sociedad en su conjunto, las relaciones de poder, las instituciones y obviamente también los elementos de la superestructura.

Una infraestructura también es importante, porque como mencionamos, a la misma, la componen los medios de producción, tanto los recursos naturales como los medios técnicos y las fuerzas de trabajo, los cuales unidos conforman las fuerzas productivas.

En tanto, otro de los usos del término infraestructura es para designar a aquella parte de la construcción que se encuentra bajo el nivel del suelo.

Otra de las referencias que presenta la palabra habla del conjunto de estructuras de ingeniería e instalaciones, generalmente de larga vida útil, que constituyen la base sobre la cual se produce la prestación de servicios que se consideran necesarios para el desarrollo de fines productivos, personales, políticos y sociales.

La infraestructura urbana es aquel trabajo llevado a cabo por la actividad humana y que fuera dirigido por profesionales de la Arquitectura, Urbanistas e Ingeniería civil, que servirá de soporte para el desarrollo de otras actividades, siendo su funcionamiento muy necesario para la organización de la ciudad en cuestión.

3.7.1 Red de abastecimiento de aguas

El abastecimiento de aguas en Costa San Miguel ha sido durante décadas un problema a tener presente. Los recursos acuíferos de la zona han sido escasos debido principalmente a la escasez de las precipitaciones, el alto índice de insolación y evaporación, y porque su suelo está constituido por rocas volcánicas con elevada porosidad que facilita la infiltración, disminuyendo así la cuantía de las esorrentías. A esto le unimos que las precipitaciones, cuando llegan, lo hacen de manera muy intensa y corta, complicando el aprovechamiento del agua.

La empresa suministradora y gestora del servicio de abastecimiento de agua potable en el municipio de San Miguel de Abona es ENTEMANSER.

En los últimos años ha cobrado una creciente importancia el agua procedente de Estaciones de Desalación de Agua de Mar (EDAM). La EDAM existente en el municipio de Adeje proporciona a Costa San Miguel el 19% del agua que consume.

Desde los depósitos de regulación parten diversas tuberías de distintos materiales y diámetros para abastecer a los distintos núcleos de población de San Miguel de Abona. Alcanzados éstos, la red se expande en un conjunto de tuberías desde las que se realiza la toma final de abastecimiento de viviendas, riego y otros servicios. La red de distribución es de diseño mallado principalmente, con una longitud aproximada es de 98 Km, sectorizada con válvulas de corte y con válvulas de purga para su vaciado.

El abastecimiento de agua potable consiste en la captación de agua bruta, para su potabilización y posterior distribución para consumo desde el Pozo de Las Chafiras.

El agua producida en las plantas desaladoras de Entemanser cumple las exigencias de la Directiva 98/83/CE del Consejo de Europa relativa a la calidad de las aguas destinadas al consumo humano, transpuesta por el Real Decreto 140/2003 por el que se establecen los criterios sanitarios de la calidad del agua de consumo humano a nivel nacional.

Existen depósitos que distribuyen el agua por gravedad gracias a la elevada altura a la que están ubicados, estos son Depósito Costa del Silencio, Depósito Valle San Lorenzo 1, Depósito Valle San Lorenzo 2 y Depósito Parque de la Reina, todos ellos de titularidad municipal y gestión privada.

Muchos de los depósitos presentan algún tipo de deterioro, aunque no parecen susceptibles de presentar problemas estructurales o de fugas importantes.

La red de distribución parte de dichos depósitos y se extiende a lo largo de toda la zona de estudio. Esta red está formada por tuberías de diámetros y materiales distintos, fibrocemento, pvc, fundición dúctil, polietileno y otros.

La red presenta síntomas de deterioro debido a constantes pérdidas de agua a lo largo de su recorrido, aunque en apariencia muestra un estado bueno o regular.

Los tramos de conducción de las aguas en Costa San Miguel a los que se unen la Red de Distribución se desarrolla de la siguiente manera:

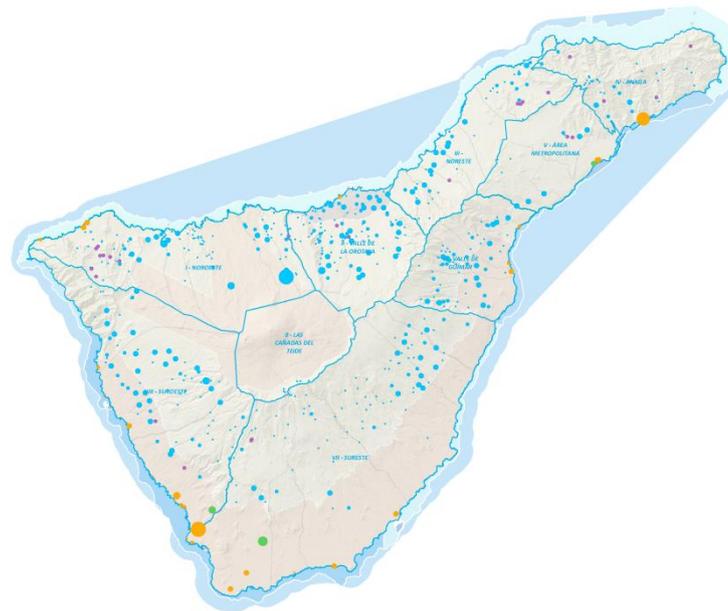
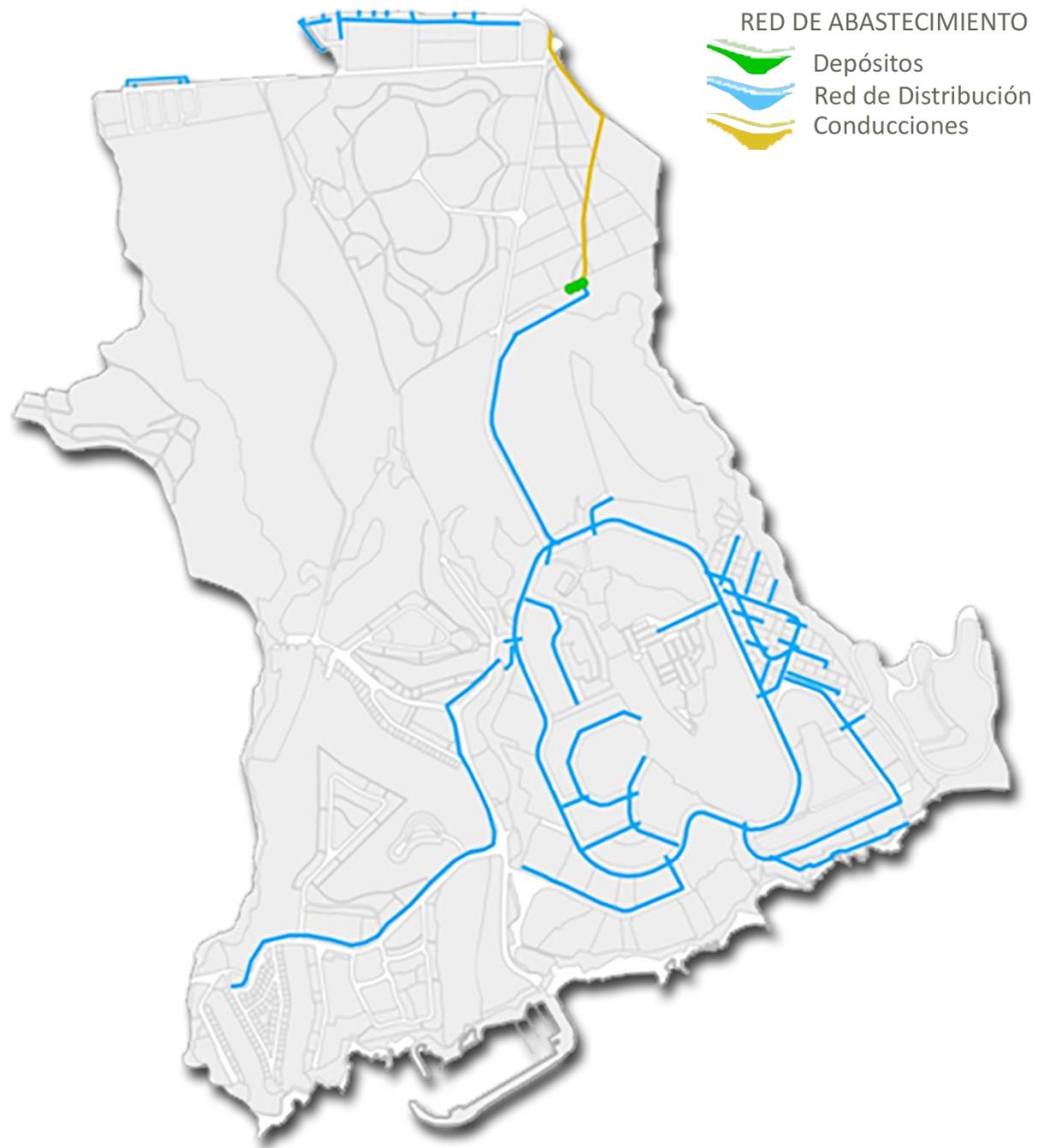


Imagen: Localización territorial de los recursos. Fuente: Consejo insular de aguas. CIATF.



Esquema: Red de abastecimiento de agua potable en Costa San Miguel. Fuente: UNIFICA. Elaboración propia

3.7.2 Red de saneamiento y pluviales

La red de saneamiento del municipio de San Miguel es prácticamente en su totalidad unitaria, esto hace que días de lluvia se vierta al litoral y a los cauces directamente a través de los aliviaderos de emergencia de las estaciones de bombeo de agua residual. El exceso de caudal colapsa el bombeo de estas estaciones a la depuradora para su posterior tratamiento.

El aspecto más destacable de la red es su escasez de cobertura. Gran parte de la población vierte sus aguas fecales a pozos negros, y más del 50 % del agua que se recoge en el alcantarillado se vierte al mar sin depurar.

Los vertidos suponen un detrimento de la calidad del agua del litoral, pese a estar diluida por la lluvia acaecida.

El tramo emisario situado en la zona de la Playa del Barranco, no se aprecian malos olores ni vertidos en la zona de playa, por lo que estimamos que se encuentra en buen estado y que su mantenimiento es el correcto. En Costa San Miguel los ramales y tramos colectores se distribuyen según se muestra en la imagen siguiente:

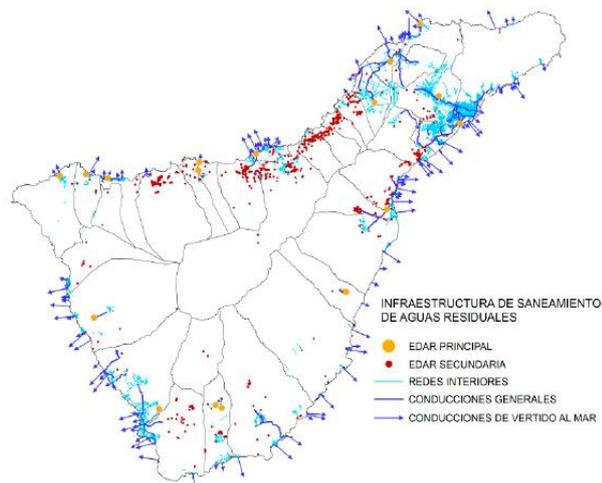
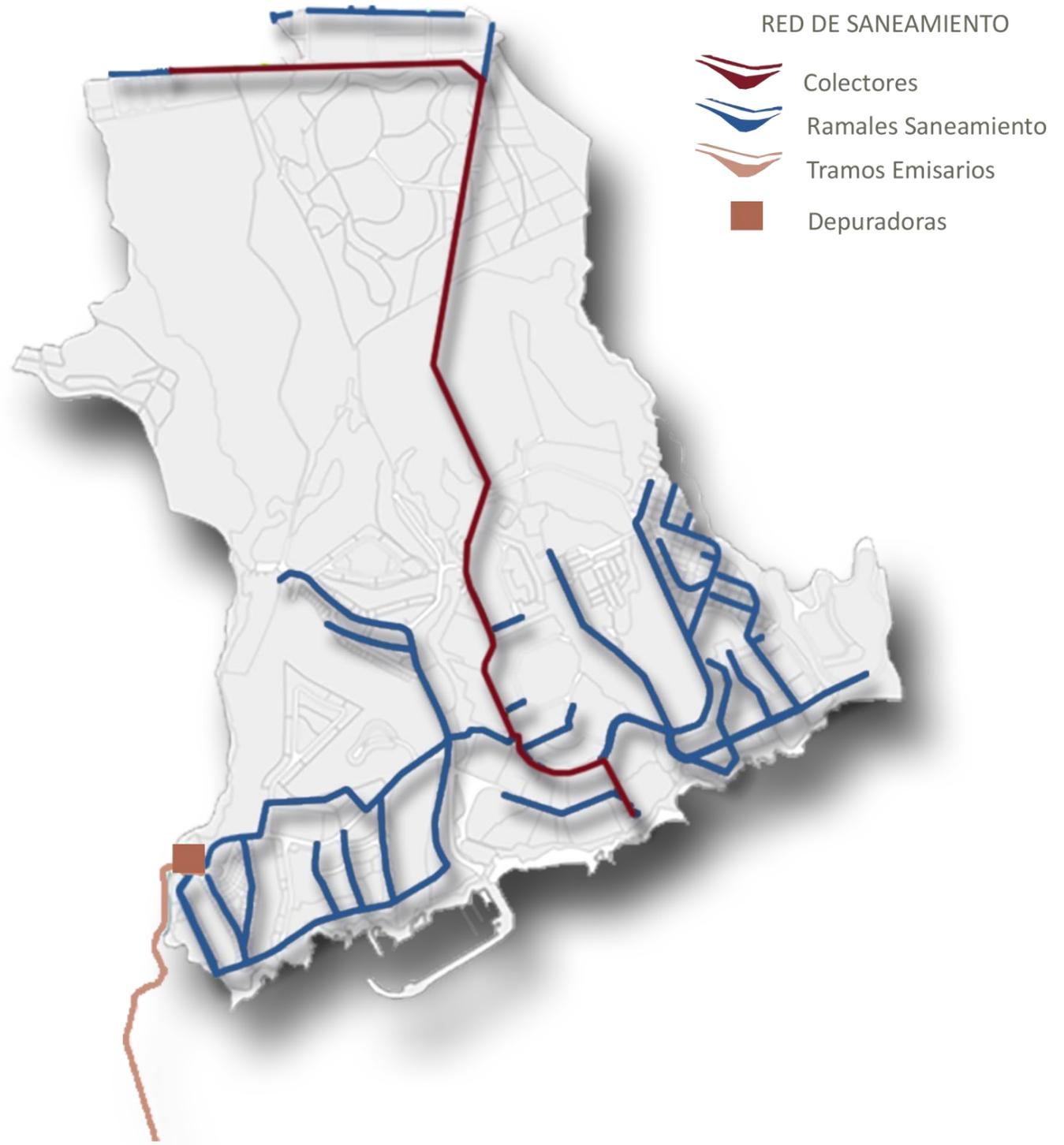


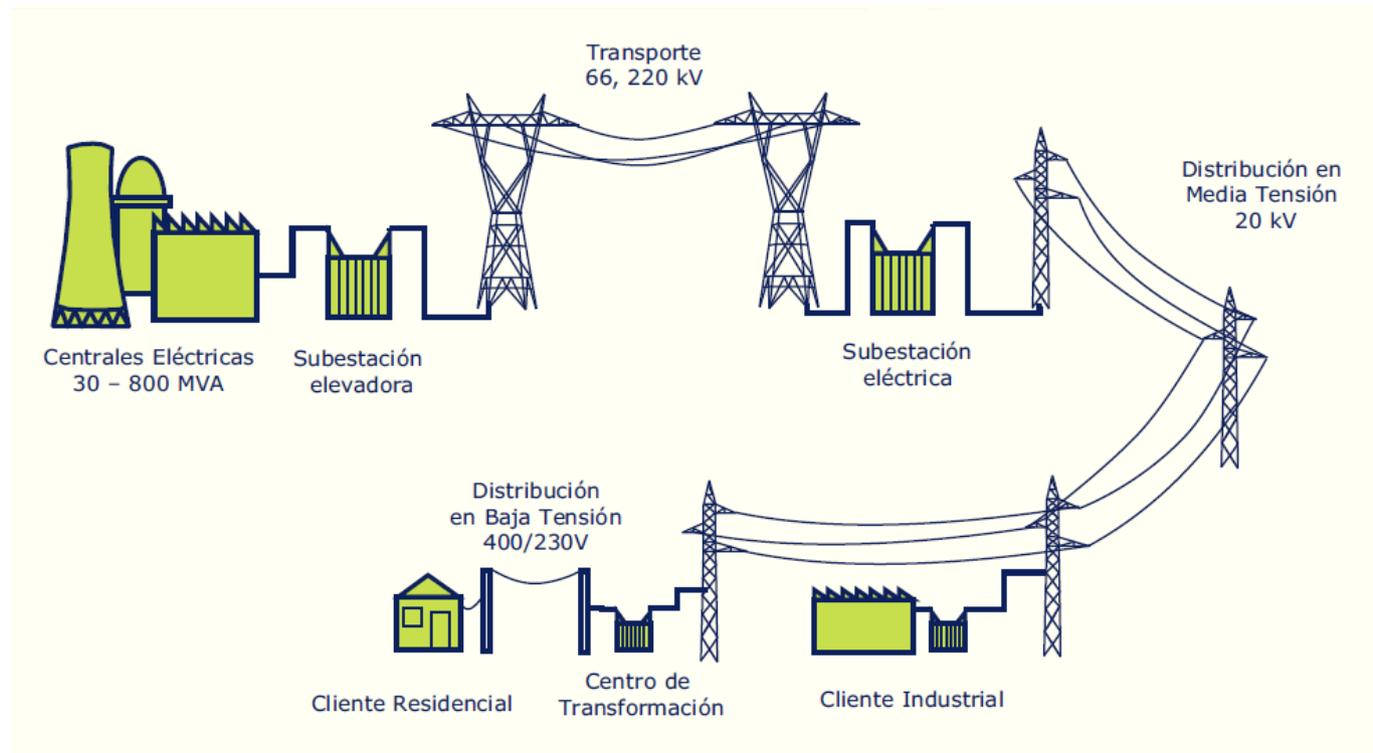
Imagen: Infraestructura de saneamiento de aguas residuales. Fuente: Consejo insular de aguas. CIATF.



