

TOMO 01
MEMORIA

COSTA SAN MIGUEL

PLAN DE MODERNIZACIÓN, MEJORA E INCREMENTO DE LA COMPETITIVIDAD



TOMO 01b **MEMORIA**
ORDENACIÓN





ÍNDICE

5	CRITERIOS Y OBJETIVOS.....	2
5.1	CRITERIOS Y OBJETIVOS AMBIENTALES	2
5.2	CRITERIOS Y OBJETIVOS SOCIOECONÓMICOS Y URBANÍSTICOS	4
6	LÍNEAS ESTRATÉGICAS.....	7
6.1	APUESTA POR UN NÚCLEO TURÍSTICO CON CALIDAD E IDENTIDAD EN COHERENCIA CON EL MODELO ELEGIDO	8
6.2	LA ORDENACIÓN Y LA GESTIÓN DESDE UNA CONCEPCIÓN INTEGRAL E INTEGRADA	9
6.3	ORDENACIÓN Y POTENCIACIÓN DEL ESPACIO PÚBLICO	11
6.4	LA REVITALIZACIÓN Y REHABILITACIÓN EN EL ESPACIO PRIVADO	12
6.5	CREACIÓN DE UNA IDENTIDAD BASADA EN LAS SINGULARIDADES	13
6.6	ESTIMULAR E IMPLANTAR LA CULTURA DE LA CALIDAD EN EL CONJUNTO DEL DESTINO.....	15
6.7	LA PARTICIPACIÓN DE LA SOCIEDAD EN LAS INICIATIVAS DE REHABILITACIÓN	17
6.8	DESARROLLO DEL CLÚSTER DEL NÚCLEO TURÍSTICO	18
6.9	LAS ESTRATEGIAS DE GESTIÓN Y EJECUCIÓN	19
7	EL MODELO TURÍSTICO	22
7.1	INTRODUCCIÓN	22
7.2	RETOS DE LOS DESTINOS TURÍSTICOS EN TENERIFE.....	25
7.3	COSTA SAN MIGUEL COMO DESTINO TURÍSTICO	30



8	EL MODELO DE ORDENACIÓN	37
8.1	ÁMBITO DE ACTUACIÓN	37
8.2	INTRODUCCIÓN	39
8.3	ALTERNATIVAS DE LA ESTRATEGIA EN EL ESPACIO PÚBLICO	41
8.3.1	Sistema costero	41
8.3.2	Sistema de bienestar	51
8.3.3	Sistema de movilidad.....	61
8.4	ALTERNATIVAS DE LA ESTRATEGIA EN EL ESPACIO PRIVADO.....	71
8.4.1	Sistema de actividad	71
8.4.2	Sistema alojativo.....	81
8.5	JUSTIFICACIÓN DE LA CAPACIDAD TEÓRICA TURÍSTICA, CONFORME AL PTOTT (SEGÚN LAS ALTERNATIVAS DEL PMMIC).....	93
8.6	ORDENACIÓN PMMIC.....	104
8.6.1	Sistema Costero	104
8.6.2	Sistema de Movilidad	105
8.6.3	Sistema de Bienestar	106
8.6.4	Sistema de Actividad.....	108
8.6.5	Sistema Alojativo	112
8.7	ÁMBITO DE GESTIÓN	140
8.8	ACTUACIONES DE DOTACIÓN	142
8.9	LA CAPACIDAD MÁXIMA DE ALOJAMIENTO, RESIDENCIAL Y TURÍSTICA, DEL PLAN	143

8.10	CUMPLIMIENTO DEL ESTÁNDAR TURÍSTICO DE ZONAS AJARDINADAS SEGÚN LA ORDENACIÓN DEL PMMIC	150
8.11	JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO ART.34.c TRLOTENC.....	153
8.12	JUSTIFICACIÓN DEL ARTÍCULO 32 DEL TRLOTENC MODIFICADO POR EL ARTÍCULO 9 DE LA LEY 14/2014 DE ARMONIZACIÓN Y SIMPLIFICACIÓN EN MATERIA DE PROTECCIÓN DEL TERRITORIO Y DE LOS RECURSOS NATURALES.....	156
8.13	COMPATIBILIDAD DE LAS ACTUACIONES CON EL PLANEAMIENTO URBANÍSTICO	160
8.14	MODIFICACIÓN DE LOS PARÁMETROS URBANÍSTICOS RESPECTO AL PLANEAMIENTO VIGENTE.....	160
9	MEDIDAS, PROGRAMAS Y ACTUACIONES	169
9.1	SISTEMATIZACIÓN DE LAS INTERVENCIONES.....	170
9.2	PROGRAMA DE ACTUACIONES EN EL ESPACIO PÚBLICO	171
9.3	PROGRAMA DE ACTUACIONES EN EL ESPACIO PRIVADO.....	174
9.4	INCORPORACIÓN DE NORMATIVA REGULADORA EN LA APLICACIÓN DEL MODELO Y DE LA IDENTIDAD DEL DESTINO.....	174
9.5	PROGRAMA OPERATIVO DE IMPLANTACIÓN DE LA CALIDAD EN LAS ACTIVIDADES PÚBLICAS Y PRIVADAS	175
9.6	MEDIDAS PARA LA INCENTIVACIÓN DEL CLÚSTER DEL NÚCLEO TURÍSTICO	177
9.7	DESARROLLO DE INICIATIVAS DE GESTIÓN	179
10	EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA.....	181
11	EQUIPO REDACTOR	183



ABREVIATURAS UTILIZADAS EN ESTE DOCUMENTO

BOC	Boletín Oficial de Canarias
COTMAC	Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias
Ha	Hectáreas
ha	Habitantes
ISTAC	Instituto Canario de Estadística
Km	Kilómetros
m	Metros
m²	Metros cuadrados
m_s²	Metros cuadrados de suelo
m_c²	Metros cuadrados construidos
pz	Plazas alojativas
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).







5 CRITERIOS Y OBJETIVOS

5.1 CRITERIOS Y OBJETIVOS AMBIENTALES

Partiendo de la premisa de la necesidad de intervenir en el entorno urbano del núcleo turístico de Costa San Miguel, el presente documento se basa en una serie de objetivos de carácter ambiental, como ejes estructurales para el desarrollo de las actuaciones derivadas de la ordenación propuesta por el PMMIC, que son:

- Responder a la necesidad de abordar acciones encaminadas a la rehabilitación de su espacio urbano-turístico en el marco ambiental, social y paisajístico, de modo que repercuta en una imagen turística.
- Incrementar el bienestar de los residentes y visitantes de Costa San Miguel a través del desarrollo de la calidad ambiental y paisajística.
- Contribuir a una ordenación racional del territorio, incidiendo en la organización espacial del uso residencial y turístico en suelo urbano, con el objetivo de evitar que su coexistencia no ordenada determine conflictos de funcionalidad.
- Garantizar la protección y la conservación del patrimonio ambiental y cultural y de las potencialidades productivas del territorio mediante unas determinaciones para la ordenación del área de actuación.
- Potenciar la calidad visual del ámbito urbano evitando la localización de elementos y actividades turísticas o residenciales negativas desde el punto de vista paisajístico.
- Preservar el ámbito urbano de una tendencia al incremento de su problemática ambiental, de la alteración producida por el vertido de escombros, basuras, chatarras y de cualquier tipo de sustancias contaminantes mediante la

adopción de medidas orientadas a la eliminación de los impactos que pudieran derivarse del desarrollo de los usos previstos.

- Garantizar la protección y conservación de especies vegetales con mayor interés botánico y de las zonas verdes.
- Fomentar el atractivo turístico propio de la zona fortaleciendo las diversas actividades deportivas ofertadas.



Imagen: Criterios y objetivos ambientales. Elaboración: Propia.

5.2 CRITERIOS Y OBJETIVOS SOCIOECONÓMICOS Y URBANÍSTICOS

Conforme a lo establecido en la Directriz 7 de la Ley 19/2003, de 14 de Abril, por la que se aprueban las Directrices de Ordenación del Turismo de Canarias, la planificación y ordenación debe orientarse, desde la realidad actual, hacia la consecución de estos otros objetivos socioeconómicos y urbanísticos:

- *El incremento de la rentabilidad de la actividad turística*, en términos de aumento del gasto y del ingreso medio por estancia. En el caso de Costa San Miguel, este incremento se verá condicionado por las reducidas estancias medias que presenta, puesto que el nivel de gasto por turista en destino es relativamente bueno. Para poder llevar a cabo dicho incremento será necesario potenciar las pocas actividades de ocio que ofrece la zona y hacer que las peor valoradas cumplan con las expectativas de los visitantes.
- *El beneficio para la población residente*, a través del impulso a la creación de empleo por medio del desarrollo de nuevos negocios y actividades relacionadas con el escaso ocio ofrecido en la zona. Además, que esta creación de empleo suponga la vinculación con las empresas locales.
- *La diversificación de la oferta* consiste en intentar captar segmentos de otros mercados para no depender excesivamente del mercado británico, y aunque el turista que visita el ámbito es de elevado poder adquisitivo, se necesita disponer de mecanismos eficientes y competitivos para captar turistas de otras nacionalidades, pero sobre todo intentar que estos sigan eligiendo un canal de comercialización distinto al de los tour operadores, e intentar que no sólo visiten el ámbito en temporadas altas. Por tanto se necesitará disponer de áreas comerciales e informativas más competitivos, y mejorar la imagen y servicios prestados haciéndolos de mejor calidad.



- *La diferenciación de la oferta* vendría dada por el desarrollo de la oferta autóctona, donde la gastronomía y productos canarios deberían promoverse. Esto sería posible si en el núcleo existiesen comercios que puedan venderlos y darlos a conocer mediante la celebración de ferias gastronómicas y artesanales. Además, se debe introducir nuevas actividades recreativas y equipamientos que doten al núcleo de un mayor atractivo para el turista y que complemente el producto “sol y playa”.
- *La adaptación y mejora de la oferta local* para lograr mejorar la calidad en los servicios demandados por el mercado para intentar mantener y superar la calidad media-alta que presenta la tipología hotelera y extrahotelera, a través de los incentivos a la renovación y rehabilitación. Para la mejora de la oferta local será necesario también diversificar y especializar la oferta comercial, puesto que el núcleo solo dispone de actividad comercial marginal, con comercios de reducidas dimensiones.
- *La gestión integral del destino turístico* que, impulsada por las administraciones y con la participación de los agentes económicos y sociales, tenga por objetivo final la satisfacción del visitante. El ámbito carece de una identidad definida y resulta necesario dotarlo de una imagen de marca distintiva y potente que favorezca su reconocimiento y promoción.
- La conservación de los recursos naturales insulares, como objetivo propio del sector. Estos suponen un alto valor añadido para la zona, de su conservación y correcta explotación depende el futuro del ámbito, como la implantación de un sistema de movilidad que fomente el uso de los transportes alternativos al automóvil (carril bici o transporte público) dando protagonismo al peatón.

A tenor de lo establecido en la Directriz de Ordenación del Turismo 7.2, para la implantación de un nuevo modelo turístico deberá tenerse en cuenta los siguientes criterios:



- Reorientar las iniciativas hacia la rehabilitación del espacio turístico consolidado y la renovación de la planta alojativa existente, ordenando e incentivando el tránsito hacia la nueva orientación.
- La determinación de los ritmos y límites del crecimiento de la zona turística deberá realizarse en función de la capacidad de carga de cada sistema insular, armonizando la expansión de la oferta con el desarrollo del resto de los sectores económicos, con la consecución del equilibrio social y con la previa o simultánea implantación de infraestructuras, servicios y equipamientos.
- La ordenación de la actividad turística ha de contribuir a la mejora de la calidad de vida de la población, su bienestar social y la conservación de sus signos de identidad cultural, favoreciendo la integración de la actividad en el entorno económico, cultural, social y ambiental de la isla.
- La ocupación del suelo con destino turístico deberá contar con las infraestructuras, equipamientos y servicios con calidad y capacidad adecuadas para satisfacer las necesidades de la población y de la actividad turística, de acuerdo con las características naturales del territorio y la calidad de los productos ofertados.
- La sostenibilidad de los establecimientos turísticos constituye un elemento esencial de la sostenibilidad del producto y del destino turístico, por lo que se fomentará y regulará la utilización en el sector de las nuevas tecnologías orientadas al reciclaje, al ahorro energético y de agua y a la correcta gestión de los residuos.
- La profesionalización de la gestión urbanística y la implantación de modelos avanzados de gestión pública y privada, constituyen requisitos para el éxito de la implantación del modelo, en especial en relación con la renovación de la oferta alojativa.



6 LÍNEAS ESTRATÉGICAS

Formular una estrategia general de intervención requiere básicamente una selección de acciones, y el criterio para ello ha de ser la capacidad inductora de regeneración, esto es, la búsqueda y aprovechamiento de externalidades de cada actuación-inversión.

Para eludir los enfoques exhaustivos es preciso tener presente que el motivo de la intervención de rehabilitación del espacio turístico es evitar el declive, este enfoque es el que legitimará la acción pública ante los actores -públicos y privados- que deben involucrarse necesariamente para el logro de los objetivos, y consecuentemente será el criterio principal de relevancia para el filtraje y prioridad de las actuaciones.

Para llevar adelante este enfoque es necesario:

- Ordenar las intervenciones de acuerdo con un esquema de estrategia director, que no necesita ser una figura jurídica vinculante, sino un plan abierto en su preparación y en su proceso de aplicación, público y capaz de ilustrar, para explicar bien, los objetivos y las acciones seleccionadas.
- Una selección de las intervenciones de corto y medio plazo acorde con los recursos disponibles y los que se presumen accesibles, con sentido de la oportunidad en cuanto a la factibilidad de ejecución de cada acción.
- La estrategia debe enunciarse de modo comprensible y fácil de comunicar, así como los criterios de preferencia acordes con los efectos positivos esperados de cada acción o proyecto. De aquí surgirá la idea general o idea-fuerza que ha de difundirse sobre lo que se pretende, e ideas-fuerza relacionadas con cada actuación, capaces de comunicar su interés y su influencia en la calidad del territorio turístico.

De acuerdo con este enfoque se propone la estrategia como planeamiento abierto, que se va cerrando y consolidando jurídicamente conforme se cierran acuerdos de ejecución viables. Los cambios requeridos en el planeamiento vigente y las nuevas ordenaciones propuestas se someten entonces a las Leyes 6/2009 y 2/2013 y se tramitan de acuerdo con sus procedimientos, que modifican automáticamente el planeamiento municipal y territorial, en procesos abreviados.


Las líneas estratégicas del Plan definen un conjunto de acciones que se agrupan según objetivos comunes cuyo desarrollo se considera necesario para el futuro del destino turístico y para la implantación de un nuevo modelo. Nacen de la necesidad de plantear un modelo con visión global e imaginar el mejor de los escenarios futuros para la Zona turística de Costa San Miguel, teniendo el presente como punto de partida.

Evidentemente dado el marco temporal del PMMIC de Costa San Miguel y el carácter de inmediatez de las acciones, no todas las propuestas bajo este epígrafe tienen cabida dentro del marco normativo del plan, tomando cuerpo normativo sólo aquella que se estiman prioritarias. El resto de acciones del presente epígrafe tienen carácter indicativo y deben leerse como una "hoja de ruta" a seguir en actuaciones futuras en este núcleo turístico.

6.1 APUESTA POR UN NÚCLEO TURÍSTICO CON CALIDAD E IDENTIDAD EN COHERENCIA CON EL MODELO ELEGIDO

Un destino turístico competitivo y sostenible exige un entorno urbano y natural de calidad, adaptado al uso turístico y al disfrute del tiempo libre, siendo incompatible con actividades o actuaciones que lo deterioren o reduzcan su atractivo, por lo que los espacios públicos cobran una importancia estratégica y han de ser regulados de forma integrada. La ejecución de dichos espacios ha de ser regulada en el tiempo, de manera que se vayan viabilizando las actuaciones en función de la importancia o cuantía de las mismas.

Se propone crear un espacio urbano más adecuado a la realidad a la que debe servir Costa San Miguel en los próximos años, mediante el rediseño e incorporación de algunos viarios, creando una



movilidad fluida y jerarquizando la trama viaria, dando mayor importancia al peatón y la utilización de la bicicleta; así como una adecuación de los espacios libres a la trama urbana circundante y dotar de identidad propia y única al núcleo turístico.

Se apuesta por dar protagonismo al espacio litoral como marco de relación del turista con la costa agreste del ámbito, proponiendo hilvanar la misma con un paseo marítimo continuo y unas zonas de baño atractivas; así como la recuperación y acondicionamiento de las Playas de San Blas y San Salvador con los servicios necesarios para su uso y disfrute; también se conciben como nodos atractores de actividad lucrativa.

6.2 LA ORDENACIÓN Y LA GESTIÓN DESDE UNA CONCEPCIÓN INTEGRAL E INTEGRADA

El modelo se propone desde una concepción integral, comprendiendo un conjunto de ideas urbanísticas y proyectuales que centran su objetivo en las necesidades y potencialidades del turista, que visita Costa San Miguel.

Los problemas detectados en el diagnóstico urbanístico y en la evaluación de las carencias y debilidades obligan a un planteamiento de las actuaciones a realizar en el núcleo turístico de Costa San Miguel de forma integral e integrada, por lo que las propuestas de actuación que se consideren para la mejora de este destino turístico deberán efectuarse conforme a los siguientes criterios:

- Mejorar la calidad ambiental, aprovechando desde la ordenación vigente la oportunidad de acondicionar las zonas verdes, dotaciones y equipamientos que ofrezcan nuevos espacios de relación social y cultural entre el núcleo turístico, sus habitantes y los elementos naturales del entorno. Los recursos naturales, como es la costa municipal y los espacios de esparcimiento, así como los dos equipamientos deportivos, se convierten en elementos fundamentales para potenciar en la estancia de los turistas. Desde el modelo se apuesta por favorecer nuevas formas de disfrutar y de entender la relación entre habitante, turista y núcleo turístico.

- Una ordenación estructurante que de lugar a un tejido urbano claro, sencillo y efectivo para desarrollar los recursos turísticos que puede ofrecer Costa San Miguel.
- Se propone un cambio en la sección viaria de algunos viarios estructurantes, incorporando nuevos usos para revalorizar los mismos; así como soluciones al problema de los aparcamientos en puntos estratégicos de la trama viaria.
- Fomentar la actividad comercial existente y reforzar dichos usos lucrativos, en ejes comerciales estratégicos para el núcleo turístico.
- Trabajar con elementos de mobiliario urbano y pavimentos para construir un lenguaje único-reconocible que sirva para establecer conexiones entre el núcleo turístico y el contexto en el que se encuentra, con el diseño de elementos y de espacios que junto con los que la propia naturaleza produce, contagien de actividad el resto del núcleo y que se produzca de forma natural la relación entre el borde y el interior de la trama.



6.3 ORDENACIÓN Y POTENCIACIÓN DEL ESPACIO PÚBLICO

La revitalización y revalorización de las virtudes paisajísticas y urbanas existentes en Costa San Miguel son claves para generar la transformación de este destino turístico. Se propone desarrollar el espacio público, aumentando la conectividad, potenciando un eje litoral y la red viaria peatonal+running+ciclista+motor, así como acondicionar y crear espacios de calidad que incrementen el valor de la oferta turística.

Los elementos que conforman el sistema de intervención propuesto para generar ese Modelo, está compuesto por los distintos sistemas:

- El sistema costero se compone de los siguientes elementos: El paseo marítimo, las playas y zonas de baño; los accesos a la costa, los espacios libres adyacentes al paseo marítimo y el puerto deportivo.
- El sistema de movilidad se conforma a partir de distintos elementos: Los accesos al núcleo, viario, itinerarios peatonales, estacionamientos, recorrido ciclista y transporte público.
- El sistema de bienestar, compuesto por los espacios libres y los viarios que admiten usos peatonales y vehiculares distintos a los actuales pretende implementar un sistema vinculado al esparcimiento y al deporte. De esta manera se acondicionarán espacios de ocio, deporte al aire libre y encuentro, así como de descanso; y se adecuarán algunos viarios para poder caminar, correr o montar en bicicleta, en consonancia con el escenario urbano y paisajístico que los circunda.

6.4 LA REVITALIZACIÓN Y REHABILITACIÓN EN EL ESPACIO PRIVADO

Este Plan parte de la base de la voluntad de incentivar la rehabilitación y renovación del espacio privado. Se incentivarán proyectos de sustitución, rehabilitación y reforma de establecimientos turísticos, que contribuyan a la revitalización del espacio privado, apostando por la calidad y ofreciendo usos necesarios para este núcleo turístico. Se fomentarán proyectos y actuaciones en espacios privados que permitan aumentar la calidad de la oferta con la ejecución de obras de rehabilitación o reforma tanto de establecimientos turísticos alojativos como de equipamientos complementarios.

Conforme al modelo turístico insular se pretende que los establecimientos alojativos aumenten la calidad mediante un modelo predominantemente hotelero, con un mínimo de cuatro estrellas y extrahotelero de al menos tres llaves, por lo que habrá que fomentar la reconversión o sustitución de los complejos de apartamentos, posibilitando el incremento de categoría de los establecimientos, adecuándose a los estándares de calidad.

La revitalización del espacio privado se acompaña con propuestas de potenciación del espacio público, priorizando las actuaciones, aprovechando las sinergias de la renovación de todo el espacio.

Para aumentar la calidad ambiental de los establecimientos se fomentará la renovación de la imagen de establecimientos comerciales, con actuaciones de integración y conciliación de los mismos, con proyectos específicos de adecuación o unificación de los carteles y actuaciones de mejora de las fachadas/cubiertas que permitan crear una imagen homogénea del conjunto edificado. También se contemplará la posibilidad de modificar los parámetros urbanísticos de ciertas parcelas para incrementar el uso comercial en planta baja.

Asimismo son necesarias intervenciones que permitan renovar la imagen de los espacios privados abiertos a la vía pública, mejorando elementos estéticos y armonizando el diseño y la calidad de las instalaciones.



6.5 CREACIÓN DE UNA IDENTIDAD BASADA EN LAS SINGULARIDADES

Como línea estratégica fundamental, el presente documento recoge como valores a transmitir por la imagen de marca del núcleo turístico de San Miguel los valores naturales y ambientales del propio núcleo.

Debido a la excesiva oferta y la multiplicación continua relacionada con el sector turístico, se ha llegado a un desarrollo casi exponencial de los destinos turísticos, alojamientos y servicios, desembocando en la obsolescencia y pérdida de identidad de los mismos. Todo esto hace necesario diferenciar los productos y servicios turísticos, así como el destino, buscando no solamente los elementos de identidad y singularidad, sino incidiendo también en la transición de lo cuantitativo a lo cualitativo.

Como elemento diferenciador básico es necesario sostener una "marca" y todo lo que ella conlleva principalmente bajo criterios de emotividad y calidad, como pieza básica para dotar de valor añadido al destino en toda la estructura turística de Costa San Miguel, a través de los componentes sociales, económicos y culturales. Todo ello enfocado a la consecución de una mayor competitividad, con la consecuente creación de valor, a la vez que se crea todo el marco regulador bajo criterios de calidad que han de regir el desarrollo turístico del destino.

La marca necesita aposentarse en la emotividad, después de todo son las emociones, más que el convencimiento racional, las que ayudan a generar la acción en el ser humano. El componente emocional que el destino turístico ha de activar es clave a la hora de diseñar y gestionar la marca.

La marca debe convertirse en un valor que dote al destino turístico de un plus de competitividad dirigido a:

- Incremento de turistas
- Fomento de emprendedores

- Captación de inversión

La marca es una acción estratégica de comunicación fundamental en el mundo de la información cada vez más globalizado gracias a las nuevas tecnologías.

Simples palabras asociadas a destinos turísticos tales como "Cancún" o "Las Vegas" dan cuenta de determinadas imágenes mentales que se asocian a ellos a través de su consolidación como marcas.

En el sector turístico la importancia de la imagen es elevada ya que esta influye sobre múltiples factores, de los que destacan: la elección del destino, la generación de expectativas previas al viaje y, por tanto, la percepción y valoración una vez que están en él, los patrones de comportamiento del turista, el grado de satisfacción y fidelidad respecto al destino, o el fomento de una determinada forma de desarrollo turístico.

Las imágenes mentales surgen de las marcas y se instalan en la memoria de las personas. Es necesario llevar del mundo físico de las cosas reales y sus símbolos al mundo mental de la marca, es decir, las percepciones y experiencias, buscando su incidencia en la emotividad.

Partiendo del lema "golf y mar" se obtienen los dos conceptos básicos para crear la línea de diseño para Costa San Miguel. El principal atractivo de este núcleo recae en los equipamientos deportivos y náuticos, que configuran un paisaje único; de esta manera destacan el verde y el azul en contraposición con el ocre de la piedra caliza del entorno natural que circunda el ámbito turístico. La calma y el relax que ofrece este tipo de paisajes evocan la sensación de obtener una nueva "experiencia" en la persona que lo admira. Por esta razón nos valemos de esa impronta para crear espacios de confort a través de texturas, colores y materiales.



6.6 ESTIMULAR E IMPLANTAR LA CULTURA DE LA CALIDAD EN EL CONJUNTO DEL DESTINO

Para recuperar la competitividad de Costa San Miguel como destino turístico, no basta con una renovación superficial que se limite a mejorar algunas infraestructuras y embellecer el entorno. Se necesita una rehabilitación profunda que logre cambiar totalmente el modelo turístico, su posicionamiento y su sostenibilidad.

Hay que establecer las herramientas para una rehabilitación integral de la Zona Turística de Costa San Miguel y de sus instalaciones turísticas, a fin de ofrecer un servicio de calidad.

El Plan de Modernización apuesta por un proceso de revalorización integral que fomente la calidad, conservando a los clientes actuales y que impulse la llegada de nuevos turistas con un perfil socioeconómico más atractivo.

Uno de los principales objetivos se centra en cubrir las necesidades actuales y con mayor proyección, multiplicando el gasto turístico, aportando actividades interesantes como la mejora del estado físico y mental, la práctica deportiva del golf, actividades náuticas, reuniones en entornos confortables, etc.


Otro de los objetivos importantes para implantar una cultura de calidad, es apostar por la implantación de nuevos productos turísticos que sean líderes en su campo, y sitúen a Costa San Miguel en las primeras posiciones del mercado turístico. Existen muchos certificados de calidad y de gestión medioambiental a los que pueden acogerse los establecimientos turísticos. Entre los más destacados y de mayor prestigio y reconocimiento internacional se encuentran:

- “Q” de Calidad Turística, a través del Instituto para la calidad turística española (ICTE)
- Sistema Comunitario de Gestión y Auditoría Medioambiental (EMAS), desarrollada por la Comisión Europea y extraída de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación Territorial del Gobierno de Canarias. Viceconsejería de Medio Ambiente.

- BIOSPHERE HOTELS, a través del Instituto de Turismo Responsable (ITR).
- UNE-EN-ISO con la Organización Internacional para la Estandarización (ISO).



Imagen: Certificados de calidad y gestión. Elaboración: Propia.



Las prioridades más destacadas del nuevo modelo turístico a desarrollar en Costa San Miguel son la calidad y la gestión medioambiental, por lo que se llevarán acciones que fomenten la implantación de estas certificaciones. Esto reportará beneficios no solo al establecimiento certificado, sino al ámbito en su totalidad. Si bien algunos certificados otorgados por los tour-operadores, que en algunas ocasiones incluso son los que financian las obras de implantación de dichos sistemas de calidad y gestión medioambiental, pueden llegar a ser requisito indispensable en las negociaciones con los mismos.

6.7 LA PARTICIPACIÓN DE LA SOCIEDAD EN LAS INICIATIVAS DE REHABILITACIÓN

El PMMIC de Costa San Miguel sitúa a la sociedad en la cima del proyecto para que se convierta en el motor del cambio y en la figura principal de las transformaciones que requiere el nuevo modelo sostenible de especialización turística del núcleo.

Para conseguir una revalorización del núcleo turístico con un nuevo modelo con valores añadidos, se necesita que la zona se rehabilite en un medio ambiente de calidad y con una sociedad cohesionada, cualificada y con gran riqueza cultural.

El nuevo modelo turístico va a exigir una reorganización de todo el tejido productivo. Se necesitarán empresarios y profesionales que puedan ofrecer productos y servicios innovadores, así como resaltar la calidad humana del trato y atención al cliente y el interés de la oferta.

En todo este proceso la sociedad será la clave del éxito: los empresarios para que desarrollen negocios atractivos e innovadores, los trabajadores para que ejecuten su trabajo de forma responsable y con calidad, los ciudadanos para apoyar el PMMIC de Costa San Miguel y participe en su configuración, creando mejores condiciones de vida y de trabajo.

6.8 DESARROLLO DEL CLÚSTER DEL NÚCLEO TURÍSTICO


Se define como clúster a una Agrupación Empresarial Innovadora, sin ánimo de lucro, que tienen su sede social en un ámbito geográfico o sector económico concreto. En ella pueden incluirse centros de investigación y desarrollo, grupos de investigación y otros agentes públicos o privados, involucrados en procesos de intercambio colaborativo o en la cadena de valor. Están dirigidos a obtener ventajas y/o beneficios derivados de la ejecución de proyectos conjuntos de carácter innovador, organizándose en torno a un mercado o segmento de mercado objetivo.

Los destinos turísticos pueden llegar a concebirse como microclústers cuyos componentes son: las infraestructuras, los abastecedores de inputs o servicios, los mercados y los clientes. Cada clúster contiene varias cadenas productivas de diferente naturaleza y calidad.

Las economías con baja productividad y capacidad competitiva se sustentan en la imitación, donde el precio es la principal variable competitiva y las empresas se ven obligadas a reducir sus márgenes y salarios para poder competir. Como consecuencia, la capacidad para diseñar modelos singulares, equilibrados y coherentes, que estimule el deseo y demanda turística y por tanto la rentabilidad, no suele fructificar.

Para dinamizar el sector en la zona y transformarla en una economía adelantada, es necesario que se desarrolle una vigorosa competitividad local, la cual debe desplazarse de los salarios, precios y profesionalidad baja; al incremento de valor de la oferta centrada en la calidad de los servicios (amabilidad y profesionalidad) y la variedad de experiencias. Esto implica mayor conciencia sobre la repercusión que tiene en el conjunto del destino las acciones empresariales individuales.

La rivalidad interior tiene que evolucionar del precio bajo y el acoso al cliente, a estrategias de diferenciación de productos y servicios, buscando la especialización y complementariedad. Pasar del bazar multiproducto incompleto y en espacios reducidos, a la profundidad de gama especializada donde se combinen productos asequibles y productos de valor, los cuales crean atractivo.



La calidad de la experiencia del turista no depende solo de la principal atracción sino de la calidad y eficiencia de todos los negocios complementarios como hoteles, restaurantes, centros comerciales, facilidades de transporte, etc. El trabajo eficiente de cualquiera de los miembros de un clúster puede tener efectos positivos sobre el resto de los integrantes, lo que significa que las empresas pueden incrementar sus beneficios si trabajan unidas. La integración entre negocios y sectores puede lograr sinergias, nuevos productos y servicios, creando de esta manera un ambiente innovador y competitivo.

6.9 LAS ESTRATEGIAS DE GESTIÓN Y EJECUCIÓN

Los cambios en los requerimientos de la demanda y el deterioro y obsolescencia de los establecimientos turísticos provocados por el transcurso del tiempo, sugiere la conveniencia y necesidad de renovar periódicamente la planta alojativa y los equipamientos turísticos comerciales y de ocio asociados a ésta.

Este objetivo ha tenido un fuerte impulso tras la aprobación de la Ley 2/2013, de Renovación, en la que se recogen un conjunto de medidas e incentivos para la renovación y mejora de la calidad de la oferta turística, así como del espacio público de los núcleos turísticos consolidados.

El PMMIC de Costa San Miguel parte de la tesis de adelantarse al proceso de edificación, con la voluntad de incentivar la renovación, resolviendo obstáculos que puedan interponerse en el desarrollo de las iniciativas para la recualificación integral del destino turístico, posibilitando la sustitución de establecimientos obsoletos por otros de mayor calidad y categoría. El logro de la recualificación tiene una magnitud estratégica y de interés público de tal dimensión que no puede limitarse a las iniciativas que voluntariamente sean impulsadas desde la iniciativa privada, por lo que en este Plan también se incluyen actuaciones de mejora en el espacio público.

La coordinación entre el sector privado y el público, y de distintas administraciones entre sí, es un requisito para el desarrollo eficiente de las actuaciones y la consecución de los objetivos fijados para la implantación de un nuevo modelo de desarrollo turístico. Por ello en la elaboración de este Plan se ha


fomentado la participación del sector privado en el diseño de las estrategias y de las propuestas de actuación.

En materia de planeamiento, la ley 2/2013 otorga a los planes de modernización la consideración de instrumentos de ordenación urbanística confiriendo potestad para diseñar intervenciones de cualificación de los núcleos turísticos, manteniendo su carácter sustitutorio respecto al planeamiento vigente. Asimismo se propicia una gestión pública coordinada, siendo el Ayuntamiento de San Miguel de Abona el encargado de la misma, y posibilitando la tramitación en plazos razonables de las iniciativas privadas relativas a los procesos de renovación.

El Plan de Modernización de Costa San Miguel nace con la voluntad de ser expeditivo e inmediato. Por su tramitación ágil y carácter ejecutivo, permite dar cobertura a nuevas determinaciones urbanísticas conforme al nuevo modelo propuesto, con lo que se consigue evitar el desvío de iniciativas privadas y pérdida de inversiones.

Respecto a la ordenación del frente litoral, ésta debe ser abordada por los municipios o las comunidades autónomas, en ejercicio de sus competencias, a través de los instrumentos de planeamiento territorial y urbanístico, sin embargo, para llevar a cabo la liberación del frente litoral es necesario abordarlo desde una actuación conjunta entre la Dirección General de Sostenibilidad de la Costa y del Mar del Ministerio de Medio Ambiente y las administraciones municipal, insular y autonómica, siendo deseable la suscripción de un protocolo o convenio entre la Dirección General de Costas y la administración regional y local, en el que se contemple la eliminación de las instalaciones no ajustadas a las determinaciones de la Ley de Costas y garantizar el tránsito continuo del paseo marítimo y su posible sustitución por otras destinadas a usos compatibles.

De conformidad con el artículo 16 del Texto Refundido de la Ley de Suelo, aprobado por el Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, en caso de incremento de edificabilidad o cambio de uso, el propietario vendrá obligado a ceder al Ayuntamiento un tanto por ciento del incremento de la edificabilidad media ponderada en concepto de participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la ordenación urbanística, que podrá cumplirse mediante el pago de su equivalente en metálico. Las adquisiciones de bienes o dinero por razón de la gestión urbanística, incluso mediante convenio urbanístico, se integrarán en el patrimonio público de suelo y se destinarán a los fines



previstos en el artículo 233 del Reglamento de Gestión y Ejecución del Sistema de planeamiento de Canarias.

La Ley 2/2013 de Renovación, amplía las posibilidades previstas por la Ley 6/2009 de Medidas Urgentes, y a los incentivos en materia de plazas adicionales se añaden los de incremento de edificabilidad y la tolerancia del cumplimiento matizado de los estándares de densidad de la parcela a los establecimientos que ahora procedan a la renovación, además de la posibilidad de aplicar incentivos de carácter económico.

Para viabilizar los proyectos de rehabilitación de los establecimientos turísticos, en el ámbito de actuación del presente Plan, se considera la posibilidad de un incremento de la edificabilidad de las parcelas en las que se emplazan, que les permita la ampliación de la calidad de los servicios o el esponjamiento de las unidades alojativas, atendiendo a las condiciones y requerimientos del planeamiento vigente conforme al que se obtuvieron las pertinentes licencias de edificación.

Como punto de partida, hay que tener en cuenta que dentro de los objetivos principales en la recualificación integral del destino turístico, está la adaptación a los nuevos requerimientos de demanda, así como la creación de una identidad fundamentada en las singularidades de los núcleos turísticos, con el fin de que el visitante vea reflejado todos los recursos naturales que le dan identidad.

La rehabilitación integral en núcleos maduros necesita de una cierta flexibilidad en parámetros como la ocupación y la edificabilidad, pero siempre con la premisa de contemplar y respetar los estándares de calidad del alojamiento turístico y del entorno urbano en el que radica. Por ello los parámetros urbanísticos relativos a la intensidad de los usos en la parcela, de manera general, se mantienen o se ajustan con el fin de no modificar los estándares de densidad con los que se originó el núcleo turístico, así como la defensa de una búsqueda de identidad desde los atributos que se encuentran.

7 EL MODELO TURÍSTICO


7.1 INTRODUCCIÓN

La actividad turística supone para Canarias su principal fuente de ingreso, así como el motor de la actividad económica de la región. El producto turístico que se ofrece en las islas de manera mayoritaria, es el conocido como de sol y playa, caracterizado por su madurez, y consolidada posición en el mercado.

El modelo turístico canario predominante hasta la fecha, es el resultado de un proceso de desarrollo, nacido de forma espontánea y desordenada, a finales de los años 60 para satisfacer una demanda creciente, conducida fundamentalmente a través de canales mayoristas (TT.OO). Dicha demanda respondía a un perfil de turista poco exigente, que buscaba la mera combinación de un buen clima, con una oferta de alojamiento, restauración y ocio a unos precios sensiblemente inferiores a los de sus países de origen.

El actual modelo de negocio del sector turístico se enfrenta a numerosos factores que ejercen una elevada influencia sobre el desarrollo de la actividad turística. La desregulación de los mercados; los cambios en la demanda (aumento del turismo residencial, descenso en el gasto medio por turista y la duración media de la estancia...); las nuevas tecnologías; la irrupción de Internet, los nuevos modelos negocio en el transporte aéreo (compañías low cost); o los nuevos modelos de distribución (GNE) unidos al desarrollo de nuevos destinos turísticos competidores hacen necesario que Canarias revise sus estrategias competitivas ante el nuevo entorno del turismo a escala internacional y el agotamiento del producto sol y playa.

En el modelo de turismo tradicional, los productos secundarios se han desarrollado de manera independiente y en ocasiones sin tener en cuenta el producto principal de sol y playa. De esta manera, se ha logrado uno de los objetivos perseguidos, la diversificación de la oferta, sin embargo se ha agotado el producto principal con una imagen de obsolescencia y poco valor añadido. En el nuevo modelo, los diferentes productos secundarios se integran con el producto principal, ofreciendo al turista una experiencia más enriquecedora y especializada.



En el Plan Estratégico Promocional del Turismo en Islas Canarias 2012-2016 elaborado por Promotur se enumeran una serie de ventajas que ofrece este nuevo modelo entre las que se destaca la atracción de más demanda y de mayor poder adquisitivo, la cual viene interesada en ocio y descanso activo y con conocimiento, con una mayor dinamización del gasto en el destino y movimiento del turista (versus el modelo “todo incluido”).

Atendiendo a estas circunstancias, surgen las Directrices de Ordenación del Turismo de Canarias (DOT), aprobadas por ley 19/2003, de 14 de Abril, que tienen por objeto establecer premisas para el cambio de los modos de producción y gestión de la oferta turística hacia un modelo de desarrollo turístico diversificado, diferenciado, competitivo y sostenible. Así, para la definición del nuevo modelo turístico en Canarias, de conformidad con lo establecido en la Directriz 6, deberá llevarse a cabo atendiendo a los siguientes principios:

- El cambio en los modos de producción y gestión que permitan la paulatina implantación de un nuevo modelo de desarrollo turístico, apoyado en la renovación de la oferta turística existente y en el incremento de la competitividad del destino mediante el aumento de la calidad y la diversificación de sus productos.
- El nuevo modelo turístico fomentará, reforzará y facilitará el comportamiento sostenible de los turistas, promocionando especialmente los atributos y compromisos de sostenibilidad de las Islas Canarias como destino turístico.
- La planificación turística orientará adecuadamente el desarrollo del modelo, conforme a los requerimientos del mercado, la demanda y los retos planteados por los destinos competidores, así como fomentar actuaciones con objeto de posicionar la oferta canaria más cohesionada y cercana a la demanda y los mercados emisores, y propiciando alianzas estratégicas con este objetivo.
- La dimensión territorial del modelo se define también mediante los objetivos y criterios establecidos en las Directrices de Ordenación General.
- Un destino turístico competitivo y sostenible exige un entorno urbano y natural de calidad, adaptado al uso turístico y al disfrute del tiempo libre, y es incompatible con

actividades o actuaciones que lo deterioren o reduzcan su atractivo, por lo que los espacios turísticos cobran una importancia estratégica y han de ser regulados de forma integrada.

- La materialización del nuevo modelo habrá de ser protagonizada fundamentalmente por el sector privado. La coordinación entre el sector privado y el público, y de las administraciones entre sí es requisito para el desarrollo eficiente de las actuaciones y la consecución de los objetivos enunciados.
- La producción y explotación de la oferta turística debe adecuarse a los intereses de la sociedad canaria, a las condiciones naturales y a la prosperidad económica del archipiélago.

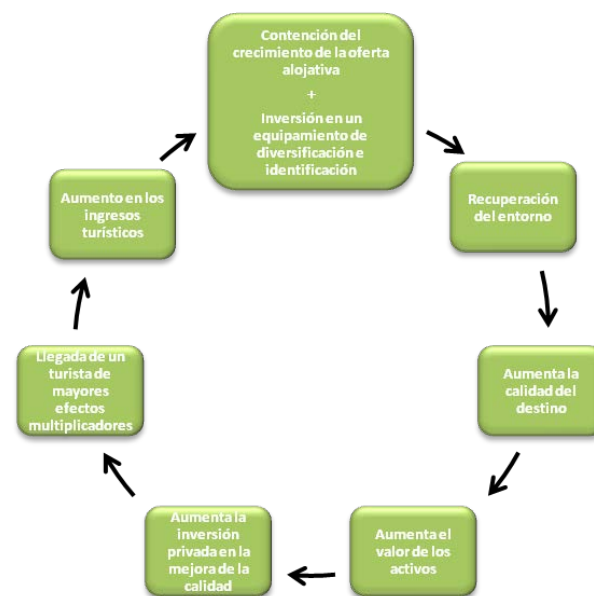
La zona turística de Costa San Miguel presenta numerosos problemas urbanísticos, turísticos y ambientales, por lo que urge tomar medidas que dinamicen y mejoren la calidad de la oferta turística, de forma que la competitividad del ámbito no decaiga y que pueda entrar en una fase de declive. El tradicional modelo turístico apoyado en el turismo masivo, ha tenido una serie de impactos ambientales y socioeconómicos que han debilitado la competitividad de Costa San Miguel. El desarrollo turístico apoyado en el crecimiento de la oferta alojativa ha de ser sustituido por inversión en renovación y en un equipamiento de diversificación e identificación, pasando de esta manera, de un círculo vicioso de desvalorización a uno virtuoso de revalorización del destino¹. El cambio de modelo preciso exige de la implicación de todos los agentes que participan, y de un horizonte temporal amplio, que permita la adaptación y puesta en marcha de todas las iniciativas de mejora a desarrollar.

¹ Exceltur. *Plan RENOVE de destinos turísticos españoles. "Hacia un nuevo paradigma en el modelo de gestión de los destinos del litoral mediterráneo y las islas: Los Proyectos de Reconversión Integral de Destinos Turísticos (PRIDET) (2003)".*

CIRCULO VICIOSO DE DESVALORAZACIÓN



CIRCULO VIRTUOSO DE REVALORIZACIÓN



7.2 RETOS DE LOS DESTINOS TURÍSTICOS EN TENERIFE

El destino² turístico es el conjunto de productos y servicios que se ofertan en un territorio concreto y que compiten y se complementan entre ellos haciendo uso de los bienes, infraestructura y equipamientos del espacio físico en el que se insertan.

Para el caso de de nuestro ámbito, no existen diferencias significativas con el resto de destinos turísticos de Canarias, por lo que deben afrontarse los objetivos planteados en la Estrategia Turística de *Tenerife 2012-2015 elaborada por Turismo de Tenerife*. Al tratarse de una estrategia insular, muchos de

² Exceltur. *Plan RENOVE de destinos turísticos españoles. "Hacia un nuevo paradigma en el modelo de gestión de los destinos del litoral mediterráneo y las islas: Los Proyectos de Reconversión Integral de Destinos Turísticos (PRIDET) (2003)".*

estos objetivos no pueden asociarse a este PMMIC de manera directa, no obstante, algunos de ellos incluyen líneas de trabajo que se alinean con los objetivos planteados en este plan. A continuación se describen los objetivos de esta estrategia:

MEJORA DEL ESPACIO TURÍSTICO, ASEGURANDO LA COMPETITIVIDAD, CALIDAD Y SOSTENIBILIDAD DEL DESTINO EN FUNCIÓN DEL POSICIONAMIENTO TURÍSTICO DE LA ISLA Y LA PRIORIZACIÓN DE PRODUCTOS.

La totalidad de las líneas de trabajo planteadas en este objetivo, están directamente relacionadas con las acciones de este PMMIC, ya que persigue que la mejora del espacio turístico, esté ligada al posicionamiento de la Isla y a sus productos más relevantes.

Las líneas estratégicas de trabajo de este objetivo son:

- **Acciones de regeneración del espacio turístico público**

Incluye dos niveles de actuaciones en función de la prioridad de éstas. Las de nivel 1 o de carácter prioritario, son aquellas orientadas a recuperar el atractivo de los espacios públicos. Por otro lado, las de nivel 2 incluyen aquellas actuaciones cuya finalidad es lograr la excelencia de los destinos.

En esta línea de trabajo se incluye la colaboración intermunicipal para la mejora del espacio público, la mejora de las infraestructuras de carácter estratégico, y las acciones en el ámbito litoral y los espacios naturales de la isla.

- **Acciones de apoyo a la mejora del espacio turístico privado**

Orientada a mejorar la competitividad de la oferta de alojamiento y fomentar la renovación y rehabilitación de la planta obsoleta. Además de esto, implica la reestructuración, mejora y reconversión, cuando sea necesario, de aquellas actividades relacionadas con la actividad turística.



- **Movilidad y accesibilidad en el destino**

Impulsando mejoras en el sistema de transporte, en el sistema de aparcamientos y eliminando las barreras arquitectónicas.

