

Aprobado por el Pleno de esta Corporación
en sesión de 11 NOV. 1999

EL SECRETARIO,



ACUERDO DE APROBACIÓN DEFINITIVA

COMISIÓN DE URBANISMO Y MEDIO AMBIENTE DE CANARIAS
(celebrada el 9 de octubre de 1.999)

CORRECCIÓN DE ERRORES

Aprobado por el Pleno de esta Corporación
en sesión de 11 NOV. 1999
EL SECRETARIO.



ACUERDO DE APROBACIÓN DEFINITIVA

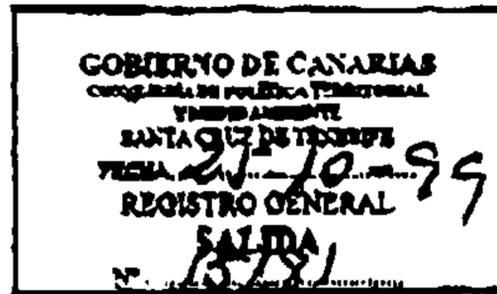
25-10-99 11:03 DE
25-OCT-98 11:03 DE

10:475278 1022107146 PAG. 02

Aprobado por el Pleno de esta Corporación
en sesión de 10/10/1999
EL SECRETARIO.



GOBIERNO DE CANARIAS
CONSEJERÍA DE POLÍTICA TERRITORIAL
Y MEDIO AMBIENTE
DIRECCIÓN GENERAL DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO



03/07/JLM/et

38/99

SR. ALCALDE PRESIDENTE
DEL AYUNTAMIENTO DE
SAN MIGUEL

La Comisión de Ordenación del Territorio y Medioambiente de Canarias en sesión celebrada el 05 de octubre de 1.999 adoptó, entre otros, el siguiente acuerdo:

La Comisión de Urbanismo y Medio Ambiente de Canarias, en sesión celebrada el 5 y 6 de octubre de 1999, adoptó, entre otros, el siguiente acuerdo:

Primero. Aprobar Definitivamente, al amparo de lo preceptuado en el artículo 132.3 a) del Reglamento de Planeamiento, el expediente de Revisión de Normas Subsidiarias de San Miguel, primera Fase (Tenerife), al haberse corregido el documento en los términos exigidos por la Comisión en sesión celebrada el 23 de junio de 1.999, apreciándose, no obstante, la concurrencia de los siguientes errores que deberán ser subsanados con carácter previo a la publicación del presente

La ficha número 4, referente al Sector R-1 debe permanecer completa dado que este Sector mantiene su clasificación inicial. Por el contrario; el Sector R-2 queda clasificado como suelo rústico, por lo que debe rectificarse la ficha correspondiente número 5 y, en este mismo sentido, la ficha número 13 referente al sistema general de espacios libres, Parque Urbano Chafiras-Archiles, clasificado anteriormente como suelo urbanizable.



23-10-99 11:11 CABILDO SAN MIGUEL
25-05T-89 11:48 DE

ID:478278 :922107163
PAG. 2.



GOBIERNO DE CANARIAS
CONSEJERÍA DE POLÍTICA TERRITORIAL
Y MEDIO AMBIENTE
DIRECCIÓN GENERAL DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO



Aprobado por el Pleno de esta Corporación
en sesión de 11 de NOV. 1999
EL SECRETARIO.

- a) Las fichas de sectores deben señalar los elementos de los sistemas generales, entre ellos el de comunicaciones, adscritos al sector conforme está reflejado en la documentación gráfica.
- b) Las referencias existentes a habitante y unidad alojativa, como unidades de capacidad en sectores de uso turístico, deben serlo a plaza alojativa conforme la legislación vigente.
- c) El artículo 3.1.2 debe recoger la categoría de suelo rústico común, señalando expresamente sus condiciones urbanísticas y las de asentamiento rural de El Gorón, aun por remisión a la propia normativa, y remitir exclusivamente al asentamiento rural la permisividad del uso residencial de conformidad a la legislación vigente. Las referencias en cuanto a superficies, capacidad etc... al suelo urbano de El Gorón, deben serlo al asentamiento rural.
- d) Deben mantenerse los Anexos I y II, referentes a los primitivos planes parciales del Guincho y Amarilla Golf como referencia a la normativa a su régimen urbanístico. El primero de ellos deberá incorporar literalmente los extremos recogidos en el apartado quinto de la Memoria Urbanística, a los que reiteradamente se hace referencia, suprimiendo las contradicciones que, aun a nivel interpretativo, el texto del Anexo contiene y en el mismo sentido deben rectificarse las determinaciones de la ficha número 14 que se presentan el mismo nivel de contradicción: así, la conexión con la carretera TF-6023 debe serlo al viario del suelo urbano de Las Charifas conforme queda recogido gráficamente; la tipología vial, equipamiento dotacional y reservas de espacios libres deben ser conforme a las determinaciones del Anexo; y el régimen de usos debe sujetarse a la compatibilidad con el uso turístico de conformidad a la legislación vigente; todo ello en orden a la plena incorporación de las determinaciones que conforman el expediente de Modificación de las Normas Subsidiarias vigentes tramitado por el Cabildo.

Segundo: Una vez subsanados los errores indicados, procedase a publicar el presente acuerdo en el B.O. de Canarias.

Tercero: El presente acuerdo será debidamente notificado al Ayuntamiento de San Miguel, en orden a la subsanación requerida, al Cabildo Insular de Tenerife y a cuantos interesados consten personados en el expediente administrativo.

Contra el presente acto, que pone fin a la vía administrativa, cabe interponer potencialmente recurso de reposición ante este mismo órgano en el plazo de un mes desde la fecha en que se practique su notificación.

Contra la descalificación presunta del recurso de reposición, que se producirá transcurrido un mes desde su interposición sin que se haya notificado la resolución del mismo, cabe interponer recurso contencioso-administrativo en el plazo de dos meses ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Canarias.



25-10-99 11:35 SAN MIGUEL
25-OCT-99 11:58 CE

ID: 478278

1922187158

PAG. 2

Aprobado por el Pleno de esta Corporación
en sesión de 11 NOV. 1999

EL SECRETARIO,



GOBIERNO DE CANARIAS
CONSEJERÍA DE POLÍTICA TERRITORIAL
Y MEDIO AMBIENTE

DIRECCIÓN GENERAL DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO



Si no se interpusiera recurso de reposición en plazo, cabe interponer recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Canarias, en el plazo de dos meses contados desde el día siguiente al de notificación del presente acto administrativo.

La presente certificación se expide a reserva de los términos exactos que resulten de la aprobación del acta correspondiente a tenor de lo previsto en el artículo 206 del Reglamento de Organización, Funcionamiento y Régimen Jurídico de las Corporaciones Locales, aprobado por R.D. 2568/1986 y artículo 145 de la Ley 14/1990, de Reforma del Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas de Canarias por remisión del artículo 2 de dicha norma territorial.

Contra el presente acto, que pone fin a la vía administrativa, cabe interponer potestativamente recurso de reposición ante este mismo órgano en el plazo de un mes desde la fecha en que se practique su notificación.

Contra la desestimación presunta del recurso de reposición, que se producirá transcurrido un mes desde su interposición sin que se haya notificado la resolución del mismo, cabe interponer recurso contencioso-administrativo en el plazo de dos meses ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Canarias, con sede en Santa Cruz de Tenerife.

Si no se interpusiera recurso de reposición en plazo, cabe interponer recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Canarias, con sede en Santa Cruz de Tenerife, en el plazo de dos meses contados desde el día siguiente al de notificación del presente acto administrativo.

Todo ello de conformidad con lo dispuesto en los artículos 116 y 117 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, en su redacción modificada por la Ley 4/1999, de 13 de enero, en el artículo 46 de la Ley 29/1998, de 13 de julio reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa y en el artículo 264 de la Ley 9/99, de 13 de mayo, de Ordenación del Territorio de Canarias.

Santa Cruz de Tenerife, a 6 de octubre de 1.999

EL SECRETARIO DE LA C.O.T.M.A.C

P.A. EL JEFE DEL SERVICIO JURÍDICO DE URBANISMO

Juan Luis...
Juan Luis... y Fernandez-Acostano

Aprobado por el Pleno de esta Corporación
en sesión de 11 NOV. 1999

EL SECRETARIO,



CORRECCIÓN DE ERRORES

A large, stylized handwritten signature in black ink, located at the bottom right of the page.

Aprobado por el Pleno de esta Corporación

en sesión de 11 NOV. 1999

EL SECRETARIO,



NORMAS

ART. 2.21. APROBACIÓN DE LOS PROYECTOS DE URBANIZACIÓN.

2.21.1. Los Proyectos de Urbanización se tramitarán y aprobarán conforme a las reglas establecidas en el **ART. 117 de la Ley del Suelo de 1992**. No obstante, tratándose de proyectos parciales que no tengan por objeto el desarrollo integral de un Plan de ordenación, podrán seguir el trámite establecido para las obras municipales ordinarias, según precisa el **ART. 67.3 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico**.

2.21.2. En el plazo de los tres (3) meses siguientes a la notificación del acuerdo de aprobación definitiva de los proyectos de urbanización o de obras de servicios urbanísticos redactados por iniciativa privada, el Ayuntamiento podrá exigir del promotor constituir una garantía o aval equivalente al 6% del importe de las obras de urbanización, calculado con arreglo al coste de las obras, según el presupuesto del proyecto.

Sin el previo cumplimiento de este requisito, cuando se establezca, no se podrá iniciar actividad urbanizadora alguna en el sector, polígono o unidad de actuación.

2.21.3. El presupuesto del proyecto podrá ser revisado y modificado por los Servicios Técnicos de la Administración actuante, mediante resolución debidamente motivada. En tales situaciones, el promotor deberá constituir, como garantía complementaria de la inicialmente constituida, la diferencia entre el importe inicial y el calculado como consecuencia de la revisión.

2.21.4. Transcurrido el plazo de tres (3) meses sin que el promotor haya constituido la garantía correspondiente, la Administración actuante acordará la caducidad de los efectos del acto de aprobación definitiva del Proyecto, y adoptará las medidas que en su caso procedan respecto al Plan Parcial que desarrolle.

2.21.5. Las garantías responderán del cumplimiento de los deberes y obligaciones impuestas a los promotores y de los compromisos por ellos contraídos y, en su caso, de las multas que pudieran serles impuestas.

2.21.6. Las garantías se cancelarán o devolverán cuando se acredite en el expediente la formalización de las cesiones obligatorias y gratuitas a favor de la Administración, así como la recepción definitiva de las obras de urbanización e instalación de las dotaciones previstas para el sector de que se trate.

2.21.7. Cuando se trate de urbanizaciones de iniciativa particular, la aprobación definitiva de los Proyectos determina el deber de constituir las garantías exigibles a sus promotores, a tenor de lo que disponga el Pliego General de Condiciones a que se refiere el **ART. 2.20.3**.



Aprobado por el Pleno de esta Corporación
en sesión de 11 NOV. 1999
EL SECRETARIO.

cuestión interpretativa mediante dictamen motivado. Dichas resoluciones, cuando tengan alcance general, se incorporarán como anexos al Plan o instrumento afectado.