Esquema: Red de saneamiento de agua en Costa San Miguel. Fuente: UNIFICA. Elaboración propia

3.7.3 Red de energía eléctrica

El abastecimiento a esta zona la realiza Unelco - Endesa, mediante una red de alta tensión de 66 kV -220 kV desde la Central de Granadilla de Abona. Esta deriva a la subestación eléctrica de donde pasa a media tensión de 20 kV y finalmente los centros transformadores para convertirla a baja tensión (400/230V). Es decir, las líneas de alta tensión de transporte conectan en Granadilla con la subestación eléctrica de Arona, que reparte electricidad de 20.000 V hasta los transformadores.



Esquema: Sistemas Eléctricos de Potencia en Canarias. Fuente: Instituto Tecnológico de Canarias.



Líneas	Circuitos		Tensiones	
	previstos	instalados		
En servicio	1	1		220 kV
	2	1		132 kV
En construcción	2	2		66 kV
	1	1		< 66 kV
Cable submarino / subterráneo	En servicio			
	En construcción y programadas			
Prevista transformación a tensión superior				
Subestaciones			En servicio	En construcción y programadas
Centrales	Hidráulica			
	Térmica clásica			
	Ciclo Combinado			
	Eólica			

Esquema: Mapa eléctrico de Tenerife. Fuente: Red Eléctrica de España

3.7.4 Alumbrado público

Costa San Miguel se sitúa en la zona de protección definido por la Ley 31/1998 y el RD 243/92, sobre Protección de la Calidad Astronómica de los Observatorios del Instituto de Astrofísica de Canarias, aspecto que debe tenerse en consideración a la hora de determinar el nivel de exigencia de la iluminación que se implante en la Ciudad Turística.

La red de suministro del alumbrado público discurre en su totalidad por conductos soterrados, estando, en su mayor parte, adaptado a las necesidades requeridas.

Respecto al nivel de iluminación destacar que en el ámbito predominan los tramos con iluminación regular.

La estética de las farolas y luminarias es diversa en lo que a modelos y tipos se refiere, al igual que el grado de conservación de las mismas.



Imagen: Tipología farolas en Costa San Miguel. Elaboración propia

En las Calles Cornical, Acacia, Tarajal, Aceviño y Flor de Lis se alternan dos tipos de farolas, su estado de conservación dista mucho entre sí.

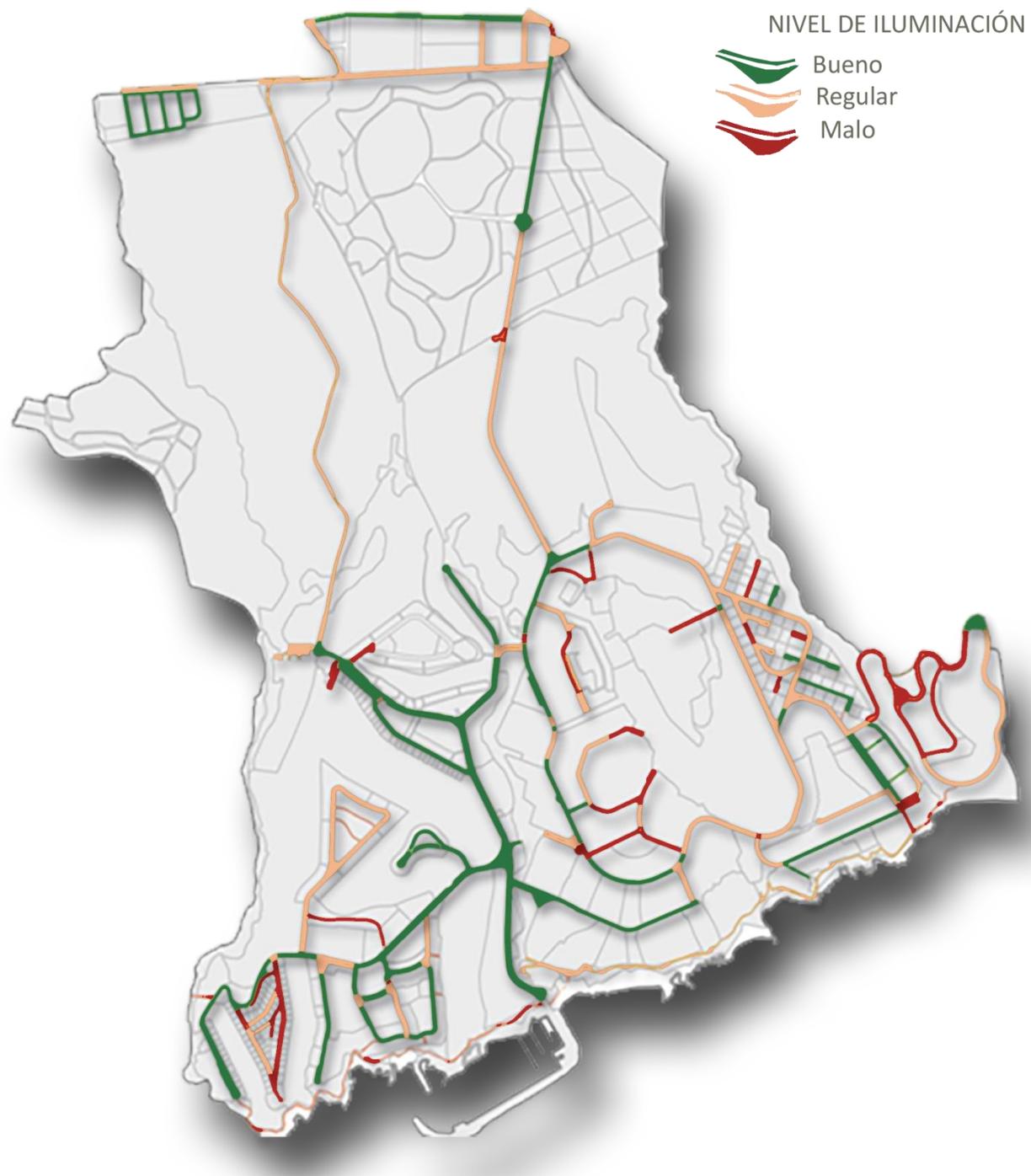


Imagen: Tipología farolas en Costa San Miguel. Elaboración propia

Por otro lado en las principales Avenidas de Costa San Miguel nos encontramos con dos tipologías de luminaria, homogénea y con un grado de conservación bueno.



Imagen: Tipología farolas en las principales avenidas de Costa San Miguel. Elaboración propia



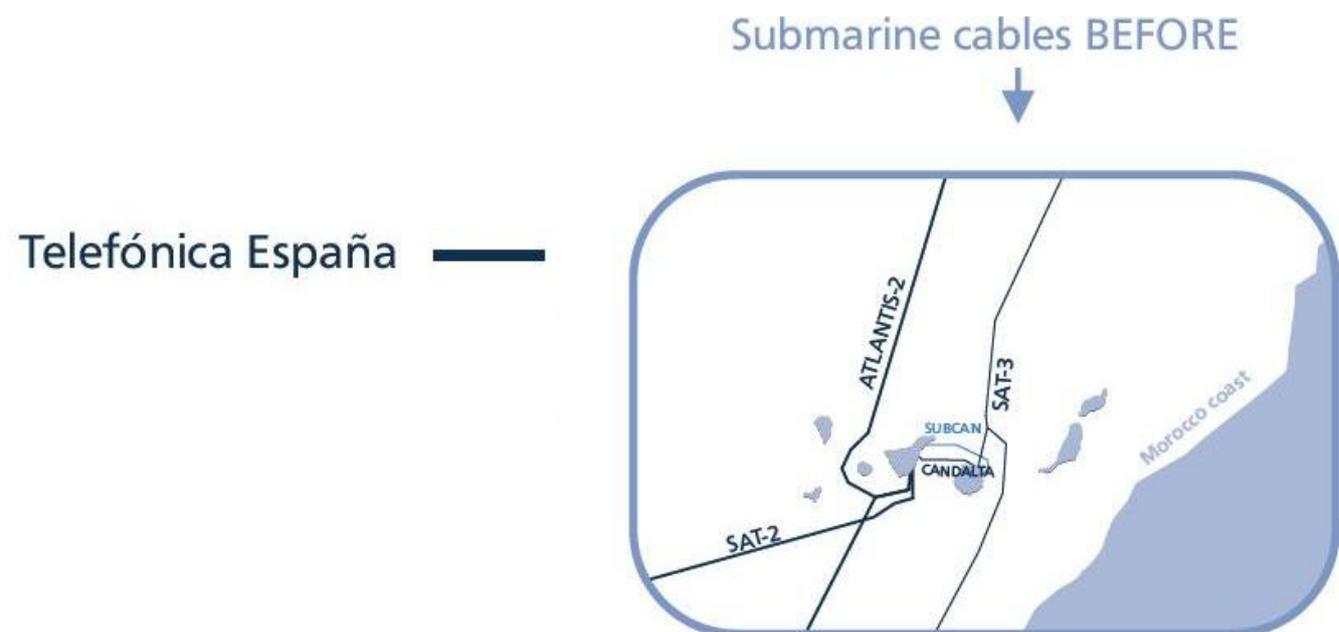
Esquema: Niveles de iluminación en Costa San Miguel. Elaboración propia

3.7.5 Red de telecomunicaciones

Se entiende como red de telecomunicaciones a la que propaga la comunicación a distancia a través de ondas electromagnéticas, estando incluidas, por tanto, distintas tecnologías, como radio, televisión, teléfono e Internet.

A nivel insular, Tenerife cuenta con uno de los puntos neutros de intercambio de tráfico IP (Internet Protocol) entre operadoras más modernos del mundo que permite la unión entre Europa y América, estando prevista la creación de un anillo de fibra óptica que mejore las telecomunicaciones de la isla.

La red de telecomunicaciones se distribuye a través de los núcleos turísticos y transcurre a lo largo de las calles de forma subterránea bajo las aceras. Los abonados se conectan a la red mediante las arquetas de telecomunicaciones. Hoy en día la compañía de telefonía con mejor infraestructura de telecomunicaciones a nivel insular es Telefónica Nacional de España, la cual tiene conectada toda la isla en su perímetro con cables de fibra óptica.



Conectividad submarina. Fuente: D-Alix

3.7.6 Gestión de residuos

Costa San Miguel se encuentra enmarcado dentro de la Zona VIII del actual modelo de Gestión de Residuos de la Isla de Tenerife, zona atendida por la Planta de Transferencia Adeje-Arona. En dicha Planta, los residuos urbanos son compactados e introducidos en contenedores especiales para su traslado al Complejo Ambiental de Tenerife, donde se encuentran las instalaciones de tratamiento final de residuos.

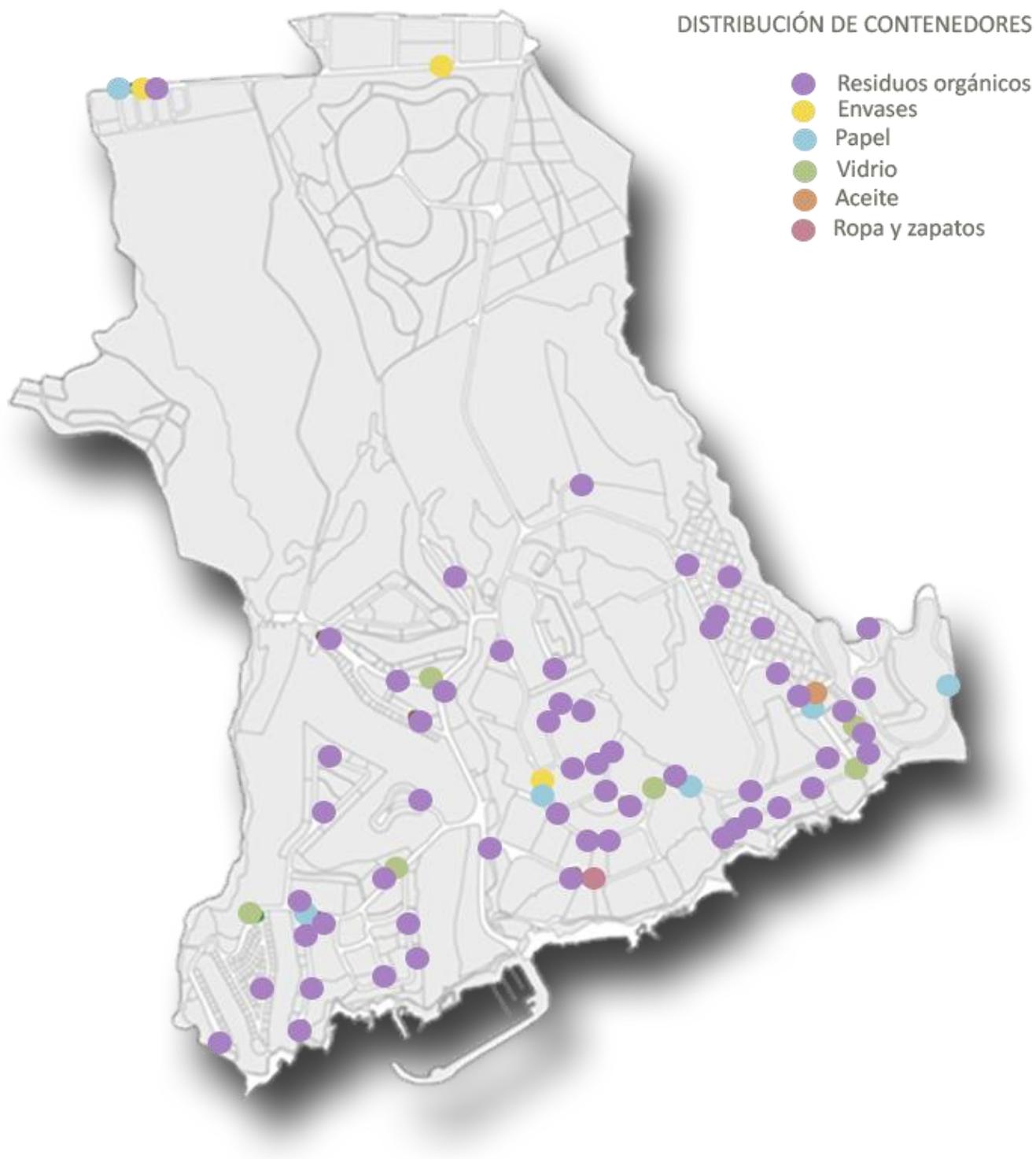
La empresa que gestiona la recogida de residuos en Costa San Miguel, es la UTE Ascan-Torrabonaf Sport S.L.

En lo referido al Sistema de Contenerización se observa en el sistema de recogida de los residuos orgánicos están repartidos de una forma homogénea en todo el territorio.

En la red viaria se localizan 124 contenedores, de ellos 91 son de materia orgánica, de recogida de vidrio 14 contenedores, 10 contenedores de papel y cartón, 7 contenedores de plásticos y envases, 1 de recogida de aceite y 3 de recogida de ropa.



Imagen: residuos. Fuente: propia.



Esquema: distribución contenedores. Elaboración: propia



3.8 ANÁLISIS DE LA EDIFICACIÓN Y DEL PRODUCTO TURÍSTICO

3.8.1 Tipología y categoría de los establecimientos turísticos

En la zona turística de Costa San Miguel, los alojamientos turísticos que existen corresponden a la modalidad hotelera y extrahotelera, de acuerdo con el artículo 4 del Decreto 142/2010, de 4 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de la Actividad Turística de Alojamiento y se modifica el Decreto 10/2001, de 22 de enero, por el que se regulan los estándares turísticos.

El artículo 2 del citado Reglamento establece las siguientes definiciones:

Establecimiento turístico de alojamiento: el inmueble, conjunto de inmuebles o la parte de los mismos que, junto a sus bienes muebles, constituye una unidad funcional y de comercialización autónoma, cuya explotación corresponde a una única empresa que oferta servicios de alojamiento con fines turístico, acompañados o no de otros servicios complementarios.

Establecimiento hotelero: el establecimiento turístico de alojamiento que ofrece los servicios de alojamiento y alimentación.

Establecimiento extrahotelero: el establecimiento turístico de alojamiento que ofrece servicios de alojamiento acompañado o no de otros servicios complementarios.

El artículo 5 del Reglamento clasifica las modalidades hotelera y extrahotelera en los siguientes tipos de establecimientos:

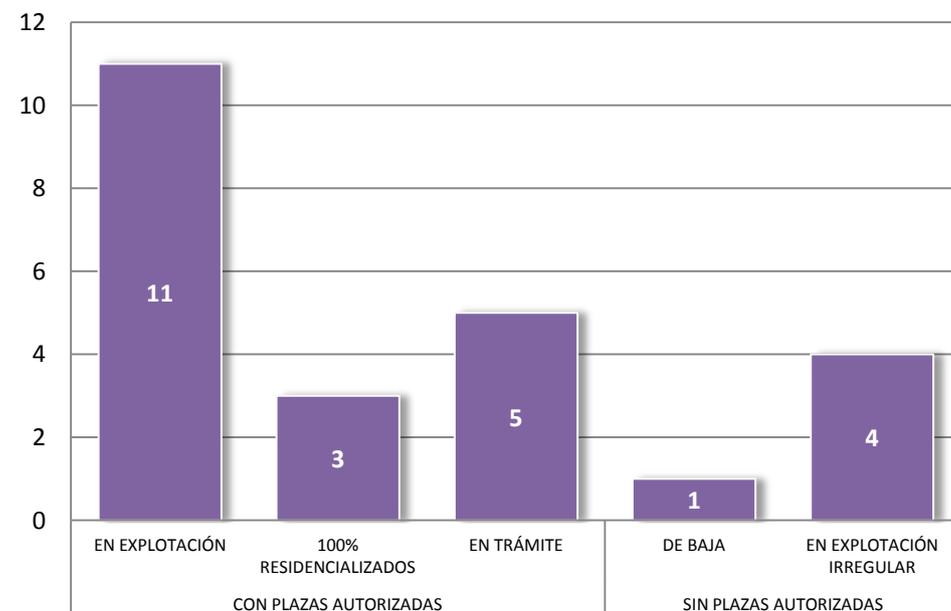
Para la modalidad hotelera: hotel, hotel urbano, hotel emblemático y hotel rural.

