



# 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”



## ORDENANZAS



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

<b>1. ANTECEDENTES</b> .....	pág.1
1.1. Remodelación del P.P. del C.I.T.N. "El Guincho" (Año 87).....	pág.1
1.2. Modificación Puntual de la remodelación del P.P. del C.I.T.N. "El Guincho" (Año 91).....	pág. 1
1.3. 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. 1
1.4. Alegación a la Revisión Fase I de las Normas Subsidiarias de San Miguel.....	pág. 1
<b>2. LAS ORDENANZAS DE ESTA ADAPTACIÓN AL PLANEAMIENTO GENERAL</b> .....	pág. 1
<b>TÍTULO I. DISPOSICIONES COMUNES</b> .....	pág.1
Artículo 1 hasta Artículo 8	
<b>TÍTULO II. ORDENANZAS GENERALES DE LA URBANIZACIÓN</b> .....	pág. 3
Artículo 9.    SUPERFICIE	
Artículo 10.   SOLAR	
Artículo 11.   EDIFICABILIDAD	
Artículo 12.   DENSIDAD	
Artículo 13.   OCUPACIÓN EN PLANTA	
Artículo 14.   ZONIFICACIÓN	
Artículo 15.   PARCELACIONES	
Artículo 16.   OBRAS DE INFRAESTRUCTURA	
Artículo 17.   ACCESOS	
Artículo 18.   RED VIARIA	
Artículo 19.   APARCAMIENTO	
Artículo 20.   ABASTECIMIENTO DE AGUA	
Artículo 21.   SANEAMIENTO	
Artículo 22.   ENERGÍA ELÉCTRICA	
Artículo 23.   ILUMINACIÓN	
Artículo 24.   ELIMINACIÓN DE BASURAS	
Artículo 25.   SERVICIOS ASISTENCIALES	
Artículo 26.   SERVICIOS SOCIALES, CULTURALES, RECREAT. , ETC	
Artículo 27.   ESPACIOS LIBRES	
Artículo 28.   REPOBLACIÓN FORESTAL Y JARDINERÍA	
Artículo 29.   CONDICIONES ESTÉTICAS.	
<b>TÍTULO III. ORDENANZAS GENERALES DE LA EDIFICACIÓN</b> .....	pág. 7
Artículo 30.   USOS	

Artículo 31.	VOLUMEN
Artículo 32.	ALINEACIÓN
Artículo 33.	RASANTES OFICIALES DE CALLE
Artículo 34.	RASANTE DE LA PARCELA
Artículo 35.	EDIFICACIÓN POR DE BAJO DE LA RASANTE
Artículo 36.	RETRANQUEOS
Artículo 37.	ENTRANTES, SALIENTES Y VUELOS
Artículo 38.	ALTURA DE EDIFICACIÓN
Artículo 39.	ALTURA MÁXIMA
Artículo 40.	EDIFICACIÓN PERMITIDA POR ENCIMA DE LA ALTURA MÁXIMA
Artículo 41.	ALTURA DE LAS PLANTAS
Artículo 42.	OCUPACIÓN MÁXIMA EN PLANTA
Artículo 43.	CONDICIONES HIGIÉNICAS DE HABITABILIDAD
Artículo 44.	CONDICIONES ESTÉTICAS
Artículo 45.	CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN Y LAS PARCELAS CON USOS TURÍSTICOS

**TÍTULO IV. ORDENANZAS PARTICULARES DE CADA ZONA.....pág. 12**

Artículo 46.	ZONA UNIFAMILIAR
Artículo 47.	ZONA DE BUNGALOWS
Artículo 48.	ZONA DE APARTAMENTOS
Artículo 49.	ZONA HOTELERA
Artículo 50.	ZONA C.C.V.
Artículo 51.	ZONA Z. D.
Artículo 52.	ESPACIOS LIBRES DE USO PÚBLICO
Artículo 53.	ESPACIOS LIBRES DE USO PRIVADO
Artículo 54.	EQUIPAMIENTOS PRIVADOS
Artículo 55.	ZONA DE SERVICIOS
Artículo 56.	CUADRO DE SUPERFICIES Y VOLÚMENES
Artículo 57.	PARCELAS CONSOLIDADAS POR LA EDIFICACIÓN MÁXIMA
Artículo 58.	CUMPLIMIENTO DE LA LEY DE COSTAS

**ANEXO. CÁLCULO DEL VOLUMEN EN LAS PARCELAS DE LA ZONA U (UNIFAMILIARES)....pág. 23**

## **1. ANTECEDENTES.**

Desde el Planeamiento General actualmente vigente en el Municipio de San Miguel se justifica la necesidad de revisión y se dan los criterios para la reordenación de P.P. "El Guincho".

En cuanto a las ordenanzas de la edificación, mantiene las actualmente vigentes, con las adaptaciones necesarias a la legislación vigente, especialmente a las Leyes de Ordenación del Turismo de Canarias. Estas se encuentran repartidas en los siguientes planeamientos:

### **1.1. Remodelación del P.P. del C.I.T.N. "El Guincho" (año 87)**

Este plan fue redactado por el arquitecto D. Sergio Marrero y aprobado definitivamente por la CUMAC en fecha 21 de abril de 1987, siendo actualmente el plan vigente con algunas modificaciones puntuales posteriores, la aprobación definitiva de la Adaptación del C.I.T.N. P.P. "El Guincho" al Planeamiento General de San Miguel.

### **1.2. Modificación Puntual de la remodelación del P.P. del C.I.T.N. "El Guincho" (año 91)**

Esta modificación fue redactada por el arquitecto ya citado, D. Sergio Marrero y aprobada definitivamente por la CUMAC con fecha 19 de noviembre de 1991.

### **1.3. 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"**

Esta modificación fue redactada por el ingeniero D. Luis Ramos García y aprobada mediante Orden de 30 de junio de 1999, por la que se toma conocimiento de la documentación en la que se cumplían las condiciones de la CUMAC de 26 de febrero de 1999

En el año 97 se redacta por el ingeniero ya citado una 2ª modificación que no tuvo finalmente la aprobación definitiva por parte de la CUMAC en reunión celebrada el 29 de abril de 1998.

### **1.4. Alegación a la Revisión Fase I de las Normas Subsidiarias de San Miguel.**

Durante la revisión del Planeamiento General (FASE I) del municipio, se aceptó una alegación sobre las parcelas hoteleras del P.P. "El Guincho" que permitía, mediante la redacción de un estudio de detalle subdividir las parcelas mediante la introducción de un vial de forma que las parcelas resultantes tuvieron una superficie superior a 5.000 m<sup>2</sup>.

En una de las parcelas resultantes, además de reordenar el volumen, permitía cambiar el uso, y hacerlo residencial.

## **2. LAS ORDENANZAS DE ESTA ADAPTACIÓN AL PLANEAMIENTO GENERAL.**

Con la finalidad de reunir en un solo documento las ordenanzas de los planes citados en el punto anterior, se realiza un texto Refundido que recoge las ordenanzas vigentes.

Se ha suprimido algunas referencias a artículos de leyes del suelo no vigentes actualmente en la Comunidad Canaria, sin que esto modifique la interpretación de las mismas. Igualmente se ha modificado la redacción de algún artículo de las disposiciones comunes que no inciden en la ordenación.

En todo caso deberán cumplirse todas las leyes de la Comunidad Canaria que regulen la Ordenación del Territorio, la edificación, las actividades clasificadas, los usos turísticos etc.