Aprobado por el Pleno de esta Corporación
en sesión de 11 NOV. 1999

EL SECRETARIO,

TITULO TERCERO.

DIVISIONES DEL SUELO Y RÉGIMEN URBANÍSTICO GENERAL

CAPÍTULO 1. DIVISIONES URBANÍSTICAS DEL SUELO

ART.3.1. DIVISIÓN DEL SUELO EN RAZÓN DE SU APTITUD URBANÍSTICA PRIMARIA. SUELOS NO APTOS O DE APTITUD REDUCIDA.

3.1.1. Atendiendo a su morfología, posición y funcionalidad en el modelo territorial elegido, las N.N.S.S 1ª FASE del T.M. de San Miguel de Abona, clasifican el suelo de la totalidad del municipio en las categorías de "Rústico", "Urbanizable" y "Urbano".

3.1.2. El Suelo Rústico es aquél que por sus características naturales o culturales, o por su potencialidad productiva dentro de la ordenación general de la economía, debe ser expresamente excluido del proceso urbanizador. Puede ser:

- Suelo Rústico potencialmente productivo, integrado por el que sea susceptible de ser aprovechado desde el punto de vista minero, agrícola, ganadero o hidrológico.
- Suelo Rústico de protección, formado por aquel que tenga un valor natural, ecológico o paisajístico, y por aquel otro que afecte a monumentos o conjunto del Patrimonio Histórico-Artístico y su entorno, o de protección de acuíferos.
- Suelo Rústico de litoral y costero, integrado por la zona marítimo-terrestre y los terrenos colindantes, independientemente de que pertenezca a cualquiera de las otras categorías en este artículo señaladas.
- Suelo de Asentamiento Rural en la zona de El Gorón.

Su delimitación general y tipologías aparecen fijadas en los Planos de Clasificación del Suelo. Su régimen jurídico correspondiente aparece regulado en estas Normas.

3.1.3. El Suelo Urbanizable es aquél que el Plan destina a soporte del crecimiento previsto. Su delimitación figura en los Planos de Clasificación y Fichas del Suelo, y su régimen jurídico aparece regulado en estas Normas.

5.7.2. Los de conservación, restauración y mejora de los recursos naturales, las especies de la flora y de la fauna silvestres, y los ecosistemas, incluyendo las actividades de investigación autorizadas; los de protección, conservación y restauración del patrimonio cultural y del paisaje, incluyendo las actividades de investigación autorizadas; y, en general, todos aquellos encaminados a la conservación y mejora de la calidad ambiental del municipio.



Aprobado por el Pleno de esta Corporación
en sesión de 11 NOV 1999

EL SECRETARIO.

ART. 5.8. USOS PERMITIDOS Y PROHIBIDOS.

5.8.1. Son usos permitidos en el Suelo Rústico, con las salvedades o limitaciones que más adelante se establecen para cada categoría del mismo, los siguientes:

5.8.1.1. La ejecución y mantenimiento de las obras públicas.

5.8.1.2. Los usos no industriales que se declaren de utilidad pública o interés social y hayan de emplazarse necesariamente en el Suelo Rústico.

5.8.1.3. La vivienda en los asentamientos rurales en condiciones tales que no pueda dar lugar a la formación de un nuevo núcleo de población.

5.8.1.4. La acampada.

5.8.1.5. Los usos ligados al ocio y actividades culturales y educativas de la población.

5.8.2. Para autorizar la implantación de los usos referidos en los apartados anteriores y en función de la actividad concreta, será condición necesaria:

5.8.2.1. La justificación de que la actividad debe desarrollarse fuera de las áreas urbanas.

5.8.2.2. La presentación de un Estudio de su Impacto sobre el medio, con el contenido que establece la legislación aplicable.

En función de dichos documentos podrá ser denegada la autorización, o señaladas las medidas correctoras para que el uso o actividad causen el menor impacto posible.

5.8.3. No se considerarán fuera de ordenación los usos existentes pertenecientes o no a alguno de los tipos anteriores, cuando no sean contrarios a la regulación de la categoría de suelo en que se encuentre.

9.38.3. El número total de sótanos y/o semisótanos no podrá exceder de cuatro (4), salvo autorización expresa de la normativa particular que, en tal caso, determinará las condiciones de cómputo de la edificabilidad.

9.38.4. Los sótanos no computarán dentro de la limitación de altura edificable.

9.38.5. Los semisótanos no computarán tampoco a efecto de número de plantas en los siguientes supuestos:

9.38.5.1. **En Edificación Alineada a Vial, Ciudad Jardín y Libre Composición:** Cuando la cara inferior de su forjado de techo no sobresalga más de cien (100) centímetros de la rasante de la acera o terreno exterior, excepto en el ancho del acceso, que podrá dotarse de mayor altura quebrando su forjado de techo, o incluso desarrollarlo en toda la altura de la planta baja.

9.38.5.2. **En otras tipologías:** Cuando para absorber los desniveles topográficos pre-existentes entre dos o más fachadas, sea obligado resolverlas como un zócalo ciego, visualmente independiente de la edificación principal. En el caso de disponerse al borde de barrancos u otros espacios abiertos, irá necesariamente acabado en piedra natural.

ART.9.39. ENTREPLANTAS.

9.39.1. Se considerará entreplanta la planta situada en una posición intermedia entre los planos de pavimento y techo de una planta baja o de piso. Se admite la construcción de entreplantas siempre que su superficie útil no exceda del cincuenta por ciento (50%) de la superficie útil del local base, ni de la limitación de superficie edificable si existiera, y se computa en todo caso como parte del local base a efectos de la determinación del aprovechamiento total de la parcela.

9.39.2. Las alturas libres de piso por encima y por debajo de la entreplanta, no serán nunca inferiores a doscientos (200) y doscientos veinticinco (225) centímetros, respectivamente.

ART.9.40. ALTURA DE PLANTAS.

9.40.1. La altura libre entre piso y techo terminados de cualquier planta por encima de la baja, no será inferior a doscientos cincuenta (250) centímetros, admitiéndose en locales destinados a oficinas no abiertas al público su reducción por falso techo de instalaciones hasta doscientos veinticinco (225) metros.

Aprobado por el Pleno de esta Corporación
en sesión de 11 NOV. 1999

EL SECRETARIO.





La altura libre mínima de la planta baja será de trescientos (300) centímetros cuando se destine a locales abiertos al público, o la misma que en el apartado anterior cuando se destine a otros usos.

9.40.3. En edificación cerrada la altura máxima se establecen en trescientos ochenta (380) centímetros para la planta baja, medida de piso a techo, y trescientos veinticinco (325) centímetros para las demás, medidas de techo a techo. No obstante, cuando la regulación de altura de la edificación se establezca a través del parámetro "altura reguladora máxima", las alturas de plantas podrán ser las que convengan al mejor resultado arquitectónico, siempre que la edificación se mantenga por debajo del plano regulador, y no se exceda el número de plantas autorizadas, ni se las dote de altura inferior a la mínima.

9.40.4. Cuando por aplicación de la norma anterior, la altura de la planta baja hubiera de resultar ostensiblemente superior a la de las edificaciones de su entorno, habrá de estudiarse la fachada de modo que la distribución de huecos y elementos decorativos permita conservar exteriormente características de coherencia o compatibilidad con el entorno urbano, sin perjuicio de la distribución interior de alturas.

9.40.5. En edificación abierta y ciudad jardín podrán excederse las alturas máximas por planta establecidas para la edificación cerrada, cuando se justifique por razones funcionales o de composición arquitectónica, siempre que no exceda, en su caso, la limitación que pueda existir de superficie edificable.

ART.9.41. CONSTRUCCIONES POR ENCIMA DE LA ALTURA.

9.41.1. Por encima de la altura de edificación autorizada conforme a su definición en los artículos anteriores, se podrá admitir la construcción adicional de antepechos, barandillas y remates ornamentales, que no podrán rebasar en más de ciento cincuenta (150) centímetros aquella altura, salvo con ornamentos aislados o elementos de cerrajería.

9.41.2. Además de los elementos auxiliares del apartado anterior, mediante la aprobación de un estudio axonométrico a escala, por el que se justifique su cuidado diseño, podrán admitirse las siguientes construcciones:

9.41.2.1. Las vertientes de la cubierta, que no podrán sobresalir en fachadas y patios respecto a un plano trazado desde el borde superior del forjado de techo de la última planta, con una inclinación máxima de treinta y cinco (35) grados sexagesimales.

9.41.2.2. Los remates de las cajas de escaleras, casetas de ascensores, depósitos y otras instalaciones similares, que no podrán exceder en más de trescientos cincuenta (350) centímetros de la altura de edificación autorizada, ni sobresalir del plano señalado en el apartado anterior.

9.41.2.3. Las instalaciones y chimeneas de ventilación o de evacuación de humos, calefacción y acondicionamiento de aire, con las alturas imprescindibles a su funcionamiento, limitadas por el mismo plano señalado en los apartados anteriores.

9.41.2.4. Otras instalaciones imprescindibles en razón del uso, que deberán quedar ocultas de vistas, y sujetas a la misma limitación que en los apartados anteriores.

9.41.3. La ordenanza particular de zona determinará, en función de sus características, la conveniencia de condicionar o limitar las construcciones consideradas en este artículo.

ART.9.42. ALTURA MÍNIMA.

No podrá reducirse en más de una planta la altura edificable señalada para las zonas de edificación cerrada, si bien podrá admitirse su ejecución por fases con la condición de que la primera fase complete la fachada hasta el mínimo autorizado.

CAPÍTULO 7. CONDICIONES DE CALIDAD E HIGIENE DE LOS EDIFICIOS.

ART.9.43. DEFINICIÓN.

Son condiciones de calidad e higiene las que se establecen para controlar el buen hacer constructivo y la salubridad en la utilización de los locales por personas.

ART.9.44. APLICACIÓN.

9.44.1. Las condiciones de calidad e higiene son de aplicación a obras de nueva edificación y a los locales resultantes de obras de reestructuración total.

9.44.2. En todo caso, se cumplirán las condiciones que se establecieron para poder desarrollar los usos previstos, las de aplicación en la zona en que se encuentre el edificio, y cuantas estuvieren vigentes de ámbito superior al municipal.

Aprobado por el Pleno de esta Corporación
en sesión de 11 NOV. 1999

EL SECRETARIO,

SECCIÓN PRIMERA: CONDICIONES DE CALIDAD.

ART.9.45. CALIDAD DE LAS CONSTRUCCIONES.



ART.9.48. LOCAL O PIEZA HABITABLE.

9.48.1. Se considerará pieza habitable toda aquella en la que se desarrollen actividades de estancia, reposo o trabajo que requieran la permanencia prolongada de personas. Se incluyen en esta categoría las cocinas, y se excluyen los aseos, baños, cuartos de instalaciones, de basuras, despensas, trasteros, garajes y similares.

9.48.2. Toda pieza habitable deberá satisfacer alguna de las condiciones que se señalan a continuación:

9.48.2.1. Dar fachada a vía pública, calle o plaza.

9.48.2.2. Recaer sobre un espacio libre de edificación de carácter público.

9.48.2.3. Dar a un espacio libre de edificación de carácter privado que cumpla las condiciones específicas de la norma de zona que le sea de aplicación.

