



# ADSCRIPCIÓN AL PLAN DE MODERNIZACIÓN, MEJORA E INCREMENTO DE LA COMPETITIVIDAD DE SAN MIGUEL DE LA PARCELA ZD DEL S.U.C. “EL GUINCHO-GOLF DEL SUR”



## MEMORIA



ESTUDIO Y GESTIÓN  
DE ARQUITECTURA  
Y TERRITORIO S.L.P.U.

JOSÉ F. TRUJILLO LA-ROCHE  
C/ EL PILAR, Nº16 - 5ºizq. 38002 SANTA CRUZ DE TENERIFE  
TFNO-FAX: 922-286303

ARQUITECTO  
SANTA CRUZ DE TENERIFE  
jtrujillo@coactfe.org



## ÍNDICE

### 1. SITUACIÓN

|  |         |
|--|---------|
| 1.1. Situación del municipio de San Miguel de Abona.....   | pág. 01 |
| 1.2. Situación de “El Guincho-Golf del Sur”.....   | pág. 01 |
| 1.3. Desde los Centros de Interés Turísticos Nacionales (C.I.T.N) a los Planes de Modernización, Mejora e Incremento de la Competitividad del Turismo de Canarias. El caso del C.I.T.N. El Guincho-Golf del Sur T.M. de San Miguel de Abona..... | pág. 03 |

### 2. ANTECEDENTES URBANÍSTICOS DEL ÁMBITO DE SUELO URBANO CONSOLIDADO EL GUINCHO-GOLF DEL SUR

|  |         |
|--|---------|
| 2.1. El Origen de los C.I.T.N.....   | pág. 06 |
| 2.2. El C.I.T.N. El Guincho.....   | pág. 07 |
| 2.3. Las Normas Subsidiarias de San Miguel Año 1986.....   | pág. 09 |
| 2.4. La Remodelación del Plan Parcial del C.I.T.N. “El Guincho” (Año 87).....  | pág.10  |
| 2.5. Modificación Puntual de la Remodelación del Plan Parcial del Centro de Interés Turístico Nacional “El Guincho” (Año 91).....  | pág. 10 |
| 2.6. 2ª Modificación del Plan Parcial del C.I.T.N. “El Guincho” (Año 98).....  | pág. 10 |
| 2.7. Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias de San Miguel de Abona, consistente en la Modificación del Vial Situado en la Parcela C.C.V. del C.I.T.N. “El Guincho”..... | pág. 13 |
| 2.8. Revisión Fase I de las Normas Subsidiarias de San Miguel (Año 99).....  | pág. 13 |
| 2.9. El Nuevo Plan General del Municipio de San Miguel (La nueva legislación canaria del suelo).....   | pág. 15 |
| 2.10. Plan Especial de Ordenación del Litoral (San Miguel).....  | pág. 15 |
| 2.11. Alegación a la revisión Fase I de las Normas Subsidiarias de San Miguel.....   | pág. 19 |
| 2.12. Determinaciones de la fase I de las Normas Subsidiarias de San Miguel (año 99) para la adaptación del C.I.T.N. P.P. “El Guincho”   |         |
| 2.12.1. Anexo II. Normativa Aplicable a la reordenación del Plan Parcial Golf del Sur (“El Guincho”).....  | pág. 20 |
| 2.12.2. Las Necesidades de revisión en Golf del Sur, “El Guincho”.....   | pág. 21 |
| 2.13. El planeamiento vigente en el ámbito de suelo urbano consolidado “El Guincho-Golf del Sur”.....  | pág. 22 |

### 3. ADAPTACIÓN DEL CITN P.P. “EL GUINCHO-GOLF DEL SUR” AL PLANEAMIENTO GENERAL DE SAN MIGUEL

|  |         |
|--|---------|
| 3.1. La tramitación y aprobación definitiva de la Adaptación.....                                      | pág. 23 |
| 3.2. Justificación de la Adaptación del C.I.T.N. P.P. “El Guincho”                                     |         |
| 3.2.1. Criterios Generales Aplicados para la Adaptación.....   | pág. 23 |
| 3.3. Justificación del Cumplimiento de los Parámetros del P.P. del C.I.T.N. “El Guincho” (año 87)..... | pág. 24 |

|   |         |
|---|---------|
| <b>4. ALEGACIÓN A LA APROBACIÓN INICIAL DEL PGO DE SAN MIGUEL (AÑO 2004)</b> .....  | pág. 32 |
| <b>5. PROPUESTA PARA EL PGO DE SAN MIGUEL EN EL ÁMBITO DE “EL GUINCHO-GOLF DEL SUR”</b>   |         |
| 5.1. Objeto de la propuesta.....  | pág. 34 |
| 5.2. Cuantificación de la propuesta .....   | pág. 34 |
| 5.3. Cuadro comparativo de superficies y volúmenes entre el planeamiento vigente (Adaptación del C.I.T.N. P.P. “El Guincho”) y “El Guincho-Golf del sur” ordenación pormenorizada (PGO San Miguel)..... | pág. 35 |
| 5.4. Cuadro de superficies y volúmenes de “El Guincho-Golf del sur” ordenación pormenorizada (PGO San Miguel).....  | pág. 38 |
| <b>6. LAS PARCELAS PROPIEDAD DE PROMOCIONES FRANZAC COSTA ADEJE S.L. EN EL ÁMBITO DE SUELO URBANO CONSOLIDADO “EL GUINCHO-GOLF DEL SUR”</b>   |         |
| 6.1. La parcela del campo y las ligadas al mismo.....   | pág. 42 |
| 6.2. Parcelas del Campo de Golf   |         |
| 6.2.1. Parcela N.O. Golf 1.....   | pág. 42 |
| 6.2.2. Parcela N.E. Golf 2.....   | pág. 44 |
| 6.2.3. Parcela central Golf 3.....  | pág. 45 |
| 6.2.4. Parcela Zona de servicios ZS.....  | pág. 47 |
| 6.2.5. Parcela ZD.....  | pág. 47 |
| <b>7. DESCRIPCIÓN Y ESTADO ACTUAL DE LA PARCELA ZD DEL ÁMBITO DE SUELO URBANO EL GUINCHO-GOLF DEL SUR</b>   |         |
| 7.1. El planeamiento vigente.....   | pág. 48 |
| 7.2. Edificaciones construidas en la parcela ZD   |         |
| 7.2.1. El proyecto y su ejecución.....  | pág. 50 |
| 7.2.2. Descripción de las edificaciones.....  | pág. 50 |
| 7.2.2.1. La primera edificación.....  | pág. 50 |
| 7.2.2.2. La segunda edificación.....  | pág. 53 |
| 7.2.2.3. Aparcamiento de los coches eléctricos en sótano.....   | pág. 55 |
| 7.2.2.4. Planos de la edificación.....  | pág. 55 |
| 7.2.3. Superficie construida en la parcela ZD según el Ayuntamiento de San Miguel.....  | pág. 58 |
| 7.2.4. El resto de la parcela ZD  |         |
| 7.2.4.1. Aparcamiento general norte.....  | pág. 58 |
| 7.2.4.2. Aparcamiento sur para coches eléctricos.....   | pág. 58 |
| 7.2.4.3. Canchas de tenis.....  | pág. 58 |
| 7.2.4.4. El minigolf.....   | pág. 58 |
| 7.2.4.5. El campo de golf de la parcela.....  | pág. 58 |

|  |         |
|--|---------|
| 7.2.5. Edificabilidad máxima de la parcela y edificabilidad actualmente construida.....  | pág. 59 |
| 7.2.6. Capacidad hotelera de la parcela ZD con la edificabilidad actual  |         |
| 7.2.6.1. Estándar de m <sup>2</sup> de solar neto por plaza hotelera.....  | pág. 59 |
| 7.2.6.2. Otros parámetros importantes para el cálculo de la edificabilidad en hoteles de 5 estrellas.....  | pág. 59 |
| <br>   |         |
| <b>8. EL PLAN TERRITORIAL ESPECIAL DE ORDENACIÓN TURÍSTICA INSULAR DE TENERIFE, AÑO 2005 (PTOTT)</b>   |         |
| 8.1. El punto 2.1. IDENTIFICACIÓN DE LAS ZONAS TURÍSTICAS.....   | pág. 60 |
| 8.2. Zona turística del Litoral de Abona.....  | pág. 60 |
| <br>   |         |
| <b>9. PROPUESTA DE ADSCRIPCIÓN AL PLAN DE MODERNIZACIÓN MEJORA E INCREMENTO DE LA COMPETITIVIDAD DE SAN MIGUEL</b>   |         |
| 9.1. Antecedentes.....   | pág. 62 |
| 9.2. Descripción de la propuesta   |         |
| 9.2.1. La necesidad de un hotel de 500 camas.....  | pág. 62 |
| 9.2.2. Las condiciones de la parcela ZD para la implantación del Hotel de cinco estrellas de 500 camas.....  | pág. 62 |
| 9.2.3. La parcela ZD deberá cumplir las siguientes condiciones.....  | pág. 63 |
| 9.3. La ley 2/2013, de 29 de mayo, de renovación y modernización turística de Canarias.....  | pág. 64 |
| 9.4. El Plan de Modernización, mejora e incremento de la competitividad de la Costa de San Miguel  |         |
| 9.4.1. El ámbito de referencia turística.....  | pág. 66 |
| 9.4.2. El ámbito del Plan, sólo en la Costa de San Miguel.....   | pág. 66 |
| 9.4.3. Los objetivos del Plan de modernización, mejora e incremento de la competitividad de la Costa de San Miguel.....  | pág. 68 |
| 9.5. Estimación de recuperación de plusvalías según el art. 11. Incentivos en edificabilidad de la Ley 2/2013, de 29 de mayo, de Renovación y modernización turística de Canarias..... | pág. 68 |
| 9.6. Modificaciones y cuadros del PMMIC de San Miguel.....   | pág. 70 |
| 9.7. Las actuaciones de dotación.....  | pág. 75 |

## MEMORIA PARA LA PROPUESTA DE ADSCRIPCIÓN AL PLAN DE MODERNIZACIÓN, MEJORA E INCREMENTO DE LA COMPETITIVIDAD DE SAN MIGUEL DE LA PARCELA ZD EN EL ÁMBITO DE SUELO URBANO CONSOLIDADO “EL GUINCHO-GOLF DEL SUR”

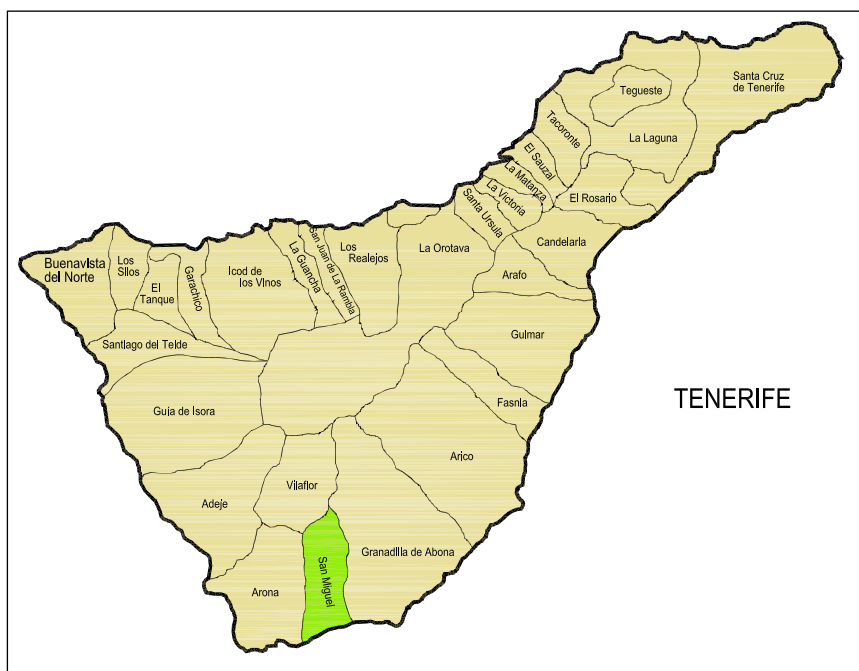
### 1. SITUACIÓN

#### 1.1. Situación del municipio de San Miguel de Abona

Este municipio se sitúa al sur de la isla de Tenerife. Tradicionalmente estuvo dedicado a las actividades agrícolas. A mediados de los años 60 del siglo XX se inicia el desarrollo turístico del sur de la isla de Tenerife, que hasta entonces se había concentrado fundamentalmente en el municipio del Puerto de la Cruz en el norte de la Isla.

El clima más cálido y soleado, junto al desarrollo de grandes infraestructuras, como la autopista y, sobre todo, el aeropuerto del sur, han propiciado grandes inversiones y un crecimiento muy importante del sector turístico en los últimos 35 años.

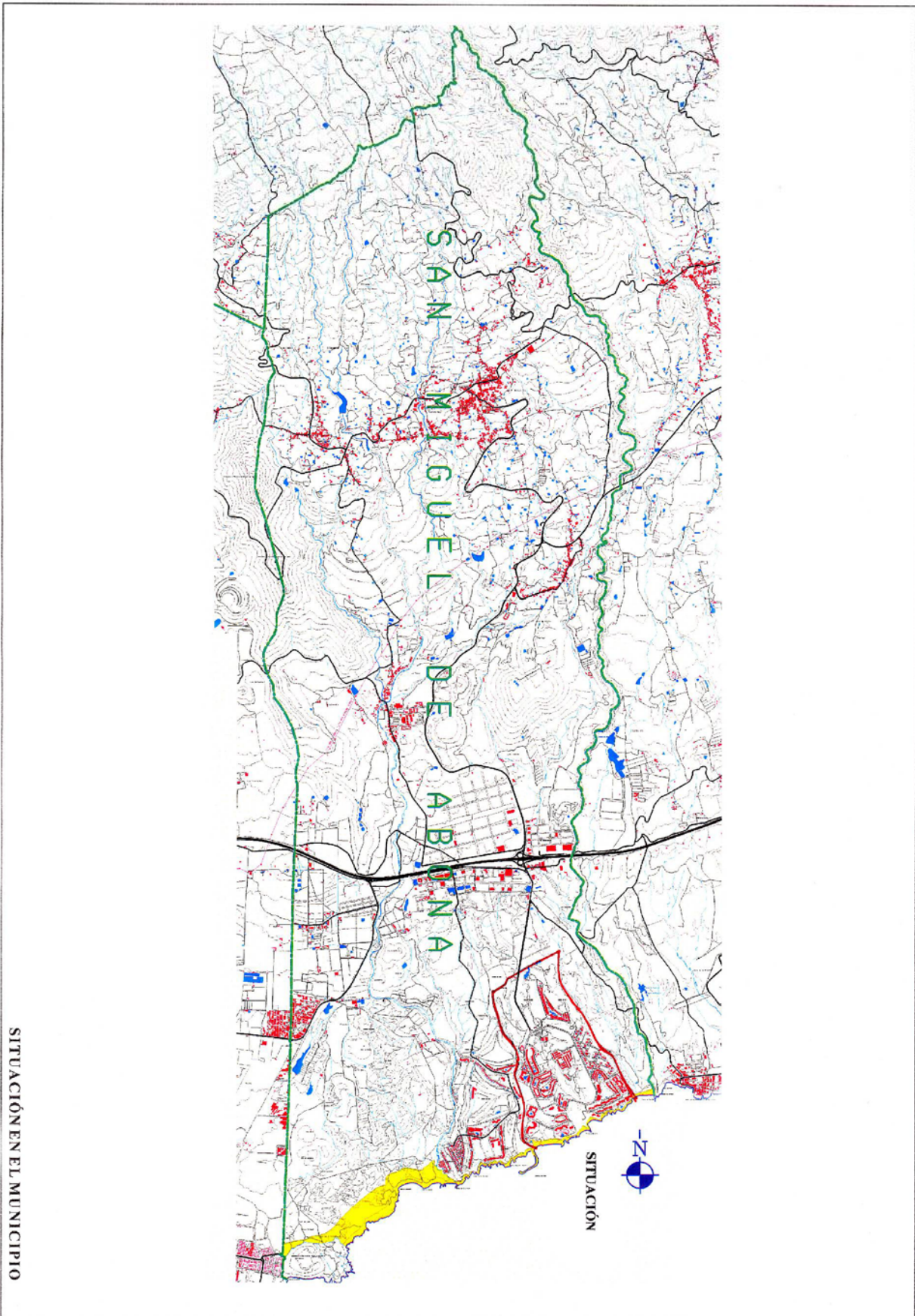
Los municipios con mayor crecimiento turístico han sido Adeje y Arona, pero también los de Granadilla y San Miguel han recogido parte de este desarrollo. Al oeste de la isla, la costa de los municipios de Santiago del teide y Guía de Isora han tenido también un importante desarrollo turístico.



#### 1.2. Situación de “El Guincho-Golf del Sur”

En la zona costera del municipio de San Miguel de Abona, próximo al límite con el T.M. de Granadilla, se encuentran los terrenos de El Guincho-Golf del Sur.

Estos terrenos estuvieron en su día dedicados al cultivo de tomates, hasta que, en los años 60, se declararon Centro de Interés Turístico Nacional (C.I.T.N.), iniciándose un desarrollo lleno de avatares que ha llegado hasta nuestros días.



### **1.3. Desde los Centros de Interés Turísticos Nacionales (C.I.T.N) a los Planes de Modernización, Mejora e Incremento de la Competitividad del Turismo de Canarias. El caso del C.I.T.N. El Guincho-Golf del Sur T.M. de San Miguel de Abona**

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

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

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

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

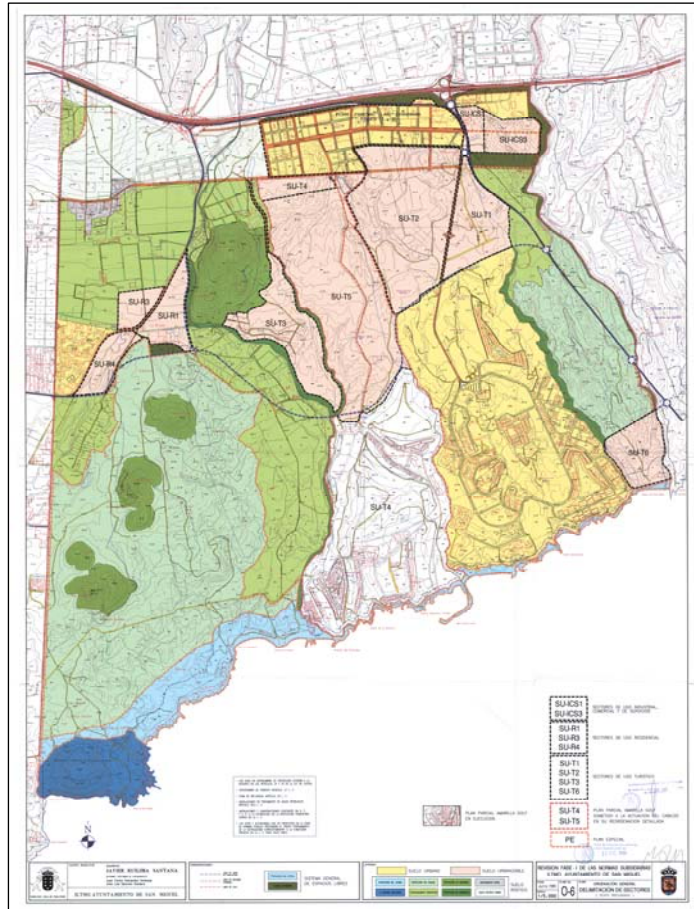
A mediados de los años 80 se produce un desarrollo muy importante en la actividad turística de esta Isla. En esos mismos años aparece como fenómeno novedoso, las actuaciones turísticas relacionadas con el golf. En este contexto el C.I.T.N. "El Guincho" tiene un nuevo impulso promovido por la Sociedad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

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

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

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





Revisión Fase I de las Normas Subsidiarias. Ayuntamiento de San Miguel. Ordenación general. Delimitación de sectores.

El planeamiento General de San Miguel (NNSS) se revisa e una primera fase (ZONA DE LA COSTA), estableciendo determinaciones para la adaptación de El Guincho–Golf del Sur al planeamiento general de San Miguel.

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

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

En diciembre de 2003 La Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias (COTMAC) realiza la Aprobación Definitiva de la “Adaptación del C.I.T.N P.P. El Guincho al Planeamiento General de San Miguel”.

Uno de los objetivos de este planeamiento era definir y delimitar, con una cartografía actualizada, las parcelas que componían este Plan.

En el año 2004 tiene aprobación inicial el PGO de San Miguel. Durante la información pública del mismo se presentan alegaciones para resolver algún aspecto de recuperación de zonas verdes que



no pudo solucionarse en la Adaptación del C.I.T.N. P.P El Guincho. Estas alegaciones fueron recogidas en un documento denominado "Ámbito de Suelo Urbano Consolidado "El Guincho-Golf del Sur" (PGO de San Miguel). Este documento está pendiente de que el PGO de San Miguel tenga aprobación definitiva.

En trabajos posteriores se hicieron fichas específicas de cada zona verde y otras zonas de cesión para su adjudicación al Ayuntamiento de San Miguel de Abona.

Cuando se redacta la "adaptación del C.I.T.N.P.P. El Guincho" al Planeamiento General de San Miguel. Es propietario de la urbanización y del campo, Golf del Sur S.A. la entidad financiera Banesto.

Esta sociedad es la encargada de adjudicar al Ayuntamiento de San Miguel de Abona las zonas verdes, así como otras zonas de cesión. Esta adjudicación ya fue realizada, estando en trámite la terminación de la recogida por parte de la corporación municipal de la urbanización, calles e instalaciones.

La sociedad citada vende las parcelas del campo de golf y las de las instalaciones complementarias a la entidad mercantil PROMOCIONES FRANZAC COSTA ADEJE S.A.

Con la absorción de Banesto por el Banco Santander, se ha hecho cargo de la gestión de la urbanización y su entrega al Ayuntamiento la sociedad Inmobiliaria ELERCO S.A., propiedad del Banco Santander.

A partir del año 2007 se produce una fuerte crisis económica en todo el país, y también en Canarias, que afecta a muchos sectores, pero especialmente a la construcción, lo que se denominó "el pinchazo de la burbuja inmobiliaria".

Por otra parte, el sector turístico en Canarias es de los pocos sectores que no solo se ha mantenido sino que ha tenido buenos resultados. Circunstancias internacionales de inestabilidad en mercados competidores han colaborado también en este crecimiento.

Estas circunstancias han hecho que se plantee la necesidad de dar un impulso de renovación y modernización al modelo turístico de Canarias, para que permanezca competitivo, sin perder los criterios establecidos en los últimos años. En este sentido, *"la sostenibilidad del modelo turístico canario requiere seguir manteniendo la política de contención de un crecimiento desordenado incompatible con el medio ambiente, excluyéndose por ello la clasificación de nuevos suelos con los límites establecidos en la vigente legislación, pero permitiendo, sin embargo, la implantación, en estos momentos y en suelos habilitados por la normativa urbanística y de establecimientos turísticos de alojamiento de diversas tipologías, derivados de los procesos de renovación y mejora, así como los de nueva implantación"*.

Como consecuencia de lo anterior, surge la Ley 2/2013, de 29 de mayo, de renovación y modernización turística de Canarias, que en su artículo 7 plantea los "Planes de modernización, mejora e incremento de la competitividad.

Dentro de estos planes se plantea el de San Miguel, que incide en la zona costera ya delimitada como zona turística por el Plan Territorial Especial de Ordenación Turística Insular de Tenerife (PTOTT).



--- Límite municipal

## 2. ANTECEDENTES URBANÍSTICOS DE LA ADAPTACIÓN DEL C.I.T.N. P.P. EL GUINCHO-GOLF DEL SUR AL PLANEAMIENTO GENERAL DE SAN MIGUEL

Con el fin de no tener que recurrir a otros documentos urbanísticos, se incluyen los antecedentes hasta el momento actual del desarrollo de este ámbito, actualmente suelo urbano consolidado.