- **Compromiso por el medioambiente y el desarrollo sostenible de la isla**

A través de incentivar criterios de sostenibilidad en el desarrollo de la oferta de productos y servicios turísticos. Además de esto, se trata de implementar instrumentos que fomenten la gestión ambiental en productos y servicios turísticos.

- **Apoyo a la simplificación administrativa para procesos de mejora en el espacio turístico público y privado.**

Creación de foros de debate junto al sector turístico y otros niveles de la Administración con el objeto de simplificar los procesos administrativos del sector, en especial los destinados a la mejora de la oferta.

Cabe señalar que los PMMIC son instrumentos legales que agilizan y facilitan las intervenciones sobre el espacio público y privado

- **Comunicación y sensibilización en las acciones desarrolladas en este objetivo**

Comunicar en cada actuación el posicionamiento del destino en todos los mensajes y soportes relacionados con las acciones, con particular aprovechamiento de las nuevas tecnologías, Internet y las redes sociales.



1. CREACIÓN, ADECUACIÓN Y MEJORA DE LA OFERTA TURÍSTICA.

La mejora de los diferentes servicios ofrecidos en el destino turístico es clave para incrementar la competitividad del ámbito. A continuación se detallan las líneas de trabajo propuestas en este objetivo.

- **Soporte para el desarrollo de productos y servicios turísticos.**

Esta línea estratégica de trabajo se entiende como:

- Puesta en valor de recursos con potencial uso turístico para su integración en la oferta turística.
- Fomento del conocimiento de los recursos naturales y su potencialidad turística a los diferentes agentes sociales y económicos de la Isla.
- Asesoramiento para el desarrollo de proyectos turísticos.
- Diseño de nuevos productos/servicios turísticos.


- **Articulación de un nodo de gestión que canalice las relaciones entre las Administraciones Públicas y el sector empresarial para la creación y desarrollo de productos.**

Establecer vínculos entre la administración pública y privada que impulsen el desarrollo y la gestión de proyectos turísticos.

- **Dinamización del sector empresarial y acompañamiento en el proceso de desarrollo de productos.**

Fomentar aquellas iniciativas empresariales que presentan un mayor carácter innovador.

- **Revitalización de segmentos de actividad turística tradicional en la isla.**



Se trata de mejorar aquellas actividades que han quedado obsoletas por su falta de renovación.

- **Captación de financiación externa para el desarrollo de productos turísticos**

Análisis y desarrollos de instrumentos para la cofinanciación público-privado dirigidas al mantenimiento de infraestructuras, recursos y servicios que incidan estratégicamente en la actividad turística.

- **Mejora de la calidad turística**

Incorporación progresiva de sistemas de gestión de calidad turística.

- **Favorecer la modificación de marcos legislativos para favorecer la competitividad del sector turístico.**

Modificar aquellos trámites que, por su complejidad de definición o aplicación, limiten la competitividad del sector turístico.

2. DIFERENCIACIÓN Y EFICACIA EN LA PROMOCIÓN TURÍSTICA

Se trata de acciones que se realizan a nivel insular, no obstante, sería acertado que en las diferentes estrategias de comunicación se resaltaran las virtudes de las distintas zonas turísticas que componen la Isla, logrando así una microsegmentación por ámbitos.

3. IMPULSO A LA PROMOCIÓN Y COMUNICACIÓN ONLINE

Al igual que en el objetivo anterior, se debería incorporar en la estrategia de comunicación online, la segmentación de los distintos ámbitos que componen Tenerife.

A continuación se enumeran los objetivos que incluyen líneas estratégicas de trabajo que no pueden ser desarrolladas de manera independiente a la totalidad de la isla, por lo que no son objeto de este PMMIC.

- Conectividad
- Conocimiento e información estratégica para la gestión turística
- Innovación
- Mejora de la cooperación y coordinación de los agentes del sector en la gestión del destino turístico
- Implicación y vinculación de la sociedad a la actividad turística
- Mejora de la profesionalización, cualificación y formación del sector turístico
- Imagen, posicionamiento y comunicación

7.3 COSTA SAN MIGUEL COMO DESTINO TURÍSTICO

Costa San Miguel no ha seguido un modelo turístico diferente al del resto de destinos vacacionales de Canarias, habiéndose desarrollado bajo el paraguas del modelo turístico tradicional de sol y playa, no integrando con visibilidad los productos secundarios de los que dispone con el producto principal del destino insular. Su pequeña envergadura relativa como destino turístico en Tenerife dificulta la obtención de datos desagregados que permitan perfilar con claridad la tipología del turista que se aloja en Costa San Miguel. Precisamente, esta falta de definición del destino turístico es el principal hándicap que se debe superar con este documento, en este caso no estamos ante la necesidad de reorientar el destino y los productos y servicios turísticos de una zona degradada y en retroceso, estamos frente al reto de visibilizar y puesta en valor del destino turístico de Costa San Miguel.

Hacerse un hueco diferenciado en la oferta de productos y servicios turísticos de Tenerife y Canarias es el reto perseguido, el perfil del turista que visita Tenerife se puede caracterizar muy

sinóticamente con el gráfico siguiente, en el que se relacionan los factores de competitividad con los elementos atractivos del destino turístico y su volumen en términos de número de turistas.

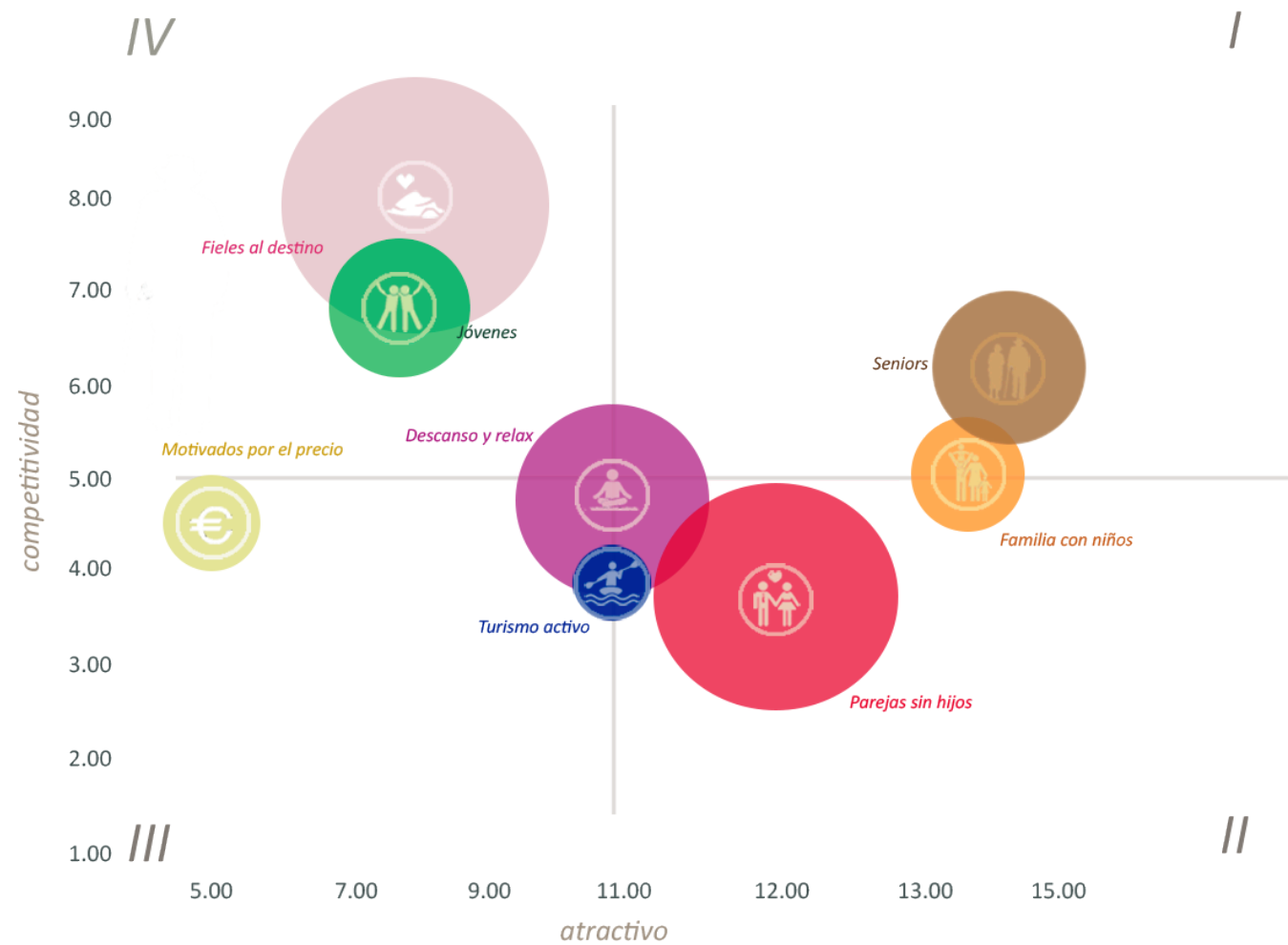


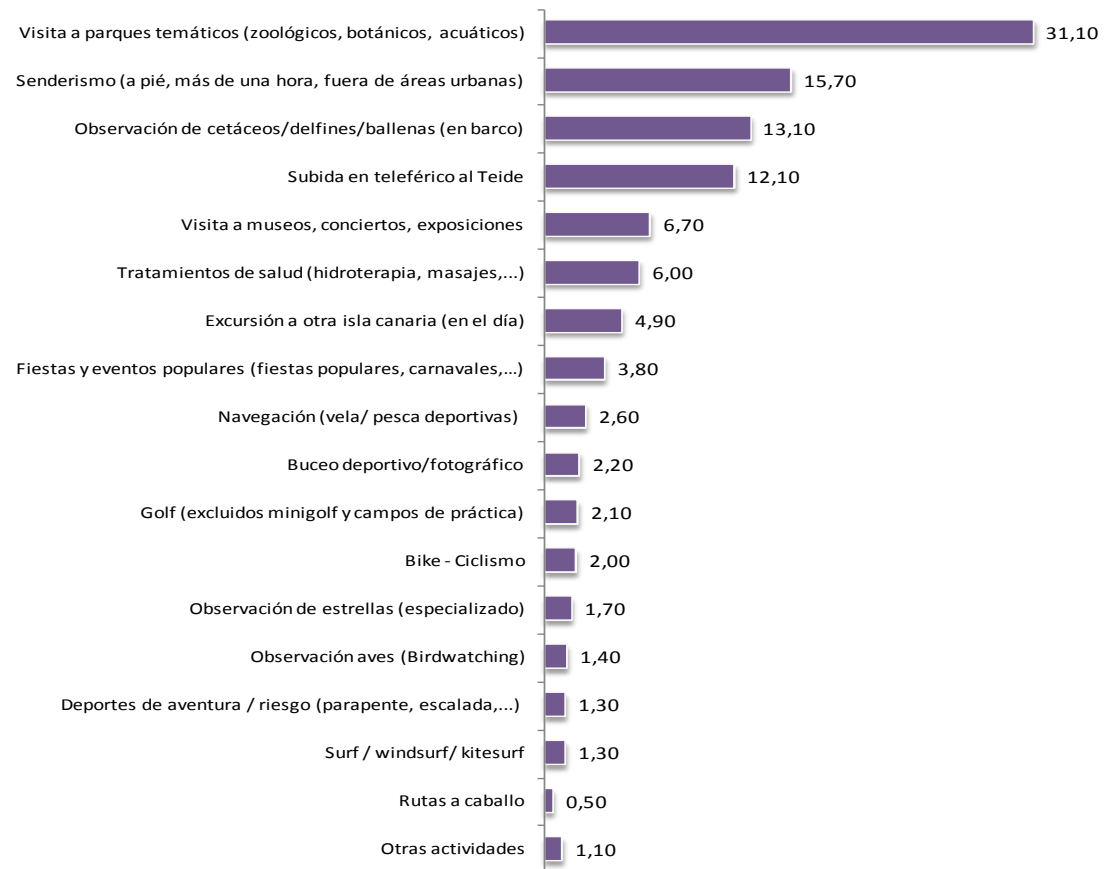
Gráfico: Índice atractivo – competitividad para Tenerife. Elaboración propia.

Como se observa los dos grandes perfiles motivacionales del visitante se concentran en los segmentos de fidelidad con el destino y el de parejas sin hijos. Por su parte, la fidelidad en el destino es una característica competitiva de altísimo valor que años tras año consolida el destino Tenerife, y por su parte el segmento de parejas sin hijos presenta un importante nivel de atractivo turístico al destino pero


no logra registrar un grado de competitividad por encima de segmentos como el turismo sénior, jóvenes e incluso el de familias con niños.

En este sentido, Costa San Miguel comienza a perfilar sus productos y servicios turísticos en dirección al segmento de turismo activo en consonancia con los importantes equipamientos de los que dispone en la actualidad, es decir, dirigido a aquellos microsegmentos del mercado de visitantes que realizan algún tipo de actividad en su experiencia en la isla, y en particular, en aquellas actividades que se vinculan con el golf y el mar.

TURISTAS QUE REALIZAN ACTIVIDADES DURANTE LA ESTANCIA EN TENERIFE (en %)



Fuente. Encuesta al turismo receptivo Cabildo de Tenerife.



Se insiste en que el destino turístico de Costa San Miguel se debe posicionar visiblemente en los productos y servicios turísticos con los que cuenta claras ventajas competitivas en relación a otros ámbitos de la isla y de Canarias, como es el golf, la navegación, buceo deportivo y surf/windsurf/kitesurf, microsegmentos muy específicos que se caracterizan por un elevado poder adquisitivo y elevado gasto en destino. Profundizando en la potenciación de los 2 campos de golf que se localizan en el ámbito turístico, Golf del Sur y Amarilla Golf, acompañado de la marina San Miguel y la presencia de valores naturales vinculados a la práctica del submarinismo deportivo y la cercanía a importantes spots internacionales para la práctica de surf/windsurf/kitesurf.

En el año 2013 el 58,5 % de los turistas durante su estancia en Tenerife realiza algún tipo de actividad, esto es 2.894.313 visitantes, así entre ellos encuadrados dentro del segmento de turismo activo a modo de ejemplo el 31,1 % realizó visitas a parques temáticos, el 15,7 % realizó senderismo, el 6,7 % realizó visitas a museos, el 2,6 % navegación, el 2,2 % buceo deportivo, el 2,1 % golf, el 1,3 % surf/windsurf/kitesurf. Los que se relacionan con los productos turísticos de Costa San Miguel (golf, navegación, buceo deportivo, surf/windsurf/kitesurf) representan un potencial de 237.334 visitantes al año (esto hay que relacionarlo con la escala del ámbito, no olvidemos que cuenta con un total de 3.924 plazas autorizadas y en explotación, 2.236 extrahoteleras y 1.388 hoteleras y una afluencia de 146.712 turistas en el año 2012). Los ingresos generados por la práctica de actividades representan el 13 % del ingreso generado por el gasto en destino y un 6,5 % del ingreso total.

Nuevos productos y servicios turísticos para el destino Costa San Miguel: el teletrabajo, SmartBeach San Blas

Un producto turístico con un importante potencial de captación de cuota de mercado para Costa San Miguel, y que se impulsa dentro de la estrategia del Plan de Modernización, es el teletrabajo.

Esta línea novedosa, que también se apoya en la estrategia turística de Tenerife (Teletrabajo entre nuestros turistas), encaja perfectamente con los valores y características de Costa San Miguel e incorpora elementos de diferenciación al producto turístico del destino.

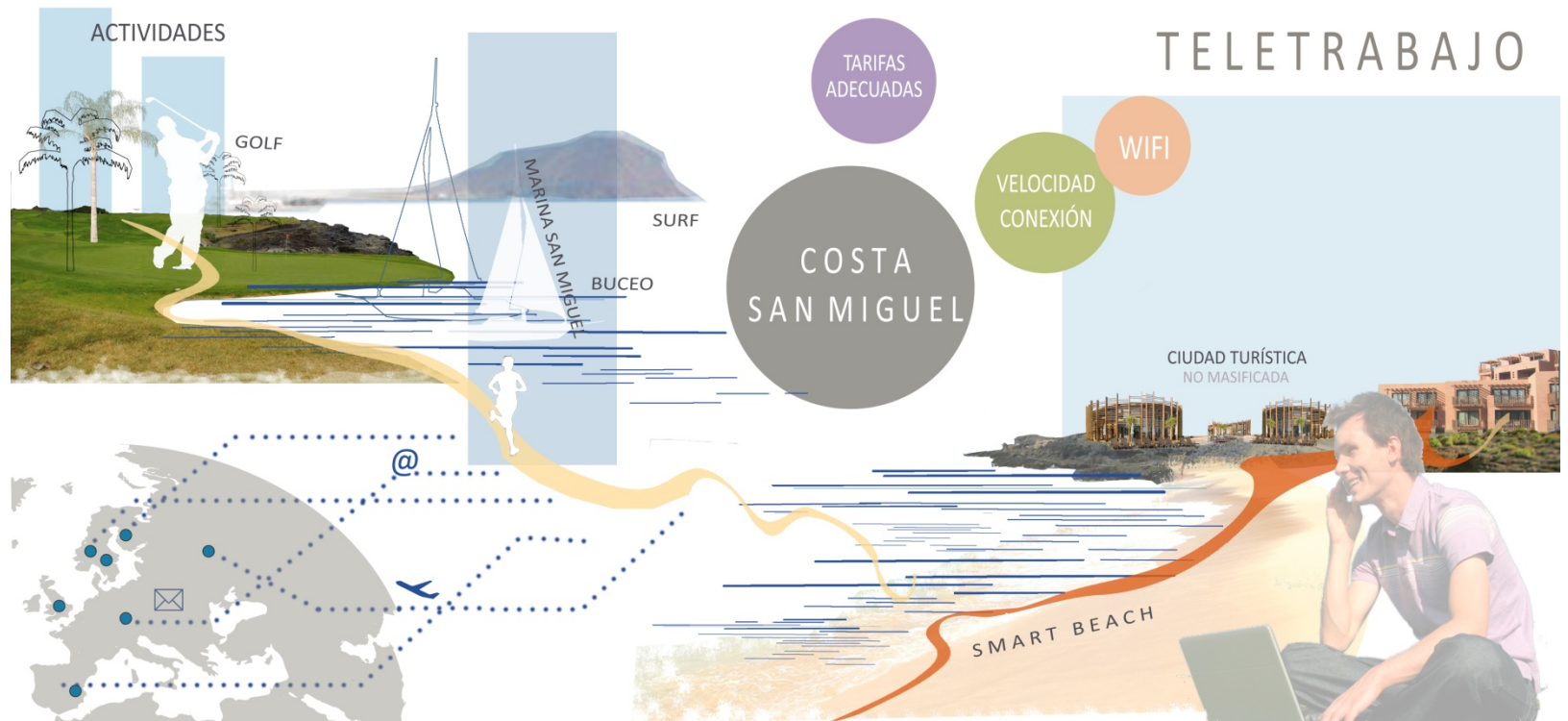



Imagen: Teletrabajo. Elaboración: propia.

El segmento de visitantes que potencialmente responden al elemento motivacional del teletrabajo se cuantifica de la siguiente forma: según los datos que aporta Turismo de Tenerife, el 4,6 % de los turistas que visitaron Tenerife en el año 2013 teletrabajo durante su estancia en la isla (esto



supone un total de 228.760 turistas), el 4,2% teletrabajo y no alargó su estancia y el resto 0,4 % si alargó su estancia; por ultimo un 8,2% se plantearía alargar sus vacaciones en Tenerife con el uso del teletrabajo, siendo por su origen los que más predisposición muestran a esta modalidad de estancia los rusos, suecos, noruegos y daneses.

En Costa San Miguel se conjugan diversos factores de experiencia vacacional y elementos motivacionales que propician el desarrollo del producto turístico del teletrabajo en vacaciones, o una estancia prolongada de teletrabajo en determinadas épocas del año (principalmente coincidente con el duro invierno de los países del norte de Europa). A continuación se sintetizan los elementos en los que se apoya la generación del producto turístico del teletrabajo en Costa San Miguel:

- Elementos comunes al destino Tenerife-Canarias:
 - Buen clima todo el año.
 - Alto grado de conectividad aérea internacional y la conectividad interna por su cercanía al aeropuerto Reina Sofía.
- Elementos endógenos de Costa San Miguel:
 - Núcleo turístico de poca densidad no masificada: la tranquilidad.
 - Actividades complementarias en cercanía: 2 campos de golf, marina de San Miguel, puntos de buceo deportivo, spot de surf/windsurf/kitesurf.
- Elementos a desarrollar en Costa San Miguel:
 - Incrementar la oferta alojativa de categoría 4 y 5 estrellas.
 - Ejecución de la Playa de San Blas, imagen de la marca del producto turístico de teletrabajo: SmartBeach San Blas.

En la línea del nuevo modelo turístico, el destino (la Costa San Miguel) adolece de una playa en su litoral que este acondicionada adecuadamente para el baño; si bien para este servicio turístico, además se propone dotarla con elementos distintivos y acordes con los nuevos tiempos y en sintonía con el producto turístico del teletrabajo. Se postula la playa de San Blas como la localización idónea para ejecutar un proyecto de nueva playa de San Blas y materializar el concepto de SmartBeach San Blas.



Imagen: Smart Beach. Elaboración: propia.



8 EL MODELO DE ORDENACIÓN

8.1 ÁMBITO DE ACTUACIÓN

Habiendo completado la fase de información y diagnóstico, hemos de definir el ámbito de actuación sobre el que se han de proponer las distintas alternativas del modelo de ordenación para el PMMIC de Costa San Miguel.

De esta manera, los suelos urbanizables sectorizados no ordenados SU-T1 y SU-T5, así como el suelo rústico de protección territorial (Antiguo SU-T3), que estaban recogidos por el PTOTT como ámbitos turísticos de desarrollo, quedan fuera del ámbito de actuación ya que se trata de suelos en los que no se hace ninguna propuesta de ordenación o cambio de categorización de suelo. Del mismo modo, queda fuera del ámbito de actuación el suelo rústico de protección de barrancos que hace de límite de Golf del Sur por el Este.

Por último señalar que, tanto la franja de suelo urbanizable (de uso residencial) perteneciente al SU-T4, como la pastilla CS (de uso comercial y servicios) que forma parte del SU-T2 (donde se localizan las dotaciones de cesión obligatoria del Plan Parcial), ambas al Sur de Las Chafiras e integradas en su trama urbana, quedan también excluidos del ámbito de actuación. Si bien estaban incluidas en el ámbito de información por pertenecer a los planes parciales de Amarilla Golf y SU.T.2, no forman parte de la trama urbana de la zona turística de Costa San Miguel y tampoco los recoge el PTOTT como áreas turísticas (dentro de la zona turística del Litoral de Abona).

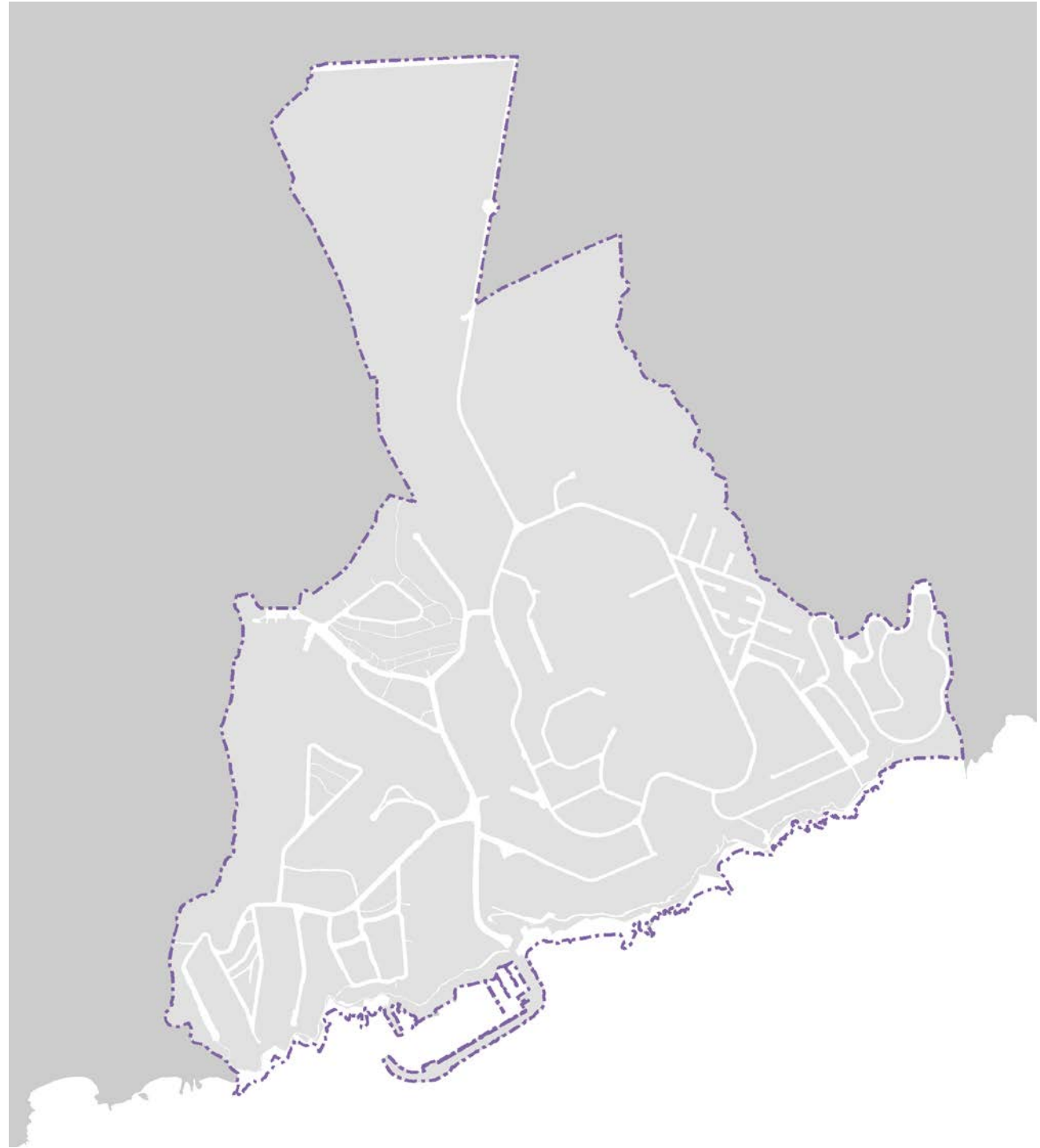


Imagen: Ámbito de actuación.



8.2 INTRODUCCIÓN

Una vez establecido el diagnóstico del núcleo turístico de Costa San Miguel, definiendo una serie de criterios y objetivos, fijando unas líneas estratégicas y tras una reflexión de su futuro como producto turístico; estamos en disposición de definir una propuesta de ordenación desde el punto de vista urbanístico.

Para ello, hemos de distinguir entre las alternativas propuestas en el suelo público y aquellas suscritas en parcelas de titularidad privada. De esta manera, en el espacio público se han desarrollado tres sistemas: costero, movilidad y bienestar; mientras que en el espacio privado, se han configurado dos sistemas: actividad y alojativo. Las diferentes alternativas, tanto las del espacio público como las del espacio privado son independientes entre sí.



Imagen: Sistemas costero, de movilidad y de bienestar. Elaboración: propia.



8.3 ALTERNATIVAS DE LA ESTRATEGIA EN EL ESPACIO PÚBLICO

8.3.1 Sistema costero

- **Zonas de baño:** son aquellas intervenciones puntuales en las que se propone acondicionar accesos al mar a través de plataformas, rampas y escaleras. El objeto de dichas actuaciones es solventar la topografía agreste de la costa del núcleo, para disfrutar del baño, fuera del ámbito de las playas. Este tipo de propuestas son indicativas, ya que se plantean dentro del dominio público marítimo terrestre y por tanto, son competencia del Ministerio de Agricultura, Alimentación y Medio Ambiente (Dirección General de la Sostenibilidad de la Costa y el Mar, en adelante, Costas), para su información previa a la ejecución.
- **Paseo marítimo:** se trata de un eje estructurante lineal concebido por tramos, algunos ejecutados y otros que faltan por ejecutar para hilvanar el litoral de Costa San Miguel. Esta vía peatonal, se enmarca en la franja de servidumbre de tránsito fijada por Costas.
- **Playas:** el acondicionamiento de la ribera del mar, así como los usos lucrativos asociados a la misma, que se ejecutarán mediante el procedimiento oportuno de concesión administrativa; éstos son, como ya mencionamos, competencia de Costas y por tanto la ubicación y zonificación son orientativas, si bien se insertan en el modelo de ordenación como elementos estructurantes del núcleo turístico.

SISTEMA
COSTERO



Imagen: Sistema costero. Elaboración: propia.

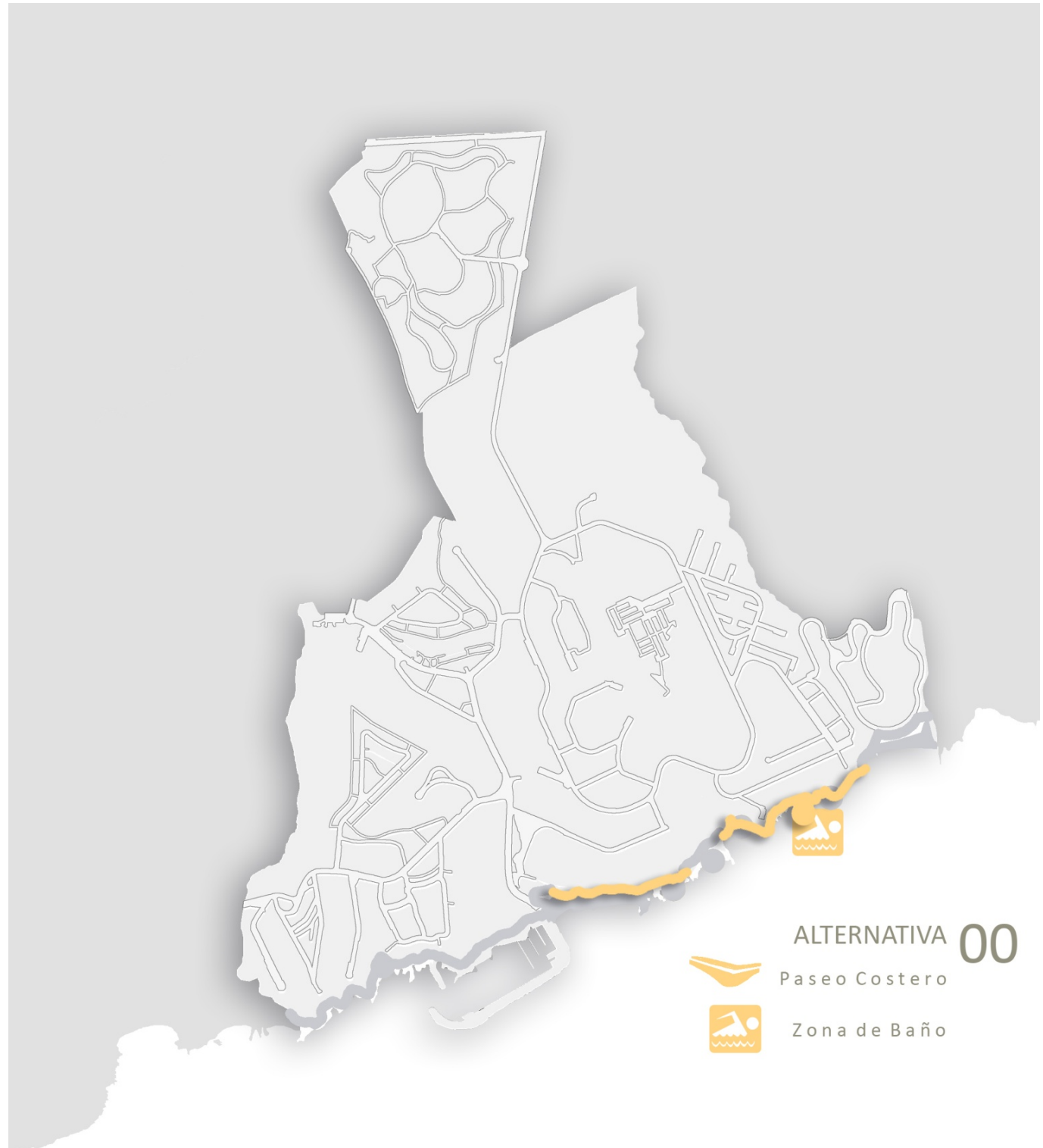


Alternativa 0

Esta alternativa contempla la situación actual del ámbito costero, no en relación al planeamiento general vigente que categoriza el dominio marítimo terrestre como suelo rústico de protección litoral ni a los espacios libres de protección proyectados por el planeamiento de desarrollo (que no han sido ejecutados en su mayor parte), sino aquellas actuaciones ejecutadas por Costas en la franja marítima municipal que corresponde con el núcleo turístico.

Por consiguiente, en esta alternativa se recogería como elemento puntual la piscina natural del Guincho (que ha de ser rehabilitada) y los dos tramos de paseo marítimo ya ejecutados, que han de ser mejorados.

La playa de San Blas (si bien está inventariada en la parte de información), no se incluye en esta alternativa como tal, ya que no es una playa de arena para el acceso público de bañistas, con el abrigo y servicios necesarios; en las siguientes alternativas se propone el acondicionamiento de la misma.



Alternativa 0. Sistema costero. Elaboración: propia.



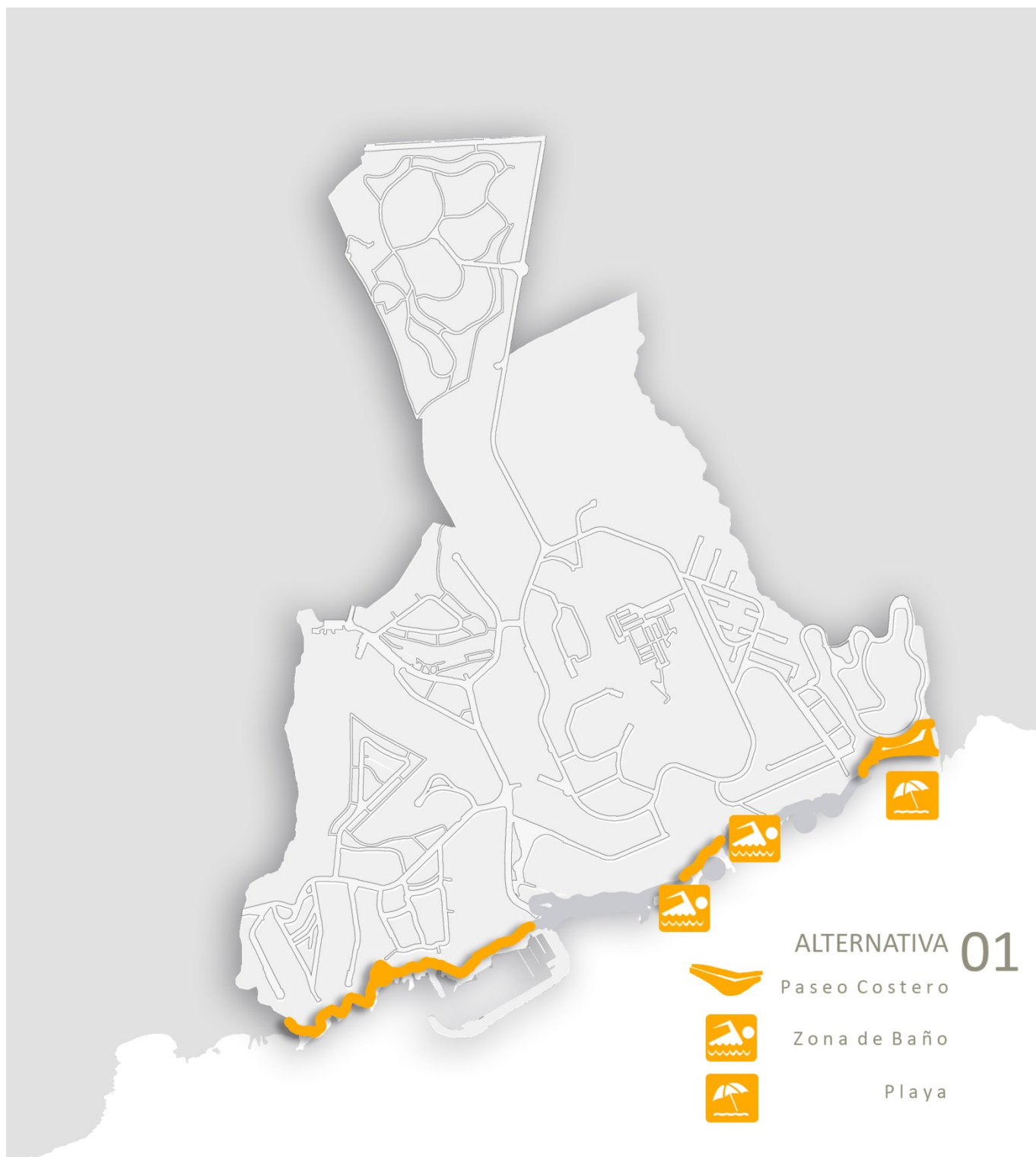
Alternativa 1

Respecto a la situación inicial (Alternativa 0) del litoral del núcleo turístico, en la alternativa 1 se plantean varios accesos al mar en zonas preferentes en su acondicionamiento para el baño, por su ubicación más resguardada del mar y casi la totalidad de los tramos del paseo marítimo que conectan los intervalos ya ejecutados del mismo, consiguiendo de esta manera darle relevancia al litoral como oferta complementaria del producto turístico.

En esta propuesta también se recoge la playa de San Blas como actuación prioritaria no sólo desde el punto de vista del ámbito costero, sino como foco de atracción de Costa San Miguel, que actualmente no puede ofertar ninguna playa de arena a los turistas que la visitan. La propuesta generará una actividad económica de la que el núcleo turístico y el propio municipio carecen hasta el momento.

Los usos lucrativos asociados a la playa mediante el procedimiento oportuno de concesión administrativa de Costas se enmarcaría dentro del sistema de actividad, si bien es innegable la relación directa con los usuarios de la playa que no residen o no pernoctan en el municipio.

De esta manera, el acondicionamiento del ámbito costero, casi inexistente actualmente, genera un incremento cuantitativo en la calidad del producto turístico de Costa San Miguel así como una puesta en valor del litoral municipal.



Alternativa 1. Sistema costero. Elaboración: propia.



Alternativa 2

Esta alternativa asume la anterior y recoge las actuaciones a más largo plazo, que colmatarían el tratamiento del litoral del núcleo turístico de Costa San Miguel.

Se plantean más accesos al mar, con zonas de baño que amplíen la oferta ya recogida en la alternativa 1; el tramo del paseo marítimo que salva el Barranco del Saltadero, no recogido en la alternativa previa por las dificultades técnicas que suscita y por último la playa de San Salvador, que es fundamental dada la ubicación de la misma respecto a la Marina San Miguel, para el relanzamiento de Costa San Miguel como destino turístico competitivo.

La proximidad de ambos elementos, playa y marina, convierten este lugar junto al litoral en un centro de actividad neurálgico para la oferta complementaria del núcleo turístico. De esta manera, la oferta de ocio, bastante escasa actualmente, se vería incrementada y renovada con los nuevos usos lucrativos que podrían implantarse en el ámbito costero, relacionados con el paseo marítimo terminado, ambas playas o la propia marina.

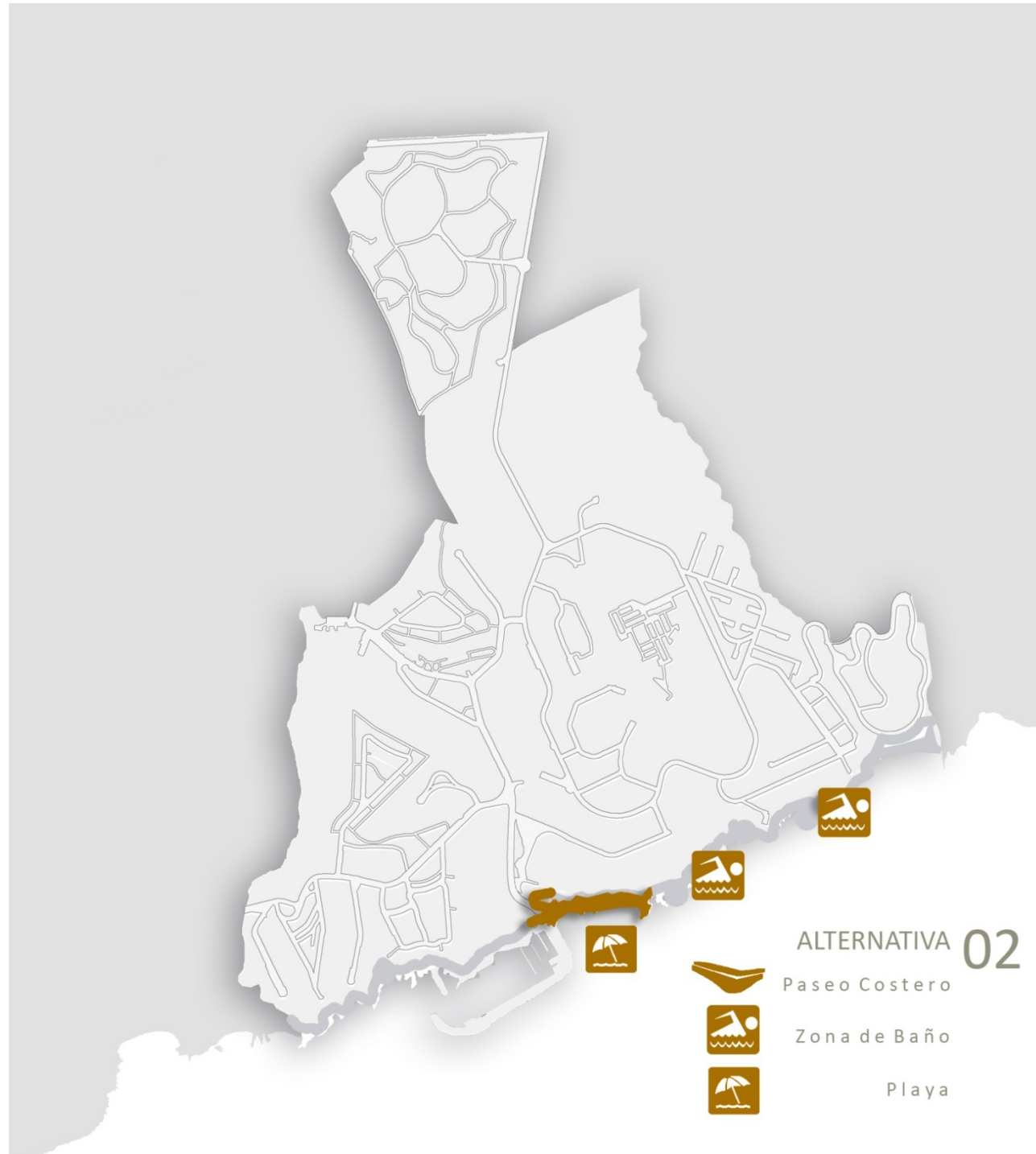


Imagen: Alternativa 2. Sistema costero. Elaboración: propia.

Evaluación ambiental

		CRITERIOS DE EVALUACIÓN					
		CRITERIOS DE OBJETIVOS	CRITERIOS DE INFORMACIÓN Y DIAGNÓSTICO				
			Objetivos	Información		Diagnóstico	
		Cumplimiento de los objetivos específicos	Afección a áreas con dominio de elementos naturales (*)	Adecuación a la calidad visual del paisaje	Mejora de la problemática ambiental	Adecuación a la calidad para la conservación	Adecuación a la potencialidad de uso
PESO DE LOS CRITERIOS		10	6	9	5	4	8
Sistema costero	A0	1	5	1	1	1	1
	A1	3	3	3	5	5	3
	A2	5	1	5	5	5	5

(*) Criterios de evaluación en negativo. En ellos se otorga un 5 cuando la propuesta resulta muy poco adecuada o contraria respecto al criterio de evaluación; y un 1 cuando la propuesta resulta muy adecuada respecto a dicho criterio.

En este punto la Alternativa 2, desde el punto de vista ambiental, es más adecuada que la Alternativa 1 y la Alternativa 0 (no intervencionista), debido a que su propuesta de plantear un sistema de intervenciones en costa de una manera que aprovecha mejor el entorno para los usos que ya actualmente se le está dando además que mejora de manera sensible la problemática ambiental que hasta ahora afecta a la calidad global del paisaje en este entorno.

Evaluación socio-económica

		CRITERIOS DE EVALUACIÓN										
		CRITERIOS DE CALIDAD DEL DESTINO						OTROS CRITERIOS SOCIOECONÓMICOS				
		Oferta turística			Contexto del destino			Empleo		Repercusión económica		
		Oferta de alojamiento	Oferta complementaria	Identidad destino	Accesibilidad	Funcionalidad	Orientación visitante	Empleo coyuntural	Empleo estructural	Esfuerzo inversor	Repercusión ingresos	Atracción-captación de capital
PESO DE LOS CRITERIOS		8	7	9	7	7	8	5	9	6	7	8
Sistema costero	A0	1	1	1	1	1	1	1	1	5	1	1
	A1	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3
	A2	3	5	5	5	5	5	5	3	1	5	5

La **alternativa 2** es la más adecuada atendiendo al criterio socioeconómica por la mejora de la funcionalidad del destino. La alternativa 0 es la peor de las opciones plantadas.



8.3.2 Sistema de bienestar

El sistema de bienestar es aquel destinado a mejorar las condiciones de habitabilidad de la población del núcleo turístico en el espacio público, creando lugares para la actividad deportiva al aire libre, así como lugares de esparcimiento y estancia en contacto con la naturaleza. Los elementos que conforman el modelo del sistema de bienestar, vinculados entre sí, son los siguientes:

Sección viaria: algunos viarios públicos existentes modificarán su sección viaria para albergar distintos usos o modos de utilizar dicha vía:

- Carril paseo: para uso peatonal de velocidad moderada.
- Carril running: para uso peatonal de velocidad media.
- Carril bici: para uso de tráfico vehicular de velocidad alta.
- Carril motorizado: para uso de tráfico vehicular de velocidad muy alta.