Como consecuencia del informe de la Consejería de Turismo sobre este planeamiento se han adaptado estas ordenanzas a las Leyes de Ordenación del Turismo de Canarias vigentes, que en todo caso ya eran de aplicación, quedando de esta forma mucho más clara su regulación al estar introducidas en estas ordenanzas.

Al encontrarse este ámbito incluido en el Plan de Modernización, Mejora e Incremento de la Competitividad de San Miguel, estas Ordenanzas de la "Adaptación del C.I.T.N P.P. El Guincho-Golf del Sur al Planeamiento General de San Miguel quedarán supeditadas a las determinaciones que para este ámbito establezca el PMMIC de San Miguel citado.

El artículo 58 de cumplimiento de La Ley de Costas se adapta a la nueva legislación de costas y a su reglamento.

## ORDENANZAS

### TÍTULO I – DISPOSICIONES COMUNES

#### Artículo 1.

Las presentes normas de Ordenanzas regirán para todas y cada una de las obras que se lleven a cabo en los terrenos a que afecta la presente Adaptación del Plan Parcial de Ordenación del centro de Interés Turístico Nacional "EL GUINCHO". Actualmente Ámbito de Suelo Urbano Consolidado "EL GUINCHO-GOLF DEL SUR" (P.G.O. San Miguel).

#### Artículo 2.

En todo lo no previsto en el presente planeamiento, y en tanto no se halle en contradicción con lo en él dispuesto, serán de rigurosa observancia las prescripciones concretas que, en cada caso, se establezcan en los oportunos contratos de traslación de dominio, así como en los reglamentos que rijan la Asociación Administrativa de Propietarios o cualquier otro que, a los fines del mejor desarrollo de la urbanización, sean dictados por personas o entidades competentes para ello.

#### Artículo 3.

Los distintos artículos de estas ordenanzas tienen por objeto reglamentar el uso de los terrenos a que se refieren las mismas, en cuanto a volumen, destino y condiciones sanitarias y estéticas de las construcciones y elementos naturales de cada zona.

**Artículo 4.**

Todas las obras de infraestructura que se llevan a cabo como consecuencia de este planeamiento, por estar previstas en el mismo, deberán redactarse mediante los correspondientes Proyectos de urbanización, de acuerdo con las exigencias de la Ley de Ordenación del Territorio vigente.

**Artículo 5.**

Las edificaciones a realizar, conforme previene el presente Plan, deberán ir precedidas de su preceptivo Proyecto de edificación en la forma dispuesta en las Ordenanzas Generales del Municipio.

**Artículo 6.**

Previamente a la ejecución de las obras se deberá obtener la correspondiente licencia en la forma prevista en la Legislación vigente.

**Artículo 7.**

Toda propiedad está sujeta a los normas vigentes que lo sean de ampliación, tanto de ámbito nacional, autonómico, insular o municipal, así como a las que se acuerden por los trámites legalmente establecidos por la comunidad de propietarios de la urbanización. Asimismo será objeto de especial prohibición cualquier uso o actividad que no cumpla la legislación vigente en cualquier materia que le sea de aplicación y no tenga las autorizaciones administrativas necesarias.

**Artículo 8.**

La edificación gozará de la exención de los derechos y tasas municipales que se encuentran legalmente vigentes.

**TÍTULO II – ORDENANZAS GENERALES DE LA URBANIZACIÓN**

**Artículo 9. SUPERFICIE.-**

Las Ordenanzas generales de la Urbanización hacen referencia a la totalidad de la misma.

**Artículo 10. SOLAR.-**

Se define como tal, a efectos de estas Ordenanzas, toda parcela, cualquiera que sea su forma, dimensiones, superficie y uso a que se destine y que reúna las condiciones establecidas por la Ley de Ordenación del Territorio vigente.

**Artículo 11. EDIFICABILIDAD.-**

Se designa con este nombre la medida de la edificación permitida en una determinada área del suelo. Queda determinada por el volumen edificable expresado en m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> de superficie de la parcela o zona de que se trate.

El cómputo de este volumen se hará multiplicando superficies construidas por la altura del suelo de la planta considerada al suelo de la superior. No serán computables los locales no habitables situados en sótanos sin posibilidad de ventilación ni iluminación.

**Artículo 12. DENSIDAD.-**

Se considera como tal el número de habitantes por unidad de superficie.

**Artículo 13. OCUPACIÓN EN PLANTA.-**

Es la superficie ocupada por una edificación en un solar, determinada por las líneas de fachada del edificio en proyección horizontal sobre el mismo, excluidos los voladizos no cerrados.

**Artículo 14. ZONIFICACIÓN.-**

La solución urbanística propuesta para este Plan, prevé las siguientes zonas, cuya definición se efectúa en posteriores artículos.

**a) Alojamientos:**

**a1) Residenciales**

- Unifamiliar aislada
- Apartamentos no turísticos
- Bungalows no turísticos

**a2) Turísticos**

- Hotelero (hotel hotel-apartamentos)
- Apartamentos turísticos
- Bungalows turísticos

**b) Uso mixto:**

- A - 12
- Z D

**c) Espacios libres:**

- Público (zona verde, viales, etc.)
- Privado (Golf, zona deportiva)

**d) Equipamientos privados:**

- Zona recreativa 1

- Zona recreativa 2

**e) Zona de Servicios**

**Artículo 15. PARCELACIONES.-**

Se considerará parcelación toda división del terreno en dos o más solares. El desarrollo específico del plan se llevará a cabo mediante el oportuno proyecto de parcelación.

**Artículo 16. OBRAS DE INFRAESTRUCTURA.-**

Para llevar a cabo todas y cada una de las obras necesarias para la total ejecución del presente planeamiento, se observará lo previsto por la Ley de Ordenación del territorio vigente, mediante los correspondientes proyectos de urbanización.

**Artículo 17. ACCESOS.-**

Se llevarán a cabo de acuerdo con las normas previstas por la Ley de Carreteras de Canarias y demás legislación que le sea de aplicación.

**Artículo 18. RED VIARIA.-**

Se clasifican las vías en: de acceso, principales, secundarias, de servicio y paseos o sendas de peatones. Las características aproximadas de posición, trazado, pendientes y secciones, están expresados en los correspondientes planos. Su exacta definición corresponde al proyecto de urbanización.

**Artículo 19. APARCAMIENTO.-**

Los aparcamientos previstos en el plan son preceptivos en posición y superficie. Su espacio es público, exceptuándose los previstos en el mismo en las zonas determinadas como de uso privado, que quedarán debidamente justificadas en otros artículos.

**Artículo 20. ABASTECIMIENTO DE AGUA.-**

Se llevará a cabo el mencionado servicio con las garantías necesarias previstas en la legislación vigente, y de acuerdo con las siguientes normas: Se asegurará una dotación mínima de 200 l. por habitante y día, con un mínimo de 20 l. en hora punta. De no alcanzarse este caudal, se llevará a cabo la instalación de depósitos con capacidad mínima de 200 l. por habitante; las instalaciones se realizarán con la garantía de caudal y presión suficientes y con el grado de potabilidad exigido para estos casos.

**Artículo 21. SANEAMIENTO .-**

Su ejecución se llevará a cabo de acuerdo con las normas oficiales vigentes mediante evacuación de las aguas residuales, con alcantarillado general, dispuesto con todos los



elementos precisos; el efluente será depurado previamente a su vertido en el grado exigido por la legislación actual en la materia.