### 2.1. El Origen de los C.I.T.N.

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

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

Desde el Ministerio de Información y Turismo, en los años 60, se crearon los Planes de Promoción Turística y los Centros de Interés Turístico Nacional. Mediante este procedimiento se

crearon en la isla de Tenerife varios C.I.T.N, siendo uno de los más importantes “El Guincho” en el municipio de San Miguel.

## 2.2. El C.I.T.N. El Guincho

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

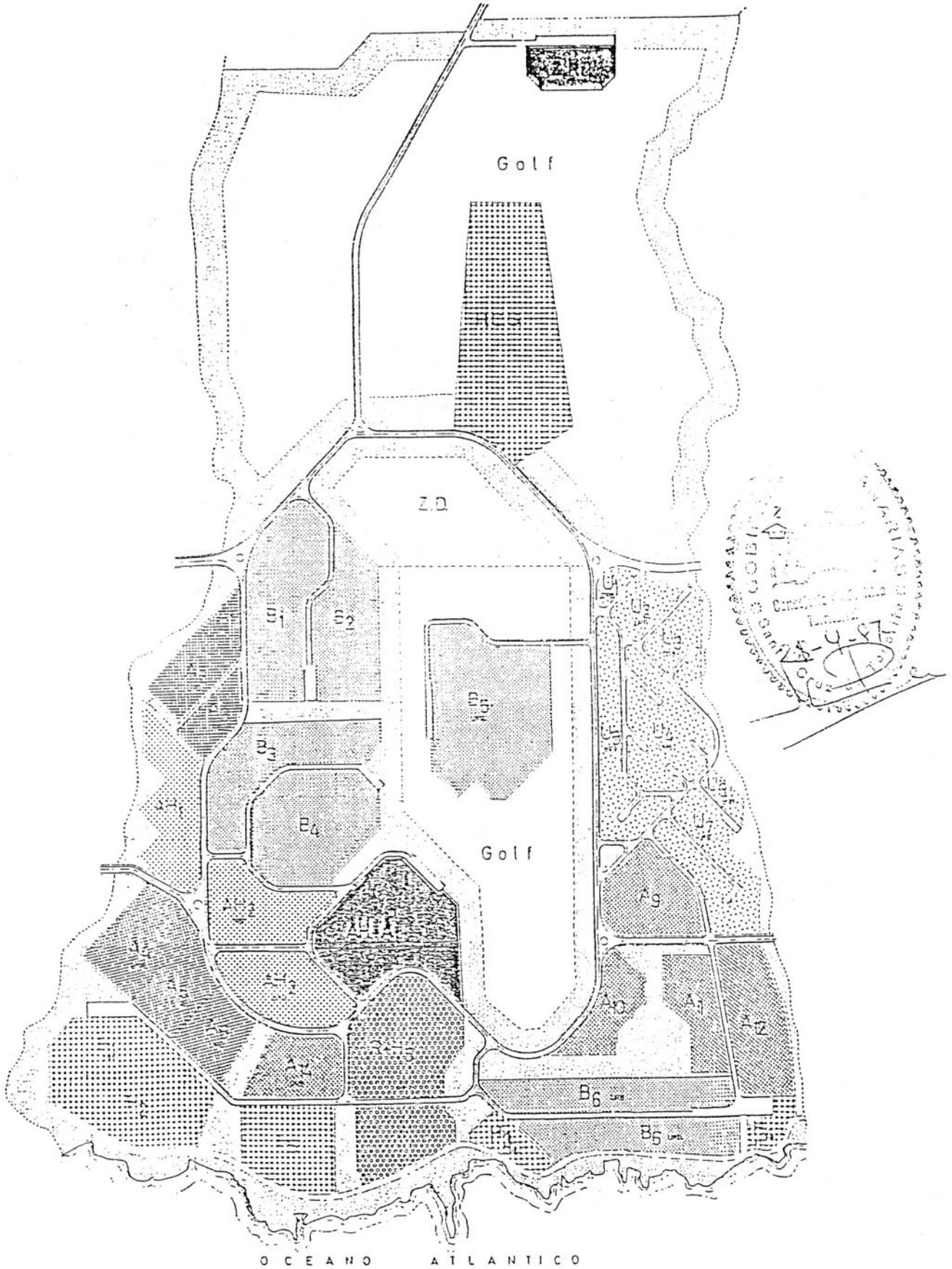
En esta época y especialmente durante el primer mandato de D. José Miguel Galván Bello como Presidente del Cabildo Insular de Tenerife, años 64 a71 (volverá a ser presidente entre los años 79 y 83) se impulsa la construcción tanto de la autopista como del aeropuerto del Sur.

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

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

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





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

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

### **2.3. Las Normas Subsidiarias de San Miguel Año 1986**

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

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

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

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

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

### **2.4. La Remodelación del Plan Parcial del C.I.T.N. "El Guincho" (Año 87)**

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

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

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

introducción de una nueva Zona Recreativa y la reducción de alturas de la edificación por las servidumbre aeronáuticas, etc.

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

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

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

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

- a) Modificar el uso de las parcelas HCG, H3, H4 y H5, en la actualidad con destino a Hoteles y que pasaría a ser edificadas como Hoteles o Apartahoteles.
- b) Aclarar uso y volúmenes de las parcelas H1 y H2, cuyo destino sería el de albergar un complejo hotelero o tipo Apartahotel, de gran lujo.
- c) Desaparición del fondo de saco previsto en las parcelas A1, A2 y A3.
- d) Aumento de la ocupación en planta de las parcelas destinadas a Apartamentos, Apartahotel y Hotel (A, Ah y H), estableciéndose un porcentaje de ocupación del 45% en las parcelas no edificadas.
- e) Aclaración de usos, linderos y superficie de la zona deportiva, sobre la que actualmente se alza la construcción de la Casa Club-Centro Social del Campo de Golf.
- f) Modificación de usos en la parcela A12, destinándose parte del volumen a usos públicos, comerciales y dotaciones.

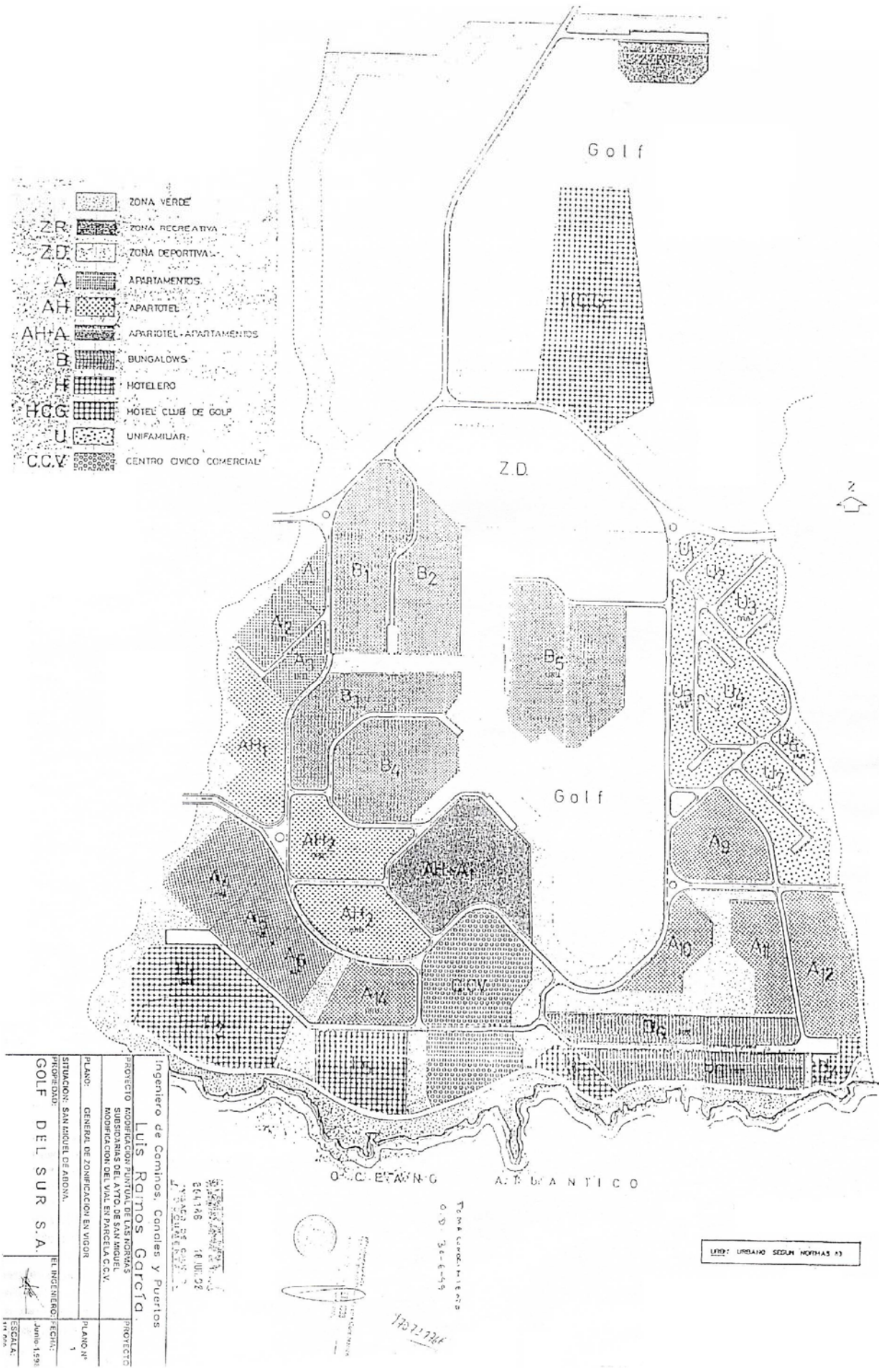
Esta modificación fue aprobada definitivamente por la CUMAC con fecha 19 de noviembre de 1991.

## **2.6. 2ª Modificación del Plan Parcial del C.I.T.N. "El Guincho" (Año 98)**

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

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

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



Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos  
**Luis Rojas García**  
 PROYECTO: MODERNIZACIÓN Y MEJORA DE LAS INSTALACIONES DEPORTIVAS DEL S.U.C. "EL GUINCHO-GOLF DEL SUR"  
 MODIFICACION DEL PLAN DE ZONIFICACION EN VIGOR  
 PLANO: GENERAL DE ZONIFICACION EN VIGOR  
 SITUACION: SAN MIGUEL DE ABONA  
 PROPIEDAD: GOLF DEL SUR S.A.  
 EL INGENIERO: FECHA: Junio 1998  
 ESCALA: 1:1000

641348 18 JUN 98  
 17:00 28 JUN 98  
 17:00 28 JUN 98

Tema: Urbanización  
 O.D. 3-6-98  
 17:00 28 JUN 98

LINDO: URBANO SEGUN NORMAS 83



| CUADRO DE SUPERFICIES |                |                        |
|-----------------------|----------------|------------------------|
| USO                   | DESCRIPCIÓN    | ÁREA (M <sup>2</sup> ) |
| SOLARES               | Edificio 1     | 12.700,00              |
|                       | Edificio 2     | 8.870,00               |
|                       | Edificio 3     | 15.700,00              |
|                       | Edificio 4     | 1.500,00               |
|                       | Edificio 5     | 14.000,00              |
|                       | Edificio 6     | 8.870,00               |
|                       | Edificio 7     | 14.000,00              |
|                       | Edificio 8     | 14.000,00              |
|                       | Edificio 9     | 14.000,00              |
|                       | Edificio 10    | 14.000,00              |
| CAMPO DE GOLF         | Campos de Golf | 107.000,00             |
|                       | Campos de Golf | 107.000,00             |
|                       | Campos de Golf | 107.000,00             |
|                       | Campos de Golf | 107.000,00             |
|                       | Campos de Golf | 107.000,00             |
|                       | Campos de Golf | 107.000,00             |
|                       | Campos de Golf | 107.000,00             |
|                       | Campos de Golf | 107.000,00             |
|                       | Campos de Golf | 107.000,00             |
|                       | Campos de Golf | 107.000,00             |
| ZONA VERDE            | Zona Verde     | 10.000,00              |
|                       | Zona Verde     | 10.000,00              |
|                       | Zona Verde     | 10.000,00              |
|                       | Zona Verde     | 10.000,00              |
|                       | Zona Verde     | 10.000,00              |
|                       | Zona Verde     | 10.000,00              |
|                       | Zona Verde     | 10.000,00              |
|                       | Zona Verde     | 10.000,00              |
|                       | Zona Verde     | 10.000,00              |
|                       | Zona Verde     | 10.000,00              |

Aprobado por el plano de esta Corporación en sesión de EL SECRETARIO.

2.2 km

Toma de conocimiento de orden departamental de

Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos  
**Luis Ramos García**

PROYECTO: MODIFICACION DEL PLAN PARCIAL DEL C.E.I.N. "EL GUINCHO"  
Lugar: ZONIFICACION  
SITUACION: SAN MIGUEL DE ARONA  
PROYECTADO: GOLF DEL SUR, S.A.

- ZONA VERDE
- GOLF CAMPO DE GOLF
- ZONA RECREATIVA
- A APARTAMENTOS
- AH APARTIHOTEL
- AH+A APARTIHOTEL-APARTAMENTOS
- B BUNGALOWS
- C.C.V. CENTRO COMERCIAL
- H HOTELERO
- HCG HOTEL CLUB DE GOLF
- U UNIFAMILIAR
- VALES, PASEO MAR



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

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

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

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

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

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

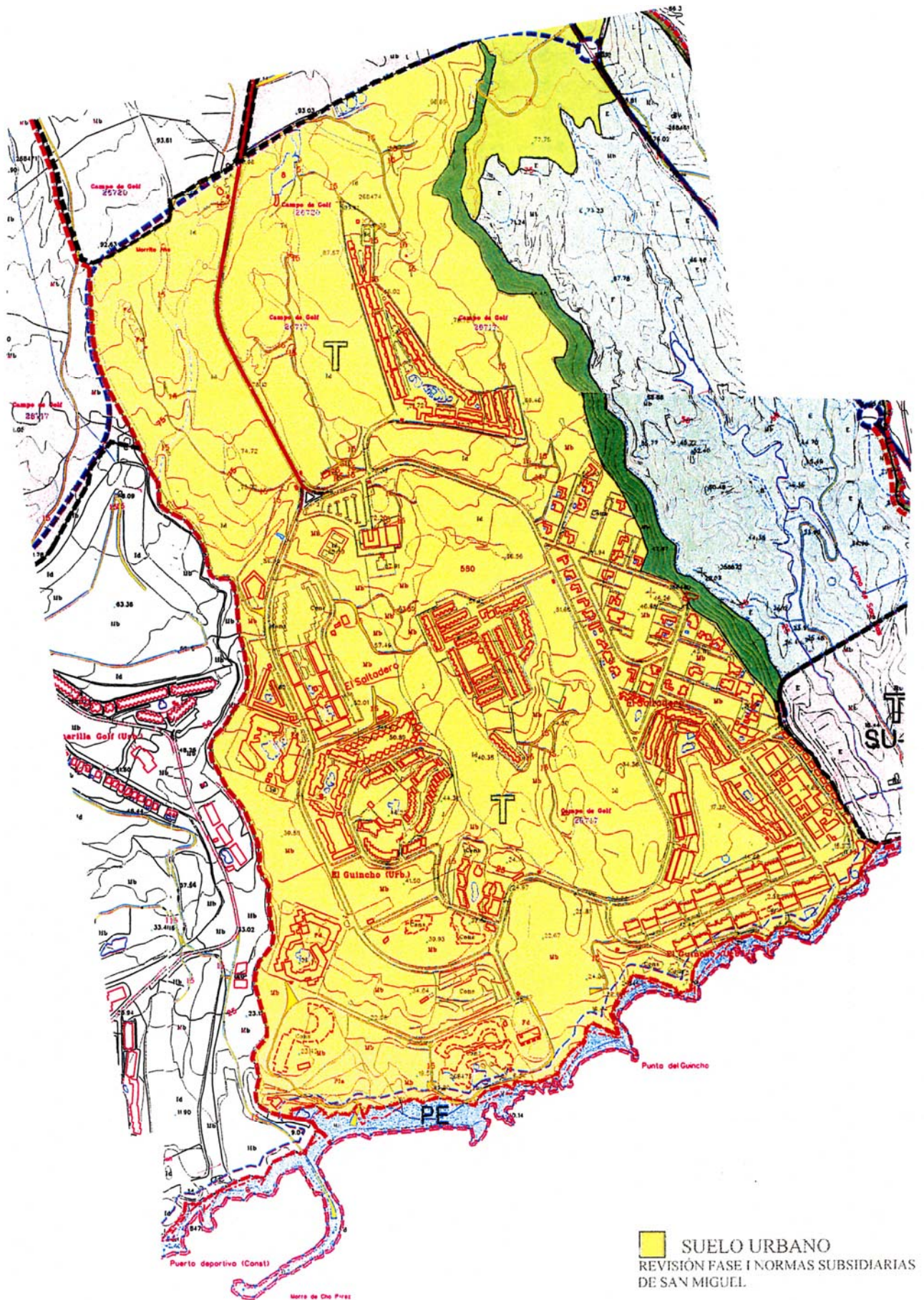
## **2.7. Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias de San Miguel de Abona, consistente en la Modificación del Vial Situado en la Parcela C.C.V. del C.I.T.N. "El Guincho"**

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

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

## **2.8. Revisión Fase I de las Normas Subsidiarias de San Miguel (Año 99)**

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



resolver. La segunda revisión sería el resto del municipio.

En el año 90 se aprueba la ley 8/1990 de 25 de julio, sobre Reforma del Régimen urbanístico y Valoraciones del Suelo y, posteriormente, el Real decreto 1/1992 de 26 de junio, por el que se prueba el texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana (Ley del Suelo del 92). Esta ley fue la parte declarada inconstitucional por sentencia del tribunal Constitucional de 20 de marzo de 1997, por entender que regulaba aspectos ya transferidos a las Comunidades Autónomas. En este sentido la primera Fase de la revisión de las Normas Subsidiarias de San Miguel, se realiza con la parte de la Ley del Suelo del 92 que quedó vigente y las leyes canarias que afectan al suelo, como la Ley de Suelo Rústico, etc.

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

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

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

Punto 5.3. Las necesidades de revisión en "Golf del Sur". Por su importancia se transcriben en el punto 2.12 de esta Memoria.

## **2.9. El Nuevo Plan General del Municipio de San Miguel (La nueva legislación canaria del suelo)**

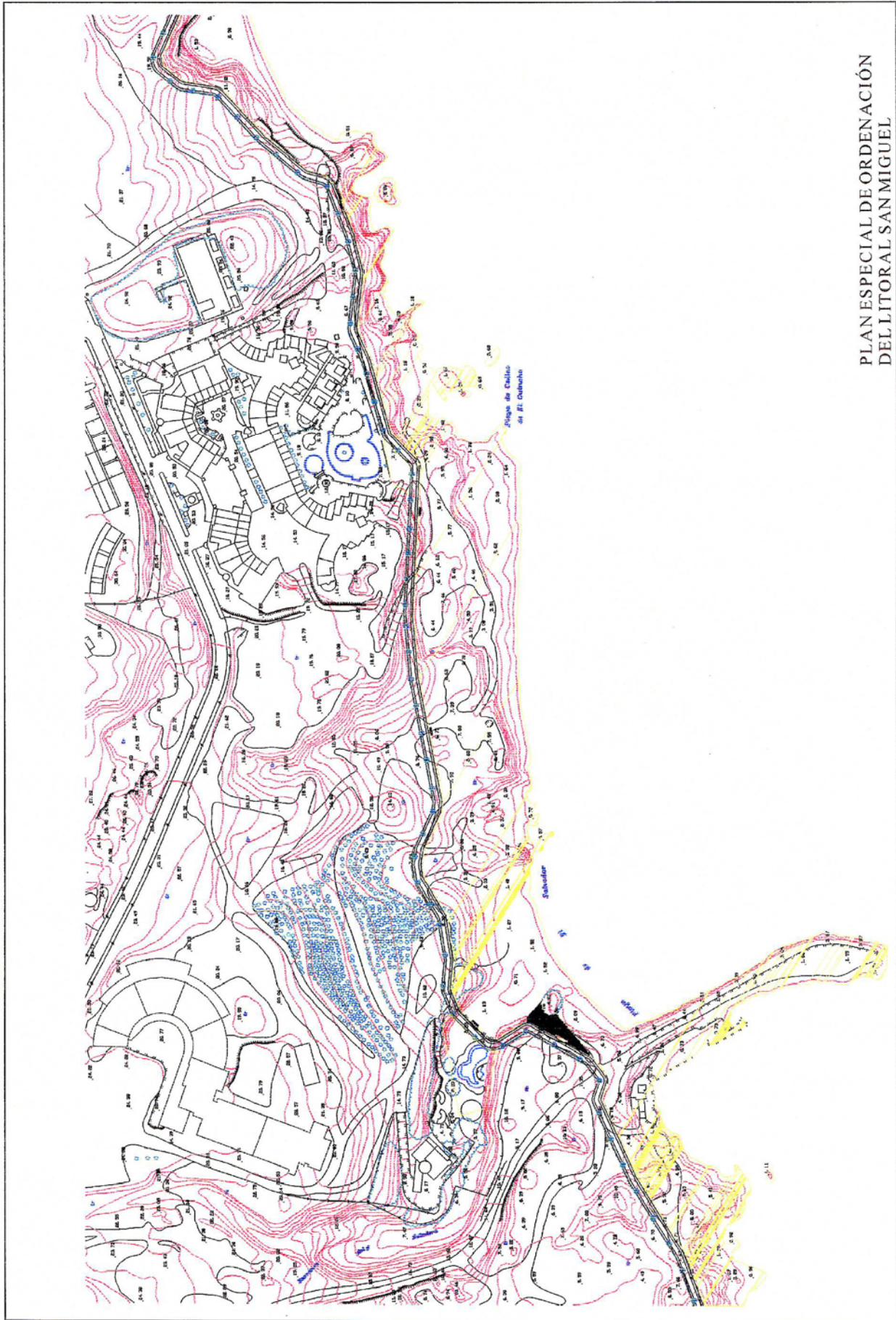
Para solucionar los conflictos de competencias y las dificultades en la aplicación de las Leyes del Suelo, las comunidades autónomas han ido aprobando sus leyes del Suelo autonómicas. Así la Comunidad Canaria aprobó la ley 9/1999 de 13 de mayo, Ordenación del territorio de Canarias y posteriormente el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

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

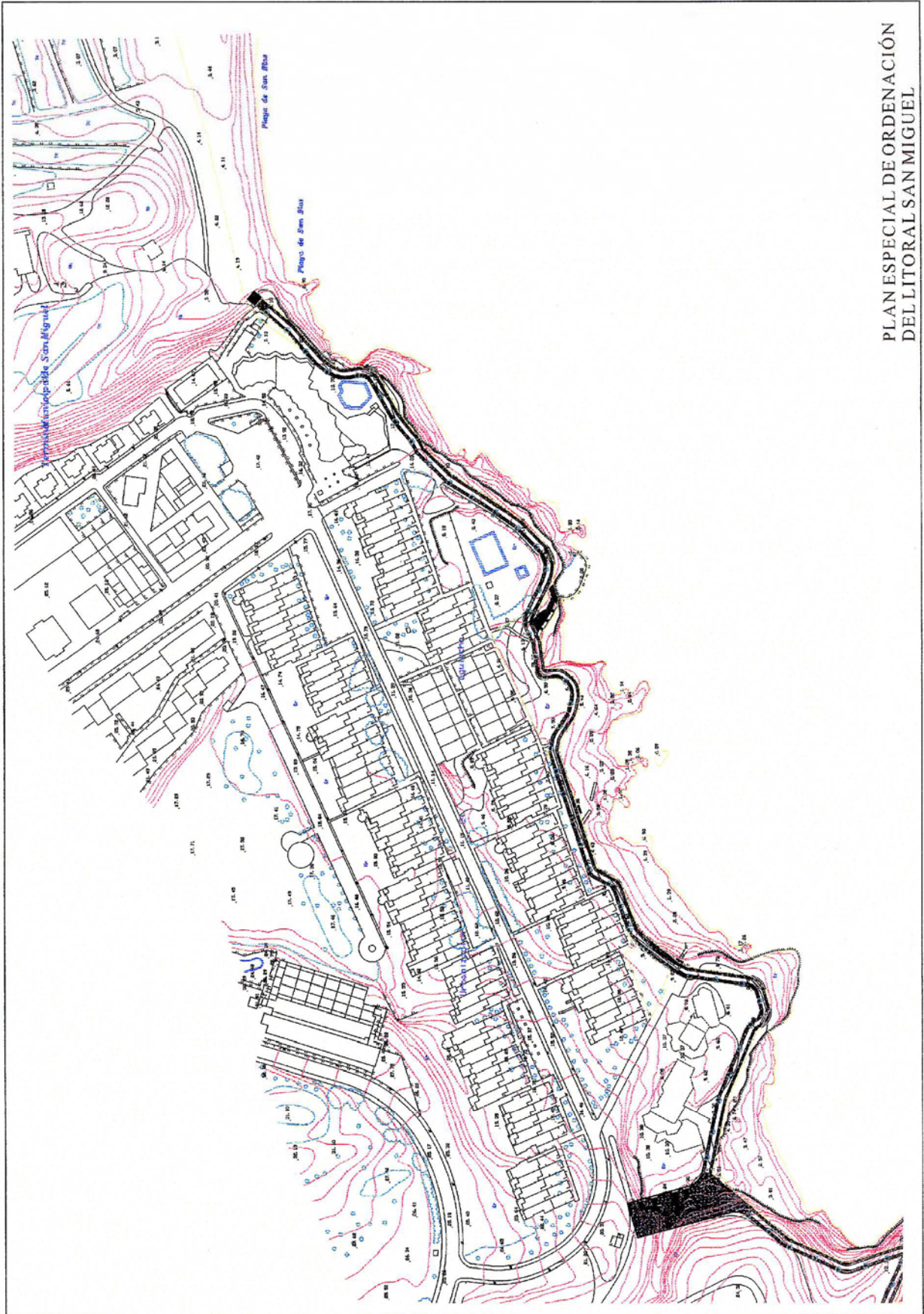
## **2.10. Plan Especial de Ordenación del Litoral (San Miguel)**

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

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



PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN DEL LITORAL SAN MIGUEL



PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN DEL LITORAL SAN MIGUEL



Paseo del Litoral de El Guincho-Golf del Sur

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

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

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

2. Con el objeto de racionalizar el aprovechamiento asignado en dichas parcelas hoteleras se propone:

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

B. Que por el mismo motivo se pueda efectuar la división de la estructura parcelaria actual para adecuarla a la Ley de Turismo con respecto a las demandas de camas por parcela neta, permitiendo la citada división mediante el oportuno Estudio de Detalle que contemple la segregación de las parcelas que con una dimensión mínima de 5000m<sup>2</sup> alberguen usos turísticos o residenciales y siempre que ellos se realicen en manzana completa, definiendo como tal la limitada por viarios públicos, habilitando por las Normas Subsidiarias que el Estudio de Detalle fijo, concrete o determine las alienaciones y rasantes de los viales que sean necesarios para que se pueda cumplimentar la condición anterior de ser manzanas completas que no alberguen diferentes usos.