Para la modalidad extrahotelera: apartamento, villa, casa emblemática y casa rural.

En la zona turística de Costa San Miguel hay actualmente 24 establecimientos que responden a las siguientes situaciones:

- 19 establecimientos con plazas autorizadas, de los que 11 se explotan, 3 tienen un uso completamente residencial, 5 se encuentran en tramitación y disponen de autorización previa, de estos, 2 establecimientos están en el proceso de obtención de licencias de explotación turística y 3 establecimientos no han culminado la tramitación desde el año 2001. Cabe señalar que 3 de los 11 establecimientos en explotación, se encuentran parcialmente residencializados.
- 5 establecimientos sin plazas autorizadas, 4 en explotación irregular y 1 que en algún momento tuvo autorización para la explotación turística.

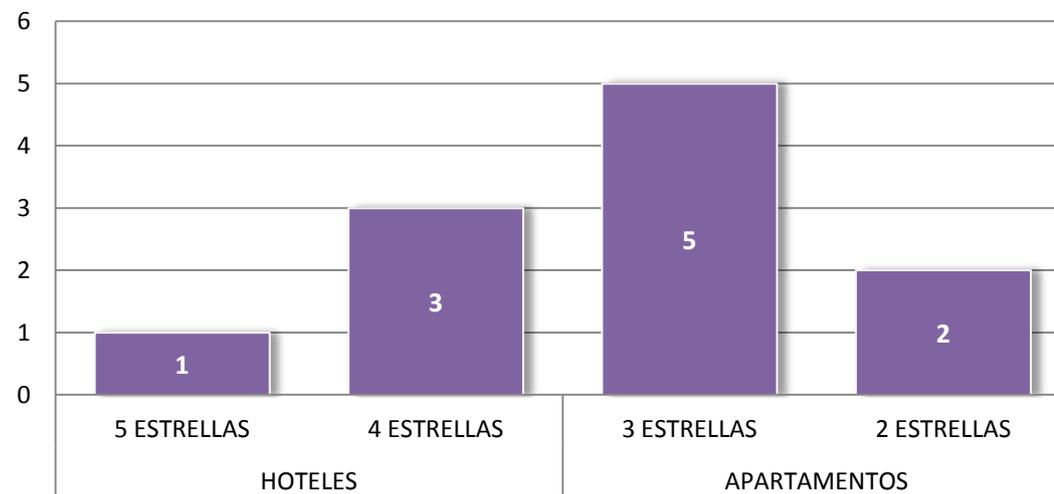
ESTABLECIMIENTOS DE ALOJAMIENTO (Nº). COSTA DE SAN MIGUEL



Fuente: Elaboración propia

De los 11 establecimientos con plazas autorizadas y en explotación, 7 pertenecen a la modalidad extrahotelera y 4 a la modalidad hotelera. Los establecimientos de la modalidad hotelera del ámbito serían de categoría alta; están en explotación 3 de 4 estrellas y 1 de 5 estrellas. Para los establecimientos de la modalidad extrahotelera habría una categoría media – baja, en donde se explotan 5 establecimientos de 3 estrellas y 2 establecimiento de 2 estrellas.

ESTABLECIMIENTOS CON AUTORIZACIÓN Y EN EXPLOTACIÓN



Fuente: Elaboración propia

Respecto a los establecimientos en trámite para obtener licencia de explotación turística, 4 de ellos se explotan actualmente, y uno se encuentra en construcción: 2 hoteleros y 3 extrahoteleros. De los establecimientos hoteleros uno tiene una categoría de 4 estrellas y el otro de 5 estrellas (en construcción actualmente). Los 3 establecimientos extrahoteleros tienen categoría de 1, 2 y 3 estrellas, respectivamente. De los establecimientos residencializados totalmente, que en la actualidad cuentan con plazas autorizadas, todos pertenecen a la modalidad extrahotelera, siendo 1 de 2 estrellas y 2 de 1 estrella.

La mayoría de los establecimientos de la zona turística de San Miguel se sitúan en la zona de Golf del Sur, donde se localizan 18 de los 24 establecimientos.

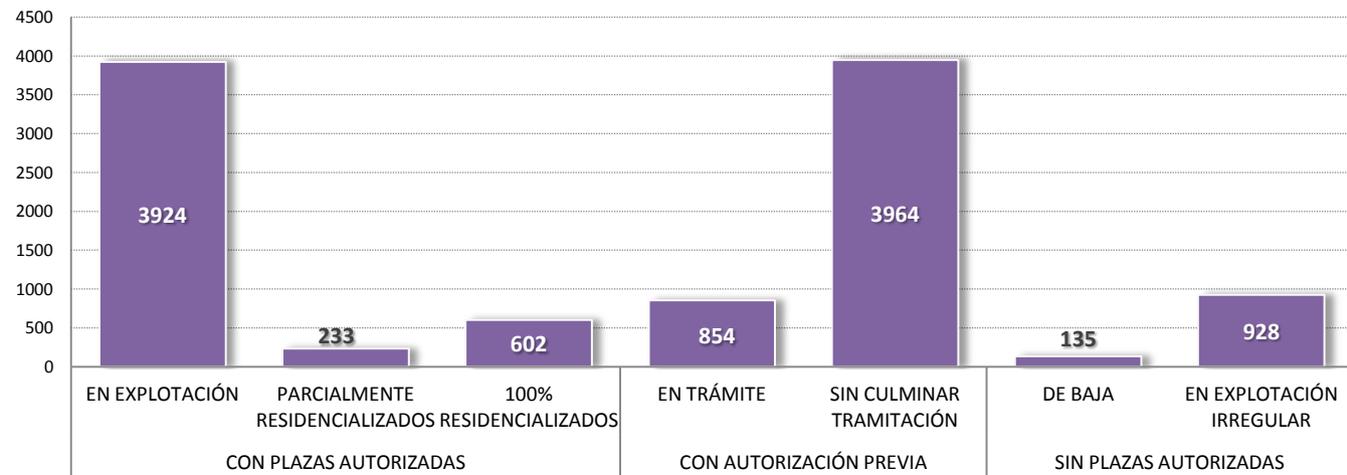
3.8.2 Plazas de alojamiento

En la zona turística de San Miguel hay 24 establecimientos, que atendiendo al número de plazas de alojamiento responden a las siguientes situaciones, según los datos facilitados por el Cabildo de Tenerife en diciembre de 2014:

- 4.526 plazas autorizadas, de las se explotan actualmente 3.924, mientras que las restantes 602 se encuentran en establecimientos completamente residencializados que continúan de alta. En los últimos años, los establecimientos parcialmente residencializados han significado una pérdida para el ámbito de 233 plazas.
- 4.803 plazas disponen de autorización previa, respondiendo éstas a distintas situaciones en el procedimiento de tramitación, no habiendo actualmente constancia de la resolución de las mismas. Estas plazas se reparten de la siguiente manera: 854 corresponden a establecimientos que actualmente están tramitando la autorización para la explotación turística, y 3.964 plazas corresponden a establecimientos que solicitaron la autorización previa en el año 2.001 y no han culminado la tramitación de las mismas, perteneciendo 736 plazas de estas, a un establecimiento en construcción.

Se ha detectado, mediante el trabajo de campo, 928 plazas en explotación en establecimientos que no disponen de autorización.

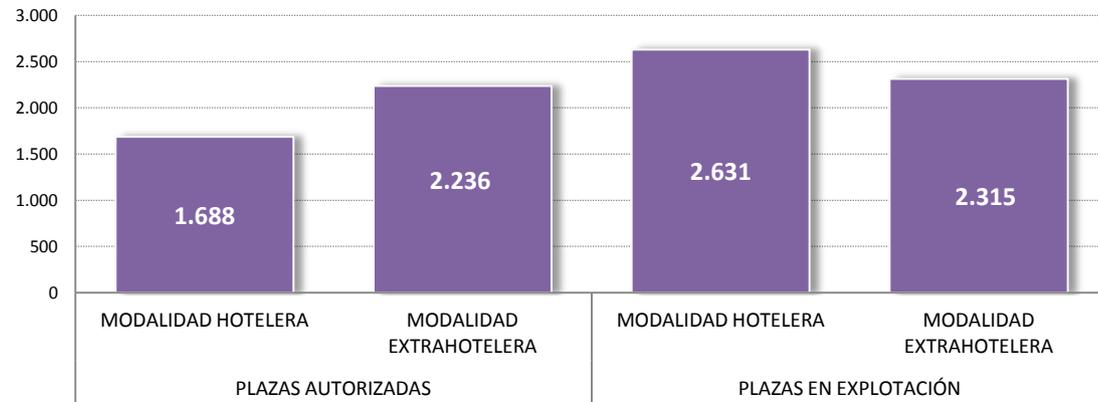
PLAZAS DE ALOJAMIENTO SEGÚN SITUACIÓN DE EXPLOTACIÓN (Nº). COSTA SAN MIGUEL



Fuente: Elaboración propia

Los 11 establecimientos autorizados y en explotación disponen de 3.924 plazas autorizadas, habiendo comprobado en campo que realmente se explotan 4.946 plazas. La diferencia entre las plazas identificadas en campo y las autorizadas se debe principalmente a que en las autorizadas no se consideran las plazas convertibles. Estas diferencias son más acentuadas en los establecimientos de la modalidad hotelera que en la extrahotelera. A excepción de un establecimiento de la modalidad extrahotelera, todos los establecimientos del ámbito explotan las mismas o más plazas de las autorizadas.

NÚMERO DE PLAZAS DE ALOJAMIENTO EN ESTABLECIMIENTOS AUTORIZADOS Y EN EXPLOTACIÓN SEGÚN MODALIDAD. COSTA SAN MIGUEL

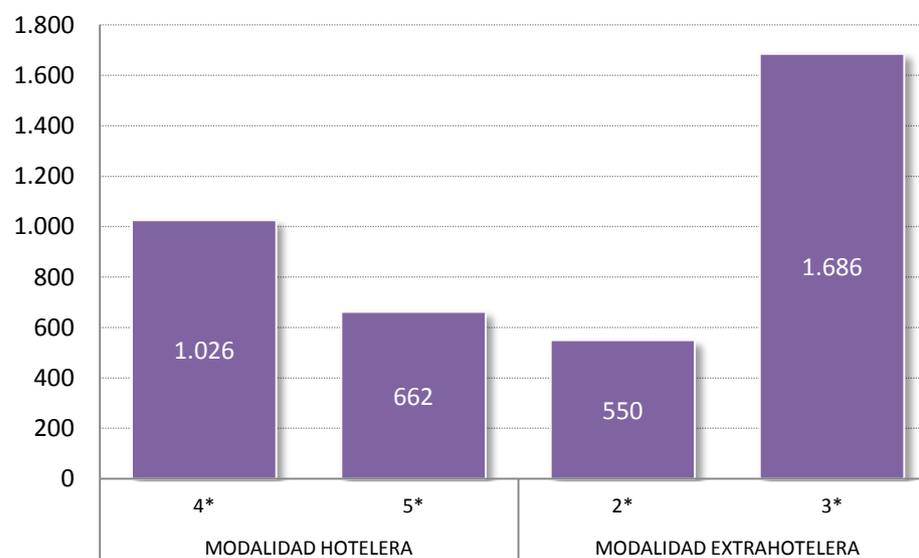


Fuente: Elaboración propia

De las 3.924 plazas autorizadas y en explotación, 2.236 pertenecen a la modalidad extrahotelera (además de las 602 plazas residencializadas que pertenecen a esta modalidad) y 1.688 a la modalidad hotelera. Ambas modalidades concentran sus plazas en dos categorías, siendo la extrahotelera de tipo media-baja, y la hotelera de tipo alta.



NUMERO DE PLAZAS DE ALOJAMIENTO SEGÚN MODALIDAD Y CATEGORÍA. COSTA SAN MIGUEL



Fuente: Elaboración propia

En los 6 establecimientos hoteleros, la suma total de las plazas es 2.982 plazas: 1.688 plazas autorizadas, 558 en trámite y 736 pertenecen a un establecimiento actualmente en construcción que no ha culminado la tramitación iniciada en el año 2.001, según datos facilitados por el cabildo de Tenerife en diciembre del 2014.

En los 18 establecimientos extrahoteleros, la suma total de las plazas es 6.362 plazas: 2.838 plazas autorizadas, 296 en trámite y 3.228 no han culminado la tramitación desde el año 2.001. En el trabajo de campo, se han detectado 4.509 plazas extrahoteleras en explotación. En cuanto a la pérdida de plazas dentro del ámbito de estudio, se han dado de baja 273 plazas oficiales, y se detecta durante el trabajo de campo la residencialización de 697 plazas, que en la actualidad continúan de alta.

Finalmente, señalar que en la zona del Golf del sur se encuentran el 84,5% de las plazas autorizadas y en explotación, dejando en un segundo plano de importancia en cuanto a oferta de alojamiento al resto de zonas del ámbito.

Las siguientes tablas muestran un resumen de la situación de las plazas autorizadas desglosadas anteriormente:

	ESTADO AUTORIZACIÓN ESTABLECIMIENTOS	PLAZAS AUTORIZACIÓN PREVIA	ESTADO TRAMITACIÓN	PLAZAS SEGÚN TRAMITACIÓN	ESTADO	PLAZAS RESIDENCIALIZADAS	NÚMERO DE ESTABLECIMIENTOS
PLAZAS AUTORIZADAS	AUTORIZADOS	4.894	ALTA	4.526	EN EXPLOTACION	3.924	8
			BAJA PARCIAL	233	RESIDENCIALIZADAS	602	3
			BAJA TOTAL	135	-	-	2
	EN TRÁMITE	4.803	EN TRAMITACIÓN	854	-	-	1
			SIN CULMINAR TRAMITACIÓN	3.964	-	-	3

	ESTADO TRAMITACIÓN	MODALIDAD	PLAZAS SEGÚN MODALIDAD	CATEGORÍA	PLAZAS SEGÚN CATEGORÍA	NÚMERO DE ESTABLECIMIENTOS
PLAZAS / ESTABLECIMIENTOS	ALTA Y BAJA PARCIAL	HOTELERO	1.688	5 ESTRELLAS	662	1
				4 ESTRELLAS	1.026	3
		EXTRAHOTELERO	2.838	3 ESTRELLAS	1.686	5
				2 ESTRELLAS	791	2
				1 ESTRELLAS	361	2
	BAJA TOTAL	EXTRAHOTELERO	135	2 ESTRELLAS	135	1
	EN TRAMITACIÓN	HOTELERO	558	2 ESTRELLAS	558	1
		EXTRAHOTELERO	296	1 ESTRELLAS	296	1
	SIN CULMINAR TRAMITACIÓN	HOTELERO	736	5 ESTRELLAS	736	1
		EXTRAHOTELERO	3.228	4 ESTRELLAS	2.998	1
3 ESTRELLAS				230	1	



3.8.3 Antigüedad y estado del establecimiento turístico

La zona turística de Costa San Miguel cuenta con una planta alojativa de antigüedad media de casi 20 años. Concretamente la construcción de algunos de estos edificios se retomó en los ochenta, cuando volvió a ponerse en marcha el proceso de urbanización en la zona, como fue el caso de los Bungalows Fairway Village en 1987 o el Parque Albatros en 1989.

Otras edificaciones tardaron más tiempo en ser retomadas, como es el caso de los Apartamentos Golf Park I, Tenerife Royal Country Club en 1991; o el Hotel Tenerife Golf en 1995, o los Apartamentos las Adelfas que fueron terminados a finales de los noventa.

Ya en las década del 2000 se construyeron los últimos establecimientos turísticos del ámbito, como son el hotel y apartamentos Aguamarina Golf, el complejo El Carmen en 2007 y por último el Hotel San Blas Nature Resort & Golf en el 2008. Además comenzó a construirse el Dorint Canarias, pero la obra no se concluyó.

El mayor crecimiento turístico del ámbito de San Miguel se produce por tanto a mediados de la década de los ochenta y en los noventa. Es a partir de la década del 2000, donde se ralentiza este crecimiento, apreciándose el efecto de la entrada en vigor de la Moratoria Turística en Canarias.

Además es también a partir del 2000, cuando se empiezan a construir establecimientos turísticos más integrados y respetuosos con el entorno. Se construye por tanto con menor altura edificatoria y el espacio libre complementario a la oferta de alojamiento adquiere una mayor importancia. Esto se traslada también a la calidad de la oferta alojativa, surgiendo la mayor parte de los establecimientos existentes de 4 y 5 estrellas a partir de esta década.

Con respecto a la modalidad de la oferta es a partir del año 1995 cuando comienzan a surgir los complejos hoteleros en el ámbito, siendo toda la oferta existente anterior a esta fecha, extrahotelera.