La modificación de la sección viaria no tiene que contener la totalidad de usos anteriormente enumerados; de esta manera, podrán contener dos o más de los mismos, siempre y cuando se incorpore al carril motorizado (ya existente), alguno de los otros modos. Por tanto, las secciones viarias modificadas han de ser estudiadas en detalle.

Espacios libres: desde el planeamiento vigente se han seleccionado una serie de recintos o parcelas con cierta entidad que ostentan el uso de espacio libre, pudiendo distinguir entre los siguientes:

- Espacio libre público: aquel espacio libre con capacidad para albergar zonas de esparcimiento, de estancia, de juegos de niños, con su correspondiente mobiliario urbano; y que puedan también albergar cierta vegetación así como elementos de sombra.
- Espacio libre de protección: se trata de aquellos espacios libres de protección de viario o de barrancos que, sin albergar los usos mencionados en la categoría anterior, pueden acondicionarse paisajísticamente.

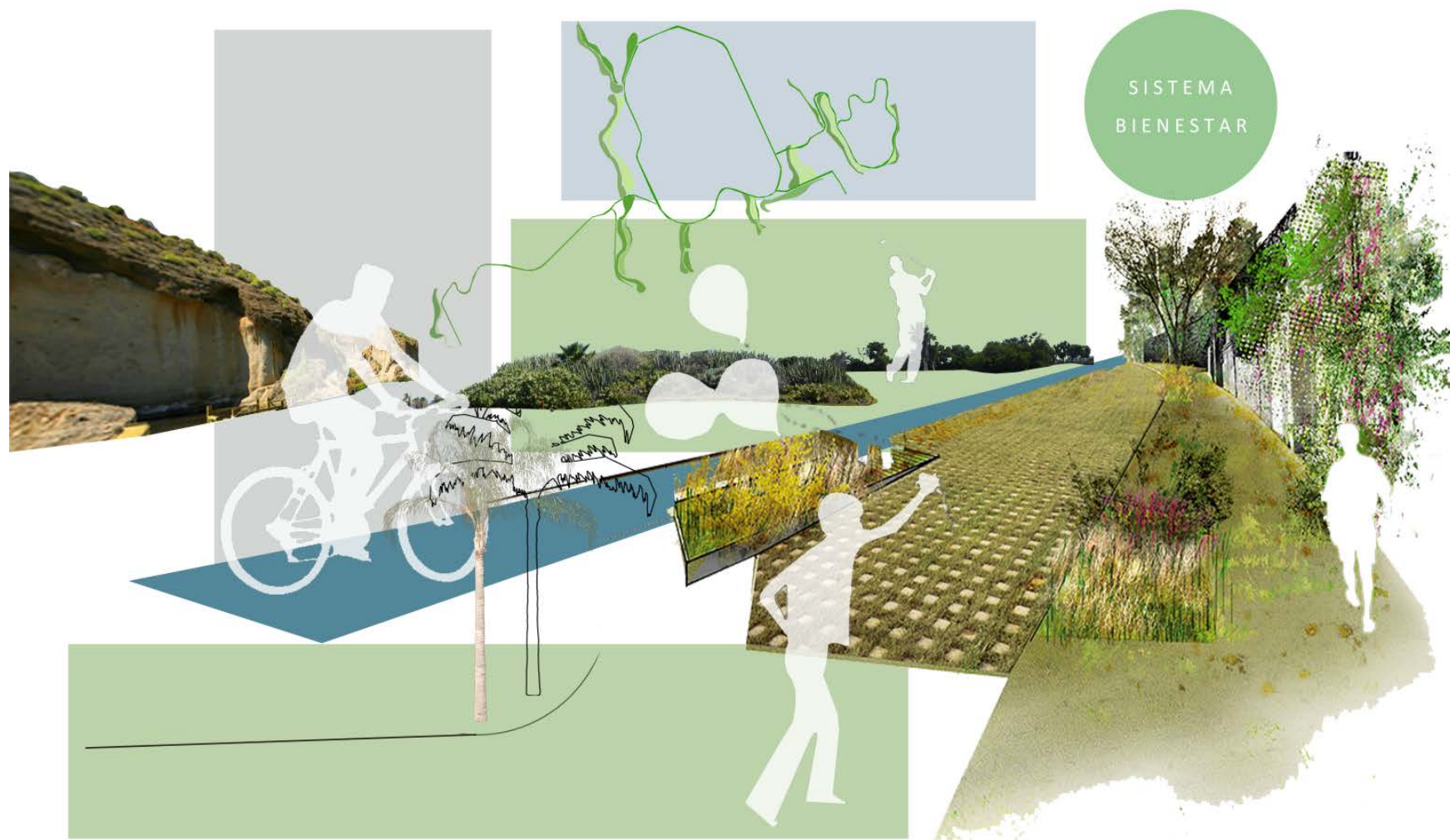


Imagen: Sistema Bienestar. Elaboración: propia.

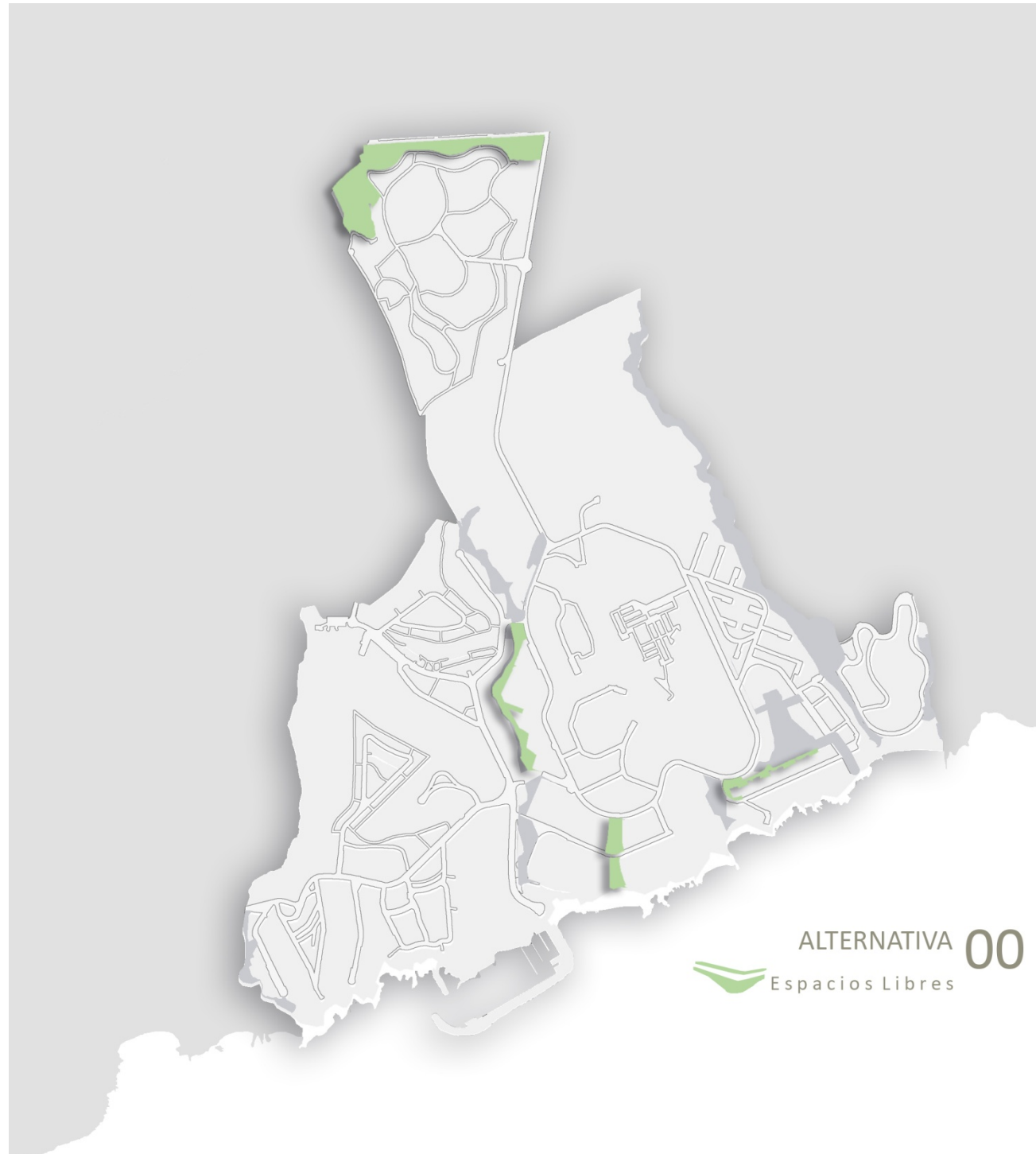


Alternativa 0

En esta primera alternativa únicamente aparecen recogidos los espacios libres de una u otra categoría ejecutados actualmente, si bien tratados de manera bastante superficial con lo que la escasez de mobiliario urbano es evidente. La falta de identidad de los mismos es patente, y tal y como ya hemos definido en las líneas estratégicas, es fundamental para el núcleo turístico dotar al espacio público de un lenguaje identificativo de Costa San Miguel.

En cuanto a las secciones viarias del núcleo turístico, a día de hoy no existen viales que incluyan carriles running o bici; tampoco existen aceras con el ancho suficiente para provocar recorridos peatonales con gran afluencia de usuarios.

En definitiva, el escenario urbano público de Costa San Miguel, manifiesta una gran carencia de espacios de estancia, esparcimiento y práctica de otros deportes al aire libre; en contraposición con los equipamientos deportivos dedicados a la práctica de golf que ocupan un porcentaje muy importante de la superficie total del ámbito del PMMIC.



Alternativa 0. Sistema bienestar. Elaboración: propia.

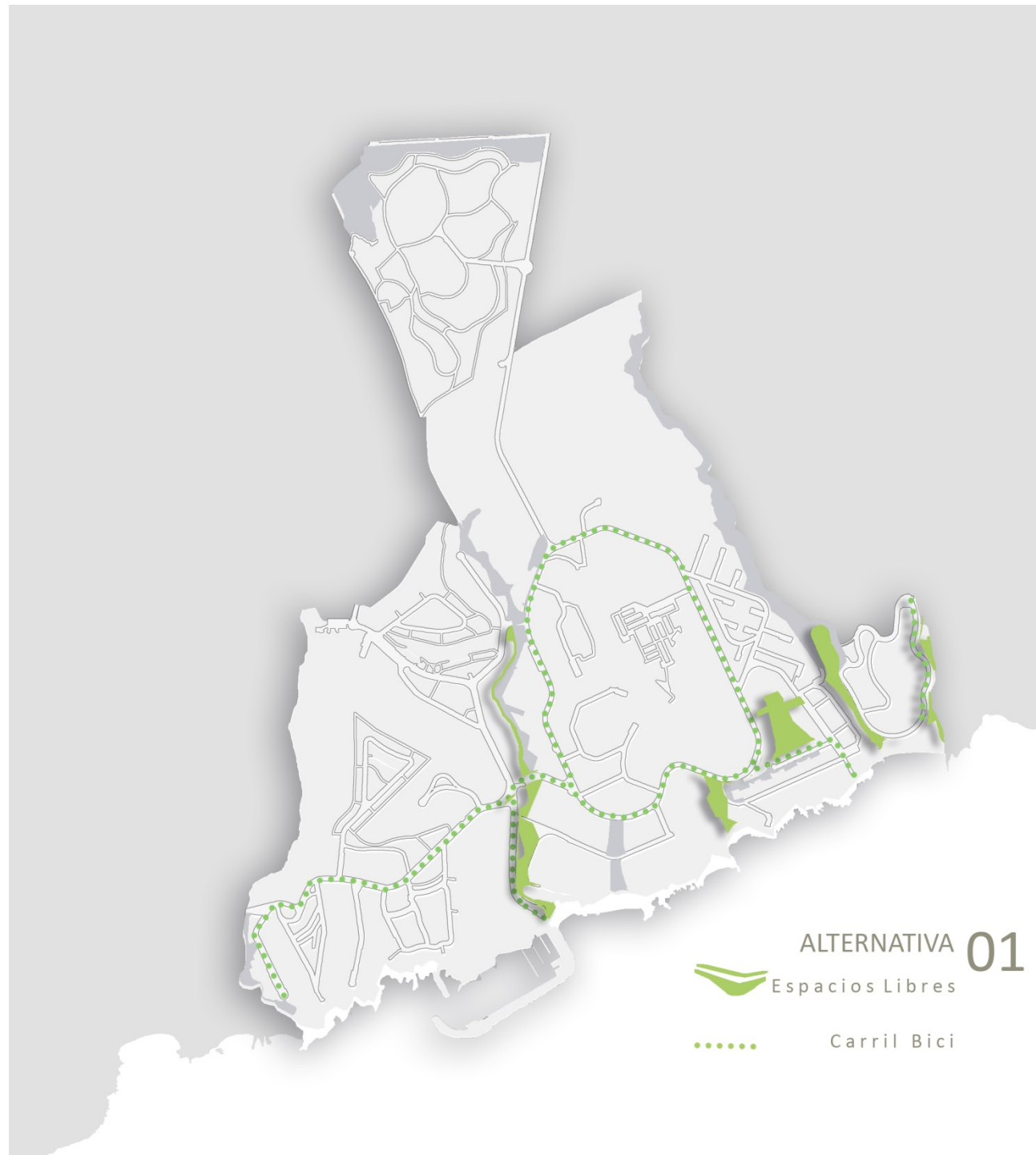


Alternativa 1

Esta alternativa incorpora respecto a la anterior, carriles de paseo, running y bici, en ciertas secciones viarias pertenecientes a elementos estructurantes del sistema viario; dotando, de esta manera, al núcleo turístico de nuevos modos de disfrutar del deporte al aire libre.

A su vez, incorpora una serie de espacios libres públicos, que, sumados a los anteriormente ejecutados, conforman una red de parcelas destinadas a usos dotacionales que esponjan la trama urbana edificada y permiten la permeabilidad de los flujos peatonales hacia la zona costera.

El objeto de esta propuesta es aunar los nuevos modos de usar el sistema viario del núcleo turístico con una serie de espacios libres aledaños, con el fin de conformar una trama destinada al uso y disfrute de la población residente y turista de Costa San Miguel, como destino eminentemente volcado en el turismo de deporte y familia según el PTOTT.



Alternativa 1. Sistema bienestar. Elaboración: propia.



Alternativa 2

Por último, en esta alternativa se han incorporado respecto a la alternativa anterior nuevas actuaciones, que, si bien forman parte del sistema de bienestar del modelo propuesto, no son imprescindibles para el correcto funcionamiento del sistema como tal; ya que se tratan de parcelas o secciones viarias aledañas a las ya propuestas.

Sin embargo, la ejecución de la totalidad de las mismas, dotarían al núcleo turístico de una red de usos de esparcimiento diversificados, que ocuparía casi la totalidad del ámbito del PMMIC.

De esta manera, Costa San Miguel contaría con una escena urbana pública acorde con el producto turístico existente o el propuesto desde el planeamiento vigente; aún teniendo más en cuenta todos aquellos desarrollos previstos tanto por la revisión parcial de las NNSS como por el PTOTT.



Alternativa 2. Sistema bienestar. Elaboración: propia.

Evaluación ambiental

		CRITERIOS DE EVALUACIÓN						
		CRITERIOS DE OBJETIVOS	CRITERIOS DE INFORMACIÓN Y DIAGNÓSTICO					
		Objetivos	Información			Diagnóstico		
		Cumplimiento de los objetivos específicos	Afección a áreas con dominio de elementos naturales (*)	Adecuación a la calidad visual del paisaje	Mejora de la problemática ambiental	Adecuación a la calidad para la conservación	Adecuación a la potencialidad de uso	
PESO DE LOS CRITERIOS		10	6	9	5	4	8	
Sistema de bienestar	A0	1	5	1	1	1	1	
	A1	5	3	3	5	5	3	
	A2	5	1	5	5	5	5	

(*) Criterios de evaluación en negativo. En ellos se otorga un 5 cuando la propuesta resulta muy poco adecuada o contraria respecto al criterio de evaluación; y un 1 cuando la propuesta resulta muy adecuada respecto a dicho criterio.

Tras el análisis comparado la **Alternativa 2** se adecua mejor que la Alternativa1, ya que la estrategia propuesta se remite estrictamente a una mejor adecuación y aprovechamiento del espacio público, por lo que la adecuación a la calidad visual del paisaje, a la potencialidad de uso del soporte territorial y la mejora del confort ambiental que suponen, genera un incremento considerable en la calidad del ambiente urbano y en el paisaje del espacio público del núcleo turístico.

Evaluación socio-económica

		CRITERIOS DE EVALUACIÓN										
		CRITERIOS DE CALIDAD DEL DESTINO						OTROS CRITERIOS SOCIOECONÓMICOS				
		Oferta turística			Contexto del destino			Empleo		Repercusión económica		
		Oferta de alojamiento	Oferta complementaria	Identidad destino	Accesibilidad	Funcionalidad	Orientación visitante	Empleo coyuntural	Empleo estructural	Esfuerzo inversor	Repercusión ingresos	Atracción-captación de capital
PESO DE LOS CRITERIOS		8	7	9	7	7	8	5	9	6	7	8
Sistema de bienestar	A0	1	1	1	1	1	1	1	1	5	1	1
	A1	3	1	1	3	3	3	3	1	3	1	1
	A2	3	3	3	3	3	5	3	3	1	3	3

En este punto **la alternativa 2** supera ampliamente la propuesta definida en la alternativa 1 debido a que interviene más rigurosamente sobre el espacio público en el que desarrollará. Desde este punto de vista se descarta la alternativa cero por tratarse de una alternativa muy poco adecuada.



8.3.3 Sistema de movilidad

La movilidad es el conjunto de desplazamientos, tanto de personas como de mercancías que se producen en un entorno físico. En el caso de la movilidad urbana, es el total de desplazamientos que se realizan en una ciudad.

Los desplazamientos se realizan en diferentes medios o sistemas de transporte: coche, a pie, transporte público, bicicleta, etc. Y todos con un objetivo definido: salvar la distancia que separa diferentes lugares de origen con otros lugares de destino.

El Sistema de Movilidad de Costa San Miguel se conforma a partir de diversos elementos: la accesibilidad al núcleo, el viario, el aparcamiento, las sendas peatonales y el transporte público.

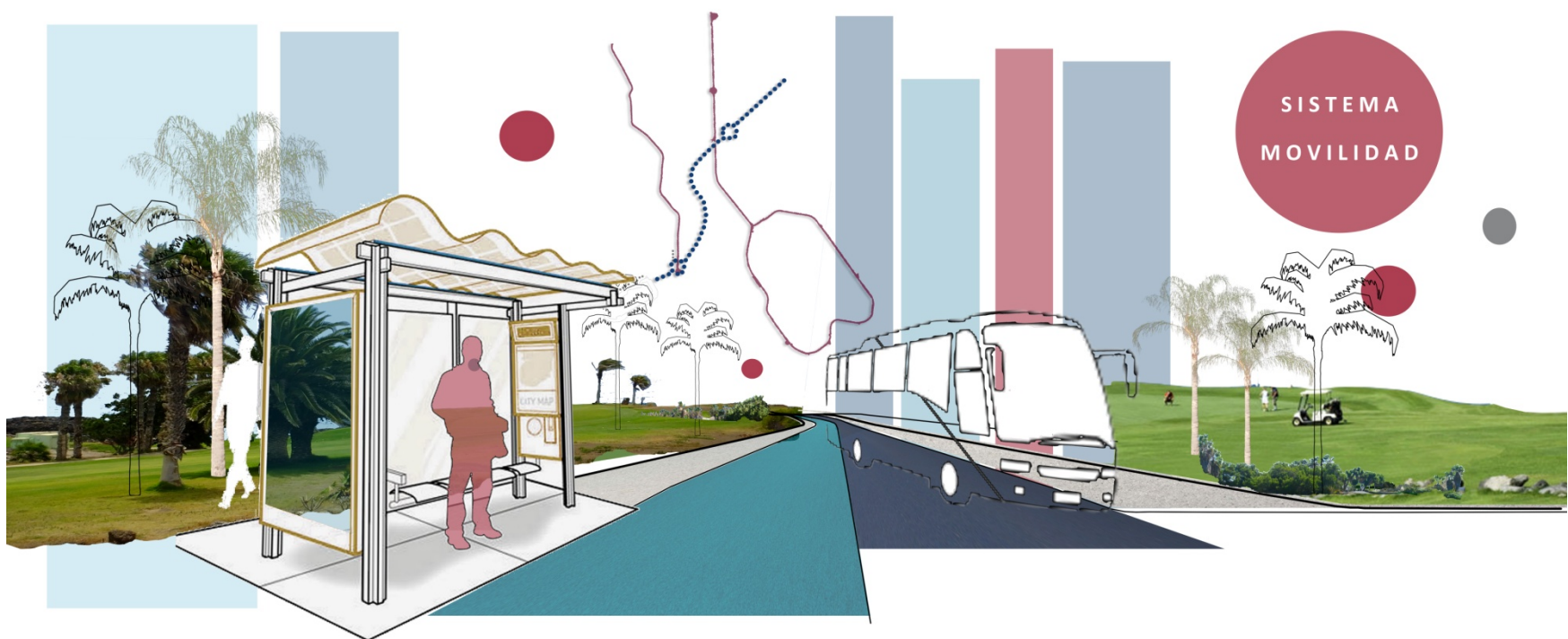


Imagen: Sistema movilidad. Elaboración: propia



Alternativa 0

La alternativa 0, o de no intervención, contempla el sistema de movilidad tal como se encuentra en la actualidad. En ella, el acceso al núcleo de Costa San Miguel, se realiza desde la TF-1; la señalización es clara en ambos sentidos de circulación, excepto en el acceso por Las Chafiras, que sólo indica la ubicación de determinados complejos turísticos, sin hacer mención al núcleo. Desde el PIOT existe planificada una infraestructura viaria que conectaría con un nuevo acceso proyectado para el área aeroportuaria, pero no ha sido ejecutada.

Por otro lado, la falta de hitos y de señalización en el núcleo produce desorientación al conductor y dificulta los flujos de tráfico, produciéndose en ocasiones concretas “tráficos de agitación”. Respecto a los aparcamientos existentes, actualmente se considera que existe un balance positivo, pero la previsión que se realiza para el año 2.020 prevé que dicha red de aparcamientos será insuficiente. Destacar además la falta de plazas para usuarios con movilidad reducida y de carga y descarga.

Tal como se indicó en la descripción de la Alternativa 0 del Sistema de Bienestar, el núcleo no cuenta actualmente con carriles bici, por lo que los desplazamientos en este medio de transporte se realizan a través de la vía o de la acera con los riesgos que esto conlleva. De otra parte, la periodicidad y los recorridos del servicio público de guaguas, no estimula el uso de este tipo de transporte, ya que los intervalos entre paso de las diferentes líneas es demasiado largo y los recorridos son los mismos en todas las líneas.

Respecto al viario, existe una mezcla de estilos y soluciones que conllevan la existencia de 16 tipos de secciones transversales, muchas de estas secciones no cumplen desde el punto de vista de accesibilidad. El Paseo Marítimo existente presenta claras discontinuidades que no permiten la accesibilidad y la fluidez peatonal deseada. Además se incumple el artículo 28.2 de la Ley de Costas, ya que, en relación a la servidumbre de acceso al mar, los accesos de tráfico rodado están separados más 500 metros entre sí, en especial en Golf del Sur.

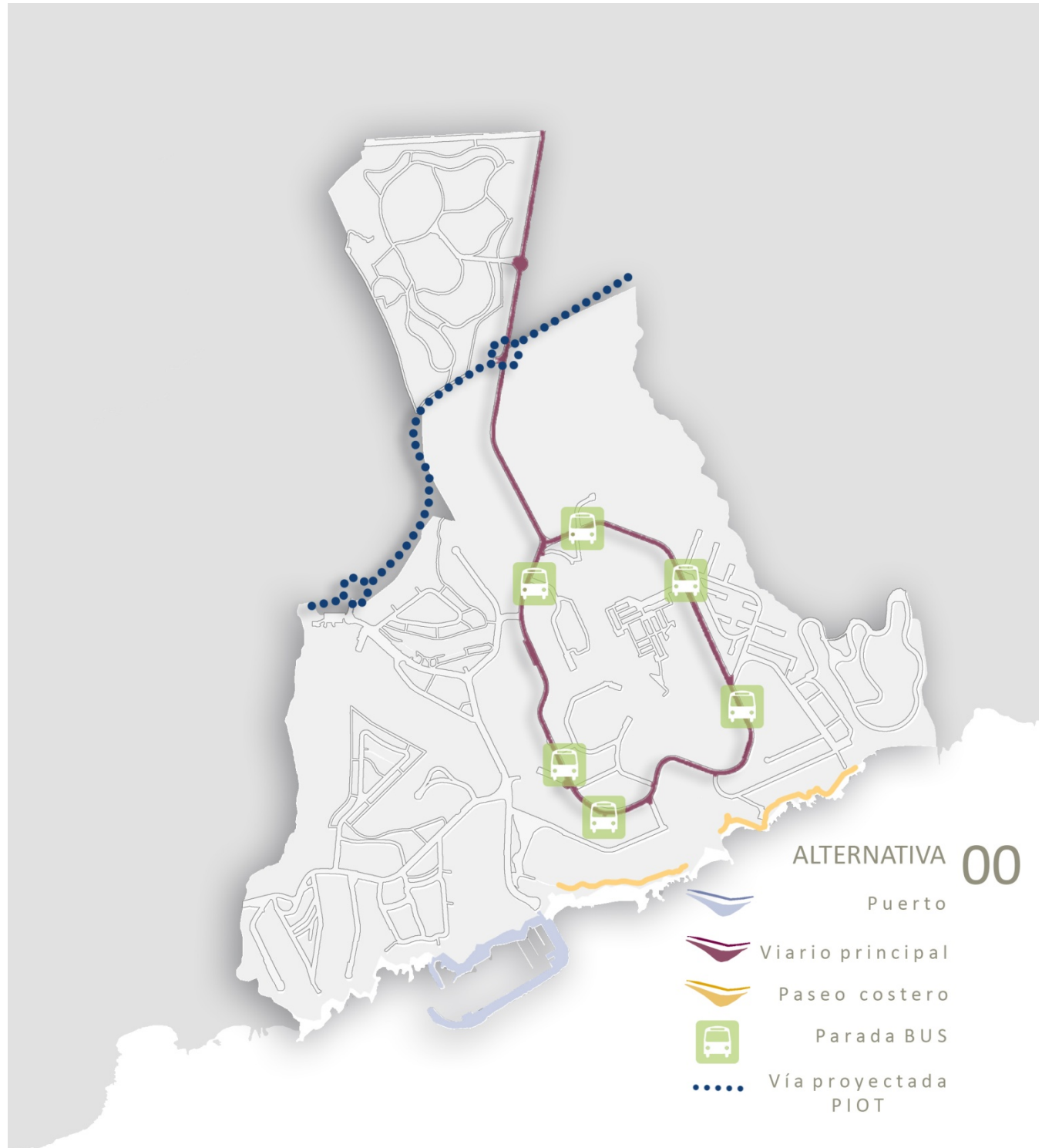


Imagen: Alternativa 0. Sistema movilidad. Elaboración: propia



Alternativa 1

En esta alternativa se propone un modelo más sostenible de movilidad, que complemente el modelo propuesto en el Sistema de Bienestar, para ello es necesario llevar a cabo modificaciones de las secciones viarias existente permitiendo la implantación del carril bici. Se propone una mejora en las aceras y calzadas que presenten un mal estado de conservación, integrando una estética general que identifique al núcleo. Se plantea una mejora de la señalización desde algunos puntos para facilitar el acceso al ámbito, así como una mejora de la orientación.

Se lleva a cabo un nuevo enlace entre la Avenida José Miguel Galván Bello y una vía actualmente sin salida, proyectando una vía de un único sentido de circulación.

Desde el punto de vista de los estacionamientos se propone llevar a cabo una reubicación de éstos, ya que debido a los cambios de sección se produce una pérdida de éstos. A la vez se dota a los espacios libres con pequeñas bolsas de aparcamiento que faciliten los desplazamientos y las actividades de ocio de los residentes y visitantes de la zona.

En esta alternativa se propone completar la red de corredores transversales peatonales que dan acceso al Paseo Marítimo y crear una nueva parada de guaguas para dar más cobertura a la red de transporte público.



Imagen: Alternativa 1. Sistema movilidad. Elaboración: propia.



Alternativa 2

La alternativa 2 incorpora respecto a la alternativa anterior, la intervención en las calzadas y aceras que se encuentren en estado de conservación regular y malo, para adecuarlas y homogenizar la estética de las mismas. El carril bici propuesto en esta alternativa, tiene como objetivo incentivar el uso de la bicicleta, además conecta los distintos espacios libres, playas y zonas de baño del ámbito. El recorrido planteado atraviesa de Oeste a Este el núcleo y viceversa. Al igual que con la alternativa 1, esta implantación supone el cambio de secciones del viario y la reubicación de los aparcamientos perdidos. Además se propone la creación de dos aparcamientos subterráneos en dos parcelas vacantes.

Respecto a la circulación, esta alternativa propone en la zona de San Blas un cambio de sentido en la Calle Cardonal y en la Calle Higueras. Ambas calles acabaran en fondo de saco, y tendrán por tanto doble sentido.

La mejora de la señalización es fundamental tanto para orientar a los conductores como a los peatones y encontrar los destinos más cómodamente, además la señalización vertical y horizontal para la implantación del carril bici es fundamental desde la perspectiva de la seguridad.

Respecto a la red de transporte público se propone la creación de tres nuevas paradas de guagua, para incentivar el uso de este modo de desplazamiento y llevar a cabo el objetivo de un modelo más sostenible de movilidad.



Imagen: Alternativa 2. Sistema movilidad. Elaboración: propia.

Evaluación ambiental

		CRITERIOS DE EVALUACIÓN					
		CRITERIOS DE OBJETIVOS	CRITERIOS DE INFORMACIÓN Y DIAGNÓSTICO				
			Objetivos	Información		Diagnóstico	
		Cumplimiento de los objetivos específicos	Afección a áreas con dominio de elementos naturales (*)	Adecuación a la calidad visual del paisaje	Mejora de la problemática ambiental	Adecuación a la calidad para la conservación	Adecuación a la potencialidad de uso
PESO DE LOS CRITERIOS		10	6	9	5	4	8
Sistema de movilidad	A0	1	5	1	1	1	1
	A1	5	5	3	5	3	5
	A2	5	3	3	5	3	5

(*) Criterios de evaluación en negativo. En ellos se otorga un 5 cuando la propuesta resulta muy poco adecuada o contraria respecto al criterio de evaluación; y un 1 cuando la propuesta resulta muy adecuada respecto a dicho criterio.

La **alternativa 2** supera a la 1 y la 0 en cuanto a que el concepto de movilidad que se pretende desarrollar, logrando hacer el ámbito turístico más accesible al peatón y mejor comunicado con en los ejes transversales propuestos como en los que se ubican paralelos a la costa, adaptando más concretamente las actuaciones a la aplicación de las líneas estratégicas del plan.

Evaluación socio-económica

		CRITERIOS DE EVALUACIÓN										
		CRITERIOS DE CALIDAD DEL DESTINO						OTROS CRITERIOS SOCIOECONÓMICOS				
		Oferta turística			Contexto del destino			Empleo		Repercusión económica		
		Oferta de alojamiento	Oferta complementaria	Identidad destino	Accesibilidad	Funcionalidad	Orientación visitante	Empleo coyuntural	Empleo estructural	Esfuerzo inversor	Repercusión ingresos	Atracción-captación de capital
PESO DE LOS CRITERIOS		8	7	9	7	7	8	5	9	6	7	8
Sistema de movilidad	A0	3	3	3	5	5	5	3	1	1	3	3
	A1	1	1	1	3	3	3	3	1	3	1	1
	A2	1	1	1	1	1	1	1	1	5	1	1

70

Atendiendo a la red movilidad desde los criterios socioeconómicos la **alternativa 2** es la mejor opción. Su incidencia positiva sobre el producto turístico y la repercusión económica son la clave de esta ventaja sobre las otras alternativas.



8.4 ALTERNATIVAS DE LA ESTRATEGIA EN EL ESPACIO PRIVADO

8.4.1 Sistema de actividad

El sistema de actividad se enmarca en el espacio privado dentro del modelo de ordenación, ya que las parcelas sobre las que se opera son de titularidad privada o se encuentran incluidas en la franja que comprende el dominio público marítimo terrestre. Los usos lucrativos ubicados en el dominio público marítimo terrestre, se materializarán mediante el procedimiento oportuno de concesión administrativa de Costas, por lo que son indicativos. Se trata de usos destinados al servicio del núcleo turístico, y se entienden como parte de la oferta complementaria del núcleo turístico de Costa San Miguel. Como elementos que integran este sistema podemos distinguir:

1. **Ámbito dominio público marítimo-terrestre:** comprenden aquellos elementos o usos lucrativos que mediante el procedimiento oportuno de concesión administrativa de Costas, podrán materializarse; por tanto, estas intervenciones son meramente orientativas.
2. **Equipamientos complementarios:** estas parcelas ostentan usos turísticos complementarios, y la superficie que se destina a él tiene suficiente entidad para considerarse como elemento atractor.

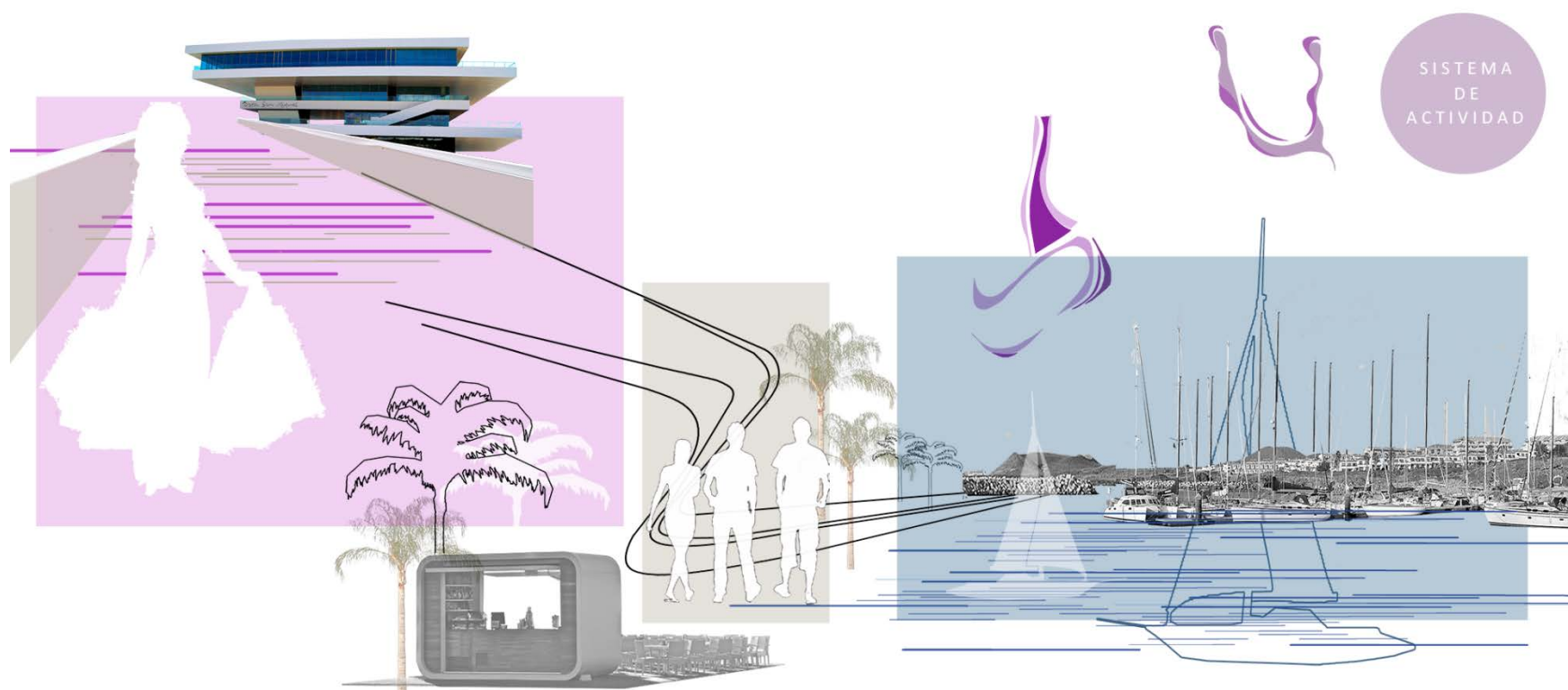


Imagen: Sistema de actividad. Elaboración: propia.



Alternativa 0

Esta alternativa está formada por los espacios privados existentes que albergan la oferta complementaria a la actividad turística en el ámbito. Se han recogido algunos equipamientos (a excepción de los campos de Golf), es decir, el Centro Comercial San Blas y la Marina de San Miguel, así como una franja de locales que se ubican en uno de los tramos del paseo marítimo ya acondicionado.

Si bien todos los equipamientos se encuentran ejecutados, se prevé la mejora de los mismos y en especial:

- El Centro Comercial San Blas, tiene problemas de incompatibilidad entre los usos comerciales en planta baja y los usos residenciales en planta alta, que deberían de solventarse arquitectónicamente.
- La Marina de San Miguel, puede ostentar algunos usos lucrativos más.



Imagen: Alternativa 0. Sistema de actividad. Elaboración: propia.



Alternativa 1

En la alternativa 1 se refuerza el papel de los equipamientos existentes y se complementa la alternativa del sistema costero que propone la adecuación de la Playa de San Blas.

Esta propuesta de ordenación persigue el objetivo de crear dos ejes de actividad de carácter estructurante: uno vinculado con el sistema costero, y otro en el viario perpendicular al mismo (vía María de los Ángeles Ascanio Cullen) y su prolongación hacia La Marina. Para ello se pretende crear un foco de atracción, por medio de la concentración de actividades complementarias a la turística, incluidas las contempladas en la alternativa 0 (existentes).

En esta alternativa se añaden una serie de parcelas vacantes que ostentan, según el planeamiento vigente, la calificación de turísticas, con usos compatibles exclusivamente para los usuarios de los establecimientos hoteleros que se implanten en ellas; especializándose hacia los usos de restauración o recreativos en planta baja de acceso público. Se pretende fomentar, por tanto, un eje de actividad en torno a la vía que ya hemos mencionado anteriormente que se localiza en Amarilla Golf y desemboca en el puerto deportivo.

Por otra parte, y a modo indicativo, se incluye la franja por encima del deslinde marítimo-terrestre de la futura playa de San Blas (tal y como se recoge en la alternativa 1 del Sistema Costero), en la que mediante el procedimiento oportuno de concesión administrativa de Costas, se podrían ubicar nuevos usos lucrativos relacionados con la playa.

Costa San Miguel reforzaría, con esta alternativa, su actividad económica; ya que actualmente no cuenta con una oferta de usos complementarios en consonancia con el producto turístico que se pretende alcanzar con este PMMIC.



Imagen: Alternativa 1. Sistema de actividad. Elaboración: propia.



Alternativa 2

La alternativa 2 incorpora respecto a la alternativa anterior, dos parcelas que se encuentran aledañas a la calle Magarza, con el fin de dotar a la alternativa 1 del sistema de bienestar, de elementos atractores de actividad económica y de flujos peatonales a lo largo de su recorrido.

Estas parcelas están calificadas en el planeamiento vigente como comerciales, encontrándose actualmente una vacante y otra con una edificación abandonada, por lo que se prevé que la oferta complementaria sea de una cierta calidad al ser ambas de nueva ejecución.

También se incorpora la franja por encima del deslinde marítimo-terrestre de la futura playa de San Salvador (tal y como se recoge en la alternativa 2 del Sistema Costero), en la que, mediante el procedimiento oportuno de concesión administrativa de Costas, se podrían situar nuevos usos de carácter lucrativo relacionados con la playa; de la misma manera que se proponía en la alternativa 1 en la playa de San Blas.

Los kioscos, beach clubs, restaurantes, etc., que se puedan concesionar en la playa, son imprescindibles para incrementar la competitividad de Costa San Miguel.



Imagen: Alternativa 2. Sistema de actividad. Elaboración: propia.

Evaluación ambiental

		CRITERIOS DE EVALUACIÓN					
		CRITERIOS DE OBJETIVOS	CRITERIOS DE INFORMACIÓN Y DIAGNÓSTICO				
			Objetivos	Información		Diagnóstico	
		Cumplimiento de los objetivos específicos	Afección a áreas con dominio de elementos naturales (*)	Adecuación a la calidad visual del paisaje	Mejora de la problemática ambiental	Adecuación a la calidad para la conservación	Adecuación a la potencialidad de uso
PESO DE LOS CRITERIOS		10	6	9	5	4	8
PROPUESTAS DE LAS ALTERNATIVAS A EVALUAR ESTRATEGIAS EN EL ESPACIO PRIVADO	A0	1	5	1	1	1	1
	A1	3	3	3	3	3	3
	A2	5	3	3	5	3	5

(*) Criterios de evaluación en negativo. En ellos se otorga un 5 cuando la propuesta resulta muy poco adecuada o contraria respecto al criterio de evaluación; y un 1 cuando la propuesta resulta muy adecuada respecto a dicho criterio.

La **Alternativa 2** obtiene una valoración ambiental mayor aunque corresponde con la estrategia más intervencionista de las que se plantean. La estrategia propuesta es un paso más a lo desarrollado en la Alternativa 1, por lo que esta ampliación de medidas supone una mejor integración del ámbito haciendo que éste sea más sostenible y por tanto repercute positivamente generando un incremento considerable en la calidad del ambiente urbano y en el paisaje del espacio público del núcleo turístico tanto en la vida de sus residentes como en lo de los turistas que lo visiten.

Evaluación socio-económica

		CRITERIOS DE EVALUACIÓN										
		CRITERIOS DE CALIDAD DEL DESTINO						OTROS CRITERIOS SOCIOECONÓMICOS				
		Oferta turística			Contexto del destino			Empleo		Repercusión económica		
		Oferta de alojamiento	Oferta complementaria	Identidad destino	Accesibilidad	Funcionalidad	Orientación visitante	Empleo coyuntural	Empleo estructural	Esfuerzo inversor	Repercusión ingresos	Atracción - captación de capital
PESO DE LOS CRITERIOS		8	7	9	7	7	8	5	9	6	7	8
PROPUESTAS DE LAS ALTERNATIVAS A EVALUAR ESTRATEGIAS EN EL ESPACIO PRIVADO - ACTIVIDAD	A0	1	1	1	1	1	1	1	1	5	1	1
	A1	1	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3
	A2	3	5	5	5	5	5	3	5	1	5	5

La **alternativa 2** ha obtenido una valoración superior a las otras dos por su nivel de intervencionismo e influencia mayor que las anteriores a lo largo de todo el ámbito. Esta alternativa supone un acercamiento de los objetivos socioeconómicos planteados en este PMMIC, favoreciendo una mejora de los aspectos estructurales en materia socioeconómica del ámbito.



8.4.2 Sistema alojativo

Este sistema está compuesto por todas aquellas parcelas que en el planeamiento vigente ostenten la calificación de uso turístico (hotelero y extrahotelero), turístico-mixto y mixto. El artículo 25 de la Ley 2/2013, de 29 de Mayo, de renovación y modernización turística de Canarias, hace mención, a que los PMMIC han de acometer la especialización de usos en las zonas turísticas, de tal manera que, *“dividirán en recintos el suelo turístico donde coexistan usos turísticos y residenciales, bien por residencialización de los establecimientos turísticos, bien porque el planeamiento anterior permitía indistintamente ambos usos, con objeto de encauzar su especialización en áreas de uso turístico exclusivo, de uso residencial exclusivo, o de compatibilidad”*. Por tanto, el sistema denominado alojativo, es el responsable dentro del modelo de ordenación de acatar dicha especialización de usos ya que el planeamiento vigente no está adaptado a las Directrices de Ordenación del Turismo (Ley 19/2003, de 14 de Abril), y por tanto hay parcelas calificadas con el uso mixto.

En las parcelas mixtas primará el uso turístico frente al residencial, en aquellos casos en el que exista un establecimiento turístico.

Por otro lado, señalar que el uso turístico-mixto, únicamente tiene que ver con la modalidad del establecimiento turístico, es decir, que puede ser hotelero o extrahotelero; ya que no es, una especialización de uso. Entenderemos por tanto, el uso turístico-mixto como uso turístico, con el fin de dar libertad en las parcelas vacantes de decantarse por una u otra modalidad. De esta manera, se han desarrollado cuatro alternativas que enumeramos a continuación:



Imagen: Sistema alojativo. Elaboración: propia.



Alternativa 0

Esta primera alternativa recoge la calificación de las distintas parcelas según el planeamiento vigente; de manera que las parcelas con usos turístico son aquellas calificadas, en los planes parciales que constituyen el ámbito, como Turístico extrahotelero, Turístico hotelero, Turístico-mixto y Turístico-deportivo.

Las parcelas con uso mixto quedarían como tales, sin la especialización de usos. Esta propuesta no cumpliría con el artículo 25 de la Ley 2/2013, de 29 de Mayo, de renovación y modernización turística de Canarias.