**Artículo 22. ENERGÍA ELÉCTRICA.-**

Se garantizará una dotación mínima de 1 kw por habitante, realizándose la obra de acuerdo con las normas exigidas por la compañía suministradora y la reglamentación vigente.

**Artículo 23. ILUMINACIÓN.-**

Se prevé la iluminación de las vías mediante la instalación de las luminarias correspondientes, alcanzándose unos niveles de 15 lux en las vías principales y aparcamientos, en las secundarias 9, y 25 en el núcleo de acceso. Asimismo se procederá a establecer la iluminación complementaria en las zonas denominadas "espacios libres de uso público".

**Artículo 24. ELIMINACIÓN DE BASURAS.-**

Se garantizará mediante el sistema que se considere más conveniente y de acuerdo con las reglamentaciones en vigor, habiendo de establecerse en todo caso el correspondiente concierto con el Ayuntamiento, para el mejor desarrollo del servicio y tomarse las medidas necesarias para su ulterior tratamiento y eliminación.

**Artículo 25. SERVICIOS ASISTENCIALES.-**

Se instalarán los servicios previstos en la zonificación del presente Plan de Ordenación.

**Artículo 26.- SERVICIOS SOCIALES, CULTURALES, RECREATIVOS, ETC.-**

En las ordenanzas particulares de cada zona se expresa su ubicación y características no autorizándose la situación de ninguno de ellos fuera de las zonas previstas.

**Artículo 27. ESPACIOS LIBRES.-**

Su situación y delimitación quedarán reflejadas en los planos correspondientes, clasificándose en espacios libres de uso privado y espacios libres de uso público.

De uso público:

Comprende las zonas correspondientes a los servicios públicos y las reservas de terreno para parques, paseos y zonas de protección de elementos.

De uso privado:

Serán destinados a tal fin espacios reservados a instalaciones deportivas, clubs y jardines privados.

**Artículo 28. REPOBLACIÓN FORESTAL Y JARDINERÍA.-**

En los espacios libres será obligación su adecuada repoblación forestal y jardinería; en los de uso público, a cargo de los promotores, y en los de uso privado, una vez realizada

la construcción, los propietarios de las parcelas deberán realizar el ajardinamiento y acondicionamiento debido del terreno libre de la misma, al objeto de conseguir una armonía de conjunto en la urbanización.

**Artículo 29. CONDICIONES ESTÉTICAS.-**

Todos los elementos llevados a cabo como consecuencia de las distintas obras de infraestructura y complementarias de las mismas, deberán efectuarse con el máximo respeto a las condiciones estéticas a favor de la armonía del conjunto.

**TÍTULO III. ORDENANZAS GENERALES DE LA EDIFICACIÓN**

**Artículo 30. USOS.-**

La edificación podrá destinarse a:

**1) Uso residencial.**

Edificación destinada a vivienda permanente o segunda residencia, que no se dedica a la explotación turística y se regula por la legislación de Vivienda de Canarias de la Consejería de Obras Públicas Vivienda y Aguas. Pueden ser:

- a) Unifamiliar aislada
- b) Colectiva: en tipología edificatoria de bungalow no turístico y apartamento no turístico.

**2) Uso turístico.**

Edificaciones destinadas a la explotación turística que se encuentran reguladas por las Leyes de Ordenación del Turismo de Canarias. Pueden ser:

- a) Hotelero (Hotel y Hotel – apartamento)
- b) Apartamentos turísticos (turístico extrahotelero).

Dentro de esta modalidad turística podrá ser de apartamento turístico o bungalow turístico, regulados por el Decreto sobre Ordenación de Apartamentos Turísticos.

**3) Uso industrial.**

Se considera como tal los siguientes: almacenes, garajes, pequeños talleres y cualquier industria de servicio, siempre que resulten tolerables para las viviendas de la zona de ubicación o estén previstas en los espacios libres de uso público.

**4) Uso público.**

- a) Comercial: tienen tal carácter las edificaciones destinadas a cualquier tipo de actividad mercantil, autorizada por las disposiciones del derecho privado para las referidas actividades.

- b) Cívico: tienen tal consideración las edificaciones destinadas a albergar a las entidades o funcionarios que desempeñen en el centro algún servicio de la Administración, pudiendo albergar asimismo a personas y bienes destinados a la prestación de los servicios de telecomunicaciones, sanitarios, religiosos, o cualesquiera otros de uso público que se instalen en el centro, así como los locales destinados a oficinas de todo orden e íntima relación con la vida del centro.

El centro cívico tendrá como finalidad, entre otras, el constituirse como sede social de la urbanización, teniendo acceso al mismo todos los habitantes de aquellas, y debiendo servir de domicilio de la Asociación Administrativa de Propietarios que se forme.

- c) Asistencial, religioso, sanitario y de enseñanza.

d) Social, recreativo y de espectáculos: tienen carácter aquellos que se utilicen como lugar de reunión o de asociación de personas que formen o no parte de la urbanización, siempre que se regulen por una reglamentación específica de régimen interior, dictada por la entidad promotora, directamente, o bien, en su caso, por la Asociación que al efecto se constituya. Igual ocurrirá con todas las instalaciones que hayan de servir para recreo y esparcimiento de la población perteneciente a la urbanización.

e) Recreativos- deportivos: Dichas instalaciones, cuando sean cubiertas, se desarrollarán en régimen de sociedad o de asociación, según sea el destino de las mismas, entendiéndose como norma general que aquellas que tengan por objeto un fin netamente recreativo se podrán llevar a cabo con ánimo de lucro, mientras que las que tengan un fin netamente deportivo se regirán, en general, por la Ley de Asociaciones.

#### **Artículo 31. VOLUMEN.-**

El volumen contenido en cada caso quedará especificado en las ordenanzas particulares de cada zona.

#### **Artículo 32. ALINEACIÓN.-**

Las alineaciones exteriores y rasantes a que han de sujetarse las construcciones, serán las definidas y aprobadas en el Plan de Ordenación, debiendo considerarse a estos efectos una oficial de calle y otra de edificación, que quedan definidas en los apartados siguientes:

- a) **Línea oficial de calle.-** Es la que figura en los planos y proyectos oficialmente aprobados, como límites en planta del espacio vial que corresponde a calles, plazas, etc., que ha de ser de uso público, y el que debe quedar de propiedad privada o pública, pero con destino distinto a la circulación.

- b) **Línea de edificación.-** Es la que se fija en las ordenanzas de edificación y que señala el límite a partir del cual podrán o deberán levantarse las construcciones y que, según los casos, podrá o no coincidir con la línea oficial de calle.

**Artículo 33. RASANTES OFICIALES DE CALLE.-**

Son los perfiles longitudinales de las vías, plazas, calles, etc., definidos, ya sea por planos de sección o por cotas anotadas en puntos de cierre de cruces de calles o cambios de pendiente.

**Artículo 34. RASANTE DE LA PARCELA.-**

La rasante de la parcela está constituida por la línea producida por la intersección de la superficie definida por las cotas de los vértices formados por los linderos de la parcela con el plano vertical que pase por el punto medio de la fachada.

**Artículo 35. EDIFICACIÓN POR DEBAJO DE LA RASANTE.-**

Sólo será permitida la misma para uso de viviendas, cuando sobresalga de dicho perfil al menos el 50% de la altura libre habitable en la totalidad de la planta, debiendo en cualquier caso estar dotados de ventilación. Esta edificación es computable a efectos de volumen.