NOMBRE ESTABLECIMIENTO	AÑO CONSTRUCCIÓN	PERIODO DE CONSTRUCCIÓN
Bungalows Fairway Village	1987	HASTA 1990
Apartamentos Parque Albatros	1989	
Apartamentos Sunset View Club	1990	
Apartamentos Sunningdale Village	1990	
Apartamentos Sand Club	1990	
Terrazas La Paz	1990	
Apartamentos Golf Park I	1991	1991-1995
Apartamentos Tenerife Royal Country Club	1991	
Apartamentos Green Park	1994	
Apartamentos Ocean Boulevard	1994	
Apartahotel Santa Barbara Golf and Ocean Club	1994	
Hotel Tenerife Golf	1995	
Apartamentos Las Adelfas	1996	1996-2000
Apartamentos Las Adelfas II	1999	
Hotel Aguamarina Golf	2000	
Apartamentos Aguamarina Golf	2003	
Apartahotel Golf Plaza	2003	
Complejo El Carmen	2007	
Hotel San Blas Nature Resort & Golf	2008	POSTERIOR A 2006

150

Tabla antigüedad establecimientos turísticos. Elaboración propia.

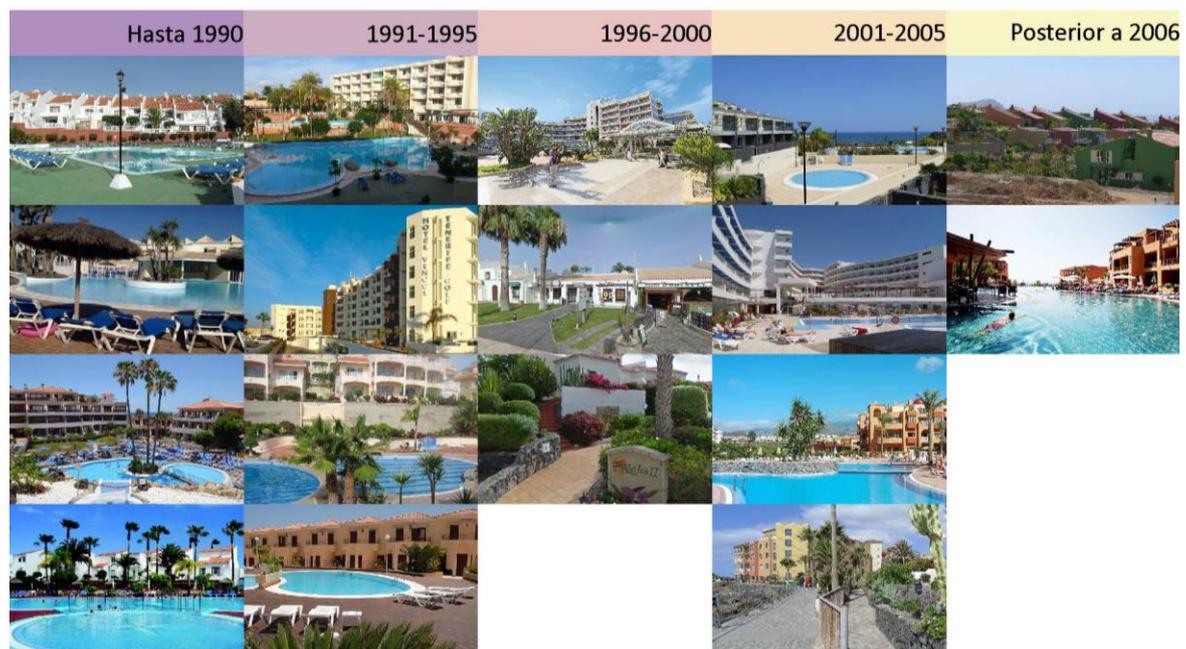
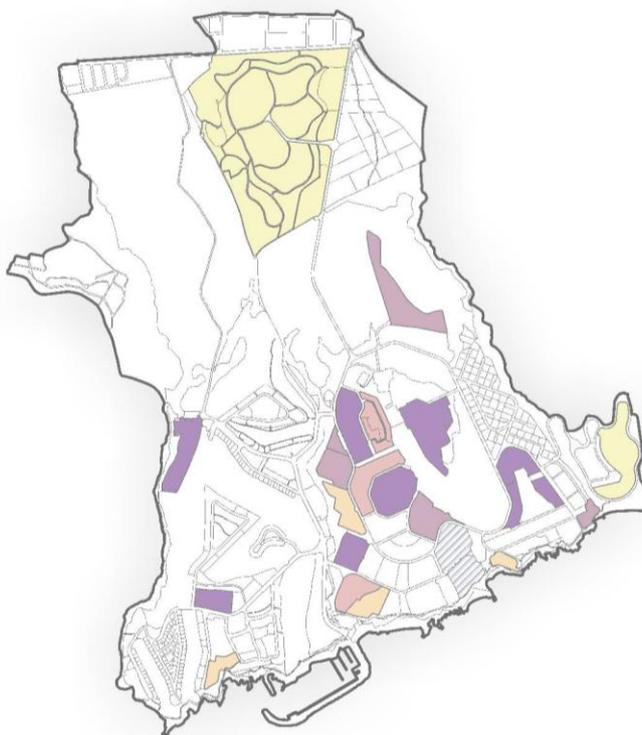


Imagen: Antigüedad de las plazas de alojamiento turístico. Fuente: Propia

3.9 ANÁLISIS SOCIOECONÓMICO

3.9.1 Aspectos demográficos, sociales y económicos

La zona turística de Costa San Miguel está constituida por los núcleos de población de Amarilla Golf y Golf del Sur, ambos pertenecientes al municipio de San Miguel.

Esta zona turística ha experimentado un rápido crecimiento poblacional entre los años 2003 y 2012, duplicando su población en estos diez años, creciendo a una tasa del 6,9% de media anual, siendo la población masculina mayor a la femenina. Así, la población de derecho en el ámbito en el año 2012 era de 3.293 personas, de las que el 65% reside en el núcleo de Golf del Sur y el 35% restante en Amarilla Golf.

POBLACIÓN (Nº) Y TASA DE CRECIMIENTO ANUAL MEDIO (%). MUNICIPIO DE SAN MIGUEL Y ZONA TURÍSTICA DE COSTA SAN MIGUEL. PERIODO 2003-2012

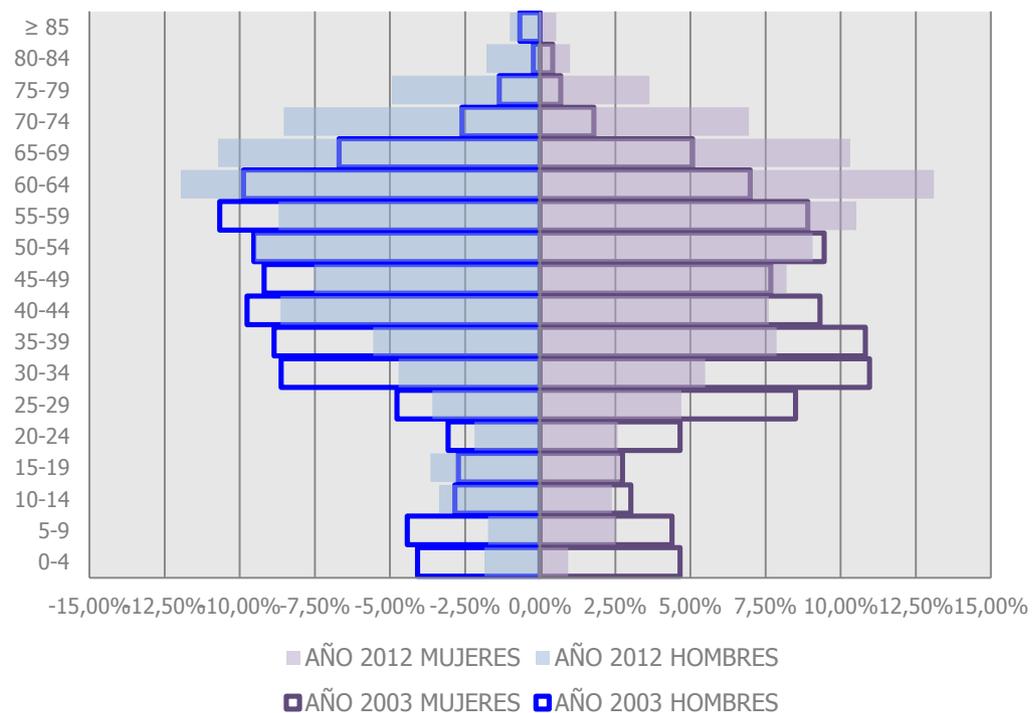
	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	TCMA
AMARILLA GOLF	601	671	733	793	824	864	931	998	1.070	1.141	6,2%
GOLF DEL SUR	1.010	1.173	1.305	1.402	1.544	1.679	1.820	1.932	2.025	2.152	7,2%
COSTA DE S. MIGUEL	1.611	1.844	2.038	2.195	2.368	2.543	2.751	2.930	3.095	3.293	6,9%
MUNICIPIO DE S. MIGUEL	9.988	10.802	11.737	12.609	13.814	15.037	16.179	16.707	17.130	17.555	5,5%

Fuente: Nomenclátor del Padrón Municipal a 1 de enero de cada año, ISTAC y elaboración propia. Nota: La tasa de crecimiento anual medio (TCMA), también denominada tasa de crecimiento total, expresada en tantos por cien, se define como el cociente entre el incremento poblacional medio anual total durante un periodo determinado y la población media del mismo periodo.

De las 3.293 personas que residen en la zona, el 89% son extranjeros, principalmente europeos, con los británicos como principal nacionalidad. La población extranjera residente en Costa San Miguel ha pasado de 1.303 a 2.944 personas entre los años 2003 y 2012, creciendo a una media anual del 7,7% y con tasas interanuales positivas en todo el periodo. La zona más dinámica, en cuanto a crecimiento poblacional, ha sido Golf del Sur con un 8,4% de tasa de crecimiento para los diez años analizados, mientras que Amarilla Golf presentó solo un 6,6% de tasa de crecimiento anual medio.

En cuanto al envejecimiento, la población residente está notablemente envejecida, siendo este mayor entre los residentes extranjeros que entre los españoles. Como consecuencia de este envejecimiento de la población, el grueso de los efectivos poblacionales del ámbito tiene entre 50 y 69 años.

PIRÁMIDE DE POBLACIÓN (%). ZONA TURÍSTICA DE COSTA SAN MIGUEL. AÑO 2003 Y 2012



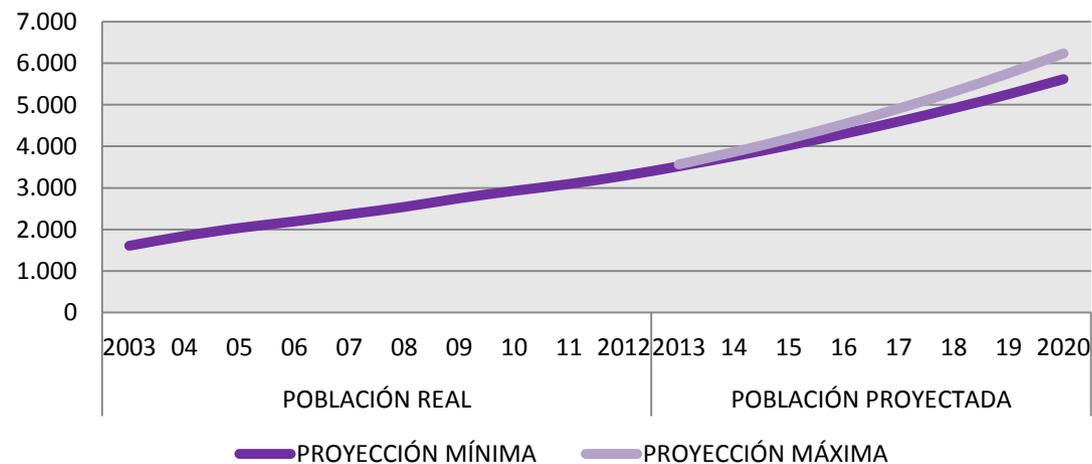
Fuente: Población según sexo y grupos quinquenales de edad, Ficheros de microdatos de la Revisión del Padrón Municipal a 1 de enero de cada año, ISTAC y elaboración propia.

En este escenario, en Costa San Miguel la dinámica y la estructura poblacionales vienen determinados por la población extranjera, que actúa como dinamizador explicando el crecimiento poblacional experimentado en los últimos diez años, pero también el elevado nivel de envejecimiento poblacional.

Desde la perspectiva de realizar una proyección de la población de derecho que residirá en la zona turística de Costa San Miguel en un año horizonte, se utilizará el método de proyección por extrapolación, que dará como resultado unos valores estimados indicativos de la dinámica poblacional experimentada en la zona turística en el pasado reciente. Como la dinámica poblacional del periodo de referencia está claramente definida, se harán dos proyecciones de crecimiento poblacional: mínima y máxima.

- La proyección mínima resulta de aplicar a la población de partida del año 2012 la tasa de crecimiento anual medio observado en el periodo 2003-2012, que es del 6,90%, que asciende a un total de 5.616 habitantes para el año 2020.
- La proyección máxima resulta de aplicar a la población de partida del año 2012 la media aritmética de las tasas de crecimiento interanuales registradas en el periodo 2003-2012, que es del 8,30%, que asciende a un total de 6.232 habitantes para el año 2020.

PROYECCIONES DE POBLACIÓN AL AÑO HORIZONTE 2020. ZONA TURÍSTICA DE COSTA SAN MIGUEL. PERIODO 2013-2020





En relación a los recursos y equipamientos socioculturales y deportivos localizados en Costa San Miguel se verifica que carece de ellos, contando solo con los que dispone el municipio de San Miguel.

A su vez, de los ocho centros educativos que se encuentran en el municipio de San Miguel, ninguno se localiza en los núcleos de Amarilla Golf y Golf del Sur. Además, tampoco Costa San Miguel dispone de recurso sanitario público alguno, siendo el más cercano el Consultorio Local de Las Chafiras.

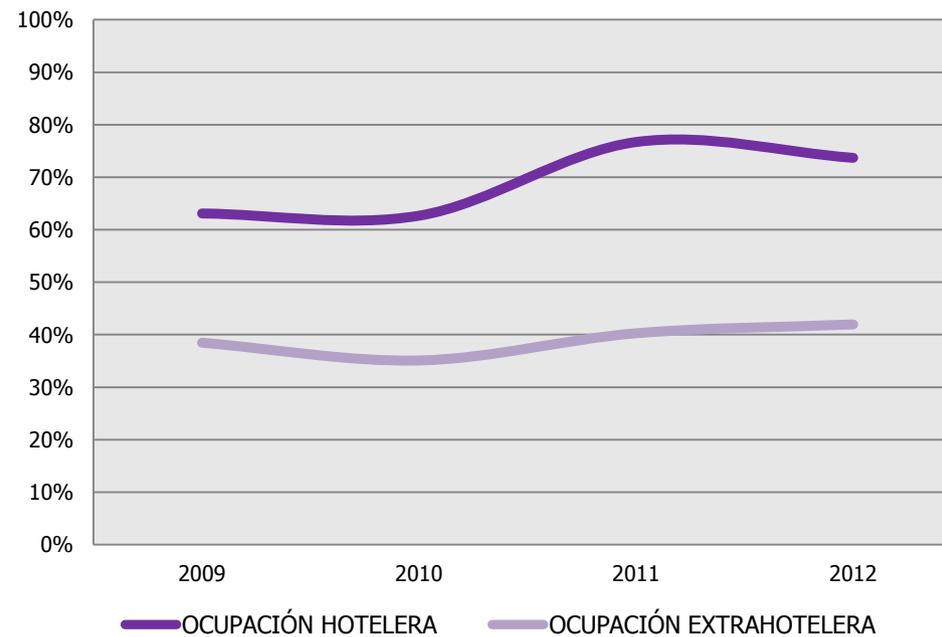
Por último, cabe mencionar que el mercado de trabajo del municipio de San Miguel al que pertenece la zona de Costa San Miguel, se caracteriza por tasas de actividad y paro en aumento y por tasas de empleo en retroceso, con una estructura económica municipal fuertemente terciarizada y siendo las actividades de servicios las que crean y destruyen más empleo.

3.9.2 Producto turístico

A. Índices de ocupación

Los índices de ocupación hotelera y extrahotelera por plaza en Costa San Miguel se situaron, en el año 2012, en 73,67% y 41,93%, respectivamente. En el caso de las plazas hoteleras, este valor se corresponde con la ocupación de las plazas de 4 y 5 estrellas, que son las únicas plazas hoteleras que se ofertan en el ámbito. En el caso de las plazas extrahoteleras, la ocupación de las plazas de 1-2 llaves es algo superior a la registrada en las plazas de 3 llaves.

ÍNDICE CENSAL DE OCUPACIÓN POR PLAZAS EN ESTABLECIMIENTOS HOTELEROS Y EXTRAHOTELEROS (%). ZONA TURÍSTICA DE COSTA SAN MIGUEL. PERIODO 2009-2012

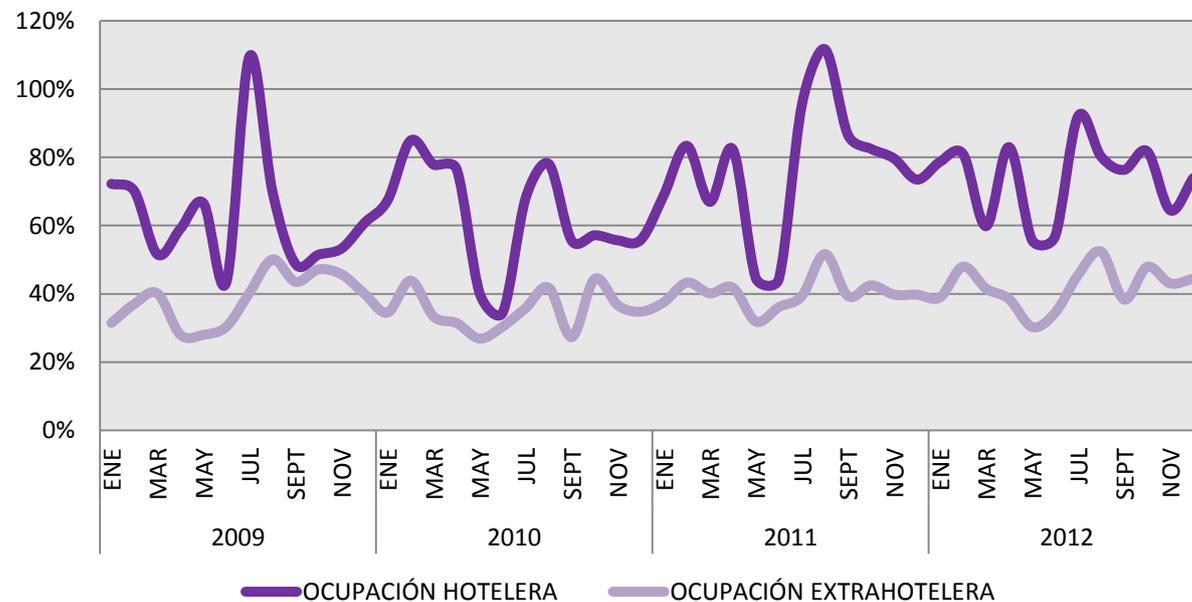


Fuente: Encuesta de Alojamiento Turístico en Establecimientos Hoteleros y Encuesta de Alojamiento Turístico en Establecimientos Extrahoteleros, ISTAC y elaboración propia.