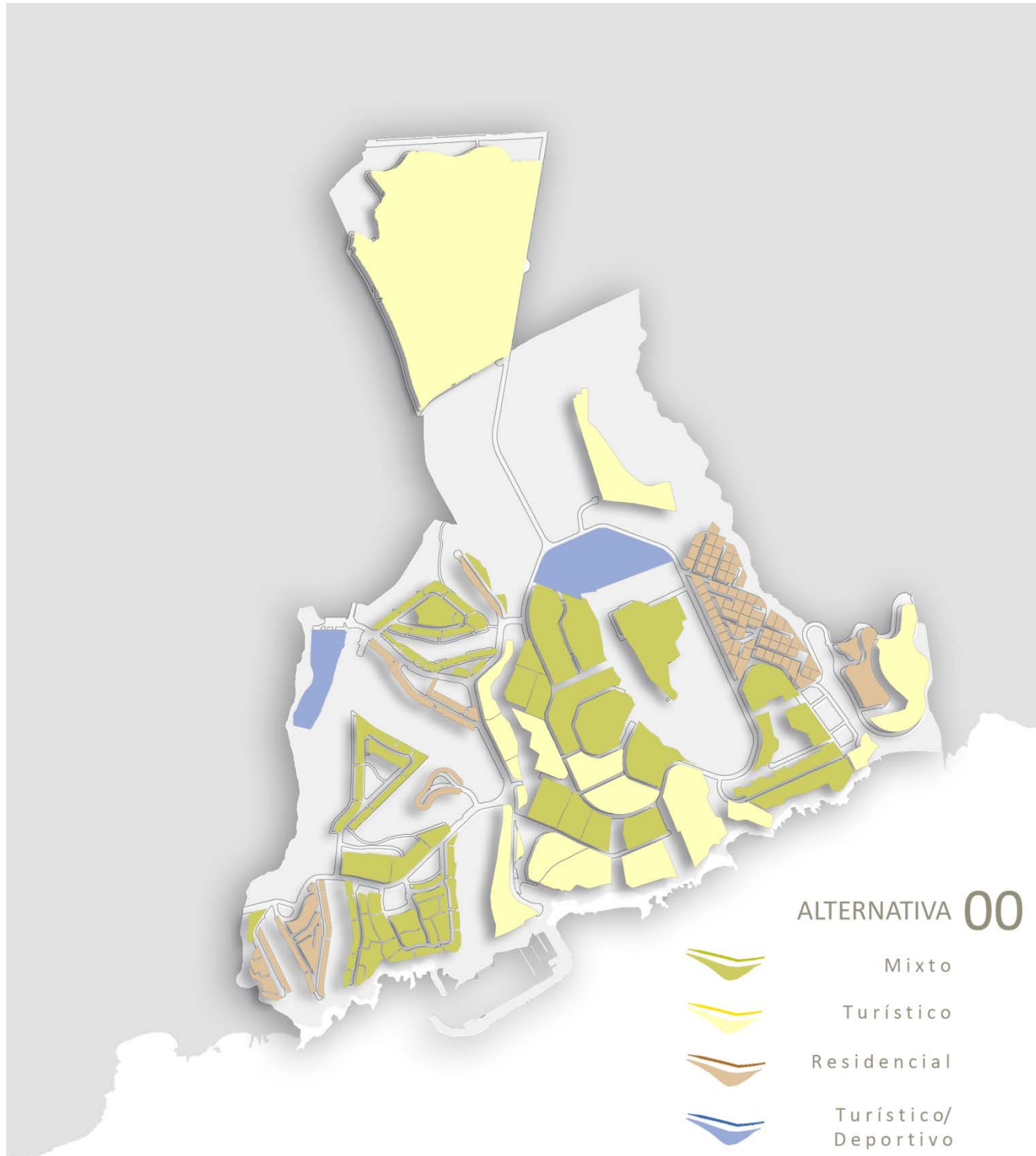


Imagen: Alternativa 0. Sistema alojativo. Elaboración: propia.



Alternativa 1

La alternativa 1, especializa los usos mixtos en turísticos o residenciales; concentrando el uso global turístico en el centro del ámbito y próximo a la costa, reservando ambos extremos del ámbito para el uso global residencial.

De esta manera y desde una óptica más pormenorizada, se proponen parcelas de uso residencial mixto (tanto unifamiliar como plurifamiliar, ya que la estructura de la propiedad aún admite ambos usos), localizadas junto a manzanas de uso residencial unifamiliar ya existentes en el planeamiento vigente. Por tanto, los usos residenciales y turísticos en esta propuesta quedan morfológicamente bien diferenciados.

La nomenclatura de residencial mixto proviene del Plan Parcial de Amarilla Golf, y la mantenemos para dar más juego a la implantación de la edificación ya que los parámetros urbanísticos son bastante genéricos.

La distinción de usos en manzanas o áreas reconocibles geográficamente, no sólo permite entender mejor el modelo urbanístico del ámbito, sino que los usos asociados a los usos residenciales o turísticos son incompatibles entre sí y por tanto es conveniente, mantenerlos distanciados.

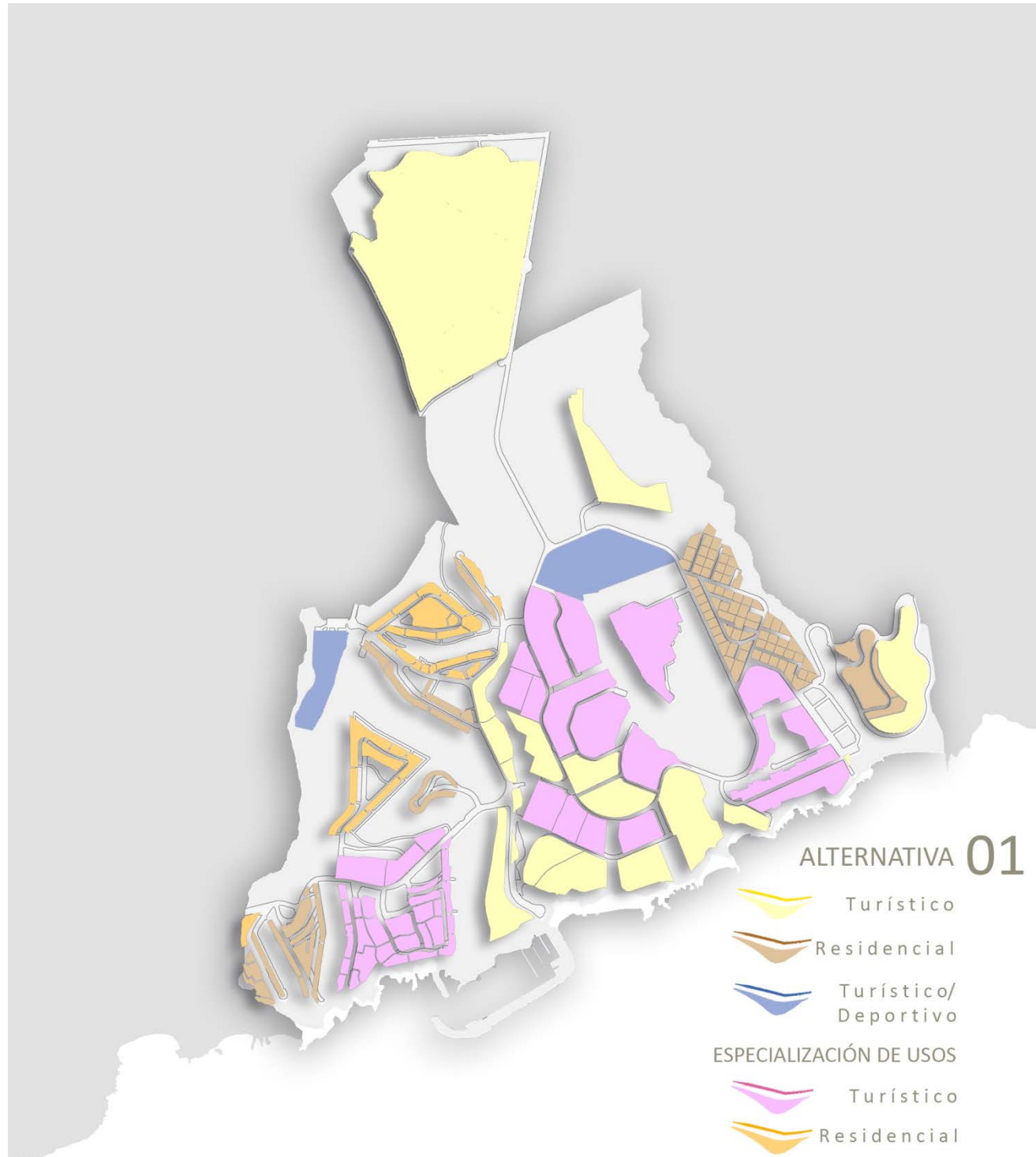


Imagen: Alternativa 1. Sistema alojativo. Elaboración: propia.



Alternativa 2

La especialización de usos de esta alternativa, se diferencia de la anterior, en que los usos residenciales conviven con los turísticos.

Si bien se añaden usos residenciales respecto a la alternativa 1, únicamente se opera en Golf del Sur donde se han calificado como de uso residencial (unifamiliar o plurifamiliar) cinco parcelas que actualmente no alojan establecimientos turísticos; de esta manera, se mantiene el uso actual de la edificación.

En cambio en Amarilla Golf únicamente se especializa una parcela que si bien en la alternativa 1 se calificaba como residencial plurifamiliar, en esta propuesta se opta por el uso turístico, en relación con las alternativas 2 de los sistemas de bienestar y actividad; con el objeto de enriquecer la trama urbana en torno al viario compuesto por la Calle Tarajal, el Paseo el Balo y la Calle La Quinta.

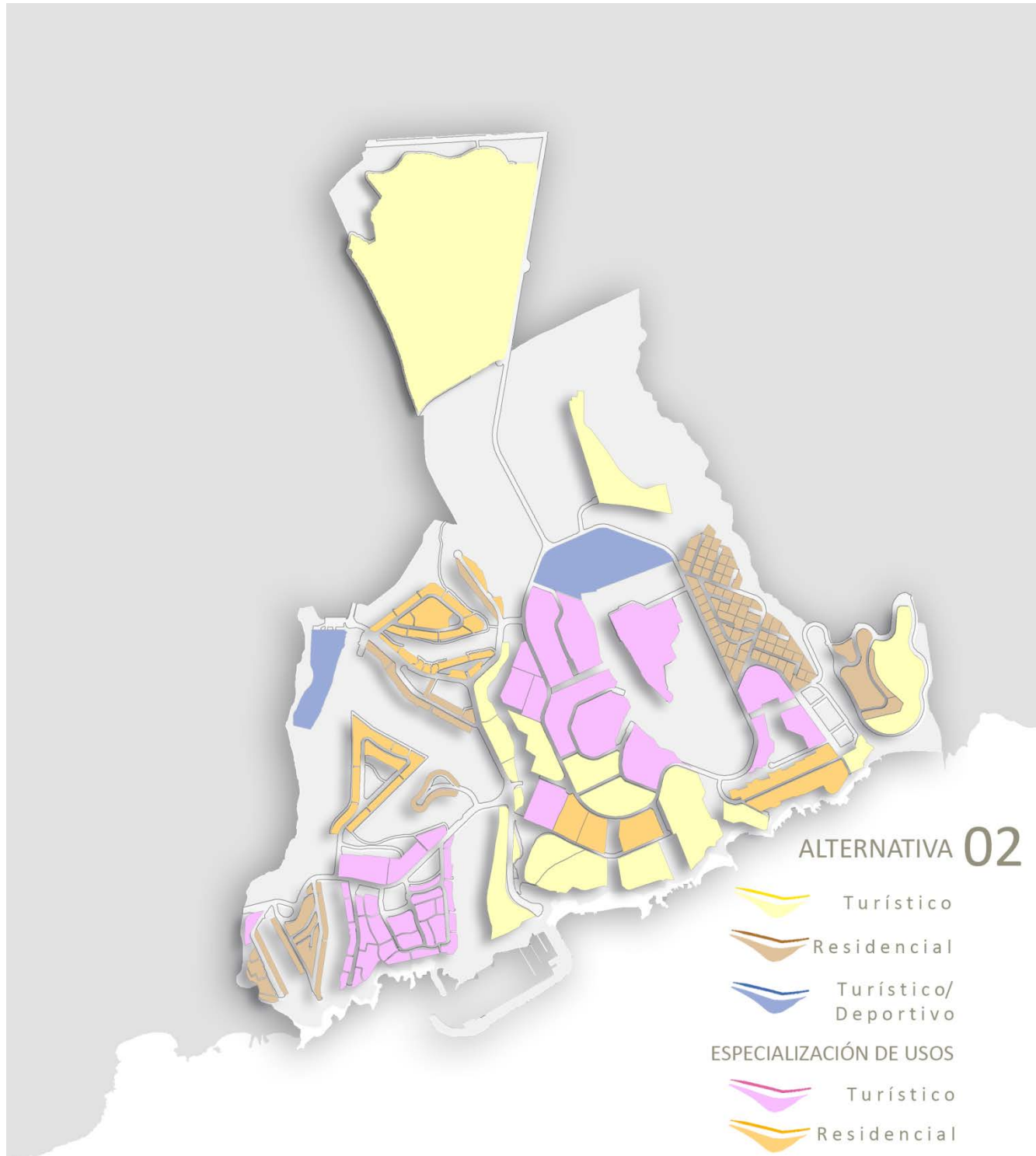


Imagen: Alternativa 2. Sistema alojativo. Elaboración: propia.



Alternativa 3

En esta última alternativa, con respecto a la alternativa 1, únicamente se opera sobre dos parcelas que, si bien se encuentran en núcleos distintos, ostentan la misma calificación de suelo: Turístico – Deportivo. Se trata de la parcela ZD del plan parcial de Golf del Sur y la parcela e7 del plan parcial de Amarilla Golf, que se corresponden con las casas club de los campos de golf y que admiten materializar la edificabilidad en usos turísticos y, por tanto, obtener la autorización de plazas alojativas.

Otro aspecto que se desgana del análisis del producto turístico, es la falta de establecimientos turísticos de categorías altas y menos aún, para el uso exclusivo de los clientes de los campos de Golf. Por este motivo en esta propuesta, se señalan dos parcelas que ya ostentan el uso turístico (compatible con el deportivo), como posibles intervenciones en las que se modifiquen los parámetros urbanísticos para poder ejecutar sendos establecimiento hoteleros de 5*, vinculados a la actividad deportiva del Golf.

Un establecimiento turístico vinculado al propio equipamiento deportivo, es fundamental para poder organizar eventos propios del Golf y por tanto una mayor afluencia de turistas que visiten Costa San Miguel para practicar dicho deporte y por ende, disfrute o sea fuente económica para el resto de sistemas planteados.

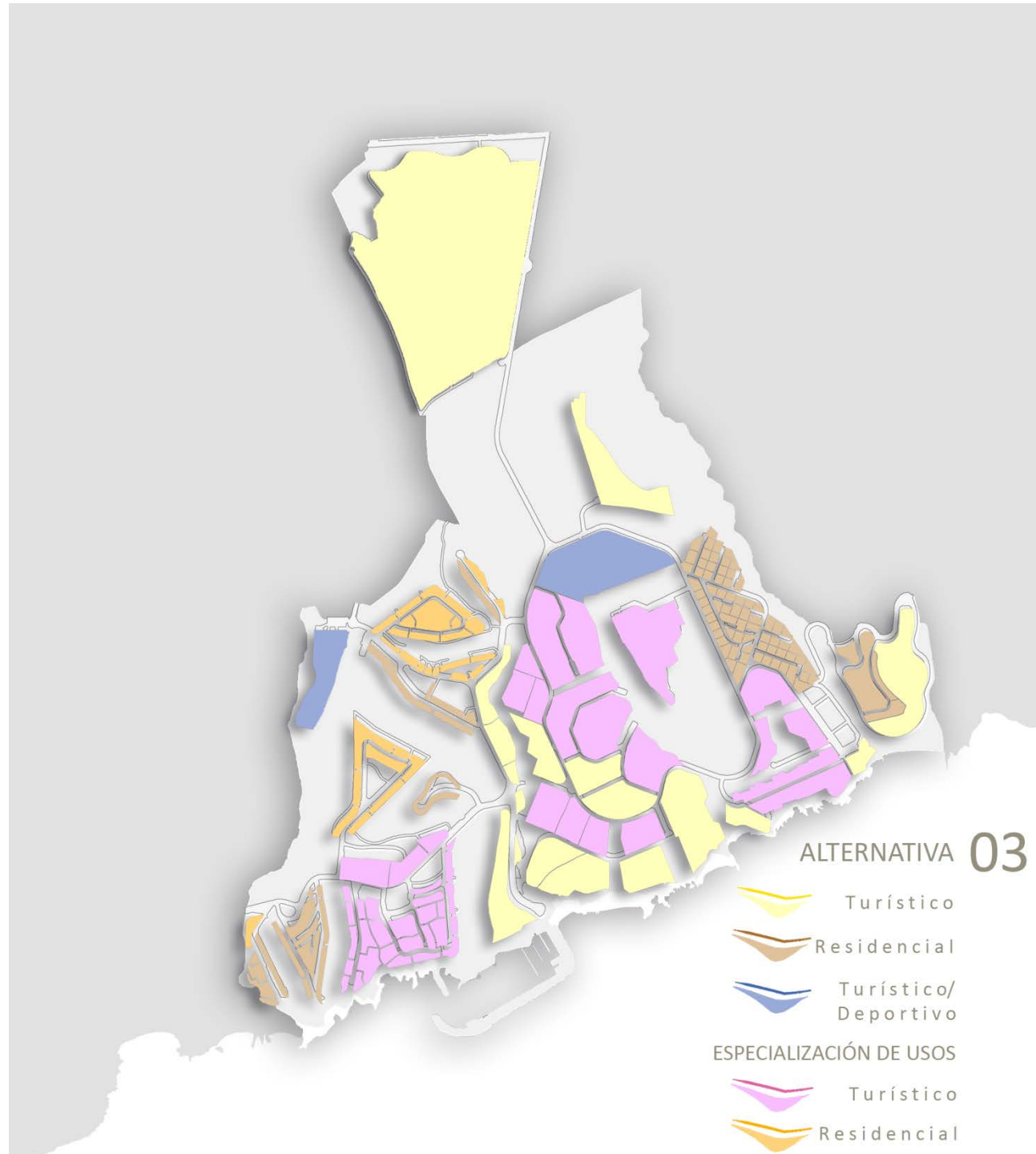


Imagen: Alternativa 3. Sistema alojativo. Elaboración: propia.

Evaluación ambiental

		CRITERIOS DE EVALUACIÓN					
		CRITERIOS DE OBJETIVOS	CRITERIOS DE INFORMACIÓN Y DIAGNÓSTICO				
			Objetivos	Información		Diagnóstico	
		Cumplimiento de los objetivos específicos	Afección a áreas con dominio de elementos naturales (*)	Adecuación a la calidad visual del paisaje	Mejora de la problemática ambiental	Adecuación a la calidad para la conservación	Adecuación a la potencialidad de uso
PESO DE LOS CRITERIOS		10	6	9	5	4	8
PROPUESTAS DE LAS ALTERNATIVAS A EVALUAR ESTRATEGIAS EN EL ESPACIO PRIVADO	A0	1	5	1	1	1	1
	A1	3	5	3	3	3	3
	A2	3	5	3	3	3	3
	A3	5	5	5	3	3	5


(*) Criterios de evaluación en negativo. En ellos se otorga un 5 cuando la propuesta resulta muy poco adecuada o contraria respecto al criterio de evaluación; y un 1 cuando la propuesta resulta muy adecuada respecto a dicho criterio.

La **Alternativa 3** obtiene una mayor valoración ambiental aunque su propuesta es un paso más a lo desarrollado en las anteriores y a que propone la posibilidad de construir dos nuevos complejos turísticos. Sin embargo lo que esta ampliación de medidas supone es una mejor integración del ámbito haciendo que éste sea más sostenible y por tanto repercute positivamente generando un incremento considerable en la calidad del ambiente urbano y en el paisaje del espacio público del núcleo turístico.

Evaluación socio-económica

		CRITERIOS DE EVALUACIÓN										
		CRITERIOS DE CALIDAD DEL DESTINO						OTROS CRITERIOS SOCIOECONÓMICOS				
		Oferta turística			Contexto del destino			Empleo		Repercusión económica		
		Oferta de alojamiento	Oferta complementaria	Identidad destino	Accesibilidad	Funcionalidad	Orientación visitante	Empleo coyuntural	Empleo estructural	Esfuerzo inversor	Repercusión ingresos	Atracción-captación de capital
PESO DE LOS CRITERIOS		8	7	9	7	7	8	5	9	6	7	8
PROPUESTAS DE LAS ALTERNATIVAS A EVALUAR ESTRATEGIAS EN EL ESPACIO PRIVADO-ALOJATIVO	A0	1	1	1	1	1	1	1	1	5	1	1
	A1	5	1	3	1	1	3	3	3	3	5	3
	A2	3	1	1	1	1	1	3	1	3	3	1
	A3	5	3	3	1	3	3	5	5	1	5	5

La **alternativa 3**, obtiene una mayor nota en todos los aspectos por su elevado nivel de influencia a lo largo de todo el ámbito, la corrección de la oferta turística mediante la especialización del ámbito de destino y la posibilidad de crear nuevas plazas alojativas de alta categoría y orientadas al turismo deportivo, con todos los efectos beneficiosos que supone esto para la economía del ámbito.



8.5 JUSTIFICACIÓN DE LA CAPACIDAD TEÓRICA TURÍSTICA, CONFORME AL PTOTT (SEGÚN LAS ALTERNATIVAS DEL PMMIC)


A fin de determinar la capacidad poblacional teórica –residencial y turística- de las Zonas Turísticas, el PTOTT establece una metodología de cálculo basada en una estimación de la mencionada capacidad conforme a la ordenación propuesta en el planeamiento municipal en vigor; introduciendo en determinadas áreas, tanto turísticas como mixtas, unas condiciones de compatibilidad en términos de capacidad de ambos usos, fijando unos porcentajes mínimos de capacidad teórica turística.

A estos efectos, el PTOTT determina la capacidad teórica de un área como la suma de las capacidades teóricas de los recintos o ámbitos de igual calificación y con capacidad de alojamiento turístico o residencial, existentes en cada una de las áreas de estudio *“con independencia del estado de la edificación que, en su caso, pudiera existir en ella. Como consecuencia, no se tendrá en cuenta la capacidad real existente, ni la capacidad que pudiera resultar de los procesos de renovación edificatoria que pudieran afectarle, si éstos fueran distintos como resultado de un régimen especial a estos efectos”* (Artículo 5.1.1).

Llegados a este punto, para establecer la capacidad teórica de las piezas con capacidad de alojamiento existentes en una determinada área de estudio, el PTOTT establece una metodología de cálculo (detallada en el Capítulo III de la Memoria del citado documento) que se basa en primer lugar en la aplicación, en cada una de estas piezas, de las condiciones de aprovechamiento establecidas por el instrumento de planeamiento correspondiente, calculando la superficie edificable admitida a partir de sus determinaciones específicas: sea por atribución pormenorizada de este aprovechamiento desde el planeamiento, por aplicación de coeficientes de edificabilidad a la superficie neta de parcela o por aplicación de la normativa urbanística, número de plantas, ocupación, fondo edificable, estándares de densidad, etc. Asimismo, conforme al artículo 5.1.1.4.d) de su Normativa *“Se aplicará una proporcionalidad de tres plazas turísticas por vivienda, cualquiera que fueran las características formales de ésta”*.

A partir del esquema metodológico anterior, el PMMIC ha determinado la capacidad teórica de cada área de referencia, diferenciando entre la residencial y turística de cada una de las piezas, aplicando los siguientes criterios:

- A. En el caso de que el uso principal fuera de alojamiento turístico, independientemente de la modalidad, el número máximo de unidades de cada pieza se ha fijado mediante la aplicación de los siguientes criterios:
- El valor que resulte del cociente de la superficie de la pieza entre $60 \text{ m}_s^2/\text{plaza}$ de alojamiento (según el artículo 35 de la Ley 7/1995 de Ordenación del Turismo de Canarias y artículo 5 del Decreto 10/2001 por el que se regulan los estándares turísticos).
 - En el caso de las piezas donde el planeamiento vigente establece un número máximo de plazas que da como resultado un estándar de densidad de parcela por plaza de alojamiento superior a $60 \text{ m}_s^2/\text{plaza}$ de alojamiento, se cogerá ese número de plazas como valor máximo.
- B. En el caso de que el uso principal sea alguno de los pormenorizados residenciales, se calcula el número de viviendas de la pieza (tal como se expone en los siguientes puntos) y la capacidad teórica de alojamiento por pieza es el producto de dicho número de viviendas por 3 (tal como establece el PTOTT).
- En el caso de que el uso principal asignado sea el de Residencial unifamiliar, el número de viviendas es el resultado de dividir la superficie de la pieza entre la superficie mínima de parcela. La capacidad de alojamiento será el resultado de multiplicar el número de viviendas resultantes por tres (3).
 - En el caso de que el uso principal asignado fuera el de Residencial colectivo o Residencial (sin especificar categoría), la capacidad poblacional se obtiene calculando la superficie edificable conforme a las condiciones del Plan Parcial, y dividiendo el resultado entre el tamaño medio de vivienda asumido con carácter general para la Zona Turística, establecido en 120 m^2 construidos (este valor se corresponde con los



100 m² útiles exigidos por el PTOTT para la categoría segunda, ya que es de la que resultaría una mayor capacidad poblacional de las dos admitidas en las áreas mixta y turística; permitiendo que este parámetro se cumpla globalmente y no respecto a cada una de las viviendas). La capacidad de alojamiento será el resultado de multiplicar el número de viviendas resultantes por tres (3), en aplicación de los criterios básicos del PTOTT.

- C. En aquellas piezas que tengan asignado desde el planeamiento urbanístico vigente un uso Mixto Residencial-Turístico, dejando abierta la posible implantación de uno u otro uso, se calculará su capacidad teórica de alojamiento tanto para el uso residencial como para el turístico (en los supuestos A y B de la Alternativa cero respectivamente).
- D. En las piezas cuyo uso principal no sea residencial ni turístico de alojamiento, la capacidad teórica será igual a cero.

Por su parte, el PTOTT establece varias zonas turísticas divididas en diferentes ámbitos, en los que se fijan unos porcentajes mínimos de capacidad teórica turística a fin de regular las condiciones de compatibilidad, en términos de capacidad, entre el uso turístico y el residencial. Para el cálculo del cumplimiento de las determinaciones expuestas en el PTOTT serán de estudio únicamente aquellos ámbitos particulares, o parte de ellos, que queden dentro de la delimitación del ámbito de actuación del PMMIC.

En la Zona Turística Litoral de Abona se distinguen los siguientes ámbitos particulares:

- Ámbito 9. Golf del Sur-Amarilla Golf:

La compatibilidad de los usos residenciales estará limitada por una capacidad teórica turística mínima del 30% de la capacidad teórica total.

- Ámbito 17. San Blas:

La compatibilidad de los usos residenciales estará limitada por una capacidad teórica turística mínima del 70% de la capacidad teórica total.

- Ámbito 18. El Carmen-Amarilla Golf:

La compatibilidad de los usos residenciales estará limitada por una capacidad teórica turística mínima del 70% de la capacidad teórica total.

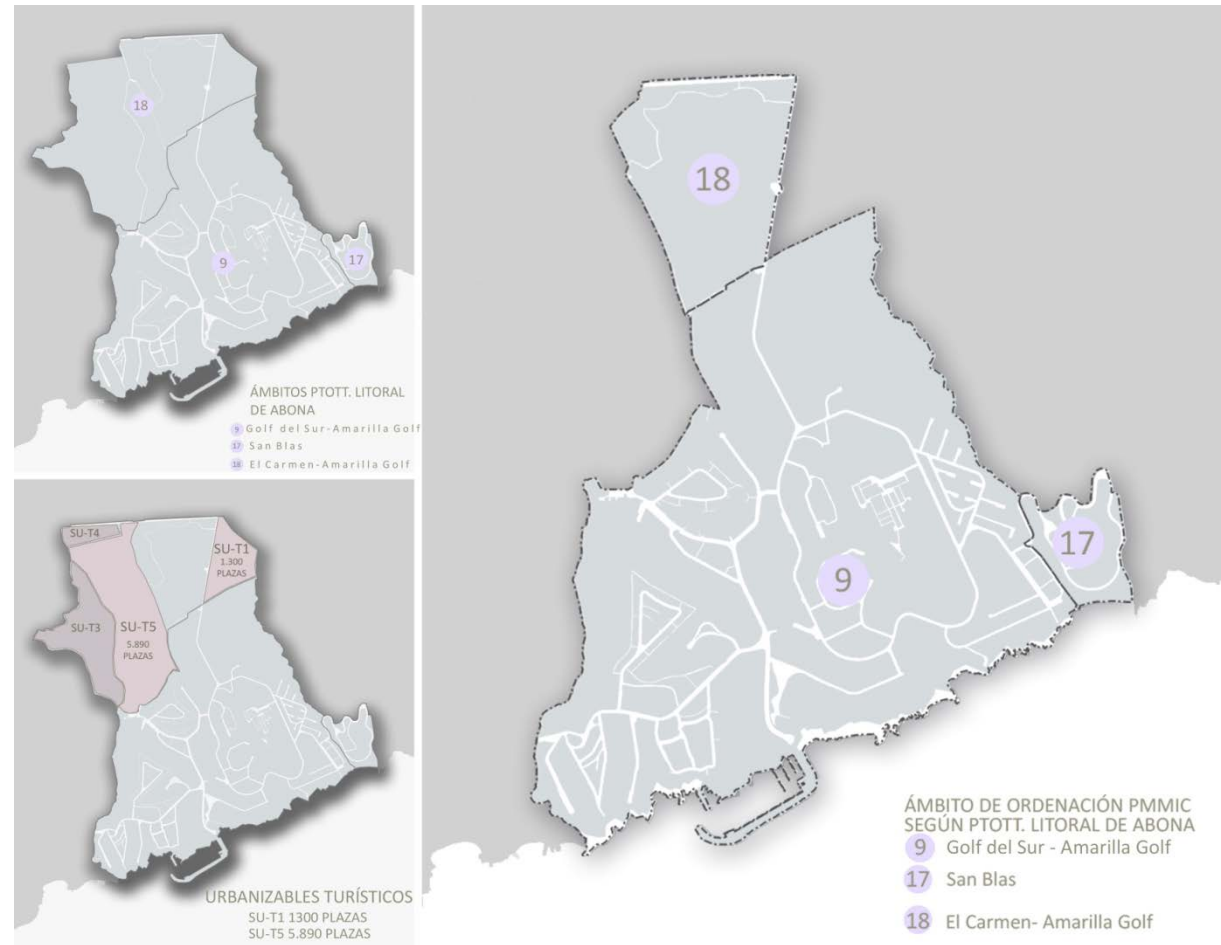
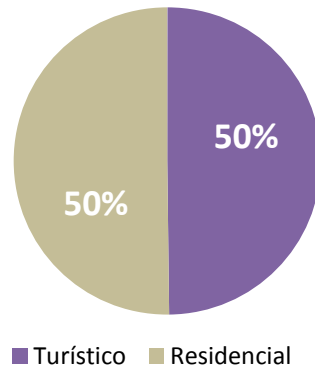


Imagen: Ámbitos particulares del PTOTT y ámbito de actuación del PMMIC. Elaboración: propia

Tras exponer la metodología de cálculo y los porcentajes mínimos por ámbitos que establece el PTOTT para determinar la capacidad teórica de cada área de referencia, se determinará si la capacidad turística y residencial calculada cumple con las determinaciones del PTOTT. Para ello, se establecen cinco supuestos de cálculo, coincidentes con las alternativas de ordenación de los usos turísticos y residenciales propuestos por el presente PMMIC. Los dos primeros coinciden con la Alternativa cero (supuestos A y B) y abordan la casuística derivada de la convivencia de los usos mixtos dentro del ámbito, valorando estos como residenciales o turísticos respectivamente.

Alternativa 0. Supuesto A. Considerando el uso mixto como residencial:

Para determinar la capacidad teórica en este supuesto, se ha considerado la ordenación de los usos turísticos, residenciales y mixtos regulados en el planeamiento vigente; estableciendo como supuesto de cálculo, la consideración del uso mixto como residencial en las piezas que tengan asignado el uso mixto en el planeamiento vigente.



Capacidad Poblacional	
Alternativa 0. Supuesto A	
Turístico	8.653
Residencial	8.721
Total	17.374

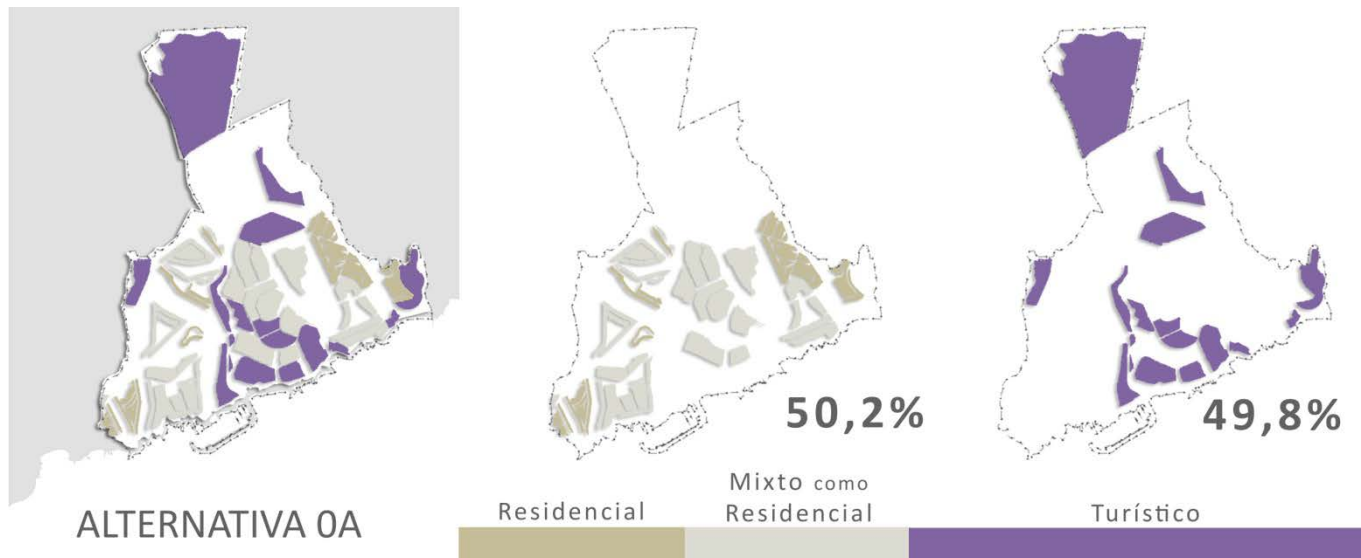
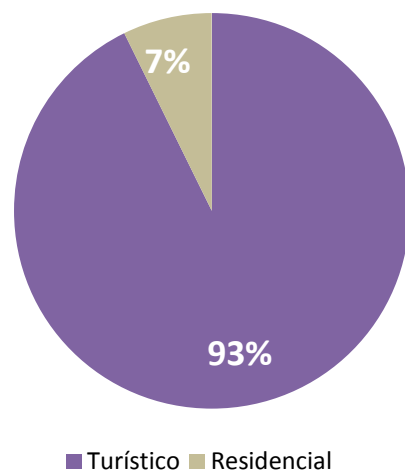


Imagen: Alternativa de ordenación 0. Supuesto A. Elaboración: propia

Alternativa 0. Supuesto B. Considerando el uso mixto como turístico:

Para determinar la capacidad teórica en este supuesto, se ha considerado la ordenación de los usos turísticos, residenciales y mixtos regulados en el planeamiento vigente; estableciendo como supuesto de cálculo la consideración del uso mixto como turístico en las piezas así calificadas.



Capacidad Poblacional	
Alternativa 0. Supuesto B	
Turístico	16.682
Residencial	1.311
Total	17.993

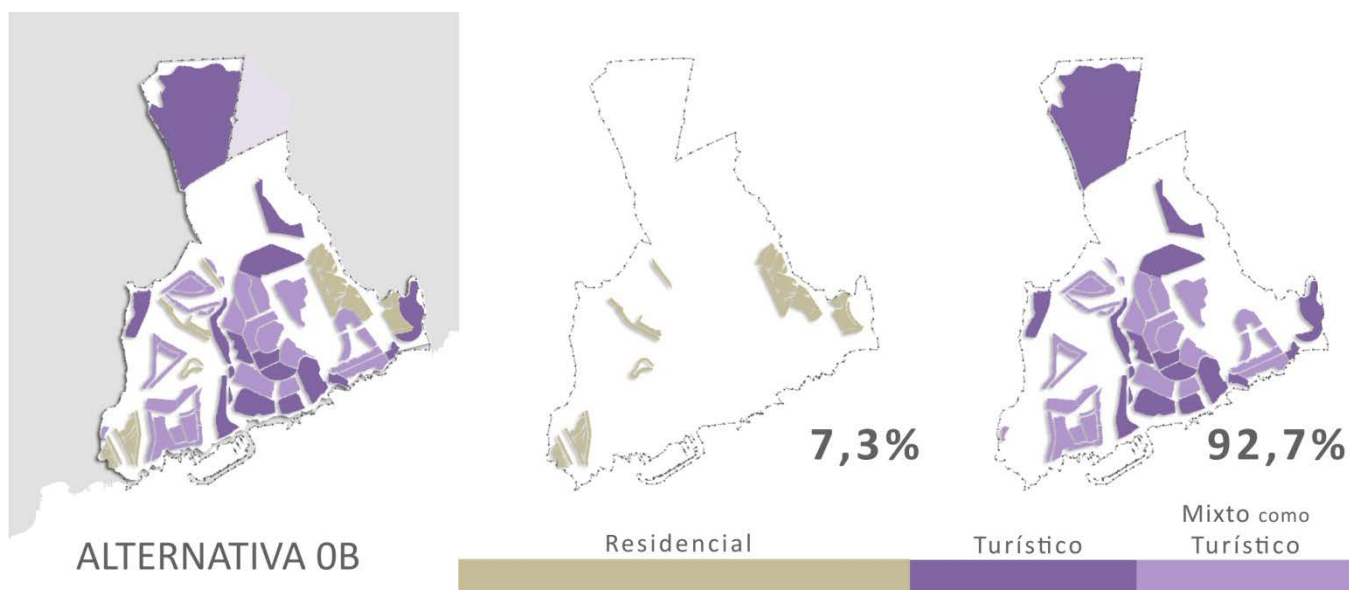
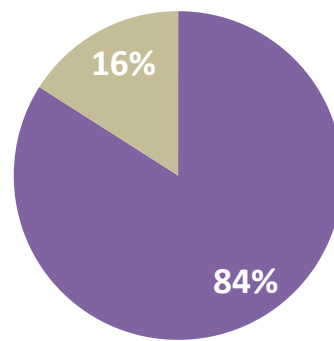


Imagen: Alternativa de ordenación 0 de los usos turísticos y residenciales. Supuesto B. Elaboración: propia

Alternativa 1:

Para determinar la capacidad teórica en este supuesto, se ha considerado la ordenación de los usos turísticos y residenciales propuesta en la alternativa 1 del presente PMMIC.

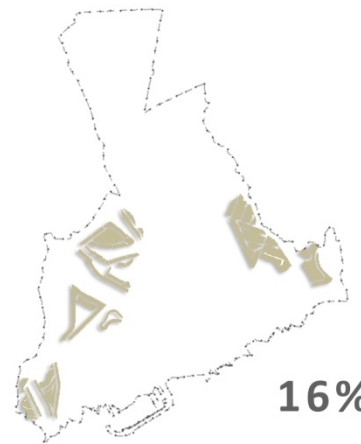


■ Turístico ■ Residencial

Capacidad Poblacional	
Alternativa 1	
Turístico	15.182
Residencial	2.886
Total	18.068

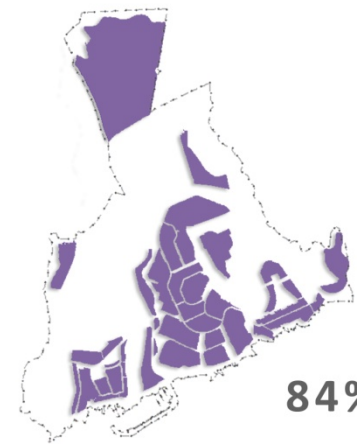


ALTERNATIVA 01



16%

Residencial



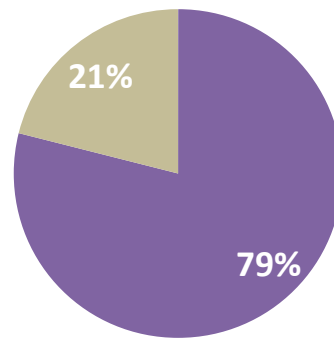
84%

Turístico

Imagen: Alternativa de ordenación 1 de los usos turísticos y residenciales. Elaboración: propia.

Alternativa 2:

Para determinar la capacidad teórica en este supuesto, se ha considerado la ordenación de los usos turísticos y residenciales propuesta en la alternativa 2 del presente PMMIC.



■ Turístico ■ Residencial

Capacidad Poblacional	
Alternativa 2	
Turístico	14.308
Residencial	3.813
Total	18.121

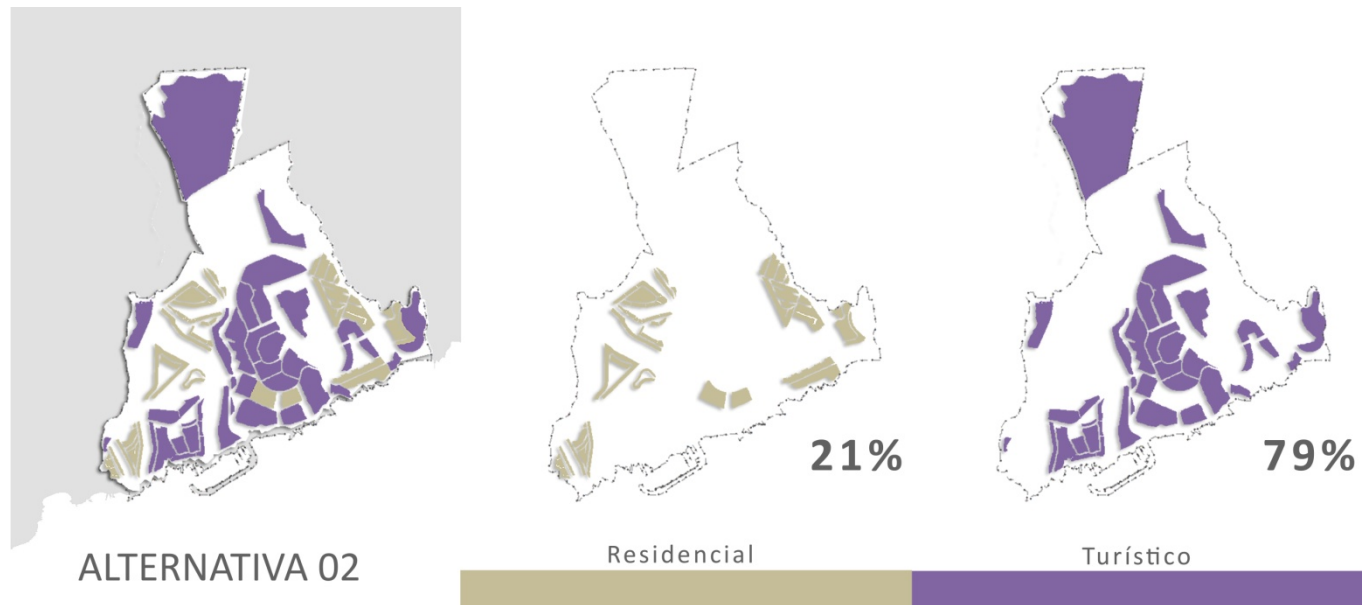
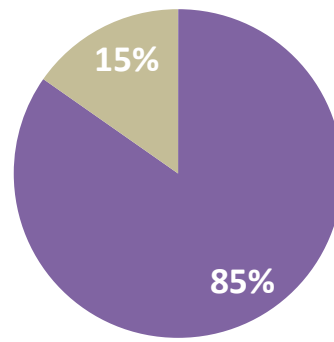


Imagen: Alternativa de ordenación 2 de los usos turísticos y residenciales. Elaboración: propia.

Alternativa 3:

Para determinar la capacidad teórica en este supuesto, se ha considerado la ordenación de los usos turísticos y residenciales propuesta en la alternativa 3 del presente PMMIC.



■ Turístico ■ Residencial

Capacidad Poblacional	
Alternativa 3	
Turístico	15.997
Residencial	2.886
Total	18.883

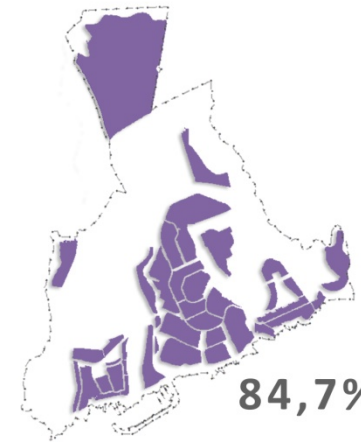


ALTERNATIVA 03



15,3%

Residencial



84,7%

Turístico

Imagen: Alternativa de ordenación 3 de los usos turísticos y residenciales. Elaboración: propia.

El cálculo de la capacidad poblacional, residencial y turística conforme al PTOTT, según los distintos supuestos que incluyen las distintas consideraciones para los usos mixtos, muestran un mayor peso de la capacidad turística respecto a la residencial, situando esta última en una horquilla entre el 7,3% y 21% de la total, sólo aumentando hasta un 50,2% en la consideración del supuesto A de la alternativa cero, en la que todas las parcelas calificadas como mixtas en el ámbito de actuación optaran por materializar el uso residencial. Estos resultados, sitúan Costa San Miguel como un núcleo mayoritariamente turístico, con una capacidad poblacional entre 17.374 y 18.883 habitantes, oscilando la capacidad turística entre 8.653 y 16.682 plazas alojativas, según la alternativa de ordenación. Dentro de este intervalo se encuentra el número de plazas de alojamiento turístico que dispone de autorización previa por parte del Cabildo de Tenerife (9.697 plazas, repartidas en 4.894 plazas autorizadas y 4.803 plazas con autorización previa, de las que 854 plazas se encuentran actualmente en trámite y 3.949 plazas aún no han culminado la tramitación).

El análisis de los resultados según los ámbitos particulares del PTOTT, sitúa la incidencia del uso mixto únicamente en el ámbito 9 (Golf del Sur-Amarilla Golf), ya que esta calificación no se da en el planeamiento vigente de los ámbitos 17 y 18 (San Blas y El Carmen-Amarilla Golf).