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

## **2.12. Determinaciones de la fase I de las Normas Subsidiarias de San Miguel (año 99) para la adaptación del C.I.T.N. P.P. “El Guincho”**

Las NNSS de San Miguel adjuntaron en su documentación las condiciones que tenían que cumplir El Guincho-Golf del Sur para adaptarse al planeamiento general de San Miguel (NNSS 99).

### **2.12.1. Anexo II. Normativa Aplicable a la reordenación del Plan Parcial Golf del Sur (“El Guincho”)**

En el ANEXO de las citadas Normas se establece:

- La presente Revisión 1ª Fase de las Normas Subsidiarias de San Miguel de Abona, incorpora en principio en su Normativa, dentro del ámbito del Plan Parcial Gol del Sur, las nuevas Zonas Verdes y Equipamientos propuestos para dicho Plan Parcial contenidas en el punto 5 de la Memoria Justificativa de la presente revisión.

- El marco de este Reordenación del Plan Parcial se someterá, además, a los siguientes criterios normativos:

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



propuestos por la reordenación. De todo ello se levantará la correspondiente acta de ocupación.

### **2.12.2. Las Necesidades de revisión en Golf del Sur, "El Guincho"**

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

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

#### **Antecedentes y justificación**

- La remodelación del P.P. del C.I.T.N. "EL GUINCHO", así como su 1ª modificación puntual, promovidas por Golf del Sur, fueron aprobadas definitivamente por la CUMAC con fechas 21-4-87 y 19-11-91 respectivamente.
- El proyecto de urbanización correspondiente está ejecutado casi en su totalidad.
- Respecto al mismo, existen desajustes consistentes en:  
La no correspondencia entre el topográfico base del P.P. de referencia aprobado y la realidad del terreno. Ello se verifica con la aportación del topográfico actualizado según las técnicas de restitución aérea, con lo que se han detectado discrepancias entre la realidad y el P.P. aprobado, tales como las que siguen:
  - 1) Variaciones de forma en parte del parcelario y de la Zona Verde.
  - 2) Desplazamiento en algunas parcelas con modificaciones puntuales en el viario. Dichas variaciones no han afectado a las superficies del parcelario ni, en consecuencia, a la edificabilidad del mismo.
- Con la presente 2ª Modificación del Plan Parcial, se pretende regularizar la situación existente hoy en día, con la justificación del mantenimiento y cumplimiento de todas las determinaciones que han servido de base para la aprobación del vigente planeamiento Urbanístico.

#### **Relación de modificaciones existentes**

##### A) Parcelas Residenciales y Hoteleras

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

B) Zonas deportivas

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

C) Zona de Servicios

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

D) Zona recreativa

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

E) Zonas Verdes

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

F) Viarío

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

**2.13. El planeamiento vigente en el ámbito de suelo urbano consolidado (Adaptación del C.I.T.N. P.P. El Guincho-Golf del Sur al Planeamiento General de San Miguel)**

En cumplimiento de las determinaciones de la Fase I de las Normas Subsidiarias de San Miguel, se redactó la Adaptación del CITN P.P. "El Guincho" al planeamiento general de San Miguel. Este Plan fue aprobado definitivamente en diciembre de 2003 por la COTMAC.

Este documento fue redactado en el año 2001 por Estudio y Gestión de arquitectura y Territorio SLPU, dirigido por el arquitecto José F. Trujillo La-Roche. Este estudio es el que redacta el presente documento de Adscripción al PMMIC de San Miguel en octubre del año 2014.

Se describe la adaptación citada en el siguiente punto 3 de esta Memoria.

### **3. ADAPTACIÓN DEL CITN P.P. “EL GUINCHO-GOLF DEL SUR” AL PLANEAMIENTO GENERAL DE SAN MIGUEL (PLANEAMIENTO VIGENTE)**

#### **3.1. La tramitación y aprobación definitiva de la Adaptación**

La revisión 1ª Fase de las Normas Subsidiarias de San Miguel aprobadas definitivamente el 5 de Octubre de 1999 establecieron en un Anexo las condiciones a establecer en esta zona, como se ha señalado.

Con las indicaciones de las Normas Subsidiarias se elabora un documento que recoge la realidad de la zona, delimitando y cuantificando tanto las parcelas, como las zonas verdes existentes, que en ningún caso pueden tener en su conjunto una superficie menor a la del Plan Parcial aprobado en su día. Este documento es el que recoge este punto 3 “**Adaptación del C.I.T.N. P.P. “El Guincho” al Planeamiento General de San Miguel**”.

El Ayuntamiento de San Miguel Aprobó Inicialmente este plan con fecha 28 de mayo de 2001 y Provisionalmente el 6 de Noviembre de 2001.

Como consecuencia de un informe del servicio de Infraestructuras Turísticas de la Consejería de Turismo y Transportes, se elaboró un texto Refundido de las Ordenanzas del Plan citado para adaptarlas a las leyes de Turismo vigentes.

Con la promulgación de la ley 6/2001, de 23 de julio, de medidas urgentes en materia de ordenación del territorio y del turismo de Canarias, y, al considerar la Viceconsejería de Turismo que afectaba a este Plan, se paralizó su tramitación hasta la aprobación de la Ley de Directrices de Ordenación General y del turismo de Canarias, que dejaron sin efecto la ley 6/2001 y pudo Aprobarse Definitivamente.

En Diciembre de 2003 La Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias (COTMAC) realiza la Aprobación Definitiva de la “Adaptación del C.I.T.N. P.P. El Guincho al Planeamiento General de San Miguel”.

#### **3.2. Justificación de la Adaptación del C.I.T.N. P.P. “El Guincho”**

##### **3.2.1. Criterios Generales Aplicados para la Adaptación**

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

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

Las determinaciones del Planeamiento General inciden fundamentalmente en lo siguiente:

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

### **3.3. Justificación del Cumplimiento de los Parámetros del P.P. del C.I.T.N. "El Guincho" (año 87).**

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

Con todos estos datos, el documento de Adaptación elabora un cuadro de superficies y volúmenes de las parcelas, que el del planeamiento vigente, con anterioridad a la aprobación definitiva de la Adaptación citada.

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



Z.V. 6-A

P.P del C.I.T.N. "El Guincho". CUADRO DE SUPERFICIES Y VOLÚMENES

| USO                        | DENOMINACIÓN DE PARCELA | SUPERFICIE M <sup>2</sup> | EDIFIC. MAXIMA M <sup>3</sup> /M <sup>2</sup> | OCUPAC MÁXIMA % | Nº DE PLANTAS | VOLUMEN MÁXIMO M <sup>3</sup> |
|----------------------------|-------------------------|---------------------------|---|-----------------|---------------|-------------------------------|
| APARTAMENTOS               | A - 1                   | 5.560'00                  | 1'10  | 20'00           | 2             | 6.116'00                      |
|                            | A - 2                   | 11.492'00                 | 3'03  | 33'70           | 4             | 34.850'00                     |
|                            | A - 3                   | 6.750'00                  | 3'05  | 28'90           | 4             | 20.587'50                     |
|                            | A - 4                   | 16.800'00                 | 2'85  | 28'60           | 4             | 47.880'00                     |
|                            | A - 5                   | 11.575'00                 | 2'20  | 45'00           | 4             | 25.465'00                     |
|                            | A - 6                   | 10.350'00                 | 1'75  | 45'00           | 4             | 18.112'50                     |
|                            | A - 9                   | 18.250'00                 | 1'75  | 31'20           | 2             | 31.937'50                     |
|                            | A - 10                  | 11.535'00                 | 1'65  | 40'70           | 2             | 19.032'75                     |
|                            | A - 11                  | 12.000'00                 | 1'65  | 38'30           | 2             | 19.800'00                     |
|                            | A - 12                  | 24.200'00                 | 1'30  | 40'00           | 2             | 31.460'00                     |
|                            | A - 14                  | 14.200'00                 | 1'10  | 20'00           | 2             | 15.620'00                     |
| TOTAL                      | APARTAMENTOS            | 142.412'00                |   |                 |               | 270.861'25                    |
| BUNGALOWS                  | B - 1                   | 32.000'00                 | 0'75  | 25'00           | 2             | 24.000'00                     |
|                            | B - 2                   | 24.902'00                 | 0'75  | 25'00           | 2             | 18.676'50                     |
|                            | B - 3                   | 27.420'00                 | 0'75  | 25'00           | 2             | 20.565'00                     |
|                            | B - 4                   | 33.570'00                 | 0'75  | 25'00           | 2             | 25.177'50                     |
|                            | B - 5                   | 55.968'00                 | 0'57  | 17'90           | 2             | 31.901'76                     |
|                            | B - 6                   | 41.005'00                 | 0'73  | 21'00           | 2             | 29.933'65                     |
| TOTAL                      | BUNGALOWS               | 214.865'00                |   |                 |               | 150.254'41                    |
| HOTELERO                   | H - 1                   | 18.000'00                 | 4'35  | 45'00           | 6             | 78.300'00                     |
|                            | H - 2                   | 25.154'00                 | 3'64  | 45'00           | 5             | 91.560'56                     |
|                            | H - 3                   | 9.518'15                  | 3'15  | 45'00           | 6             | 29.982'17                     |
|                            | H - 4                   | 7.402'41                  | 3'15  | 33'70           | 6             | 23.317'59                     |
|                            | H - 5                   | 19.545'00                 | 3'96  | 40'00           | 5             | 77.398'20                     |
|                            | H C G                   | 43.450'00                 | 0'85  | 50'00           | 2             | 36.932'50                     |
| TOTAL                      | HOTELERO                | 123.069'56                |   |                 |               | 337.491'02                    |
| APARTHOTEL                 | AH - 1                  | 19.200'00                 | 3'00  | 45'00           | 4             | 57.600'00                     |
|                            | AH - 2 Norte            | 23.287'80                 | 1'63  | 45'00           | 3             | 37.959'11                     |
|                            | AH - 2 Sur              | 20.600'00                 | 3'10  | 45'00           | 6             | 63.860'00                     |
| TOTAL                      | APARTHOTEL              | 63.087'80                 |   |                 |               | 159.419'11                    |
| UNIFAMILIAR                | U1                      | 2.930'00                  | 0'80  | 20'00           | 2             | 2.344'00                      |
|                            | U2                      | 6.540'00                  | 0'80  | 20'00           | 2             | 5.232'00                      |
|                            | U3                      | 8.290'00                  | 0'80  | 20'00           | 2             | 6.632'00                      |
|                            | U4                      | 23.390'00                 | 0'80  | 20'00           | 2             | 18.712'00                     |
|                            | U5                      | 17.550'00                 | 0'80  | 20'00           | 2             | 14.040'00                     |
|                            | U6                      | 3.225'00                  | 0'80  | 20'00           | 2             | 2.580'00                      |
|                            | U7                      | 20.090'00                 | 0'80  | 20'00           | 2             | 16.072'00                     |
| TOTAL                      | UNIFAMILIAR             | 82.015'00                 |   |                 |               | 65.612'00                     |
| APARTHOTEL<br>APARTAMENTOS | AH +A1                  | 35.525'00                 | 1'50  | 36'60           | 4             | 53.287'50                     |
| CENTRO CÍVICO              | CCV                     | 44.690'00                 | 3'00  | 80'00           | 2 y 4         | 134.070'00                    |
| TOTAL                      | PARCELAS                | 705.964'36                |   |                 |               | 1.170.925'29                  |

**P.P del C.I.T.N. "EL GUINCHO". CUADRO RESUMEN DE SUPERFICIES Y VOLÚMENES**

| USO                      | DENOMINACIÓN DE PARCELA | SUPERFICIE TOTAL M <sup>2</sup> | EDIFIC. MAXIMA M <sup>3</sup> /M <sup>2</sup> | Nº DE PLANTAS | VOLUMEN TOTAL M <sup>3</sup> |
|--------------------------|-------------------------|---------------------------------|---|---------------|------------------------------|
| Z.RECREATIVA             | Z.R                     | 11.200'00                       |   |               |                              |
| Z. DEPORTIVA             | Z.D.                    | 69.118'00                       | 0'27  | 2             | 18.661'86                    |
| S.GENERAL                | GOLF                    | 548.677'64                      |   |               |                              |
| RED VIARIA               | R.V.                    | 131.993'15                      |   |               |                              |
| ZONA VERDE               | Z.V.                    | 193.046'85                      |   |               |                              |
| <b>PLAN</b>              | <b>TOTAL</b>            | <b>1.660.000'00</b>             |   |               | <b>1.189.675'15</b>          |
| APARTAMENTOS             | A                       | 142.712'00                      |   |               | 270.861'25                   |
| BUNGALOWS                | B                       | 214.865'00                      |   |               | 150.254'41                   |
| HOTELERO                 | H                       | 123.069'56                      |   |               | 337.491'02                   |
| APARTHOTEL               | AH                      | 63.087'80                       |   |               | 159.419'11                   |
| UNIFAMILIAR              | U                       | 82.015'00                       |   |               | 65.612'00                    |
| APARTHOTEL APARTAMENTOS  | AH + A                  | 35.525'00                       |   |               | 53.287'50                    |
| CENTRO CÍVICO            | CCV                     | 44.690'00                       |   |               | 134.070'00                   |
| <b>TOTAL PARCELAS</b>    |                         | <b>705.964'36</b>               |   |               | <b>1.170.995'29</b>          |
| EQ.PRIVADO Z. RECREATIVA | EQZR                    | 11.200'00                       |   |               |                              |
| ZONA DEPORTIVA           | ZD                      | 69.118'00                       |   |               | 18.661'86                    |
| SISTEMA GRAL.            | GOLF                    | 548.677'64                      |   |               |                              |
| RED VIARIA               |                         | 131.993'15                      |   |               |                              |
| ZONA VERDE               | ZV                      | 193.046'85                      |   |               |                              |
| <b>TOTAL DEL PLAN</b>    | <b>1.666.000</b>        |                                 |   |               | <b>1.189.657'15</b>          |

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

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

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

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

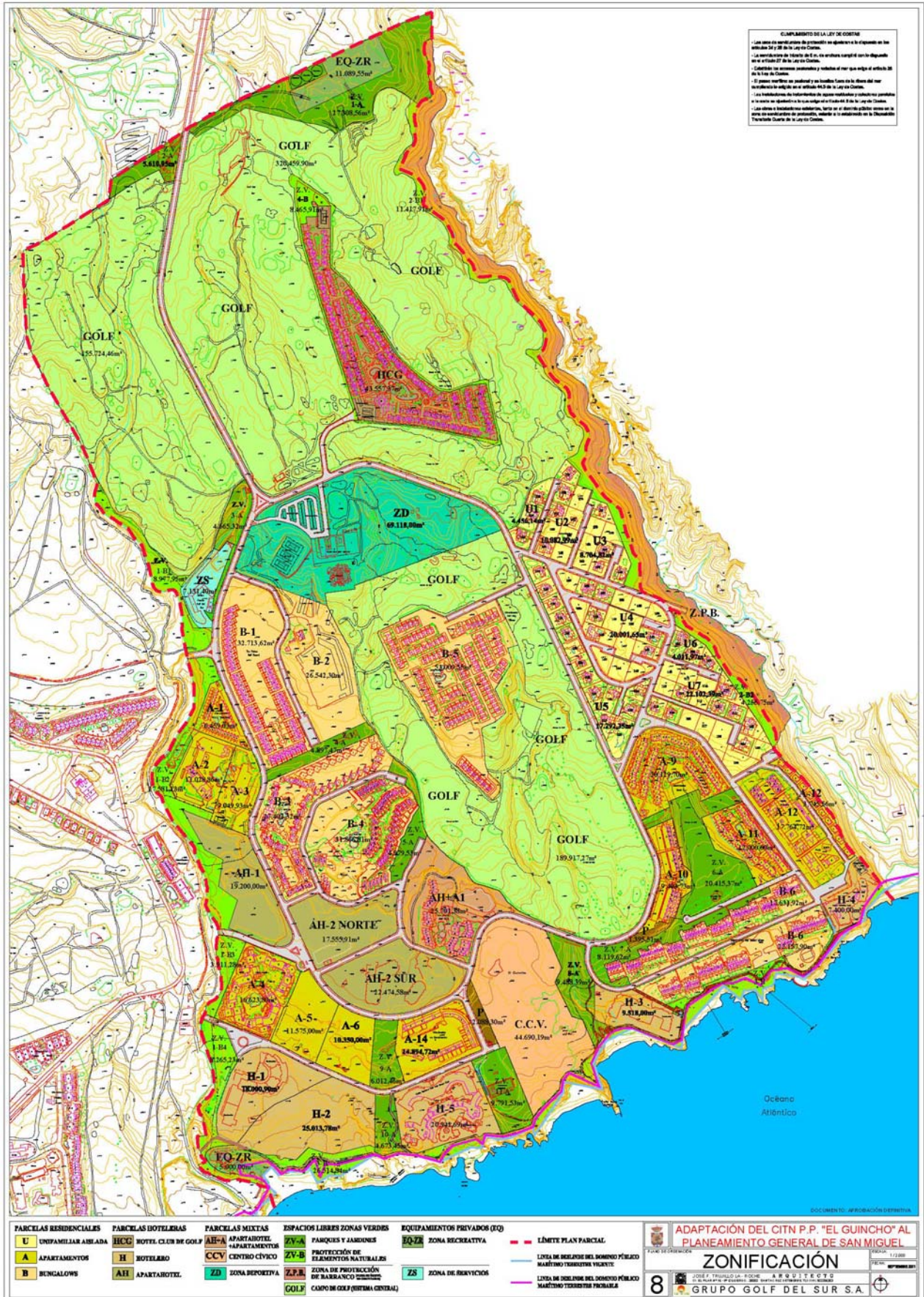


**CUADRO RESUMEN DE SUPERFICIES Y VOLÚMENES DE LA ADAPTACIÓN DEL C.I.T.N. P.P. "EL GUINCHO" AL PLANEAMIENTO GENERAL DE SAN MIGUEL (Planeamiento Vigente)**

| USO                        | DENOMINACIÓN DE PARCELA | SUPERFICIE M <sup>2</sup> | VOLUMEN MÁXIMO M <sup>3</sup> |
|----------------------------|-------------------------|---------------------------|-------------------------------|
| APARTAMENTOS               | A                       | 143.025'05                | 270.861'25                    |
| BUNGALOWS                  | B                       | 211.325'42                | 150.254'41                    |
| HOTELERO                   | H                       | 124.431'74                | 337.491'02                    |
| APARTHOTEL                 | AH                      | 59.230'49                 | 159.419'11                    |
| UNIFAMILIAR                | U                       | 86.652'31                 | 65.612'00                     |
| APARTHOTEL<br>APARTAMENTOS | AH + A                  | 25.701'38                 | 53.287'50                     |
| CENTRO CÍVICO              | CCV                     | 44.690'19                 | 134.070'00                    |
| <b>TOTAL PARCELAS</b>      |                         | <b>695.056'58</b>         | <b>1.170.995'29</b>           |
| ZONA SERVICIO              | ZS                      | 7.131'40                  |                               |
| ZONA DEPORTIVA             | ZD                      | 69.118'00                 | 18.661'86                     |
| ZONA VERDE<br>PROTECCIÓN   | ZV P                    | 89.390'00                 |                               |
| ZONA VERDE<br>PARQ.Y JARD. | ZV A                    | 105.962'65                |                               |
| ZV<br>TOTAL                | ZONA VERDE<br>A + B     | 195.352'65                |                               |
| EQUIP. PRIVADO             | EQ / ZR                 | 16.089'55                 |                               |
| GOLF                       |                         | 666.101'63                |                               |
| RED VIARIA                 |                         | 117.597'70                |                               |
| APARCAMIENTOS              |                         | 3.483'81                  |                               |
| PEATONALES                 |                         | 2.373'15                  |                               |
| <b>TOTAL DEL PLAN</b>      |                         | <b>1.772.304'47</b>       | <b>1.189.657'15</b>           |

**CUADRO COMPARATIVO DEL P.P. del C.I.T.N. "EL GUINCHO" Y LA ADAPTACIÓN DEL C.I.T.N. P.P. "EL GUINCHO" AL PLANEAMIENTO GENERAL DE SAN MIGUEL (Planeamiento Vigente)**

| USO                       | DENOMINACIÓN DE PARCELA | SUP. M <sup>2</sup> PLAN VIGENTE | SUP. M <sup>2</sup> ADAPTACIÓN | VOLUMEN MAX. M <sup>3</sup> PLAN VIGENTE. | VOLUMEN MAX. M <sup>3</sup> ADAPTACIÓN |
|---------------------------|-------------------------|----------------------------------|--------------------------------|---|--|
| APARTAMENTOS              | A                       | 142.712'00                       | 143.025'05                     | 270.861'25                                | 270.861'25                             |
| BUNGALLOWS                | B                       | 214.865'00                       | 211.325'42                     | 150.254'41                                | 150.254'41                             |
| HOTELERO                  | H                       | 123.069'56                       | 124.431'74                     | 337.491'02                                | 337.491'02                             |
| APARTHOTEL                | AH                      | 63.087'80                        | 59.230'49                      | 159.419'11                                | 159.419'11                             |
| UNIFAMILIAR               | U                       | 82.015'00                        | 86.652'31                      | 65.612'00                                 | 65.612'00                              |
| APARTHOTEL + APARTAMENTOS | AH + A                  | 35.525'00                        | 25.701'38                      | 53.287'50                                 | 53.287'50                              |
| CENTRO CÍVICO             | CCV                     | 44.690'00                        | 44.690'19                      | 134.070'00                                | 134.070'00                             |
| <b>TOTAL</b>              | -                       | <b>705.964'36</b>                | <b>695.056'58</b>              | <b>1.170.995'29</b>                       | <b>1.170.995'29</b>                    |
| ZONA SERVICIO             | ZS                      |                                  | 8.294'72                       |   |  |
| Z. DEPORTIVA              | ZD                      | 69.118'00                        | 69.118'00                      | 18.661'86                                 | 18.661'86                              |
| ZONA VERDE                | Z.V.                    | 193.046'85                       | 195.352'65                     |   |  |
| EQ.PRIVADO Z. RECREATIVA  |                         | 11.200'00                        | 16.085'55                      |   |  |
| GOLF SISTEMA GRAL.        |                         | 548.667'64                       | 666.101'63                     |   |  |
| RED VIARIA                |                         | 131.993'15                       | 117.838'14                     |   |  |
| APARCAMIENTOS             |                         |                                  | 2.088'30                       |   |  |
| PEATONALES                |                         |                                  | 2.114'10                       |   |  |
| <b>TOTAL DEL PLAN</b>     |                         | <b>1.660.000'00</b>              | <b>1.771928'02</b>             | <b>1.189.657'15</b>                       | <b>1.189.657'15</b>                    |



#### **4. ALEGACIÓN A LA APROBACIÓN INICIAL DEL PGO DE SAN MIGUEL, AÑO 2004 (Se incluye solo a efectos informativos)**

En el año 2004 se aprueba inicialmente el Plan General de Ordenación de San Miguel y fue expuesto a Información Pública.