La ocupación hotelera en Costa San Miguel es ligeramente superior a la alcanzada en Canarias para las plazas de 4-5 estrellas (72,10%) y algo inferior a la insular (74,61%). Por lo que respecta a la ocupación extrahotelera, la ocupación del ámbito es inferior a la de Canarias y Tenerife en todas las categorías consideradas, siendo significativa la diferencia, ya que en Canarias la ocupación extrahotelera total es del 45,66% y en Tenerife del 50,92%, frente al 41,93% de Costa San Miguel.

En cuanto a la evolución de la ocupación, la hotelera mostró una tendencia creciente hasta 2011 y un retroceso en 2012. No obstante, mientras que en Canarias y Tenerife, la reducción de la ocupación en este último año fue apenas perceptible, en Costa San Miguel alcanzó los tres puntos porcentuales. Por su parte, la evolución de la ocupación extrahotelera, es creciente entre 2009-2012 para todas las categorías consideradas.

ÍNDICE CENSAL DE OCUPACIÓN POR PLAZAS EN ESTABLECIMIENTOS HOTELEROS Y EXTRAHOTELEROS POR MESES (%). ZONA TURÍSTICA DE COSTA SAN MIGUEL. PERIODO 2009 - 2012

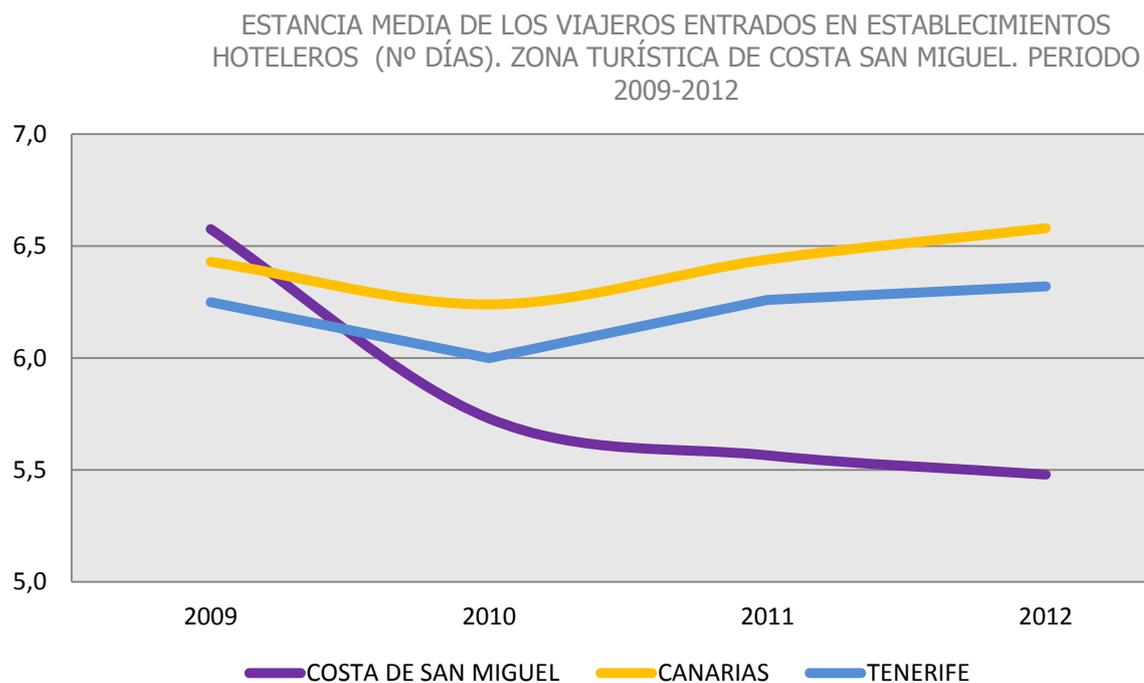


Fuente: Encuesta de Alojamiento Turístico en Establecimientos Hoteleros y Encuesta de Alojamiento Turístico en Establecimientos Extrahoteleros, ISTAC y elaboración propia.

Analizando el comportamiento mensual de la ocupación, ésta refleja una acusada estacionalidad, sobre todo en el caso de las plazas hoteleras donde la diferencia entre los meses de máxima y mínima ocupación puede llegar a ser muy elevada. Este comportamiento marcadamente estacional está ligado a las temporadas de menor y mayor afluencia de turistas al ámbito, con máximos en febrero y de julio a octubre, y mínimos en mayo y junio.

B. Estancia media

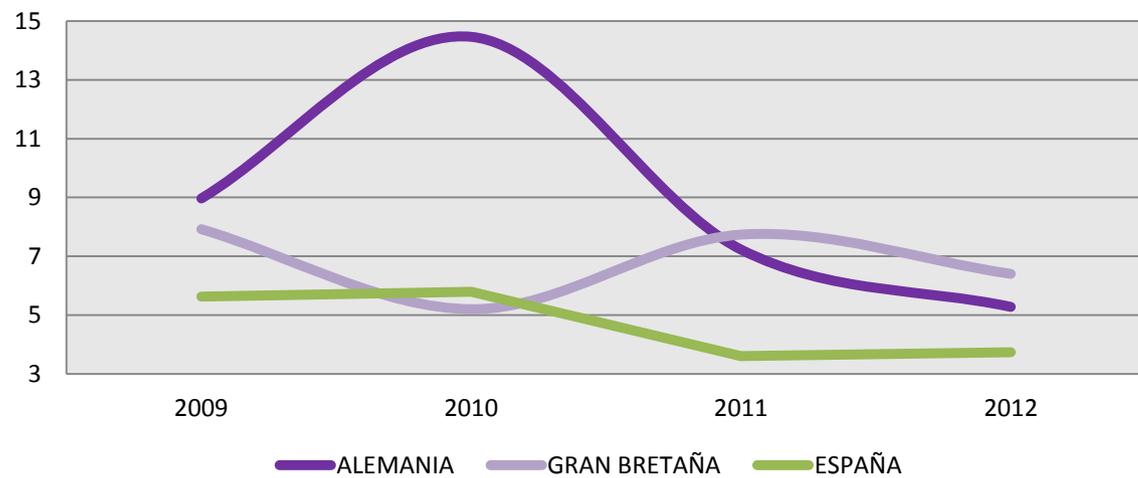
Para la zona turística de Costa San Miguel, la estancia media es algo inferior a la insular, además en los últimos años la tendencia es claramente decreciente; así de esta manera cuando en 2009 presentaba una estancia media hotelera de 6,6 días y una extrahotelera de 7,3, en 2012 ésta se redujo para situarse en 5,5 y 6,8 días respectivamente.



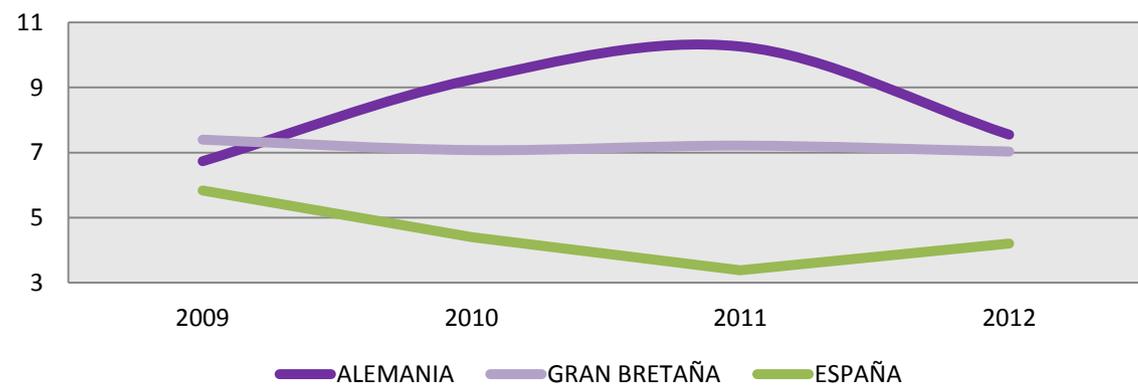
Fuente: Encuesta de Alojamiento Turístico en Establecimientos Hoteleros y Encuesta de Alojamiento Turístico en Establecimientos Extrahoteleros, ISTAC y elaboración propia.

En cuanto a los turistas de mayor estancia media, estos son los británicos en establecimientos hoteleros y los alemanes en los extrahoteleros, siendo los turistas españoles los de menor estancia media en ambos casos. Los meses de mayor estancia media hotelera corresponde a enero y junio, y la menor a abril, mayo y octubre.

ESTANCIA MEDIA DE LOS VIAJEROS ENTRADOS EN ESTABLECIMIENTOS HOTELEROS SEGÚN LUGARES DE RESIDENCIA (Nº DÍAS). ZONA TURÍSTICA DE COSTA SAN MIGUEL. PERIODO 2009-2012



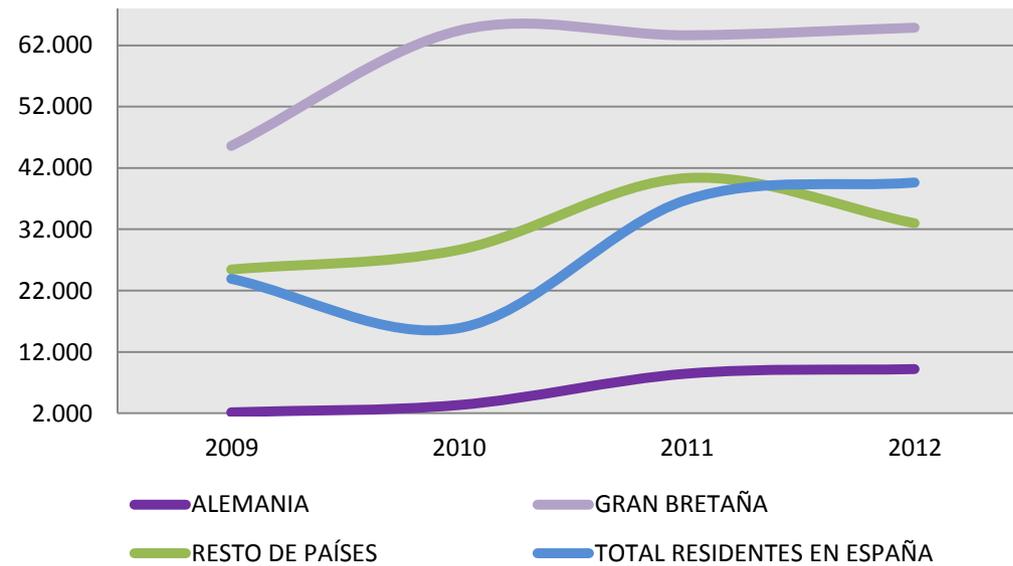
ESTANCIA MEDIA DE LOS VIAJEROS ENTRADOS EN ESTABLECIMIENTOS EXTRAHOTELEROS SEGÚN LUGARES DE RESIDENCIA (Nº DÍAS). ZONA TURÍSTICA DE COSTA SAN MIGUEL. PERIODO 2009-2012



Fuente: Encuesta de Alojamiento Turístico en Establecimientos Hoteleros y Encuesta de Alojamiento Turístico en Establecimientos Extrahoteleros, ISTAC y elaboración propia.

C. Afluencia de turistas

AFLUENCIA DE TURISTAS A LA ZONA TURÍSTICA DE COSTA SAN MIGUEL SEGÚN LUGARES DE RESIDENCIA (Nº). PERIODO 2009-2012



160

Fuente: Encuesta de Alojamiento Turístico en Establecimientos Hoteleros y Encuesta de Alojamiento Turístico en Establecimientos Extrahoteleros, ISTAC y elaboración propia.

De los 4.228.355 turistas que recibió la isla de Tenerife en el año 2012, tan sólo un 3,5% correspondió a turistas de Costa del San Miguel, 146.712 turistas, donde la evolución es positiva hasta 2011 y muestra un ligero retroceso ya en 2012, al igual que en Canarias y en Tenerife. En el caso de Costa San Miguel, el retroceso del año 2012 alcanza el 1,7% en tasa interanual. Además, esta contracción en el número de turistas del año 2012 es muy inferior a los incrementos de los años precedentes (15,7% entre 2009-10 y 33% entre 2010-11), resultando que en los cuatro años analizados la afluencia de turistas al ámbito creció un 51,2%, de 97.052 en 2009 a 146.712 turistas en 2012.



Por nacionalidad, el 73% de los turistas de Costa San Miguel son extranjeros, y el 27% restante fueron españoles. La nacionalidad mayoritaria es la británica (44,2%), mientras que los alemanes representan tan sólo el 6,3% de los turistas.

Por meses, la mayor afluencia se produce entre julio y octubre, y la menor en mayo y junio. Según se trate de turistas españoles o extranjeros, la principal diferencia se encuentra en los meses de la temporada de invierno, que es de baja afluencia para los españoles y elevada para los extranjeros.

D. Caracterización del turista y grado de satisfacción

Costa San Miguel pertenece a la zona de Granadilla-San Miguel, donde el turista se caracteriza por tener más de 45 años, ser británico, de elevado poder adquisitivo y viaja preferentemente sin niños en un grupo de 2 personas, siendo unos de sus principales motivos de visita: el clima, aunque también elige destino por las características del alojamiento, el precio del viaje y el ser un destino accesible y cercano. Del otro lado, lo que peor se valora es las playas, paisaje urbano, actividad comercial y cultural.

En cuanto, al canal de compra del vuelo mayoritario no son los tour operadores, sino las propias compañías aéreas (55%), seguido de las agencias de viajes (25,8%) y, en último lugar, de los tour operadores (17,7%).

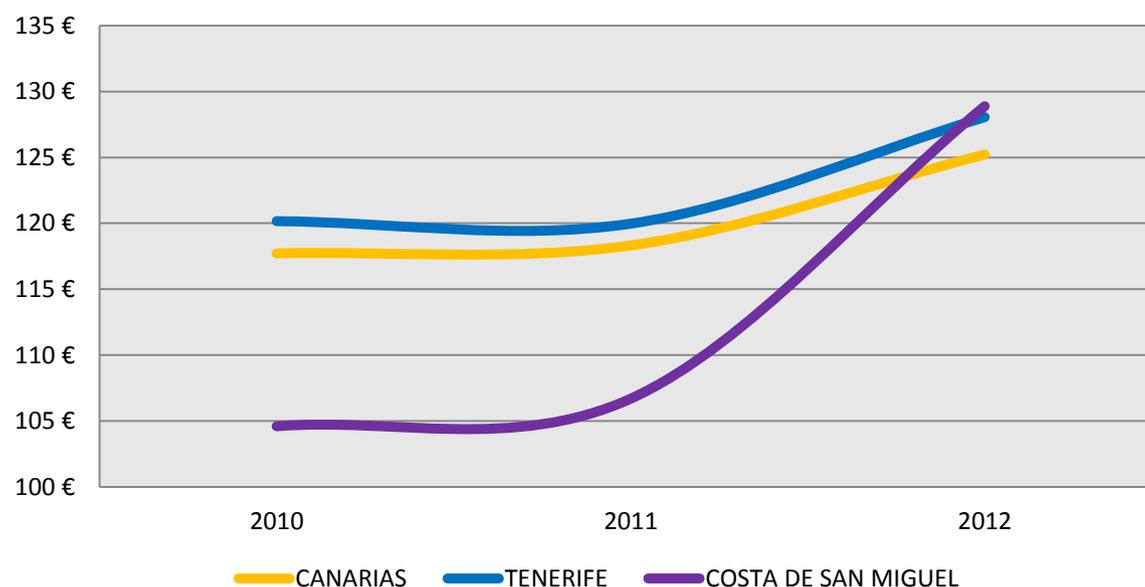
El turista que visita Costa San Miguel opta por un régimen distinto al todo incluido y lo más frecuente es que contrate el vuelo en la propia compañía aérea, y que reserve el alojamiento en una agencia de viajes. Además, es un turista que está muy fidelizado con el destino, siendo repetidores más de la mitad de los turistas, con un número medio de visitas previas de 4,5.

E. Gasto Turístico

En la zona turística de Costa San Miguel, el gasto diario se incrementó entre 2010 y 2012. En concreto, los incrementos fueron del 27,3% para el gasto diario en origen, del 14,7% para el gasto diario en destino y del 23,2% para el gasto diario total.

Así, mientras en el año 2010, el gasto diario en Costa San Miguel era inferior al registrado en Canarias y en Tenerife, en el año 2012 fue superior, con 89,53 € de gasto diario en origen, 39,35 € de gasto diario en destino y 128,88 € de gasto diario total.