Capacidad poblacional, residencial y turística conforme al PTOTT

Ámbitos PTOTT zona turística Litoral de Abona	ALTERNATIVA 00						ALTERNATIVA 01			ALTERNATIVA 02			ALTERNATIVA 03		
	SUPUESTO A			SUPUESTO B			TURÍSTICO	RESIDENCIAL	TOTAL	TURÍSTICO	RESIDENCIAL	TOTAL	TURÍSTICO	RESIDENCIAL	TOTAL
	TURÍSTICO	RESIDENCIAL	TOTAL	TURÍSTICO	RESIDENCIAL	TOTAL									
9. Golf del Sur-Amarilla Golf	4.778	8.400	13.178	12.807	990	13.797	11.307	2.565	13.872	10.433	3.492	13.925	12.122	2.565	14.687
17. San Blas	795	309	1.104	795	309	1.104	795	309	1.104	795	309	1.104	795	309	1.104
18. El Carmen-Amarilla Golf	3.080	12	3.092	3.080	12	3.092	3.080	12	3.092	3.080	12	3.092	3.080	12	3.092
SUB-TOTAL	8.653	8.721	17.374	16.682	1.311	17.993	15.182	2.886	18.068	14.308	3.813	18.121	15.997	2.886	18.883
	TOTAL 17.374			TOTAL 17.993			TOTAL 18.068			TOTAL 18.121			TOTAL 18.883		

Como hemos apuntado, el PTOTT plantea limitaciones a la compatibilidad de los usos residenciales según una capacidad teórica turística mínima con respecto a la capacidad teórica total. Esta limitación en el ámbito 9 (Golf del Sur-Amarilla Golf) se sitúa en un 30% y en los ámbitos 17 y 18 (San Blas y El Carmen-Amarilla Golf) en el 70%. En todos los supuestos de cálculo, incluido el que considera el uso mixto como residencial, se cumplen con estas disposiciones propuestas por el PTOTT:

Cumplimiento de las limitaciones a la compatibilidad de usos por ámbitos según PTOTT

Ámbitos PTOTT zona turística Litoral de Abona	ALTERNATIVA 00		ALTERNATIVA 01		ALTERNATIVA 02		ALTERNATIVA 03		Capacidad Teórica Turística mín.		
	SUPUESTO A		SUPUESTO B		TURÍSTICO %	RESIDENCIAL %	TURÍSTICO %	RESIDENCIAL %			
	TURÍSTICO %	RESIDENCIAL %	TURÍSTICO %	RESIDENCIAL %							
	TURÍSTICO %	RESIDENCIAL %	TURÍSTICO %	RESIDENCIAL %	TURÍSTICO %	RESIDENCIAL %	TURÍSTICO %	RESIDENCIAL %			
103 9. Amarilla Golf	36,26	63,74	92,82	7,18	81,51	18,49	74,92	25,08	82,54	17,46	30% de la capacidad teórica total
17. San Blas	72,01	27,99	72,01	27,99	72,01	27,99	72,01	27,99	72,01	27,99	70% de la capacidad teórica total
18. El Carmen. Amarilla Golf	99,61	0,39	99,61	0,39	99,61	0,39	99,61	0,39	99,61	0,39	
Total Alternativa-Supuesto	TURÍSTICO %	RESIDENCIAL %	TURÍSTICO %	RESIDENCIAL %	TURÍSTICO %	RESIDENCIAL %	TURÍSTICO %	RESIDENCIAL %	TURÍSTICO %	RESIDENCIAL %	
	49,8%	50,2%	92,7%	7,3%	84%	16%	79%	21%	84,7%	15,3%	

8.6 ORDENACIÓN PMMIC

8.6.1 Sistema Costero

El núcleo turístico de Costa San Miguel ha crecido de espaldas al mar, ignorando uno de sus mayores valores y no sabiendo articular las actividades y potencialidades que presenta. Ejemplo de esto es que no se ha ejecutado ninguna playa, habiendo dos en proyecto, o que prácticamente no hay actividades comerciales o de hostelería anudadas a un equipamiento tan importante para el turismo como la Marina San Miguel. De hecho, la falta de tratamiento en algunos tramos del paseo costero y de los espacios libres proyectados en el planeamiento vigente, le restan atractivo a pasear por la zona y más aún a la estancia al aire libre.

Por ello y siguiendo las recomendaciones del PTOTT, desde el PMMIC se pretende fomentar las actuaciones en el litoral, como elemento significativo del ámbito y soporte de las actividades náuticas, prestando especial atención al acondicionamiento y mantenimiento de las playas, la adecuación de los puertos a estas actividades y el cuidado paisajístico del litoral y de cada uno de los elementos que lo conforman. En esta línea y por ser la mejor valorada desde el punto de vista ambiental y socioeconómico, se ha elegido la alternativa 2 para el sistema costero.

De esta forma, se configuraría un paseo costero único, continuo, que conectaría las distintas áreas del ámbito, mejoraría la calidad ambiental y el disfrute del litoral y favorecería la aparición de actividades en primera línea. Además se plantea el acondicionamiento de zonas aptas para el baño y la estancia junto al mar en los lugares más resguardados, mediante intervenciones puntuales y no agresivas con el entorno; así como la ejecución de dos playas, la de San Blas y la de San Salvador (junto a la marina y uno de los accesos al núcleo, lo que la convierte en un punto de atracción para la oferta turística complementaria). De esta manera, la oferta de ocio, bastante escasa actualmente, se vería incrementada y renovada con los nuevos usos lucrativos que podrían implantarse en el ámbito costero, relacionados con el paseo marítimo, ambas playas y la propia marina, lo que generaría un incremento cuantitativo en la calidad del producto turístico de Costa San Miguel así como una puesta en valor del litoral municipal.

SISTEMA COSTERO



Imagen: Propuesta de intervención en el Sistema Costero. Elaboración: Propia.

8.6.2 Sistema de Movilidad

Actualmente, la configuración de la trama urbana con los campos de golf incluidos en las manzanas y gran cantidad de vías acabadas en fondo de saco, además de otras de un solo sentido de circulación, entorpece los desplazamientos de unos sectores a otros, debido a las largas distancias que hay que recorrer. Respecto a las secciones viarias existentes en el núcleo turístico, no hay viales que incluyan carriles running o bici; tampoco existen aceras con ancho suficiente para albergar recorridos peatonales con gran afluencia de usuarios, por lo que el uso del coche se ha hecho indispensable. Del mismo modo los accesos de tráfico rodado a la costa están separados más 500 metros entre sí, por lo que se hace necesario actuar para cumplir el artículo 28.2 de la Ley de Costas. Se ha escogido la alternativa 2, ya que es la que mejor se adapta a estas carencias del núcleo.

SISTEMA MOVILIDAD



Imagen: Propuesta de intervención en el Sistema de Movilidad. Elaboración: Propia.

8.6.3 Sistema de Bienestar

Debido a la carencia tan importante de espacios libres públicos, incluso de los espacios libres de protección (tanto por su escasa ejecución como por el tratamiento deficiente que se les ha dado o porque están siendo usados de forma privada), unido a la inexistencia de una oferta atractiva de actividades (ni siquiera deportivas, con la salvedad del golf y la marina), se hace necesaria una fuerte intervención en Costa San Miguel, por un lado para dotarla de espacios de actividad y descanso, en especial al aire libre, y por otro, de una imagen de marca distintiva y potente que favorezca su reconocimiento y promoción, al tiempo que se mejore la calidad ambiental.

Por otra parte, la configuración de la trama urbana con los campos de golf incluidos en las manzanas y gran cantidad de vías acabadas en fondo de saco, además de otras de un solo sentido de circulación (incluyendo alguna estructurante), dificulta los desplazamientos de unas áreas a otras, incluso de unas urbanizaciones a otras, debido a las largas distancias que hay que recorrer. En cuanto a las secciones viarias del núcleo turístico, a día de hoy no existen viales que incluyan carriles running o

bici; tampoco existen aceras con el ancho suficiente para provocar recorridos peatonales con gran afluencia de usuarios. Por ello el uso del coche se ha hecho imprescindible.

Partiendo de esta situación, teniendo en cuenta los criterios y objetivos, siguiendo las líneas estratégicas y tras una reflexión de su futuro como producto turístico; se ha optado por la alternativa 2, ya que es la que se adecúa mejor a las necesidades del ámbito. Esta alternativa aúna los nuevos modos de usar el sistema viario del núcleo turístico con una serie de espacios libres aledaños que conforman una red que abarca todo el ámbito, dotándolo de lugares de esparcimiento, descanso y actividad y de un lenguaje identificativo de Costa San Miguel, tal y como se ha definido en las líneas estratégicas.

Estos espacios, con diversos destinos eminentemente volcados en el turismo de deporte y familia (siguiendo los criterios del PTOTT) y favoreciendo el teletrabajo, esponjan la trama urbana edificada y facilitan, al mismo tiempo, los flujos peatonales y ciclistas hacia la zona costera, mientras dotan de calidad el paisaje urbano (incluyendo sus límites), transmitiendo los valores naturales y ambientales del núcleo y protegiendo los recursos naturales.

SISTEMA BIENESTAR



Imagen: Propuesta de intervención en el Sistema de Bienestar. Elaboración: Propia.

8.6.4 Sistema de Actividad

Una de las carencias detectadas en el ámbito de este PMMIC es la falta de equipamientos que fomenten la actividad complementaria del uso turístico en la zona. Por esta razón, se ha considerado aumentar al máximo posible la oferta de actividad complementaria. Para ello es necesario contar, no sólo con las parcelas que ya contemplaban tal uso como principal en el planeamiento y que no ha sido desarrollado, sino también con las parcelas de uso turístico capaces de albergar usos complementarios que generen un centro de actividad. Tras la evaluación ambiental y socioeconómica realizada a cada una de las alternativas de ordenación, se ha optado por elegir la alternativa que concentra mayor número de parcelas con uso de equipamiento complementario: la Alternativa 2.

Tal y como se ha explicado anteriormente en las Alternativas de Ordenación, en el Sistema de Actividad se han detectado aquellas parcelas que bien por su uso o ubicación, son susceptibles de albergar usos privados complementarios del núcleo turístico. Para la ordenación pormenorizada de las mismas, se ha partido del uso y de los parámetros urbanísticos establecidos por el planeamiento vigente. De este modo, se pretende potenciar, bien desde la renovación de la edificación existente, o bien desde la promoción de los usos complementarios, el uso de actividad, de tal modo que coexista con el uso turístico del ámbito.

Tras el análisis de las parcelas incluidas en las diferentes Alternativas, se ha comprobado que la calificación urbanística y los parámetros asignados por el planeamiento vigente en las parcelas contenidas en la Alternativa 0 y en aquellas que únicamente se contemplan en la Alternativa 2 permiten materializar el objetivo del PMMIC y no necesitan ser modificados (parcelas con uso principal comercial y usos comerciales existentes situados en planta baja de edificios), o bien su materialización no depende de la ordenación del PMMIC por necesitar de concesiones administrativas (la Marina de San Miguel y puestos de restauración situados en las playas o en primera línea de costa). En estas parcelas no es necesario intervenir y, por tanto, se han excluido del Anexo I a la Memoria, Fichero de Intervenciones; incluyéndose sólo aquellas parcelas en las que se fomenta el uso complementario (parcelas que se añaden en la Alternativa 1, incluidas también en la Alternativa 2, pero no en la Alternativa 0).

En estas parcelas, con uso principal turístico, se ha partido de la premisa de fomentar en la planta baja el uso complementario, de tal modo que pueda dar servicio, no sólo al establecimiento

turístico, sino también al núcleo turístico. De esta forma, se potencia el uso público del eje viario formado por la calle La Marina y la calle María de los Ángeles Ascanio Cullen, el cual desemboca en el Puerto Deportivo La Marina de San Miguel.

Se ha comprobado si la edificabilidad establecida por el planeamiento en cada una de estas parcelas, admite establecer el uso complementario en la planta baja (agotando la máxima ocupación permitida), y si es necesario modificar sus parámetros urbanísticos. Además, se ha introducido en el cálculo el parámetro de estándar de superficie construida necesaria por plaza alojativa, de tal modo que se garantice también el uso turístico. Teniendo en cuenta que se trata de parcelas donde el uso alojativo aún no ha sido establecido (parcelas vacantes o mixtas), el cálculo se ha realizado con el estándar correspondiente a la modalidad hotelera de categoría 5* (artículo 4 de la Ley 2/2013 y modalidad preferente del PMMIC).

El resultado, es que tiene cabida el uso complementario en planta baja, con la máxima ocupación permitida, por lo que no es necesario modificar los parámetros urbanísticos de las mismas y por tanto se puede materializar la ordenación propuesta por este PMMIC para el Sistema de Actividad.

SISTEMA ACTIVIDAD



Imagen: Propuesta de intervención en el Sistema de Actividad. Elaboración: Propia.

Fichero de intervenciones

En el Fichero de Intervenciones del Sistema de Actividad se han incluido únicamente aquellas parcelas donde el PMMIC promueve la ejecución del uso complementario, siendo esta calificación parte de la ordenación pormenorizada de este PMMIC.

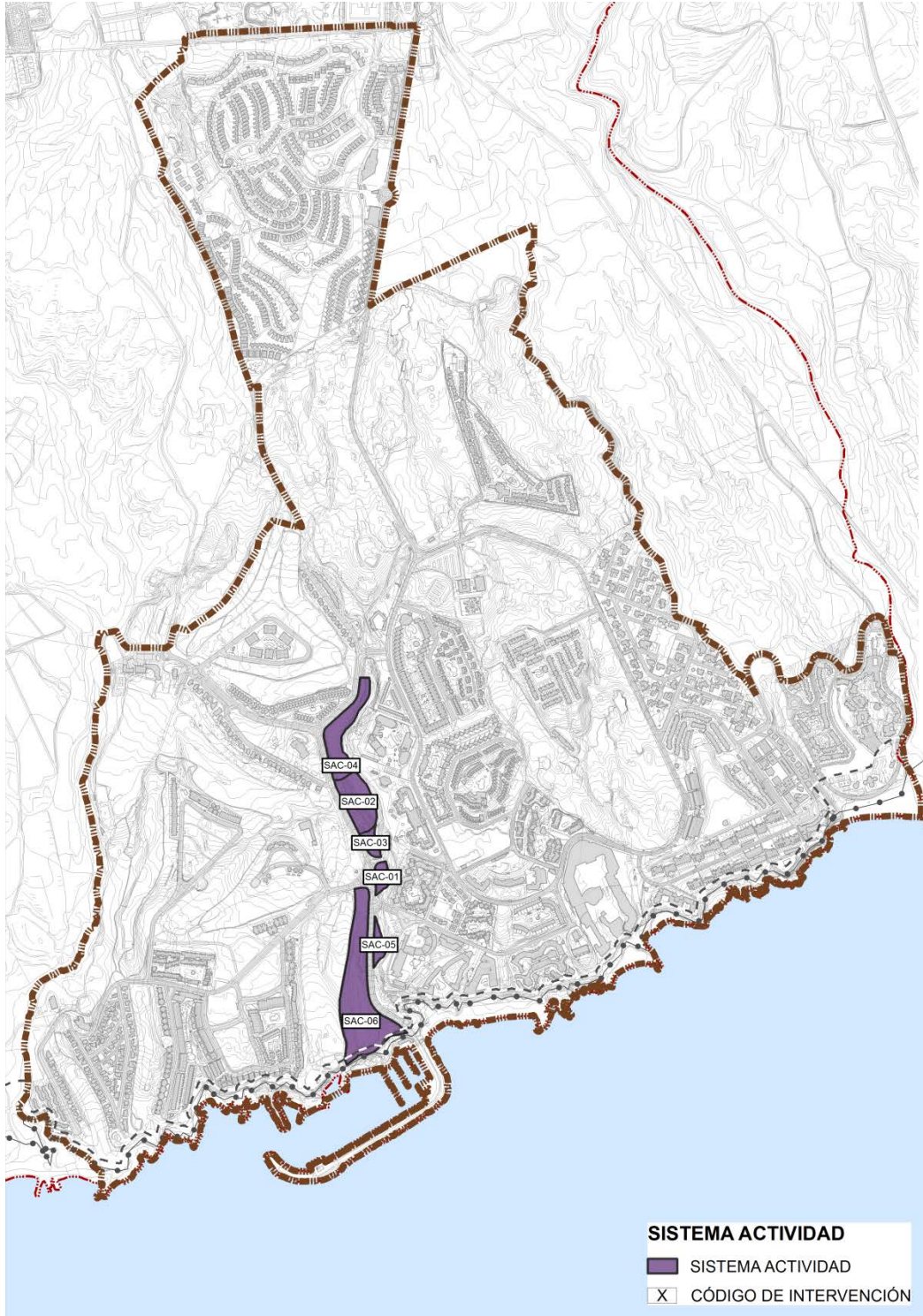
CÓDIGO SISTEMA ACTIVIDAD	NOMBRE ESTABLECIMIENTO	USO PRINCIPAL	USO COMPLEMENTARIO
SAC-01	Parcela 6B PP Amarilla	Turístico	*
SAC-02	Parcela 10B PP Amarilla	Turístico	*
SAC-03	Parcela 10C PP Amarilla	Turístico	*
SAC-04	Parcela 10A PP Amarilla	Turístico	*
SAC-05	Parcela 6A PP Amarilla	Turístico	*
SAC-06	Parcela 5 PP Amarilla	Turístico	*

* Los usos complementarios que se consideran compatibles son los de restaurantes, bares, cafeterías, salas de fiesta y discotecas.

En cada una de las parcelas se ha calculado la superficie construida máxima estimada para cada uso establecido. Para ello, se establece la hipótesis de que se agota la ocupación máxima para el uso complementario en planta baja, destinándose el resto de la superficie construida para el uso principal turístico.

CODIGO SISTEMA ACTIVIDAD	NOMBRE ESTABLECIMIENTO	SUP PARCELA PLANEAM (m ²)	EDIFICABILIDAD PLANEAM (m ² /m ²)	SUP CONST MÁXIMA (m ²)	OCUPACIÓN PLANEAM (%)	SUP CONST USO COMP (m ²)	SUP CONST USO PPAL (m ²)
SAC-01	Parcela 6B PP Amarilla	2.501,00	1,40	3.501,40	40	1.000,40	2.501,00
SAC-02	Parcela 10B PP Amarilla	10.640,00	1,40	14.896,00	40	4.256,00	10.640,00
SAC-03	Parcela 10C PP Amarilla	2.943,00	1,10	3.237,30	40	1.177,20	2.060,10
SAC-04	Parcela 10A PP Amarilla	12.337,00	1,10	13.570,70	40	4.934,80	8.635,90
SAC-05	Parcela 6A PP Amarilla	2.064,00	1,40	2.889,60	40	825,60	2.064,00
SAC-06	Parcela 5 PP Amarilla	29.961,00	1,40	41.945,40	40	11.984,40	29.961,00

En la siguiente imagen se identifican las parcelas que conforman el Sistema de Actividad con su correspondiente codificación:



8.6.5 Sistema Alojativo

Uno de los objetivos que este PMMIC plantea, además de la especialización de usos, es el fomento del uso turístico y la vinculación del mismo a la costa y al uso deportivo mayoritario del ámbito, reservando el interior del ámbito para el uso residencial. Tras la evaluación ambiental y socioeconómica realizada, se ha optado por elegir aquella alternativa que da preferencia al uso turístico y que además potencia las parcelas con dicho uso ligado al deportivo: Alternativa 3.

El Sistema Alojativo está formado por aquellas parcelas turísticas y mixtas en el planeamiento, en las que el PMMIC realiza una especialización de usos (Alternativa 3).

A. Especialización de usos

La especialización de usos del PMMIC se ha realizado en base al art. 25.1 de la Ley 2/2013:

“(...) los planes de modernización, mejora e incremento de la competitividad, dividirán en recintos de intervención el suelo turístico donde coexistan usos turísticos y residenciales, bien por residencialización de establecimientos turísticos, bien porque el planeamiento anterior permitía indistintamente ambos usos, con objeto de encauzar su especialización en áreas de uso turístico exclusivo, de uso residencial exclusivo, o de compatibilidad. Al propio tiempo se programarán los plazos, medidas de compensación y condiciones en que deben llevarse a cabo los cambios desde el uso efectivo al asignado, y el régimen en situación legal de consolidación o de fuera de ordenación aplicable a los establecimientos turísticos que no se adapten a los cambios de uso”.

El artículo 3.c) expone que, entre otros, es finalidad de la citada Ley: *“Evitar y en su caso reconducir la residencialización de las áreas turísticas”*. Es por tanto, éste uno de los objetivos de la ordenación pormenorizada del PMMIC, por lo que en la Alternativa elegida se ha dado preferencia al uso principal turístico.

A.1 Uso turístico

La especialización del uso turístico se ha realizado en aquellas parcelas mixtas en el planeamiento vigente, susceptibles de albergar el uso principal turístico, bien por la tipología edificatoria, por la estructura parcelaria, o por su ubicación en la trama urbana; también se han mantenido aquellas parcelas calificadas como turísticas en el planeamiento vigente. Las parcelas calificadas como turísticas por este PMMIC son las siguientes:

CÓDIGO INTERVENCIÓN	CÓDIGO DE PARCELA DEL PLANEAMIENTO	USO PRINCIPAL PLANEAM	USO PRINCIPAL PMMIC
S-AL01	Parcela H-1 del Plan Parcial Golf del Sur	Turístico	Turístico
S-AL02	Parcela H-2 del Plan Parcial Golf del Sur	Turístico	Turístico
S-AL03	Parcela H-4 del Plan Parcial Golf del Sur	Turístico	Turístico
S-AL04	Parcela A-11 del Plan Parcial Golf del Sur	Mixto	Turístico
S-AL05	Parcela AH+A1 del Plan Parcial Golf del Sur	Mixto	Turístico
S-AL06	Parcela A-4 del Plan Parcial Golf del Sur	Mixto	Turístico
S-AL07	Parcela AH-1 del Plan Parcial Golf del Sur	Turístico	Turístico
S-AL08	Parcela B-4 del Plan Parcial Golf del Sur	Mixto	Turístico
S-AL09	Parcela HCG del Plan Parcial Golf del Sur	Turístico	Turístico
S-AL10	Parcela H1 del Plan Parcial San Blas	Turístico	Turístico
S-AL11	Parcelas A-2 y A-3 del Plan Parcial Golf del Sur	Mixto	Turístico
S-AL12	Parcela A-1 del Plan Parcial Golf del Sur	Mixto	Turístico
S-AL13	Parcela A-9 del Plan Parcial Golf del Sur	Mixto	Turístico
S-AL14	Parcela H-5 del Plan Parcial Golf del Sur	Turístico	Turístico
S-AL15	Parcela A-10 del Plan Parcial Golf del Sur	Mixto	Turístico
S-AL16	Parcela del Plan Parcial SU.T.2	Turístico	Turístico
S-AL17	Parcela B-3 del Plan Parcial Golf del Sur	Mixto	Turístico
S-AL18	Parcela B-2 del Plan Parcial Golf del Sur	Mixto	Turístico
S-AL19	Parcela CCV del Plan Parcial Golf del Sur	Turístico	Turístico
S-AL20	Parcela B-5 del Plan Parcial Golf del Sur	Mixto	Turístico
S-AL21	Parcela e7 del Plan Parcial Amarilla Golf	Tur/Deport	Tur/Deport
S-AL22	Parcelas 4H, 4I y 4L del Plan Parcial Amarilla Golf	Mixto	Turístico
S-AL23	Parcela 7A del Plan Parcial Amarilla Golf	Mixto	Turístico
S-AL24	Parcela H-3 del Plan Parcial Golf del Sur	Turístico	Turístico

S-AL25	Parcela H-2 del Plan Parcial Golf del Sur	Turístico	Turístico
S-AL26	Parcelas 4P, 4Q y 4S del Plan Parcial Amarilla Golf	Mixto	Turístico
S-AL27	Parcela 4X del Plan Parcial Amarilla Golf	Mixto	Turístico
S-AL28	Parcela B-1 del Plan Parcial Golf del Sur	Mixto	Turístico
S-AL29	Parcela ZD del Plan Parcial Golf del Sur	Tur/Deport	Tur/Deport
S-AL30	Parcelas 4Y y 4Z del Plan Parcial Amarilla Golf	Mixto	Turístico
S-AL31	Parcela A-6 del Plan Parcial Golf del Sur	Mixto	Turístico
S-AL32	Parcela 4A del Plan Parcial Amarilla Golf	Mixto	Turístico
S-AL33	Parcela 4B del Plan Parcial Amarilla Golf	Mixto	Turístico
S-AL34	Parcela 4D del Plan Parcial Amarilla Golf	Mixto	Turístico
S-AL35	Parcela 4E del Plan Parcial Amarilla Golf	Mixto	Turístico
S-AL36	Parcelas 4F, 4G, 4J y 4K del Plan Parcial Amarilla Golf	Mixto	Turístico
S-AL37	Parcela 4U del Plan Parcial Amarilla Golf	Mixto	Turístico
S-AL38	Parcelas 4R y 4T del Plan Parcial Amarilla Golf	Mixto	Turístico
S-AL39	Parcela 4C del Plan Parcial Amarilla Golf	Mixto	Turístico
S-AL40	Parcelas 4Ñ y 4RR del Plan Parcial Amarilla Golf	Mixto	Turístico
S-AL41	Parcela 4W del Plan Parcial Amarilla Golf	Mixto	Turístico
S-AL42	Parcela 10B del Plan Parcial Amarilla Golf	Turístico	Turístico
S-AL43	Parcela AH-2 del Plan Parcial Golf del Sur	Turístico	Turístico
S-AL44	Parcela A-5 del Plan Parcial Golf del Sur	Mixto	Turístico
S-AL45	Parcela A-14 del Plan Parcial Golf del Sur	Mixto	Turístico
S-AL46	Parcela B-6 (Norte) del Plan Parcial Golf del Sur	Mixto	Turístico
S-AL47	Parcela B-6 (Sur) del Plan Parcial Golf del Sur	Mixto	Turístico
S-AL48	Parcela 5 del Plan Parcial Amarilla Golf	Turístico	Turístico
S-AL49	Parcela 4N del Plan Parcial Amarilla Golf	Mixto	Turístico
S-AL50	Parcela 4M del Plan Parcial Amarilla Golf	Mixto	Turístico
S-AL51	Parcela 7B del Plan Parcial Amarilla Golf	Mixto	Turístico
S-AL52	Parcela 4O del Plan Parcial Amarilla Golf	Mixto	Turístico
S-AL53	Parcela 4V del Plan Parcial Amarilla Golf	Mixto	Turístico
S-AL54	Parcela 6B del Plan Parcial Amarilla Golf	Turístico	Turístico
S-AL55	Parcela 10C del Plan Parcial Amarilla Golf	Turístico	Turístico
S-AL56	Parcela 10A del Plan Parcial Amarilla Golf	Turístico	Turístico
S-AL57	Parcela 6A del Plan Parcial Amarilla Golf	Turístico	Turístico
S-AL58	Parcela AH-2 NORTE del Plan Parcial Golf del Sur	Turístico	Turístico

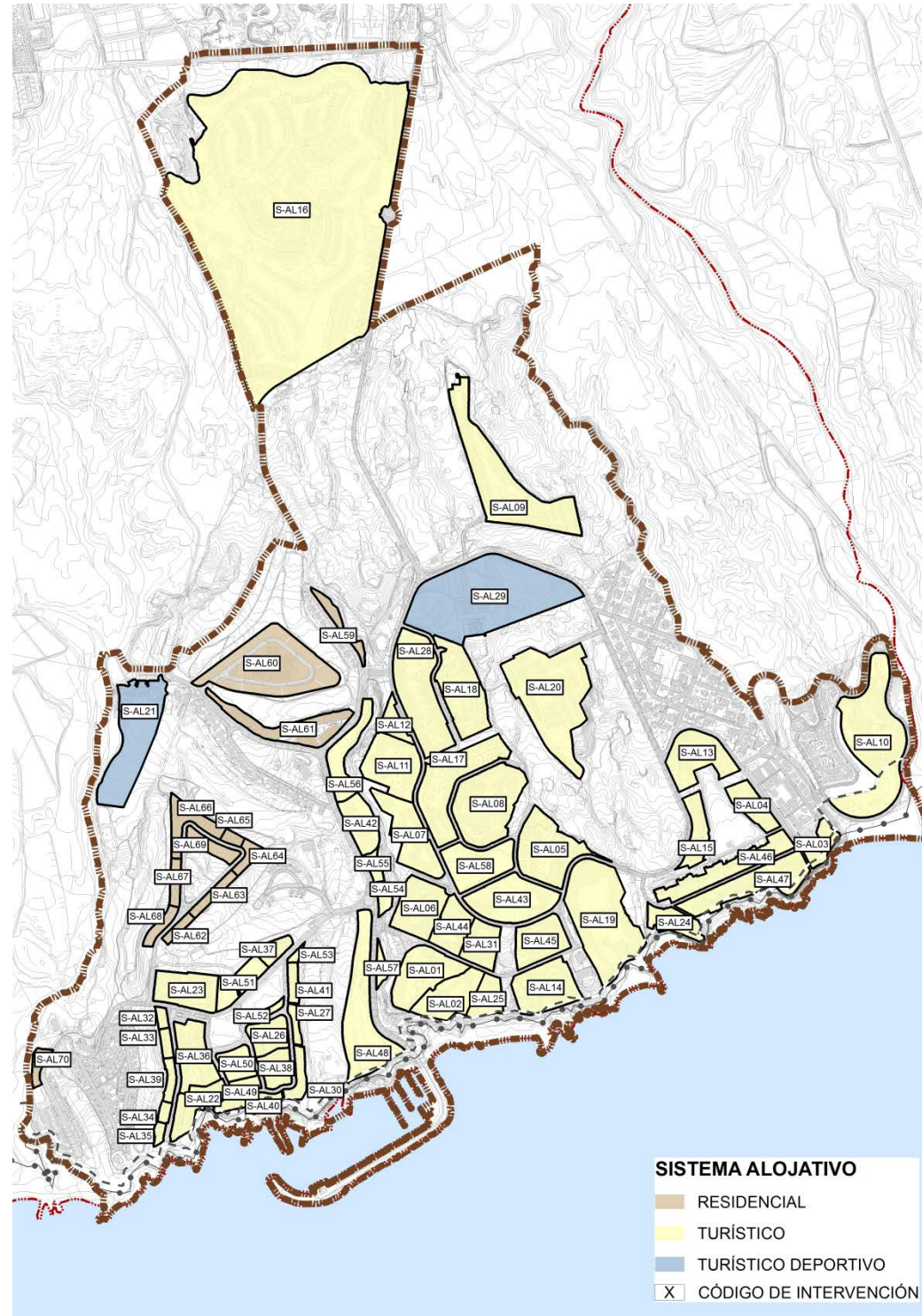
A.2 Uso residencial

La especialización del uso residencial se ha realizado sobre 12 parcelas calificadas como mixtas en el planeamiento vigente, que se encuentran ocupadas por tipologías edificatorias propias del uso residencial o se encuentran insertadas en la trama urbana donde el uso predominante es el residencial.

La ordenación pormenorizada del PMMIC sobre este grupo de parcelas, únicamente hace referencia al uso principal de la misma, respetándose los parámetros urbanísticos de la ordenación pormenorizada del planeamiento vigente, los cuales se recogen en el documento Anexo Fichero de Intervenciones.

CÓDIGO INTERVENCIÓN	CÓDIGO DE PARCELA PLANEAMIENTO	USO PRINCIPAL PLANEAMIENTO	USO PRINCIPAL PMMIC
S-AL59	Parcela 15 del Plan Parcial de Amarilla Golf	Mixto	Residencial
S-AL60	Parcela 13 del Plan Parcial de Amarilla Golf	Mixto	Residencial
S-AL61	Parcela 12 del Plan Parcial de Amarilla Golf	Mixto	Residencial
S-AL62	Parcela 8G del Plan Parcial de Amarilla Golf	Mixto	Residencial
S-AL63	Parcela 8F del Plan Parcial de Amarilla Golf	Mixto	Residencial
S-AL64	Parcela 8E del Plan Parcial de Amarilla Golf	Mixto	Residencial
S-AL65	Parcela 8D del Plan Parcial de Amarilla Golf	Mixto	Residencial
S-AL66	Parcela 8C del Plan Parcial de Amarilla Golf	Mixto	Residencial
S-AL67	Parcela 8B del Plan Parcial de Amarilla Golf	Mixto	Residencial
S-AL68	Parcela 8A del Plan Parcial de Amarilla Golf	Mixto	Residencial
S-AL69	Parcela 8H del Plan Parcial de Amarilla Golf	Mixto	Residencial
S-AL70	Parcela 1 del Plan Parcial de Amarilla Golf	Mixto	Residencial

En la siguiente imagen se identifican las parcelas del Sistema Alojativo sobre las que el PMMIC realiza una especialización de usos y su correspondiente codificación:





B. La ordenación pormenorizada del PMMIC referida a la Ley 2/2013

La ordenación pormenorizada de las parcelas calificadas como turísticas por el PMMIC, se ha realizado conforme a la Ley 2/2013:

B.1 Aplicación del capítulo II

El capítulo II de la Ley 2/2013 contempla los artículos que son de aplicación en aquellas parcelas calificadas como turísticas, en las que exista un establecimiento turístico autorizado. Los artículos incluidos en este capítulo desarrollan los incentivos a los que podrán acogerse aquellos establecimientos que se sometan a una renovación edificatoria:

- Incentivos en edificabilidad
- Incentivos en materia de densidad de parcela
- Incentivos en forma de plazas adicionales
- Incentivos económicos y fiscales

En el Sistema Alojativo de este PMMIC se incluyen 13 parcelas donde existen establecimientos turísticos que tienen regularizada la actividad conforme a la legislación sectorial turística.

Se entiende como establecimiento turístico *“los establecimientos de alojamiento, en sus distintas modalidades y categorías, definidos en la normativa sectorial (...)”*, tal y como especifica el artículo 2.c) de la Ley 2/2013. A su vez, el 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, define en su artículo 2.a) como 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 turísticos, acompañados o no de otros servicios complementarios”*.

El PMMIC tiene como uno de sus objetivos de ordenación la renovación de la oferta turística, por lo que la ordenación pormenorizada se ha realizado, preferiblemente, en base al capítulo II de la Ley

2/2013. De este modo se pretende promover la renovación edificatoria de los establecimientos turísticos autorizados existentes.

B.2 Aplicación de la disposición transitoria 3ª

“Las plazas de alojamiento de cualquier tipología que no cuenten con la autorización prevista en el artículo 24 de la Ley 7/1995, de 6 de abril, de Ordenación del Turismo en Canarias y que constituyan una unidad o se integren en edificaciones que acrediten haber sido construidos conforme a licencia municipal de obras no anuladas obtenida con anterioridad a la entrada en vigor de la Ley 6/2001, de 23 de julio, de Medidas urgentes en materia de ordenación del territorio y del turismo de Canarias, podrán obtener autorización, a fin de su incorporación a la explotación turística, acreditando el cumplimiento de los requisitos de ordenación de la actividad turística exigidos en el Reglamento de la Actividad Turística de Alojamiento aprobado por Decreto 142/2010, de 4 de octubre, o normativa que lo haya de sustituir y que se encuentre vigente al tiempo de la solicitud. No obstante se les exigirá como requisito para la autorización el cumplimiento de los estándares turísticos que les fueran exigibles, en su caso, al tiempo en que debieron de obtener, aquellos establecimientos, la correspondiente autorización previa, si bien el estándar de densidad mínimo de parcela podrá reducirse, como máximo en un 10%, pudiendo llegar hasta 45 metros por plaza, sin que les sea aplicable a las villas lo previsto en el artículo 22 de esta ley.

(...)”

Esta disposición les será de aplicación a todos aquellos establecimientos turísticos que cuenten con plazas autorizadas y quieran incorporar a la explotación turística el total de las plazas alojativas que les corresponden por el estándar de densidad aplicable. Estos establecimientos renunciarían por tanto a los incentivos contemplados en el capítulo II de la Ley 2/2013.



B.3 Aplicación de la disposición transitoria 4ª

La disposición Transitoria 4ª de la Ley 2/2013 es de aplicación en aquellas parcelas en donde existe la actividad turística no regularizada, o no se ha completado la tramitación de la actividad conforme a los requisitos legalmente establecidos.

“En el plazo máximo de un año a partir de la entrada en vigor de la presente ley, podrán presentarse proyectos de renovación referidos a aquellas edificaciones de alojamiento turístico existentes en suelos turísticos que dispusieren de licencia municipal de obras no anulada, anterior a la entrada en vigor de la Ley 6/2001, de 23 de julio, de Medidas urgentes en materia de ordenación del territorio y del turismo de Canarias. Estos establecimientos de alojamiento turístico podrán ser autorizados a obras de renovación, siempre que cumplan con el mínimo de inversión por plaza que se establece en el anexo de la presente ley, con los requisitos de ordenación de la actividad turística exigidos en el Reglamento de la Actividad Turística de Alojamiento aprobado por Decreto 142/2010, de 4 de octubre, o normativa que lo haya de sustituir y que se encuentre vigente al tiempo de la solicitud y con los estándares turísticos que les sean exigibles, en función de su categoría, por la normativa de establecimientos de alojamiento turístico vigente al tiempo de la solicitud y siempre que las obras de renovación sean ejecutadas en el plazo de un año desde la aprobación del proyecto de renovación presentado.

Los proyectos de renovación a que se refiere esta disposición no darán derecho a obtener ningún incentivo de los regulados en la presente ley.

(...)”

Teniendo en cuenta que la mayoría de las edificaciones detectadas sin uso especializado son anteriores al año 2001, se prevén proyectos de renovación en base a esta disposición en la mayoría de los establecimientos (suponiendo que éstos tienen uso turístico no autorizado y cuentan con licencia municipal de obras no anulada anterior a la Ley 6/2001), con lo cual se cumpliría el objeto del presente PMMIC.

La densidad de estas parcelas será la resultante de la aplicación del estándar de densidad máxima que le corresponda a cada una de ellas, y la capacidad alojativa que le permita la materialización de los parámetros urbanísticos establecidos por el planeamiento vigente.

Se han detectado 5 parcelas que albergan edificaciones donde se está llevando a cabo la actividad turística y que han iniciado la tramitación de la misma (por lo que cuentan con la autorización previa), pero que no han culminado dicho trámite:

CODIGO INTERVENCION	NOMBRE ESTABLECIMIENTO	MODALIDAD	TIPOLOGÍA	CATEGORÍA	PLAZAS DE ALOJ TRAMIT
S-AL14	Apartahotel Santa Barbara Golf and Ocean Club	HO	HO	2*	558
S-AL15	Terrazas La Paz	EX	AP	3*	230
S-AL16	Atlantic	EX	AP	4*	2.998
S-AL18	Apartamentos Las Adelfas II	EX	AP	1*	296
S-AL19	Dorint Canarias (En Construcción)	HO	HO	5*	736

De estas cinco edificaciones, dos de ellas han iniciado el proceso de regulación de la actividad turística, pero éste no ha sido culminado. Es el caso de Aparthotel Santa Bárbara Golf and Ocean Club (parcela H-5 del PP Golf del Sur) y Apartamentos Las Adelfas II (parcela B-2 del PP Golf del Sur).

B.4 Aplicación del artículo 4

El artículo 4. de la Ley 2/2013 regula el otorgamiento de nuevas autorizaciones previas para la actividad turística. En su apartado 2, establece los criterios para los nuevos establecimientos turísticos:

“2. En concordancia con lo dispuesto en el apartado anterior solo serán otorgadas autorizaciones previas para plazas de alojamiento turístico en Lanzarote, Fuerteventura, Gran Canaria y Tenerife, como requisito necesario para las consiguientes licencias urbanísticas, cuando tengan por objeto la nueva implantación de establecimientos alojativos en los siguientes casos:

a) Establecimientos hoteleros con categoría de cinco estrellas o superior



(...)

c) Establecimientos extrahoteleros, siempre que el planeamiento territorial no los prohíba expresamente, exigiéndose para los apartamentos la categoría de cinco estrellas o superior.

(...)

e) Los establecimientos de alojamiento, en cualquier modalidad y tipología, que habiendo contado con autorización previa, hubiesen cesado en su actividad y que en el marco del planeamiento y de un plan de modernización turística pretendan renovarse con la finalidad de retomar la misma.

(...)”

El artículo 4 de la Ley 2/2013 es de aplicación en aquellas parcelas donde el uso principal existente no es turístico, a pesar de estar calificadas como tal:

- Uso residencial existente: se admite la consolidación de tal uso en base al artículo 7 de la Normativa del presente PMMIC. No obstante, en caso de optar a desarrollar el uso turístico, en ellas sólo se podrán autorizar plazas alojativas en establecimientos hoteleros o extrahoteleros de categoría igual o superior a 5* (art.4.2 de la Ley 2/2013).
- Parcelas vacantes calificadas por el PMMIC como turísticas: sólo se podrán autorizar plazas alojativas en establecimientos hoteleros o extrahoteleros de categoría igual o superior a 5* (art.4.2).
- Cese de la actividad turística: aquellos establecimientos que se hayan dado de baja parcialmente o totalmente de la actividad turística, podrán volver a optar a las plazas alojativas que tenían autorizadas, siempre y cuando se sometan a un proyecto de renovación [art. 4.2.e)]. El establecimiento Bungalows Fairway Village (parcela B-5


del Plan Parcial de Golf del Sur) ha cesado la actividad y ha dado de baja las 135 plazas alojativas que tenía autorizadas (ver punto Situaciones Singulares del siguiente apartado). Los establecimientos Apartamentos Parque Albatros y Apartamentos Green Park (parcelas A-4, y A-2 y A-3 del PP Golf del Sur), a pesar de seguir de alta en la actividad, han dado de baja 48 y 90 plazas respectivamente.

B.5 Estándar de densidad aplicable

El estándar de densidad correspondiente a cada una de las parcelas calificadas como turísticas con establecimiento turístico autorizado, se establece en el artículo 12.b) de la Ley 2/2013, ya que es objeto del presente PMMIC fomentar los proyectos de renovación por medio de incrementos de edificabilidad:

“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: (...) 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 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:

- I. Establecimientos con un estándar actual superior a 60 metros cuadrados por plaza. Se aplicaría como límite mínimo esta cifra.*
- II. Establecimientos con un estándar actual comprendido entre 50 y 60 metros cuadrados por plaza. Se admitiría como límite mínimo la de 50 metros cuadrados por plaza.*
- III. Establecimientos con un estándar actual inferior a 50 metros cuadrados por plaza. No se admitiría aumentar el número de plazas actuales.”*



Las plazas de la autorización previa corresponden a la sumatoria de las plazas que se encuentran de alta y aquellas que se han dado de baja.

El estándar de las parcelas sin actividad turística se regula en el artículo 35 de la Ley 7/1995 y en el artículo 5 del Decreto 10/2001:

“El estándar mínimo de densidad del suelo turístico no podrá ser inferior a 60 metros cuadrados de superficie mínima de parcela neta por plaza alojativa y a éste se someterán las autorizaciones previas de los establecimientos de alojamiento turístico.”

El artículo 13.1 de la Ley 2/2013 regula los incentivos en forma de plazas adicionales y expone que:

“1. La renovación edificatoria de un establecimiento de alojamiento que cumpla el mínimo de inversión por plaza que se establece en el cuadro que aparece en el anexo de esta ley y en sus sucesivas actualizaciones, 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.”


La capacidad alojativa del PMMIC se ha calculado en base a estas limitaciones. Por tanto, como el PMMIC ha establecido la renovación edificatoria con aumento de al menos una categoría en los establecimientos turísticos, se ha limitado el aumento máximo de la capacidad al 50% en todos los establecimientos.

En base a la regulación establecida, se estiman los siguientes estándares en las parcelas calificadas como turísticas dentro del ámbito de ordenación:

- Parcelas con establecimiento turístico autorizado y que quieran optar a los incentivos derivados de la renovación edificatoria:

- a. Con estándar actual inferior a $50 \text{ m}_s^2/\text{pz}$: no se permite aumentar plazas y se reconoce las plazas máximas autorizadas. El estándar de densidad es el resultante de dividir la superficie de parcela entre las plazas alojativas autorizadas.
 - b. Con estándar actual entre $50 \text{ m}_s^2/\text{pz}$ y $60 \text{ m}_s^2/\text{pz}$: se aplica el estándar de densidad de $50 \text{ m}_s^2/\text{pz}$.
 - c. Con estándar actual superior a $60 \text{ m}_s^2/\text{pz}$: se aplica el estándar de densidad de $60 \text{ m}_s^2/\text{pz}$.
- Parcela que ha contado con autorización previa pero se ha dado de baja de la actividad turística: se reconoce las plazas alojativas que tenía autorizadas. Por tanto, el estándar de densidad será el resultante de dividir la superficie de parcela entre las plazas alojativas autorizadas.
 - Parcelas con autorización previa que no han culminado la tramitación para poder ejercer la actividad turística: se reconoce las plazas alojativas que contempla la autorización previa. Por tanto, el estándar de densidad será el resultante de dividir la superficie de parcela entre las plazas alojativas autorizadas.
 - Parcelas sin establecimiento turístico autorizado, sin uso especializado y parcelas vacantes: se aplica el estándar de densidad de $60 \text{ m}_s^2/\text{pz}$ o el estándar resultante de la capacidad alojativa máxima en base a la ordenación pormenorizada del planeamiento vigente y en función de la modalidad y categoría mínima.
 - Parcelas con uso principal turístico/deportivo en el planeamiento: se le es de aplicación el estándar de densidad de $60 \text{ m}_s^2/\text{pz}$, sin embargo, se le reconoce las plazas máximas permitidas por el PTOTT para este tipo de establecimientos (500 plazas).

Por otro lado, se ha cotejado que existen parcelas con autorización previa posterior a la entrada en vigor de la Ley 7/1995 y que tienen un estándar de densidad inferior al establecido en dicha Ley. Se estima que el estándar de densidad autorizado deriva de la aplicación de la Disposición Transitoria 4ª y 5ª de la Ley 7/1995. En estos casos, se reconoce las plazas autorizadas pero no se admite aumento de las mismas, en base al citado art. 12.b) de la Ley 2/2013.