9.48.2.4. Dar a un patio que cumpla las normas correspondientes en cuanto a sus dimensiones.

Deberá cumplir, además, las condiciones del ART. 9.50 sobre superficie de huecos y ventilación.

9.48.3. Se exceptúan del cumplimiento del apartado anterior los locales de uso no residencial que cuenten con instalación de clima artificial conforme a lo dispuesto en el ART. 9.84, y cumplan la Normativa CPI de Protección Contra Incendios.

ART.9.49. PIEZAS HABITABLES EN PLANTAS SÓTANO Y SEMISÓTANO.

9.49.1. No podrán instalarse en sótano otras piezas habitables que las contempladas en el apartado 3 del artículo anterior.

9.49.2. En plantas de semisótano se autorizará la instalación de piezas habitables cuando no estén adscritas a usos residenciales, salvo que se trate de piezas pertenecientes a una vivienda unifamiliar que cumplan las restantes condiciones de calidad e higiene.

Aprobado por el Pleno de esta Corporación
en sesión de 11 NOV. 1999

ART.9.50. VENTILACIÓN.

9.50.1. La capacidad de renovación del aire de un local podrá ser:

EL SECRETARIO,



En locales de dimensión inferior a cincuenta (50) metros cuadrados podrá dispensarse la condición de duplicar los servicios.

ART.10.33. APARCAMIENTOS.

En las condiciones del ART.10.11 se dispondrá de una plaza de aparcamiento por cada cien (100) metros cuadrados de superficie comercial en las categorías tercera y cuarta definidas en el ART. 10.23, apartado 2, salvo si la superficie destinada al comercio alimentario supera los cuatrocientos (400) metros cuadrados, en cuyo caso se dotará de una plaza más por cada cincuenta (50) metros cuadrados.

ART.10.34. ORDENACIÓN DE LA CARGA Y DESCARGA.

Cuando la superficie de venta alcance los mil quinientos (1.500) metros cuadrados o los setecientos cincuenta (750) en los comercios alimentarios, se dispondrá dentro del local, de una dársena con una altura libre mínima de trescientos cuarenta (340) centímetros que se aumentará en una unidad por cada mil (1.000) metros cuadrados o fracción superior a quinientos (500); las dársenas tendrán de dimensiones mínimas siete (7) metros de longitud y cuatro (4) de latitud, dispuestas de tal forma que permitan las operaciones de carga y descarga en cada una de ellas simultáneamente sin entorpecer el acceso de vehículos.

Aprobado por el Pleno de esta Corporación
en sesión de 11 NOV. 1999

EL SECRETARIO.



ART.10.35. SÓTANOS Y SEMISÓTANOS COMERCIALES.

Salvo lo que disponga la ordenanza zonal, el uso comercial estará limitado bajo rasante o en primera planta, cuya altura libre mínima habrá de ser en este caso la exigida para las plantas situadas por encima de la baja.

ART.10.36. PASAJES COMERCIALES.

Las agrupaciones comerciales podrán establecerse en planta baja formando un pasaje, que tendrá acceso para el público por ambos extremos con una anchura superior a cuatro (4) metros.

Ninguna parcela edificable tendrá una superficie inferior a 500 m². El frente mínimo no será inferior a 20m. y deberá poder inscribir un círculo de 20 m. de diámetro.

Aprobado por el Pleno de esta Corporación

en sesión de 11 NOV. 1999

EL SECRETARIO,

ART.11.16. OCUPACIÓN MÁXIMA.

Será del 40% de la superficie de la parcela.

ART.11.17. EDIFICABILIDAD MÁXIMA DE LA PARCELA.

No superará los 1,50 m²/m².

ART.11.18. ALTURA MÁXIMA DE LA EDIFICACIÓN.

11.18.1.. En caso de no venir definida en la ordenanza de zona, no superara las 4 plantas.

11.18.2. La altura del piso será análoga a las de los otros tipos edificatorios.

ART.11.19. CONSTRUCCIÓN POR ENCIMA DE LA ALTURA.

ART.11.20. SÓTANOS.

11.20.1. La ocupación del sótano no sobrepasara el 60% de ocupación de parcela, que en ningún caso podrá coincidir con la zona del jardín delantero, que deberá mantenerse libre de ocupación.

ART.11.21. RETRANQUEOS.

11.21.1. Los bloques de edificación se separaran cinco metros de la alineación de la calle y los linderos.

11.21.2. Podrán adosarse dos bloques de distancia parcelas cuando haya convenio con el propietario colindante. Este se establecerá como derechos real mediante escritura pública inscrita en el Registro de la Propiedad, que no podrá cancelarse sin autorización municipal previa.

11.21.3. Quedan excluidos de esta normativa los edificios de libre composición.

ART.11.22. SEPARACIÓN DE BLOQUES.

11.22.1. La distancia entre bloques nunca será menor que $\frac{3}{4}$ de su altura, mediada sobre la rasante más alta de las calles a que de fachada la parcela.

11.22.2. En los testeros, sin huecos de piezas vivderas, podrá reducirse tal dimensión a la mitad de la altura del párrafo anterior.

ART.11.23. VUELOS.

11.23.1. Se admiten incluidos dentro del 40% de la ocupación máxima.

11.23.2. Los retranqueos de fachada podrán se superados por los vuelos que se regirán por su ordenanza correspondiente.

ART.11.24. JARDINES.

11.24.1. Los jardines delanteros se regirán por los Art.11.13 y 11.14

11.24.2. El resto de la parcela no ocupada por la edificación se destinara a jardín para el esparcimiento del edificio, no pudiendo superar el aparcamiento al aire libre un 15% de la superficie de la parcela no ocupada por la edificación.

ART.11.25. CONSTRUCCIONES AUXILIARES.

Se rigen por el ART.11.37.

ART.11.26. RESOLUCIONES DE ENCUENTROS DE TIPOS EDIFICATORIOS.

Resolución de encuentros de tipos edificatorios (alineada a vial continua o con jardín delantero), en caso de no venir definidas las alineaciones en los planos de ordenación.

Ejemplos usuales:

Aprobado por el Pleno de esta Corporación
en sesión de 11/NOV. 1999

EL SECRETARIO,



11.31.2. En la modalidad de cubierta inclinada, esta deberá estar inscrita en un ángulo de 30° apoyado en la línea cornisa. El espacio resultante no podrá ser destinado a piezas vivideras.

ART.11.32. Retranqueos:

11.32.1. La edificación quedará separada por todos sus linderos y retranqueada 5 m. a vía y 3 m. a lindero.

11.32.2. En caso de que estas líneas de fachadas vengan definidas en el plano de ordenación correspondientes regirán estas alineaciones sobre aquellas.

11.32.3. Podrán adosarse dos edificaciones cuando se proyecten y construyan simultáneamente y siempre que no dejen muros medianeros al descubierto.

ART.11.33. SÓTANOS.

11.33.1. No serán habitables y su altura máxima no será inferior a 2.50 m.

11.33.2. La altura de sótano no superará los 1.20 m. sobre cualquier punto del terreno. E caso contrario tendría la consideración de planta.

11.33.3. La ocupación de sótano no podrá superar el 40% de la superficie de la parcela, ni ocupar la zona del jardín delantero.

ART.11.34. JARDINES.

11.34.1. Se considerará como tal la superficie de la parcelas no ocupada por la edificación, que en ningún caso será inferior al 66%de la superficie de esta.

11.34.2. Como mínimo en 20% de esta superficie se destinara a zona ajardinada, con un árbol de porte por cada 100 m. o fracción.

11.34.3. El aparcamiento en superficie no ocupará mas de un 20% de esta superficie y en ningún caso ocupara la zona del jardín delantero donde se estará además a lo dispuesto en los Art. 11.13 y 11.14

Aprobado por el Pleno de esta Corporación
en sesión de 1 NOV. 1999

EL SECRETARIO,



ART.11.35. VUELOS.

Planta o Reforma que atenten contra la unidad de la misma o introduzcan elementos no acordes con ella.

5. En el caso de existir entreplantas, los huecos de éstas deberán integrarse con las de la planta baja.

Aprobado por el Pleno de esta Corporación
en sesión de 11 NOV. 1999

EL SECRETARIO,

ART. 11.41. MATERIALES DE COLOR



1. Se emplearán en el exterior de las fachadas materiales de buena calidad, quedando prohibidos aquellos que por su escasa durabilidad dificulten la conservación y protección de la obra y perjudiquen el decoro de la vía pública.
2. Las fachadas, muros y verjas de cerramiento que linden con la vía pública tendrán un zócalo de piedra natural o artificial de al menos 60 cm. de altura sobre rasante. En cualquier caso deberá acabarse mediante enfoscados de cemento y pintura.
3. El color será libre, aconsejándose los colores claros y pasteles. Siempre deberán adaptarse a las condiciones ambientales del lugar.

ART. 11.42. CUBIERTAS

1. Salvo lo regulado en la ordenanza de zona, podrán ejecutarse en la modalidad de azotea o cubierta inclinada de teja.
2. En ningún caso podrá superponerse en cada elemento volumétrico las dos modalidades, no permitiéndose la mansarda ni los aleros rematados con teja.
3. Se tendrá especial cuidado en la composición y tratamientos de materiales de los elementos cubierta, así como de los elementos técnicos de las instalaciones; en la idea de considerar la cubierta como otra fachada.

ART. 11.43. CLASIFICACIÓN DE LOS USOS EN SUELO URBANO

1. Se entiende por uso de los solares o edificaciones el destino que puede darse a los mismos conforme al Planeamiento.
2. El Planeamiento organiza el suelo urbano residencial sobre la base de dos usos globales: Residencial e Industrial; y un conjunto de usos complementarios cuya misión es servir de desarrollo a los usos globales.

a) Categoría 1ª: PARQUE MUNICIPAL: Se entiende por tal la zona verde de ámbito municipal, incluida dentro de la reserva que prevé la L.S., art. 12 de 5 m²/hab.

Podrá localizarse por iniciativa municipal en el suelo no urbanizable (de protección o general) y en unidades de superficie no inferior a las 2 Ha.

b) Categoría 2ª: PARQUE URBANO: Se precisará una superficie mínima de 5.000 m² y poder inscribir un círculo de 30 m.

Su tratamiento se adecuará a las características del paisaje, siendo obligatorio el arbolado de porte.

Se permite la construcción de arquitecturas propias del parque, como kioscos, templetas, pérgolas, etc.

c) Categoría 3ª: PLAZA: Se precisará una superficie mínima de 400 m² y poder inscribir un círculo de 20 m.

Se permiten condiciones análogas a la categoría 2ª.

d) Categoría 4ª: VERDE PEATONAL: Son elementos conectados o incluidos en el sistema viario que tiene categoría de zona verde, para lo cual se exige una superficie mínima de 300 m., no siendo su ancho inferior a 12 m.

ART. 11.48. USOS DE VIVIENDA

1. Es el destinado a alojamiento o residencia familiar. Se establecen las siguientes categorías:

1ª) Vivienda Unifamiliar: La situada en la parcela, independiente o con acceso propio desde la calle.