**Artículo 36. RETRANQUEOS.-**

Se entiende por retranqueo la distancia obligada de separación de la edificación, respecto a los límites de la parcela.

**ARTÍCULO 37. ENTRANTES, SALIENTES Y VUELOS.-**

Serán los que se marcan expresamente en las Ordenanzas Particulares de cada zona.

**Artículo 38. ALTURA DE EDIFICACIÓN.-**

Es la distancia vertical desde la rasante de Parcela (art. 34), hasta el plano inferior al forjado, que forme el techo de la última planta de pisos y a partir de la cual comienza la cubierta no habitable.

**Artículo 39. ALTURA MÁXIMA.-**

Las alturas reguladoras de las edificaciones serán variables, dependiendo de la ordenación urbana prevista en cada zona.

Se miden en dos tipos de unidades:

- a) Por números de pisos
- b) Por distancias verticales

Cuando las Ordenanzas señalen límites para ambos tipos de unidades, habrán de respetarse las dos.

En cuanto a la forma de medir la distancia vertical de no indicarse nada en las Ordenanzas Particulares de cada zona, se tomará en la vertical del punto medio de la línea de fachada.

**Artículo 40. EDIFICACIÓN PERMITIDA POR ENCIMA DE LA ALTURA MÁXIMA.-**

Las únicas edificaciones permitidas son la cubierta de tejado o azotea, caja de ascensor, escaleras, depósitos y chimeneas, no pudiendo exceder la altura en más de 3'00 m. sobre la permitida. En caso de proveerse de azotea de peto, éste tendrá una altura no superior se 1'10 m. sobre la máxima permitida.

**Artículo 41. ALTURA DE LAS PLANTAS.-**

La altura mínima libre en plantas de vivienda será de 2'50 m.; en locales de negocio, comerciales, etc., de 3'00 m y en garajes y almacenes de 2'20 m.

**Artículo 42. OCUPACIÓN MÁXIMA EN PLANTA.-**

Es el máximo valor autorizado para la ocupación definida en el artículo 13.

**ARTÍCULO 43. CONDICIONES HIGIÉNICAS DE HABITABILIDAD.-**

Se cumplirán las normas vigentes al respecto.

**Artículo 44. CONDICIONES ESTÉTICAS.**

- a) **Categoría de la edificación:** deberá considerarse en toda edificación, tanto en su programa como en su ejecución, la categoría que corresponda a esta urbanización residencial turística, declarada de Interés Turístico Nacional.
- b) **De los materiales:** Deberán emplearse en toda la edificación materiales de primera calidad, que no ocasione desdoro para la categoría del tipo de edificación que corresponde a esta actuación, ni disienta de las condiciones propias del medio.
- c) **De la edificación individual y de la agrupación de edificios:** deberán mantenerse las condiciones específicas previstas para las distintas zonas.
- d) **De los elementos complementarios de la edificación:** En ningún caso estos elementos resaltarán sobre la edificación principal y se ajustarán a las condiciones de todo tipo con que se haya desarrollado ésta.
- e) **Elementos naturales y medio ambiente:** Se deberá procurar mantener la estructura natural de terrenos y su vegetación, conservándose en todo caso el equilibrio ecológico original del lugar.
- f) **De los elementos paisajísticos:** En toda edificación perteneciente a este Plan, ha de considerarse como criterio fundamental para su ejecución, la ordenación de su volumen, de forma que no se produzcan deformaciones del paisaje y se logre la mayor posibilidad de contemplación del mismo.

- g) **De los elementos tradicionales:** Serán tenidos en cuenta en la edificación los elementos que caracterizan las formas tradicionales de la arquitectura canaria, como asimismo la máxima adaptación y respeto al paisaje.

**Artículo 45. CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN Y LAS PARCELAS CON USOS TURÍSTICOS.-**

- a) Dado el especial carácter turístico de esta Urbanización, las condiciones exigidas para las edificaciones y parcelas con usos turísticos, deberán, en todo caso, ajustarse a las Leyes de Ordenación del Turismo de Canarias y demás Normas que regulan este sector y sus alojamientos hoteleros y extrahoteleros. Especialmente las siguientes:
- Ley 7/1995, de 6 de abril, de Ordenación del Turismo de Canarias.
  - Ley 5/1999, de 15 de marzo, de modificación de la ley 7/1995, de 6 de abril, de Ordenación del Turismo de Canarias.  
Dentro de esta ley es importante destacar la Regulación del Principio de Unidad de Explotación.
  - Decreto 10/2001, de 22 de marzo, por el que se regulan los estándares turísticos.
- b) Como aplicación de las leyes anteriormente citadas deberán cumplirse las siguientes condiciones:
- b.1 Las parcelas de uso turístico deberán cumplir el estándar mínimo del Art. 5 del Decreto 10/2001, de 22 de enero, que no podrá ser inferior a 60 metros cuadrados de superficie mínima de parcela neta por plaza alojativa. Pudiendo reducirse el estándar mínimo a 50 metros cuadrados en los casos que se especifican en el Art. 5 citado.
  - b.2 En las parcelas con usos turísticos alojativos no podrán plantearse usos residenciales ni otros usos que sean incompatibles con el uso turístico alojativo según la legislación sectorial aplicable.
  - b.3 Los usos turísticos alojativos de distinta modalidad (Hotelera y Apartamentos turísticos) deberán situarse en parcelas independientes.
  - b.4 Las parcelas de uso turístico tendrán aparcamiento privado de turismos en una proporción de una plaza por cada tres plazas alojativas. Deberán situarse en el subsuelo.

## TÍTULO IV – ORDENANZAS PARTICULARES DE CADA ZONA

### Artículo 46. ZONA UNIFAMILIAR.-

Las condiciones que deberán cumplir en la zona unifamiliar aislada serán las siguientes:

- a) **Uso.-** Se destinará a viviendas unifamiliares aisladas. El aparcamiento será obligatorio en el interior de cada parcela.
- b) **Parcela mínima indivisible.-** Será de 1.000 m<sup>2</sup>
- c) **Volumen máximo.-** Será el señalado en el cuadro de superficies y volúmenes.
- d) **Ocupación máxima en planta.-** será del 20% de la parcela
- e) **Alineaciones interiores y exteriores.-** estas alineaciones cumplirán las condiciones de retranqueos que más adelante se especifican.
- f) **Entrantes, salientes y vuelos.-** No se autorizan vuelos sobre la línea de retranqueo.
- g) **Número de plantas y altura de edificación.-** El número máximo de plantas es de dos y la altura máxima de la edificación es de 6 m.
- h) **Construcciones permitidas por encima de la altura máxima.-** Únicamente las permitidas en este apartado de las Ordenanzas Generales.
- i) **Retranqueos.-** De fachada principal a vía, 5 m.; de las restantes 3 m.
- j) **Condiciones higiénicas.-** Cumplirán todas las establecidas en las normas generales a este respecto.
- k) **Condiciones estéticas.-** Serán libres con las excepciones señaladas en las normas generales.
- l) **Cerramientos.-** La altura máxima permitida para cerramientos es de 2'20 m, con un máximo de 1 m. de parte ciega de fábrica, siendo libre cuando sean de tipo vegetal.

### Artículo 47. ZONA DE BUNGALOWS

- a) **Uso.-** Será residencial colectivo o turístico extrahotelero. Estos dos usos no podrán situarse en una misma parcela, debiendo plantearse cada uso en parcela independiente.