Aplicando los correspondientes estándares, se ha detectado que dicha densidad supone mayoritariamente un aumento de plazas alojativas con respecto a las ya autorizadas en los establecimientos turísticos del ámbito del PMMIC. Por tanto, la ordenación pormenorizada del PMMIC supondría un aumento de la capacidad alojativa del ámbito turístico de San Miguel que se encuentra dentro de los límites establecidos (ver apartados correspondientes a la *Justificación teórica turística, conforme al PTOTT* y a la *Justificación del cumplimiento art. 34.c del TRLOTENC* de este PMMIC).

B.6 Estándar de categoría aplicable

El artículo 3.b) de la Ley 2/2013 expone que es finalidad de la misma *“Incrementar los niveles de calidad y categoría de los establecimientos turísticos de alojamiento y de equipamiento complementario”*. En base a este objetivo, para la ordenación pormenorizada del presente PMMIC, se ha establecido la hipótesis del aumento de categoría de los establecimientos turísticos existentes, con la finalidad de que éstos puedan optar a los máximos incentivos de edificabilidad contemplados en el artículo 11 de la Ley 2/2013.

En su artículo 10.3, apartados a) y b) expone que no serán de aplicación los incentivos por proyectos de renovación *“cuando la categoría a obtener tras la renovación sea inferior a tres estrellas en establecimientos hoteleros”* y *“cuando suponga la conversión de un establecimiento hotelero en un establecimiento extrahotelero con inferior número de estrellas”*. Es por tanto voluntad de la propia Ley, que los establecimientos turísticos resultantes dispongan de una calidad mínima correspondiente a una categoría de tres estrellas, y que se mantenga la modalidad hotelera en los establecimientos hoteleros existentes, criterio que este PMMIC asume.

El estándar de superficie aplicable según la modalidad y categoría del establecimiento, se regula por medio de las superficies útiles mínimas vigentes en la actualidad, establecidas en el Decreto 142/2010, de 4 de octubre, por el que 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 cual establece en su artículo 13.2 y en la tabla incluida en el anexo 2, los requerimientos mínimos de superficie útil necesaria, para las distintas zonas que conforman los establecimientos de alojamiento turístico.

La siguiente tabla muestra la comparación entre superficie útil necesaria que establece el reglamento, la superficie construida estimada en función de la superficie útil, y la repercusión sobre cada plaza de alojamiento de las superficie útil necesaria y construida estimada. La estimación de la superficie construida, se ha realizado aplicando un coeficiente corrector sobre la superficie útil, que incrementa ésta en un 20%, este es un valor medio aproximado, que puede variar en función de la tipología constructiva empleada en cada establecimiento. De este modo, el estándar aplicado, es el resultante de sumar las superficies útiles establecidas, incluyendo la plaza extra y la superficie correspondiente para las zonas comunes, con el incremento correspondiente para calcular la superficie construida.

REQUERIMIENTOS MÍNIMOS DE SUPERFICIE ÚTIL Y CONSTRUIDA POR PLAZA DE ALOJAMIENTO TURÍSTICA								
	SUPERFICIE NECESARIA PARA LAS DISTINTAS ZONAS				SUPERFICIE NECESARIA POR PLAZA DE ALOJAMIENTO			
	Categoría	Unidad de alojamiento (m ²)	Plaza extra en unidades de alojamiento (m ²)	Zona General (m ² /Plaza de alojamiento)	NO INCLUYE PLAZA EXTRA		INCLUYE PLAZA EXTRA	
					Sin Plaza extra	Estándar de superficie construida ⁽¹⁾ (m ² /plaza)	Estándar de superficie útil incluyendo plaza extra (m ² /plaza) ⁽²⁾	Estándar de superficie construida incluyendo plaza extra ⁽¹⁾⁽²⁾ (m ² /plaza)
HOTELERO	2*	18	7	1	10,00	12,00	14,00	16,80
	3*	21	8	1,5	12,00	14,40	16,75	20,10
	4*	25	9	1,75	14,25	17,10	19,63	23,55
	5*	28	10	2	16,00	19,20	22,00	26,40
EXTRAHOTELERO	2*	-	-	-	-	-	-	-
	3*	39	7	1	20,50	24,60	24,50	29,40
	4*	44	8	1,5	23,50	28,20	28,25	33,90
	5*	50	10	1,75	26,75	32,10	32,63	39,15
(1) El cálculo de la superficie construida en función de la superficie útil, se obtiene incrementando esta en un 20%. (2) El cálculo de los m ² por plaza de alojamiento incluyendo la plaza extra, se obtiene incrementando a los m ² de unidad de alojamiento, los m ² de la plaza extra y 3 veces las zonas comunes correspondiente a cada una de las tres plazas teóricas, repercutiendo finalmente la superficie total sobre dos plazas de alojamiento teóricas por unidad de alojamiento								

Como se ha mencionado anteriormente, y dado que uno de los objetivos del PMMIC es la mejora de la oferta turística, se ha previsto el aumento de categoría en la mayoría de los establecimientos turísticos existentes (tanto los que están de alta como los que se encuentran en tramitación), partiendo de la categoría mínima alcanzable de 3 estrellas. De este modo, en aquellos

establecimientos con categoría inferior a la mínima se establecerá la categoría de 3 estrellas, y en el resto, una estrella por encima de la actual a no ser que ya tenga la máxima alcanzable (5 estrellas) o no haya culminado su ejecución. De este modo, en función de la situación en la que se encuentra la parcela, se ha previsto las siguientes categorías a alcanzar tras la renovación:

- En las parcelas con establecimiento turístico con categoría inferior a la mínima asumida por este PMMIC, se le ha aplicado el estándar de superficie construida por plaza alojativa para un establecimiento extrahotelero u hotelero, en función de la modalidad existente, de categoría de 3* (29,40 m_c²/pz para el extrahotelero y 20,10 m_c²/pz para el hotelero).
- En las parcelas con establecimiento extrahotelero de categoría 3*, se le ha aplicado el estándar correspondiente para un establecimiento extrahotelero de 4* (33,90 m_c²/pz).
- En las parcelas con establecimiento hotelero con categoría superior a 4*, se le ha aplicado el estándar correspondiente para un establecimiento hotelero de 5* (26,40 m_c²/pz).
- En las parcelas vacantes, en construcción o sin establecimiento turístico, se le ha aplicado el estándar correspondiente para un establecimiento hotelero de 5* (por ser la modalidad hotelera la establecida preferentemente por el PMMIC, 26,40 m_c²/pz). Se ha comprobado que todas las parcelas vacantes permiten albergar la densidad máxima permitida, con una categoría mínima de 5* correspondiente a la modalidad hotelera, sin necesidad de modificar los parámetros urbanísticos del planeamiento.


CODIGO INTERVENCION	NOMBRE ESTABLECIMIENTO	CATEGORÍA Y MODALIDAD ACTUAL	ESTÁNDAR DE CATEGORÍA (mc ² /pz)	CATEGORÍA Y MODALIDAD PMMIC	ESTÁNDAR DE CATEGORÍA PMMIC (mc ² /pz)
S-AL01	Hotel Aguamarina Golf	4*HO	23,55	5*HO	26,40
S-AL02	Apartamentos Aguamarina Golf	3*EX	29,40	4*EX	33,90
S-AL03	Hotel Tenerife Golf	4*HO	23,55	5*HO	26,40
S-AL04	Apartamentos Sunset View Club	2*EX	-	3*EX	29,40

CODIGO INTERVENCION	NOMBRE ESTABLECIMIENTO	CATEGORÍA Y MODALIDAD ACTUAL	ESTÁNDAR DE CATEGORÍA (mc2/pz)	CATEGORÍA Y MODALIDAD PMMIC	ESTÁNDAR DE CATEGORÍA PMMIC (mc2/pz)
S-AL05	Apartamentos Golf Park I	3*EX	29,40	4*EX	33,90
S-AL06	Apartamentos Parque Albatros	3*EX	29,40	4*EX	33,90
S-AL07	Apartahotel Golf Plaza	4*HO	23,55	5*HO	26,40
S-AL08	Apartamentos Sunningdale Village	2*EX	-	3*EX	29,40
S-AL09	Apartamentos Tenerife Royal Country Club	3*EX	29,40	4*EX	33,90
S-AL10	Hotel San Blas Nature Resort & Golf	5*HO	26,40	5*HO	26,40
S-AL11	Apartamentos Green Park	3*EX	29,40	4*EX	33,90
S-AL12	Apartamentos Ocean Boulevard	1*EX	-	3*EX	29,40
S-AL13	Apartamentos Sand Club	2*EX	-	3*EX	29,40
S-AL14	Apartahotel Santa Barbara Golf and Ocean Club	2*HO	16,80	3*HO	20,10
S-AL15	Terrazas La Paz	3*EX	29,40	4*EX	33,90
S-AL16	Atlantic	4*EX	33,90	4*EX	33,90
S-AL17	Apartamentos Las Adelfas	1*EX	-	3*EX	29,40
S-AL18	Apartamentos Las Adelfas II	1*EX	-	3*EX	29,40
S-AL19	Dorint Canarias (En Construcción)	5*HO	26,40	5*HO	26,40

B.7 Incrementos de edificabilidad

El artículo 11 de la Ley 2/2013 contempla los incrementos de edificabilidad admisibles sobre la establecida en el planeamiento, en caso de renovación de los establecimientos turísticos de alojamiento, tanto en aquellos cuya renovación tenga la finalidad de ampliar el número de plazas alojativas, como en aquellos en los que, a pesar de no poder albergar mayor número de plazas, quieran mejorar su oferta complementaria.

“a) Coeficiente general por renovación con aumento de categoría que podrá permitir un incremento de hasta el $0,3 \text{ m}_c^2/\text{m}^2$ sobre la edificabilidad normativa, en función de la edificabilidad media ponderada atribuida a los terrenos incluidos en la actuación o del área superior de referencia en que esta se incluya, siempre que se justifique la justa distribución de beneficios y cargas así como la sostenibilidad económica de la operación.



b) *Coficiente adicional de eficiencia energética, equivalente al porcentaje de energía renovable que el establecimiento generará con sus propias instalaciones respecto al gasto energético anual, según la siguiente fórmula: cada tramo de 20% del gasto energético anual que se genere con medios renovables dará derecho a un 0,1 de incremento de edificabilidad sobre la normativa. Este incentivo no será de aplicación cuando la reducción energética derive del cumplimiento de normativa de obligado cumplimiento.*

c) *Coficiente de especial calidad, con un máximo de un 0,2 m^c/m², en caso de que la categoría prevista tras la renovación sea la de hotel de cinco estrellas - gran lujo.*

d) *Coficiente por reducción de la huella de carbono, con un máximo de 0,1, con medidas que no hayan sido incentivadas por la aplicación de los coeficientes previstos en los apartados anteriores.”*

El apartado 3 del mismo artículo establece que:

“El incremento de edificabilidad será igualmente admisible en parcelas con establecimientos turísticos que pretendan la mejora de sus zonas comunes, sin aumento de la capacidad de plazas establecida, cuando así lo prevea el planeamiento o el plan de modernización, mejora e incremento de la competitividad, sin que en ningún caso supere el coeficiente de edificabilidad de la parcela.”

En el artículo 11.2 se establecen los límites de admisibilidad de los incrementos de edificabilidad:

“(…) La ocupación de la parcela no podrá ser superior al 40%, estando prohibidos los incrementos cuando la vigente sea superior a dicho índice.”

Tras el análisis realizado por este PMMIC, se ha comprobado que las parcelas con establecimiento turístico autorizado, tienen una ocupación (en el planeamiento vigente y/o en la realidad materializada) inferior al 40%, por lo que son admisibles los incrementos de edificabilidad en las mismas.

B.8 Aumento de plazas alojativas


El artículo 13 de la Ley 2/2013 contempla los incentivos en plazas alojativas a los que pueden optar los establecimientos de alojamiento que se sometan a un proyecto de renovación:

“1. La renovación edificatoria de un establecimiento de alojamiento que cumpla el mínimo de inversión por plaza que se establece en el cuadro que aparece en el anexo de esta ley y en sus sucesivas actualizaciones, 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.

2. 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.”

MODALIDAD	CATEGORÍA	IMPORTE MÍNIMO POR PLAZA
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€

Es decir, en función de la inversión realizada para la renovación de un establecimiento de alojamiento, y si ésta supone un aumento de categoría, se podrá obtener unos incentivos en plazas



alojativas, materializables en la propia parcela (si no ha alcanzado la densidad máxima de la misma, o si lo permite la nueva edificabilidad establecida en este PMMIC), o en otra parcela por medio de un establecimiento de igual modalidad y categoría turística que la alcanzada tras la renovación del establecimiento de alojamiento.

C. La ordenación pormenorizada del PMMIC en las parcelas incluidas en el Sistema Alojativo con establecimiento turístico autorizado.

La ordenación pormenorizada del PMMIC se contempla en el Fichero de Intervenciones del Sistema Alojativo.

El Fichero de Intervenciones incluye todas las parcelas calificadas como turísticas, tanto en el planeamiento vigente como en el presente PMMIC, y aquellas parcelas calificadas como mixtas en el planeamiento donde se ha especializado el uso residencial. El uso principal de las parcelas es el único parámetro ordenado por este PMMIC en todas las parcelas incluidas en la Alternativa elegida, independientemente del uso al que se estén destinando. En el Fichero de Intervenciones se incluyen además parcelas en donde no se ha modificado el uso principal pero en las que se establecen, a modo de referencia, el estándar de densidad aplicable, la capacidad alojativa, modalidad y categoría del establecimiento turístico resultante y los artículos de la Ley 2/2013 que le son de aplicación.

Como ya se ha comentado, uno de los objetivos del PMMIC es la renovación del núcleo turístico (no sólo por medio de actuaciones públicas sino también con las actuaciones privadas), y que la categoría mínima que se pretende en los establecimientos turísticos del ámbito es de 3*, por tanto, en las 13 parcelas con establecimiento turístico autorizado, además del uso principal, se establecen nuevos parámetros urbanísticos que permitan materializar, en base a la categoría mínima establecida, la capacidad alojativa máxima de la parcela y los incentivos a la renovación.

C.1 Sistemática de la ordenación pormenorizada

En base a la limitación establecida por el artículo 11.2 de la Ley 2/2013 por la que, en caso de que la ocupación de la parcela sea superior al 40%, no se permitirá incrementos de edificabilidad, se comprueba que la mayoría de las parcelas tienen una ocupación máxima en planeamiento igual o

inferior a dicha limitación, a excepción de 4 parcelas (parcelas H-1, H-2, AH-1 y HCG del PP Golf del Sur). Sin embargo, estas 4 parcelas no han materializado esa ocupación máxima permitida, por lo que se estima que pueden optar a los incrementos de edificabilidad establecidos.

De este modo, se ha considerado incrementar la edificabilidad de estas 13 parcelas con uso turístico autorizado, tanto para poder materializar el número de plazas alojativas permitidas en cada una de ellas, como para poder renovar los equipamientos complementarios en aquellas parcelas que ya han agotado su capacidad alojativa.

Se ha comprobado que el incremento de edificabilidad necesario para albergar las plazas alojativas correspondientes a la nueva categoría establecida, queda cubierto por medio de los incrementos de edificabilidad contemplados en el citado artículo 11 y asumidos por este PMMIC.

El coeficiente de edificabilidad es un parámetro que está ligado a la ocupación y a la altura máxima permitida en la parcela, por lo que para poder materializar un incremento de edificabilidad, en ocasiones es necesario modificar dichos parámetros.

132

C.2 Ocupación máxima (%):

La modificación del parámetro de ocupación máxima, está condicionado a la edificación materializada y al entorno inmediato de la parcela, a fin de homogeneizar la edificación resultante:

- En base a la limitación de la ocupación máxima del 40%, se ha reducido este parámetro normativo en aquellas parcelas que no han alcanzado esa ocupación, a pesar de ser superior la establecida por el planeamiento. Es el caso de las parcelas H-1, H-2, AH-1 y HCG del Plan Parcial de Golf del Sur (intervenciones S-AL01, S-AL02, S-AL07 y S-AL09).
- Se ha aumentado la ocupación máxima en aquellas parcelas con menor ocupación establecida en el planeamiento y donde la tipología edificatoria materializada lo permite. De este modo, no sólo se permite la renovación y mejora del establecimiento y/o de las zonas comunes, sino que además se homogeneiza dicho parámetro con el de los establecimientos del entorno inmediato. Es el caso de las parcelas A-11, AH+A1, A-4, B-4, A-

- 2, A-3, A-1, A-9 y B-3 del Plan Parcial Golf del Sur y H1 del Plan Parcial San Blas (intervenciones S-AL04, S-AL05, S-AL06, S-AL 08, S-AL10, S-AL11, S-AL12, S-AL13 y S-AL17).
- Se mantiene la ocupación máxima en 40% en aquellas parcelas con dicha ocupación máxima en el planeamiento. En estas parcelas se ha comprobado que dicha ocupación, la altura máxima permitida y la edificación, permiten materializar los incrementos de edificabilidad. Es el caso de la parcela H-4 del Plan Parcial de Golf del Sur (intervención S-AL03).

CÓDIGO INTERVENCIÓN	CÓDIGO DE PARCELA DE PLANEAMIENTO	OCUPACIÓN PLANEAM (%)	CAPACIDAD INCREMENTO EDIFICAB SEGÚN OCUPACIÓN	NUEVO PARAMETRO OCUPACION PMMIC (%)
S-AL01	Parcela H-1 del Plan Parcial Golf del Sur	45,00	SI	40
S-AL02	Parcela H-2 del Plan Parcial Golf del Sur	45,00	SI	40
S-AL03	Parcela H-4 del Plan Parcial Golf del Sur	40,00	SI	40
S-AL04	Parcela A-11 del Plan Parcial Golf del Sur	38,30	SI	40
S-AL05	Parcela AH+A1 del Plan Parcial Golf del Sur	36,60	SI	40
S-AL06	Parcela A-4 del Plan Parcial Golf del Sur	28,60	SI	40
S-AL07	Parcela AH-1 del Plan Parcial Golf del Sur	45,00	SI	40
S-AL08	Parcela B-4 del Plan Parcial Golf del Sur	25,00	SI	40
S-AL09	Parcela HCG del Plan Parcial Golf del Sur	50,00	SI	40
S-AL10	Parcela H1 del Plan Parcial San Blas	30,00	SI	40
S-AL11	Parcelas A-2 y A-3 del Plan Parcial Golf del Sur	31,54	SI	40
S-AL12	Parcela A-1 del Plan Parcial Golf del Sur	20,00	SI	40
S-AL13	Parcela A-9 del Plan Parcial Golf del Sur	31,20	SI	40
S-AL17	Parcela B-3 del Plan Parcial Golf del Sur	25,00	SI	40

C.3 Altura máxima (nº de plantas):

La altura máxima viene condicionada por la tipología edificatoria existente en la parcela y por la afección de la Servidumbre Aeronáutica del Aeropuerto de Tenerife Sur. Por tanto, se ha optado por aumentar preferiblemente la ocupación máxima de la parcela para permitir el incremento de edificabilidad necesario para la renovación. De este modo, la altura máxima sólo se ha aumentado en aquellas parcelas donde no se permite incrementar la ocupación, bien por imposibilidad material o bien

porque ya han agotado la máxima permitida por la Ley 2/2013; y en aquellas parcelas donde la ocupación máxima establecida no permite materializar todos los incrementos de edificabilidad.

Así, se ha incrementado en una planta la altura máxima permitida en las parcelas A-11, B-4 y A-9 del Plan Parcial de Golf del Sur (intervenciones S-AL04, S-AL08 y S-AL13).

CÓDIGO INTERVENCIÓN	CÓDIGO DE PARCELA DE PLANEAMIENTO	Nº PLANTAS PLANEAM	CAPACIDAD INCREMENTO DE EDIFICAB EN ALTURA SEGÚN TIPOLOGIA	Nº PLANTAS PMMIC
S-AL01	Parcela H-1 del Plan Parcial Golf del Sur	6	SI	6
S-AL02	Parcela H-2 del Plan Parcial Golf del Sur	5	SI	5
S-AL03	Parcela H-4 del Plan Parcial Golf del Sur	6	SI	6
S-AL04	Parcela A-11 del Plan Parcial Golf del Sur	2	SI	3
S-AL05	Parcela AH+A1 del Plan Parcial Golf del Sur	4	SI	4
S-AL06	Parcela A-4 del Plan Parcial Golf del Sur	4	SI	4
S-AL07	Parcela AH-1 del Plan Parcial Golf del Sur	4	SI	4
S-AL08	Parcela B-4 del Plan Parcial Golf del Sur	2	SI	3
S-AL09	Parcela HCG del Plan Parcial Golf del Sur	2	NO	2
S-AL10	Parcela H1 del Plan Parcial San Blas	4	SI	4
S-AL11	Parcelas A-2 y A-3 del Plan Parcial Golf del Sur	4	SI	4
S-AL12	Parcela A-1 del Plan Parcial Golf del Sur	2	NO	2
S-AL13	Parcela A-9 del Plan Parcial Golf del Sur	2	SI	3
S-AL17	Parcela B-3 del Plan Parcial Golf del Sur	2	NO	2

C.4 Coeficiente de edificabilidad máxima (m_c^2/m_s^2):

El coeficiente de edificabilidad se ha modificado con la finalidad de que los establecimientos turísticos puedan materializar los incrementos de edificabilidad correspondientes por proyectos de renovación (art.11 Ley 2/2013). El coeficiente de edificabilidad establecido por este PMMIC corresponde al del planeamiento, incrementado con el máximo incentivo de edificabilidad al que pueden optar los establecimientos ($0,50 m_c^2/m_s^2$), a excepción del Hotel San Blas Nature Resort & Golf (único hotel de 5* del ámbito), donde se ha previsto un incremento adicional de $0,2 m_c^2/m_s^2$ (coeficiente de especial

calidad), en caso de que la categoría resultante tras la renovación sea la de hotel de cinco estrellas – gran lujo.

El coeficiente de edificabilidad establecido para la parcela A-1 del Plan Parcial de Golf del Sur (intervención S-AL12) corresponde al incremento de edificabilidad máxima que se puede materializar en la misma, con la ocupación máxima permitida (40%), ya que la tipología edificatoria existente (unidades alojativas independientes y agrupadas), no permite que la edificación crezca en altura.

CODIGO INTERVENCION	CÓDIGO DE PARCELA DE PLANEAMIENTO	EDIFICAB PLANEAM (m ³ /m ²)	EDIFICAB PLANEAM (m ² /m ²)	EDIFICAB PMMIC (m ² /m ²)
S-AL01	Parcela H-1 del Plan Parcial Golf del Sur	4,34	1,45	1,95
S-AL02	Parcela H-2 del Plan Parcial Golf del Sur	3,66	1,22	1,72
S-AL03	Parcela H-4 del Plan Parcial Golf del Sur	3,15	1,05	1,55
S-AL04	Parcela A-11 del Plan Parcial Golf del Sur	1,65	0,55	1,05
S-AL05	Parcela AH+A1 del Plan Parcial Golf del Sur	2,07	0,69	1,19
S-AL06	Parcela A-4 del Plan Parcial Golf del Sur	2,88	0,96	1,46
S-AL07	Parcela AH-1 del Plan Parcial Golf del Sur	3,00	1,00	1,50
S-AL08	Parcela B-4 del Plan Parcial Golf del Sur	0,79	0,26	0,76
S-AL09	Parcela HCG del Plan Parcial Golf del Sur	0,84	0,28	0,78
S-AL10	Parcela H1 del Plan Parcial San Blas	-	0,56	1,26
S-AL11	Parcelas A-2 y A-3 del Plan Parcial Golf del Sur	2,76	0,92	1,42
S-AL12	Parcela A-1 del Plan Parcial Golf del Sur	0,95	0,32	0,80
S-AL13	Parcela A-9 del Plan Parcial Golf del Sur	1,58	0,53	1,03
S-AL17	Parcela B-3 del Plan Parcial Golf del Sur	0,75	0,25	0,75

C.5 Situaciones singulares:

En este apartado se incluyen aquellas parcelas que tienen una situación singular, bien sea por su uso, estado, morfología, etc., y que por tanto les afectan otros aspectos diferentes al resto de las parcelas incluidas en este PMMIC:

- **S-AL20: Parcela B-5 del PP Golf del Sur (Bungalows Fairway Village)**

El establecimiento Bungalows Fairway Village (parcela B-5 del Plan Parcial de Golf del Sur) se ha dado de baja de la actividad y ha cancelado las 135 plazas alojativas que tenía concedidas para ejercer la actividad turística con una categoría de 2 estrellas de modalidad extrahotelera, por lo que podrá acogerse a lo dispuesto en el artículo 4.2.e):


“(...) solo serán otorgadas autorizaciones previas para plazas de alojamiento turístico cuando tengan por objeto la nueva implantación de establecimientos alojativos en los siguientes casos: (...) e) Los establecimientos de alojamiento, en cualquier modalidad y tipología, que habiendo contado con autorización previa, hubiesen cesado en su actividad y que en el marco (..) de un plan de modernización turística pretendan renovarse con la finalidad de retomar la misma”.

Este PMMIC lo ha incluido en el Sistema Alojativo y establece en la misma el uso principal turístico, por lo que en aplicación del citado artículo, este establecimiento podrá volver a obtener las plazas autorizadas con las que contaba previamente si se somete a un proyecto de renovación.

La capacidad alojativa contemplada en el PMMIC para este establecimiento (las 135 plazas que tenía autorizadas) corresponde al supuesto de someterse a una renovación edificatoria y alcanzar la categoría mínima de 3 estrellas. Sin embargo, no se descarta que quiera optar a la densidad máxima de parcela con el estándar aplicable, lo que supondría ejecutar un establecimiento hotelero o extrahotelero de 5 estrellas en base al artículo 4.2.a) y 4.2.c).

- **S-AL16: Parcela del PP SU.T.2 (Atlantic)**

El Plan Parcial SU.T.2 contempla el ámbito donde actualmente se sitúa la urbanización Atlantic con el uso principal turístico, y con uso compatible residencial exclusivo para labores de vigilancia, y representa la ordenación del mismo a modo de conjunto, con sub-parcelas destinadas al uso turístico (alojativo y complementario) y viarios privados. Actualmente toda la urbanización turística se contempla como una única unidad en la que en su entrada se puede ver un cartel con la frase *“Atlantic- Una ciudad*



para vivir". El PMMIC mantiene para dicho ámbito la calificación turística, tal como lo contempla el planeamiento vigente.

El Plan Parcial y las NNSS permiten en dicho ámbito una densidad máxima de 3.080 plazas alojativas, lo que supone un estándar de densidad de 122m²/plaza alojativa, que está muy por encima del que permite la Ley 2/2013. Sin embargo, cuenta con autorización previa para 2.998 plazas alojativas, en un establecimiento extrahotelero de categoría de 4*, lo que supone un descenso de 82 plazas alojativas con respecto a las permitidas en planeamiento.

Para el uso residencial, el Plan Parcial SU.T.2 establece una capacidad máxima de 12 personas, en la totalidad de la parcela asociado exclusivamente a labores de vigilancia, las cuales no se han tenido en cuenta en la capacidad alojativa por ser residenciales.

Dado que actualmente no se han ejecutado los equipamientos complementarios que recoge el Plan Parcial en el interior del mismo, se entiende que aún no se ha finalizado su ejecución.

En cualquier caso, se ha decidido mantener la ordenación establecida por el Plan Parcial y no prever incrementos de edificabilidad ni aumento de plazas alojativas de las ya autorizadas en dicha parcela, del mismo modo que en el resto de las parcelas que no han culminado el proceso de tramitación de la actividad turística.

- **S-AL21 y S-AL29: Parcela ZD del Plan Parcial de Golf del Sur y parcela e7 del Plan Parcial de Amarilla Golf (Casas Club de los Campos de Golf)**

Uno de los objetivos de este PMMIC es la renovación urbana del ámbito de ordenación, para lo cual, tal y como ya se ha mencionado, sería conveniente fomentar la imagen de San Miguel como destino turístico ligado a la actividad deportiva. Para ello es necesario impulsar el uso turístico ligado al deportivo en aquellas parcelas donde ya está permitido, facilitando desde la ordenación urbanística la materialización de un establecimiento hotelero ligado a la actividad deportiva del golf.

El PTOTT en su artículo 5.5.3.1 dice que:

“serán considerados de interés preferente a efectos de la aplicación de lo dispuesto en la Disposición Transitoria Segunda, apdo. 3 de la Ley 19/2003, los establecimientos especialistas, en la modalidad de deportes, especialmente los dedicados al golf, motor o deportes náuticos, con categoría hotelera mínima (...) de 4 estrellas y capacidad máxima de 500 plazas para el subámbito (...) de San Miguel, todo ello en concordancia con el cumplimiento de los objetivos del modelo turístico para este ámbito”.

Las parcelas ZD del Plan Parcial de Golf del Sur y e7 del Plan Parcial de Amarilla Golf (ambas con uso turístico/deportivo), no cuentan con establecimientos turísticos, por lo que se ordenan previendo un máximo de 500 plazas alojativas tal y como establece el PTOTT. Por tanto, se han estudiado los parámetros urbanísticos necesarios para cada una de ellas, en base a la capacidad alojativa de las mismas, de tal modo que, con la ordenación propuesta, se pueda materializar un establecimiento hotelero de 5* (en base a lo establecido en el artículo 4 de la Ley 2/2013 y al artículo 5.5.3.1. del PTOTT, ya mencionado).

La ordenación pormenorizada del planeamiento vigente limita la creación de dicho establecimiento por lo que no se cumpliría uno de los objetivos del PMMIC. Por tanto, es necesario modificar los parámetros urbanísticos establecidos por el planeamiento vigente en esas dos parcelas, de tal modo que se pueda ejecutar un establecimiento hotelero de 5* y 500 plazas alojativas. Los nuevos parámetros urbanísticos se han establecido en base a la capacidad alojativa de los nuevos establecimientos y al estándar de superficie correspondiente a un establecimiento hotelero de 5* (26,40m²/pz). Así mismo, se ha tenido en cuenta la edificación existente ejecutada donde se albergan los servicios correspondientes a la actividad deportiva del Golf. Con la finalidad de concentrar la edificación y fomentar de este modo la existencia de espacios libres en el interior de la parcela (y dado que la servidumbre aeronáutica, permite aumentar la altura de la edificación), se ha establecido una altura máxima de 3 plantas.

La superficie construida necesaria para ejecutar el nuevo establecimiento turístico es idéntica en ambas parcelas, debido a que tienen la misma categoría hotelera (estándar de superficie de 26,40 m²), y la misma capacidad alojativa (500 plazas). Sin embargo, ambas parcelas cuentan con edificación

existente destinada al uso deportivo, de las cuales se ha estimado que $1.500m_c^2$ son susceptibles de formar parte del establecimiento hotelero, bien sea como servicios de restaurante, cocina, etc., o adaptables al propio uso alojativo. Por tanto, se considera que la superficie construida restante se destinará al uso deportivo del golf. Esta superficie de uso deportivo, se ha incrementado a la superficie construida necesaria para el uso turístico, obteniendo la superficie construida necesaria total.

CÓDIGO INTERVENCIÓN	NOMBRE ESTABLECIMIENTO	SUPERFICIE DE PARCELA (m_s^2)	CAPACIDAD ALOJATIVA (pz)	MODALIDAD Y CATEGORÍA	ESTÁNDAR DE SUPERFICIE (m_c^2/pz)	SUP CONST NECESARIA (m_c^2)	SUP CONST EXISTENTE TOTAL (m_c^2)	SUP CONST SUSCEPTIBLE USO TURÍSTICO (m_c^2)	SUPERFICIE CONST USO DEPORTIVO (m_c^2)	SUP CONST NECESARIA TOTAL (m_c^2)	EDIFICABILIDAD NECESARIA (m_c^2/m_s^2)
S-AL21	Clansani Tenerife	31.060,00	500	5*HO	26,40	13.200,00	2.699,00	1.500,00	1.199,00	14.399,00	0,46
S-AL29	Casa Club Golf del Sur	69.118,00	500	5*HO	26,40	13.200,00	3.989,00	1.500,00	2.489,00	15.689,00	0,23

Por tanto, en ambos casos, la edificabilidad necesaria estimada da cabida tanto al nuevo establecimiento turístico propuesto, como al uso deportivo existente. Ésta difiere de una parcela a otra, dado que las superficies de las parcelas y las superficies construidas existentes son diferentes.

CÓDIGO INTERVENCIÓN	CÓDIGO DE PARCELA DE PLANEAMIENTO	EDIF MÁX PLANEAM (m_c^2/m_s^2)	EDIF REAL (m_c^2/m_s^2)	EDIF MÁX PMMIC (m_c^2/m_s^2)
S-AL21	Parcela e7 del PP Amarilla Golf ⁽¹⁾	0,03	0,08	0,46
S-AL29	Parcela ZD del PP Golf del Sur	0,09	0,05	0,23

⁽¹⁾ La edificabilidad máxima establecida en el planeamiento corresponde al uso turístico.

El parámetro de altura máxima se ha ampliado en una planta, en ambos casos, con respecto a la de planeamiento (dentro de los límites de la servidumbre aeronáutica), con la intención de concentrar la edificación y obtener una ocupación reducida que sea compatible con el uso deportivo del golf.

CÓDIGO INTERVENCIÓN	NOMBRE ESTABLECIMIENTO	ALTURA MÁX PLANEAM	ALTURA REAL EDIFICACIÓN	ALTURA MÁX PMMIC
S-AL21	Parcela e7 del PP Amarilla Golf	2	2	3
S-AL29	Parcela ZD del PP Golf del Sur	2	2	3

La ocupación máxima se ha establecido en base a la nueva altura máxima permitida, al nuevo coeficiente de edificabilidad máxima, y a la edificación existente en la parcela, de modo que se permita materializar el nuevo establecimiento turístico.

CÓDIGO INTERVENCIÓN	NOMBRE ESTABLECIMIENTO	OCUPACIÓN PLANEAM (%)	OCUPACIÓN REAL APROX (%)	OCUPACIÓN PMMIC (%)
S-AL21	Parcela e7 del PP Amarilla Golf	10,00	6,00	20,00
S-AL29	Parcela ZD del PP Golf del Sur	-	3,00	15,00

En la siguiente tabla se resumen los parámetros urbanísticos establecidos por el PMMIC para regular las parcelas de las intervenciones S-AL21 y S-AL29:

CÓDIGO INTERVENCIÓN	CÓDIGO DE PARCELA DE PLANEAMIENTO	OCUPACIÓN (%)	ALTURA (m)	EDIFICABILIDAD (m_c^2/m_s^2)
S-AL21	Parcela e7 del Plan Parcial Amarilla Golf	20,00	3	0,46
S-AL29	Parcela ZD del Plan Parcial Golf del Sur	15,00	3	0,23

8.7 ÁMBITO DE GESTIÓN

Las actuaciones de Renovación de los Equipamientos turísticos complementarios y Establecimientos Turísticos de alojamiento, de este PMMIC de Costa San Miguel, que se acojan a una mayor edificabilidad o densidad o nuevos usos, tendrán la consideración de ACTUACIONES DE DOTACIÓN, y cada proyecto conformará una unidad de gestión urbanística que se podrá desarrollar de forma independiente, mediante la suscripción del oportuno convenio de gestión y ejecución; quedando, por tanto, sujetos a sus deberes legales recogidos en los artículos 14 y 16 del Texto Refundido de la Ley de Suelo, aprobado por el Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, regula para la ejecución y gestión de las actuaciones de transformación urbanística,; tal y como se recoge en el Tomo II de Normativa, respectivamente.

Tal y como se desgrena en el capítulo 4 Tomo IV Estudio Económico, la cuantificación de la recuperación de plusvalías y cesiones de suelo dotacionales, derivadas de los incrementos de aprovechamiento otorgados, se verá repercutida en las intervenciones en el espacio público.

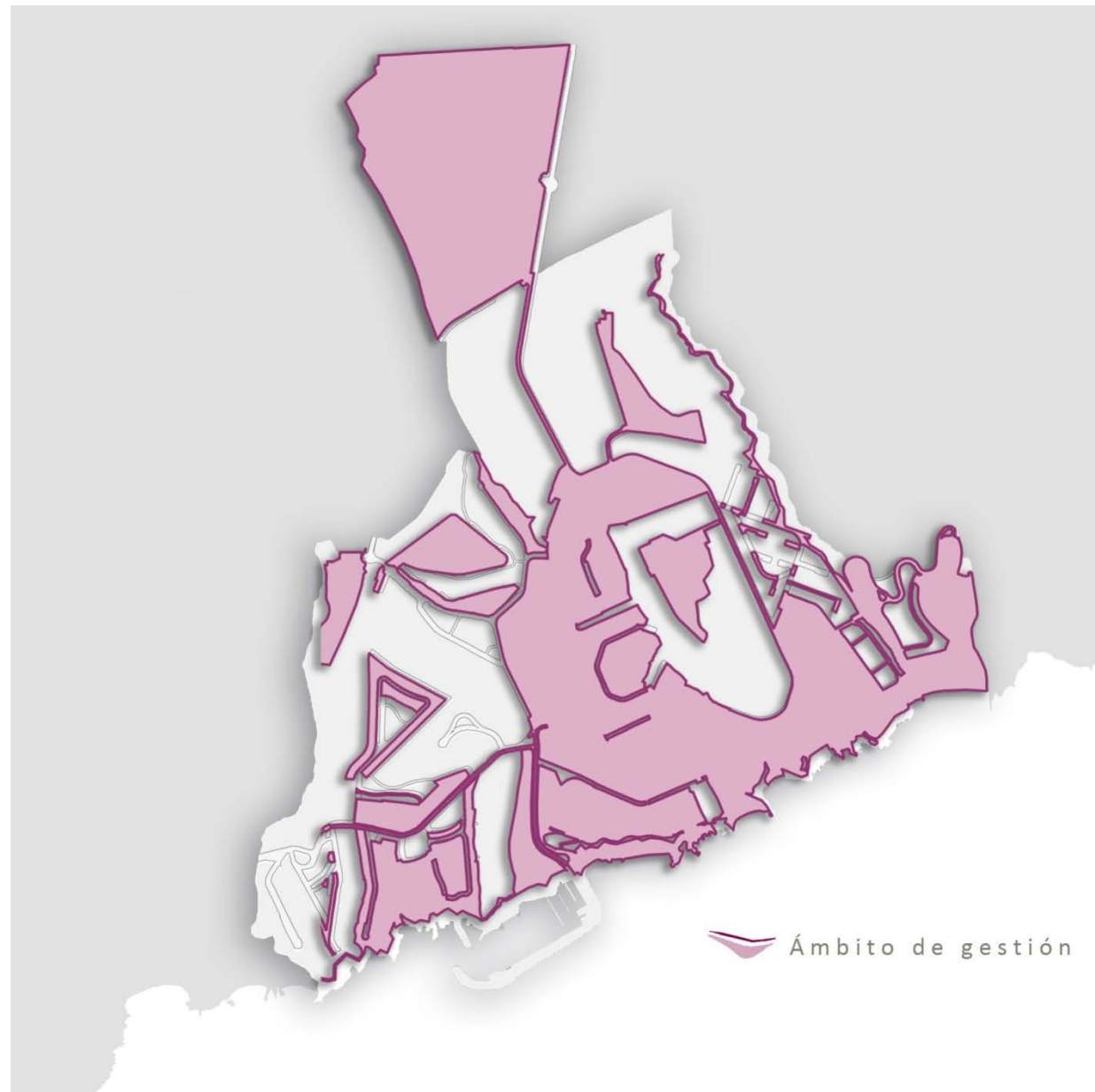


Imagen: Ámbito de Gestión PMMIC. Elaboración: propia

8.8 ACTUACIONES DE DOTACIÓN


Las actuaciones de dotación se encuentran reguladas en el artículo 14 del TRLS, siendo definidas como aquellas actuaciones de transformación urbanística que tienen *“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.”*

Estas actuaciones de dotación tienen básicamente los siguientes deberes legales a cargo de sus beneficiarios, sin perjuicio de los demás deberes impuestos a las actuaciones de urbanización (artículo 16 TRLS):

- Ceder a la Administración el suelo libre de cargas de urbanización correspondiente al porcentaje de la edificabilidad media ponderada resultante de la actuación. En el caso particular de las actuaciones de dotación, este porcentaje se calcula únicamente con el incremento de la edificabilidad media ponderada resultante de la nueva ordenación, pudiendo sustituirse la entrega de suelo por su valor en dinero. El porcentaje de cesión queda establecido por la legislación autonómica aplicable.
- Ceder a la Administración el suelo dotacional que corresponda con el reajuste de la ordenación a los incrementos de edificabilidad o a los cambios de uso y/o densidad. En caso de imposibilidad de materializar las cesiones de suelo dotacional, este deber se puede cumplir mediante la entrega de su valor en dinero.

En resumen, la ordenación del PMMIC sobre el espacio privado de Costa San Miguel produciría, en el caso de su efectiva materialización, un incremento de aprovechamiento urbanístico para los propietarios de suelo que acometieran proyectos de renovación que tuvieran como resultado bien el aumento de la edificabilidad en los establecimientos turísticos de alojamiento y equipamiento complementario, bien el cambio de uso del actual mixto o residencial a turístico, necesarios para mejorar la oferta y la calidad en el ámbito de Costa San Miguel.

Este incremento de aprovechamiento urbanístico tiene la consideración de actuación de dotación, estando los propietarios del suelo obligados legalmente a cumplir los dos deberes descritos en



los párrafos anteriores. Ambos deberes se pueden sustituir por su valor en dinero, que pasaría a integrar el patrimonio público de suelo del respectivo ayuntamiento.

En el caso de la cesión del incremento de aprovechamiento o plusvalía, el propio TRLS prevé en su artículo 16.2.a) que, en caso de integrarse en el patrimonio público de suelo, su destino preferente sean *“actuaciones de rehabilitación o de regeneración y renovación urbanas.”* Mientras que, según el artículo 233.3.i) del Reglamento de Gestión y Ejecución del Sistema de Planeamiento de Canarias, uno de los destinos del patrimonio público de suelo son precisamente *“las actuaciones en áreas sujetas a procesos de renovación, rehabilitación o sustitución de plazas alojativas turísticas.”*

No obstante, hay que aclarar que la previsión de nuevos usos y edificabilidades de este PMMIC no es suficiente por sí misma para integrarse en el contenido del derecho de propiedad del suelo, ya que su patrimonialización se produce únicamente con su realización efectiva, estando condicionada en todo caso al cumplimiento de los deberes legales y al levantamiento de las cargas propias del régimen que corresponda, de acuerdo con la legislación sobre ordenación territorial y urbanística.


Por tanto, los ingresos patrimoniales del ayuntamiento procedentes de los deberes inherentes a las actuaciones de dotación dependen de la cantidad de actuaciones privadas que efectivamente se ejecuten haciendo uso de la ordenación del PMMIC.

8.9 LA CAPACIDAD MÁXIMA DE ALOJAMIENTO, RESIDENCIAL Y TURÍSTICA, DEL PLAN

Se entiende como capacidad máxima de alojamiento del Plan, el número total de habitantes teóricos (residentes y turistas) que existirían en el ámbito de actuación en el supuesto de que cada una de las piezas edificables con capacidad de alojamiento, se consolidara hasta los valores máximos de las condiciones normativas que le fueran de aplicación, conforme a la ordenación propuesta en este plan.

El PMMIC ha determinado la capacidad teórica de cada área como la suma de las capacidades teóricas de los recintos o ámbitos de igual calificación y con capacidad de alojamiento, diferenciando entre la residencial y turística, por aplicación de los siguientes criterios a cada una de las piezas:

- A. En el caso de que el uso principal asignado por el plan sea de alojamiento turístico, el número de habitantes de cada pieza se fija mediante la aplicación de los siguientes criterios:
- En las piezas vacantes, donde habrán de construirse inmuebles turísticos de nueva planta, es el valor que resulte del cociente de la superficie de la pieza entre $60\text{m}_s^2/\text{plaza}$ de alojamiento (según el artículo 35 de la Ley 7/1995 de Ordenación del Turismo de Canarias y artículo 5 del Decreto 10/2001 por el que se regulan los estándares turísticos).
 - En el caso de las piezas vacantes donde el planeamiento vigente establezca un número máximo de plazas de alojamiento, se tomará este parámetro como capacidad máxima.
 - En las piezas ya edificadas, la capacidad de alojamiento turística máxima, es la máxima materializable resultante de la aplicación de los siguientes criterios:
 - a) En las piezas ya edificadas que cuenten con autorización previa, licencia de apertura anterior a la entrada en vigor de la Ley 7/1995 de Ordenación del Turismo de Canarias, estén sometidas a proyectos de renovación edificatoria, y este comporte mayor número de plazas o incremento de la superficie edificada, se podrá aplicar el estándar mínimo de densidad de parcela, según el artículo 12.b) de la Ley 2/2013 de Renovación y Modernización Turística de Canarias, de tal modo que la capacidad teórica máxima de la pieza sea el cociente entre la superficie de la pieza y el estándar de densidad aplicable.
 - b) En las piezas ya edificadas que cuenten o hayan contado con autorización previa, con independencia del uso actual turístico o residencial de la pieza, se adopta como capacidad de alojamiento el cómputo total de las plazas oficiales autorizadas o dadas de baja según su caso.
 - c) En las piezas ya edificadas que cuenten con autorización previa o hayan contado con autorización previa, que en la actualidad exploten plazas sin autorización, se aplicará el valor resultante del cociente de la superficie de la

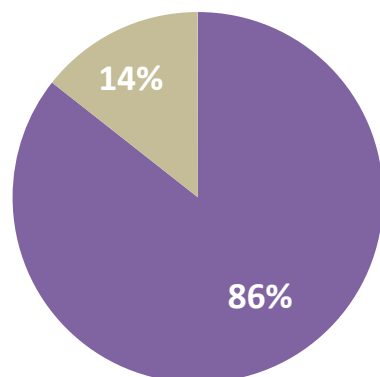


pieza entre el estándar que le fuera aplicable hasta un máximo de 45m_s^2 /plaza de alojamiento (según la disposición transitoria 3ª de la Ley 2/2013 de Renovación y modernización turística de Canarias).