2ª) Vivienda Plurifamiliar: Aquella que tiene acceso y elementos comunes.

11.49. USO RESIDENCIAL

1. Es el uso que corresponde a los establecimientos destinados a alojamientos comunitarios.

2. Se consideran las siguientes categorías:

Aprobado por el Pleno de esta Corporación

en sesión de 11 NOV. 1999

EL SECRETARIO,



Aprobado por el Pleno de esta Corporación
en sesión de 11 NOV. 1999

EL SECRETARIO,

2. Se consideran las siguientes categorías:

- 1ª.- Salón agrícola.
- 2ª.- Invernadero.
- 3ª.- Instalación pecuaria.



ART. 11.62. DEFINICIÓN DE ZONA

1. Se entiende por zona el ámbito territorial definido a efectos de orientar el proceso de Edificación, y en la cual actúa un régimen de ordenanza uniforme.

Pueden delimitarse subzonas en éstas, a través del desarrollo de Planeamiento Especial, para establecer una graduación de la edificabilidad o distintas ordenaciones edificatorias.

2. En el ámbito de las Normas Subsidiarias de San Miguel de Abona y la regulación de zonas urbanas existentes y en las Urbanizaciones a desarrollar, habrá de atenerse a alguna de las Ordenanzas que a continuación se desarrollan.

- Z1: Asentamiento Rural.
- Z2: Consolidación y crecimiento de núcleos.
- Z3: Unidades de Actuación.
- Z4: Unifamiliar adosada con jardín delantero.
- Z5: Unifamiliar aislada.
- Z6: Industrial.

Gráfico art. 11.63

Uso (ver art. 129 a 145)		Zona de Ordenanza (ver art. 146 a 153)					
Clase	Categoría	Zona Asen- tamiento Rural	Zona Consolidación y Crecimiento de Núcleos	Zona Residencial Núcleos	Zona U.A. Nuevos Asentamientos	Zona Industrial Servicios	
Vivienda	1ª Unifamiliar	P	P	P	P	X	
	2ª Plurifamiliar	P	P	X(T)	P	X	
Residenc.	1ª Más 100 camas	X	T	X	T	X	
	2ª Hasta 100 cam.	X	T	T	T	X	
Comercial	1ª Edif. exclusivo	T	T	X	T	P	
	2ª P. Baja y/o piso	T	P	X	P	P	
	3ª Mercados	X	T	T	T	T	
Oficinas	1ª Edif. exclusivo	X	P	X	P	P	
	2ª P. Baja y/o piso	X	P	X	P	P	
	3ª Desp. anex.V.	X	P	T	P	X	
Industrial (ver art. 137)	1ª Perm. junto viv.	X	T	T	T	X	
	2ª Toler. viv.col.	X	T	X	T	T	
	3ª Incómoda zona	X	T	X	T	T	
	4ª Alm. Industrial	T	T	X	T	T	
	5ª Peq. Industria	T	T	X	T	T	
	6ª Med Industria	X	X	X	X	T	

Aprobado por el Pleno de esta Corporación
en sesión de 11 NOV. 1999
EL SECRETARIO,

Gráfico art. 11.63 (Continuación pág. anterior)

Uso (ver art. 129 a 145)		Zona de Ordenanza (ver art. 146 a 153)				
Permitido (ver art. 130)	Categoría	Zona Asen- tamiento Rural	Zona Consolidación y Crecimiento de Núcleos	Zona Residencial Núcleos	Zona U.A. Nuevos Asentamientos	Zona Industrial Servicios
Clase			2	4 y 5	3	6
Espectác.	1ª + de 1.000 esp.	X	T	X	T	T
	2ª 250 a 1.000 esp.	X	T	X	T	T
	3ª Hasta 250 esp.	X	T	X	T	T
S. Reunión	1ª Más de 300 m²	X	T	X	T	P
	2ª Hasta 300 m²	X	T	T	T	P
Religioso	1ª Convento	X	P	P	P	P
	2ª Igl./Cent. Parroq.	X	P	P	P	P
Cultural y Docente	1ª Centro Cultural	T	P	P	P	P
	2ª Prees./EGB/BUP	T	P	P	P	T
	3ª Academias	T	P	P	P	T
Deportivo	1ª Polidep. Cubierto	T	P	T	P	P
	2ª Pol. Descubierta	T	P	T	P	P
Sanitario Asistencial	1ª + de 100 camas	X	T	X	T	X
	2ª 20 a 100 camas	X	T	X	T	X
	3ª Hasta 20 camas	T	P	X	P	X



Aprobado por el Pleno de esta Corporación
 en sesión de 11 NOV. 1999
 EL SECRETARIO,

Gráfico art. 11.63 (Continuación pág. anterior)

Uso (ver art. 129 a 145)		Zona de Ordenanza (ver art. 146 a 153)					
P : Permitido (ver art. 130)		Zona Asen-	Zona Consolidación y	Zona Residencial	Zona	Zona	Zona
T : Tolerado		tamiento	Crecimiento de Núcleos	Núcleos	U.A. Nuevos	Asentamientos	Industrial
X : Prohibido		Rural					Servicios
Clase	Categoría	1	2	4 y 5	3	6	
Garaje	1ª	T	T	T	T	T	T
	2ª	T	T	T	T	T	T
Agropec.	1ª	P	T	X	T	T	T
	2ª	P	X	X	X	X	X
	3ª	X	X	X	X	X	X

Aprobado por el Pleno de esta Corporación
 en sesión de 11 NOV. 1999

EL SECRETARIO

ART. 11.64. ZONA 2: CONSOLIDACIÓN Y CRECIMIENTO DE NÚCLEOS

1. Objeto de la Ordenanza: Regula el régimen urbanístico de los núcleos urbanos existentes en el Municipio, cuya finalidad a través de las Normas es consolidar y completar su estructura urbanística.
2. Delimitación: Comprende las zonas urbanas de los núcleos de Municipio, Las Chafiras y Guargacho, según se definen en los planos de Ordenación anexos.
3. Tipo de Edificación: Alineada a vial con y sin retranqueos; la edificación podrá ordenarse por tramos con jardín delantero y/o laterales, en cuyo caso deberá comprobarse que nunca quedan medianeras al descubierto. La existencia de éstas obligará a la edificación colindante a resolverla.
4. Alturas y alineaciones: Ver planos de Ordenación.
5. Condiciones de Uso: Ver art. 11.48 a 11.66.
6. Condiciones estéticas: Regirá la Normativa General, art. 11.39 a 11.42.
7. Sistema de Urbanización: Se permite el Sistema de Urbanización diferida, que exigirá el establecimiento de un convenio entre Ayuntamiento y promotor.
8. Sistema de actuación: Actuaciones aisladas: expropiación y obra municipal ordinaria.
9. Equipamiento: Análogas características de tipo de edificación, edificabilidad y altura máxima que las de la zona.
10. Condiciones Particulares: Dada la variedad de tipologías edificatorias y los problemas puntuales de alineaciones y rasantes, el Ayuntamiento definirá las mismas en el terreno con precisión, previa cualquier actuación, de acuerdo con las determinaciones de estas Normas.

ART. 11.65. ZONA 3: UNIDADES DE ACTUACIÓN, NUEVOS ASENTAMIENTOS

1. Objeto de la Ordenanza: Regula las condiciones urbanísticas de las zonas definidas como actuaciones en Suelo Urbano (U.A.).
2. Delimitación: Aparece delimitada en los planos de Ordenación (Las Chafiras).
3. Tipo de Edificación: Alineada a vial, con y sin retranqueos.



Aprobado por el Pleno de esta Corporación

en sesión de 11 NOV. 1999

EL SECRETARIO,

4. Parámetros Urbanísticos:

Alineaciones: De borde definidas en los planos de Ordenación correspondientes. Las interiores, caso de no estar definidas a desarrollar mediante Plan Especial correspondiente.

Altura máxima: En cualquier forma de ordenación: 3 plantas.

Densidad máx. viv./Ha: 50 viv./Ha.

Estándares: A.S.U. Los del Reglamento de Planeamiento.

Aprobado por el Pleno de esta Corporación
en sesión de 11 NOV. 1999

EL SECRETARIO,



5. Condiciones de Uso: Ver art. 11.48 a 11.66.

6. Condiciones Estéticas: Regirá la Normativa General, art. 11.39 a 11.42.

7. Sistema de Urbanización: Se permite el Sistema de Urbanización diferida que exigirá el establecimiento de un convenio entre Ayuntamiento y promotor.

8. Sistema de Actuación: Compensación-Cooperación. Exigirá el desarrollo de Proyectos de Parcelación o Plan Especial (no detallado).

9. Equipamiento: Análogas características de edificabilidad y altura máxima que las de la zona. Se permite tipología singular.

10. Condiciones Particulares: Se precisarán a través del desarrollo del Planeamiento correspondiente.

ART. 11.66. ZONA 4: RESIDENCIAL DE NÚCLEOS

1. Objeto de la Ordenanza: Regula aquellas zonas cuyo destino fundamental es crear tejidos residenciales de baja densidad y con mejora de las condiciones de residencia.

2. Delimitación: Comprende las zonas denominadas como tal, en Las Chafiras y Guar-gacho. Aparecen delimitadas en los planos de Ordenación correspondientes.

3. Tipo de Edificación: Alineada a vial con jardín delantero.

4. Parámetros Urbanísticos:

Alineaciones: Planos de Ordenación.

Aprobado por el Pleno de esta Corporación

en sesión de 11 NOV. 1999

EL SECRETARIO,



ANEXOS



ANEXO I

NORMATIVA APLICABLE A LA REORDENACIÓN DEL PLAN PARCIAL AMARILLA GOLF

- La Administración actuante en este ámbito es el Excmo. Cabildo Insular de Tenerife, que ha asumido las competencias urbanísticas, a solicitud del Ilustre Ayuntamiento de San Miguel de Abona.
- Las actuaciones urbanísticas de formación y procedimiento aprobatorio correspondrán en su iniciativa al Excmo. Cabildo Insular. En el sector ejecutado en parte (SU-T4), y en desarrollo de los Acuerdos tomados (ver punto 5 de la Memoria Justificativa) y de los que la Corporación pueda adoptar en el futuro, la ejecución corresponderá a dicho Cabildo por el Sistema de Cooperación. En el SU-T5 la actuación será privada, por el sistema de Compensación. Todo ello se hará en cumplimiento de la legislación urbanística y sectorial aplicable, según los criterios de programación.
- La presente Revisión 1ª Fase de las Normas Subsidiarias de San Miguel de Abona recoge e incorpora en su Normativa y Ordenación, dentro del ámbito de Amarilla Golf, el Plan Parcial y la modificación de las Normas Subsidiarias vigentes, en relación con el mismo, aprobadas por el Excmo. Cabildo Insular, contenidas en el punto 5 de la Memoria Justificativa de la presente Revisión que a continuación se transcriben:

"LAS NECESIDADES DE REVISIÓN EN "AMARILLA GOLF"

Con respecto a la llamada Modificación del Plan Parcial Amarilla Golf, la Revisión 1ª Fase, daría el mejor amparo a la Modificación propuesta por el Excmo. Cabildo Insular, ya que tramitar una Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias, sería recurrir a una figura de Planeamiento más débil y lenta (requeriría un Avance y el trámite específico de Modificación de Zonas Verdes).