Las unidades se pueden agrupar del modo más conveniente, contando cada una con acceso independiente. El aparcamiento en el uso turístico será el que establece la normativa turística. Para los usos residenciales será obligatorio en el interior de cada parcela, con un mínimo de 1 plaza por cada 10 habitantes.

- b) **Parcela mínima indivisible.-** será de 2.000 m<sup>2</sup>
- c) **Volumen máximo.-** Será el señalado en el cuadro de superficies y volúmenes.
- d) **Ocupación máxima de planta.-** Ver cuadro de superficies y volúmenes
- e) **Alineaciones interiores y exteriores.-** Cumplirán las condiciones de retranqueo que más adelante se especifican.
- f) **Entrantes, salientes y vuelos.-** El vuelo máximo, que se permite a partir de las alineaciones establecidas es el de 1'50 m. para balcones y terrazas.

- g) **Número máximo de plantas.**- El número máximo de plantas es el de dos y la altura máxima de edificación es de 6 m.
- h) **Construcciones permitidas por encima de la altura máxima.**- Únicamente las permitidas en este apartado de las Ordenanzas Generales.
- i) **Retranqueos.**- De la fachada principal a vía 5 m., de las restantes 3 m.
- j) **Condiciones estéticas.**- Serán libres con excepciones señaladas en las Ordenanzas Generales.
- k) **Cerramientos.**- La altura máxima permitida para cerramientos es de 2'20 m., con un máximo de 1 m. de parte ciega de fábrica, siendo libre cuando sea de tipo vegetal.
- l) **Ordenanza especial.**- Las edificaciones componentes de cada unidad de parcela tendrán el mismo criterio de composición, debiendo ejecutarse al menos mediante un único anteproyecto que asegure la armonía de su conjunto.

#### Artículo 48.- ZONA DE APARTAMENTOS.

- a) **Uso residencial colectivo o turístico de apartamentos turísticos.**- Estos dos usos no podrán situarse en una misma parcela, debiendo plantearse cada uso en parcela independiente.

Los apartamentos turísticos sólo podrán tener los usos comerciales o de otro tipo que resulten compatibles, al amparo de la normativa turística que regula este tipo de establecimientos. Los aparcamientos serán los que establezca la normativa turística citada.

En los edificios residenciales se permite el uso comercial en planta baja, previo permiso del Ayuntamiento de San Miguel. El aparcamiento será obligatorio en el interior de cada parcela, al menos en la proporción de 1 por cada 4 apartamentos o 100 m<sup>2</sup> de local comercial.

La parcela A-12 se ha destinado a centro cívico comercial, admitiéndose los usos de dotaciones generales, comerciales, oficinas y otros varios de uso público general, además de usos alojativos de carácter residencial, quedando excluidos los usos alojativos turísticos.

- b) **Parcela mínima indivisible.**- Se consideran así las definidas en el plano parcelario de este Plan.
- c) **Volumen máximo.**- El establecido en el cuadro de superficies y volúmenes.
- d) **Ocupación máxima en planta.**- Será el establecido en el cuadro de superficies y volúmenes.
- e) **Alineaciones interiores y exteriores.**- Cumplirán las condiciones de retranqueo más adelante especificadas.
- f) **Entrantes, salientes y vuelos.**- El vuelo máximo que se permite a partir de las alineaciones establecidas es el de 1'50 m. para los balcones y terrazas, así como para cuerpos volados.



- g) **Número máximo de plantas y altura de edificación.**- El número máximo de plantas será el señalado en el cuadro de superficies y volúmenes.
- h) **Construcciones permitidas por encima de la altura máxima.**- Únicamente las permitidas en este apartado de las Ordenanzas Generales.
- i) **Retranqueos.**- En todos sus linderos será como mínimo de 5 m.
- j) **Condiciones higiénicas.**- Cumplirán todas las establecidas en las normas generales.
- k) **Condiciones estéticas.**- Será libres, con las excepciones señaladas en las Ordenanzas generales.
- l) **Cerramientos.**- La altura máxima permitida para cerramientos es de 2'20 m., con un máximo de 1 m. de parte ciega de fábrica, siendo libre cuando sea de tipo vegetal.
- m) **Ordenanza especial.**- Las edificaciones componentes de cada unidad de parcela tendrán el mismo criterio de composición, debiendo ejecutarse al menos mediante un único anteproyecto que asegure la armonía de su conjunto.

#### ARTÍCULO 49.- ZONA HOTELERA.

- a) **Uso.**- Los polígonos H se destinarán a uso turístico Hotelero (Hotel, Hotel-Apartamentos); los AH a uso turístico de Hotel-Apartamento. El aparcamiento será obligatorio en el interior de la parcela en la proporción que establece la normativa turística que regula este tipo de establecimientos y nunca menos de 1 plaza por cada 3 plazas hoteleras o de apartamentos o cada 100 m<sup>2</sup> de local comercial.

La parcela AH + A que permitía combinar los usos de Hotel-Apartamentos y Apartamentos, al resultar incompatible con la legislación urbanística actual, deberá dividir la parcela según los usos, de forma que quede cada uso y modalidad de uso en parcela independiente, cumpliendo cada parcela resultante la normativa de uso y modalidad que le corresponda. En caso de que esto no sea posible, ya que la parcela se encuentra consolidada, la edificación quedará fuera de ordenación.

- b) **Compatibilidad con el uso hotelero.**- Siempre que la normativa turística que regula este tipo de establecimientos lo permita, para aquellas parcelas con el uso principal hotelero se podrán compatibilizar con el uso hotelero los complementarios propios de esas instalaciones como son los terciarios, comerciales, dotacionales y los de equipamiento, de tal forma que se puedan ubicar, en vez de en 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.

Asimismo se podrá efectuar la división de la estructura parcelaria mediante el oportuno estudio de detalle que contemple la segregación de las parcelas que con una dimensión mínima de 5.000 m<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 que el estudio de detalle fije, concrete o determine

las alineaciones y rasantes de los viales que sean necesarios para cumplimentar la condición anterior de que sean manzanas completas que no alberguen diferentes usos.

Para poder viabilizar lo anterior, se podrá incluir los usos residenciales dentro de los ámbitos de las parcelas actuales y será el estudio de detalle el que determine la ordenación de volúmenes y concrete la distribución del aprovechamiento fijado por la adaptación del Plan Parcial entre las parcelas que el Estudio de Detalle determine.

- c) **Volumen máximo.-** Será el señalado en el cuadro de superficies y volúmenes.
- d) **Ocupación máxima en planta.-** Será el señalado en el cuadro de superficies y volúmenes.
- e) **Alineaciones interiores y exteriores.-** Cumplirán las condiciones de retranqueos más adelante especificadas.
- f) **Entrantes, salientes y vuelos.-** El vuelo máximo que se permite, a partir de las alineaciones establecidas, es el de 1'50 m. para balcones y terrazas, así como para cuerpos volados excepto la parcela AH 2 que se autoriza 2 m.
- g) **Número máximo de plantas y altura de la edificación.-** Será el señalado en el cuadro de superficies y volúmenes.
- h) **Construcciones permitidas por encima de la altura máxima.-** Únicamente las permitidas en este apartado de las Ordenanzas Generales.
- i) **Retranqueos.-** En cualquier caso será respecto de todos los linderos, la mitad de la altura de la edificación, y como mínimo 5 m.
- j) **Condiciones higiénicas.-** Cumplirán todas las establecidas en las normas generales a este respecto.
- k) **Condiciones estéticas.-** Serán libres, con las excepciones señaladas en las Ordenanzas Generales.
- l) **Cerramientos.-** La altura máxima será de 2'20 m., siendo la parte opaca de obra como máximo de 1 m..