Este Plan General tenía previsto, con carácter general, recoger en la zona de "El Guincho-Golf del Sur" la adaptación al planeamiento general, aprobada definitivamente por la COTMAC en diciembre de 2003.

Durante la redacción de la adaptación quedaron algunos aspectos relativos a superficies de parcelas, situaciones de zonas verdes, etc, que no pudieron recogerse en su situación real. En este sentido, se estima que El Plan General que se tramita puede introducir estas variaciones, con la condición de no aumentar la edificabilidad total de "El Guincho-Golf del Sur", ni disminuir la superficie total de las zonas verdes. Con esta finalidad se presentó en el periodo de Información Pública la alegación correspondiente.

De forma conjunta, los promotores de la urbanización Grupo Golf del Sur S.A. y los propietarios de la parcela Apartamentos A-1 (Cabo Blanco) presentan la siguiente alegación:

#### **EXPONEN:**

*Encontrándose en información pública el documento Aprobación Inicial del Plan General de Ordenación de San Miguel de Abona.*

##### **PRIMERO:**

*El planeamiento vigente en el ámbito El Guincho Golf, denominado ADAPTACIÓN DEL C.I.T.N. P.P. "EL GUINCHO" AL PLAN GENERAL DE SAN MIGUEL, fue aprobado definitivamente por la C.O.T.M.A.C. en Diciembre de 2003. Uno de los objetivos fundamentales de este documento era recoger la realidad física existente, delimitando y cuantificando tanto las parcelas como las zonas verdes existentes. La superficie total de las zonas verdes citadas no podía ser inferior a las del Plan Parcial aprobado en su día en este ámbito.*

##### **SEGUNDO:**

*Que a pesar de que la mayoría de las zonas verdes delimitadas en la ADAPTACIÓN DEL C.I.T.N. P.P. "EL GUINCHO" AL PLAN GENERAL DE SAN MIGUEL se encontraban disponibles para su cesión al Ayuntamiento, algunas, por diversas razones, se encontraban físicamente incluidas dentro de parcelas, aunque su calificación urbanística en la ADAPTACIÓN citada, fuera la de "zonas verdes".*

*Ante esta situación, los promotores de GOLF DEL SUR, previeron en su día, al redactar la citada ADAPTACIÓN, una reserva de suelo destinada a zona verde que cubriera el posible déficit de las mismas para su cesión al Ayuntamiento. Los promotores de GOLF DEL SUR están dispuestos a*

*ceder esta reserva al Ayuntamiento, que no figura en el documento aprobado de la ADAPTACIÓN. (Se adjunta plano con la reserva de zona verde prevista).*

**TERCERO:**

*Que la propiedad de la parcela Apartamentos A-1 (Cabo Blanco), presentó en su día una alegación a la ADAPTACIÓN DEL C.I.T.N. P.P. "EL GUINCHO" AL PLAN GENERAL DE SAN MIGUEL, en la que informaba que la superficie real de la parcela, por encontrarse vallada desde el momento de la adquisición a su anterior propietario, era de 7.762 m<sup>2</sup>, y no como se asignaba en la ADAPTACIÓN de 6.459,03 m<sup>2</sup>, que tampoco coincidía con la del Plan Inicial, que era de 5.560 m<sup>2</sup>.*

## SOLICITAN:

**PRIMERO:**

*Que se recoja en el Plan General de Ordenación de San Miguel en el ámbito El Guincho-Golf del Sur, la superficie real de la parcela Apartamentos A-1 (Cabo Blanco), tal como se encuentra actualmente vallada, suprimiendo la parte de la Parcela que en la ADAPTACIÓN DEL C.I.T.N. P.P. "EL GUINCHO" AL PLAN GENERAL DE SAN MIGUEL se encuentra como zona verde.*

**SEGUNDO:**

*Que la reducción de zona verde, producida por este cambio se compense con la reserva de zona verde citada anteriormente, que para estos casos tienen previsto los promotores de GOLF DEL SUR.*

*En San Miguel de Abona a 13 de Febrero de 2004*

Esta alegación fue admitida y dio origen a la elaboración de un Texto Refundido, donde se corrigieron todos los planos de la Adaptación, su Memoria y Ordenanzas. Este documento fue elaborado por el mismo estudio que la adaptación y se denominó ÁMBITO DE SUELO URBANO CONSOLIDADO "EL GUINCHO-GOLF DEL SUR" (PGO SAN MIGUEL).

Este documento estaba destinado a formar parte del PGO de San Miguel, que de momento no ha tenido aprobación definitiva. En todo caso, sí se ha empleado para la cesión de las zonas verdes que ha recogido el ayuntamiento. Como punto 5 se recoge la propuesta que se presentó en su día al PGO de San Miguel. Este punto 5, PROPUESTA PARA EL PGO DE SAN MIGUEL EN EL ÁMBITO DE EL GUINCHO-GOLF DEL SUR, **se incluye solo a efectos informativos**, ya que el PGO de San Miguel no continuó su tramitación después de la Aprobación Inicial y, por lo tanto, no está vigente.

## 5. PROPUESTA PARA EL PGO DE SAN MIGUEL EN EL ÁMBITO DE “EL GUINCHO-GOLF DEL SUR” (Planeamiento sin aprobación definitiva, no vigente)

### 5.1 Objeto de la propuesta

En el planeamiento de Adaptación del C.I.T.N. P.P. “EL GUINCHO” AL PLANEAMIENTO GENERAL DE SAN MIGUEL aprobado definitivamente por la COMAC en diciembre de 2003, quedo dentro del espacio libre Z.V. 1-B2 una parte de la parcela A-1 que se encuentra vallada desde hace años cuando fue adquirida, ya construida y delimitada, por sus actuales propietarios.

Los últimos promotores de este Plan, el Grupo Golf del Sur S.A, ante la eventualidad de que alguna de las zonas verdes, como era este caso, no estuvieran disponibles para ser entregadas directamente al Ayuntamiento, reservo un suelo situado en el Campo de Golf Norte, que pudiera compensar las posibles pérdidas de zonas verdes.

La propuesta al P.G.O. de San Miguel se concreta en restablecer la merma de Z.V. 1-B2, que queda en el interior de la parcela A-1 por esta nueva Z.V. - 12A de forma que en el cómputo total no haya pérdida de zona verde.

### 5.2 Cuantificación de la propuesta

| Uso           | Denominación de Parcela | Superficie m <sup>2</sup> Plan Vigente | Edificabilidad Máxima Plan Vigente | Superficie m <sup>2</sup> P.G.O. | Edificabilidad Máxima P.G.O. | Volumen Máximo sin variación |
|---------------|-------------------------|--|------------------------------------|----------------------------------|------------------------------|------------------------------|
| Apartamento   | A-1                     | 6.459,03                               | 0,95                               | 7.765,61                         | 0,7875                       | 6.116,00                     |
| Zona Verde    | 1-B1                    | 8.977,95                               |                                    | 9.424,37                         |                              |                              |
| Zona Verde    | 1-B2                    | 17.581,13                              |                                    | 15.828,13                        |                              |                              |
| Zona Verde    | 12-A                    | -                                      |                                    | 2.258,17                         |                              |                              |
| Campo de Golf | Campo de Golf Norte     | 320.459,90                             |                                    | 318.201,73                       |                              |                              |

La parcela A-1 tiene un aumento de superficie de 1.306,58 m<sup>2</sup> si bien se mantiene su volumen edificado, disminuyendo el coeficiente de edificabilidad.

La zona verde 1-B1 tiene un aumento de superficie de 446,42 m<sup>2</sup> por reajuste del viario.

La zona verde 1-B2 disminuye 1.753,00 m<sup>2</sup>.

Se crea una zona verde denominada 12-A de 2.258,17 m<sup>2</sup>.

Con lo que las zonas verdes quedan con un aumento de: 446,42 m<sup>2</sup> +2.258,17 m<sup>2</sup> -1.753,00 m<sup>2</sup> = 951,59 m<sup>2</sup>.

El Campo de Golf Norte disminuye 2.258,17 m<sup>2</sup>.

A continuación se comparan los cuadros de superficie y volumen del planeamiento vigente y la propuesta al P.G.O. de San Miguel y finalmente, el cuadro de la propuesta del Plan General de Ordenación de San Miguel y el plano modificado correspondiente.

5.3. Cuadro comparativo de superficies y volúmenes entre el planeamiento vigente (Adaptación del C.I.T.N. P.P. "El Guincho") y "El Guincho-Golf del sur" ordenación pormenorizada (PGO San Miguel)

| USO                        | DENOMINACIÓN DE PARCELA | SUPERFICIE M <sup>2</sup> PLAN VIGENTE | EDIFIC. MAXIMA M <sup>3</sup> /M <sup>2</sup> | SUPERFICIE M <sup>2</sup> P.G.O. | EDIFIC. MAXIMA M <sup>3</sup> /M <sup>2</sup> | OCUPAC MÁXIMA % | Nº DE PLANTAS | VOLUMEN MÁXIMO M <sup>3</sup> |
|----------------------------|-------------------------|--|---|----------------------------------|---|-----------------|---------------|-------------------------------|
| APARTAMENTOS               | A - 1                   | 6.459'03                               | 0'95  | 7.765'61                         | 0'7875  | 20'00           | 2             | 6.116'00                      |
|                            | A - 2                   | 11.028'86                              | 3'16  | 11.028'86                        | 3'16  | 33'70           | 4             | 34.850'00                     |
|                            | A - 3                   | 9.049'93                               | 2'27  | 9.049'93                         | 2'27  | 28'90           | 4             | 20.587'50                     |
|                            | A - 4                   | 16.623'80                              | 2'88  | 16.623'80                        | 2'88  | 28'60           | 4             | 47.880'00                     |
|                            | A - 5                   | 11.575'00                              | 2'20  | 11.575'00                        | 2'20  | 45'00           | 4             | 25.465'00                     |
|                            | A - 6                   | 10.350'00                              | 1'75  | 10.350'00                        | 1'75  | 45'00           | 4             | 18.112'50                     |
|                            | A - 9                   | 20.129'70                              | 1'58  | 20.129'70                        | 1'58  | 31'20           | 2             | 31.937'50                     |
|                            | A - 10                  | 9.403'73                               | 2'02  | 9.403'73                         | 2'02  | 40'70           | 2             | 19.032'75                     |
|                            | A - 11                  | 12.000'00                              | 1'65  | 12.000'00                        | 1'65  | 38'30           | 2             | 19.800'00                     |
|                            | A - 12                  | 21.510'28                              | 1'46  | 21.510'28                        | 1'46  | 40'00           | 2             | 31.460'00                     |
|                            | A - 14                  | 14.894'72                              | 1'04  | 14.894'72                        | 1'04  | 20'00           | 2             | 15.620'00                     |
| <b>TOTAL</b>               | <b>APARTAMENTOS</b>     | <b>143.025'05</b>                      |   | <b>144.331'63</b>                |   |                 |               | <b>270.861'25</b>             |
| BUNGALOWS                  | B - 1                   | 32.713'62                              | 0'73  | 32.713'62                        | 0'73  | 25'00           | 2             | 24.000'00                     |
|                            | B - 2                   | 26.542'30                              | 0'70  | 26.542'30                        | 0'70  | 25'00           | 2             | 18.676'50                     |
|                            | B - 3                   | 27.403'32                              | 0'75  | 27.403'32                        | 0'75  | 25'00           | 2             | 20.565'00                     |
|                            | B - 4                   | 31.866'81                              | 0'79  | 31.866'81                        | 0'79  | 25'00           | 2             | 25.177'50                     |
|                            | B - 5                   | 53.009'55                              | 0'60  | 53.009'55                        | 0'60  | 17'90           | 2             | 31.901'76                     |
|                            | B - 6                   | 39.789'82                              | 0'75  | 39.789'82                        | 0'75  | 21'00           | 2             | 29.933'65                     |
| <b>TOTAL</b>               | <b>BUNGALOWS</b>        | <b>211.325'42</b>                      |   | <b>211.325'42</b>                |   |                 |               | <b>150.254'41</b>             |
| HOTELERO                   | H - 1                   | 18.000'90                              | 4'34  | 18.000'90                        | 4'34  | 45'00           | 6             | 78.300'00                     |
|                            | H - 2                   | 25.013'78                              | 3'66  | 25.013'78                        | 3'66  | 45'00           | 5             | 91.560'56                     |
|                            | H - 3                   | 9.518'00                               | 3'15  | 9.518'00                         | 3'15  | 45'00           | 6             | 29.982'17                     |
|                            | H - 4                   | 7.400'00                               | 3'15  | 7.400'00                         | 3'15  | 40'00           | 6             | 23.317'59                     |
|                            | H - 5                   | 20.941'69                              | 3'69  | 20.941'69                        | 3'69  | 40'00           | 5             | 77.398'20                     |
|                            | H C G                   | 43.557'37                              | 0'84  | 43.557'37                        | 0'84  | 50'00           | 2             | 36.932'50                     |
| <b>TOTAL</b>               | <b>HOTELERO</b>         | <b>124.431'74</b>                      |   | <b>124.431'74</b>                |   |                 |               | <b>337.491'02</b>             |
| APARTHOTEL                 | AH - 1                  | 19.200'00                              | 3'00  | 19.200'00                        | 3'00  | 45'00           | 4             | 57.600'00                     |
|                            | AH - 2 Norte            | 17.555'91                              | 2'16  | 17.555'91                        | 2'16  | 45'00           | 3             | 37.959'11                     |
|                            | AH - 2 Sur              | 22.474'58                              | 2'84  | 22.474'58                        | 2'84  | 45'00           | 6             | 63.860'00                     |
| <b>TOTAL</b>               | <b>APARTHOTEL</b>       | <b>59.230'49</b>                       |   | <b>59.230'49</b>                 |   |                 |               | <b>159.419'11</b>             |
| UNIFAMILIAR                | U1                      | 4.456'14                               | 0'75718                                       | 4.456'14                         | 0'75718                                       | 20'00           | 2             | 3.374'13                      |
|                            | U2                      | 10.082'99                              | 0'75718                                       | 10.082'99                        | 0'75718                                       | 20'00           | 2             | 7.634'71                      |
|                            | U3                      | 8.704'82                               | 0'75718                                       | 8.704'82                         | 0'75718                                       | 20'00           | 2             | 6.591'18                      |
|                            | U4                      | 20.001'65                              | 0'75718                                       | 20.001'65                        | 0'75718                                       | 20'00           | 2             | 15.144'99                     |
|                            | U5                      | 17.292'35                              | 0'75718                                       | 17.292'35                        | 0'75718                                       | 20'00           | 2             | 13.093'54                     |
|                            | U6                      | 4.011'97                               | 0'75718                                       | 4.011'97                         | 0'75718                                       | 20'00           | 2             | 3.037'81                      |
|                            | U7                      | 22.102'39                              | 0'75718                                       | 22.102'39                        | 0'75718                                       | 20'00           | 2             | 16.735'64                     |
| <b>TOTAL</b>               | <b>UNIFAMILIAR</b>      | <b>86.652'31</b>                       |   | <b>86.652'31</b>                 |   |                 |               | <b>65.612'00</b>              |
| APARTHOTEL<br>APARTAMENTOS | AH +A1                  | 25.701'38                              | 2'07  | 25.701'38                        | 2'07  | 36'60           | 4             | 53.287'50                     |
| CENTRO CÍVICO              | CCV                     | 44.690'19                              | 3'00  | 44.690'19                        | 3'00  | 80'00           | 2 y 4         | 134.070'00                    |
| <b>TOTAL</b>               | <b>PARCELAS</b>         | <b>695.056'58</b>                      |   | <b>696.363'16</b>                |   |                 |               | <b>1.170.995'29</b>           |

**Cuadro comparativo de superficies y volúmenes entre el planeamiento vigente (Adaptación del C.I.T.N. P.P. "El Guincho") y "El Guincho-Golf del sur" ordenación pormenorizada (PGO San Miguel)**

| USO                                  | DENOMINACIÓN DE PARCELA | SUPERFICIE M <sup>2</sup> PLAN VIGENTE | EDIFIC. MÁX. M <sup>3</sup> /M <sup>2</sup> | SUPERFICIE M <sup>2</sup> P.G.O. | EDIFIC. MÁX. M <sup>3</sup> /M <sup>2</sup> | OCUP. MÁX. % | Nº DE PLANTAS | VOLUMEN MÁXIMO M <sup>3</sup> |
|--------------------------------------|-------------------------|--|---|----------------------------------|---|--------------|---------------|-------------------------------|
| ZONA DE SERVICIO                     | ZS                      | 7.131'40                               |   | 7.131'40                         |   |              | 2             |                               |
| ZONA DEPORTIVA                       | ZD                      | 69.118'00                              | 0'27  | 69.118'00                        | 0'27  |              | 2             | 18.661'86                     |
| ZONA VERDE TIPO B PROTECCIÓN         | 1 - B1                  | 8.977'95                               |   | 9.424'37                         |   |              |               |                               |
|                                      | 1 - B2                  | 17.581'13                              |   | 15.828'13                        |   |              |               |                               |
|                                      | 1 - B3                  | 3.911'28                               |   | 3.911'28                         |   |              |               |                               |
|                                      | 1 - B4                  | 8.265'23                               |   | 8.265'23                         |   |              |               |                               |
|                                      | 2 - B1                  | 11.417'91                              |   | 11.417'91                        |   |              |               |                               |
|                                      | 2 - B2                  | 4.255'75                               |   | 4.255'75                         |   |              |               |                               |
|                                      | 3 - B                   | 26.514'84                              |   | 26.514'84                        |   |              |               |                               |
|                                      | 4 - B                   | 8.465'91                               |   | 8.465'91                         |   |              |               |                               |
| <b>TOTAL B</b>                       | <b>PROTECCIÓN</b>       | <b>89.390'00</b>                       |   | <b>88.083'42</b>                 |   |              |               |                               |
| ZONA VERDE TIPO A PARQUES Y JARDINES | 1 - A                   | 27.308'56                              |   | 27.308'56                        |   |              |               |                               |
|                                      | 2 - A                   | 5.610'95                               |   | 5.610'95                         |   |              |               |                               |
|                                      | 3 - A                   | 4.665'32                               |   | 4.665'32                         |   |              |               |                               |
|                                      | 4 - A                   | 4.897'47                               |   | 4.897'47                         |   |              |               |                               |
|                                      | 5 - A                   | 4.979'53                               |   | 4.979'53                         |   |              |               |                               |
|                                      | 6 - A                   | 20.415'37                              |   | 20.415'37                        |   |              |               |                               |
|                                      | 7 - A                   | 8.119'62                               |   | 8.119'62                         |   |              |               |                               |
|                                      | 8 - A                   | 9.488'39                               |   | 9.488'39                         |   |              |               |                               |
|                                      | 9 - A                   | 6.012'46                               |   | 6.012'46                         |   |              |               |                               |
|                                      | 10 - A                  | 4.673'45                               |   | 4.673'45                         |   |              |               |                               |
|                                      | 11 - A                  | 9.791'53                               |   | 9.791'53                         |   |              |               |                               |
|                                      | 12 - A                  | -                                      |   | 2.258'17                         |   |              |               |                               |
| <b>TOTAL A</b>                       | <b>PARQ. y JARD.</b>    | <b>105.962'65</b>                      |   | <b>108.220'82</b>                |   |              |               |                               |
| <b>TOTAL</b>                         | <b>ZONA VERDE</b>       | <b>195.352'65</b>                      |   | <b>196.304'24</b>                |   |              |               |                               |
| EQUIPAMIENTO PRIVADO                 | ZR - 1                  | 11.089'55                              |   | 11.089'55                        |   |              |               |                               |
|                                      | ZR - 2                  | 5.000'00                               |   | 5.000'00                         |   |              |               |                               |
| <b>TOTAL</b>                         | <b>EQUI. PRIVADO</b>    | <b>16.089'55</b>                       |   | <b>16.089'55</b>                 |   |              |               |                               |
| CAMPO DE GOLF                        | NORTE                   | 320.459'90                             |   | 318.201'73                       |   |              |               |                               |
|                                      | SUR                     | 189.917'27                             |   | 189.917'27                       |   |              |               |                               |
|                                      | OESTE                   | 155.724'46                             |   | 155.724'46                       |   |              |               |                               |
| <b>TOTAL</b>                         | <b>GOLF</b>             | <b>666.101'63</b>                      |   | <b>663.843'46</b>                |   |              |               |                               |
| RED VIARIA                           |                         | 117.597'70                             |   | 117.597'70                       |   |              |               |                               |
| APARCAMIENTOS                        |                         | 3.483'81                               |   | 3.483'81                         |   |              |               |                               |
| PEATONALES                           |                         | 2.373'15                               |   | 2.373'15                         |   |              |               |                               |
| <b>TOTAL DEL PLAN</b>                |                         | <b>1.772.304'47</b>                    |   | <b>1.772.304'47</b>              |   |              |               | <b>1.189.657'15</b>           |



Cuadro comparativo del planeamiento vigente y "El Guincho-Golf del sur" ordenación pormenorizada (PGO San Miguel)

| USO                       | DENOMINACIÓN DE PARCELA | SUP. M <sup>2</sup> PLAN VIGENTE | SUP. M <sup>2</sup> P.G.O. | VOLUMEN MAX. M <sup>3</sup> PLAN VIGENTE. | VOLUMEN MAX. M <sup>3</sup> ADAPTACIÓN |
|---------------------------|-------------------------|----------------------------------|----------------------------|---|--|
| APARTAMENTOS              | A                       | 143.025'05                       | 144.331'63                 | 270.861'25                                | 270.861'25                             |
| BUNGALLOWS                | B                       | 211.325'42                       | 211.325'42                 | 150.254'41                                | 150.254'41                             |
| HOTELERO                  | H                       | 124.431'74                       | 124.431'74                 | 337.491'02                                | 337.491'02                             |
| APARTHOTEL                | AH                      | 59.230'49                        | 59.230'49                  | 159.419'11                                | 159.419'11                             |
| UNIFAMILIAR               | U                       | 86.652'31                        | 86.652'31                  | 65.612'00                                 | 65.612'00                              |
| APARTHOTEL + APARTAMENTOS | AH + A                  | 25.701'38                        | 25.701'38                  | 53.287'50                                 | 53.287'50                              |
| CENTRO CÍVICO             | CCV                     | 44.690'19                        | 44.690'19                  | 134.070'00                                | 134.070'00                             |
| <b>TOTAL PARCELAS</b>     | -                       | <b>695.056'58</b>                | <b>696.363'16</b>          | <b>1.170.995'29</b>                       | <b>1.170.995'29</b>                    |
| ZONA SERVICIO             | ZS                      | 7.131'40                         | 7.131'40                   |   |  |
| Z. DEPORTIVA              | ZD                      | 69.118'00                        | 69.118'00                  | 18.661'86                                 | 18.661'86                              |
| ZONA VERDE                | Z.V.                    | 195.352'65                       | 196.304'24                 |   |  |
| EQ. PRIVADO               |                         | 16.089'55                        | 16.089'55                  |   |  |
| GOLF                      |                         | 666.101'63                       | 663.843'46                 |   |  |
| RED VIARIA                |                         | 117.597'70                       | 117.597'70                 |   |  |
| APARCAMIENTOS             |                         | 3.483'81                         | 3.483'81                   |   |  |
| PEATONALES                |                         | 2.373'15                         | 2.373'15                   |   |  |
| <b>TOTAL DEL PLAN</b>     |                         | <b>1.772.304'47</b>              | <b>1.772.304'47</b>        | <b>1.189.657'15</b>                       | <b>1.189.657'15</b>                    |

Se comprueba que no hay aumento de la volumetría máxima del Plan. Se aumentan las zonas verdes en 951'59 m<sup>2</sup>.