- B. En el caso de que el uso principal sea alguno de los pormenorizados residenciales, con independencia del uso actual, se calcula el número de viviendas de la pieza tal como se expone en los siguientes puntos:
- En el caso de que el uso principal asignado fuera el de Residencial unifamiliar, el número de viviendas es el resultado de dividir la superficie de la pieza entre la superficie mínima de parcela. La capacidad de alojamiento será el resultado de multiplicar el número de viviendas resultantes por 3.
 - En el caso de que el uso principal asignado fuera el de Residencial colectivo o Residencial (sin especificar categoría), la capacidad poblacional se obtiene calculando la superficie edificable conforme a las condiciones del Plan Parcial, y dividiendo el resultado entre el tamaño medio de vivienda asumido con carácter general para la Zona Turística, establecido en 120 m^2 (este valor se corresponde con un tamaño de vivienda medio de 100 m^2 útiles, permitiendo que éste parámetro se cumpla globalmente y no respecto a cada una de las viviendas). La capacidad de alojamiento será el resultado de multiplicar el número de viviendas resultantes por 3.
- C. En las piezas cuyo uso principal no sea residencial o turístico, la capacidad teórica de alojamiento será igual a cero.

Una vez explicada la metodología de cálculo que determina la capacidad de alojamiento residencial y turístico máximo, se tendrá en cuenta que dicha metodología se aplica sobre el ámbito de actuación propuesto por el presente PMMIC; lo que supone la no inclusión de los sectores urbanizables en el cálculo de la capacidad máxima del plan (el SU-T1, con 1.300 plazas de alojamiento turístico, y el SU-T5, con 5.890 plazas de alojamiento turístico, que sumarían un total de 7.190 plazas de alojamiento), tal como se ha explicado en el punto 8.1 (Ámbito de Actuación) de esta Memoria.

La ordenación propuesta para los usos turísticos y residenciales por el PMMIC dentro del ámbito de actuación coincide con la Alternativa 3 del sistema alojativo. La capacidad máxima poblacional del PMMIC se sitúa en 20.216 habitantes, siendo la capacidad máxima turística 17.330 plazas y la capacidad residencial 2.886 habitantes. Este dato no coincide con la capacidad calculada en el punto 8.5 (“Justificación de la capacidad teórica turística conforme al PTOTT”) de la Memoria de Ordenación del presente PMMIC (que daba un total de 18.883 habitantes, siendo 15.997 plazas alojativas y 2.886, residenciales, con una diferencia entre ambas de 1.333 habitantes más en la capacidad máxima de alojamiento del plan), debido a la diferencia en el cálculo de la capacidad de las parcelas turísticas, tal como se desprende de la explicación de la metodología utilizada en ambos casos.



■ Turístico ■ Residencial

Capacidad del PMMIC	
Ordenación PMMIC	
Turístico	17.330
Residencial	2.886
Total	20.216

146



ORDENACIÓN PMMIC



14%

Residencial



86%

Turístico

Capacidad por ámbitos del PTOTT según la ordenación propuesta por el PMMIC			
Ámbitos PTOTT zona turística Litoral de Abona	Ordenación PMMIC (Alternativa 3)		
	TURÍSTICO	RESIDENCIAL	TOTAL PMMIC
9. Golf del Sur-Amarilla Golf	13.455	2.565	16.020
17. San Blas	795	309	1.104
18. El Carmen. Amarilla Golf	3.080	12	3.092
TOTAL PARCIAL	17.330	2.886	
		TOTAL	20.216

Estos datos evidencian que la ordenación propuesta consolida Costa San Miguel como un núcleo eminentemente turístico, siendo el peso de la capacidad turística casi el 86% del total del ámbito.

Capacidad por ámbitos del PTOTT según la ordenación propuesta por el PMMIC		
Ámbitos PTOTT zona turística Litoral de Abona	Ordenación propuesta PMMIC - Alternativa 03	
	TURÍSTICO (%)	RESIDENCIAL (%)
9. Golf del Sur-Amarilla Golf	83,99	16,01
17. San Blas	72,01	27,99
18. El Carmen-Amarilla Golf	99,61	0,39
Total Alternativa-Supuesto	85,72%	14,28%

La consolidación del uso turístico en el ámbito 9 (Golf de Sur-Amarilla Golf) debido a la especialización de los usos mixtos contemplados en el planeamiento vigente, sitúa el peso del uso turístico en el 83,99% de la capacidad de alojamiento total del área, cumpliendo así holgadamente con la disposición del PTOTT sobre la limitación de la compatibilidad de los usos residenciales y turísticos, que establece una capacidad turística mínima del 30% de la capacidad teórica total.

La ordenación propuesta por el plan, para los ámbitos 17 (San Blas) y 18 (El Carmen-Amarilla Golf) no supone cambios con respecto a la ordenación contemplada por el planeamiento vigente. La capacidad turística del ámbito 18 es del 99,61% con respecto a la capacidad total, y el ámbito 17 se sitúa en el 72,01% con respecto a la capacidad total; ambas cumplen con las disposiciones establecidas en el PTOTT, en cuanto a la limitación de la compatibilidad de los usos residenciales y turísticos, que establece una capacidad turística mínima del 70% para ambos, con respecto a la capacidad total.

En la siguiente tabla se relacionan las parcelas calificadas como turísticas por este PMMIC.

CODIGO INTERVENCION	CÓDIGO PARCELA PLANEAMIENTO VIGENTE	SUPERFICIE DE PARCELA SEGÚN PLANEAM (m ²)	PLAZAS AUTORIZACIÓN PREVIA (pz)	ESTÁNDAR DENSIDAD PMMIC (m ² /pz)	CAPACIDAD ALOJATIVA MÁXIMA DEL PMMIC (pz)
S-AL01	Parcela H-1 del PP Golf del Sur	18.000,90	388	46	388
S-AL02	Parcela H-2 del PP Golf del Sur	16.659,88	320	50	333
S-AL03	Parcela H-4 del PP Golf del Sur	7.400,00	258	29	258
S-AL04	Parcela A-11 del PP Golf del Sur	12.000,00	168	60	200
S-AL05	Parcela AH+A1 del PP Golf del Sur	25.701,38	54	45	571
S-AL06	Parcela A-4 del PP Golf del Sur	16.623,80	555	30	555
S-AL07	Parcela AH-1 del PP Golf del Sur	19.200,00	380	50	384
S-AL08	Parcela B-4 del PP Golf del Sur	31.866,81	382	60	531
S-AL09	Parcela HCG del PP Golf del Sur	43.557,37	495	60	725
S-AL10	Parcela H1 del PP San Blas	47.742,25	662	60	795
S-AL11	Parcelas A-2 y A-3 del PP Golf del Sur	20.078,79	400	45	446
S-AL12	Parcela A-1 del PP Golf del Sur	7.765,61	186	42	186
S-AL13	Parcela A-9 del PP Golf del Sur	20.129,70	241	55	360
S-AL14	Parcela H-5 del PP Golf del Sur	20.941,69	558	38	558
S-AL15	Parcela A-10 del PP Golf del Sur	9.403,73	230	41	230
S-AL16	Plan Parcial Sector SU.T.2	374.384,00	2.998	121	3.080

CODIGO INTERVENCION	CÓDIGO PARCELA PLANEAMIENTO VIGENTE	SUPERFICIE DE PARCELA SEGÚN PLANEAM (m ²)	PLAZAS AUTORIZACIÓN PREVIA (pz)	ESTÁNDAR DENSIDAD PMMIC (m ² /pz)	CAPACIDAD ALOJATIVA MÁXIMA DEL PMMIC (pz)
S-AL17	Parcela B-3 del PP Golf del Sur	27.403,32	175	78	350
S-AL18	Parcela B-2 del PP Golf del Sur	26.542,30	296	90	296
S-AL19	Parcela CCV del PP Golf del Sur	44.690,19	736	60,72	736
S-AL20	Parcela B-5 del PP Golf del Sur	53.009,55	135	147	360
S-AL21	Parcela e7 del PP Amarilla Golf (1)	31.060,00	-	62	500
S-AL22	Parcelas 4H, 4I y 4L del PP Amarilla Golf	11.303,00	-	60	188
S-AL23	Parcela 7A del PP Amarilla Golf	14.949,00	-	60	249
S-AL24	Parcela H-3 del PP Golf del Sur	9.518,00	-	60	158
S-AL25	Parcela H-2 del PP Golf del Sur	8.353,90	-	60	139
S-AL26	Parcelas 4P, 4Q y 4S del PP Amarilla Golf	8.501,00	-	60	141
S-AL27	Parcela 4X del PP Amarilla Golf	2.625,00	-	60	43
S-AL28	Parcela B-1 del PP Golf del Sur	32.713,62	-	108	301
S-AL29	Parcela ZD del PP Golf del Sur	69.118,00	-	138	500
S-AL30	Parcelas 4Y y 4Z del PP Amarilla Golf	4.360,00	-	60	72
S-AL31	Parcela A-6 del PP Golf del Sur	10.350,00	-	60	172
S-AL32	Parcela 4A del PP Amarilla Golf	1.426,00	-	60	23
S-AL33	Parcela 4B del PP Amarilla Golf	2.066,00	-	60	34
S-AL34	Parcela 4D del PP Amarilla Golf	1.562,00	-	60	26
S-AL35	Parcela 4E del PP Amarilla Golf	1.432,00	-	60	23
S-AL36	Parcelas 4F, 4G, 4J y 4K del PP Amarilla Golf	14.493,00	-	60	241
S-AL37	Parcela 4U del PP Amarilla Golf	4.819,00	-	60	80
S-AL38	Parcelas 4R y 4T del PP Amarilla Golf	7.171,00	-	60	119
S-AL39	Parcela 4C del PP Amarilla Golf	2.861,00	-	60	47
S-AL40	Parcelas 4Ñ y 4RR del PP Amarilla Golf	5.141,00	-	60	85
S-AL41	Parcela 4W del PP Amarilla Golf	2.891,00	-	60	48
S-AL42	Parcela 10B del PP Amarilla Golf	10.640,00	-	60	177
S-AL43	Parcela AH-2 del PP Golf del Sur	22.474,58	-	60	374
S-AL44	Parcela A-5 del PP Golf del Sur	11.575,00	-	60	192
S-AL45	Parcela A-14 del PP Golf del Sur	14.894,72	-	76	195
S-AL46	Parcela B-6 (Norte) del PP Golf del Sur	17.631,92	-	106	166
S-AL47	Parcela B-6 (Sur) del PP Golf del Sur	22.157,90	-	106	209
S-AL48	Parcela 5 del PP Amarilla Golf	29.961,00	-	60	499
S-AL49	Parcela 4N del PP Amarilla Golf	4.027,00	-	60	67

CODIGO INTERVENCION	CÓDIGO PARCELA PLANEAMIENTO VIGENTE	SUPERFICIE DE PARCELA SEGÚN PLANEAM (m ²)	PLAZAS AUTORIZACIÓN PREVIA (pz)	ESTÁNDAR DENSIDAD PMMIC (m ² /pz)	CAPACIDAD ALOJATIVA MÁXIMA DEL PMMIC (pz)
S-AL50	Parcela 4M del PP Amarilla Golf	5.689,00	-	60	94
S-AL51	Parcela 7B del PP Amarilla Golf	9.347,00	-	60	155
S-AL52	Parcela 4O del PP Amarilla Golf	2.249,00	-	60	37
S-AL53	Parcela 4V del PP Amarilla Golf	826,00	-	60	13
S-AL54	Parcela 6B del PP Amarilla Golf	2.501,00	-	60	41
S-AL55	Parcela 10C del PP Amarilla Golf	2.943,00	-	60	49
S-AL56	Parcela 10A del PP Amarilla Golf	12.337,00	-	60	205
S-AL57	Parcela 6A del PP Amarilla Golf	2.064,00	-	60	34
S-AL58	Parcela AH-2 NORTE del PP Golf del Sur	17.555,91	-	60	292

8.10 CUMPLIMIENTO DEL ESTÁNDAR TURÍSTICO DE ZONAS AJARDINADAS SEGÚN LA ORDENACIÓN DEL PMMIC

150

El artículo 7.1.c) “Estándares de equipamiento de los establecimientos turísticos de alojamiento” del Decreto 10/2001, de 22 de enero, por el que se regulan los estándares turísticos, modificado por el Decreto 142/2010, de 4 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de la Actividad Turística de Alojamiento expone que:

1. “Los establecimientos turísticos de alojamiento deberán contar con los siguientes equipamientos mínimos:

(...)

c) 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.”


En base a la capacidad alojativa máxima en cada parcela destinada al uso principal turístico, se ha comprobado que la ocupación establecida en cada una de ellas permite albergar la reserva mínima de 9 metros cuadrados de zona ajardina por plaza alojativa.

El siguiente cuadro muestra la superficie mínima que debe ser destinada a zona ajardinada en base a la capacidad alojativa de cada parcela, y el excedente de superficie vacante en función de la ocupación de cada una de ellas:

CUMPLIMIENTO DEL ESTÁNDAR TURÍSTICO DE ZONAS AJARDINADAS SEGÚN ORDENACIÓN DEL PMMIC								
CÓDIGO INTERVENCIÓN	CÓDIGO PARCELA PLANEAMIENTO VIGENTE	CAPACIDAD ALOJATIVA MÁXIMA PMMIC (pz)	SUPERFICIE AJARDINADA MÍNIMA (9m2xpz)	SUPERFICIE DE PARCELA DE PLANEAM (m2)	OCUPACIÓN MÁXIMA PMMIC (%)	OCUPACIÓN MÁXIMA PMMIC (m2c)	SUP LIBRE PARCELA SEGÚN OCUPAC MÁX	EXCEDENTE DE SUPERFICIE VACANTE (m2)
S-AL01	Parcela H-1 del PP Golf del Sur	388	3.492,00	18.000,90	40,00	7.200,36	10.800,54	7.308,54
S-AL02	Parcela H-2 del PP Golf del Sur	333	2.997,00	16.659,88	40,00	6.663,95	9.995,93	6.998,93
S-AL03	Parcela H-4 del PP Golf del Sur	258	2.322,00	7.400,00	40,00	2.960,00	4.440,00	2.118,00
S-AL04	Parcela A-11 del PP Golf del Sur	200	1.800,00	12.000,00	40,00	4.800,00	7.200,00	5.400,00
S-AL05	Parcela AH+A1 del PP Golf del Sur	571	486,00	25.701,38	40,00	10.280,55	15.420,83	14.934,83
S-AL06	Parcela A-4 del PP Golf del Sur	555	4.995,00	16.623,80	40,00	6.649,52	9.974,28	4.979,28
S-AL07	Parcela AH-1 del PP Golf del Sur	384	3.456,00	19.200,00	40,00	7.680,00	11.520,00	8.064,00
S-AL08	Parcela B-4 del PP Golf del Sur	531	4.779,00	31.866,81	30,00	9.560,04	22.306,77	17.527,77
S-AL09	Parcela HCG del PP Golf del Sur	725	6.525,00	43.557,37	40,00	17.422,95	26.134,42	19.609,42
S-AL10	Parcela H1 del PP San Blas	795	7.155,00	47.742,25	40,00	19.096,90	28.645,35	21.490,35
S-AL11	Parcelas A-2 y A-3 del PP Golf del Sur	446	3.609,00	20.078,79	40,00	8.031,52	12.047,27	8.438,27
S-AL12	Parcela A-1 del PP Golf del Sur	186	1.674,00	7.765,61	40,00	3.106,24	4.659,37	2.985,37
S-AL13	Parcela A-9 del PP Golf del Sur	360	3.015,00	20.129,70	40,00	8.051,88	12.077,82	9.062,82
S-AL14	Parcela H-5 del PP Golf del Sur	558	5.022,00	20.941,69	40,00	8.376,68	12.565,01	7.543,01
S-AL15	Parcela A-10 del PP Golf del Sur	230	2.070,00	9.403,73	40,70	3.827,32	5.576,41	3.506,41
S-AL16	Plan Parcial Sector S.U.T.	3080	26.982,00	374.384,00	33,67	126.055,09	248.329,00	221.347,00
S-AL17	Parcela B-3 del PP Golf del Sur	350	1.575,00	27.403,32	40,00	10.961,33	16.441,99	14.866,99
S-AL18	Parcela B-2 del PP Golf del Sur	296	2.664,00	26.542,30	40,00	10.616,92	15.925,38	13.261,38
S-AL19	Parcela CCV del PP Golf del Sur	736	6.624,00	44.690,19	80,00	35.752,15	8.938,04	2.314,04
S-AL20	Parcela B-5 del PP Golf del Sur	360	3.245,48	53.009,55	17,90	9.488,71	43.520,84	40.275,36
S-AL21	Parcela e7 del PP Amarilla Golf	500	4.500,00	31.060,00	20,00	6.212,00	24.848,00	20.348,00
S-AL22	Parcelas 4H, 4I y 4L del PP Amarilla Golf	188	1.695,45	11.303,00	50,00	5.651,50	5.651,50	3.956,05
S-AL23	Parcela 7A del PP Amarilla Golf	249	2.242,35	14.949,00	50,00	7.474,50	7.474,50	5.232,15
S-AL24	Parcela H-3 del PP Golf del Sur	158	1.427,70	9.518,00	45,00	4.283,10	5.234,90	3.807,20
S-AL25	Parcela H-2 del PP Golf del Sur	139	1.253,09	8.353,90	45,00	3.759,26	4.594,65	3.341,56
S-AL26	Parcelas 4P, 4Q y 4S del PP Amarilla Golf	141	1.275,15	8.501,00	50,00	4.250,50	4.250,50	2.975,35
S-AL27	Parcela 4X del PP Amarilla Golf	43	393,75	2.625,00	50,00	1.312,50	1.312,50	918,75
S-AL28	Parcela B-1 del PP Golf del Sur	301	2.713,74	32.713,62	25,00	8.178,41	24.535,22	21.821,47

CUMPLIMIENTO DEL ESTÁNDAR TURÍSTICO DE ZONAS AJARDINADAS SEGÚN ORDENACIÓN DEL PMMIC

CÓDIGO INTERVENCIÓN	CÓDIGO PARCELA PLANEAMIENTO VIGENTE	CAPACIDAD ALOJATIVA MÁXIMA PMMIC (pz)	SUPERFICIE AJARDINADA MÍNIMA (9m2xpz)	SUPERFICIE DE PARCELA DE PLANEAM (m2)	OCUPACIÓN MÁXIMA PMMIC (%)	OCUPACIÓN MÁXIMA PMMIC (m2c)	SUP LIBRE PARCELA SEGÚN OCUPAC MÁX	EXCEDENTE DE SUPERFICIE VACANTE (m2)
S-AL29	Parcela ZD del PP Golf del Sur	500	4.500,00	69.118,00	15,00	10.367,70	58.750,30	54.250,30
S-AL30	Parcelas 4Y y 4Z del PP Amarilla Golf	72	654,00	4.360,00	50,00	2.180,00	2.180,00	1.526,00
S-AL31	Parcela A-6 del PP Golf del Sur	172	1.552,50	10.350,00	45,00	4.657,50	5.692,50	4.140,00
S-AL32	Parcela 4A del PP Amarilla Golf	23	213,90	1.426,00	50,00	713,00	713,00	499,10
S-AL33	Parcela 4B del PP Amarilla Golf	34	309,90	2.066,00	50,00	1.033,00	1.033,00	723,10
S-AL34	Parcela 4D del PP Amarilla Golf	26	234,30	1.562,00	50,00	781,00	781,00	546,70
S-AL35	Parcela 4E del PP Amarilla Golf	23	214,80	1.432,00	50,00	716,00	716,00	501,20
S-AL36	Parcelas 4F, 4G, 4J y 4K del PP Amarilla Golf	241	2.173,95	14.493,00	50,00	7.246,50	7.246,50	5.072,55
S-AL37	Parcela 4U del PP Amarilla Golf	80	722,85	4.819,00	50,00	2.409,50	2.409,50	1.686,65
S-AL38	Parcelas 4R y 4T del PP Amarilla Golf	119	1.075,65	7.171,00	50,00	3.585,50	3.585,50	2.509,85
S-AL39	Parcela 4C del PP Amarilla Golf	47	429,15	2.861,00	50,00	1.430,50	1.430,50	1.001,35
S-AL40	Parcelas 4Ñ y 4RR del PP Amarilla Golf	85	771,15	5.141,00	50,00	2.570,50	2.570,50	1.799,35
S-AL41	Parcela 4W del PP Amarilla Golf	48	433,65	2.891,00	50,00	1.445,50	1.445,50	1.011,85
S-AL42	Parcela 10B del PP Amarilla Golf	177	1.596,00	10.640,00	40,00	4.256,00	6.384,00	4.788,00
S-AL43	Parcela AH-2 del PP Golf del Sur	374	3.371,19	22.474,58	45,00	10.113,56	12.361,02	8.989,83
S-AL44	Parcela A-5 del PP Golf del Sur	192	1.736,25	11.575,00	45,00	5.208,75	6.366,25	4.630,00
S-AL45	Parcela A-14 del PP Golf del Sur	195	1.760,29	14.894,72	20,00	2.978,94	11.915,78	10.155,49
S-AL46	Parcela B-6 (Norte) del PP Golf del Sur	166	1.502,72	17.631,92	21,00	3.702,70	13.929,22	12.426,50
S-AL47	Parcela B-6 (Sur) del PP Golf del Sur	209	1.888,46	22.157,90	21,00	4.653,16	17.504,74	15.616,28
S-AL48	Parcela 5 del PP Amarilla Golf	499	4.494,15	29.961,00	40,00	11.984,40	17.976,60	13.482,45
S-AL49	Parcela 4N del PP Amarilla Golf	67	604,05	4.027,00	50,00	2.013,50	2.013,50	1.409,45
S-AL50	Parcela 4M del PP Amarilla Golf	94	853,35	5.689,00	50,00	2.844,50	2.844,50	1.991,15
S-AL51	Parcela 7B del PP Amarilla Golf	155	1.402,05	9.347,00	50,00	4.673,50	4.673,50	3.271,45
S-AL52	Parcela 4O del PP Amarilla Golf	37	337,35	2.249,00	50,00	1.124,50	1.124,50	787,15
S-AL53	Parcela 4V del PP Amarilla Golf	13	123,90	826,00	50,00	413,00	413,00	289,10
S-AL54	Parcela 6B del PP Amarilla Golf	41	375,15	2.501,00	40,00	1.000,40	1.500,60	1.125,45
S-AL55	Parcela 10C del PP Amarilla Golf	49	441,45	2.943,00	40,00	1.177,20	1.765,80	1.324,35
S-AL56	Parcela 10A del PP Amarilla Golf	205	1.850,55	12.337,00	40,00	4.934,80	7.402,20	5.551,65
S-AL57	Parcela 6A del PP Amarilla Golf	34	309,60	2.064,00	40,00	825,60	1.238,40	928,80
S-AL58	Parcela AH-2 NORTE del PP Golf del Sur	292	2.633,39	17.555,91	45,00	7.900,16	9.655,75	7.022,36



Por tanto, la ordenación del PMMIC permite albergar la reserva de zonas ajardinadas de los establecimientos turísticos establecida legalmente.

8.11 JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO ART.34.c TRLOTENC

El artículo 34.c) del texto refundido de las leyes de ordenación del territorio y espacios naturales de canarias (TRLOTENC) establece determinaciones en cuanto a los incrementos de la edificabilidad media o densidad global permitida.

“c) Establecer, al ordenar suelo urbano consolidado por la urbanización, determinaciones que posibiliten o tengan como efecto el incremento de la edificabilidad media y de la densidad global permitidas por el planeamiento general anterior en zonas o áreas en las que existan más de 400 habitantes o 12.000 metros cuadrados de edificación predominantemente residencial o turística de alojamiento por hectárea de superficie, que podrá incrementarse hasta 500 habitantes o 15.000 metros cuadrados 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 General.”

La propuesta de ordenación de los usos turísticos y residenciales dentro del ámbito de ordenación del PMMIC de Costa San Miguel, propone incrementos de edificabilidad que posibilitan la obtención de los incentivos de renovación según el artículo 11 de la ley 2/2013 (Ley de renovación y modernización turística de Canarias) para los establecimientos de alojamiento autorizados.

El artículo 34.c del TRLOTENC, solo es de aplicación al ordenar suelo urbano consolidado por la urbanización. Dentro del ámbito del presente PMMIC, solo tienen tal condición Golf del Sur y Amarilla Golf, una vez haya culminado la urbanización (tal y como se detalla en el certificado emitido por el Ayuntamiento Municipal de fecha 19 de diciembre de 2014, en el apartado 2.3.2 Planeamiento de desarrollo del Tomo I.a) de la Memoria de Información y Diagnóstico de este PMMIC), quedando fuera de este cómputo San Blas y El Carmen (SU-T2). La superficie computable como suelo urbano consolidado por la urbanización es de 290,94 hectáreas.

La superficie construida total propuesta por la ordenación del PMMIC es 834.341,33 m², de estos, 678.233,78 m² corresponden a la superficie construida permitida por el planeamiento vigente y 156.177,55 m² a la superficie construida resultante de los incrementos de edificabilidad propuestos por la ordenación del PMMIC.

Áreas	Superficie Construida Permitida según Planeamiento Vigente (m ²)	Incremento de Superficie Construida Propuesto por el PMMIC. Superficie Construida (m ²)	Superficie Construida Total Propuesta por PMMIC (m ²)
Golf del Sur	416.462,78	142.761,75	559.224,53
Amarilla Golf	261.761,00	13.355,80	275.116,80
SUB-TOTAL	678.223,78	156.117,55	
			TOTAL 834.341,33

154

La densidad edificatoria global resultante (metro cuadrado construido residencial y turístico por hectárea) se sitúa en 2.867,74 m²cosntruido/Hectárea, muy por debajo del máximo permitido por el Artículo 34.c) de TRLOTENC, por lo que se cumple con él. La densidad edificatoria parcial, para cada uno de los ámbitos, también cumple con el artículo 34.c), siendo la densidad edificatoria de Golf del Sur 3.107,49 m_c²/Ha y en Amarilla Golf 2.479,42 m_c²/Ha.

Áreas	Superficie Construida Total Propuesta por PMMIC (m ² _c)	Superficie del Área (Hectáreas)	Densidad Edificatoria (Superficie Construida Residencial-Turística por Hectárea) (m ² _c /Ha)
Golf del Sur	559.224,53	179,96	3.107,49
Amarilla Golf	275.116,80	110,97	2.479,42
TOTAL	834.341,33 m ² _c	290,94 m ²	2.867,74 m_c²/Ha

En cuanto a la limitación de habitantes por hectárea establecida en el artículo 34.c, la capacidad poblacional del plan se sitúa en 20.216 habitantes, sin embargo solo se tienen en consideración a efectos de cumplimiento, la capacidad de los suelos urbanos consolidados por la edificación, Golf del Sur y Amarilla Golf, siendo la capacidad máxima de ambos 10.014 y 5.981 respectivamente. La capacidad máxima residencial y turística computable a efectos de cumplimiento del artículo 34.c) es de 15.995 habitantes.

Capacidad Poblacional Máxima, Residencial y Turística Propuesta por el PMMIC para las Áreas de Golf del Sur y Amarilla Golf			
Áreas	Capacidad Residencial Máxima Propuesta por el PMMIC (nº habitantes)	Capacidad Turística Máxima Propuesta por el PMMIC (nº habitantes)	Capacidad Residencial y Turística Máxima Propuesta por el PMMIC (nº habitantes)
Golf del Sur	252	9.762	10.014
Amarilla Golf	2.313	3.668	5.981
SUB-TOTAL	2.817	13.430	
		TOTAL	15.995 Habitantes

La densidad poblacional por hectárea resultante, dentro del ámbito de ordenación del PMMIC de Costa San Miguel computable se sitúa aproximadamente en 55 Habitantes/Ha, muy por debajo también del máximo establecido en el Artículo 34.c) del texto refundido de las leyes de ordenación del territorio y espacios naturales de canarias (TRLOTENC), por lo que también se cumple con este apartado. Por áreas también se produce el cumplimiento del artículo, situándose la densidad poblacional de Golf del sur en 55 Habitantes/Ha y en Amarilla Golf en 54 Habitantes/Ha.

Densidad poblacional resultante según la Propuesta de Ordenación del PMMIC				
Áreas	Superficie Construida Total Propuesta por PMMIC (m ²)	Capacidad Residencial y Turística Máxima Propuesta por el PMMIC por Áreas (nº habitantes)	Superficie del Área (Hectáreas)	Densidad Máxima Resultante de la Ordenación Propuesta por el PMMIC (nº habitantes/Hectárea)
Golf del Sur	559.224,53	10.014	179,97	55,6
Amarilla Golf	275.116,80	5.981	110,97	53,9
SUB-TOTAL	834.341,33 m²_c	15.995 Habitantes	290,94 Ha	


TOTAL 54,98 Habitantes/Ha

156

8.12 JUSTIFICACIÓN DEL ARTÍCULO 32 DEL TRLOTENC MODIFICADO POR EL ARTÍCULO 9 DE LA LEY 14/2014 DE ARMONIZACIÓN Y SIMPLIFICACIÓN EN MATERIA DE PROTECCIÓN DEL TERRITORIO Y DE LOS RECURSOS NATURALES

El artículo 9 de la ley 14/2014, de 26 de diciembre, de armonización y simplificación en materia de protección del territorio y de los recursos naturales, modifica el artículo 32 Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio y de Espacios Naturales de Canarias (TRLOTENC).

“Artículo 9.- Planeamiento General Municipal. Objeto, determinaciones e instrumentación.

- 
1. *Se modifica el artículo 32 del Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias, aprobado por Decreto Legislativo 1/2000, de 8 de mayo, que queda redactado con el siguiente contenido:*

“Artículo 32. Plan general de ordenación. Objeto y determinaciones.

2. *Los planes generales definirán, dentro del marco de la utilización racional de los recursos naturales establecido en las directrices de ordenación y en el planeamiento insular, para la totalidad del término municipal, la ordenación urbanística, organizando la gestión de su ejecución. (...)*”

En la ordenación pormenorizada se establece la dotación mínima de espacios libres en cuanto metros cuadrados necesarios por habitante o plaza de alojamiento según se establece en el apartado 2.B.5 del artículo 32.

“(....)

3. *Los planes generales establecerán la ordenación estructural, conformando el documento denominado plan básico de ordenación municipal, y la ordenación pormenorizada del municipio, conformando el documento denominado plan de ordenación pormenorizada.*

(....)

B) Ordenación pormenorizada: constituye la ordenación urbanística pormenorizada el conjunto de las determinaciones que, dentro del marco de la ordenación estructural, desarrollan aquellas en términos suficientemente precisos, para permitir la legitimación de las actividades de ejecución. La misma deberá incluir en todo caso:

(....)

- 5) *Al establecer la ordenación pormenorizada se deberá garantizar una dotación mínima de 5 metros cuadrados de espacios libres por habitante o plaza alojativa. No*

podrán ser computables a estos efectos, los espacios de protección por sus condiciones naturales o de protección de infraestructuras públicas, ni los que se sitúen en el dominio público marítimo-terrestre, portuario y aeroportuario. Computarán a estos efectos los resultantes de las reservas y estándares establecidos en el artículo 36.”

Por otro lado, el Reglamento de Planeamiento para el desarrollo de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, publicado en el BOE número 221 del 15 de septiembre de 1978, establece en su Anexo la Reserva de suelo para Dotaciones en Planes Parciales. En dicho Anexo, se establecen las dimensiones mínimas de los Espacios Libres para ser considerados como tales a efectos del cumplimiento del estándar de espacio libre mínimo del artículo 32 del TRLOTENC:

TIPOLOGÍA DE ESPACIO LIBRE	SUPERFICIE MÍNIMA (m ²)	DIÁMETRO MÍN. INSCRIBIBLE (m)
JARDINES	1.000	30
ÁREAS DE JUEGO INFANTIL	200	12
ÁREA PEATONAL	1.000	30

Todos los espacios libres recogidos en este PMMIC se corresponden con los establecidos en el planeamiento vigente y cumplen con estos diámetros mínimos inscribibles.

A efectos del cumplimiento de estos artículos, se ha realizado el siguiente listado con los espacios libres computables en el cumplimiento del artículo 32. En el campo referencia, sus dos primeros dígitos indican el plan parcial al que pertenecen, los siguientes dígitos recogen la codificación establecida por dicho plan parcial para cada pieza. El campo tipo recoge el uso pormenorizado conforme a planeamiento vigente. El campo superficie expresado en metros cuadrados, recoge la superficie de la pieza según el planeamiento vigente.



Espacios Libres computables a efectos del cumplimiento del art.32 del TRLOTENC		
Referencia	Tipo	Superficie (m ²)
AG_V1	Espacio Libre Público	23.064,00
AG_V10	Espacio Libre Público	4.260,00
AG_V11	Espacio Libre Público	4.427,00
AG_V3	Espacio Libre Público	7.996,00
AG_V4	Espacio Libre Público	799,00
AG_V6	Espacio Libre Público	13.411,00
AG_V7	Espacio Libre Público	5.019,00
AG_V8	Espacio Libre Público	1.680,00
AR_10	Espacio Libre Público	54.712,00
GS_ZV10A	Espacio Libre Público	4.673,45
GS_ZV11A	Espacio Libre Público	9.791,53
GS_ZV1A	Espacio Libre Público	27.308,56
GS_ZV2A	Espacio Libre Público	5.610,95
GS_ZV3A	Espacio Libre Público	4.665,32
GS_ZV4A	Espacio Libre Público	4.897,47
GS_ZV5A	Espacio Libre Público	4.979,53
GS_ZV6A	Espacio Libre Público	20.415,37
GS_ZV7A	Espacio Libre Público	8.119,62
GS_ZV8A	Espacio Libre Público	9.488,39
GS_ZV9A	Espacio Libre Público	6.012,46
SB_EL	Espacio Libre Público	12.276,49
SB_EL	Espacio Libre Público	3.277,28
SUPERFICIE TOTAL		236.884,42

La superficie de espacios libres computables dentro del ámbito de ordenación del PMMIC de Costa San Miguel es 236.884,42 m². La dotación de espacios libres resultante para una capacidad

máxima de alojamiento residencial y turístico del PMMIC de 20.216 habitantes, es de 11,72 m²/habitante, por tanto se cumple con el artículo 32.2.B.5 del TRLOTENC modificado por el artículo 9 de la ley 14/2014 de armonización y simplificación en materia de protección del territorio y de los recursos naturales.

	Superficie Espacios Libres (m ²)	Capacidad de alojamiento residencial y turístico del PMMIC (Nº de Habitantes)	Dotación Espacios Libres del PMMIC (m ² /Habitante o Plaza de alojamiento turística)
Espacios Libres	236.884,42	20.216	11,72

8.13 COMPATIBILIDAD DE LAS ACTUACIONES CON EL PLANEAMIENTO URBANÍSTICO

160

En cuanto a las intervenciones en el espacio público y privado, se atenderá a lo previsto en el Tomo II de la Normativa, artículos 31 y 32.

8.14 MODIFICACIÓN DE LOS PARÁMETROS URBANÍSTICOS RESPECTO AL PLANEAMIENTO VIGENTE

En la siguiente tabla se relaciona la totalidad de las parcelas incluidas en el ámbito de actuación del presente PMMIC, recogiendo el código de la parcela como se enumera en su Plan Parcial, antecedido por un código de dos letras que hace referencia a qué área pertenece (AG para Amarilla Golf, AR para Atlantic, GS para Golf del Sur y SB para San Blas), seguido de un guión bajo (este código se recoge en el plano O-3); la superficie de la parcela según su Plan Parcial; el uso que se le da desde el planeamiento vigente y el uso que se le da desde este PMMIC; el código de intervención en aquellas parcelas pertenecientes a un sistema (S-AL para el Sistema Alojativo, SAC para el Sistema de Actividad, SB para el Sistema de Bienestar y SC para el sistema Costero) del PMMIC; y por último, los parámetros relativos a

la ocupación máxima de la parcela por la edificación, el coeficiente de edificabilidad máxima y la altura máxima en número de plantas, tanto la del planeamiento vigente como la recogida en el PMMIC, que serán coincidentes salvo en las parcelas en las que se modifican expresamente en las intervenciones del Sistema de Alojamiento.

Código Parcela	Sup. PP	Uso PP	Uso PMM	Código intervencion	Ocup. PP	Ocup. PMM	Edif. PP	Edif. PMM	Alt. PP	Alt. PMM
AG_1	3614	Mixto	Residencial	S-AL70	50,0	50,0	0,700	0,700	3	3
AG_10A	12337	Turístico Mixto	Turístico Mixto	S-AL56, SAC-04	40,0	40,0	1,100	1,100	4	4
AG_10B	10640	Turístico Mixto	Turístico Mixto	S-AL42, SAC-02	40,0	40,0	1,400	1,400	4	4
AG_10C	2943	Turístico Mixto	Turístico Mixto	S-AL55, SAC-03	40,0	40,0	1,100	1,100	4	4
AG_11A	3166	Res. Unifamiliar	Res. Unifamiliar	-	50,0	50,0	0,500	0,500	2	2
AG_11B	5525	Res. Unifamiliar	Res. Unifamiliar	-	50,0	50,0	0,500	0,500	2	2
AG_11C	3625	Res. Unifamiliar	Res. Unifamiliar	-	50,0	50,0	0,500	0,500	2	2
AG_11D	1023	Res. Unifamiliar	Res. Unifamiliar	-	50,0	50,0	0,500	0,500	2	2
AG_11E	3365	Res. Unifamiliar	Res. Unifamiliar	-	50,0	50,0	0,500	0,500	2	2
AG_11F	1564	Res. Unifamiliar	Res. Unifamiliar	-	50,0	50,0	0,500	0,500	2	2
AG_12	0	Esp. Libre Priv	Esp. Libre Priv	S-AL61	0,0	0,0	0,000	0,000	0	0
AG_12A	1265	Mixto	Residencial	S-AL61	50,0	50,0	0,700	0,700	3	3
AG_12B	2147	Mixto	Residencial	S-AL61	50,0	50,0	0,700	0,700	3	3
AG_12C	864	Mixto	Residencial	S-AL61	50,0	50,0	0,700	0,700	3	3
AG_12D	823	Mixto	Residencial	S-AL61	50,0	50,0	0,700	0,700	3	3
AG_12E	720	Mixto	Residencial	S-AL61	50,0	50,0	0,700	0,700	3	3
AG_12F	2554	Mixto	Residencial	S-AL61	50,0	50,0	0,700	0,700	3	3
AG_12G	1968	Mixto	Residencial	S-AL61	50,0	50,0	0,700	0,700	3	3
AG_12H	1709	Mixto	Residencial	S-AL61	50,0	50,0	0,700	0,700	3	3
AG_12I	1413	Mixto	Residencial	S-AL61	50,0	50,0	0,700	0,700	3	3
AG_13A	2478	Mixto	Residencial	S-AL60	50,0	50,0	0,700	0,700	3	3
AG_13B	2560	Mixto	Residencial	S-AL60	50,0	50,0	0,700	0,700	3	3
AG_13C	2880	Mixto	Residencial	S-AL60	50,0	50,0	0,700	0,700	3	3
AG_13D	3252	Mixto	Residencial	S-AL60	50,0	50,0	0,700	0,700	3	3
AG_13E	3127	Mixto	Residencial	S-AL60	50,0	50,0	0,700	0,700	3	3
AG_13F	2716	Mixto	Residencial	S-AL60	50,0	50,0	0,700	0,700	3	3
AG_13G	2768	Mixto	Residencial	S-AL60	50,0	50,0	0,700	0,700	3	3
AG_13H	1690	Mixto	Residencial	S-AL60	50,0	50,0	0,700	0,700	3	3
AG_13I	1722	Mixto	Residencial	S-AL60	50,0	50,0	0,700	0,700	3	3
AG_13J	11190	Mixto	Residencial	S-AL60	50,0	50,0	0,700	0,700	3	3
AG_13K	1175	Mixto	Residencial	S-AL60	50,0	50,0	0,700	0,700	3	3
AG_14	5485	Res. Unifamiliar	Res. Unifamiliar	-	50,0	50,0	0,500	0,500	2	2
AG_15AB	4469	Mixto	Residencial	S-AL59	50,0	50,0	0,700	0,700	3	3

Código Parcela	Sup. PP	Uso PP	Uso PMM	Código intervencion	Ocup. PP	Ocup. PMM	Edif. PP	Edif. PMM	Alt. PP	Alt. PMM
AG_16	5064	Res. Unifamiliar	Res. Unifamiliar	-	-	-	2,180	2,180	3	3
AG_17	4563	Res. Unifamiliar	Res. Unifamiliar	-	-	-	2,180	2,180	3	3
AG_18	3401	Res. Unifamiliar	Res. Unifamiliar	-	-	-	2,180	2,180	3	3
AG_2A	960	Res. Unifamiliar	Res. Unifamiliar	-	50,0	50,0	0,500	0,500	1	1
AG_2BCD	7672	Res. Unifamiliar	Res. Unifamiliar	-	50,0	50,0	0,500	0,500	2	2
AG_2BCD	7672	Res. Unifamiliar	Res. Unifamiliar	-	50,0	50,0	0,500	0,500	2	2
AG_2BCD	7672	Res. Unifamiliar	Res. Unifamiliar	SC_06	50,0	50,0	0,500	0,500	2	2
AG_2E	4730	Res. Unifamiliar	Res. Unifamiliar	-	50,0	50,0	0,500	0,500	2	2
AG_3A	4236	Res. Unifamiliar	Res. Unifamiliar	-	50,0	50,0	0,500	0,500	2	2
AG_3B	1394	Res. Unifamiliar	Res. Unifamiliar	-	50,0	50,0	0,500	0,500	2	2
AG_3C	584	Res. Unifamiliar	Res. Unifamiliar	-	50,0	50,0	0,500	0,500	2	2
AG_3D	6156	Res. Unifamiliar	Res. Unifamiliar	-	50,0	50,0	0,500	0,500	2	2
AG_3E	2416	Res. Unifamiliar	Res. Unifamiliar	-	50,0	50,0	0,500	0,500	2	2
AG_3F	6076	Res. Unifamiliar	Res. Unifamiliar	-	50,0	50,0	0,500	0,500	2	2
AG_3G	844	Res. Unifamiliar	Res. Unifamiliar	-	50,0	50,0	0,500	0,500	2	2
AG_3H	3176	Res. Unifamiliar	Res. Unifamiliar	-	50,0	50,0	0,500	0,500	2	2
AG_3I	3950	Res. Unifamiliar	Res. Unifamiliar	-	50,0	50,0	0,500	0,500	2	2
AG_4A	1426	Mixto	Turístico	S-AL32	50,0	50,0	0,700	0,700	3	3
AG_4B	2066	Mixto	Turístico	S-AL33	50,0	50,0	0,700	0,700	3	3
AG_4C	2861	Mixto	Turístico	S-AL39	50,0	50,0	0,700	0,700	3	3
AG_4D	1562	Mixto	Turístico	S-AL34	50,0	50,0	0,700	0,700	3	3
AG_4E	1432	Mixto	Turístico	S-AL35	50,0	50,0	0,700	0,700	2	2
AG_4HIL	11303	Mixto	Turístico	S-AL22	50,0	50,0	0,700	0,700	2	2
AG_4JFGK	14493	Mixto	Turístico	S-AL36	50,0	50,0	0,700	0,700	3	3
AG_4M	5689	Mixto	Turístico	S-AL50	50,0	50,0	0,700	0,700	3	3
AG_4N	4027	Mixto	Turístico	S-AL49	50,0	50,0	0,700	0,700	3	3
AG_4ÑRR	5141	Mixto	Turístico	S-AL40	50,0	50,0	0,700	0,700	2	2
AG_4O	2249	Mixto	Turístico	S-AL52	50,0	50,0	0,700	0,700	3	3
AG_4PQ4S	8501	Mixto	Turístico	S-AL26	50,0	50,0	0,700	0,700	3	3
AG_4RT	7171	Mixto	Turístico	S-AL38	50,0	50,0	0,700	0,700	3	3
AG_4U	4819	Mixto	Turístico	S-AL37	50,0	50,0	0,700	0,700	3	3
AG_4V	826	Mixto	Turístico	S-AL53	50,0	50,0	0,700	0,700	3	3
AG_4W	2891	Mixto	Turístico	S-AL41	50,0	50,0	0,700	0,700	3	3
AG_4X	2625	Mixto	Turístico	S-AL27	50,0	50,0	0,700	0,700	3	3
AG_4Y	1639	Mixto	Turístico	S-AL30	50,0	50,0	0,700	0,700	3	3
AG_4Z	2721	Mixto	Turístico	S-AL30	50,0	50,0	0,700	0,700	2	2
AG_5	29961	Turístico Mixto	Turístico Mixto	S-AL48, SAC-06	40,0	40,0	1,400	1,400	4	4
AG_6A	2064	Turístico Mixto	Turístico Mixto	S-AL57, SAC-05	40,0	40,0	1,400	1,400	4	4
AG_6B	2501	Turístico Mixto	Turístico Mixto	S-AL54, SAC-01	40,0	40,0	1,400	1,400	4	4