#### **Artículo 50.- ZONA C.C.V.**

Por ser incompatible con la legislación turística de Canarias los diversos usos que se plantean en esta parcela, esta ordenanza establece:

- a) **Usos.-** Turístico hotelero. El aparcamiento obligatorio dentro de la parcela será el que establezca la normativa turística que regula este tipo de establecimientos y como mínimo 1 por cada 3 plazas hoteleras o de aparcamientos o cada 100 m<sup>2</sup> de local comercial.
- b) **Parcela mínima indivisible.-** No se permite la división de la parcela, expresada en el plano parcelario.
- c) **Volumen máximo.-** Será de 3 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>

- d) **Ocupación máxima en planta.**- Será del 80% para el uso edificatorio y del 20 % de espacios libres.
- e) **Alineaciones interiores y exteriores.**- Cumplirán las condiciones de retranqueo que más adelante se especifican.
- f) **Entrantes, salientes y vuelos.**- El vuelo máximo que se permite, a partir de la alineaciones establecidas, es de 1'00m. para balcones y terrazas, así como para cuerpos volados.
- g) **Número máximo de plantas y altura de edificación.**- El máximo de plantas será 4 y una altura máxima de 14 m.
- h) **Construcciones permitidas por encima de la altura máxima.**- Únicamente las permitidas en este apartado de las Ordenanzas Generales.
- i) **Retranqueos.**- De todos los linderos 5 m. como mínimo.
- j) **Condiciones higiénicas.**- Cumplirán todas las establecidas en las normas generales a este respecto.
- k) **Condiciones estéticas.**- Serán libres con excepciones señaladas en las Ordenanzas Generales.
- l) **Cerramientos.**- La altura máxima de los cerramientos será de 2'20 m., siendo la parte opaca de obra como máximo de 1 m.

#### Artículo 51. ZONA Z.D.

Esta zona está destinada a establecimientos que constituyen un complemento a la actividad del Campo de 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 turística.  
Además, debe preverse, al menos, un aparcamiento por cada 500 m<sup>2</sup> de parcela.
- b) **Volumen máximo.**- Será menor de 0'69 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 la 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 3 y la altura máxima de 10'50m.
- f) **Construcciones permitidas por encima de la altura máxima.**- Únicamente las permitidas.
- g) Se cumplirán las determinaciones que el PMMIC de San Miguel establezca para esta zona ZD.

#### **Artículo 52.- ESPACIOS LIBRES DE USO PÚBLICO.-**

Los espacios libres de uso público del Plan, situados en los lugares que la documentación gráfica indica, tienen el carácter de tal y se regirán por las siguientes normas:

- a) Serán de cesión obligatoria al Ayuntamiento.
- b) Dado el carácter de esta zona, no se autoriza la edificación en ella, a excepción de las necesarias para las instalaciones de los distintos servicios de la Urbanización, tales como depuradora, estaciones de transformación, etc., y las que puedan autorizarse por concesión administrativa, por parte del Ayuntamiento de San Miguel, al servicio de estas zonas.
- c) Será preceptivo su tratamiento específico y conservación en función de su uso.
- d) Se clasifican en:
  1. Viales, aparcamiento y sendas de peatones.
  2. Zonas verdes:

##### **A) Parques y jardines.**

Espacios libres públicos destinados a la estancia de las personas y a mejorar la calidad ambiental, relacionados con la trama urbana en la que se insertan y en los que predomina la vegetación.

##### **B) Zonas de protección de elementos naturales.**

Espacios libres públicos destinados al paseo de las personas y a la protección paisajística de elementos naturales de borde, como barrancos o el litoral. En este caso también se ha incluido en esta zona espacios destinados a los aficionados al golf, con la finalidad de que puedan seguir los campeonatos, observando distintos hoyos.

#### **Artículo 53. ESPACIOS LIBRES DE USO PRIVADO.-**

**Campo de Golf.-** Como su propio nombre indica, el uso de esta parcela será el campo de Golf, permitiéndose únicamente las instalaciones necesarias para su correcto funcionamiento.

#### **Artículo 54. EQUIPAMIENTOS PRIVADOS.**

Existen en la urbanización dos equipamientos privados dedicados a Zonas recreativas.

Ambas zonas están constituidas por las parcelas señaladas como tales en el plano de zonificación, a las que podrán concurrir los habitantes de la urbanización, en la forma y bajo las condiciones que determine el oportuno reglamento de régimen interior de la misma.

Sus condiciones serán las siguientes:

**1. Z.R. 1.**

Estará dedicada a la instalación de juegos, actividades de entretenimiento y deportes al aire libre. Podrá dedicar el 2% de su superficie a usos complementarios al primero, como vestuarios, aseos, kiosco-bar etc.

El número máximo de plantas es de 1 y la altura máxima de 3 m.

**2. Z. R. 2.**

En esta zona existen unas piscinas, jardines y una edificación que se dedicará a usos recreativos, socioculturales y/o comerciales. No se permitirá ningún aumento de la edificación en esta parcela.

**Artículo 55. ZONA DE SERVICIOS.**

a) **Usos.-**

**Uso principal.-** Se dedicará al servicio de mantenimiento de la maquinaria necesaria para el cuidado de las Zonas deportivas de uso privado.

**Uso secundario.-** Se autoriza vivienda para el personal de vigilancia.

b) **Parcela mínima indivisible.-** No se permite la división de la parcela indicada en el plano de zonificación.

c) **Volumen máxima.-** Será de 0'27 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>.

d) **Ocupación máxima de planta.-** Será del 50% de la parcela.

e) **Número máximo de plantas y altura de la edificación.-** Se permiten 2 plantas y una altura máxima de 8 m.

f) **Retranqueos.-** Será de 3 metros a todos los linderos.

**Artículo 56 . CUADRO DE SUPERFICIES Y VOLÚMENES DE "EL GUINCHO-GOLF DEL SUR".  
PMMIC 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 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 "EL GUINCHO-GOLF DEL SUR". PMMIC 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 TIPO B PROTECCIÓN	1 - B1	8.977'95				
	1 - B2	17.581'13				
	1 - B3	3.911'28				
	1 - B4	8.265'23				
	2 - B1	11.417'91				
	2 - B2	4.255'75				
	3 - B	26.514'84				
	4 - B	8.465'91				
TOTAL B	PROTECCIÓN	89.390'00				
ZONA VERDE TIPO A PARQUES Y JARDINES	1 - A	27.308'56				
	2 - A	5.610'95				
	3 - A	4.665'32				
	4 - A	4.897'47				
	5 - A	4.979'53				
	6 - A	20.415'37				
	7 - A	8.119'62				
	8 - A	9.488'39				
	9 - A	6.012'46				
	10 - A	4.673'45				
	11 - A	9.791'53				
TOTAL A	PARQ. y JARD.	105.962'65				
TOTAL	ZONA VERDE	195.352'65				
EQUIPAMIENTO PRIVADO	ZR - 1	11.089'55				
	ZR - 2	5.000'00				
TOTAL	EQUI. PRIVADO	16.089'55				
CAMPO DE GOLF	NORTE	320.459'90				
	SUR	189.917'27				
	OESTE	155.724'46				
TOTAL	GOLF	666.101'63				
RED VIARIA		117.597'70				
APARCAMIENTOS		3.483'81				
PEATONALES		2.373'15				
TOTAL DEL PLAN		1.772.304'47				1.218.686'71

\* 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.