El acuerdo del Pleno del Excmo. Cabildo Insular, de 28 de febrero de 1.997, determinó extinguido el derecho a urbanizar en el Plan Parcial Amarilla Golf e iniciar el proceso de Modificación del mismo contemplando el cambio del sistema de actuación de Compensación a Cooperación. Posteriormente, en fecha 1 de abril de 1.997, el Pleno vuelve a pronunciarse y como consecuencia del excesivo esfuerzo económico que implicaría la actuación por el sistema de Cooperación so-



bre todo el Sector, acuerda que el ámbito de la Modificación debía abarcar la dimensión imprescindible para conseguir los fines de urbanización correcta y equidistribución, para lo cual propone dividir en dos sectores el único anterior del Plan Parcial, siendo el primer sector coincidente con la 1ª Fase de dicho plan.

Los aspectos que pretende la Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias, promovida por el Cabildo, con respecto al Plan Parcial Amarilla Golf, son los siguientes:

- 1. Delimitación del Sector del Suelo Apto para Urbanizar (Urbanizable).*
- 2. Fijación de una superficie mínima de viales y aparcamientos en el 17% de la superficie de la actuación (art. 47 de las Ordenanzas).*
- 3. Calificación como Sistema General de una franja de 20 m. de ancho medidos a partir de la Línea Marítimo-Terrestre, que se destinaría a espacio libre (art. 55 de las Ordenanzas).*
- 4. Categorías de la red viaria urbana (art. 141 de las Ordenanzas).*
- 5. Categorías de los espacios libres (art. 142 de las Ordenanzas).*
- 6. Obligación de destinar a hotel el 35% de la edificabilidad (art. 163,4 de las Ordenanzas).*
- 7. Sistema de Actuación (art. 163,8 de las Ordenanzas).*
- 8. Prohibición de vías en fondo de saco (art. 163,10 de las Ordenanzas).*

La Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias que propone el Cabildo en Amarilla Golf, cambia estos aspectos que quedan recogidos en esta Revisión de la siguiente forma:

- 1. El sector único que constituía la denominada en las Normas como Zona 7 - Turístico-Residencial y que, como tal, fue ordenado por el Plan Parcial Amarilla Golf, queda dividido en dos Sectores, tal como se refleja en el plano correspondiente de esta Modificación.*

El primer Sector abarca el ámbito territorial donde se localiza la problemática existente más las manzanas necesarias para alojar el aprovechamiento de cesión obligatoria que, a petición municipal, se han situado inmediatas a la zona residencial de Las Chafiras, junto con parte del equipamiento de cesión. Estas dos áreas se comunican por la actual vía de acceso, que queda incluida en este primer Sector.

El segundo Sector lo constituye el resto de los terrenos actualmente incluidos en el Plan Parcial. Su eventual desarrollo queda vinculado a la total ejecución del proceso urbanizador del primer Sector.



2. *La fijación por las Normas Subsidiarias vigentes de una superficie mínima de viales y aparcamientos establecida en el 17% de la superficie total de la actuación, da lugar a una superficie de viales que se considera excesiva e innecesaria. La fijación de un estándar de este tipo, relacionado no con la edificabilidad o la población, sino con la superficie de la actuación, resulta inadecuado en casos como éste en que una parte sustancial de la superficie del Plan Parcial está destinada a campo de golf, con la consiguiente reducción de la densidad.*

La utilización de este estándar del 17% tiene un resultado contradictorio con la calidad ambiental buscada en desarrollos turísticos de baja densidad, ya que exige vías de anchura excesiva, propias de ámbitos urbanos.

En consecuencia, se suprime esta exigencia, en las áreas de uso turístico.

3. *La solución propuesta por las Normas vigentes de calificar como Sistema General, destinado a espacio libre, una franja de 20 metros medidos a partir de la Línea Marítimo-Terrestre, es una propuesta interesante de las Normas vigentes. Sin embargo, tal como se ha desarrollado Amarilla Golf, su mantenimiento es imposible. En la actualidad existen edificaciones que ocupan ese espacio y, sobre todo, varios hoyos del campo de golf están colocados sobre él.*

El mantenimiento de esta determinación de las Normas tendría como consecuencia la necesidad de modificar el campo de golf, acortando de manera inadmisibles la longitud de varios hoyos y haciendo desaparecer uno de ellos.

Por añadidura, estos hoyos son precisamente los más atractivos y de mejor calidad ambiental del conjunto.

La propuesta que se hace en esta Modificación Puntual es la de suprimir esta calificación de las Normas vigentes que, por otro lado, no prevén la forma de adquisición pública de ese espacio libre, ni de su realización, ya que, al determinar explícitamente que no forman parte del sistema de espacios libres del Plan Parcial, no los incluye entre los de cesión y urbanización obligatoria.

En la Modificación del Plan Parcial se destinará a espacios libres y de carácter local y, por tanto, de cesión obligatoria, toda la parte de esta franja que aún no está comprometida.



Esta propuesta no puede implicar ninguna alteración de las consecuencias de la aplicación de la Ley de Costas y su Reglamento. Las edificaciones residenciales que ocupen la zona de servidumbre que forma la franja de 20 metros quedaría fuera de ordenación. No obstante, debe quedar claro que todas las determinaciones y estándares del Plan Parcial modificado se hacen tomando como partida la Línea Marítimo-Terrestre en vigor en la fecha de aprobación del Plan Parcial, que es la misma que sigue estándolo en estos momentos.

- 4. Las Normas vigentes establecen siete Categorías para las vías urbanas que van desde las Ramblas hasta los aparcamientos, pasando por otros tipos de vías rodadas y sendas peatonales.*

Algunas de las vías realizadas o posibles en Amarilla Golf coinciden con estas Categorías por lo que se ha estimado conveniente añadir nuevas Categorías en la Modificación Puntual de las Normas par amparar las vías que se prevén en la Modificación del Plan Parcial.

- 5. De igual manera que con el sistema viario, las Normas vigentes establecen una serie de Categorías en las zonas verdes de dominio y uso público.*

Gran parte de los espacios libres públicos establecidos en el Plan Parcial original no pueden ser incluidos en ninguna de estas Categorías, aunque fueron aprobados en su día. Se desarrollan junto a los cauces de los barrancos, y su anchura es de 10 metros en gran parte de su desarrollo.

Resulta inevitable mantener al máximo los espacios libres de ese Plan Parcial a fin de evitar problemas de muy difícil solución en la Modificación que se pretende redactar. Para ello, se añade una nueva Categoría en las Ordenanzas.

- 6. El artículo 163 de las Ordenanzas de las Normas Subsidiarias vigentes regula la Zona 7 - Turístico-Residencial, que coincide con el ámbito del Plan Parcial original. En su apartado 4 - Parámetros Urbanísticos, incluye la siguiente obligación: "Un 35% de la edificabilidad se destinará a hotel, sin que en este porcentaje puedan computarse los aparthoteles o establecimientos similares".*

Con posterioridad a la aprobación del Plan Parcial Amarilla Golf, ha entrado en vigor la Ley 7/1.995, de Ordenación del Turismo de Canarias, la cual, en su artículo 35.1, establece un estándar mínimo de metros cuadrados de solar por plaza alojativa, que deberá oscilar entre 50 y 60 m² por plaza. En el artículo 33.2 se exige que las autorizaciones previas al ejercicio de actividades alojativas en Canarias se adecuarán igualmente a los referidos estándares.



El cumplimiento de ambas condiciones —la de las Normas y la de la Ley de Ordenación del Turismo— harían imposible el disfrute de los aprovechamientos que el Plan Parcial Amarilla Golf atribuye a las parcelas que destinan a hoteles. Esto es así porque la edificabilidad de las parcelas hoteleras es elevada, y no podría autorizarse en ellas la construcción de un hotel sino a costa de renunciar a una parte significativa de su aprovechamiento.

Estas circunstancias no pueden corregirse aumentando la superficie de las parcelas y redistribuyendo su edificabilidad, ya que esta exigiría una importante modificación del Campo de Golf."

- El marco de esta Reordenación (SU-T4) se someterá, además, a los siguientes criterios normativos:

a) En el ámbito del Plan Parcial Amarilla Golf (SU-T4), éste y la presente Revisión 1ª Fase, deberán ser completamente concordantes una vez aprobados ambos definitivamente.

b) La reordenación en el ámbito del Plan Parcial Amarilla Golf no deberá producir una reducción global de los espacios destinados a Sistemas Generales de las Normas Subsidiarias vigentes ni de ninguno de los estándares del Plan Parcial primitivo, de acuerdo con la legislación urbanística aplicable (estándares del Reglamento de Planeamiento). Los Sistemas Generales, dentro del ámbito del Plan Parcial, incorporarán los de la presente Revisión, una vez aprobada definitivamente.

La tipología vial, equipamiento dotacional y reservas de espacios libres, deben ser conforme a las determinaciones del Anexo, y el régimen de usos debe sujetarse a la compatibilidad con el uso turístico, de conformidad a la legislación vigente, todo ello en orden a la plena incorporación de las determinaciones que conforman el expediente de Modificación de las Normas Subsidiarias vigentes tramitado por el Cabildo.

c) Las zonas verdes públicas establecidas en el Documento tramitado por el Cabildo Insular deberán señalarse y cuantificarse individualmente, cediéndose las que aún están libres y sustituyéndose para su cesión, por otras de igual superficie, las ya ocupadas, justificando debidamente el mantenimiento de la superficie originaria total y la conveniencia y adecuación del nuevo emplazamiento. Estas nuevas zonas verdes tendrán carácter normativo incorporado a la presente Revisión, y figurarán en el plano de Ordenación propuesto para el Plan Parcial, dentro del Anejo a la Memoria Justificativa, y en este documento.



- d) El sector ejecutado en parte (SU-T4) deberá corregir las deficiencias de urbanización existentes y se adscribe al mismo como sistema local viano asociado, el tramo completo del acceso al mismo. Este sector podrá compensar parte de su defecto dotacional en Zonas Verdes y Equipamiento, así como de las cesiones obligatorias de aprovechamiento en la zona del primitivo Plan Parcial, lindante con el Suelo Urbano de Las Chafiras, en donde tienen mayor interés público estas cesiones.
- e) En la Gestión de este sector será previo y preceptivo 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 con superficie equivalente en los nuevos emplazamientos propuestos por la Reordenación. De todo ello se levantará la correspondiente acta de ocupación.

Aprobado por el Pleno de esta Corporación
en sesión de 11 NOV. 1999

EL SECRETARIO,



ANEXO II

NORMATIVA APLICABLE A LA REORDENACIÓN DEL PLAN PARCIAL GOLF DEL SUR

- 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 Golf 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 esta 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 público). 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 y preceptivo 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 mate-

realizará con superficie equivalente en los nuevos emplazamientos propuestos por la Reordenación. De todo ello se levantará la correspondiente acta de ocupación.