5.4. Cuadro de superficies y volúmenes de "El Guincho-Golf del sur" ordenación pormenorizada (PGO San Miguel)

| USO             | DENOMINACIÓN DE PARCELA | SUPERFICIE M <sup>2</sup> | EDIFIC. MAXIMA M <sup>3</sup> /M <sup>2</sup> | OCUPAC MÁXIMA % | Nº DE PLANTAS | VOLÚMEN MÁXIMO M <sup>3</sup> |
|-----------------|-------------------------|---------------------------|---|-----------------|---------------|-------------------------------|
| APARTAMENTOS    | A - 1                   | 7.765'61                  | 0'95  | 20'00           | 2             | 6.116'00                      |
|                 | A - 2                   | 11.028'86                 | 3'16  | 33'70           | 4             | 34.850'00                     |
|                 | A - 3                   | 9.049'93                  | 2'27  | 28'90           | 4             | 20.587'50                     |
|                 | A - 4                   | 16.623'80                 | 2'88  | 28'60           | 4             | 47.880'00                     |
|                 | A - 5                   | 11.575'00                 | 2'20  | 45'00           | 4             | 25.465'00                     |
|                 | A - 6                   | 10.350'00                 | 1'75  | 45'00           | 4             | 18.112'50                     |
|                 | A - 9                   | 20.129'70                 | 1'58  | 31'20           | 2             | 31.937'50                     |
|                 | A - 10                  | 9.403'73                  | 2'02  | 40'70           | 2             | 19.032'75                     |
|                 | A - 11                  | 12.000'00                 | 1'65  | 38'30           | 2             | 19.800'00                     |
|                 | A - 12                  | 21.510'28                 | 1'46  | 40'00           | 2             | 31.460'00                     |
|                 | A - 14                  | 14.894'72                 | 1'04  | 20'00           | 2             | 15.620'00                     |
| <b>TOTAL</b>    | <b>APARTAMENTOS</b>     | <b>144.331'63</b>         |   |                 |               | <b>270.861'25</b>             |
| BUNGALOWS       | B - 1                   | 32.713'62                 | 0'73  | 25'00           | 2             | 24.000'00                     |
|                 | B - 2                   | 26.542'30                 | 0'70  | 25'00           | 2             | 18.676'50                     |
|                 | B - 3                   | 27.403'32                 | 0'75  | 25'00           | 2             | 20.565'00                     |
|                 | B - 4                   | 31.866'81                 | 0'79  | 25'00           | 2             | 25.177'50                     |
|                 | B - 5                   | 53.009'55                 | 0'60  | 17'90           | 2             | 31.901'76                     |
|                 | B - 6                   | 39.789'82                 | 0'75  | 21'00           | 2             | 29.933'65                     |
| <b>TOTAL</b>    | <b>BUNGALOWS</b>        | <b>211.325'42</b>         |   |                 |               | <b>150.254'41</b>             |
| HOTELERO        | H - 1                   | 18.000'90                 | 4'34  | 45'00           | 6             | 78.300'00                     |
|                 | H - 2                   | 25.013'78                 | 3'66  | 45'00           | 5             | 91.560'56                     |
|                 | H - 3                   | 9.518'00                  | 3'15  | 45'00           | 6             | 29.982'17                     |
|                 | H - 4                   | 7.400'00                  | 3'15  | 40'00           | 6             | 23.317'59                     |
|                 | H - 5                   | 20.941'69                 | 3'69  | 40'00           | 5             | 77.398'20                     |
|                 | HCG                     | 43.557'37                 | 0'84  | 50'00           | 2             | 36.932'50                     |
| <b>TOTAL</b>    | <b>HOTELERO</b>         | <b>124.431'74</b>         |   |                 |               | <b>337.491'02</b>             |
| APARTHOTEL      | AH - 1                  | 19.200'00                 | 3'00  | 45'00           | 4             | 57.600'00                     |
|                 | AH - 2 Norte            | 17.555'91                 | 2'16  | 45'00           | 3             | 37.959'11                     |
|                 | AH - 2 Sur              | 22.474'58                 | 2'84  | 45'00           | 6             | 63.860'00                     |
| <b>TOTAL</b>    | <b>APARTHOTEL</b>       | <b>59.230'49</b>          |   |                 |               | <b>159.419'11</b>             |
| UNIFAMILIAR     | U1                      | 4.456'14                  | 0'75718                                       | 20'00           | 2             | 3.374'13                      |
|                 | U2                      | 10.082'99                 | 0'75718                                       | 20'00           | 2             | 7.634'71                      |
|                 | U3                      | 8.704'82                  | 0'75718                                       | 20'00           | 2             | 6.591'18                      |
|                 | U4                      | 20.001'65                 | 0'75718                                       | 20'00           | 2             | 15.144'99                     |
|                 | U5                      | 17.292'35                 | 0'75718                                       | 20'00           | 2             | 13.093'54                     |
|                 | U6                      | 4.011'97                  | 0'75718                                       | 20'00           | 2             | 3.037'81                      |
|                 | U7                      | 22.102'39                 | 0'75718                                       | 20'00           | 2             | 16.735'64                     |
| <b>TOTAL</b>    | <b>UNIFAMILIAR</b>      | <b>86.652'31</b>          |   |                 |               | <b>65.612'00</b>              |
| APARTH/APARTAM. | AH + A1                 | 25.701'38                 | 2'07  | 36'60           | 4             | 53.287'50                     |
| CENTRO CÍVICO   | CCV                     | 44.690'19                 | 3'00  | 80'00           | 2 y 4         | 134.070'00                    |
| <b>TOTAL</b>    | <b>PARCELAS</b>         | <b>696.363'16</b>         |   |                 |               | <b>1.170.995'29</b>           |

Continuación del cuadro de superficies y volúmenes de "El Guincho-Golf del sur" ordenación pormenorizada (PGO San Miguel)

| USO   | DENOMINACIÓN DE PARCELA | SUPERFICIE M <sup>2</sup> | EDIFIC. MÁXIMA M <sup>3</sup> /M <sup>2</sup> | OCUPAC MÁXIMA % | Nº DE PLANTAS | VOLUMEN MÁXIMO M <sup>3</sup> |
|---|-------------------------|---------------------------|---|-----------------|---------------|-------------------------------|
| ZONA DE SERVICIO                              | ZS                      | 7.131'40                  |   |                 | 2             |                               |
| ZONA DEPORTIVA                                | ZD                      | 69.118'00                 | 0'27  |                 | 2             | 18.661'86                     |
| ZONA VERDE<br>TIPO B<br>PROTECCIÓN            | 1 - B1                  | 9.424'37                  |   |                 |               |                               |
|   | 1 - B2                  | 15.828'13                 |   |                 |               |                               |
|   | 1 - B3                  | 3.911'28                  |   |                 |               |                               |
|   | 1 - B4                  | 8.265'23                  |   |                 |               |                               |
|   | 2 - B1                  | 11.417'91                 |   |                 |               |                               |
|   | 2 - B2                  | 4.255'75                  |   |                 |               |                               |
|   | 3 - B                   | 26.514'84                 |   |                 |               |                               |
|   | 4 - B                   | 8.465'91                  |   |                 |               |                               |
| TOTAL B                                       | PROTECCIÓN              | 88.083'42                 |   |                 |               |                               |
| ZONA VERDE<br>TIPO A<br>PARQUES<br>Y JARDINES | 1 - A                   | 27.308'56                 |   |                 |               |                               |
|   | 2 - A                   | 5.610'95                  |   |                 |               |                               |
|   | 3 - A                   | 4.665'32                  |   |                 |               |                               |
|   | 4 - A                   | 4.897'47                  |   |                 |               |                               |
|   | 5 - A                   | 4.979'53                  |   |                 |               |                               |
|   | 6 - A                   | 20.415'37                 |   |                 |               |                               |
|   | 7 - A                   | 8.119'62                  |   |                 |               |                               |
|   | 8 - A                   | 9.488'39                  |   |                 |               |                               |
|   | 9 - A                   | 6.012'46                  |   |                 |               |                               |
|   | 10 - A                  | 4.673'45                  |   |                 |               |                               |
|   | 11 - A                  | 9.791'53                  |   |                 |               |                               |
|   | 12 - A                  | 2.258'17                  |   |                 |               |                               |
| TOTAL A                                       | PARQ. y JARD.           | 108.220'82                |   |                 |               |                               |
| TOTAL   | ZONA VERDE              | 196.304'24                |   |                 |               |                               |
| EQUIPAMIENTO<br>PRIVADO                       | ZR - 1                  | 11.089'55                 |   |                 |               |                               |
|   | ZR - 2                  | 5.000'00                  |   |                 |               |                               |
| TOTAL   | EQUI. PRIVADO           | 16.089'55                 |   |                 |               |                               |
| CAMPO<br>DE<br>GOLF                           | NORTE                   | 318.201'73                |   |                 |               |                               |
|   | SUR                     | 189.917'27                |   |                 |               |                               |
|   | OESTE                   | 155.724'46                |   |                 |               |                               |
| TOTAL   | GOLF                    | 663.843'46                |   |                 |               |                               |
| RED VIARIA                                    |                         | 117.597'70                |   |                 |               |                               |
| APARCAMIENTOS                                 |                         | 3.483'81                  |   |                 |               |                               |
| PEATONALES                                    |                         | 2.373'15                  |   |                 |               |                               |
| TOTAL DEL PLAN                                |                         | 1.772.304'47              |   |                 |               | 1.189.657'15                  |

**Cuadro resumen de superficies y volúmenes de "El Guincho-Golf del sur" ordenación pormenorizada (PGO San Miguel)**

| USO                        | DENOMINACIÓN DE PARCELA     | SUPERFICIE M <sup>2</sup> | VOLUMEN MÁXIMO M <sup>3</sup> |
|----------------------------|-----------------------------|---------------------------|-------------------------------|
| APARTAMENTOS               | A                           | 144.331'63                | 270.861'25                    |
| BUNGALOWS                  | B                           | 211.325'42                | 150.254'41                    |
| HOTELERO                   | H                           | 124.431'74                | 337.491'02                    |
| APARTHOTEL                 | AH                          | 59.230'49                 | 159.419'11                    |
| UNIFAMILIAR                | U                           | 86.652'31                 | 65.612'00                     |
| APARTHOTEL<br>APARTAMENTOS | AH + A                      | 25.701'38                 | 53.287'50                     |
| CENTRO CÍVICO              | CCV                         | 44.690'19                 | 134.070'00                    |
| <b>TOTAL PARCELAS</b>      |                             | <b>696.363'16</b>         | <b>1.170.995'29</b>           |
| ZONA SERVICIO              | ZS                          | 7.131'40                  |                               |
| ZONA DEPORTIVA             | ZD                          | 69.118'00                 | 18.661'86                     |
| ZONA VERDE<br>PROTECCIÓN   | ZV P                        | 88.083'42                 |                               |
| ZONA VERDE<br>PARQ.Y JARD. | ZV A                        | 108.220'82                |                               |
| <b>ZV<br/>TOTAL</b>        | <b>ZONA VERDE<br/>A + B</b> | <b>196.304'24</b>         |                               |
| EQUIP. PRIVADO             | EQ / ZR                     | 16.089'55                 |                               |
| GOLF                       |                             | 663.843'46                |                               |
| RED VIARIA                 |                             | 117.597'70                |                               |
| APARCAMIENTOS              |                             | 3.483'81                  |                               |
| PEATONALES                 |                             | 2.373'15                  |                               |
| <b>TOTAL DEL PLAN</b>      |                             | <b>1.772.304'47</b>       | <b>1.189.657'15</b>           |

\*Al no continuar la tramitación del PGO de San Miguel, esta propuesta no ha sido recogida en ningún planeamiento con aprobación definitiva y, por lo tanto, no está vigente.



Plano no vigente.

## 6. LAS PARCELAS PROPIEDAD DE PROMOCIONES FRANZAC COSTA ADEJE S.L. EN EL ÁMBITO DE SUELO URBANO CONSOLIDADO “EL GUINCHO-GOLF DEL SUR”

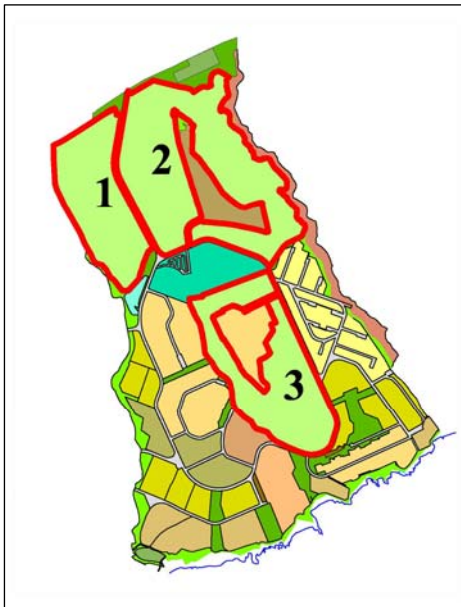
### 6.1. La parcela del campo y las ligadas al mismo

Entre las últimas propiedades que le quedaban sin vender a los actuales propietarios de la urbanización (Golf del Sur S.A, perteneciente al Banco Santander) estaba el campo de golf y las parcelas directamente ligadas al mismo.

Estas parcelas fueron adquiridas por Promociones Franzac Costa Adeje S.L.

### 6.2. Parcelas del Campo de Golf

El campo de golf está constituido por tres parcelas que se conectan entre sí.



#### 6.2.1. Parcela N.O. Golf 1:

**Situación:**

La parcela se encuentra al noroeste del Plan. Se sitúa al oeste de la avenida de acceso al ámbito denominado “El Guincho”.

**Superficie:**

Según reciente medición la parcela tiene 155724,46 m<sup>2</sup>.

**Clasificación urbanística y usos:**

La parcela se encuentra en un ámbito de suelo urbano consolidado destinada a uso deportivo campo de Golf.

**Linderos:**

**La parcela linda al norte** con el sector de uso turístico SU-T2 con referencia catastral 0931601CS4003S, 1126501CS4012N y 1427901CS4012N.

Con la zona verde de este ámbito, propiedad municipal, ZV.2-A.

**La parcela linda al sur** con las zonas verdes, propiedad municipal, ZV1-B1.

La parcela ZS zona de servicio de este ámbito

**La parcela linda al este** con la avenida de "El Guincho" que sirve de acceso a Golf del Sur.

**La parcela linda al oeste** con los sectores de uso turístico SU-T5 y SU-T4 (Amarilla Golf)

Con la zona verde de este ámbito ZV 1-B1 propiedad municipal.

**Propietarios:**

Esta parcela forma parte con otros dos más del campo de Golf denominado El Guincho Golf del Sur y actualmente es propiedad de la sociedad Promociones Franzac Costa Adeje S.L.



Parcela N.O. Golf 1 y Parcela zona de servicios ZS

### 6.2.2. Parcela N.E. Golf 2:

#### Situación:

La parcela se encuentra al noroeste del Plan. Se sitúa al este de la avenida de acceso al ámbito denominado “El Guincho”. En el interior de la parcela se encuentra la parcela HCG y la zona verde Z.V.4B.

#### Superficie:

Según reciente medición la parcela tiene una superficie de 318201,73 m<sup>2</sup>.

#### Clasificación urbanística y usos:

La parcela se encuentra en un ámbito de suelo urbano consolidado destinada a uso deportivo campo de Golf.

#### Linderos:

**La parcela linda al norte** con la zona verde Z.V.1-A de este ámbito.

Con la zona verde de este ámbito, propiedad municipal, ZU.2-A.

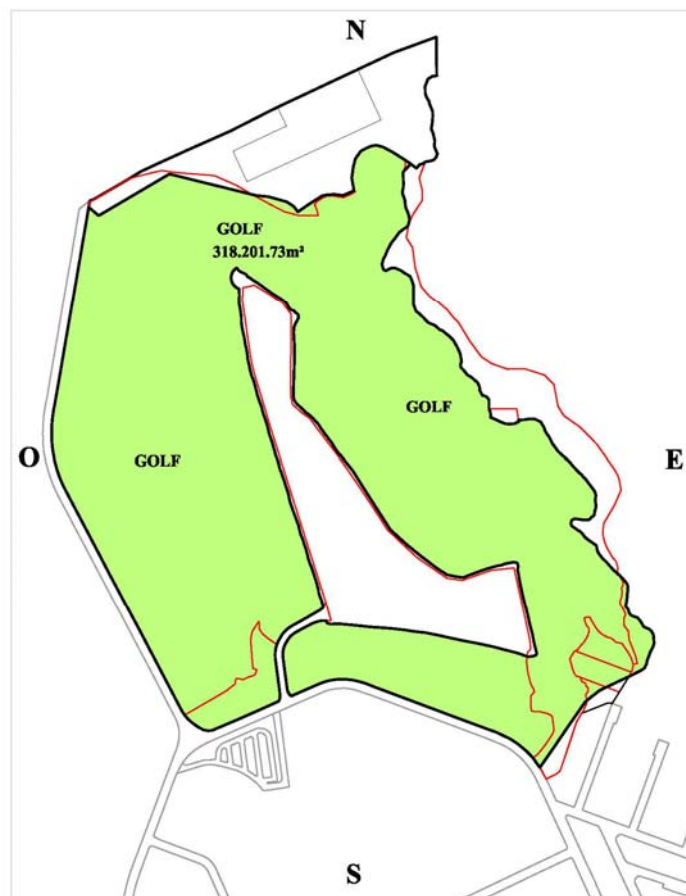
**La parcela linda al sur** con la Avenida José Miguel Galván Bello y la zona verde Z.V.12-A.

**La parcela linda al este** con la zona verde Z.V.2-B1 situada al borde del barranco.

**La parcela linda al oeste** con la avenida “El Guincho” que sirve de acceso a este ámbito, Golf del Sur.

#### Propietarios:

Esta parcela es forma parte con otras dos más del Campo de Golf denominado El Guincho Golf del Sur y actualmente es propiedad de la Sociedad, Promociones Franzac, Costa Adeje S.L.





### 6.2.3. Parcela central Golf 3:

#### Situación:

La parcela se encuentra en la parte central del Plan. En el interior del anillo viario que forma la Avenida José Miguel Galván Bello, en el lado este. En el interior de esta parcela se encuentra la parcela B-5.

#### Superficie:

Según reciente medición la parcela tiene una superficie de 189917,27 m<sup>2</sup>

#### Clasificación urbanística y usos:

La parcela se encuentra en un ámbito de suelo urbano consolidado, destinada a uso deportivo, campo de Golf.

#### Linderos:

**La parcela linda al norte** con la parcela zona deportiva Z.D.

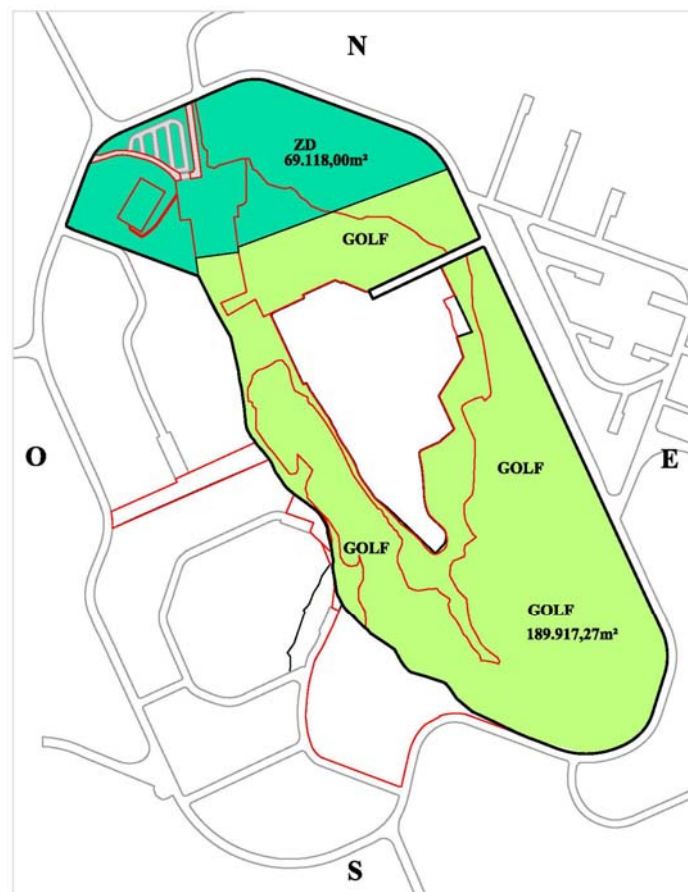
**La parcela linda al sur** con la avenida José Miguel Galván Bello.

**La parcela linda al este** con la avenida José Miguel Galván Bello.

**La parcela linda al oeste** con la parcela B-2, con la zona verde Z.V.4-A, con la parcela B-3, con la zona verde Z.V.5-A, con la parcela AH+A1.

#### Propietarios:

Esta parcela forma parte, con otras dos más del campo de Golf, denominado El Guincho Golf el Sur y actualmente es propiedad de la Sociedad Promociones Franzac, Costa Adeje S.L.





#### 6.2.4. Parcela Zona de servicios ZS

**Situación:**

La parcela se encuentra al sur de la parcela Golf 1, al inicio del anillo viario que recorre la parte central del ámbito (Av. José Miguel Galván Bello) por donde tiene su acceso.

**Superficie:**

Según reciente medición la parcela tiene una superficie de 7.131,40 m<sup>2</sup>

**Clasificación urbanística y usos:**

La parcela se encuentra en un ámbito de suelo urbano consolidado destinado a un uso, al servicio de mantenimiento de la maquinaria necesaria para el cuidado de las zonas deportivas de uso privado (Campo de Golf).

**Linderos:**

**La parcela linda al norte** con la parcela Golf 1 y con la zona verde Z.V.3-A.

**La parcela linda al sur** con la zona verde Z.V.1-B1 y la Avenida Jose Miguel Galván Bello.

**La parcela linda al este** con la zona verde Z.V.3-A y la Avenida Jose Miguel Galván Bello.

**La parcela linda al oeste** con la parcela Golf 1 y la zona verde Z.V.1-B1.

**Propietarios:**

Esta parcela es actualmente propiedad de la Sociedad Promociones Franzac, Costa Adeje S.L.

**Descripción:**

En la parcela se encuentra una edificación de planta pentagonal de una y dos plantas, dejando en su interior un patio. Al norte de esta edificación se encuentra un recinto murado con entrada de vehículos. Los límites noroeste y suroeste incluyen una pista de servicio del campo de golf.