### **Artículo 57.PARCELAS QUE TIENEN AGOTADA LA VOLUMETRÍA MÁXIMA.**

Este plan podrá modificarse y revisarse por los procedimientos legalmente establecidos y mediante los Planes de Modernización, Mejora e Incremento de la Competitividad de la Ley 2/2013, de 29 de mayo, de renovación y modernización turística de Canarias.

De esta manera podrán aumentar el volumen máximo que asignaba el Plan vigente a estas parcelas.

### **Artículo 58.CUMPLIMIENTO DE LA LEY DE COSTAS.**

Deberá cumplirse en su totalidad la Ley 2/2013, de 29 de mayo, de protección y uso sostenible del litoral y de modificación de la Ley 22/1988, de 28 de julio, y el Reglamento General de Costas. Real decreto 876/2014, de 10 de octubre.

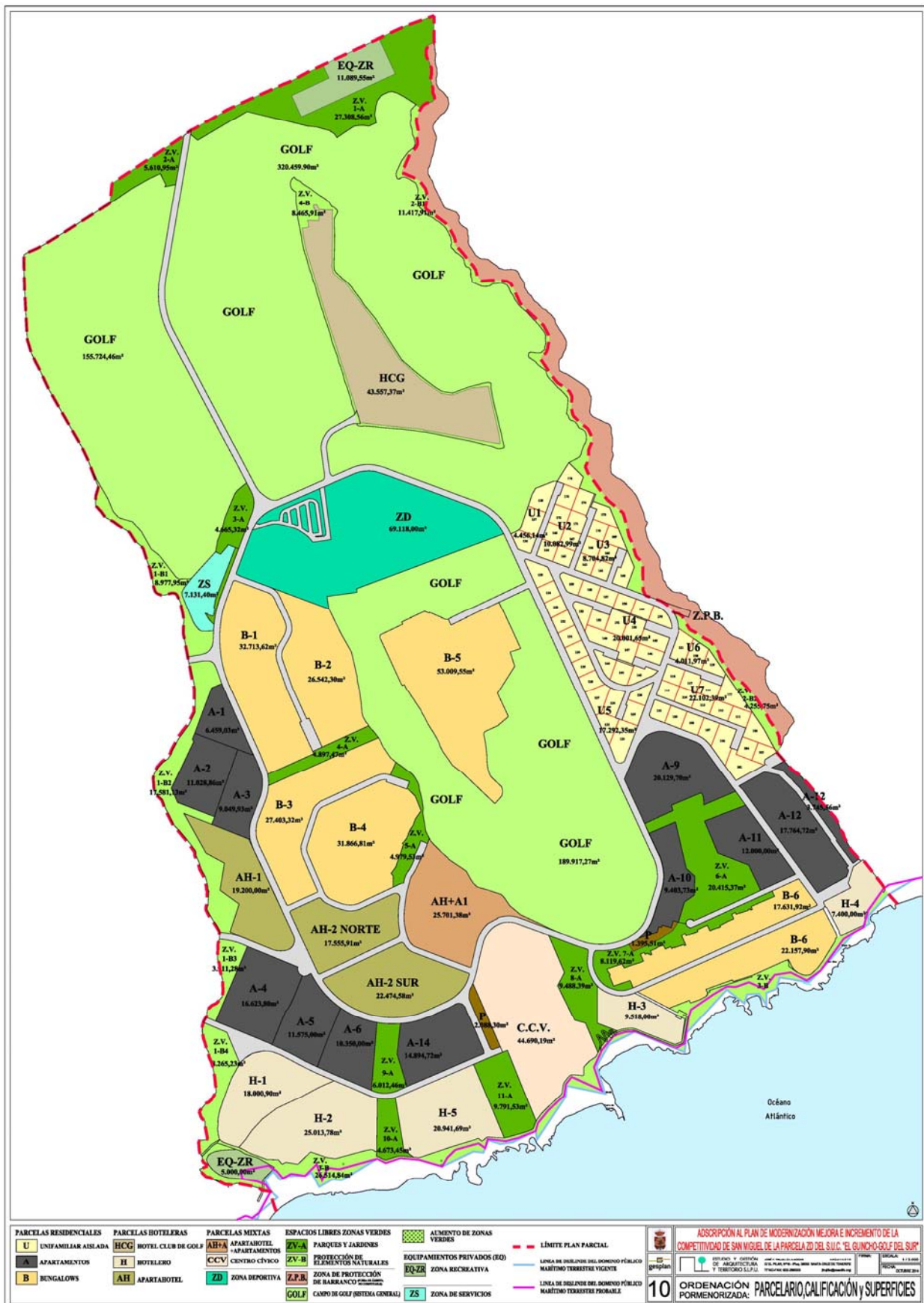
- Los usos de servidumbre de protección se ajustarán a lo dispuesto en los artículos 24 y 25 de la Ley de Costas, con las modificaciones introducidas en este último artículo.
- La servidumbre de tránsito de 6m.de anchura cumplirá con lo dispuesto en el artículo 27 de la Ley de Costas.
- Existirán los accesos peatonales y rodados al mar que exige el artículo 28 de la Ley de Costas.
- El paseo marítimo es peatonal y se localiza fuera de la ribera del mar cumpliendo lo exigido en el artículo 44.5 de la Ley de Costas.
- Las instalaciones de tratamientos de aguas residuales y colectores paralelos a la costa se ajustarán a lo que exige el artículo 44.6 de la Ley de Costas, con la introducción del segundo párrafo en el apartado 6 de este artículo.
- Las obras e instalaciones existentes, tanto en el dominio público como en la zona de servidumbre de protección, estarán a lo establecido en la Disposición Transitoria Cuarta de la Ley de Costas, con las modificaciones de las letras a), b) y c) del apartado 2 y la introducción del nuevo apartado 3.