Aprobado por el Pleno de esta Corporación
en sesión de 11 NOV 1999

EL SECRETARIO,



Aprobado por el Pleno de esta Corporación

en sesión de 11 NOV. 1999

EL SECRETARIO



FICHAS



2Fich.T1

Aprobado por el Pleno de esta Corporación
en sesión de 11 NOV. 1999

EL SECRETARIO,

**NORMAS SUBSIDIARIAS DE ORDENACIÓN URBANA DE SAN MIGUEL FASE I
SECTOR SU T.1**FICHA
Nº 1

CLASE DE SUELO	Urbanizable.
Sistema General asociado	Ninguno.
Sistemas Locales asociados	<p>a).- Los equivalentes a uso terciario en situación primera y con carácter de mínimos públicos requeridos, a efectos de cesión fijada por el Reglamento de Planeamiento.</p> <p>d).- Depuradora, red de riego y colector hasta conexión con la futura Red General Municipal de Saneamiento. Transitoriamente y hasta tanto entre en funcionamiento la Red, se admite el vertido a pozo absorbente de aguas depuradas excedentarias carentes de factores contaminantes, previa autorización de la Administración autonómica competente.</p> <p>c).- Sistema viario de conexión con la red viaria local, de dimensiones adecuadas al tránsito que debe soportar y con las características de conexión requeridas por la Ley de Carreteras de Canarias .</p> <p>d).- Sistema General de borde previsto en las NN SS.</p>
INSTRUMENTO DE ORDENACIÓN	NN SS y Plan Parcial
MEMORIA DE ORDENACIÓN	
Objetivos	<p>a.- Habilitación de suelo apto para urbanizar de uso turístico.</p> <p>b.- El Plan Parcial se desarrollará en dos etapas de cuatro años cada una.</p> <p>c.- El tratamiento de borde del sector deberá ser resuelto mediante soluciones urbanísticas que garanticen la continuidad paisajística y la preservación de los valores naturales presentes, en especial aquellos de relevancia geomorfológica y paisajística.</p> <p>A tal efecto se entienden por valores relevantes y elementos de borde de especial atención los siguientes:</p> <ul style="list-style-type: none">* Continuidad del paisaje inducido por los Campos de Golf.* Borde de vía de acceso a Campos de Golf y carretera de acceso a Los Abrigos.
Planeamiento Parcial	<p>El Plan Parcial del Sector tiene por objeto:</p> <p>a.- Definir, por referencia a la normativa general edificatoria, la particular de aplicación al ámbito del sector.</p> <p>b.- Establecer las bases para el reparto de cargas y beneficios derivados del planeamiento, a través del correspondiente proyecto de Compensación.</p> <p>c.- El Plan Parcial deberá justificar sus determinaciones referentes al sistema viario, con un estudio suficiente de la continuidad de sus elementos y de su adecuado engarce con la red comarcal.</p> <p>d.- La delimitación de polígonos, según el procedimiento establecido en el Reglamento de Gestión, para adecuar el desarrollo del sector a la estrategia de gestión que mejor se acomode a los objetivos de las NNSS.</p> <p>e.- La construcción y plantación de zonas verdes y demás espacios de uso público, incluido las calles, habrá de ser previa o simultánea con la culminación de la edificación en cada fase.</p>



g.- La aplicación precisa de las determinaciones establecidas en las NNSS, relativas a la protección del medio ambiente, mediante su incorporación al Plan de Etapas del Plan Parcial, previa evaluación económica de las mismas.

h.- El Plan Parcial se entenderá como instrumento finalista y operativo, aún a costa de un mayor esfuerzo de elaboración.

i.- La gestión, el volumen edificable, la red viaria, la densidad de población, la infraestructura y la adecuada conexión con el entorno inmediato de actuación, se entenderán a los efectos del apartado anterior, como elementos sustanciales, cuya definición deberá ser precisa y finalista.

j.- La ordenación del Plan Parcial, deberá presentarse a trámite, además de con las determinaciones propias de este tipo de figura de planeamiento, con maqueta a escala no inferior a 1:2.000, expresión fiel de la Normativa Urbanística aplicable a cada parcela.

k.- Se acreditará el cumplimiento en el ámbito del sector, con el contenido y alcance de su objeto y función en el sistema legal de ordenación urbanística, de las determinaciones a las que se refiere el Capítulo III del Decreto 35/1.995 de 24 de febrero por el que se aprueba el Reglamento de Contenido Ambiental de los Instrumentos de Planeamiento y que de forma particularizada se contienen en el anexo correspondiente de la revisión de las NNSS.

l.- La zona de borde entre los actuales usos comerciales e industriales y los futuros desarrollos turísticos, deberá acondicionarse mediante generosos espacios libres ajardinados a fin de garantizar una correcta transición entre ambos usos.

m.- El plan parcial habrá de prever una red de riego, que permita la reutilización de las aguas depuradas en el mantenimiento de la jardinería, zonas verdes, deportivas y espacios libres.

n.- El Plan Parcial deberá prever un programa específico destinado a la limpieza y recuperación de los cauces de barranco incluidos en su ámbito de actuación, que puedan verse afectados por todo tipo de vertidos, en concordancia con las medidas que a tal efecto contiene el Estudio de Contenido Ambiental de las NNSS.

PARÁMETROS DE APROVECHAMIENTO.

Uso Característico

Terciario turístico.

Bases para el cálculo del Aprovechamiento

a.- Superficie del sector: 19,70 Ha . Esta superficie admite un grado de adaptación al entorno de +/- 5 %

b.- Edificabilidad: 0,23 m²/m²s.

c.- Densidad poblacional: 66 plazas/Ha

Usos compatibles

Terciario comercial hasta 750 m² de superficie, categoría 10.8.1 del Art.10.8 de la Normativa Urbanística.

Residencial tipo Ciudad Jardín con un máximo del 10 % de la edificabilidad del Sector

Dotacional de uso público o privado.

Usos prohibidos

Los no señalados como compatibles con el característico.



Tipos edificatorios permitidos

Los tipos edificatorios permitidos serán los siguientes:

a.- Uso turístico:

Villas y Bungalow aislados, agrupaciones no superiores a 30 ud. y libre composición en las condiciones generales y particulares del Título XI.

Edificación abierta de libre composición para usos dotacionales y edificaciones singulares en las condiciones generales y particulares del Título XI.

Tipología vial

Uso Turístico:

a.- Vial rodado de dominio y uso público para acceso a zonas comunes.

b.- Vial peatonal de uso público.

Equipamiento dotacional

Uso turístico:

a.- El previsto en el Reglamento de Planeamiento para usos terciarios complementado con los espacios libres privados de uso comunal, al servicio de las distintas unidades alojativas, repartidos según el siguiente esquema y porcentajes sobre superficie del sector:

a) Sistema de Espacios Libres de dominio y uso público (10%):

- * Jardines.
- * Áreas peatonales.

b) Servicios de interés público y social (4%):

- * Parque Deportivo.
- * Comercial.
- * Social y dotación asistencial.

c) Aparcamientos. Uno por cada 100 m² de edificación

d) Red de itinerarios peatonales.

Condiciones de edificación

a.- Altura máxima de la edificación: 2 pl.

b.- Parcela mínima.

Uso Turístico: En cumplimiento de las determinaciones del del Artículo 35 de la Ley de Ordenación del Turismo de Canarias, la superficie mínima del parcela destinada a uso turístico, habrá de ser igual o mayor de la que resulta de aplicar el estándar de 60 m² de solar neto por plaza alojativa.

Dentro de esta limitación se establece como parcela mínima de uso turístico la superficie de 240 m².

En el expresado cómputo se incluirán cuando se trate de agrupaciones de más de 10 plazas, las zonas libres comunales de dominio privado al servicio de las mencionadas unidades alojativas.

c.- La ocupación edificatoria en parcela neta no superará el 40%

d.- Separación a linderos y retranqueos: Tres (3) metros.

e.- Distancia mínima entre edificaciones: Tres (3) metros dentro de una misma parcela y seis (6) metros en parcelas diferentes.

GESTIÓN Privada.

Sistema de actuación Compensación.

Plazo Formulación del Plan Parcial: Primer Cuatrienio.
Ejecución de la edificación: 50 % en el Primer Cuatrienio. Resto en el Segundo

DATOS ESTADÍSTICOS

Superficie del Sector 19,7 Hectáreas.

Número de Plazas alojativas. 1.300 Plazas

Aprobado por el Pleno de esta Corporación
en sesión de 11 NOV. 1999

EL SECRETARIO,





2Fich.T2

Aprobado por el Pleno de esta Corporación
en sesión de 11 NOV 1999

EL SECRETARIO,

**NORMAS SUBSIDIARIAS DE ORDENACIÓN URBANA DE SAN MIGUEL FASE
SECTOR SU T.2**

FICHA
Nº 2

CLASE DE SUELO	Urbanizable.
Sistema General asociado	Ninguno.
Sistemas Locales asociados	a).- Los equivalentes a uso terciario en situación primera y con carácter de mínimos públicos requeridos, a efectos de cesión fijada por el Reglamento de Planeamiento. d).- Depuradora, red de riego y colector hasta conexión con la futura Red General Municipal de Saneamiento. Transitoriamente y hasta tanto entre en funcionamiento la Red, se admite el vertido a pozo absorbente de aguas depuradas excedentarias carentes de factores contaminantes, previa autorización de la Administración autonómica competente. c).- Sistema viario de conexión con la red viaria local, de dimensiones adecuadas al tránsito que debe soportar y con las características de conexión requeridas por la Ley de Carreteras de Canarias . d).- Sistemas Local y General de borde previsto en las NNSS.
INSTRUMENTO DE ORDENACIÓN	NN SS y Plan Parcial
MEMORIA DE ORDENACIÓN	
Objetivos	a.- Habilitación de suelo urbanizable de usos turístico e industrial-comercial. b.- El Plan Parcial se desarrollará en dos etapas de cuatro años cada una. c.- El tratamiento de borde del sector deberá ser resuelto mediante soluciones urbanísticas que garanticen la continuidad paisajística y la preservación de los valores naturales presentes, en especial aquellos de relevancia geomorfológica y paisajística. A tal efecto se entienden por valores relevantes y elementos de borde de especial atención los siguientes: * Barranquillos situados al Oeste. * Continuidad del paisaje inducido por los Campos de Golf. * Corrección de los aspectos menos amables del Polígono de Las Chafiras mediante soluciones urbanísticas que mejoren la fachada Sur de este Polígono. * Borde de vías de acceso a Campos de Golf.
Planeamiento Parcial	El Plan Parcial del Sector tiene por objeto: a.- Definir, por referencia a la normativa general edificatoria, la particular de aplicación al ámbito del sector. b.- Establecer las bases para el reparto de cargas y beneficios derivados del planeamiento, a través del correspondiente proyecto de Compensación. c.- El Plan Parcial deberá justificar sus determinaciones referentes al sistema viario, con un estudio suficiente de la continuidad de sus elementos y de su adecuado engarce con la red comarcal.

d.- La delimitación de polígonos, según el procedimiento establecido en el Reglamento de Gestión, para adecuar el desarrollo del sector a la estrategia de gestión que mejor se acomode a los objetivos de las NNSS.