#### 6.2.5. Parcela ZD

Esta parcela se encuentra en la zona norte del ámbito interior delimitado por el anillo viario formado por la avenida José Miguel Galván Bello. Esta parcela está destinada a establecimientos del Golf como Casa Club, zona administrativa, etc. También se permite el uso de alojamiento turístico. Tiene asignada una edificabilidad de 18.661,86 m<sup>3</sup>, de la que hay una parte ya aprovechada por las edificaciones existentes.

**Situación:**

La parcela se encuentra al norte de los terrenos interiores que delimitan el anillo viario que constituye la Avenida José Miguel Galván Bello.

**Superficie:**

Según reciente medición la parcela tiene una superficie de 69.118,00 m<sup>2</sup>

**Clasificación urbanística y usos:**

La parcela se encuentra en un ámbito de suelo urbano consolidado destinada a establecimientos que constituyen un complemento a la actividad del Campo de Golf. Casa Club, administración del Golf, etc. Se permite el uso alojativo turístico

**Linderos:**

**La parcela linda al norte** con la avenida José Miguel Galván Bello.

**La parcela linda al sur** con la parcela del Golf-3. La vía de acceso a la parcela B-1 y la parcela B-2.

**La parcela linda al este** con la avenida José Miguel Galván Bello.

**La parcela linda al oeste** con la avenida José Miguel Galván Bello y la vía de acceso a las parcelas B-1 y B-2.

**Propietarios:**

Esta parcela es actualmente propiedad de la sociedad Promociones Franzac Costa Adeje S.L. y está ligada al campo de golf.



Por la importancia que tiene esta parcela en la propuesta de adscripción al Plan de modernización, mejora e incremento de la competitividad de San Miguel, se desarrolla el estado actual de la misma en el punto 7 de esta memoria.

**7. DESCRIPCIÓN Y ESTADO ACTUAL DE LA PARCELA ZD (ADAPTACIÓN DEL C.I.T.N P.P. “EL GUINCHO-GOLF DEL SUR” AL PLANEAMIENTO GENERAL DE SAN MIGUEL)**

**7.1. El planeamiento vigente**

Con la aprobación definitiva de la ADAPTACIÓN DEL C.I.T.N P.P. “EL GUINCHO-GOLF DEL SUR” AL PLANEAMIENTO GENERAL DE SAN MIGUEL, éste queda como planeamiento vigente, con la clasificación de suelo urbano consolidado.

En el Artículo 51. ZONA Z.D. de las ORDENANZAS de la adaptación al planeamiento general ya citado, para esta parcela, establece que:

*Esta zona está destinada a establecimientos que constituyen un complemento a la actividad del Campo del Golf. En este sentido, esta zona queda ligada a la instalación del Campo de Golf citado.*

a) **Uso.-** Casa Club, administración del Golf, etc. Se permite el uso alojativo turístico en la modalidad hotelera, anejos al Centro Social del campo de golf y formando unidad arquitectónica y funcional, y los usos compatibles con esta actividad que permita la normativa urbanística que regula este tipo de establecimientos. El aparcamiento en el uso turístico será el que establece la normativa urbanística.

Además, debe preverse, al menos, un aparcamiento por cada 500 m<sup>2</sup> de parcela.

b) **Volumen máximo.-** Será menor de 0,27 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> en Zona Deportiva (ZD).

c) **Alineaciones interiores y exteriores.-** Las edificaciones que se proyecten deberán cumplimentar un retranqueo a linderos mínimo de 5 metros.

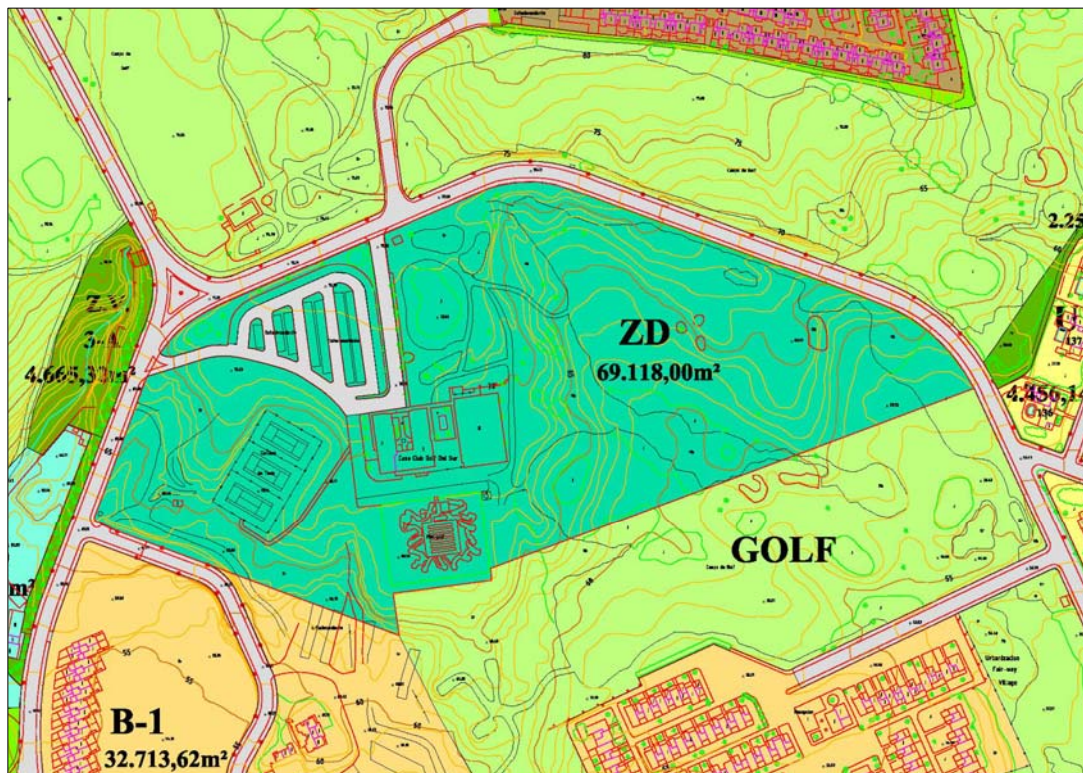
d) **Entrantes, salientes y vuelos.-** El vuelo máximo que se permite sobre las alineaciones establecidas es de 1,50 m. para balcones y terrazas, así como para cuerpos volados.

e) **Número máximo de plantas y altura de edificación.-** El número máximo de plantas es el de 2 y la altura máxima de 6.50 m.

f) **Construcciones permitidas por encima de la altura máxima.-** Únicamente las permitidas

**CUADRO DE SUPERFICIES Y VOLÚMENES DE LA PARCELA ZONA ZD**

| USO            | DENOMINACIÓN DE PARCELA | SUPERFICIE M <sup>2</sup> | EDIFIC. MÁXIMA M <sup>3</sup> /M <sup>2</sup> | Nº DE PLANTAS | VOLUMEN MÁXIMO M <sup>3</sup> |
|----------------|-------------------------|---------------------------|---|---------------|-------------------------------|
| ZONA DEPORTIVA | ZD                      | 69.118'00                 | 0'27  | 2             | 18.661'86                     |



PARCELA ZD. P.G.O. SAN MIGUEL

## 7.2. Edificaciones construidas en la parcela ZD

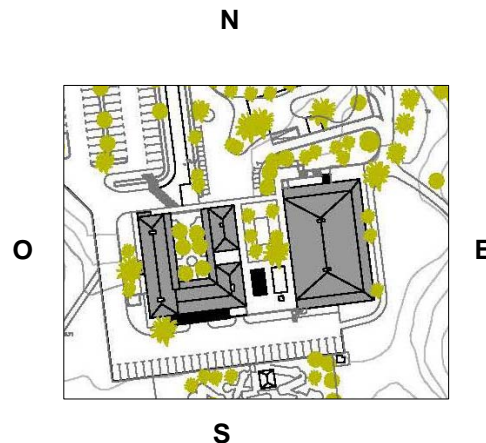
### 7.2.1. El proyecto y su ejecución

En el mes de mayo del año 1986 el arquitecto D. Sergio Eugenio Marrero Martín, redacta el proyecto: Casa Club-Campo de Golf, que fue visado en el Colegio Oficial de Arquitectos de Canarias con el N° 16847 con fecha de 17 de diciembre de 1986.

El promotor de este proyecto fue Golf del Sur S.A. Si durante el año 1989 se realizó la construcción de estos edificios, se puede estimar que la antigüedad de los mismos es de 23 años.

### 7.2.2. Descripción de las edificaciones

Las edificaciones se organizan en torno a un patio con características formales relacionadas con la arquitectura tradicional canaria.



#### 7.2.2.1. La primera edificación.

La primera edificación está compuesta por tres cuerpos en forma de U en torno a un patio abierto al norte. Las circulaciones y accesos se hacen por los corredores cubiertos en torno al patio (tipo claustro) el cuerpo situado al oeste es de dos plantas. El del sur y este es de una planta.

Entre la fachada norte y sur hay una diferencia de cota, de forma que la fachada exterior sur tiene dos plantas con una planta en semisótano.

Los tres cuerpos de esta edificación están dedicados a los siguientes usos:



**- Cuerpo situado al oeste:**

Esta parte del edificio es de dos plantas, con cubierta en teja tipo tradicional con cuatro aguas, más un porche o soportal hacia el patio.

La planta baja está ocupada por los aseos y vestuarios masculinos y femeninos, dos almacenes y un pequeño cuarto para un cajero automático. La escalera de acceso a la planta alta se sitúa en la parte central de la planta. Todos los accesos se hacen desde los soportales que dan al patio.

En la planta alta hay cuatro viviendas. Una vivienda de 133 m<sup>2</sup> con tres dormitorios, un apartamento de 54 m<sup>2</sup> con un dormitorio y salón-cocina y dos pequeños apartamentos de 29 m<sup>2</sup> con un dormitorio.



**- Cuerpo situado al este.**

Esta parte del edificio es de una planta, con cubierta de teja tipo tradicional, que se ha separado en dos cuerpos de cuatro aguas unidos por una parte de cubierta plana. La fachada al patio tiene un soportal de pies derechos, que unifica los dos cuerpos de la cubierta. Esta planta está dedicada a la recepción, hoy transformada también en tienda de prendas y objetos para la práctica del golf, y otras dependencias de despachos administrativos. Separada por un pasaje se encuentra otra tienda.



**- Cuerpo situado al sur.**

Esta parte de la construcción completa la U del edificio. Tiene una planta y la cubierta de teja a dos aguas. Este cuerpo se enlaza con la parte del edificio situado al este, de forma tradicional, por la diagonal de la cubierta. El frente al patio tiene los soportales que lo recorren y desde donde se accede a las dependencias.

En esta parte del edificio están la zona de dirección con el despacho principal y otro auxiliar, con un vestíbulo de entrada para ambos despachos.





**- El nivel inferior de la edificación situado al sur.**

Entre la fachada norte de la edificación y la sur se produce un desnivel de una planta. De esta forma en este nivel inferior se desarrollan unas dependencias de servicios.

Este cuerpo de servicios continuo lo dividimos en tres partes. La que está debajo de la primera edificación. La que está bajo la plaza entre los dos edificios y la planta baja de la segunda edificación.

En la primera parte se sitúa el garaje-taller de los coches eléctricos del golf, con un almacén y cuarto de instalaciones. Hay también unas dependencias con otra entrada relacionadas con la cocina del restaurante, como el almacén de víveres, almacén de menaje, congelador, vestíbulo de entrada y un archivo, con entrada desde el garaje-taller.

Bajo la plaza que conforman los dos edificios principales se encuentra la cocina, la cámara de conservación y congelación y los vestuarios y aseos masculinos y femeninos del personal del restaurante.

Estas dependencias están conectadas a los servicios ya citados relacionados con la cocina. Por el lado del este se conectan a la parte baja de la segunda edificación que se describe a continuación.



**7.2.2.2. La segunda edificación**

Entre la primera y segunda edificación configuran una plaza rectangular de unos 16 metros de ancho por unos 35 m de largo. El nivel de esta plaza coincide con el de la fachada norte, por lo que al sur se ha producido un desnivel de una planta. Ya hemos señalado que bajo la parte sur de la plaza, se encuentra la cocina y otros servicios. Por este motivo aparece una chimenea en la plaza citada.



La segunda edificación es de planta rectangular con una cubierta a cuatro aguas hechas con grandes vigas de madera laminada encolada, que cubre la totalidad de la planta creando un espacio único de doble altura con una entreplanta al nivel de la plaza. En esta planta alta, que ocupa aproximadamente la mitad de la superficie en su sentido longitudinal, se encuentra el bar-cafetería. Este espacio se encuentra visualmente conectado con la planta inferior.

Para acceder a la misma hay una escalera principal a mitad de la planta y otra de servicio junto a la barra del bar, que conecta con la cocina de la planta inferior.



La planta baja se encuentra al nivel de la fachada sur en sus caras sur, este y norte.

Esta planta está dedicada al comedor principal, otro bar y sala de reuniones. En la parte central, como se ha dicho, se encuentra la escalera de acceso a la planta alta.

En las fachadas sur, este y norte, en planta baja hay una zona porticada con pilares que mantienen una balconada corrida. Parte de la zona porticada se encuentra cerrada, con los aseos masculinos y femeninos y otras dependencias auxiliares. La balconada de la planta alta, también se encuentra en parte acristalada.



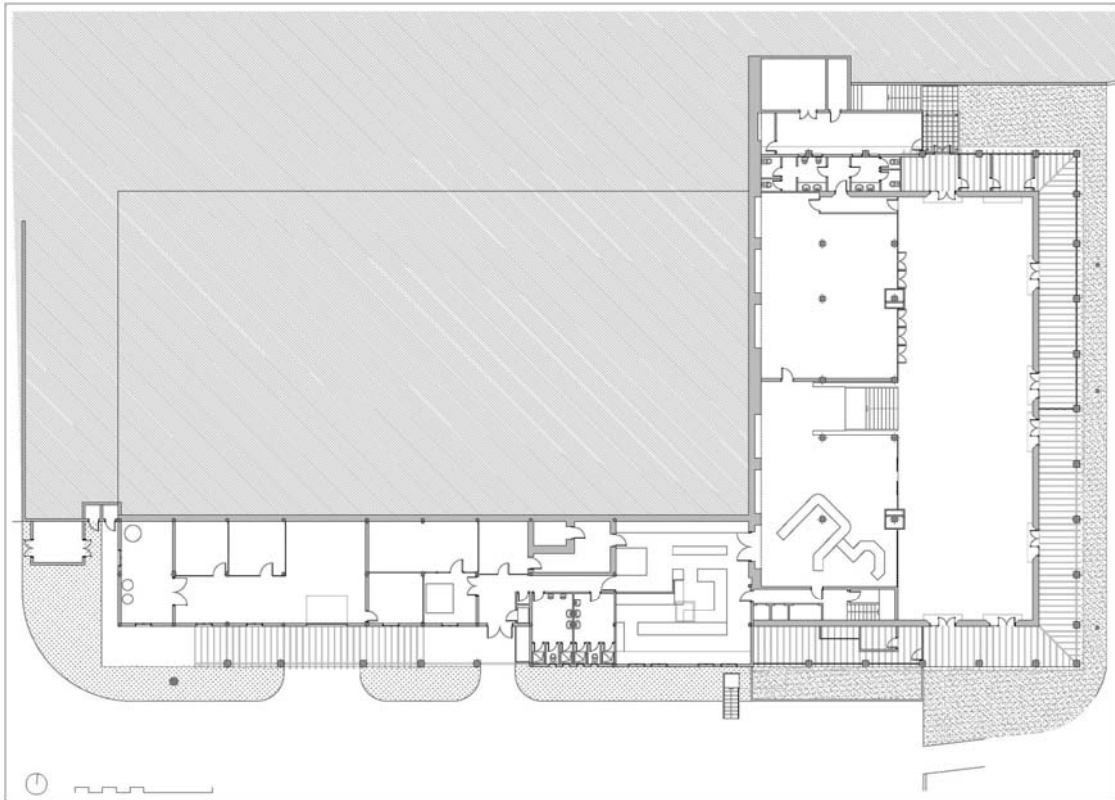
#### **7.2.2.3. Aparcamiento de los coches eléctricos en sótano**

Al norte de la segunda edificación se encuentra en sótano un aparcamiento de los coches eléctricos del golf (Buggies) donde se lavan estos vehículos. Hay también un aljibe, un almacén y un depósito.

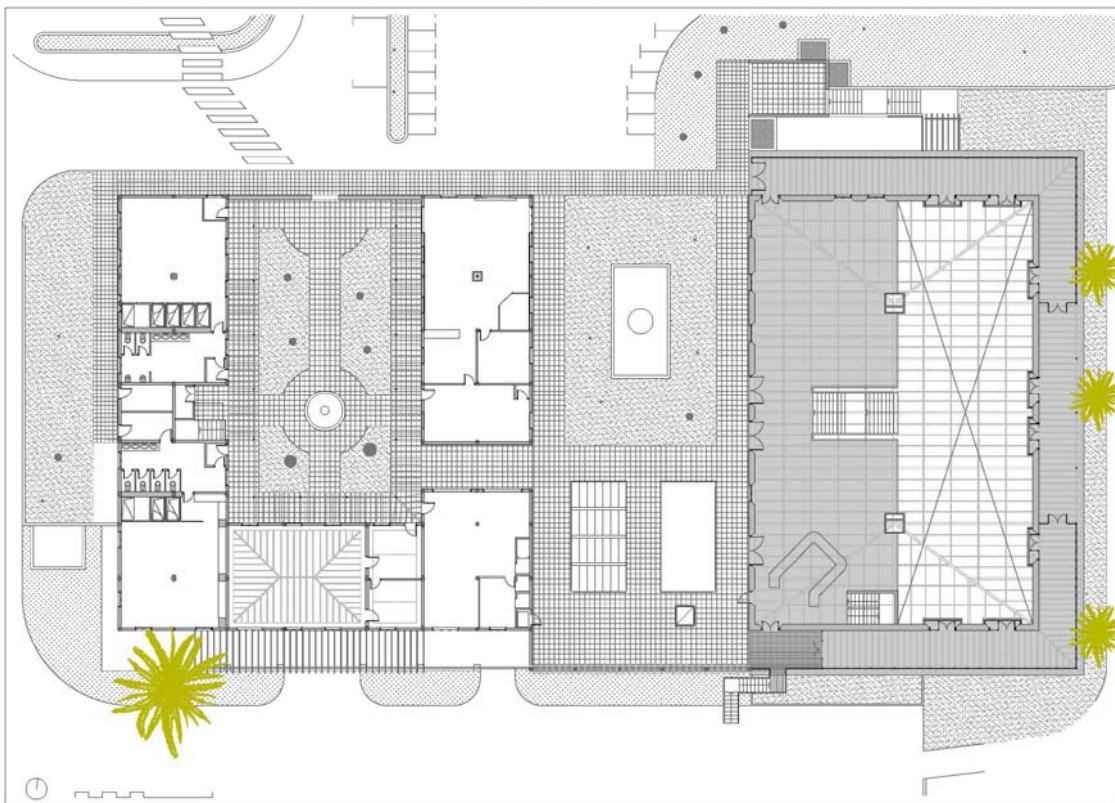
Este garaje tiene un acceso por el oeste mediante una rampa y una salida por el oeste.

#### **7.2.2.4. Planos de la edificación**

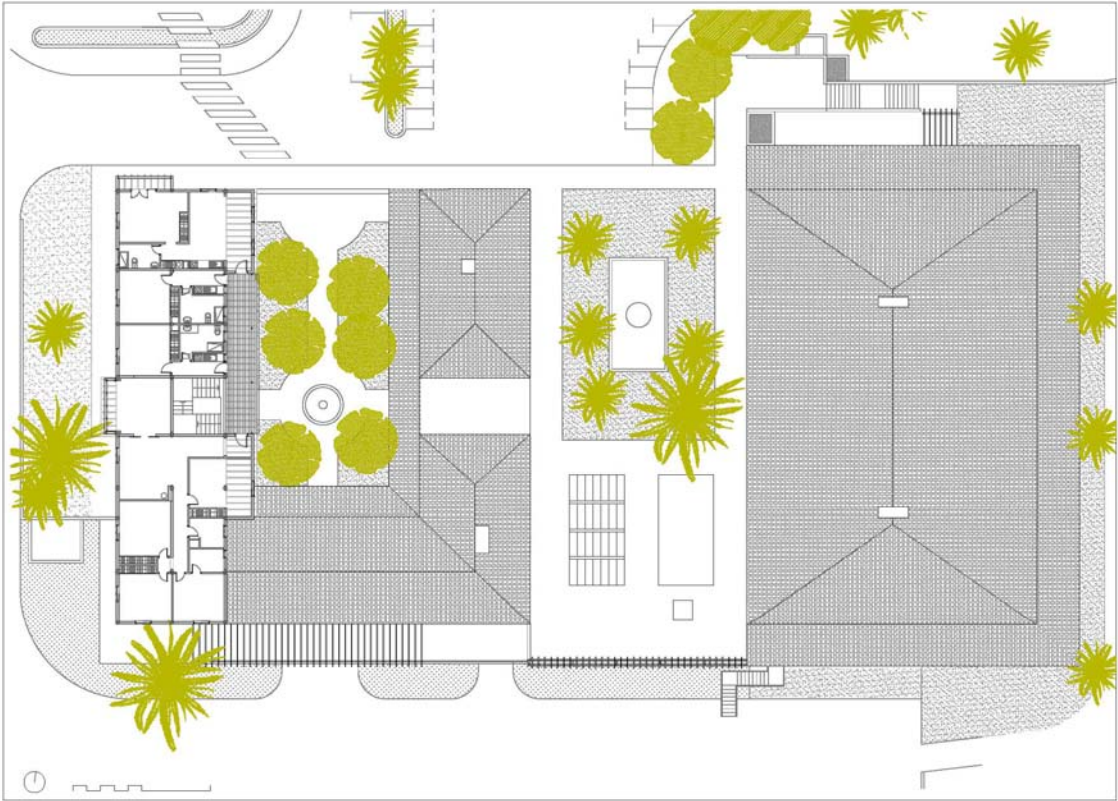
A continuación se detallan las plantas de la edificación.



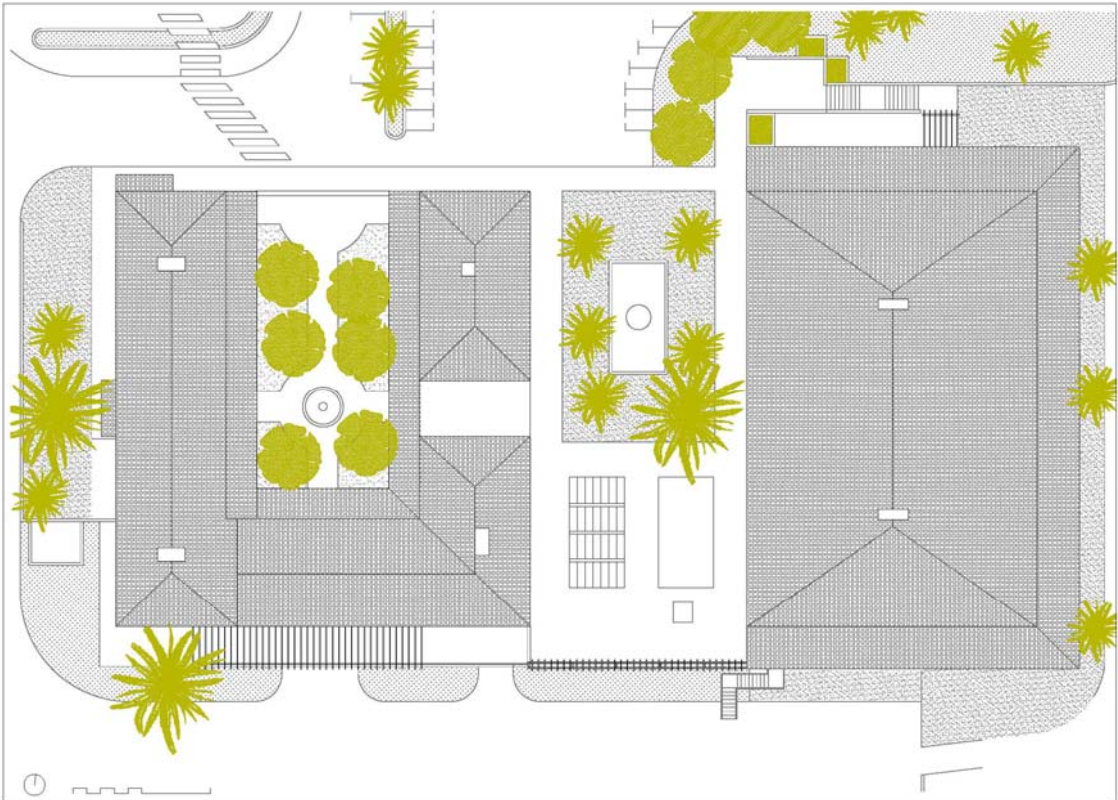
Planta de semisótano



Planta baja



Planta alta



Planta de cubierta

### 7.2.3. Superficie construida en la parcela ZD según el Ayuntamiento de San Miguel

Según informe emitido por la Oficina Técnica Municipal de fecha 30 de octubre de 2012, expediente Nº 2012002268 con registro de salida Nº 13683 de fecha 5 de noviembre de 2012, en la parcela ZD se ubica una edificación para uso casa club, con licencia municipal de 15 de junio de 1987, de acuerdo con el Proyecto redactado por el Arquitecto D. Sergio E. Marrero Martín. **Este edificio cuenta con un volumen construido y computable de 6694,86 m<sup>3</sup>.**

Superficie total de la parcela:.....69.118,00 m<sup>2</sup>

Edificabilidad máxima:.....0,27 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>

69.118,00 m<sup>2</sup> x 0,27 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> =.....18.661,86 m<sup>3</sup> (Volumen máx. construible en la totalidad de la parcela)

Volumen resultante de la parcela ZD (volumen total menos el ya edificado)

18.661,86 m<sup>3</sup> – 6.694,86 m<sup>3</sup> = 11.967 m<sup>3</sup> (volumen por edificar en la parcela ZD)

Si dividimos por 3 m para pasarlo a superficie construida, en m<sup>2</sup> sería 3.989,00 m<sup>2</sup>c. por construir en la parcela ZD.