Código Parcela	Sup. PP	Uso PP	Uso PMM	Código intervencion	Ocup. PP	Ocup. PMM	Edif. PP	Edif. PMM	Alt. PP	Alt. PMM
AG_7A	14949	Mixto	Turístico	S-AL23	50,0	50,0	0,700	0,700	3	3
AG_7B	9347	Mixto	Turístico	S-AL51	50,0	50,0	0,700	0,700	3	3
AG_8A	3566	Mixto	Residencial	S-AL68	50,0	50,0	0,700	0,700	3	3
AG_8B	3381	Mixto	Residencial	S-AL67	50,0	50,0	0,700	0,700	3	3
AG_8C	9239	Mixto	Residencial	S-AL66	50,0	50,0	0,700	0,700	3	3
AG_8D	1858	Mixto	Residencial	S-AL65	50,0	50,0	0,700	0,700	3	3
AG_8E	3304	Mixto	Residencial	S-AL64	50,0	50,0	0,700	0,700	3	3
AG_8F	3780	Mixto	Residencial	S-AL63	50,0	50,0	0,700	0,700	3	3
AG_8G	2364	Mixto	Residencial	S-AL62	50,0	50,0	0,700	0,700	3	3
AG_8H	5503	Mixto	Residencial	S-AL69	50,0	50,0	0,700	0,700	3	3
AG_9	8111	Res. Unifamiliar	Res. Unifamiliar	-	50,0	50,0	0,500	0,500	2	2
AG_E1	4763	Infraestructuras	Infraestructuras	-	50,0	50,0	0,850	0,850	2	2
AG_E10	7721	Docente	Docente	-	50,0	50,0	1,000	1,000	2	2
AG_E11	2836	Instalaciones	Instalaciones	-	50,0	50,0	0,850	0,850	2	2
AG_E12	4813	Equipamiento	Equipamiento	-	50,0	50,0	0,850	0,850	2	2
AG_E2	2199	Comercial	Comercial	-	50,0	50,0	0,850	0,850	2	2
AG_E3	1990	Comercial	Comercial	-	50,0	50,0	0,850	0,850	2	2
AG_E4	7151	Equipamiento	Equipamiento	-	50,0	50,0	0,850	0,850	2	2
AG_E5	7062	Comercial	Comercial	-	50,0	50,0	0,850	0,850	2	2
AG_E6	5349	Equipamiento	Equipamiento	-	50,0	50,0	0,850	0,850	2	2
AG_E7	31060	Turístico Dep	Turístico Dep	S-AL21	10,0	20,0	0,030	0,460	2	3
AG_E8	2250	Comercial	Comercial	-	50,0	50,0	0,850	0,850	2	2
AG_E9	9005	Comercial	Comercial	-	50,0	50,0	0,850	0,850	2	2
AG_GOLF	-	GOLF	GOLF	-	0,0	0,0	0,000	-	0	0
AG_GOLF	-	GOLF	GOLF	-	0,0	0,0	0,000	-	0	0
AG_GOLF	-	GOLF	GOLF	-	0,0	0,0	0,000	-	0	0
AG_GOLF	-	GOLF	GOLF	SC_06	0,0	0,0	0,000	-	0	0
AG_GOLF	-	GOLF	GOLF	SC_06	0,0	0,0	0,000	-	0	0
AG_GOLF	-	GOLF	GOLF	SC_06	0,0	0,0	0,000	-	0	0
AG_GOLF	-	GOLF	GOLF	SC_06	0,0	0,0	0,000	-	0	0
AG_V1	23064	Esp. Libre Publ	Esp. Libre Publ	-	-	-	0,000	-	-	-
AG_V1	23064	Esp. Libre Publ	Esp. Libre Publ	SC_06	-	-	0,000	-	-	-
AG_V1	23064	Esp. Libre Publ	Esp. Libre Publ	SC_10	-	-	0,000	-	-	-
AG_V10	4260	Esp. Libre Publ	Esp. Libre Publ	-	-	-	0,000	-	-	-
AG_V11	4427	Esp. Libre Publ	Esp. Libre Publ	-	-	-	0,000	-	-	-
AG_V12	1985	Esp. Libre Publ	Esp. Libre Publ	-	-	-	0,000	-	-	-
AG_V13	19876	Esp. Libre Publ	Esp. Libre Publ	-	-	-	0,000	-	-	-
AG_V2	6894	Esp. Libre Publ	Esp. Libre Publ	SC_06, SB_15	-	-	0,000	-	-	-
AG_V4	799	Esp. Libre Publ	Esp. Libre Publ	-	-	-	0,000	-	-	-

Código Parcela	Sup. PP	Uso PP	Uso PMM	Código intervencion	Ocup. PP	Ocup. PMM	Edif. PP	Edif. PMM	Alt. PP	Alt. PMM
AG_V4	799	Esp. Libre Publ	Esp. Libre Publ	-	-	-	0,000	-	-	-
AG_V5	24742	Esp. Libre Publ	Esp. Libre Publ	-	-	-	0,000	-	-	-
AG_V6	13411	Esp. Libre Publ	Esp. Libre Publ	-	-	-	0,000	-	-	-
AG_V7	5019	Esp. Libre Publ	Esp. Libre Publ	-	-	-	0,000	-	-	-
AG_V8	1680	Esp. Libre Publ	Esp. Libre Publ	-	-	-	0,000	-	-	-
AG_V9	8216	Esp. Libre Publ	Esp. Libre Publ	SB_05	-	-	0,000	-	-	-
AR_10	54712	Esp. Libre Publ	Esp. Libre Publ	SB_01	-	-	0,000	-	-	-
AR_1A	3871	Esp. Libre Publ	Esp. Libre Publ	-	-	-	0,000	-	-	-
AR_1B	1862	Infraestructuras	Infraestructuras	-	-	-	-	-	3	3
AR_2	1556	Equipamiento	Equipamiento	-	-	-	-	-	1	1
AR_3	29711	Industrial	Industrial	-	70,0	70,0	0,831	0,831	3	3
AR_4A	11675	Equipamiento	Equipamiento	-	40,0	40,0	0,823	0,832	3	3
AR_4B	11497	Industrial	Industrial	-	70,0	70,0	0,832	0,832	3	3
AR_5	13420	Industrial	Industrial	-	70,0	70,0	0,832	0,832	3	3
AR_6	7997	Equipamiento	Equipamiento	-	-	-	-	-	1	1
AR_7	374384	Turístico Mixto	Turístico Mixto	S-AL16	33,7	33,7	0,260	0,260	3	3
AR_8	1842	Infraestructuras	Infraestructuras	-	-	-	-	-	2	2
AR_9	4457	Infraestructuras	Infraestructuras	-	-	-	-	-	2	2
GS_A1	6459,03	Mixto	Turístico	S-AL12	20,0	40,0	0,320	0,800	2	2
GS_A10	9403,73	Mixto	Turístico	S-AL15	40,7	40,7	0,670	0,670	2	2
GS_A11	12000	Mixto	Turístico	S-AL04	38,3	40,0	0,550	1,050	2	3
GS_A12	21510,28	Comercial	Comercial	-	40,0	40,0	-	-	2	2
GS_A12	21510,28	Comercial	Comercial	-	40,0	40,0	-	-	2	2
GS_A12	21510,28	Comercial	Comercial	-	40,0	40,0	0,000	-	2	2
GS_A14	14894,72	Mixto	Turístico	S-AL45	20,0	20,0	0,350	0,350	2	2
GS_A2_3	20078,79	Mixto	Turístico	S-AL11	31,5	40,0	0,920	1,420	4	4
GS_A4	16623,8	Mixto	Turístico	S-AL06	28,6	40,0	0,960	1,460	4	4
GS_A5	11575	Mixto	Turístico	S-AL44	45,0	45,0	0,730	0,730	4	4
GS_A6	10350	Mixto	Turístico	S-AL31	45,0	45,0	0,580	0,580	4	4
GS_A9	20129,7	Mixto	Turístico	S-AL13	31,2	40,0	0,530	1,030	2	3
GS_AH1	19200	Tur. Hotelero	Tur. Hotelero	S-AL07	45,0	40,0	1,000	1,500	4	4
GS_AH2N	17555,91	Tur. Hotelero	Tur. Hotelero	S-AL58	45,0	45,0	0,720	0,720	3	3
GS_AH2S	22474,58	Tur. Hotelero	Tur. Hotelero	-	45,0	45,0	-	-	6	6
GS_AH2S	22474,58	Tur. Hotelero	Tur. Hotelero	S-AL43	45,0	45,0	0,950	0,950	6	6
GS_AHA1	25701,38	Mixto	Turístico	S-AL05	36,6	40,0	0,690	1,190	4	4
GS_B1	32713,62	Mixto	Turístico	S-AL28	25,0	25,0	0,240	0,240	2	2
GS_B2	26542,3	Mixto	Turístico	S-AL18	25,0	25,0	0,230	0,230	2	2
GS_B3	27403,32	Mixto	Turístico	S-AL17	25,0	40,0	0,250	0,750	2	2
GS_B4	31866,81	Mixto	Turístico	S-AL08	25,0	30,0	0,260	0,760	2	3



Código Parcela	Sup. PP	Uso PP	Uso PMM	Código intervencion	Ocup. PP	Ocup. PMM	Edif. PP	Edif. PMM	Alt. PP	Alt. PMM
GS_B5	53009,55	Mixto	Turístico	S-AL20	17,9	17,9	0,200	0,200	2	2
GS_B6	39789,82	Mixto	Turístico	S-AL46	21,0	21,0	0,250	0,250	2	2
GS_B6	39789,82	Mixto	Turístico	S-AL47	21,0	21,0	0,250	0,250	2	2
GS_CCV	44690,19	Tur. Hotelero	Tur. Hotelero	S-AL19	80,0	80,0	1,000	1,000	4	4
GS_EQ_ZR1	11089,5	Equipamiento	Equipamiento	-	-	-	-	-	1	1
GS_EQ_ZR2	5000	Equipamiento	Equipamiento	SC_02	0,0	0,0	-	-	-	-
GS_EQ_ZR2	5000	Equipamiento	Equipamiento	SC_02	0,0	0,0	-	-	-	-
GS_GOLFN	320459,9	GOLF	GOLF	-	0,0	0,0	0,000	-	0	0
GS_GOLFN	320459,9	GOLF	GOLF	-	0,0	0,0	0,000	-	0	0
GS_GOLFN	320459,9	GOLF	GOLF	-	0,0	0,0	0,000	-	0	0
GS_GOLFN	320459,9	GOLF	GOLF	-	0,0	0,0	0,000	-	0	0
GS_GOLFN	320459,9	GOLF	GOLF	-	0,0	0,0	0,000	-	0	0
GS_GOLFN	320459,9	GOLF	GOLF	-	0,0	0,0	0,000	-	0	0
GS_GOLFNS	189917,27	GOLF	GOLF	-	0,0	0,0	0,000	-	0	0
GS_GOLFNS	189917,27	GOLF	GOLF	-	0,0	0,0	0,000	-	0	0
GS_GOLFNS	189917,27	GOLF	GOLF	-	0,0	0,0	0,000	-	0	0
GS_GOLFNS	189917,27	GOLF	GOLF	-	0,0	0,0	0,000	-	0	0
GS_GOLFNS	189917,27	GOLF	GOLF	-	0,0	0,0	0,000	-	0	0
GS_GOLFNS	189917,27	GOLF	GOLF	-	0,0	0,0	0,000	-	0	0
GS_GOLFW	155724,46	GOLF	GOLF	-	0,0	0,0	0,000	-	0	0
GS_H1	18000,9	Tur. Hotelero	Tur. Hotelero	S-AL01	45,0	40,0	1,450	1,950	6	6
GS_H2	25013,78	Tur. Hotelero	Tur. Hotelero	S-AL02	45,0	40,0	1,220	1,720	5	5
GS_H2	25013,78	Tur. Hotelero	Tur. Hotelero	S-AL25	45,0	45,0	1,670	1,670	5	5
GS_H3	9518	Tur. Hotelero	Tur. Hotelero	S-AL24	45,0	45,0	1,050	1,050	6	6
GS_H4	7400	Tur. Hotelero	Tur. Hotelero	S-AL03	40,0	40,0	1,050	1,550	6	6
GS_H5	20941,69	Tur. Hotelero	Tur. Hotelero	S-AL14	40,0	40,0	1,230	1,230	5	5
GS_HCG	43557,37	Tur. Hotelero	Tur. Hotelero	S-AL09	50,0	40,0	0,280	0,780	2	2
GS_P	1305,5	Aparcamiento	Aparcamiento	-	0,0	0,0	0,000	-	0	0
GS_P	2000,3	Aparcamiento	Aparcamiento	-	0,0	0,0	0,000	-	0	0
GS_U1	4456,14	Res. Unifamiliar	Res. Unifamiliar	-	20,0	20,0	-	-	2	2
GS_U1	4456,14	Res. Unifamiliar	Res. Unifamiliar	-	20,0	20,0	-	-	2	2
GS_U1	4456,14	Res. Unifamiliar	Res. Unifamiliar	-	20,0	20,0	-	-	2	2
GS_U2	10082,99	Res. Unifamiliar	Res. Unifamiliar	-	20,0	20,0	-	-	2	2
GS_U2	10082,99	Res. Unifamiliar	Res. Unifamiliar	-	20,0	20,0	-	-	2	2
GS_U2	10082,99	Res. Unifamiliar	Res. Unifamiliar	-	20,0	20,0	-	-	2	2
GS_U2	10082,99	Res. Unifamiliar	Res. Unifamiliar	-	20,0	20,0	-	-	2	2
GS_U2	10082,99	Res. Unifamiliar	Res. Unifamiliar	-	20,0	20,0	-	-	2	2
GS_U2	10082,99	Res. Unifamiliar	Res. Unifamiliar	-	20,0	20,0	-	-	2	2
GS_U2	10082,99	Res. Unifamiliar	Res. Unifamiliar	-	20,0	20,0	-	-	2	2
GS_U2	10082,99	Res. Unifamiliar	Res. Unifamiliar	-	20,0	20,0	-	-	2	2
GS_U2	10082,99	Res. Unifamiliar	Res. Unifamiliar	-	20,0	20,0	-	-	2	2



Código Parcela	Sup. PP	Uso PP	Uso PMM	Código intervencion	Ocup. PP	Ocup. PMM	Edif. PP	Edif. PMM	Alt. PP	Alt. PMM
GS_U5	17292,35	Res. Unifamiliar	Res. Unifamiliar	-	20,0	20,0	-	-	2	2
GS_U6	4011,97	Res. Unifamiliar	Res. Unifamiliar	-	20,0	20,0	-	-	2	2
GS_U6	4011,97	Res. Unifamiliar	Res. Unifamiliar	-	20,0	20,0	-	-	2	2
GS_U6	4011,97	Res. Unifamiliar	Res. Unifamiliar	-	20,0	20,0	-	-	2	2
GS_U7	22102,39	Res. Unifamiliar	Res. Unifamiliar	-	20,0	20,0	-	-	2	2
GS_U7	22102,39	Res. Unifamiliar	Res. Unifamiliar	-	20,0	20,0	-	-	2	2
GS_U7	22102,39	Res. Unifamiliar	Res. Unifamiliar	-	20,0	20,0	-	-	2	2
GS_U7	22102,39	Res. Unifamiliar	Res. Unifamiliar	-	20,0	20,0	-	-	2	2
GS_U7	22102,39	Res. Unifamiliar	Res. Unifamiliar	-	20,0	20,0	-	-	2	2
GS_U7	22102,39	Res. Unifamiliar	Res. Unifamiliar	-	20,0	20,0	-	-	2	2
GS_U7	22102,39	Res. Unifamiliar	Res. Unifamiliar	-	20,0	20,0	-	-	2	2
GS_U7	22102,39	Res. Unifamiliar	Res. Unifamiliar	-	20,0	20,0	-	-	2	2
GS_U7	22102,39	Res. Unifamiliar	Res. Unifamiliar	-	20,0	20,0	-	-	2	2
GS_U7	22102,39	Res. Unifamiliar	Res. Unifamiliar	-	20,0	20,0	-	-	2	2
GS_U7	22102,39	Res. Unifamiliar	Res. Unifamiliar	-	20,0	20,0	-	-	2	2
GS_U7	22102,39	Res. Unifamiliar	Res. Unifamiliar	-	20,0	20,0	-	-	2	2
GS_U7	22102,39	Res. Unifamiliar	Res. Unifamiliar	-	20,0	20,0	-	-	2	2
GS_U7	22102,39	Res. Unifamiliar	Res. Unifamiliar	-	20,0	20,0	-	-	2	2
GS_U7	22102,39	Res. Unifamiliar	Res. Unifamiliar	-	20,0	20,0	-	-	2	2
GS_U7	22102,39	Res. Unifamiliar	Res. Unifamiliar	-	20,0	20,0	-	-	2	2
GS_U7	22102,39	Res. Unifamiliar	Res. Unifamiliar	-	20,0	20,0	-	-	2	2
GS_U7	22102,39	Res. Unifamiliar	Res. Unifamiliar	-	20,0	20,0	-	-	2	2
GS_ZD	69118	Turístico Dep.	Turístico Dep	S-AL29	-	15,0	0,090	0,230	2	3
GS_ZS	7131,4	Infraestructuras	Infraestructuras	-	50,0	50,0	-	-	2	2
GS_ZV10A	4673,45	Esp. Libre Publ	Esp. Libre Publ	SC_02, SB_03	0,0	0,0	0,000	-	-	-
GS_ZV11A	9791,53	Esp. Libre Publ	Esp. Libre Publ	SC_02	0,0	0,0	0,000	-	-	-
GS_ZV1A	27308,56	Esp. Libre Publ	Esp. Libre Publ	-	0,0	0,0	0,000	-	-	-
GS_ZV1B1	8977,95	Esp. Libre Prot	Esp. Libre Prot	SB_14	0,0	0,0	0,000	-	0	0
GS_ZV1B2	17581,13	Esp. Libre Prot	Esp. Libre Prot	SB_05	0,0	0,0	0,000	-	0	0
GS_ZV1B3	3911,28	Esp. Libre Prot	Esp. Libre Prot	SB_11	0,0	0,0	0,000	-	0	0
GS_ZV1B4	8265,23	Esp. Libre Prot	Esp. Libre Prot	-	0,0	0,0	0,000	-	0	0
GS_ZV1B4	8265,23	Esp. Libre Prot	Esp. Libre Prot	SB_10	0,0	0,0	0,000	-	0	0
GS_ZV1B4	8265,23	Esp. Libre Prot	Esp. Libre Prot	SC_02	0,0	0,0	0,000	-	0	0
GS_ZV2A	5610,95	Esp. Libre Publ	Esp. Libre Publ	-	0,0	0,0	0,000	-	-	-
GS_ZV2B1	11417,91	Esp. Libre Prot	Esp. Libre Prot	SB_12	0,0	0,0	0,000	-	0	0
GS_ZV2B2	4255,75	Esp. Libre Prot	Esp. Libre Prot	-	0,0	0,0	0,000	-	-	-
GS_ZV3A	4665,32	Esp. Libre Publ	Esp. Libre Publ	SB_13	0,0	0,0	0,000	-	-	-
GS_ZV3B	26514,84	Esp. Libre Prot	Esp. Libre Prot	SC_01	0,0	0,0	0,000	-	0	0
GS_ZV3B	26514,84	Esp. Libre Prot	Esp. Libre Prot	SC_01	0,0	0,0	0,000	-	0	0
GS_ZV3B	26514,84	Esp. Libre Prot	Esp. Libre Prot	SC_02	0,0	0,0	0,000	-	0	0

Código Parcela	Sup. PP	Uso PP	Uso PMM	Código intervencion	Ocup. PP	Ocup. PMM	Edif. PP	Edif. PMM	Alt. PP	Alt. PMM
GS_ZV3B	26514,84	Esp. Libre Prot	Esp. Libre Prot	SC_02	0,0	0,0	0,000	-	0	0
GS_ZV3B	26514,84	Esp. Libre Prot	Esp. Libre Prot	SC_02	0,0	0,0	0,000	-	0	0
GS_ZV3B	26514,84	Esp. Libre Prot	Esp. Libre Prot	SC_03	0,0	0,0	0,000	-	0	0
GS_ZV3B	26514,84	Esp. Libre Prot	Esp. Libre Prot	SC_03	0,0	0,0	0,000	-	0	0
GS_ZV3B	26514,84	Esp. Libre Prot	Esp. Libre Prot	SC_03	0,0	0,0	0,000	-	0	0
GS_ZV3B	26514,84	Esp. Libre Prot	Esp. Libre Prot	SC_03	0,0	0,0	0,000	-	0	0
GS_ZV3B	26514,84	Esp. Libre Prot	Esp. Libre Prot	SC_07	0,0	0,0	0,000	-	0	0
GS_ZV3B	26514,84	Esp. Libre Prot	Esp. Libre Prot	SC_08	0,0	0,0	0,000	-	0	0
GS_ZV3B	26514,84	Esp. Libre Prot	Esp. Libre Prot	SC_08	0,0	0,0	0,000	-	0	0
GS_ZV3B	26514,84	Esp. Libre Prot	Esp. Libre Prot	SC_13	0,0	0,0	0,000	-	0	0
GS_ZV3B	26514,84	Esp. Libre Prot	Esp. Libre Prot	SC_13	0,0	0,0	0,000	-	0	0
GS_ZV4A	4897,47	Esp. Libre Publ	Esp. Libre Publ	-	0,0	0,0	0,000	-	0	0
GS_ZV4B	8465,91	Esp. Libre Prot	Esp. Libre Prot	-	0,0	0,0	0,000	-	-	-
GS_ZV5A	4979,53	Esp. Libre Publ	Esp. Libre Publ	-	0,0	0,0	0,000	-	0	0
GS_ZV5A	4979,53	Esp. Libre Publ	Esp. Libre Publ	-	0,0	0,0	0,000	-	0	0
GS_ZV6A	20415,37	Esp. Libre Publ	Esp. Libre Publ	SB_08	0,0	0,0	0,000	-	-	-
GS_ZV7A	8119,62	Esp. Libre Publ	Esp. Libre Publ	SB_02	0,0	0,0	0,000	-	-	-
GS_ZV8A	9488,3	Esp. Libre Publ	Esp. Libre Publ	SC_05, SB_09	0,0	0,0	0,000	-	-	-
GS_ZV9A	6012,46	Esp. Libre Publ	Esp. Libre Publ	SB_04	0,0	0,0	0,000	-	-	-
SB_EL	-	Esp. Libre Publ	Esp. Libre Publ	SC_04, SB_06	0,0	0,0	0,000	-	-	-
SB_EL	-	Esp. Libre Publ	Esp. Libre Publ	SC_04, SB_07	0,0	0,0	0,000	-	-	-
SB_EL	-	Esp. Libre Publ	Esp. Libre Publ	SC_04, SB_07	0,0	0,0	0,000	-	-	-
SB_EL	-	Esp. Libre Publ	Esp. Libre Publ	SC_07	0,0	0,0	0,000	-	-	-
SB_EL	-	Esp. Libre Publ	Esp. Libre Publ	SC_07	0,0	0,0	0,000	-	-	-
SB_EQ	-	Equipamiento	Equipamiento	SC_04, SB_06	15,0	15,0	0,150	0,150	-	-
SB_EQ	-	Equipamiento	Equipamiento	SC_04, SB_07	15,0	15,0	0,150	0,150	-	-
SB_EQ	-	Equipamiento	Equipamiento	SC_07	15,0	15,0	0,150	0,150	-	-
SB_H1	-	Turístico Mixto	Turístico Mixto	S-AL10	30,0	40,0	0,560	1,260	4	4
SB_I1	-	Infraestructuras	Infraestructuras	-	-	-	-	-	-	-
SB_R1	-	Res. Unifamiliar	Res. Unifamiliar	-	30,0	30,0	0,530	0,530	2	2
SB_R2	-	Res. Unifamiliar	Res. Unifamiliar	-	30,0	30,0	0,490	0,490	2	2
SB_R3	-	Res. Unifamiliar	Res. Unifamiliar	-	30,0	30,0	0,530	0,530	2	2
SB_R4	-	Res. Unifamiliar	Res. Unifamiliar	-	30,0	30,0	0,410	0,410	2	2



9 MEDIDAS, PROGRAMAS Y ACTUACIONES

La naturaleza y la forma de concebir las distintas herramientas contenidas en el presente Plan, le confieren un carácter complementario y permeable en el que desaparecen los límites entre los clásicos compartimentos estancos como son la zonificación, pormenorización de uso, normativa y gestión, necesarios para regular con precisión los usos de un suelo.

El presente Plan se considera como un instrumento que, de manera general y con una visión amplia de diferentes aspectos de problemas detectados a resolver, posibilita el logro de los objetivos de la renovación y recualificación del núcleo turístico de Costa San Miguel en un marco estratégico de mayor alcance que un instrumento de planeamiento, como marco integrado, organizativo, de planificación y ejecutivo, que incentiva y posibilita, tanto desde el punto de vista operativo como jurídico, la renovación y mejora de los establecimientos turísticos y la consiguiente recualificación de su oferta.

Las diferentes determinaciones y parámetros del documento, tienen su origen en un enfoque más temático que geográfico del que se parte, tratando de plantear propuestas que den solución a problemas de escala urbana como la continuidad de flujos o la integración de las playas y zonas de baño con el núcleo turístico, y no estrictamente ligados al suelo como soporte estático.

El conjunto de acciones que se proponen tienen en común los criterios que se plantean en el presente documento para la ordenación y la gestión del núcleo turístico de una forma integrada, resultando fundamental su coordinación de manera que en su conjunto aporten una imagen unitaria, coherente y adaptada a las características del entorno.

A tal fin, se establece la importancia de las diferentes intervenciones y se ordenan de forma coherente, tanto física como temporalmente, estableciendo prioridades en las intervenciones en el ámbito público a corto, medio y largo plazo, y futuras actuaciones, que guardan coherencia con la estrategia de transformación del modelo turístico, a la vez que se establecen criterios de diseño de intervenciones y nuevos proyectos.

Asimismo, se incorporan proyectos de iniciativa privada, de tal forma que los primeros en realizarse sean aquellas iniciativas cuyos promotores tengan capacidad de inversión y que estimulen a los agentes implicados en espacios privados, provocando una sinergia que fomente la renovación y la rehabilitación de otros establecimientos para adaptarse al nuevo modelo de núcleo turístico.

En lo que respecta a la ordenación urbanística, el presente documento liga el modelo de los usos propuestos y la forma de llevarlos a la práctica, concretando las acciones mediante un sistema ordenado de actuaciones particulares que se han identificado como "intervenciones".

9.1 SISTEMATIZACIÓN DE LAS INTERVENCIONES

Las intervenciones se ordenan y sistematizan a través de un documento integrante del Plan denominado Anexo de la Memoria: Fichero de Intervenciones. Dicho fichero contiene información gráfica y escrita correspondiente a cada una de las actuaciones propuestas tanto para el espacio público como para el espacio privado.

En cada ficha de intervención se incluye información gráfica que permite localizar el área comprometida sobre el parcelario de la urbanización, se identifica la misma a través de un código, y se especifica la intervención propuesta.

Además, para las intervenciones en el espacio privado, en cada ficha se establece la información urbanística de las parcelas y de los usos existentes frente a los usos que se proponen, así como los parámetros resultantes de la aplicación del nuevo marco normativo. De manera general, en los equipamientos complementarios del núcleo turístico, se incluyen unas imágenes para orientar de forma gráfica las condiciones estéticas de ellas, no siendo de aplicación vinculante.

Las determinaciones recogidas en la relación de intervenciones a continuación del articulado de la Normativa, sustituyen a los parámetros del planeamiento vigente que las contradigan.



9.2 PROGRAMA DE ACTUACIONES EN EL ESPACIO PÚBLICO

El presente plan contiene una serie de propuestas de renovación y mejora del espacio público que se concretan en intervenciones dirigidas a reinterpretar y reorientar la función de determinados espacios dentro de la trama del núcleo turístico, principalmente las calles y los espacios libres públicos, a los cuales se hace partícipe de los diferentes entornos, potenciando la presencia de la imagen del espacio natural en el interior de la trama urbana, a partir de las siguientes actuaciones:

- Mejora del paisaje urbano y su calidad ambiental.
- Organización de la red viaria.
- Fomento del transporte público y mejora de la movilidad.
- Mejora y ampliación del sistema de aparcamientos.
- Recuperación de los espacios verdes y potenciación del espacio peatonal.
- Mejora de la imagen y el uso del litoral.

Con el fin de aportar una imagen unitaria del espacio público, se establecen criterios de materiales y diseño en relación a los espacios libres y las vías públicas, tanto rodadas como peatonales, reorganizando y limitando la presencia del automóvil, con propuestas en el ajardinamiento, mobiliario urbano y acabados de la urbanización, aumentando las zonas de sombra y estancia, que se constituyen a modo de manual básico de la imagen del espacio público y que contribuyen a construir la nueva identidad del núcleo turístico de Costa San Miguel vinculada a los colores y formas de su paisaje.

Se programan para el corto plazo todas las intervenciones necesarias para dar sentido a la propuesta de ordenación, con independencia del sistema al que pertenezcan. Además de esto, se ha priorizado la franja costera.

Para el medio plazo, se han asignado las intervenciones complementarias a las de corto plazo. Por último, se catalogan como de largo plazo, aquellas intervenciones cuya significancia en el conjunto

es menor y cuyo desarrollo en una fase más tardía no afecta a la coherencia de la propuesta de ordenación.

En la siguiente tabla se indican las intervenciones contenidas en este plan, el sistema al que pertenecen (SC: sistema costero, SM: sistema de movilidad, SB: sistema de bienestar), junto a su nivel de prioridad:

PRIORIDAD	INTERVENCIÓN	SISTEMA
CORTO PLAZO	Acondicionamiento zona de baño piscina El Guincho	SC
	Acondicionamiento paseo Costero San Blas	SC
	Acondicionamiento paseo Costero Golf del Sur Centro	SC
	Acondicionamiento paseo Costero Golf del Sur Centro	SC
	Adecuación zona de baño El Guincho de Arriba	SC
	Adecuación zona de baño El Bermejo-La Carrera	SC
	Adecuación zona de baño Hoya del Gusano	SC
	Implantación de aparcamientos entre José Miguel Galván Bello y San Miguel	SM
	Implantación de aparcamientos avda. Atlántico-paseo Costero	SM
	Implantación de aparcamientos en el barranco de El Saltadero 1	SM
	Implantación de aparcamientos en el barranco de San Blas	SM
	Implantación de aparcamientos en el barranco de Las Cuevas Encaladas	SM
	Acondicionamiento Espacio Libre del Borde Norte	SB
	Acondicionamiento Espacio Libre calle San Borondón	SB
	Acondicionamiento Espacio Libre avda. Atlántico-paseo Costero	SB
	Acondicionamiento Espacio Libre avda. Atlántico-José Miguel Galván Bello	SB
	Acondicionamiento Espacio Libre barranco de El Saltadero 3	SB
	Acondicionamiento Espacio Libre barranco de San Blas	SB
	Acondicionamiento Espacio Libre barranco de Las Cuevas Encaladas	SB
	Acondicionamiento Espacio Libre avda. José Miguel Galván Bello	SB
	Acondicionamiento Espacio Libre avda. José Miguel Galván Bello-San Miguel	SB
	Acondicionamiento Espacio Libre barranco de El Saltadero 1	SB
	Acondicionamiento Espacio Libre barranco de El Saltadero 2	SB

PRIORIDAD	INTERVENCIÓN	SISTEMA
MEDIO PLAZO	Acondicionamiento paseo Costero Golf del Sur Este	SC
	Acondicionamiento paseo Costero Golf del Sur Oeste	SC
	Implantación de carril bici en Amarilla Golf	SM
	Adecuación de calle Magarza	SM
	Implantación de carril bici en Golf del Sur	SM
	Adecuación de avenida José Miguel Galván Bello	SM
	Adecuación viario en Golf del Sur	SM
	Adecuación viario en Amarilla Golf	SM
	Adecuación viario de conexión entre Golf del Sur Y San Blas	SM
	Conexión de San Borondón con José Miguel Golván Bello	SM
	Adecuación viario de conexión San Borondón-paseo peatonal	SM
	Adecuación del peatonal entre calle San Blas y paseo Costero	SM
	Adecuación viario avenida Grañamora	SM
	Adecuación acerados calle Los Salados	SM
	Acondicionamiento Espacio Libre barranco de Las Cuevas Encaladas 2	SB
	Acondicionamiento Espacio Libre avdas. José Miguel Galván Bello-El Guincho	SB
	Acondicionamiento Espacio Libre calles Retama y Bejeque	SB
Acondicionamiento Espacio Libre barranco de Los Erales	SB	
LARGO PLAZO	Acondicionamiento paseo Costero barranco de El Saltadero	SC
	Adecuación zona de baño Punta-Romba-El Guincho	SC
	Adecuación zona de baño El Guincho de Abajo	SC
	Adecuación calle El Cardonal	SM
	Peatonalización entre calle El Cardonal y calle Las Higueras	SM
	Adecuación calle Las Higueras	SM
	Implantación de aparcamientos en avenida del Atlántico	SM

9.3 PROGRAMA DE ACTUACIONES EN EL ESPACIO PRIVADO


En este Plan, con el objetivo de la renovación y mejora del núcleo turístico de Costa San Miguel, se incluyen determinaciones urbanísticas de actuaciones privadas para incentivar y dar cobertura jurídica a proyectos de reforma y mejora de calidad de establecimientos turísticos que propicien la rehabilitación del conjunto edificado y la consiguiente recualificación de la oferta turística alojativa y complementaria.

Tal y como se desprende del epígrafe de la ordenación del PMMIC en el espacio privado, el incremento de edificabilidad así como de altura, están sujetos a que la parcela donde se ubique la edificación ostente la calificación de uso principal o alternativo turístico y se proceda a una renovación. De esta manera, en el Tomo II de la Normativa, en el “Artículo 14. Materialización de la edificabilidad”, se establecen los condicionantes para ejecutar la misma.

De esta manera el programa de actuaciones en el espacio privado, será el que marque la suscripción de los convenios urbanísticos sujetos a los proyectos de renovación.

9.4 INCORPORACIÓN DE NORMATIVA REGULADORA EN LA APLICACIÓN DEL MODELO Y DE LA IDENTIDAD DEL DESTINO

El fin último de este Plan, es definir un modelo turístico del destino y dar cobertura a las actuaciones públicas y privadas que lleven a una rehabilitación del espacio público y la recualificación de la oferta. Es objeto del presente documento la organización estratégica de la rehabilitación urbana de Costa San Miguel, la determinación de los parámetros de ordenación detallada y la definición de los objetivos particulares en el ámbito de actuación conforme a los objetivos generales fijados por el Plan, siendo el principal, la apuesta por un núcleo turístico con calidad e identidad. Con los fines anteriormente descritos, el presente documento define un programa de actuaciones con el objeto de conseguir no sólo la transformación jurídica del suelo sino su materialización real.



La normativa de aplicación será la recogida en el documento normativo y en las fichas de cada una de las actuaciones propuestas incluidas en el Anexo I: Fichero de actuaciones, así como toda la normativa sectorial competente relacionada con el planeamiento y la gestión urbanística.

9.5 PROGRAMA OPERATIVO DE IMPLANTACIÓN DE LA CALIDAD EN LAS ACTIVIDADES PÚBLICAS Y PRIVADAS

En la búsqueda de la modernización y mejora del destino turístico, y siempre desde una visión global del núcleo como conjunto unitario, el presente documento plantea la necesidad de obtener un entorno de calidad que vaya más allá de las actuaciones específicas que se desarrollan en el fichero urbanístico.


Como respuesta a esta inquietud nace la presente propuesta de programa operativo para la implantación de la calidad en las actividades públicas y privadas.

Impulsar el compromiso con la calidad, implica promover un plan integral de divulgación de sus utilidades, así como un programa subvencionado que permita estimular el arranque en los procesos de certificación, normalización y mejora de los modelos de gestión, que revierte de forma directa en la mejora percibida de la calidad.

D. Programa de mejora de la calidad en Costa San Miguel.

1. Programa de divulgación de la estrategia de calidad de Costa San Miguel.
 - Necesidad de mejora de la calidad.
 - Beneficios y riesgos de la no calidad.
 - Programa de asesoramiento de la calidad en la oferta.
2. Constitución de la oficina de orientación a la calidad
 - Soporte digital de calidad
 - Modelos de procedimientos para los diversos grupos de servicios.

- Modelos de gestión del sistema de calidad.
 - Servicios de auditoría de cumplimientos y propuestas de mejora continua.
3. Constitución de la oficina de atención al cliente y acuerdos de mediación y resolución de quejas de los clientes.
- Acuerdos de mediación voluntaria.
 - Salvaguarda de los intereses de los clientes.
 - Cartel de garantía en la atención al turismo.
4. Plan de divulgación de los servicios y garantías de calidad turística destinado a la población y visitantes.
5. Elaboración de guías y ordenanzas de calidad en los servicios públicos.
- Ocupación del espacio público.
 - Cartelería y señalética en el término municipal.
- E. Programa de certificación de calidad en los servicios.
- Acuerdos de subvención a la estimulación de la certificación en Costa San Miguel.
 - Programa de certificación de calidad en comercio.
 - Programa de certificación de calidad ISO 9001.
 - Programa de certificación medioambiental ISO 14001.
 - Programa de certificación en la Q turística.
 - Plan de certificación en la calidad en los servicios públicos municipales.
 - Impulso a la implantación de sellos de especialización de los establecimientos turísticos.
- Sello Family Welcome: Destinado a satisfacer las necesidades familiares en materia de alojamiento, restauración, ocio y espacio público.

- 
- Sello Wellness Delight: Crea una filosofía del bienestar y promueve de la mano de esencias autóctonas un marco perfecto para relajarse, olvidar el estrés y la rutina, para ello, utiliza recursos naturales propios y diferenciadores de las Islas Canarias.
 - Sello Water Sport Experience: Pone en valor las cualidades náuticas de las islas para atender la demanda de los turistas que practican o deseen practicar deportes acuáticos.

F. Acuerdos de cooperación institucional para el impulso de la calidad en Costa San Miguel.

- Convenio con el Gobierno de Canarias.
- Consejería de Industria y Comercio para el impulso de la calidad en comercio.
- Apoyo y subvención a la constitución de la oficina de atención al cliente y a la de orientación a la calidad.
- Convenio de cooperación con la Cámara de Comercio y Asociaciones.


9.6 MEDIDAS PARA LA INCENTIVACIÓN DEL CLÚSTER DEL NÚCLEO TURÍSTICO

El conjunto de medidas pueden ser de diversa dimensión y ámbito, algunas generales y otras sectoriales, pero se debe priorizar el inicio de la mejora de la calidad y capacidad competitiva en el área donde se pueda establecer el clúster de éxito de forma más inmediata.

Elementos como la concesión de licencias sobre actividades dinamizadoras en el espacio público, la regulación del tratamiento de las fachadas, el establecimiento de modelos de ocupación del espacio público equilibrados con la tipología de los usos, así como la regulación y control de normativas tanto de ruidos como de limitaciones en el desempeño de la actividad fuera del espacio privado, refuerzan las estrategias del clúster de gestión de la zona turística de Costa San Miguel y forman parte de las medidas públicas de estímulo, las cuales deben ampliarse con las siguientes medidas:

1. Promover la constitución del clúster de Costa San Miguel.
 - Establecer un órgano de gestión.

2. Elaborar un plan director de actividades comerciales y de servicios integrado, que establezca diversas opciones para el desarrollo del nuevo modelo de NÚCLEO TURÍSTICO y marque criterios sobre:
 - Densidad de oferta, circuitos y recorridos, momentos y estrategias de actividad.
 - Percepción de la oferta y valoración de la misma por los clientes así como identificación de carencias.
 - Actividades obsoletas que requieren reconversión definiendo tipo de transformación.
 - Actividades dinamizadoras que se deben potenciar y tipo de regulación que la estimule.
 - Detección de potenciales microclúster de éxito que permita priorizar la implantación de las medidas.
3. Consorcio de ocio y promoción de actividades en la calle:
 - Desarrollar el plan de animación y promoción de actividades artísticas en la calle.
 - Establecer cuotas y tasas para el estímulo de actividades de ocio en el espacio público.
 - Sistemas de evaluación del atractivo de las actividades.
4. Contratación de diseños para la ambientación y decoración de espacios comerciales públicos.
 - Imagen de marca del núcleo turístico.
 - Diseño de Imagen integrado con la marca del núcleo turístico, vinculado al mobiliario urbano y elementos de sombra, señalética, y cartelería.
 - Promoción de la renovación interior de establecimientos, aglutinando en el consorcio diversas ofertas y catálogos de modelos atractivos.
 - Catálogo de modelos de comercio.
 - Catálogo de modelos de restauración.

- 
- Catálogo de modelos de hostelería.
 - Catálogo de modelos de servicios.
 - Programas de subvención para los diseños establecidos y criterios de otorgamiento.
5. Jornadas para la mejora de calidad de los servicios por especialidad, abarcando temas como:
- Modelos de éxito en zonas turísticas.
 - Modelos de éxito en la calidad en el servicio, amabilidad y aportación de valor por la profesionalidad de los RRHH.
 - Modelos de gestión eficiente.
6. Programas de consultoría y asesoramiento en innovación individualizada por especialidad.
- Cooperación con el programa GIE de innovación del ITC orientado a las diversas especialidades de servicios turísticos.
7. Organización de eventos:
- Deportivos.
 - Musicales.
 - Teatrales.
 - Pintura en la calle.

9.7 DESARROLLO DE INICIATIVAS DE GESTIÓN

Para el desarrollo del PMMIC de Costa San Miguel se deberán poner en marcha mecanismos de comunicación, ágiles y eficaces, entre todos los actores que participan y con el conjunto de la población.

Se pretende promover una gestión transparente, que rinda cuentas periódicamente sobre las intervenciones y sus resultados, implicando a todos los agentes. También se proponen sistemas de seguimiento de las intervenciones por parte de las entidades implicadas, beneficiadas o afectadas.

Dentro de un amplio abanico de posibles iniciativas de gestión se proponen las siguientes:

- Definición de un modelo de gestión.
- Líneas de financiación y captación de inversiones.
- Implantación de la identidad corporativa del destino.
- Desarrollo del Plan de Marketing y de la política de Comunicación.
- Ejecución del programa de Actuaciones Públicas
- Gestión de las actuaciones concertadas con el sector privado.



10 EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA

La Ley 9/2006, de 28 de abril, sobre evaluación de los efectos de determinados planes y programas en el medio ambiente, transpone al ordenamiento jurídico español la Directiva 2001/42/CE, del Parlamento Europeo y del Consejo, de 27 de junio de 2001, relativa a la evaluación de los efectos de determinados planes y programas en el medio ambiente.

El ámbito de aplicación de la citada Ley 9/2006, según el artículo 3.1, comprende los planes y programas, así como sus modificaciones, que puedan tener efectos significativos sobre el medio ambiente y que cumplan los dos requisitos siguientes:

- a) Que se elaboren o aprueben por una Administración pública.
- b) Que su elaboración y aprobación venga exigida por una disposición legal o reglamentaria o por acuerdo del Consejo de Ministros o del Consejo de Gobierno de una comunidad autónoma.

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 3.3 de la Ley 9/2006, se someterán, asimismo, a evaluación ambiental cuando se prevea que puedan tener efectos significativos en el medio ambiente: los planes y programas que establezcan el uso de zonas de reducido ámbito territorial; las modificaciones menores de los planes y programas; los planes y programas distintos a los previstos que no establezcan el marco para la futura autorización de proyectos legalmente sometidos a evaluación de impacto ambiental. Para estos planes, el artículo 4.1 de la Ley 9/2006 establece que el órgano ambiental determinará si un plan o programa, o su modificación, debe ser objeto de evaluación ambiental, previa consulta a las Administraciones públicas afectadas a las que se refiere el artículo 9; estableciendo en su apartado segundo que, para determinar la procedencia o no de someter un plan a una evaluación ambiental durante su tramitación, se tendrán en cuenta los criterios establecidos en el anexo II de la Ley 9/2006.

El Reglamento de Procedimientos de los instrumentos de ordenación del sistema de planeamiento de Canarias, aprobado mediante el Decreto 55/2006, de 9 de mayo, en la Sección Tercera

“Evaluación Ambiental”, del Capítulo I del Título I, artículos 24 al 27, transpone la Evaluación Ambiental Estratégica y los aspectos relacionados con la Ley 9/2006 al ordenamiento jurídico autonómico.

En su artículo 24 establece que *“serán objeto de evaluación ambiental, de conformidad con lo establecido en la Ley 9/2006, de 28 de abril, sobre evaluación de los efectos de determinados planes y programas en el medio ambiente, la formulación, revisión o modificación sustancial, de la totalidad de los Planes que integran el Sistema de Planeamiento de Canarias”*.

La Ley 6/2009 al introducir la figura de los planes o programas específicos de modernización, mejora e incremento de la competitividad del sector, aprobados por el Gobierno de Canarias, prevé su tramitación recogiendo expresamente que en la misma *“se dará cumplimiento a las exigencias de la evaluación ambiental estratégica, prevista en la Ley 9/2006, de 28 de abril, sobre evaluación de los efectos de determinados planes y programas en el medio ambiente, salvo que, por evidenciarse su limitada trascendencia territorial y ambiental, la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias, a quien además le corresponde aprobar el informe previo a la aprobación por el Gobierno de dicho plan o programa, determine su exención en aplicación de la normativa vigente”*.

En el caso concreto de este Plan de Modernización se ha considerado que, dado el número de actuaciones en espacio público y privado que se proponen y el hecho de que algunas se sitúen en suelo rústico, es necesario llevar a cabo dicha evaluación ambiental estratégica, siendo la citada Comisión de Ordenación el órgano ambiental competente para la aprobación de la memoria ambiental que se redacte. En este sentido, este Plan de Modernización incorpora en su documentación el Informe de Sostenibilidad Ambiental pertinente que describe y evalúa los probables efectos significativos sobre el medio ambiente que puedan derivarse de la aplicación de este Plan, así como las alternativas, razonables técnica y ambientalmente viables, incluida la alternativa cero.



11 EQUIPO REDACTOR

Arquitectos:

Óscar Rebollo Curbelo

Mónica Hernández de Armas

Marta del Castillo Ramos

Ana María Gómez Granda

Iván Fariña Díaz

Iván Hernández Machín

Laura Pérez Rodríguez

Raquel Tardón Maldonado

Economistas:

Óliver Hernández Pérez

María del Carmen Garriga Acosta

Héctor Lite Mora

Sandra Peralta Mercado

Geógrafos:

Rafael Jesús Daranas Carballo

Eligio Hernández Bolaños

Ángel Israel Páez Escobar

Víctor Manuel Valerio Hernández

Ingeniera de Caminos, Canales y Puertos

Carmen Melián de Andrés

Jurídicos:

Esther Rodríguez Medina

Laura Candelaria Núñez Martín

Delineantes:

Marcos Samuel Dorta Negrín

Bruno Román Padrón Pérez



Ayuntamiento de San Miguel de Abona



Costa San Miguel
D. E. A. B. O. N. A.
TENERIFE SUR



CABILDO DE TENERIFE



Gobierno de Canarias