e.- La construcción y plantación de zonas verdes y demás espacios de uso público, incluido las calles, habrá de ser previa o simultánea con la culminación de la edificación en cada fase.

g.- La aplicación precisa de las determinaciones establecidas en las NN SS, relativas a la protección del medio ambiente, mediante su incorporación al Plan de Etapas del Plan Parcial, previa evaluación económica de las mismas.

h.- El Plan Parcial se entenderá como instrumento finalista y operativo, aún a costa de un mayor esfuerzo de elaboración.

i.- La gestión, el volumen edificable, la red viaria, la densidad de población, la infraestructura y la adecuada conexión con el entorno inmediato de actuación, se entenderán a los efectos del apartado anterior, como elementos sustanciales, cuya definición deberá ser precisa y finalista. Dentro del cupo global de edificabilidad se admite una oscilación de +/- un 5% entre usos.

j.- La ordenación del Plan Parcial, deberá presentarse a trámite, además de con las determinaciones propias de este tipo de figura de planeamiento, con maqueta a escala no inferior a 1:2.000, expresión fiel de la Normativa Urbanística aplicable a cada parcela.

k.- Se acreditará el cumplimiento en el ámbito del sector, con el contenido y alcance de su objeto y función en el sistema legal de ordenación urbanística, de las determinaciones a las que se refiere el Capítulo III del Decreto 35/1.995 de 24 de febrero por el que se aprueba el Reglamento de Contenido Ambiental de los Instrumentos de Planeamiento y que de forma particularizada se contienen en el anexo correspondiente de la revisión de las NNSS.

l.- La zona de borde entre los actuales usos comerciales e industriales y los futuros desarrollos turísticos, deberá acondicionarse mediante generosos espacios libres ajardinados a fin de garantizar una correcta transición entre ambos usos.

m.- El plan parcial habrá de prever una red de riego, que permita la reutilización de las aguas depuradas en el mantenimiento de la jardinería, zonas verdes, deportivas y espacios libres.

n.- El Plan Parcial deberá prever un programa específico destinado a la limpieza y recuperación de los cauces de barranco incluidos en su ámbito de actuación, que puedan verse afectados por todo tipo de vertidos, en concordancia con las medidas que a tal efecto contiene el Estudio de Contenido Ambiental de las NN SS.

PARÁMETROS DE APROVECHAMIENTO.

Usos Característicos

Terciario turístico e Industrial-comercial, repartidos de conformidad con los siguientes porcentajes, referidos a la superficie total del sector y con un margen de oscilación tolerada entre ámbos de +/- 5%:

a) Uso turístico: 82 %

b) Uso Industrial-comercial: 18 %

La zona asignada para este uso, será la colindante con el actual Polígono de Las Chafiras.



2Fich.T2

Aprobado por el Pleno de esta Corporación
en sesión de 11 NOV. 1999

EL SECRETARIO,

Dentro de ella, se dispondrá una zona de uso exclusivo comercial que deberá corresponder como mínimo al 40 % y que se dispondrá conformando la fachada Sur, de forma que actúe como elemento de transición entre usos industriales y turísticos.

Bases para el cálculo del Aprovechamiento

a.- Superficie del sector: 55,48 Ha. Esta superficie admite un grado de adaptación al entorno de +/- 5 %

b.- Edificabilidad: 0,23 m²/m²s para uso turístico y 0,45 m²/m² para uso Industrial-comercial.

c.- Densidad poblacional:

Uso Industrial-comercial: La imprescindible para labores de vigilancia a razón de cuatro habitantes por establecimiento, con un máximo del 5 % de la edificabilidad total.

Uso Turístico: 66 plazas / Ha

Usos compatibles

Terciario comercial hasta 1.000 m² de superficie, categoría 10.8.1 del Art.10.8 de la Normativa Urbanística.

Residencial tipo Ciudad Jardín con un máximo del 10 % de la edificabilidad del Sector

Residencial anexo a instalaciones industriales y comerciales, para labores de vigilancia.

Oficinas y espectáculos

Hotelero

Dotacional de uso público o privado.

Usos prohibidos

Los no señalados como compatibles.

Tipos edificatorios permitidos

Los tipos edificatorios permitidos serán para cada uso los siguientes:

a.- Uso turístico:

Villas y Bungalow aislados, agrupaciones no superiores a 30 ud. y libre composición en las condiciones generales y particulares del Título XI.

Edificación abierta de libre composición para usos dotacionales y edificaciones singulares en las condiciones generales y particulares del Título XI.

b.- Uso industrial-comercial.

Edificación abierta en las condiciones generales y particulares del Título XI.

Tipología vial

Uso Industrial-comercial: Red viaria convencional, análoga a la preexistente.

Uso Turístico:

a.- Viario rodado de dominio y uso público para acceso a parcela de uso turístico integrado por el Sistema Local de Acceso al Sector (Rotonda) y viario rodado de dominio privado y uso al público para acceso a zonas comunes y aparcamientos centralizados y servicios públicos de policía, ambulancias, bomberos y similares.

b.- Viario rodado y peatonal de uso restringido para transporte público interior al servicio exclusivo de la urbanización y vehículos de servicios públicos, de policía, ambulancias, bomberos y similares.

c.- Viario peatonal de dominio privado y uso público.

Equipamiento dotacional

Uso Industrial -comercial: El previsto en el reglamento de Planeamiento para uso industrial relativos a:

a) Sistema de Espacios Libres de dominio y uso público (10%).

b) Servicios de Interés Público y Social (4%).

c) Aparcamientos. Uno por cada 100 m² de edificación

Uso turístico:

a.- El previsto en el Reglamento de Planeamiento para usos terciarios complementado con los espacios libres privados de uso comunal, al servicio de las distintas unidades alojativas, repartidos según el siguiente esquema y porcentajes sobre superficie del sector:

a) Sistema de Espacios Libres de dominio y uso público (10%):

* Jardines.

* Áreas peatonales.

b) Servicios de Interés Público y Social (4%):

* Parque Deportivo.

* Comercial.

* Social y dotación asistencial.

c) Aparcamientos. Uno por cada 100 m² de edificación

d) Red de itinerarios peatonales.

e) Espacios libres privados de uso comunal, en la cuantía que resulte del Plan Parcial.

Condiciones de edificación

a.- Altura máxima de la edificación:

Uso Industrial-comercial: 3 plantas y/o 9m

Uso Turístico: 2 plantas como norma y 3 plantas para edificios singulares y dotacionales.

b.- Parcela mínima.

Uso Industrial-comercial: Quinientos (500) metros cuadrados.

Uso Turístico: En cumplimiento de las determinaciones del del Artículo 35 de la Ley de Ordenación del Turismo de Canarias, la superficie mínima del parcela destinada a uso turístico, habrá de ser igual o mayor de la que resulta de aplicar el estándar de 60 m² de solar neto por plaza alojativa.

Dentro de esta limitación se establece como parcela mínima de uso turístico la superficie de 240 m².

En el expresado cómputo se incluirán cuando se trate de agrupaciones de más de 10 plazas, las zonas libres comunales de dominio privado al servicio de las mencionadas unidades alojativas.

c.- La ocupación edificatoria en parcela neta no superará el 40% en uso turístico y el 70 % en uso terciario industrial-comercial.

d.- Separación a linderos y retranqueos: Tres (3) metros en uso turístico y 5 (m) en uso industrial-comercial.

e.- Distancia mínima entre edificaciones: Tres (3) metros en uso turístico dentro de una misma parcela y seis (6) metros en parcelas diferentes.

Diez (10) metros para uso industrial-comercial.

GESTIÓN

Privada con las obligaciones derivadas de la iniciativa y colaboración particular previstas en el Art.52 de la LS 1.976.

Sistema de actuación

Compensación.

Plazo

Formulación del Plan Parcial: Primer Cuatrienio.
Ejecución de la edificación: 50 % en el Primer Cuatrienio. Resto en el Segundo

DATOS ESTADÍSTICOS

Superficie del Sector

55,48Hectáreas.

Número de plazas alojativas.

3.091 Plazas

Número de habitantes

76 hab en uso Industrial-comercial

Aprobado por el Pleno de esta Corporación
en sesión de 11 NOV. 1999
EL SECRETARIO,





2Fich.T3

Aprobado por el Pleno de esta Corporación
en sesión de 11 NOV. 1999

EL SECRETARIO,

**NORMAS SUBSIDIARIAS DE ORDENACIÓN URBANA DE SAN MIGUEL FASE I
SECTOR SU T.3**

FICHA
Nº 3

CLASE DE SUELO	Urbanizable.
Sistema General asociado	Ninguno.
Sistemas Locales asociados	<p>a).- Los equivalentes a uso terciario en situación primera y con carácter de mínimos públicos requeridos, a efectos de cesión fijada por el Reglamento de Planeamiento.</p> <p>d).- Depuradora, red de riego y colector hasta conexión con la futura Red General Municipal de Saneamiento. Transitoriamente y hasta tanto entre en funcionamiento la Red, se admite el vertido a pozo absorbente de aguas depuradas excedentarias carentes de factores contaminantes, previa autorización de la Administración autonómica competente.</p> <p>c).- Sistema viario de conexión con la red viaria local, de dimensiones adecuadas al tránsito que debe soportar y con las características de conexión requeridas por la Ley de Carreteras de Canarias y conexión con el Sector SU T5 previsto en las NN SS.</p>
INSTRUMENTO DE ORDENACIÓN	NN SS y Plan Parcial
MEMORIA DE ORDENACIÓN	
Objetivos	<p>a.- Habilitación de suelo apto para urbanizar de uso turístico.</p> <p>b.- El Plan Parcial se desarrollará en dos etapas de cuatro años cada una.</p> <p>c.- El tratamiento de borde del sector deberá ser resuelto mediante soluciones urbanísticas que garanticen la continuidad paisajística y la preservación de los valores naturales presentes, en especial aquellos de relevancia geomorfológica y paisajística.</p> <p>A tal efecto se entienden por valores relevantes y elementos de borde de especial atención los siguientes:</p> <ul style="list-style-type: none">* Barrancos de Los Erales y Archiles.* Montaña de Los Erales.* Continuidad del paisaje inducido por los Campos de Golf.
Planeamiento Parcial	<p>El Plan Parcial del Sector tiene por objeto:</p> <p>a.- Definir, por referencia a la normativa general edificatoria, la particular de aplicación al ámbito del sector.</p> <p>b.- Establecer las bases para el reparto de cargas y beneficios derivados del planeamiento, a través del correspondiente proyecto de Compensación.</p> <p>c.- El Plan Parcial deberá justificar sus determinaciones referentes al sistema viario, con un estudio suficiente de la continuidad de sus elementos y de su adecuado engarce con la red comarcal.</p> <p>d.- La delimitación de polígonos, según el procedimiento establecido en el Reglamento de Gestión, para adecuar el desarrollo del sector a la estrategia de gestión que mejor se acomode a los objetivos de las NNSS.</p>