### 7.2.4. El resto de la parcela ZD

#### 7.2.4.1. Aparcamiento general norte

Al noroeste de la parcela se encuentra el aparcamiento general de usuarios del campo de golf, con unos 150 aparcamientos al aire libre.

#### 7.2.4.2. Aparcamiento sur para coches eléctricos

Al sur de las edificaciones de la casa club, al nivel de las dependencias auxiliares, se encuentra una zona de aparcamiento, especialmente para los coches eléctricos, que requieren reparaciones o mantenimiento.

#### 7.2.4.3. Canchas de tenis

Al oeste de los edificios de la casa-club y el sur del aparcamiento general, hay una zona amplia donde se encuentran tres canchas de tenis.

#### 7.2.4.4. El minigolf

Al sur de las edificaciones de la casa club se encuentra un mini-golf delimitado por un rectángulo.

#### 7.2.4.5. El campo de golf de la parcela

El resto de la parcela ZD, al norte y este de los edificios, está destinada a campo de golf.

### 7.2.5. Edificabilidad máxima de la parcela y edificabilidad actualmente construida

Según informe emitido por la Oficina Técnica Municipal, de fecha 30 de octubre de 2012, expediente Nº 2012002268, con registro de salida Nº 13683, de fecha 5 de noviembre de 2012, en la parcela ZD se ubica una edificación para uso casa club y otros usos complementarios, con licencia municipal de 15 de junio de 1987, de acuerdo con el Proyecto redactado por el Arquitecto D. Sergio E. Marrero Martín. **Este edificio cuenta con un volumen construido computable de 6.694,86 m<sup>3</sup>.**

Superficie total de la parcela: 69.118,00 m<sup>2</sup>.

Edificabilidad máxima: 0,27 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>.

69.118,00 m<sup>2</sup> x 0,27 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> = 18.661,86 m<sup>3</sup>. (volumen máx. construible en la totalidad de ZD)

Volumen resultante de la parcela ZD:

18.661,86 m<sup>3</sup> - 6.694,86 m<sup>3</sup> = 11.967 m<sup>3</sup> (volumen restante por edificar en ZD)

Si dividimos entre 3 m para pasarlo a superficie construida, en m<sup>2</sup> sería:

6.694,86 m<sup>3</sup>/3 = 2.231,62 m<sup>2</sup>c (ya construido en ZD).

11.967,00 m<sup>3</sup>/3 = 3.989,00 m<sup>2</sup>c (falta por construir en ZD).

6.220,62 m<sup>2</sup>c (suma de lo ya construido y lo que falta por construir).

### 7.2.6. Capacidad hotelera de la parcela ZD con la edificabilidad actual

#### 7.2.6.1. Estándar de m<sup>2</sup> de solar neto por plaza hotelera

##### **La Ley 7/1995, de 6 de abril, Ley de Ordenación del Turismo de Canarias.**

Esta ley, general y básica para el turismo en Canarias, ha sido modificada en varias ocasiones por leyes posteriores.

El art. 35 Estándares relativos a la urbanización turística ha sido modificado por la ley 2/2013, de 29 de mayo, de renovación y modernización turística de Canarias, mediante su Disposición adicional primera: "*Para los establecimientos hoteleros de nueva implantación no podrá ser inferior a 60 m<sup>2</sup> de superficie mínima de parcela neta por plaza*".

**60 m<sup>2</sup> de solar por plaza hotelera**

#### 7.2.6.2. Otros parámetros importantes para el cálculo de la edificabilidad en hoteles de 5 estrellas

Unidad de alojamiento (2 camas): 28 m<sup>2</sup> de superficie útil.

Para pasar la superficie útil a construida se aumenta un 20% (coeficiente 1,2)

A las unidades de alojamiento se le asignan 10 m<sup>2</sup> útiles más para complemento o plaza extra.

Para las zonas comunes se le asignan 3 m<sup>2</sup> útiles por cada plaza (cama) para tener margen para servicios.

Hacemos un tanteo para 150 camas que requieren 75 unidades de alojamiento (ua)

|  |  |
|--|--|
| 28 m <sup>2</sup> útiles x 75 ua x 1,2 =     | 2.520 m <sup>2</sup> t habitaciones (ua) |
| 10 m <sup>2</sup> útiles x 75 ua x 1,2 =     | 900 m <sup>2</sup> t complemento         |
| 3 m <sup>2</sup> útiles x 150 plazas x 1,2 = | <u>540 m<sup>2</sup> t zonas comunes</u> |
|  | 3.960 m <sup>2</sup> t                   |

Para un total de 150 camas se requieren 3.960,00 m<sup>2</sup> t.

En la parcela ZD hay 3.989,00 m<sup>2</sup> t para uso hotelero.

En la parcela ZD podemos considerar que, con la edificabilidad actual, se podría construir un hotel de 150 camas (75 ua).

Superficie máxima parcela ZD: 6.220,62 m<sup>2</sup> = 2.231,62 m<sup>2</sup>c ya construidos + 3.989,00 m<sup>2</sup> de uso hotelero.

## 8. EL PLAN TERRITORIAL ESPECIAL DE ORDENACIÓN TURÍSTICA INSULAR DE TENERIFE, AÑO 2005 (PTOTT)

### 8.1. El punto 2.1. IDENTIFICACIÓN DE LAS ZONAS TURÍSTICAS

El Guincho – Golf del Sur se encuentra en la zona turística de este plan denominada LITORAL DE ABONA, dentro del ámbito sureste, compuesto por dos subámbitos. Al Guincho le corresponde el que comprende el sector de costa del municipio de Granadilla, desde el monumento natural de montaña pelada hasta el límite del término con San Miguel. Incluye, además, las urbanizaciones de la costa de este último municipio, desde el linde municipal con Granadilla hasta el límite occidental de la urbanización Amarilla Golf.

### 8.2. Zona turística del Litoral de Abona

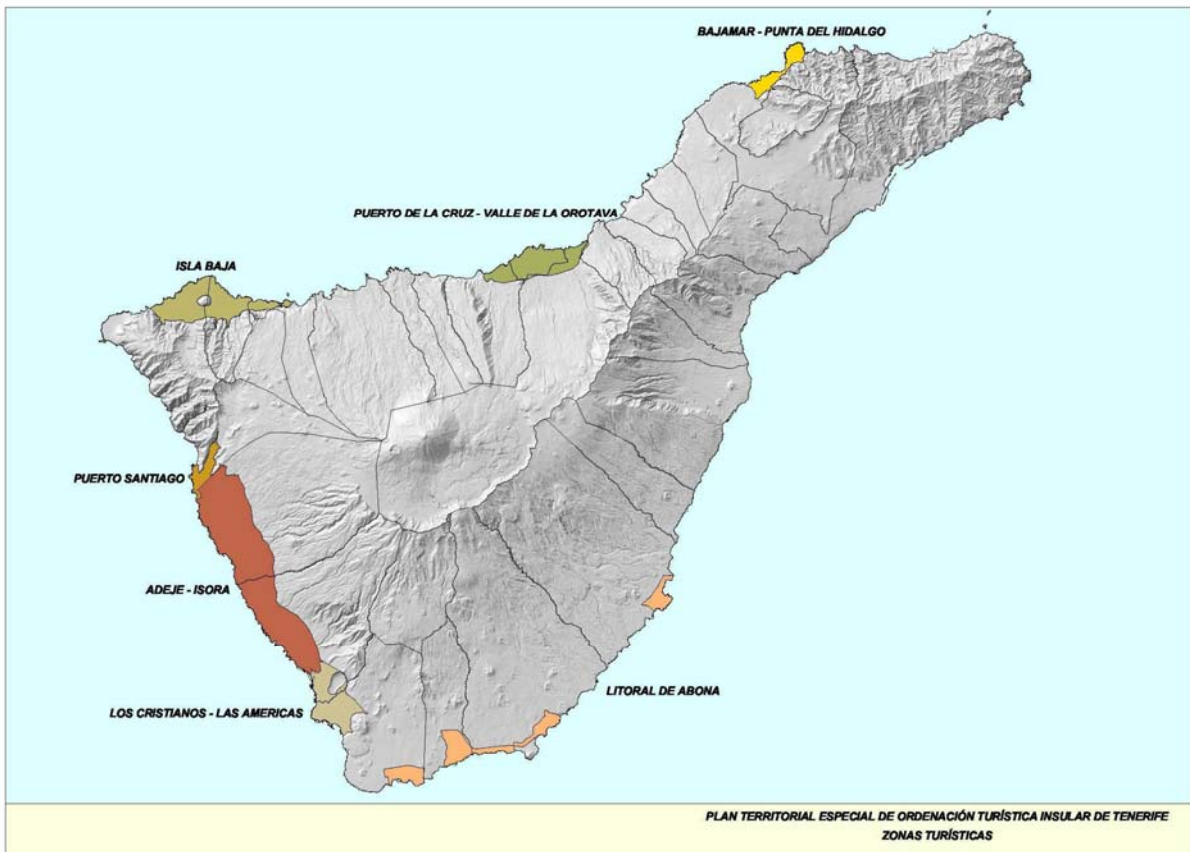
El PTOTT elabora el apartado 5.5, dedicado a esta zona turística del litoral de Abona, donde se encuentra el ámbito del Golf del Sur.

En cuanto a las estrategias de promoción destaca el concepto de “**Sol y Playa: Deportivo y Familiar**”. Potenciar hoteles especialistas en deportes y familia.

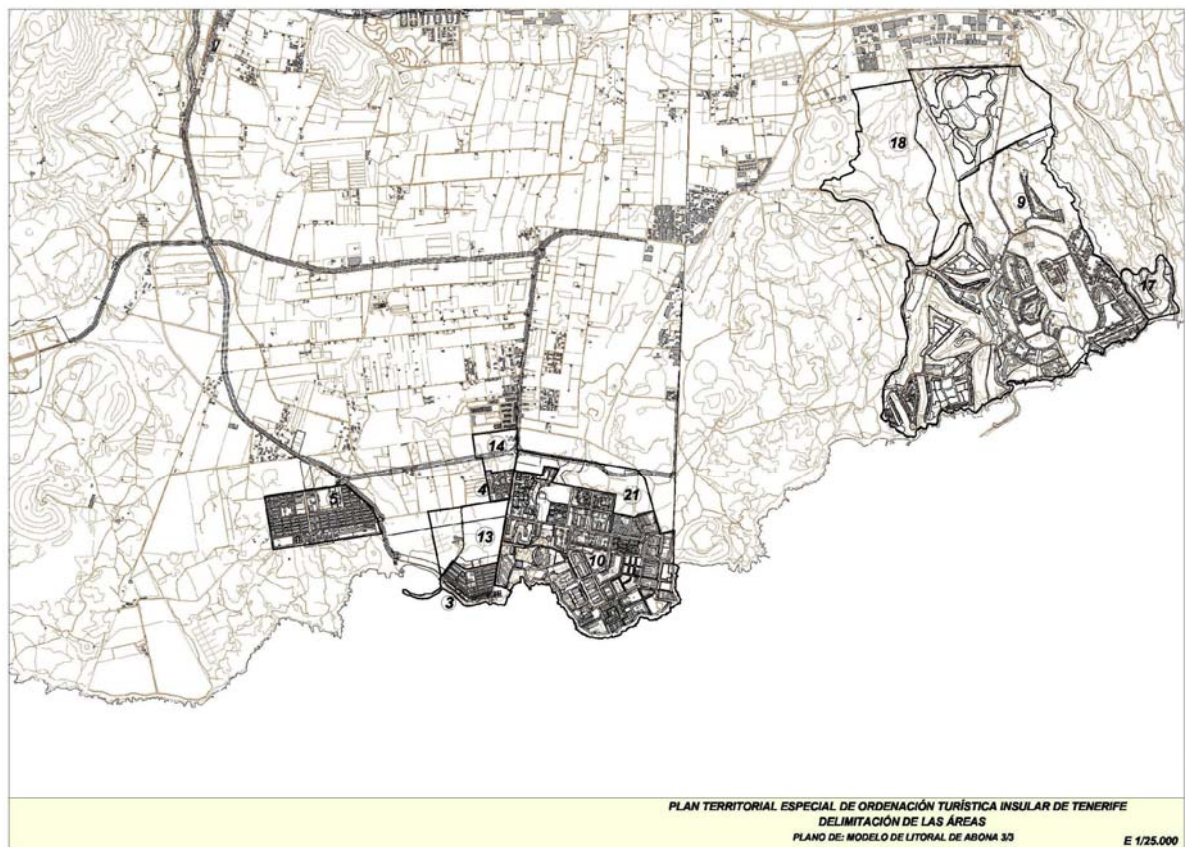
En cuanto a la admisibilidad de los usos turísticos:

*6-R PTOTT Serán considerados de interés preferente a efectos de la aplicación de los dispuesto en la Disposición Transitoria Segunda, apartado 3 de la Ley 19/2003, los establecimientos especialistas, en la modalidad de deportes, especialmente los dedicados a golf, motor o deportes náuticos, con categoría hotelera mínima de tres estrellas y capacidad máxima de 200 plazas, que se sitúen en los subámbitos de Granadilla y de cuatro estrellas y **capacidad máxima de 500 plazas en los subámbitos de Arico y San Miguel**, todo ello en concordancia con el cumplimiento de los objetivos del modelo turístico para este ámbito.*





Zonas turísticas del PTOTT



Delimitación de las áreas del litoral de Abona del PTOTT

## **9. PROPUESTA DE ADSCRIPCIÓN AL PLAN DE MODERNIZACIÓN MEJORA E INCREMENTO DE LA COMPETITIVIDAD DE SAN MIGUEL**

### **9.1. Antecedentes**

En los puntos anteriores se ha descrito la evolución del planeamiento desde sus inicios hasta el momento actual. Se describe también la situación de la parcela ZD, su ordenación urbanística, su estado actual y el resto de sus usos. Se señalan las edificaciones existentes, así como las posibilidades de construir, con la edificabilidad pendiente de colmatar, un hotel de cinco estrellas de 150 camas. Igualmente, se ha señalado la propiedad de esta parcela y del Campo de Golf anexo y la parcela de servicio ZS.

### **9.2. Descripción de la propuesta**

#### **9.2.1. La necesidad de un hotel de 500 camas**

Para rentabilizar un campo de golf es necesario que este cuente con un número importante de usuarios durante todo el año. Con este objetivo es necesario aumentar estas actividades con la programación de campeonatos, acuerdos con clubes de golf europeos, etc, de forma que se cree el ambiente propio del mundo del golf que fidelice a los usuarios.

Para conseguir estos fines sería necesario contar con un establecimiento hotelero especializado en la modalidad de deportes dedicado al golf de los que propone el PTOTT para el ámbito de San Miguel con capacidad de 500 plazas. Dado que actualmente los hoteles que pueden plantearse son de 5 estrellas, se considera que este número de camas sería el mínimo para la rentabilidad del mismo y proporcionar un número adecuado de jugadores al campo.

#### **9.2.2. Las condiciones de la parcela ZD para la implantación del Hotel de cinco estrellas de 500 camas**

Se emplean los estándares para un hotel de 5 estrellas, por ser actualmente los legalmente admisibles.

- El número máximo de plantas de la edificación serán tres plantas.
- Unidad de alojamiento (2 camas) 28 m<sup>2</sup> de superficie útil.
- Para 500 camas se requieren 250 unidades de alojamiento (ua).
- Para pasar la superficie útil a construida se aumenta un 20% (coeficiente 1,2).
- A las unidades de alojamiento se le asignan 10 m<sup>2</sup> útiles más para complementos o plaza extra.
- Para las zonas comunes se le asignan 3 m<sup>2</sup> útiles por cada plaza (cama).

28 m<sup>2</sup> útiles x 250 u.a. x 1,2 = 8.400 m<sup>2</sup> t habitaciones (u.a)  
 10 m<sup>2</sup> útiles x 250 u.a. x 1,2 = 3.000 m<sup>2</sup> t complemento, plaza extra  
 3 m<sup>2</sup> útiles x 500 plazas x 1,2 = 1.800 m<sup>2</sup> t zonas comunes  
 13.200 m<sup>2</sup> t total hotel

Se necesitan para construir el hotel 13.200,00 m<sup>2</sup> t (13.200 m<sup>2</sup> t / 500 camas = 26,40 m<sup>2</sup>/pz)

Superficie de suelo de la parcela: 69.118,00 m<sup>2</sup>s

m<sup>2</sup> t de la parcela actual no construidos:.....3.989,00 m<sup>2</sup> t

Aumento de m<sup>2</sup> construidos para completar el hotel: 9.211,00 m<sup>2</sup> t

13.200,00 m<sup>2</sup> t hotel

m<sup>2</sup> construidos en la parcela ya ejecutados:.....2.231,62 m<sup>2</sup> t

Total de m<sup>2</sup> a construir en la parcela ZD: .....15.431,62 m<sup>2</sup> t. Equivale a 46.294,86 m<sup>3</sup>t

Coefficiente de edificabilidad que requiere la parcela:

15.431,62 m<sup>2</sup> / 69.118,00 m<sup>2</sup> suelo = 0,223 m<sup>2</sup> t/m<sup>2</sup> suelo. Equivale a 0,669 m<sup>3</sup> t/m<sup>2</sup> suelo

**Se ajusta la edificabilidad a 0,23 m<sup>2</sup> t/m<sup>2</sup>s (0,69 m<sup>3</sup> t/m<sup>2</sup> s). Sup. Construida 15.897,14 m<sup>2</sup>t**

La parcela ZD tiene una superficie de 69.118,00 m<sup>2</sup>. Si excluimos la parte dedicada a campo de golf, puede asignarse al uso hotelero unos 31.296,21 m<sup>2</sup>.

La parcela es única e indivisible. Sólo se quiere informar de que no es necesario modificar el actual campo de golf y que hay superficie suficiente para el uso hotelero, cumpliendo los estándares de m<sup>2</sup> de parcela por plaza alojativa.

En estos metros se incluye la edificación actual, cuyos servicios, restaurante, cocina, etc, puede formar parte del uso hotelero. En todo caso, pueden restarse los 953,00 m<sup>2</sup> del solar que ocupa la Casa Club.

En este sentido, uno de los estándares que más afectan a muchas parcelas hoteleras (60 m<sup>2</sup> de parcela neta por plaza alojativa) en este caso se cumpliría (500 plazas x 60 m<sup>2</sup>/plaza = 30.000 m<sup>2</sup> parcela).

Se estima que la parcela tiene superficie suficiente para la implantación de un hotel de 500 camas. Sería necesario aumentar la edificabilidad de la parcela de 6.220,62 m<sup>2</sup> t a 15.897,14 m<sup>2</sup> t, un total de 9.676,52 m<sup>2</sup> t.

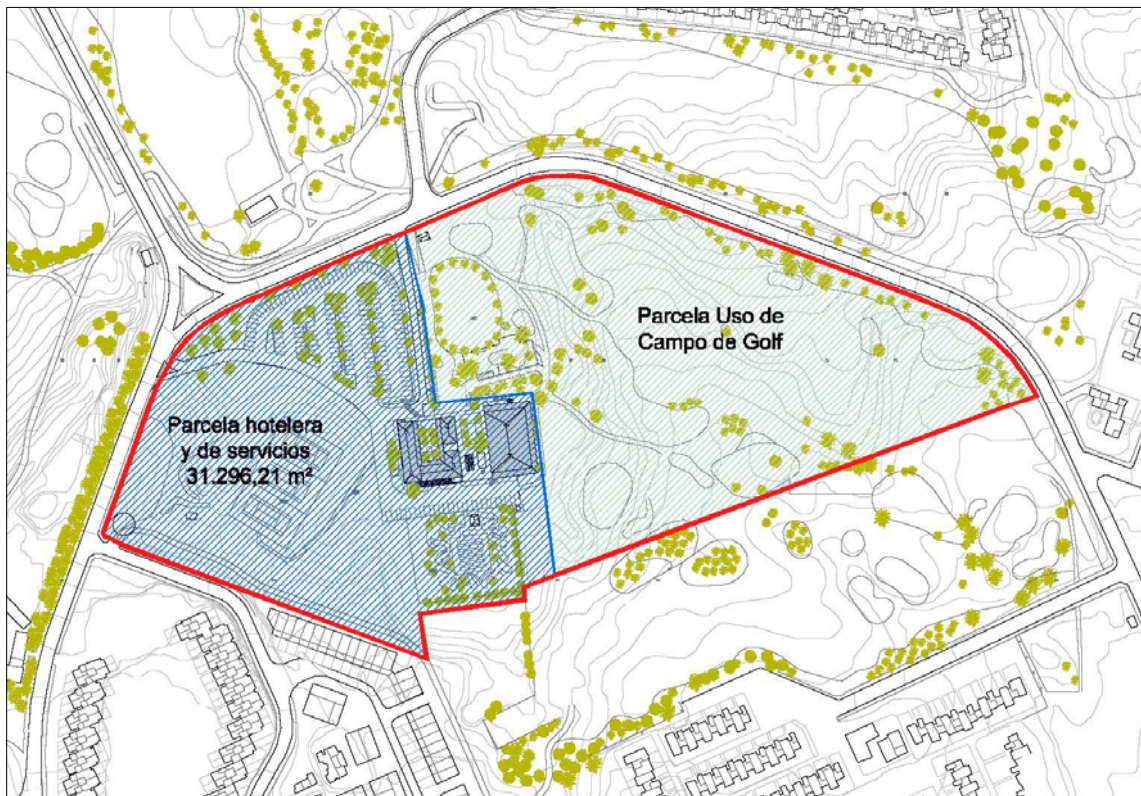
### 9.2.3. La parcela ZD deberá cumplir las siguientes condiciones

Para concentrar algo más la edificación y que queden mayores zonas ajardinadas y de piscinas, necesarias para un hotel de 5 estrellas, se propone una altura de tres plantas.

| USO                                   | Denominación de la parcela | Sup. de la parcela m <sup>2</sup> | Edif. m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup> | Edif. m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> | Nº de plantas | Volumen m <sup>3</sup> | Superficie m <sup>2</sup> t |
|---------------------------------------|----------------------------|-----------------------------------|--------------------------------------|--------------------------------------|---------------|------------------------|-----------------------------|
| Zona Deportiva con Turístico hotelero | ZD                         | 69.118,00                         | 0,69                                 | 0,23                                 | 3             | 47.691,42              | 15.897,14                   |

La parcela ZD tendrá una superficie total construida de 15.897,14 m<sup>2</sup> t  
Edificaciones existentes (Casa Club, salones y restaurante): 2.231,62 m<sup>2</sup> t  
Resto de edificabilidad dedicada a uso hotelero: 13.665,52 m<sup>2</sup> t

Esta parcela (69.118,00 m<sup>2</sup>) es única e indivisible. La instalación hotelera ocupa una superficie de 30.000 m<sup>2</sup>, quedando el resto de la superficie de parcela con su uso actual de golf y Casa Club.