GASTO DIARIO TOTAL, EN ORIGEN Y EN DESTINO (€). CANARIAS, TENERIFE Y ZONA TURÍSTICA DE COSTA SAN MIGUEL. PERIODO 2010-2012



162

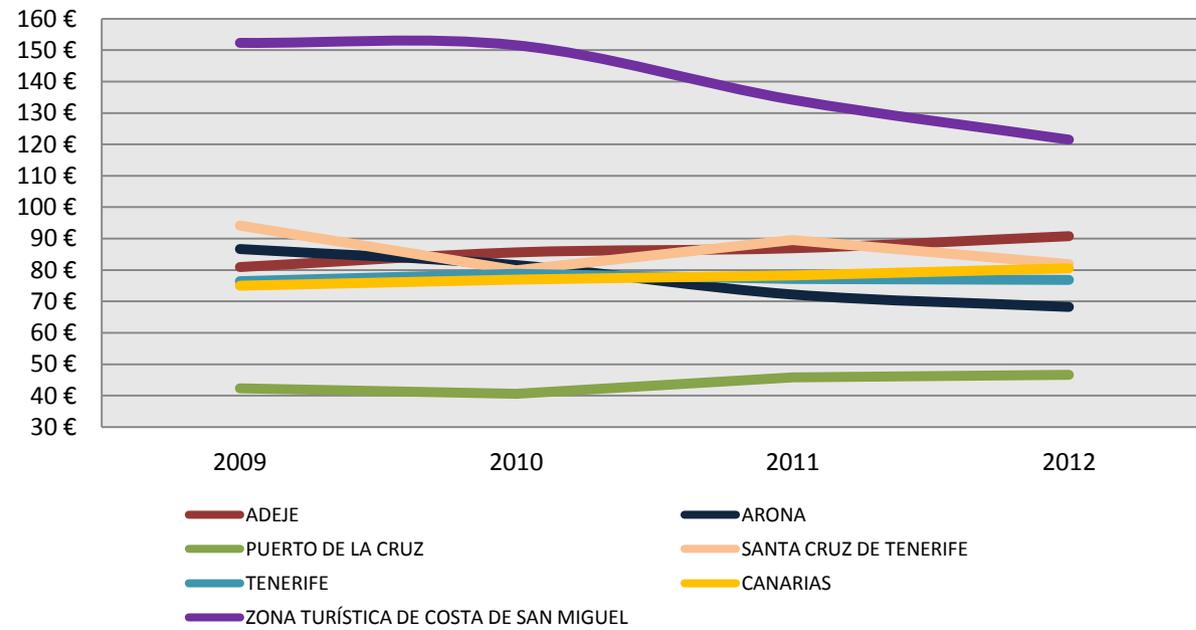
Por tanto, en la zona turística de Costa San Miguel, se produjo un incremento significativo de los niveles de gasto diario, incremento que, en este caso, afectó tanto al gasto en origen como al gasto en destino y, en consecuencia, al gasto total.

F. Rentabilidad de los establecimientos turísticos

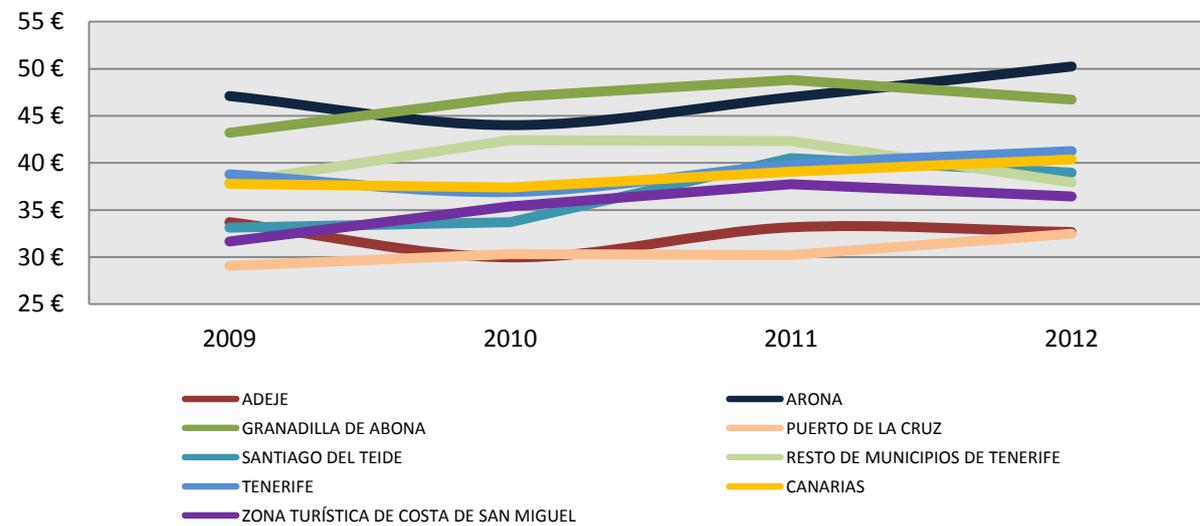
La evolución de la tarifa media, en los últimos años, ha sido decreciente para los establecimientos hoteleros, mientras que para los extrahoteleros ha sido positiva.

A pesar de esto, los hoteleros presentan una tarifa media superior a la insular, situándose en 121,45 €/día, frente a los 76,81 €/día de Tenerife y los 80,53 €/día de Canarias, mientras que la tarifa de los establecimientos extrahoteleros se sitúa en 36,45 €/día frente a los 41,26 €/día de Tenerife y los 40,37 €/día de Canarias.

TARIFA MEDIA DIARIA EN ESTABLECIMIENTOS **HOTELEROS** (€). CANARIAS, MUNICIPIOS TURÍSTICOS DE TENERIFE Y ZONA TURÍSTICA DE COSTA SAN MIGUEL. PERIODO 2009-2012



TARIFA MEDIA DIARIA EN ESTABLECIMIENTOS **EXTRAHOTELEROS** (€). CANARIAS, MUNICIPIOS TURÍSTICOS DE TENERIFE Y ZONA TURÍSTICA DE COSTA SAN MIGUEL. PERIODO 2009-2012



Fuente: ISTAC. Encuesta sobre Gasto Turístico. Elaboración propia

En cuanto al comportamiento de la tarifa media, ésta se encuentra íntimamente ligada a la ocupación. Así, para los establecimientos hoteleros, los meses de agosto y los de invierno presentan mayores tarifas, mientras que mayo y junio, las menores. Para las tarifas extrahoteleras el máximo se alcanzará en los meses de junio y septiembre, y las menores en los primeros meses del año y en octubre. En cualquier caso, la estacionalidad es mucho más acusada en las tarifas hoteleras donde la diferencia mensual llega a ser bastante significativa: la diferencia entre el mes de mínima y máxima tarifa en 2012 es de 91 €/día, siendo la tarifa máxima más del doble de la tarifa mínima. En las tarifas medias extrahoteleras, las variaciones mensuales no son tan importantes: en el año 2012, la diferencia entre los meses de máxima y mínima tarifa (agosto y febrero, respectivamente) es de 18€/día.

G. Naturaleza y paisaje

En el entorno de San Miguel encontramos numerosos enclaves donde poder disfrutar de la naturaleza y el paisaje, sin embargo la principal riqueza que tiene San Miguel está en su costa, donde se encuadra la Zona de Especial Conservación (ZEC) denominada Sebadales del Sur de Tenerife.



Imagen: Marina San Miguel, Reserva ambiental San Blas, Montaña Amarilla. Elaboración: propia.

Para el turismo de buceo hay numerosos puntos de inmersión para buceadores de todos los niveles, tanto en la zona turística de Costa San Miguel como en sus alrededores. Con salidas desde el propio puerto deportivo Marina de San Miguel podemos acceder a las siguientes: Abades, Montaña Amarilla, El Marino, Punta de San Pedro, Maravilla, Punta Perdida, Punta Nueva, Catalufas, Los Arcos, Las Galletas, Punta Luna y Las Rayas, El Balito, Cueva de Neptuno, Montaña de Guaza, Los Cañones, Roncadores del Faro, El Aquario, El Puertito, Las Vistas, El Condesito, Cueva de los Piratas, Pared de



Palmar, Cueva de las Morenas, Roncadores de Palmar, Cueva del Palmar, El Meridian, La Falla, Los Champiñones y Los Chuchos.

Otro atractivo importante es la cercanía a áreas protegidas como es el Monumento Natural de Montaña Amarilla que marca el límite entre los municipios de Arona y San Miguel de Abona y a la que se puede acceder desde un sendero por la costa de este mismo núcleo. En las cercanías del núcleo se puede acceder al Barranco de la Orchila, declarado Zona de Especial Conservación, o al Monumento Natural del Roque de Jama.

En cuanto al paisaje etnográfico destaca la Reserva Ambiental San Blas donde la construcción de una presa a principios del siglo XX ha posibilitado la creación de nuevo ecosistema en un entorno casi desértico, idóneo para el avistamiento de aves.

H. Playas ,actividades náuticas y deportivas

La playa de San Blas es la única en el ámbito de Costa San Miguel, aunque su nivel de ocupación es bajo y es una playa rocosa de aguas tranquilas de unos 260 metros de longitud; carece de todo tipo de servicio, abrigo y de vigilancia.

Esta zona cuenta con un puerto deportivo llamado “Marina San Miguel” localizado en las inmediaciones de Amarilla Golf, tiene capacidad para 350 atraques. En estas instalaciones se presta diversidad de servicios a sus usuarios, disponiendo además de un bar-terraza y una gasolinera abierta las 24 horas.

Las actividades náuticas de la zona giran en torno a numerosas empresas que las ofertan, siendo las actividades prestadas: excursiones en barcos, safari submarino, buceo, pesca de altura, y alquiler de yates y veleros.



Imagen: Actividades acuáticas, golf, senderismo. Elaboración: propia.

Por otra parte, el Golf es una actividad que se puede desarrollar en la zona, puesto que la zona cuenta con dos campos dedicados a este deporte: Golf del Sur y Amarilla Golf & Country Club. Respecto al primero entre sus instalaciones se encuentra la Casa Club que ofrece restauración y la posibilidad de celebrar eventos, un bar-cafetería, una tienda de golf, campo de prácticas, así como canchas de tenis, minigolf, vestuarios y escuela de golf. Está adherido al sello Family Welcome del Gobierno de Canarias. El segundo establecimiento, Amarilla Golf & Country Club, cuenta con escuela de golf, campo de prácticas, dos putting green, campo de pitch & putt de 9 hoyos, tienda del golf, bar-cafetería, Casa Club con pistas de tenis, piscina y bar-restaurante, y alquiler de palos, además la oferta del campo se completa con un club de equitación y un submarino.



Imagen: Amarilla Golf. San Miguel. Elaboración: propia.



I. Oferta complementaria de ocio y restauración

La oferta de ocio y entretenimiento en la zona, más allá de las actividades náuticas, es muy escasa. El ámbito carece de parques y centros de ocio, por lo que los turistas han de desplazarse a los de los municipios vecinos, y a los situados en el resto del propio municipio de San Miguel. Por su parte, el ocio nocturno tampoco es una actividad destacada en la zona, cuenta sólo con dos locales en funcionamiento: una discoteca, que funciona como late lounge bar, y un pub.

En cuanto a la oferta de restauración del ámbito, esta es numerosa y se concreta en 76 locales, de los que el 47% son 36 bares y el 53% restante restaurantes, concentrados en su mayoría en el Centro Comercial San Blas en la Avenida Atlántico y su trasera, y en una zona concreta de la avenida José Miguel Galván Bello. En la zona de Amarilla Golf existen 13 locales con uso destinado a la hostelería y sólo 3 de ellos con terraza al exterior. En Golf del Sur los locales dedicados a la restauración son 63, con 46 locales con terrazas, y con estado de conservación regular.

J. Oferta Comercial y de restauración

La superficie de venta, de la zona turística Costa San Miguel, es de 1.951,66 m², repartidos en 31 establecimientos. Esta superficie de venta se localiza principalmente en el sector del Golf del Sur, que comprende el 94% de la superficie de venta del ámbito. Además, destacar que la actividad comercial de Costa San Miguel gira en torno al Centro Comercial San Blas, que dispone de 55 locales, de los que 47 se encuentran en funcionamiento y 8 cerrados.

Por tipología comercial, el 58,1% de la superficie de venta está destinada a artículos de consumo cotidiano, el 19,9% a comercio mixto, el 13,1% a artículos de equipamiento personal, el 4,5% a otros equipamientos especializados y el 4,4% restante a equipamiento del hogar, y careciendo de superficie comercial destinada a la venta de artículos de ferretería y muebles.

En Costa San Miguel, la superficie media de venta es de 62,96 m² por establecimiento. La tipología con mayor superficie media de venta es la de consumo cotidiano, con 103,04 m² por establecimiento.

En definitiva, la actividad comercial de Costa San Miguel es escasa y se limita casi exclusivamente a Golf del Sur, con comercios de reducidas dimensiones, y con un nivel de especialización y diversificación prácticamente nulo. La mayor parte de la actividad se concentra en un centro comercial, cuyo nivel de funcionamiento es bueno. También se celebra un mercadillo generalista cada viernes.



Imagen: Actividades comercial. Elaboración: propia.

K. Terapéuticos y de mantenimiento personal

La zona turística de Costa San Miguel consta de tres hoteles, los de mayor categoría, que disponen de circuito de spa: Hotel Golf Plaza Spa Resort, Sandos San Blas Nature Resort & Golf y Vincci Tenerife Golf. A estos circuitos se puede acceder, previo pago, sin necesidad de alojarse en dichos hoteles.

L. Otras ofertas complementarias

En Costa San Miguel, los establecimientos que disponen de salas de congresos y reuniones son los siguientes: el Hotel Aguamarina Golf se localiza el Centro de Convenciones, Eventos y Espectáculos Auditorio Gerardo Mayor Gil, que dispone de un auditorio, cuatro salas de reuniones y una sala de banquetes, El Royal Park Albatros dispone de una sala de conferencias para la celebración de eventos y reuniones de negocios, El Sandos San Blas Nature Resort & Golf ofrece diversas salas de reuniones equipadas con equipos audiovisuales, y el Vincci Tenerife Golf con una sala de reuniones de 80 m² con capacidad para 50-90 personas.



3.10 BALANCE DE LAS CARENCIAS Y FORTALEZAS DEL DESTINO TURÍSTICO

3.10.1 CARENCIAS Y DEBILIDADES DEL DESTINO TURISTICO DESDE LA OFERTA TURISTICA

Los problemas urbanísticos, turísticos y ambientales que actualmente presenta el ámbito son consecuencia, principalmente, de los siguientes factores:

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

La imagen de marca de Costa San Miguel no dispone de reconocimiento alguno para la promoción de la zona. La promoción en destino se hace principalmente desde Turismo de Tenerife, perteneciente al Cabildo de Tenerife, y desde Promotur Turismo Canarias, perteneciente al Gobierno de Canarias.

De esta manera, Costa San Miguel sólo se beneficia de las acciones promocionales que se desarrollan desde las instituciones regionales e insulares, no logrando una imagen diferenciada del resto de núcleos turísticos del archipiélago.

2. Oferta turística poca especializada

La oferta turística carece de especialización más allá del producto de sol y playa, de las actividades náuticas y acuáticas asociadas, y de golf que se desarrolla en la zona.

3. Deficiencias en la oferta cultural y de ocio no acuático

La oferta complementaria de ocio no relacionado con actividades acuáticas o náuticas y de golf es, en el mejor de los casos, insuficiente, al igual que la oferta cultural, especialmente la de cultura local. Estas carencias obligan al turista a satisfacer sus demandas en este sentido fuera del ámbito.

4. Deterioro del espacio comercial y escasa especialización de la oferta

Los locales comerciales invaden el espacio destinado para los viandantes, con cartelería y mercancía. Existe una sobreoferta de locales destinados al uso de hostelería y restauración, ya que el 41% de los locales están destinados a este fin, en donde la gran mayoría se concentra en el Centro Comercial San Blas, en la Avenida Atlántico y su trasera y en una zona concreta de la avenida José Miguel Galván Bello. Mientras, el resto de la oferta comercial es muy escasa y dispersa. Esto conlleva una mala percepción del turista, que se tiene que desplazar a otras zonas para encontrar una oferta comercial más amplia y adaptada.

5. Estado de la planta alojativa

Con respecto al estado de conservación de los establecimientos turísticos, en líneas generales es bastante bueno. Únicamente se ha detectado alguna deficiencia en el Hotel Tenerife Golf que al encontrarse en primera línea de costa, manifiesta deterioro de su fachada sur (estado de conservación regular).

6. Oferta turística encubierta

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

7. Estancia media e índice de ocupación

Costa San Miguel presenta estancias medias reducidas, y además los índices de ocupación extrahoteleras son bajos respecto a la insular.



8. Dependencia de determinados mercados emisores y comportamiento altamente estacional

La excesiva dependencia de mercados emisores podría tener un efecto negativo, pues la llegada de turistas al destino queda directamente condicionada a las circunstancias que afectan a esos mercados. Así pues, Costa San Miguel tiene que reducir la dependencia de mercados como el británico y alemán. Un tercer mercado que presentaba tendencia positiva, era el turista nacional, pero que afectado por la crisis económica este ha dejado de visitar la zona. Por eso la importancia de diversificar el mercado emisor, para que los ciclos económicos vividos en dichos mercados tengan el mínimo impacto en el ámbito analizado.

Por otra parte, las afluencias de turistas y la ocupación se encuentran estacionalizados, sobre todo en ocupación hotelera. Reducir esta excesiva dependencia sería otro reto, siendo necesario para ello de canales de comercialización más eficientes y competitivos.

3.10.2 FORTALEZAS Y POTENCIALIDADES DEL DESTINO TURISTICO

Las fortalezas turísticas que actualmente presenta el ámbito son consecuencia, principalmente, de los siguientes factores:

1. Hospitalidad de la población local

Después del clima, es uno de los motivos por los que los turistas han elegido Costa San Miguel.