Santa Cruz de Tenerife, Noviembre de 2014

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

Fdo. José F. Trujillo La-Roche  
Arquitecto





**ANEXO**

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

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

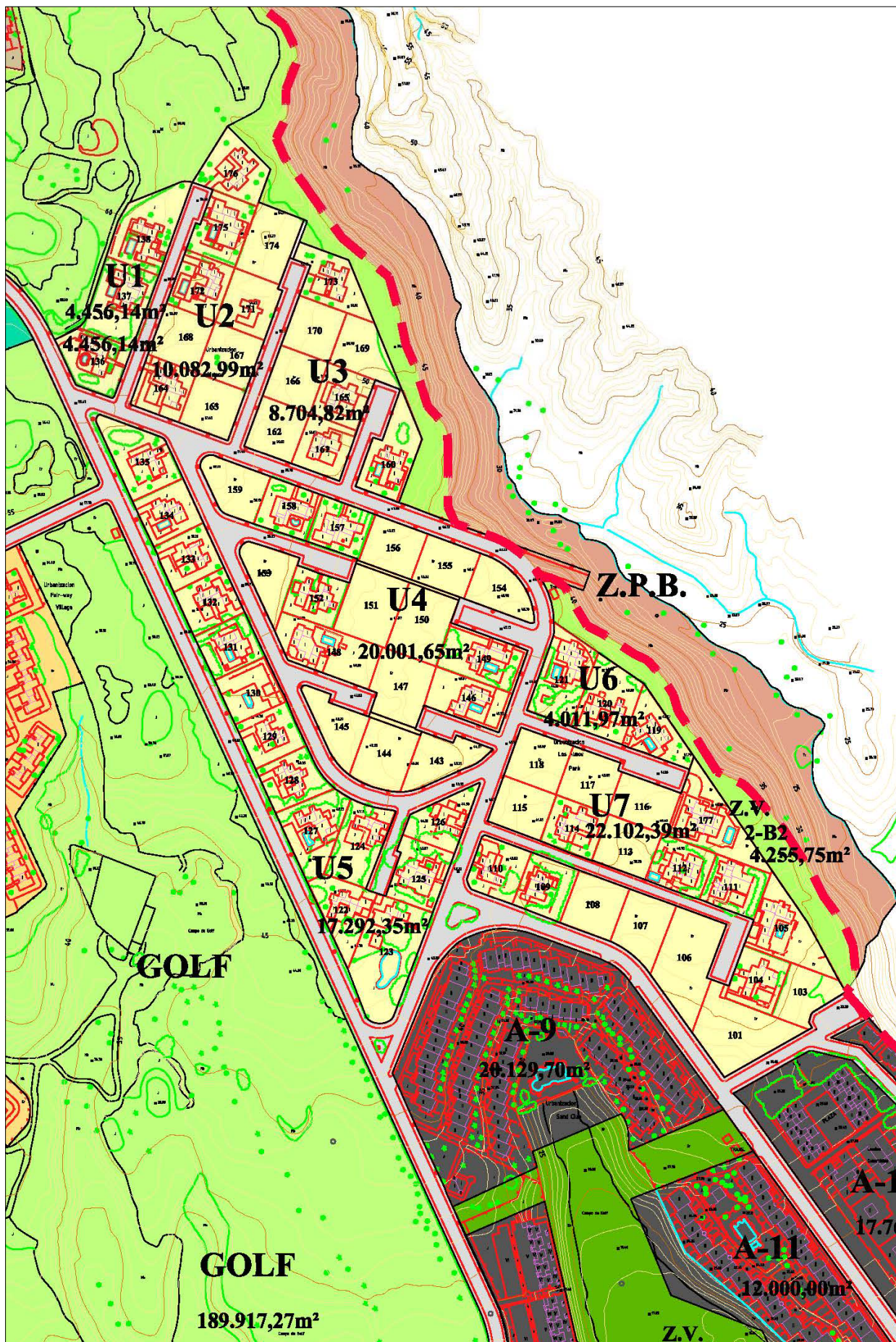
**CALCULO DE VOLÚMENES EN LAS PARCELAS DE LA ZONA U (UNIFAMILIARES).**

USO UNIFAMILIAR	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>
U-1	136	1.231'21	0'75718	20	2	932'26
	137	1.568'32	0'75718	20	2	1.187'51
	138	1.656'60	0'75718	20	2	1.254'35
<b>TOTAL</b>		<b>4.456'14</b>				<b>3.374'13</b>
U-2	163	1.029'87	0'75718	20	2	779'80
	164	1.023'05	0'75718	20	2	774'64
	167	1.058'98	0'75718	20	2	801'84
	168	1.055'04	0'75718	20	2	798'86
	171	1.114'60	0'75718	20	2	843'96
	172	1.111'34	0'75718	20	2	841'49
	174	1.252'54	0'75718	20	2	948'41
	175	1.198'34	0'75718	20	2	907'37
176	1.239'24	0'75718	20	2	938'34	
<b>TOTAL</b>		<b>10.082'99</b>				<b>7.634'71</b>
U-3	160	1.400'72	0'75718	20	2	1.060'61
	161	1.012'08	0'75718	20	2	766'33
	162	1.011'21	0'75718	20	2	765'68
	165	1.003'97	0'75718	20	2	760'19
	166	1.015'07	0'75718	20	2	768'60
	169	1.067'80	0'75718	20	2	808'52
	170	1.002'04	0'75718	20	2	758'73
	173	1.191'94	0'75718	20	2	902'52
<b>TOTAL</b>		<b>8.704'82</b>				<b>6.591'18</b>
U-4	143	1.061'56	0'75718	20	2	803'80
	144	1.264'73	0'75718	20	2	957'64
	145	1.023'72	0'75718	20	2	775'15
	146	1.224'20	0'75718	20	2	926'95
	147	1.327'77	0'75718	20	2	1.005'37
	148	1.676'51	0'75718	20	2	1.269'43
	149	1.392'91	0'75718	20	2	1.054'69
	150	1.393'39	0'75718	20	2	1.055'05
	151	1.467'34	0'75718	20	2	1.111'05
	152	1.003'66	0'75718	20	2	759'96
	153	1.007'24	0'75718	20	2	762'67
	154	1.012'63	0'75718	20	2	766'75
	155	1.016'31	0'75718	20	2	769'54
	156	1.016'49	0'75718	20	2	769'67
	157	1.016'41	0'75718	20	2	769'61
	158	1.016'17	0'75718	20	2	769'43
159	1.080'62	0'75718	20	2	818'23	
<b>TOTAL</b>		<b>20.001'65</b>				<b>15.144'99</b>

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

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

USO UNIFAMILIAR	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>
U-5	122	1.198'43	0.75718	20	2	907'43
	123	2.372'85	0.75718	20	2	1.796'69
	124	1.371'71	0.75718	20	2	1.038'64
	125	1.219'03	0.75718	20	2	923'03
	126	1.006'58	0.75718	20	2	762'17
	127	1.433'55	0.75718	20	2	1.085'47
	128	1.069'31	0.75718	20	2	809'67
	129	1.026'64	0.75718	20	2	777'36
	130	1.028'94	0.75718	20	2	779'10
	131	1.023'57	0.75718	20	2	775'03
	132	1.022'36	0.75718	20	2	774'12
	133	1.026'14	0.75718	20	2	776'98
	134	1.023'20	0.75718	20	2	774'75
	135	1.470'04	0.75718	20	2	1.113'10
<b>TOTAL</b>		<b>17.292'35</b>				<b>13.093'54</b>
U-6	119	1.055'66	0.75718	20	2	799'33
	120	1.448'34	0.75718	20	2	1.096'66
	121	1.507'97	0.75718	20	2	1.141'82
<b>TOTAL</b>		<b>4.011'97</b>				<b>3.037'81</b>
U-7	101	1.969'18	0.75718	20	2	1.491'04
	103	1.001'59	0.75718	20	2	758'39
	104	1.046'10	0.75718	20	2	792'09
	105	1.583'43	0.75718	20	2	1.198'95
	106	1.970'71	0.75718	20	2	1.469'48
	107	1.152'02	0.75718	20	2	872'29
	108	1.120'25	0.75718	20	2	848'24
	109	1.064'50	0.75718	20	2	806'03
	110	1.060'89	0.75718	20	2	803'29
	111	1.058'95	0.75718	20	2	801'82
	112	1.059'39	0.75718	20	2	802'16
	113	1.048'91	0.75718	20	2	794'22
	114	1.015'25	0.75718	20	2	768'73
	115	1.019'64	0.75718	20	2	772'06
	116	1.038'02	0.75718	20	2	785'97
	117	1.046'87	0.75718	20	2	792'68
	118	1.065'34	0.75718	20	2	806'66
	177	1.811'36	0.75718	20	2	1.371'54
<b>TOTAL</b>		<b>22.102'39</b>				<b>16.735'64</b>
<b>TOTAL UNIFAMILIAR</b>		<b>86.625'31</b>				<b>65.612.00</b>



Plano de parcelas de la Zona U (unifamiliares)