— Límite de la parcela ZD (parcela única).

### 9.3. La ley 2/2013, de 29 de mayo, de renovación y modernización turística de Canarias

Para poder afrontar muchas de las situaciones a las que se enfrenta el sector turístico en Canarias en un mercado internacional muy competitivo se ha desarrollado la legislación citada.

En su artículo 1 esta Ley define su objeto

#### **Artículo 1. Objeto.**

*La presente ley tiene por objeto impulsar la renovación y modernización de urbanizaciones, núcleos e instalaciones turísticas obsoletas, así como las de los productos turísticos mediante la diversificación de su oferta y la especialización de usos, modulando el crecimiento de la planta turística y, así mismo regular el régimen de autorizaciones administrativas de los establecimientos turísticos y la normativa aplicable a la ordenación de los diferentes productos turísticos.*

En el **artículo 7** de la ley citada se definen los Planes de modernización, mejora e incremento de competitividad.

**Artículo 7. Planes de modernización, mejora e incremento de la competitividad.**

1. Los planes de modernización, mejora e incremento de la competitividad son instrumentos de ordenación urbanística que complementan y, en su caso, sustituyen a las determinaciones urbanísticas vigentes, con objeto de viabilizar la renovación urbana y edificatoria en los términos señalados en esta ley, sin posibilidad de clasificar o reclasificar suelo, si no existe acuerdo municipal previo que lo permita.

2. Cuando los instrumentos de ordenación territorial previstos por la normativa no existan, o no se encuentren adaptados a las Directrices de Ordenación General y del Turismo de Canarias, aprobadas por la Ley 19/2003, de 14 de abril, los planes de modernización, mejora e incremento de la competitividad podrán prever, asimismo determinaciones que no se hallen contempladas por dichos instrumentos o, en su caso, alterarlas.

3. Los planes de modernización, mejora e incremento de la competitividad se elaborarán sobre la base de un estudio previo, donde se describirán, como mínimo, el ámbito de aplicación, las características ambientales y territoriales de la urbanización o del núcleo turístico y su entorno, así como el análisis de viabilidad económica de su ejecución, incorporando medidas normativas oportunas y actuaciones, ambiental, técnica y financieramente viables, de reactivación y cualificación de las urbanizaciones y los núcleos turísticos consolidados.

4. El plan deberá ir acompañado de un sistema de indicadores, cuyo contenido mínimo se desarrollara reglamentariamente, que permita el seguimiento periódico de su ejecución.

5. De igual modo, de acuerdo con el ayuntamiento, el plan definirá el órgano y forma de gestión, ya sea propia o en régimen de cooperación entre varias administraciones, que estará a cargo de su ejecución y seguimiento.

6. Los planes de modernización turísticos definirán los incrementos en edificabilidad que puedan admitirse para viabilizar las operaciones de renovación y traslado, así como la modificación del índice de densidad turística de parcela admisible en las operaciones de renovación edificatoria, como se dispone en la presente ley. Los incrementos de edificabilidad se atenderán al marco de equilibrio en la distribución de beneficios y cargas definido en la legislación urbanística y no podrán superar los límites máximos establecidos en esta.

7. Cuando los instrumentos de ordenación territorial se encuentren adaptados a las directrices de ordenación general y del turismo de canarias, sus determinaciones tendrán el carácter normativo de recomendación para los Planes de modernización, mejora e incremento de la competitividad a que se refiere el artículo 7 de esta ley, de forma que éstos podrán apartarse motivadamente de las mismas, siempre que sea como objeto de viabilizar operaciones de renovación urbana en los términos previstos en esta ley.

En el **artículo 8. Competencia y procedimiento** se regula la tramitación y órganos encargados de su desarrollo.

### **Artículo 11. Incentivos en edificabilidad.**

2. Sólo podrán admitirse incrementos de edificabilidad cuando no tenga como consecuencia el incumplimiento de los estándares de equipamiento de los establecimientos turísticos de alojamiento establecidos en la normativa sectorial. La ocupación de la parcela no podrá ser superior al 40%, estando prohibidos los incrementos cuando la vigente sea superior a dicho índice.

5. De conformidad con lo establecido en la normativa estatal y autonómica, y sin perjuicio del cumplimiento de los restantes deberes legales cuando sea el caso, el porcentaje de cesión obligatoria al ayuntamiento por recuperación de plusvalías será el siguiente:

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

Dicha cesión, cuya valoración será practicada por los servicios municipales, podrá cumplirse mediante el pago de su equivalente en metálico, que en ningún caso será inferior al valor de mercado, junto con el abono de las tasas por la licencia urbanística e Impuesto sobre Edificaciones, Instalaciones y Obras que fuere exigible y, en todo caso, antes del momento de comunicar el inicio de las obras, y se aplicará, dentro del Patrimonio Público de Suelo, a incrementar o mejorar las dotaciones públicas e infraestructuras del área de la actuación, prevista en el plan de modernización, mejora e incremento de la competitividad o en cualquier otro planeamiento aplicable a la renovación.

## **9.4. El Plan de Modernización, mejora e incremento de la competitividad de la Costa de San Miguel**

### **9.4.1. El ámbito de referencia turística**

El PIOT define como Ámbitos de Referencia Turísticos aquellas zonas que presentan, a la escala de ordenación insular, características apropiadas para constituir soporte de la oferta turística alojativa, y establece en ellos las condiciones de admisibilidad de los nuevos desarrollos turísticos.

El Plan Territorial Especial de Ordenación Turística Insular de Tenerife (PTOTT) definió los ámbitos de referencia turísticos. Dentro de los seis establecidos, uno de ellos en el **Litoral de Abona**.

Dentro de éste estableció subámbitos. En el Ámbito Sureste, uno de ellos está delimitado desde el monumento natural de Montaña Pelada hasta el límite del término con San Miguel y las urbanizaciones de la Costa de este municipio, que se desarrollan desde el límite municipal con Granadilla hasta el límite occidental de la urbanización Amarilla Golf.

### **9.4.2. El ámbito del Plan, sólo en la Costa de San Miguel**

Al limitarse el Plan de modernización, mejora e incremento de la competitividad del Ámbito Turístico a la Costa de San Miguel, éste se limitará a las urbanizaciones de la costa de este municipio, desde el límite municipal con Granadilla hasta el límite occidental de la urbanización Amarilla Golf.



— — — Límite municipal



— — — Límite municipal

#### **9.4.3. Los objetivos del Plan de modernización, mejora e incremento de la competitividad de la Costa de San Miguel**

Los objetivos vendrán definidos, naturalmente, por el Plan citado, por lo que, de momento, sólo se podrán enunciar objetivos generales de los que contemplan estos planes y la ley de renovación y modernización turística de Canarias que los ampara.

Por otra parte, la corporación municipal ha avanzado algunos de sus objetivos. Finalmente los promotores interesados, con actividades en la zona, deberán hacer sus propuestas. Estas últimas pueden orientarse utilizando las recomendaciones del PTOTT, la Ley 6/2009, de 6 de mayo, de medidas urgentes, etc.

Los objetivos de la ley y de estos planes, los deja claro el título de los mismos. Se trata de actualizar, renovar y hacer más competitivos el destino turístico canario. Hay que superar el "sol y playa" y complementarlo con otras actividades.

Desde el municipio de San Miguel, se trata de mejorar y rehabilitar la costa del municipio, especialmente con el acondicionamiento de la playa de San Blas, San Salvador o La Marina de San Miguel, renovar los establecimientos hoteleros y de las urbanizaciones donde se ubican, y consolidar los usos deportivos, especialmente el golf y los deportes náuticos.

En cuanto a la propuesta del promotor de la zona FRANZAC COSTA ADEJE S.L., propietario del campo de golf situado en El Guincho Golf del Sur, trata de desarrollar y consolidar este deporte dentro del ámbito de la Costa de San Miguel.

Con este objetivo propone la construcción de un hotel de 500 camas de cinco estrellas en la parcela de su propiedad ZD, situada en el suelo urbano consolidado de El Guincho Golf del Sur. Para esto deberá cumplir los requisitos legalmente establecidos, como la recuperación de plusvalías del art. 11 de la Ley 2/2013, de 29 de mayo, de Renovación y modernización turística de Canarias, en función del aumento de edificabilidad de la parcela.

#### **9.5. Estimación de recuperación de plusvalías según el art. 11. Incentivos en edificabilidad de la Ley 2/2013, de 29 de mayo, de Renovación y modernización turística de Canarias**

*Art. 11. 5 b) El 15% del aprovechamiento urbanístico derivado del incremento de edificabilidad aplicable a la parcela.*

Esta valoración será practicada por los servicios municipales. En ningún caso será inferior al valor del mercado.

Se valorará junto con el abono de las tasas por la licencia urbanística e impuesto sobre Edificaciones, Instalaciones y Obras y, en todo caso, antes del momento de comunicar el inicio de las obras.



• **Parcela ZD. Situación Inicial**

Uso: Mixto zona deportiva con turístico hotelero.  
 Superficie de la parcela: 69.118,00 m<sup>2</sup>  
 Edificabilidad: 0,09 m<sup>2</sup> t/m<sup>2</sup> s  
 Techo m<sup>2</sup> t parcela: 6.220,62 m<sup>2</sup> t  
 m<sup>2</sup> t ya ejecutados en la parcela equipamientos: 2.231,62 m<sup>2</sup> t  
 m<sup>2</sup> t sin ejecutar dedicados a uso hotelero: 3.989,00 m<sup>2</sup> t

• **Parcela ZD. Situación final**

Uso: Mixto zona deportiva con turístico hotelero.  
 Superficie de la parcela: 69.118,00 m<sup>2</sup>  
 Edificabilidad: 0,23 m<sup>2</sup> t/m<sup>2</sup> s  
 Techo m<sup>2</sup> t parcela: 15.897,14 m<sup>2</sup> t  
 Techo m<sup>2</sup> t de Hotel: 13.665,52 m<sup>2</sup> t  
 Techo m<sup>2</sup> t Casa Club: 2.231,62 m<sup>2</sup> t

**Aumento de edificabilidad**

Situación inicial. Edificación total ZD:.....6.220,62 m<sup>2</sup> t  
 Situación final. Edificación total ZD:.....15.897,14 m<sup>2</sup> t  
 Aumento de edificabilidad:.....9.676,52 m<sup>2</sup> t

|  |   |  |
|--|---|--|
| Situación inicial. Uso de la edificación | { | 2.231,62 m <sup>2</sup> t equipamiento |
| 6.220,62 m <sup>2</sup> t                | } | 3.989,00 m <sup>2</sup> t hotelero     |
| Situación final. Uso de la edificación   | { | 2.231,62 m <sup>2</sup> t equipamiento |
|  | } | 13.665,52 m <sup>2</sup> t hotelero    |

El aumento de edificabilidad uso: 9.676,52 m<sup>2</sup> t hotelero

El PMMIC de San Miguel establece los criterios generales para todo el ámbito de actuación en el documento “Estudio Económico”. En él hay un apartado denominado “Estudio Financiero”, donde se calculan los aspectos relacionados con la **monetarización del 15%** sobre el incremento de aprovechamiento urbanístico posibilitado por la nueva ordenación. En este sentido, se establecen valores de repercusión del suelo por uso. Igualmente se establecen coeficientes de ponderación por uso, de forma que el cálculo de incremento de aprovechamiento se hace mediante unidades de aprovechamiento (UDA). De esta forma, esta adscripción al Plan de Modernización estima adecuados los valores que el PMMIC de San Miguel ha calculado para cada parcela, sin perjuicio de los que puedan establecer en su día los servicios municipales.

### 9.6. Modificaciones y cuadros del PMMIC de San Miguel

Se modifican los cuadros del ámbito del suelo urbano consolidado Golf del Sur para adaptarlo a la nueva edificabilidad de la parcela ZD.

Las ordenanzas se adaptan a las nuevas leyes turísticas de la comunidad autónoma y a la modificación de la Ley de Costas. Tendrán que adaptarse a la Formativa del PMMIC de San Miguel.



Ortofoto parcela ZD

**CUADRO DE SUPERFICIES Y VOLÚMENES DE "EL GUINCHO-GOLF DEL SUR". PLAN DE MODERNIZACIÓN, MEJORA E INCREMENTO DE LA COMPETITIVIDAD DE SAN MIGUEL**

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

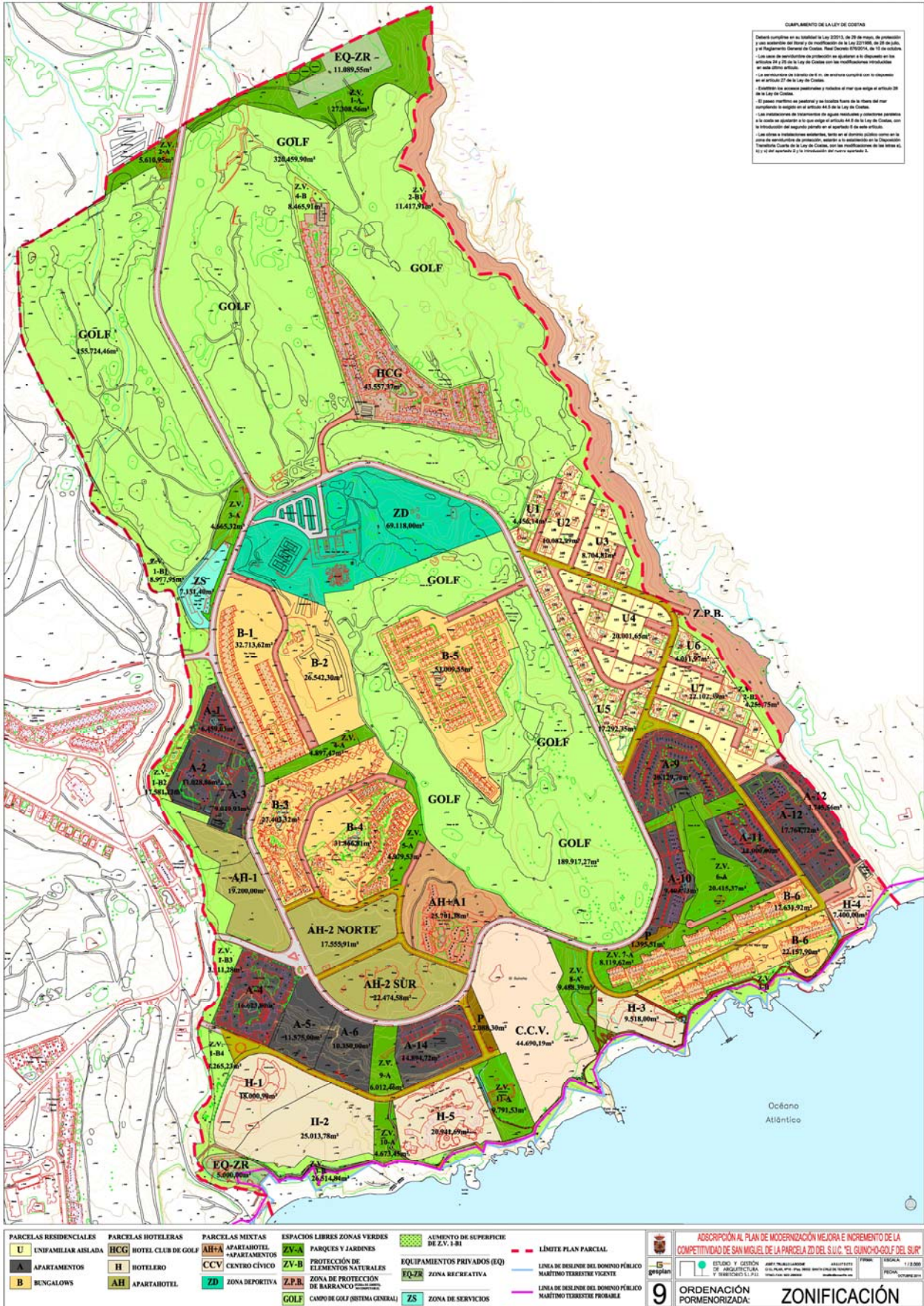
CONTINUACIÓN CUADRO DE SUPERFICIES Y VOLÚMENES DE "EL GUINCHO-GOLF DEL SUR". PLAN DE MODERNIZACIÓN, MEJORA E INCREMENTO DE LA COMPETITIVIDAD DE SAN MIGUEL

| USO   | DENOMINACIÓN DE PARCELA | SUPERFICIE M <sup>2</sup> | EDIFIC. MÁXIMA M <sup>3</sup> /M <sup>2</sup> | OCUPAC MÁXIMA % | Nº DE PLANTAS | VOLUMEN MÁXIMO M <sup>3</sup> |
|---|-------------------------|---------------------------|---|-----------------|---------------|-------------------------------|
| ZONA DE SERVICIO                              | ZS                      | 7.131'40                  |   |                 | 2             |                               |
| ZONA DEPORTIVA                                | ZD                      | 69.118'00                 | 0'69  |                 | 3             | 47.691,42                     |
| ZONA VERDE<br>TIPO B<br>PROTECCIÓN            | 1 - B1                  | 8.977'95                  |   |                 |               |                               |
|   | 1 - B2                  | 17.581'13                 |   |                 |               |                               |
|   | 1 - B3                  | 3.911'28                  |   |                 |               |                               |
|   | 1 - B4                  | 8.265'23                  |   |                 |               |                               |
|   | 2 - B1                  | 11.417'91                 |   |                 |               |                               |
|   | 2 - B2                  | 4.255'75                  |   |                 |               |                               |
|   | 3 - B                   | 26.514'84                 |   |                 |               |                               |
|   | 4 - B                   | 8.465'91                  |   |                 |               |                               |
| TOTAL B                                       | PROTECCION              | 89.390'00                 |   |                 |               |                               |
| ZONA VERDE<br>TIPO A<br>PARQUES<br>Y JARDINES | 1 - A                   | 27.308'56                 |   |                 |               |                               |
|   | 2 - A                   | 5.610'95                  |   |                 |               |                               |
|   | 3 - A                   | 4.665'32                  |   |                 |               |                               |
|   | 4 - A                   | 4.897'47                  |   |                 |               |                               |
|   | 5 - A                   | 4.979'53                  |   |                 |               |                               |
|   | 6 - A                   | 20.415'37                 |   |                 |               |                               |
|   | 7 - A                   | 8.119'62                  |   |                 |               |                               |
|   | 8 - A                   | 9.488'39                  |   |                 |               |                               |
|   | 9 - A                   | 6.012'46                  |   |                 |               |                               |
|   | 10 - A                  | 4.673'45                  |   |                 |               |                               |
|   | 11 - A                  | 9.791'53                  |   |                 |               |                               |
| TOTAL A                                       | PARQ. y JARD.           | 105.962'65                |   |                 |               |                               |
| TOTAL   | ZONA VERDE              | 195.352'65                |   |                 |               |                               |
| EQUIPAMIENTO<br>PRIVADO                       | ZR - 1                  | 11.089'55                 |   |                 |               |                               |
|   | ZR - 2                  | 5.000'00                  |   |                 |               |                               |
| TOTAL   | EQUI. PRIVADO           | 16.089'55                 |   |                 |               |                               |
| CAMPO<br>DE<br>GOLF                           | NORTE                   | 320.459'90                |   |                 |               |                               |
|   | SUR                     | 189.917'27                |   |                 |               |                               |
|   | OESTE                   | 155.724'46                |   |                 |               |                               |
| TOTAL   | GOLF                    | 666.101'63                |   |                 |               |                               |
| RED VIARIA                                    |                         | 117.597'70                |   |                 |               |                               |
| APARCAMIENTOS                                 |                         | 3.483'81                  |   |                 |               |                               |
| PEATONALES                                    |                         | 2.373'15                  |   |                 |               |                               |
| TOTAL DEL PLAN                                |                         | 1.772.304'47              |   |                 |               | 1.218.686'71                  |

**CUADRO RESUMEN DE SUPERFICIES Y VOLÚMENES DE "EL GUINCHO-GOLF DEL SUR".  
PLAN DE MODERNIZACIÓN, MEJORA E INCREMENTO DE LA COMPETITIVIDAD DE SAN MIGUEL**

| USO                        | DENOMINACIÓN DE PARCELA | SUPERFICIE M <sup>2</sup> | VOLUMEN MÁXIMO M <sup>3</sup> |
|----------------------------|-------------------------|---------------------------|-------------------------------|
| APARTAMENTOS               | A                       | 143.025'05                | 270.861'25                    |
| BUNGALOWS                  | B                       | 211.325'42                | 150.254'41                    |
| HOTELERO                   | H                       | 124.431'74                | 337.491'02                    |
| APARTHOTEL                 | AH                      | 59.230'49                 | 159.419'11                    |
| UNIFAMILIAR                | U                       | 86.652'31                 | 65.612'00                     |
| APARTHOTEL<br>APARTAMENTOS | AH + A                  | 25.701'38                 | 53.287'50                     |
| CENTRO CÍVICO              | CCV                     | 44.690'19                 | 134.070'00                    |
| <b>TOTAL PARCELAS</b>      |                         | <b>695.056'58</b>         | <b>1.170.995'29</b>           |
| ZONA SERVICIO              | ZS                      | 7.131'40                  |                               |
| ZONA DEPORTIVA             | ZD                      | 69.118'00                 | 47.691,42                     |
| ZONA VERDE<br>PROTECCIÓN   | ZV P                    | 89.390'00                 |                               |
| ZONA VERDE<br>PARQ.Y JARD. | ZV A                    | 105.962'65                |                               |
| ZV<br>TOTAL                | ZONA VERDE<br>A + B     | 195.352'65                |                               |
| EQUIP. PRIVADO             | EQ / ZR                 | 16.089'55                 |                               |
| GOLF                       |                         | 666.101'63                |                               |
| RED VIARIA                 |                         | 117.597'70                |                               |
| APARCAMIENTOS              |                         | 3.483'81                  |                               |
| PEATONALES                 |                         | 2.373'15                  |                               |
| <b>TOTAL DEL PLAN</b>      |                         | <b>1.772.304'47</b>       | <b>1.218.686'71</b>           |

\* Los coeficientes de edificabilidad tendrán los decimales que sean necesarios para que las parcelas puedan alcanzar los volúmenes máximos permitidos, que se señalan en estos cuadros.



### 9.7. Las actuaciones de dotación

El PMMIC emplea el art. 14 del Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la ley del suelo.

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

Como en el caso de la monetarización del 15% sobre el incremento del aprovechamiento urbanístico, el PMMIC de San Miguel establece los criterios generales para todo el ámbito para **la monetarización de los deberes legales de las actuaciones de dotación**, este porcentaje se calcula 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 PMMIC establece un estándar dotacional existente en el ámbito, calculado como el cociente entre el suelo dotacional existente y el aprovechamiento según planeamiento vigente.

La aplicación de este estándar sobre el aumento de la edificabilidad (uda) de cada parcela nos dará la cesión de suelo dotacional, que multiplicada por la edificabilidad media ponderada y el valor de la UDA obtendremos la monetarización del suelo dotacional que le corresponde a cada parcela.

Esta adscripción al Plan de Modernización estima adecuados los valores que el PMMIC de San Miguel ha calculado para la parcela ZD (S-AL29).

En Santa Cruz de Tenerife a 31 de octubre de 2014

ESTUDIO Y GESTIÓN DE ARQUITECTURA Y TERRITORIO S.L.P.U.

José F. Trujillo La-Roche  
Arquitecto