2. Seguridad del destino

La condición de destino turístico seguro y estable políticamente es un importante activo del ámbito, en particular, y de los destinos canarios, en general, constituyendo así una motivación más para la visita de los turistas al ámbito.

3. Incremento en la afluencia de turistas

En los últimos años la afluencia de turistas al ámbito ha aumentado, siendo los alemanes los que últimamente optan por Costa San Miguel como su destino turístico, aunque los británicos siguen estando como el principal mercado emisor.

4. Elevado nivel de satisfacción y fidelización de los turistas

Los turistas quedan muy satisfechos con su estancia en el ámbito, lo que tiene su reflejo en la fidelidad, de tal modo que la mitad de ellos son repetidores. Cabe destacar también que, los turistas que visitan la zona son de elevado poder adquisitivo.

5. Mayoría de oferta alojativa hotelera de calidad media – alta

La oferta alojativa es de calidad media-alta, con mayoría de plazas de 3 estrellas en la tipología extrahotelera y 4 en la hotelera. Esto repercute positivamente en la imagen del ámbito y el perfil del turista que visita la zona.

6. Buen nivel de gasto turístico

Los últimos 4 años y concretamente ya en el año 2012, el gasto turístico en destino superó al de Canarias y Tenerife.

7. Minoría en el régimen del “todo incluido”

Se obtuvo información para 7 establecimientos, hoteleros y extrahoteleros, donde la modalidad del todo incluida no estaba entre las preferidas. Además, el buen nivel de gasto turístico en destino deja claro que la opción del todo incluido no es la elegida por los turistas que visitan Costa San Miguel.

8. Conexiones con los principales mercados emisores y conectividad insular

Hay una importante afluencia de vuelos directos internacionales al Aeropuerto de Tenerife Sur. Este hecho, unido a la menor duración del trayecto aéreo respecto a otros destinos competidores incide positivamente en la afluencia de turistas al ámbito. Además Costa San Miguel se encuentra en cercanía con el Aeropuerto de Tenerife Sur y el tiempo gastado en el desplazamiento se reduce en toda su dimensión.



Imagen: Fortalezas y potencialidades. Elaboración: propia.

4 DIAGNOSIS

4.1 DIAGNÓSTICO AMBIENTAL

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

4.2 DIAGNÓSTICO ESPACIO PÚBLICO

4.2.1 Discontinuidad del espacio turístico

Costa San Miguel fue planificada por diversos instrumentos de desarrollo, en épocas diferentes. Cada uno de ellos abarcaba un área concreta, claramente separada de las otras por los barranquillos que surcan el ámbito. Estas barreras naturales se han perpetuado debido a la escasez de vías que las salvan, agravada por no ejecutar la totalidad de las proyectadas en los planes parciales.

174



Imágenes: Discontinuidad del espacio turístico. Fuente: propia

Por otro lado, las distintas urbanizaciones se han configurado a partir de una única vía de acceso (muchas acabadas en fondo de saco), lo que, unido al escaso tratamiento del espacio reservado para el peatón y que la trama urbana no fue pensada para él (véase el tamaño de la mayoría de las manzanas, con los campos de golf incluidos en ellas, y las grandes distancias que separan las urbanizaciones), ha dado como resultado que queden desconectadas unas de otras y funcionen como entes autónomos, en lugar de como un núcleo turístico unitario. Esta discontinuidad se deja sentir en diversos aspectos que se tratarán más adelante.

4.2.2 Espacios libres, dotaciones y equipamientos públicos

Únicamente se han ejecutado tres espacios libres (de pequeña entidad) que tengan uso público. Otro grupo de espacios libres, entre los que se encuentran el situado al Norte de Atlantic y el de la trasera de Golf Plaza, se ha ejecutado, pero se usan de manera privada. Algunos espacios se están dedicando a otros usos (como aparcamiento) en lugar de al destino con el que fueron planificados.

Por último, la mayoría de los espacios libres del ámbito a día de hoy no ha sido ejecutada, como los espacios libres lineales de protección de los barrancos y del litoral, pensados como recorridos peatonales, que podrían aportar un importante componente paisajístico y de articulación si se ejecutasen, así como los espacios libres de mayor entidad de cada núcleo. Del mismo modo, muchos paseos peatonales no han sido ejecutados, en especial en Amarilla Golf, y los que se han hecho, se integraron en los campos de golf de modo que su uso se ha visto limitado.

Sin embargo, algunos espacios libres privados se usan de forma pública. En este caso se encuentran las plazas del centro comercial San Blas, así como diversos espacios libres pertenecientes a establecimientos turísticos y complejos residenciales, que dan a la calle y mejoran su calidad paisajística y de confort al poseer arbolado. Tanto estos espacios como los espacios libres públicos que están ejecutados, podrían potenciarse.



Imágenes: Discontinuidad de los espacios libres. Fuente: propia

Las dotaciones y los equipamientos públicos tampoco se han ejecutado. Los equipamientos interiores de Atlantic se han tratado con simple ajardinamiento. Esta insuficiencia de espacios libres, recorridos peatonales y espacios para practicar otros deportes, unido a una falta grave de zonas de estancia con mobiliario urbano y elementos de sombra, hace que pasear y disfrutar con comodidad de las actividades propias de la vida urbana sea complicado. Además estos espacios no se proyectaron con una visión estructural sino desde diferentes planes parciales y sin pensar en los mismos como recurso turístico (muchos se encontrarían en el límite Norte del ámbito y en el interior de las urbanizaciones residenciales, haciéndolos difícilmente accesibles para los turistas).

Por otra parte, el ámbito está limitado al Este por la Reserva Ambiental San Blas en la que se realizan excursiones.



Imagen: Reserva Ambiental San Blas. Fuente: propia.

Del mismo modo hay diversos senderos, uno de ellos hacia Montaña Amarilla, por los que se puede caminar e ir en bicicleta.



Imagen: Montaña Amarilla. Fuente: propia.

4.2.3 Tratamiento del litoral

El litoral, tanto la zona de tierra como la del mar, está infrautilizado (e infravalorado) en Costa San Miguel. La franja marina está declarada como Zona Especial de Conservación (ZEC), sin embargo no hay lugares habilitados para que los submarinistas puedan disfrutar de esta riqueza. El paisaje, tanto el propio del ámbito, con la costa abrupta y las intervenciones puntuales que se han hecho, como el de la isla en su conjunto, es un impresionante marco escenográfico, además de contar con la cercanía de espacios naturales protegidos.

Hay escasez de zonas acondicionadas para estancia y baño en el mar. A esto se suma que la piscina del Guincho, realizada por un estudio de arquitectura de reconocido prestigio internacional, lleva vacía años y se está deteriorando. Existe un proyecto para acondicionar la playa de San Blas y otro para la de San Salvador, pero ninguno de los dos se ha ejecutado. Además junto al ámbito, al Oeste, están las Playas de Colmenares, que tampoco han sido tratadas.

Quizá por esto, el litoral del ámbito ha sido relegado a una posición cuanto menos secundaria en la estructura del núcleo. El paseo marítimo, discontinuo y heterogéneo, no es accesible para personas con movilidad reducida. Uno de los problemas más urgentes de resolver es la inexistencia de redes peatonales suficientemente potentes que relacionen las distintas áreas con el mar. Por otro lado, la gran ocupación de las parcelas de primera línea de costa y la altura de la edificación, unido a la falta de tratamiento de los pasajes peatonales que conectan la calle con el paseo litoral, dificultan la visión del mar y no invitan a llegar hasta él. Sin embargo, existen espacios relativamente llanos que podrían constituir áreas estanciales vinculadas al paseo a lo largo de toda la costa.



Imágenes: Tratamiento del litoral. Fuente: propia

4.2.4 Imagen turística

La falta de atractivo de la imagen turística de Costa San Miguel comienza en su llegada desde la autovía TF-1. A pesar del cariz exclusivo de la oferta, tanto turística como residencial, los accesos se realizan a través del polígono industrial. Además, la insuficiente señalización e información turística, el trazado en curva de la mayoría de las vías y la pantalla de edificación que oculta la costa, dificulta la orientación, así como la comprensión del lugar por parte del turista.

La discontinuidad del espacio turístico, unida a no haberse completado la edificación, incluso la urbanización en algunas zonas, produce una sensación de aislamiento, de *terrain vague*. La imagen de edificación pequeña rodeada por el campo de golf que se persiguió en Amarilla Golf queda empañada por estas parcelas vacantes, que se vienen utilizando para depositar y acumular escombros, con escasa integración paisajística. Ocurre lo mismo en los límites de las urbanizaciones y en los bordes del campo de golf (tanto hacia el espacio construido como hacia el espacio rústico) que se han dejado sin tratar, acabando la superficie de césped de forma abrupta.

Por otro lado, en Golf del Sur todo un vallado perimetral al campo con vegetación de tipo arbustivo y palmeras impide ver el interior. Se ganaría en amplitud y se aprovecharía la visión del verde del campo, si se rebajase la altura de este límite y se tratase de forma integral con el de Amarilla Golf. El encuentro con la costa en la mayor parte del ámbito tampoco se ha cuidado.

Los dos edificios de los que se levantó la estructura, pero no se terminaron de construir, en Golf del Sur y la edificación que se encuentra aislada en una gran parcela junto a la calle La Retama, generan un gran impacto por verse desde buena parte del ámbito. Además de los edificios en sí, el vallado de las parcelas (tanto de las que tienen edificación a medio construir como de las que están vacantes) es deficiente y, en algunos puntos, peligroso para el peatón, en especial en las que se ha excavado y no se ha construido o rellenado posteriormente.

Otro ejemplo de la importancia del cerramiento de las parcelas, de la imagen que da la edificación hacia el exterior y de cómo influye en la percepción que tiene el turista del lugar por el que pasea lo encontramos en San Blas. Tanto los muros perimetrales de piedra de las parcelas de la parte residencial (cerramiento de la planta de garaje), como el cerramiento Norte del hotel dan una imagen

hermética, poco urbana. Esto se refuerza por el mal estado de las aceras, con múltiples obstáculos que impiden que sean accesibles para personas con movilidad reducida.

El barranco del saltadero tiene mal aspecto por estar lleno de escombros que nunca se retiraron, e invadido por edificaciones secundarias de los establecimientos. Lo mismo ocurre en los barrancos que limitan San Blas que han sido antropizados y requieren un mayor grado de integración y puesta en uso. Las edificaciones del borde de Golf del Sur no han tenido en cuenta su visibilidad desde San Blas y Los Abrigos. Además la ladera se quedó con los materiales de relleno sin ningún tipo de tratamiento.

Algunas zonas en las que la pendiente es excesiva, dentro de parcelas edificadas, se han dejado como eriales, con el suelo removido y sin vegetación.



Imágenes: Imagen turística. Fuente: propia

4.3 DIAGNÓSTICO DEL VIARIO

4.3.1 Trama viaria y sus dimensiones

Las secciones viarias existentes, varían en función de la jerarquía viaria. Así, el viario de primer orden es el que tiene mayor dimensión, con una calzada que permite el tránsito rodado de los vehículos así como el estacionamiento de los mismos. Así mismo, en la mayoría de ellos se dispone de un espacio ajardinado y de aceras para el tráfico peatonal.

Destacar que Costa San Miguel, consta de una escasa red de sendas peatonales, con una longitud total de 3.725,11 metros.

La trama viaria es relativamente actual y predominan las secciones amplias de anchos superiores a 10 metros en función de la longitud que la conforma. Las características geométricas forman en general un viario válido para las características presentes y futuras.

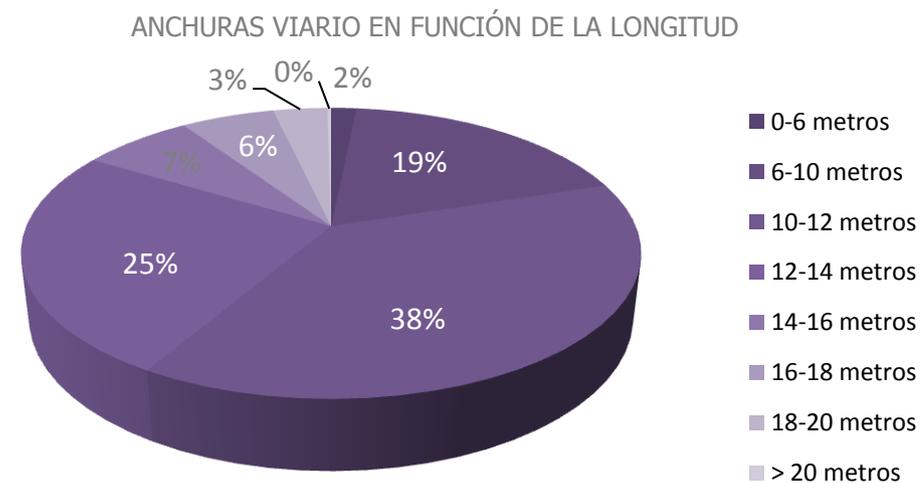


Gráfico: Anchos de viario en función de la longitud. Elaboración propia

4.3.2 Secciones transversales y su integración en el espacio urbano

El viario de Costa San Miguel se puede dividir en 16 tipologías de secciones transversales, muchas de ellas no son adecuadas, ya que no poseen aceras o sólo disponen de ellas en un solo lado de la vía. La falta de acerado en las secciones transversales conlleva la falta de continuidad peatonal.

En el siguiente esquema, se observan los tramos de viario donde el acerado es inexistente, o falta en algún lado de la vía:



Esquema: Existencia de acerado en el viario. Elaboración propia

4.3.3 Estado de conservación y materiales del viario existente

El estado de conservación de la calzada en el núcleo turístico es en general bastante bueno (con un 64%), excepto en la zona del Golf del Sur donde el estado de conservación es en general regular-malo. Esto se debe a que esta zona es la principal del ámbito y la más antigua, por lo que soporta más carga de tráfico. En relación a los materiales que conforman la calzada, es el asfalto el material principal y se encuentra en el 100% de ellas.



Gráfico: Estado de conservación de las calzadas en función de la longitud. Elaboración propia.

Respecto a las aceras, el estado de conservación es en general bueno, con un 82% respecto al total, y al igual que sucede con las calzadas, es la zona del Golf del Sur la que peor conservación tiene respecto al acerado. Destacar que sólo un 3% está en mal estado de conservación. En cuanto a los materiales, el 85% de las aceras son de loseta.

ESTADO CONSERVACIÓN DE LAS ACERAS

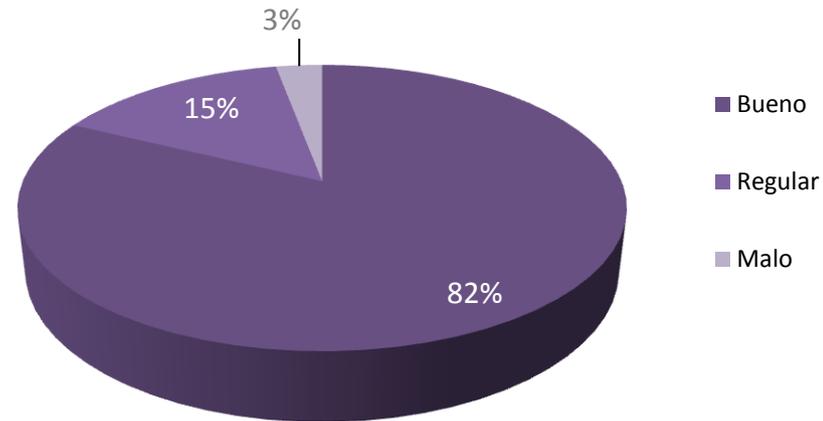


Gráfico: Estado de conservación de las aceras en función de la longitud. Elaboración propia.

4.3.4 Tráfico

Las vías de primer orden pertenecen al viario urbano de Costa San Miguel, siendo este el que mayor carga de tráfico soporta, no obstante, tras el análisis de la información y las visitas de campo, no se detectan problemas de fluidez en ninguna de las vías del ámbito de estudio.

El estudio de movilidad se ha realizado analizando en primera estancia los atractores, seguidamente de visitas de campo para la detección de problemas relacionados con el tráfico y para finalizar el análisis de la información obtenida.

Por tanto se puede concluir que en Costa San Miguel no existen problemas de tráfico en general. En particular existen dos zonas a mejorar:

Avenida José Miguel Galván Bello: el problema que presenta es que es la vía principal del ámbito y es de un solo sentido, lo que obliga a toda la circulación a discurrir por ahí. Además esta vía sirve de enlace para las otras zonas del ámbito, lo que obliga a recorrer los 3 km. de longitud continuamente.

Enlaces de acceso a Costa San Miguel: el enlace a Costa San Miguel, desde la autopista TF-1 en las Chafiras, se encuentra saturado, además la señalización de la zona turística es casi inexistente.

4.3.5 Transporte público

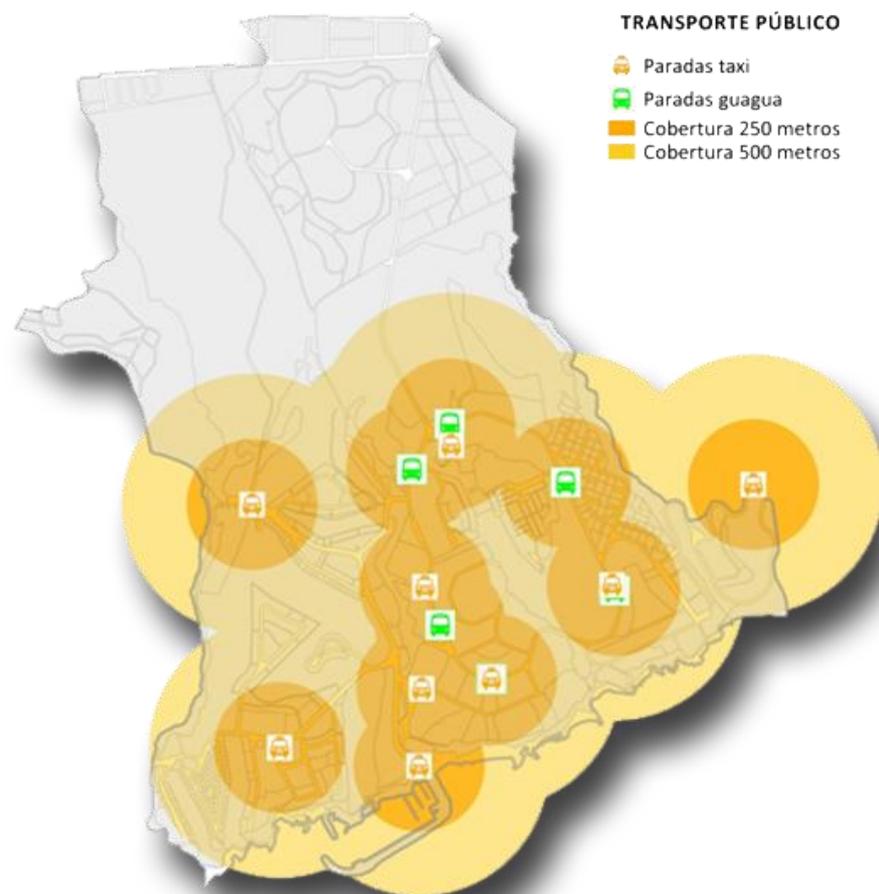
Desde un punto de vista general, Costa San Miguel presenta una regular cobertura en cuanto a paradas de guaguas se refiere. Además existe una escasa planificación respecto al recorrido de las líneas de guagua.

En la zona discurren 4 líneas diferentes y todas realizan el mismo recorrido, alrededor de la Avenida José Miguel Galván Bello, por lo tanto hay varias zonas que quedan sin cobertura de guagua, como Amarilla Golf o la zona de San Blas. Destacar que en cambio, el ámbito cuenta con 9 paradas de taxis, por lo que el servicio de guagua se suple con el servicio de taxi, ya que algunas de las paradas se encuentran en las zonas más desprovistas.

En cuanto a la periodicidad de las líneas de guagua, es bastante alta ya que todas las guaguas (todas las líneas, y en ambas direcciones), paran en los mismos sitios. Aunque destacar que la periodicidad de la zona con la capital (Santa Cruz de Tenerife), es escasa, más de 60 minutos.

El transporte público tiene un papel fundamental en la percepción que el visitante tiene del lugar visitado y por tanto es necesario un análisis en profundidad. La falta de un esquema claro de líneas de transporte, de información suficiente y sobre todo el hecho de que las diferentes líneas pasen por las mismas calles, hace de la insatisfacción de los turistas un fenómeno fácilmente perceptible.

Como se puede observar en la imagen, sólo hay una zona que queda algo aislada y es la zona correspondiente a la urbanización Atlantic Golf. El resto de las zonas, bien mediante paradas de guagua o de taxi, están bien dotadas.



Esquema: Coberturas transporte público. Elaboración propia

4.3.6 Movilidad peatonal y condiciones de accesibilidad

A efectos del Decreto 227/1997, de 18 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento de la Ley 8/1995, de 6 de abril, de Accesibilidad y Supresión de Barreras Físicas, y en cumplimiento de las exigencias técnicas y parámetros más restrictivos de la Orden VIV/5621/2010, por el que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados, cabe destacar el mayoritario perfil de turismo sénior en casi todas las estaciones que visita el ámbito.

Con una alta tasa de fidelización, una edad cada vez más avanzada, y muchos de ellos con discapacidades, destacan la no adaptación de muchos itinerarios peatonales existentes en el ámbito de estudio. Esta problemática es más significativa en el sistema litoral, donde las condiciones orográficas, y la falta de continuidad acrecientan la problemática.

Las barreras arquitectónicas más importantes, vienen representadas por escaleras, aceras de ancho inferior a 1,80 metros, reducciones de sección por invasiones comerciales, jardineras, mobiliario urbano, etc.

En vista de los resultados obtenidos, se observa que en Costa San Miguel la mayoría de los metros lineales de aceras es decir un 77,72%, corresponden a aceras mayores a 1,80 metros. Esto refleja que, la mayor parte de las aceras existentes poseen las dimensiones, de longitud transversal adecuadas para cumplir con la Ley de Accesibilidad y Supresión de Barreras Físicas y de la Comunicación, además el peatón no cuenta con una red de vías con acera continua, donde desplazarse en condiciones de seguridad.

No obstante un acerado puede tener dimensiones suficientes adaptadas a la Ley pero cuya superficie útil se encuentra afectada por un mal estado de del acerado, una inadecuada altura de bordillo o bien por invasión del mobiliario urbano, entre otras. Por tanto según los datos recogidos, se observa que casi el 68% de las aceras tiene una mala accesibilidad a pesar de que el 78% posee unas dimensiones superiores a 1,80 metros, esto implica que la mayoría de las aceras se encuentran afectadas por algún tipo de limitación que impide la correcta accesibilidad para usuarios con movilidad reducida.

Se puede concluir que la mayoría de los tramos tienen movilidad peatonal mala. La consecuencia es que usuario que circula a pie exclusivamente dispone en ocasiones de angostas aceras para desplazarse dentro de la zona turística, siendo poco operativo por la multiplicación de cruces de tráfico y demás obstáculos que se encuentran en una red donde el peatón es el último elemento en el orden de importancia.

Además de las aceras, hay un espacio destinado exclusivamente al peatón, las sendas peatonales. En Costa San Miguel se han contabilizado un total de 3.725,11 metros, cuyos anchos están



entre 0 y 6 metros, lo que implica que tienen un ancho muy estrecho, además de obstáculos como escalones, excesiva pendiente, etc. lo que limita la comodidad de los usuarios, e impide la utilización de usuarios con movilidad reducida.

Asimismo concluir con el paseo marítimo de Costa San Miguel, al que le falta continuidad y heterogeneidad. Los paseos marítimos persiguen proteger el litoral materializando un límite entre lo construido con lo natural. En relación a la calidad urbana configura una fachada de cara al mar y mejora la estructura urbanística. El trazado del paseo marítimo presenta claras discontinuidades que no permiten la accesibilidad y la continuidad deseada para un paseo de esta índole.

La movilidad a pie es muy importante ya que está relacionada con el ocio ciudadano. De ahí la importancia de potenciar la movilidad no motorizada mediante una red completa de itinerarios y áreas de tratamiento prioritario para los viandantes, que facilite el acceso de residentes y visitantes a las áreas y centros de atracción de viajes, etc.

4.3.7 Movilidad ciclista

En Costa San Miguel existe una ausencia absoluta de instalaciones e infraestructuras para el servicio y estacionamiento de bicicletas, fomenta a su vez el uso principal del automóvil con las consecuencias que ello provoca en el medio ambiente además del caos urbano y paisajístico.

Destacar que se observa la aceptación de este medio de transporte limpio por parte de algunos turistas que generalmente circulan por las aceras de las calles o paseo marítimo debido a la falta de un itinerario para la circulación en bicicleta.

4.3.8 Red de aparcamientos

Costa San Miguel es un núcleo potencialmente turístico con varias zonas residenciales y lo que eso conlleva. En el núcleo se han contabilizado 25 bolsas de aparcamiento (repartidas entre regulares, irregulares y privadas), además de los estacionamientos propios del viario.

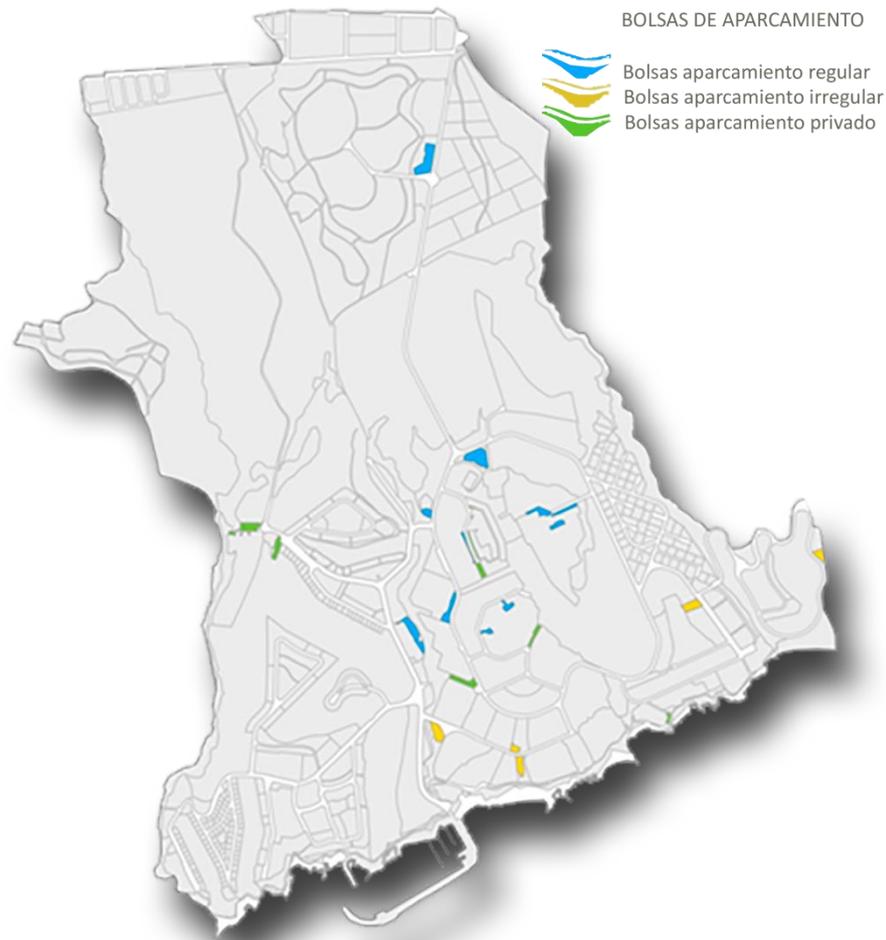


Imagen: Localización de bolsas de aparcamiento en Costa San Miguel. Elaboración propia

El parque de vehículos de Costa San Miguel en el año 2013 era de 3.646 vehículos, y en el año horizonte (2025), se prevé un parque de vehículos de 9.922. En la actualidad se han contabilizado un total de 4.320 aparcamientos. Por lo que la capacidad de aparcamientos es suficiente, aunque hay que tener en cuenta que para el año 2025 será insuficiente con dicha red.

Se ha detectado un déficit de aparcamientos para personas con movilidad reducida ya que sólo un 0,44% de las plazas de aparcamiento, están destinadas para este tipo de usuario. También se ha registrado falta de plazas destinadas a carga y descarga con sólo 0,16% de las plazas.



4.4 DIAGNÓSTICO DE LAS INFRAESTRUCTURAS DE SERVICIO

4.4.1 Red de abastecimiento de agua

La red de abastecimiento de agua de Costa San Miguel no presenta ninguna problemática significativa que hayamos podido diagnosticar. Consideramos por tanto que los diámetros y materiales de la red son correctos, desconociendo si en algún tramo de ella existen fugas.

Con respecto a la red contra incendios se detecta que sólo en la zona de San Blas existen hidrantes en la vía pública, en el resto la ausencia de ellos, implica por una parte la falta de seguridad a la que se exponen los habitantes y turistas de la zona en caso de incendio y al desabastecimiento en una situación de emergencia a la que se exponen los servicios de emergencia.

4.4.2 Red de saneamiento de pluviales

El emisario submarino situado en la zona de la Playa del Barranco, supone un detrimento de la calidad del agua del litoral, no obstante no se aprecian malos olores ni vertidos en la zona de playa, por lo que se estima que se encuentra en buen estado y que su mantenimiento es el correcto.

Las zonas de baño en zonas turísticas como la que componen el presente estudio es un bien a proteger, ya que si se asocia al núcleo turístico una calidad de agua mala supondría una mala imagen del mismo.

4.4.3 Alumbrado público

Por lo general existe una homogeneidad de luminarias y presentan un buen estado de conservación. Existen casos puntuales de luminarias en mal estado debido a actos vandálicos. Se detectan muchas calles donde puede mejorarse la iluminación, hay pequeños tramos de sombra, ya que pueden generar sensación de inseguridad en los transeúntes.

4.5 DIAGNÓSTICO ESPACIO PRIVADO

4.5.1 Coexistencia de los usos residenciales y turísticos

El planeamiento vigente califica en el ámbito de estudio, parcelas con uso exclusivo turístico, residenciales y mixtas, donde se admite tanto el uso turístico como el residencial.

En algunas parcelas turísticas o con uso mixto existe tal uso como tal, es decir, se ha detectado usos turísticos coexistiendo con usos residenciales. Este hecho puede ser debido a la residencialización de los establecimientos turísticos. Sólo uno de ellos se ha dado de baja y está totalmente residencializado, sin embargo son varios los que lo están totalmente o parcialmente, con la propiedad atomizada. Por otro lado (y como proceso contrario), algunos complejos, en principio residenciales o parcialmente residencializados, están ofertando plazas turísticas a modo de oferta encubierta, en especial en Amarilla Golf.

La convivencia en el ámbito de estudio del uso turístico con el residencial, tanto de vivienda de vacaciones (lo cual es menos conflictivo) como de primera residencia, con sus diferentes características (tipologías edificatorias, necesidades dotacionales y de equipamiento, de tráfico, de modo de utilización del espacio público...), trae aparejada una problemática variada que afecta tanto a la imagen del ámbito, como a su correcto funcionamiento. Las necesidades de cada perfil son diferentes, lo que genera un conflicto, ya que el turista busca un lugar de descanso o diversión y se encuentra con la vida cotidiana del residente. Por otro lado, el residente tampoco tiene acceso a las dotaciones y equipamientos que necesita.

4.5.2 Ejecución de los equipamientos

Los dos campos de golf y el puerto deportivo son fortalezas del ámbito que deberían ponerse en valor y mejorar su rendimiento, tanto en lo referido a la imagen del ámbito como a su potencial para generar actividad a su alrededor.

Dentro de cada complejo existen zonas preparadas para el esparcimiento de los residentes o turistas (piscinas, solárium, canchas de tenis...). Sin embargo, estos equipamientos son de acceso restringido, siendo utilizados únicamente por los clientes de cada establecimiento. La oferta de actividad se centra en el golf y el puerto deportivo, pero no se han anudado a estas actividades otras que las complementen, para potenciarlas. Prácticamente ningún equipamiento que no esté relacionado con la actividad del golf ha sido ejecutado.

A pesar de contar con un muelle deportivo, a lo largo de la costa sólo se ha hecho un sendero y no se ha implantado ninguna actividad comercial ni de hostelería que aproveche esta situación privilegiada. El paseo litoral, unido a los pasajes peatonales que lo conectan con el resto del ámbito, podría constituir una franja de actividad y estancia.



Imágenes: Ejecución equipamientos. Fuente: propia.

4.5.3 Actividad comercial

La actividad comercial del ámbito se centra principalmente en tres zonas comerciales de pequeña dimensión: el centro comercial San Blas, el centro comercial Pebble Beach y los establecimientos situados en la planta baja de los Apartamentos Aguamarina. En las plazas del centro

comercial San Blas se han puesto terrazas y expositores que podrían dar mucho más de sí y mejorar la imagen de lugar turístico.

Además hay siete parcelas calificadas como comerciales por el planeamiento vigente: cinco de ellas se encuentran sin edificar, otra se encuentra en obras y la otra abandonada. El resto de los usos comerciales, de hostelería y restauración se da dentro de los establecimientos turísticos y los complejos residenciales, si bien a la mayoría se tiene acceso desde el exterior. Estos usos no están repartidos por igual por todo el ámbito; concentrándose principalmente en la Avenida del Atlántico.

Por otro lado, varios establecimientos turísticos ofrecen servicios complementarios al alojamiento (tales como spa o salas de conferencias), que se pueden utilizar de forma externa.

La oferta cultural, recreativa y de ocio nocturno es deficiente, lo que obliga al turista a buscarla fuera de Costa San Miguel.



Imágenes: Actividad comercial. Fuente: propia

4.5.4 Parcelas sin uso en la actualidad, espacios de oportunidad

Se ha detectado una serie de parcelas vacantes (algunas de ellas de generosas dimensiones) dentro del suelo urbano del ámbito. Son áreas potenciales de desarrollo para revertir las carencias que tiene el núcleo.

Este tipo de espacios se da de forma mayoritaria en Amarilla Golf. Las urbanizaciones que están dentro del campo de golf se empezaron a construir, pero aún tienen numerosas parcelas vacantes. La

parcela dispuesta a lo largo de la calle La Marina, que se dedicó a actividad extractiva, actualmente sin uso y en mal estado de conservación, podría potenciar la actividad del puerto deportivo, introduciendo actividades de oferta turística complementaria o de alojamiento, además de articular las dos urbanizaciones, ya que en la actualidad el espacio está escindido. En Golf del Sur también hay dos parcelas vacantes situadas en la Avenida del Sur.

Las parcelas que actualmente no se usan, pero han sido edificadas o utilizadas de algún modo con anterioridad, también son espacios de oportunidad (a pesar de constituir impactos). Si se actúa sobre ellas, no sólo se elimina el impacto, sino que se ganaría un espacio para nuevas actividades en lugares estratégicos del ámbito. El ejemplo más claro es la gran parcela en primera línea de costa donde comenzó a edificarse un hotel y que nunca se terminó.

Otros espacios de oportunidad son las parcelas turísticas / deportivas donde se desarrollan las actividades deportivas del golf, que no están totalmente desarrolladas.



Imágenes: Parcelas vacantes. Fuente: propia



Ayuntamiento de San Miguel de Abona



Costa San Miguel
San Miguel
COSTA DE LAS PALMAS



CABILDO DE TENERIFE



Gobierno de Canarias