- e.- La construcción y plantación de zonas verdes y demás espacios de uso público, incluido las calles, habrá de ser previa o simultánea con la culminación de la edificación en cada fase.
- g.- La aplicación precisa de las determinaciones establecidas en las NN SS, relativas a la protección del medio ambiente, mediante su incorporación al Plan de Etapas del Plan Parcial, previa evaluación económica de las mismas.
- h.- El Plan Parcial se entenderá como instrumento finalista y operativo, aún a costa de un mayor esfuerzo de elaboración.
- i.- La gestión, el volumen edificable, la red viaria, la densidad de población, la infraestructura y la adecuada conexión con el entorno inmediato de actuación, se entenderán a los efectos del apartado anterior, como elementos sustanciales, cuya definición deberá ser precisa y finalista.
- j.- La ordenación del Plan Parcial, deberá presentarse a trámite, además de con las determinaciones propias de este tipo de figura de planeamiento, con maqueta a escala no inferior a 1:2.000, expresión fiel de la Normativa Urbanística aplicable a cada parcela.
- k.- Se acreditará el cumplimiento en el ámbito del sector, con el contenido y alcance de su objeto y función en el sistema legal de ordenación urbanística, de las determinaciones a las que se refiere el Capítulo III del Decreto 35/1.995 de 24 de febrero por el que se aprueba el Reglamento de Contenido Ambiental de los Instrumentos de Planeamiento y que de forma particularizada se contienen en el anexo correspondiente de la revisión de las NNSS.
- l.- La zona de borde entre los actuales usos comerciales e industriales y los futuros desarrollos turísticos, deberá acondicionarse mediante generosos espacios libres ajardinados a fin de garantizar una correcta transición entre ambos usos.
- m.- El plan parcial habrá de prever una red de riego, que permita la reutilización de las aguas depuradas en el mantenimiento de la jardinería, zonas verdes, deportivas y espacios libres.
- n.- El Plan Parcial deberá prever un programa específico destinado a la limpieza y recuperación de los cauces de barranco incluidos en su ámbito de actuación, que puedan verse afectados por todo tipo de vertidos, en concordancia con las medidas que a tal efecto contiene el Estudio de Contenido Ambiental de las NN SS.

**PARÁMETROS DE
APROVECHAMIENTO.**

Uso Característico

Terciario turístico.

**Bases para el cálculo del
Aprovechamiento**

a.- Superficie del sector: 26,04 Ha . Esta superficie admite un grado de adaptación al entorno de +/- 5 %

b.- Edificabilidad: 0,23 m²/m²s.

c.- Densidad poblacional: 66 plazas/Ha

Usos compatibles

Terciario comercial hasta 750 m² de superficie, categoría 10.8.1 del Art.10.8 de la Normativa Urbanística.

Dotacional de uso público o privado.



2Fich.T3

Aprobado por el Pleno de esta Corporación
en sesión de 11 NOV. 1999

EL SECRETARIO,

Usos prohibidos

Los no señalados como compatibles con el característico.

Tipos edificatorios permitidos

Los tipos edificatorios permitidos serán los siguientes:

a.- Uso turístico:

Villas y Bungalow aislados, agrupaciones no superiores a 30 ud. y libre composición en las condiciones generales y particulares del Título XI.

Edificación abierta de libre composición para usos dotacionales y edificaciones singulares en las condiciones generales y particulares del Título XI.

Tipología vial

Uso Turístico:

a.- Vial rodado de dominio y uso público para acceso a zonas comunes.

b.- Vial peatonal de uso público.

Equipamiento dotacional

Uso turístico:

a.- El previsto en el Reglamento de Planeamiento para usos terciarios complementado con los espacios libres privados de uso comunal, al servicio de las distintas unidades alojativas, repartidos según el siguiente esquema y porcentajes sobre superficie del sector:

a) Sistema de Espacios Libres de dominio y uso público (10%):

- * Jardines.
- * Áreas peatonales.

b) Servicios de interés público y social (4%):

- * Parque Deportivo.
- * Comercial.
- * Social y dotación asistencial.

c) Aparcamientos. Uno por cada 100 m² de edificación

d) Red de itinerarios peatonales.

Condiciones de edificación

a.- Altura máxima de la edificación: 2 pl.

b.- Parcela mínima.

Uso Turístico: En cumplimiento de las determinaciones del del Artículo 35 de la Ley de Ordenación del Turismo de Canarias, la superficie mínima del parcela destinada a uso turístico, habrá de ser igual o mayor de la que resulta de aplicar el estándar de 60 m² de solar neto por plaza alojativa.

Dentro de esta limitación se establece como parcela mínima de uso turístico la superficie de 240 m².

En el expresado cómputo se incluirán cuando se trate de agrupaciones de más de 10 plazas, las zonas libres comunales de dominio privado al servicio de las mencionadas unidades alojativas.

c.- La ocupación edificatoria en parcela neta no superará el 40%

d.- Separación a linderos y retranqueos: Tres (3) metros.

e.- Distancia mínima entre edificaciones: Tres (3) metros dentro de una misma parcela y seis (6) metros en parcelas diferentes.

GESTIÓN Privada con las obligaciones derivadas de la iniciativa y colaboración particular previstas en el Art.52 de la LS 1.976.

Sistema de actuación Compensación.

Plazo Formulación del Plan Parcial: según Convenio.
Ejecución de la edificación: 50 % en el Primer Cuatrienio. Resto en el Segundo

DATOS ESTADÍSTICOS

Superficie del Sector 26,04 Hectáreas.

Número de Plazas alojativas. 1.719 Plazas

Aprobado por el Pleno de esta Corporación
en sesión de _____

EL SECRETARIO,





NORMAS SUBSIDIARIAS DE ORDENACIÓN URBANA DE SAN MIGUEL FASE I SECTOR SU R.1	FICHA Nº 4
--	-----------------------

CLASE DE SUELO	Urbanizable.
Sistema General asociado	Ninguno.
Sistemas Locales asociados	<p>a).- Los equivalentes a uso residencial y con carácter de mínimos públicos requeridos, a efectos de cesión fijada por el Reglamento de Planeamiento.</p> <p>b).- Colector hasta conexión con la futura Red General Municipal de Saneamiento. Transitoriamente y hasta tanto entre en funcionamiento la Red, se admite el vertido no contaminante a pozo previa decantación en fosa séptica.</p> <p>c).- Sistema viario de conexión con la red viaria local, de dimensiones adecuadas al tránsito que debe soportar y con las características de conexión requeridas por la Ley de Carreteras de Canarias .</p>
INSTRUMENTO DE ORDENACIÓN	NN SS y Plan Parcial
MEMORIA DE ORDENACIÓN	
Objetivos	<p>a.- Habilitación de suelo urbanizable de uso residencial.</p> <p>b.- El Plan Parcial se desarrollará en dos etapas de cuatro años cada una.</p> <p>c.- El tratamiento de borde del sector deberá ser resuelto mediante soluciones urbanísticas que garanticen la continuidad paisajística y la preservación de los valores naturales presentes, en especial aquellos de relevancia geomorfológica y paisajística.</p> <p>A tal efecto se entienden por valores relevantes y elementos de borde de especial atención los siguientes:</p> <p>* Barrancos de Los Erales. * Montaña de Los Erales.</p>
Planeamiento Parcial	<p>El Plan Parcial del Sector tiene por objeto:</p> <p>a.- Definir, por referencia a la normativa general edificatoria, la particular de aplicación al ámbito del sector.</p> <p>b.- Establecer las bases para el reparto de cargas y beneficios derivados del planeamiento, a través del correspondiente proyecto de Compensación.</p> <p>c.- El Plan Parcial deberá justificar sus determinaciones referentes al sistema viario, con un estudio suficiente de la continuidad de sus elementos y de su adecuado engarce con la red comarcal.</p> <p>d.- La delimitación de polígonos, según el procedimiento establecido en el Reglamento de Gestión, para adecuar el desarrollo del sector a la estrategia de gestión que mejor se acomode a los objetivos de las NNSS.</p> <p>e.- La construcción y plantación de zonas verdes y demás espacios de uso público, incluido las calles, habrá de ser previa o simultánea con la culminación de la edificación en cada fase.</p>



2fichar1

Aprobado por el Pleno de esta Corporación

en sesión de 11 NOV. 1989

EL SECRETARIO,

g.- La aplicación precisa de las determinaciones establecidas en las NNSS, relativas a la protección del medio ambiente, mediante su incorporación al Plan de Etapas del Plan Parcial, previa evaluación económica de las mismas.

h.- El Plan Parcial se entenderá como instrumento finalista y operativo, aún a costa de un mayor esfuerzo de elaboración.

i.- La gestión, el volumen edificable, la red viaria, la densidad de población, la infraestructura y la adecuada conexión con el entorno inmediato de actuación, se entenderán a los efectos del apartado anterior, como elementos sustanciales, cuya definición deberá ser precisa y finalista.

j.- La ordenación del Plan Parcial, deberá presentarse a trámite, además de con las determinaciones propias de este tipo de figura de planeamiento, con maqueta a escala no inferior a 1:2.000, expresión fiel de la Normativa Urbanística aplicable a cada parcela.

k.- Se acreditará el cumplimiento en el ámbito del sector, con el contenido y alcance de su objeto y función en el sistema legal de ordenación urbanística, de las determinaciones a las que se refiere el Capítulo III del Decreto 35/1.995 de 24 de febrero por el que se aprueba el Reglamento de Contenido Ambiental de los Instrumentos de Planeamiento y que de forma particularizada se contienen en el anexo correspondiente de la revisión de las NNSS.

l.- El Plan Parcial deberá prever un programa específico destinado a la limpieza y recuperación de los cauces de barranco incluidos en su ámbito de actuación, que puedan verse afectados por todo tipo de vertidos, en concordancia con las medidas que a tal efecto contiene el Estudio de Contenido Ambiental de las NNSS.

PARÁMETROS DE APROVECHAMIENTO.

Uso Característico

Residencial.

Bases para el cálculo del Aprovechamiento

a.- Superficie del sector: 10,52 Ha. Esta superficie admite un grado de adaptación al entorno de +/- 5 %

b.- Edificabilidad: 0,75 m²/m²s.

c.- Densidad poblacional: 60 viviendas/ha

Usos compatibles

Terciario comercial hasta 750 m² de superficie, categoría 10.8.1 del Art.10.8 de la Normativa Urbanística.

Dotacional de uso público o privado.

Usos prohibidos

Los no señalados como compatibles con el característico.

Tipos edificatorios permitidos

Los tipos edificatorios permitidos serán los siguientes:

Vivienda unifamiliar aislada y adosada, alineada a vial, según establezca el Plan Parcial en las condiciones generales y particulares del Título XI.

Edificación abierta para usos dotacionales y edificaciones singulares. en las condiciones generales y particulares del Título XI.

En todos los supuestos tipológicos, será obligada la implantación de jardín delantero de ancho mínimo de tres metros y 50 % de superficie vegetal.

Tipología vial

Viaro rodado de tipo convencional.

Equipamiento dotacional El previsto en el Reglamento de Planeamiento para uso residencial.

Condiciones de edificación

- a.- Altura máxima de la edificación: 2 pl y 8 m (sobre terreno circundante) en coronación de elementos auxiliares, con el fin de evitar interferencias visuales sobre el Alineamiento de conos volcánicos de Guargacho, desde los corredores viarios colindantes.
- b.- Parcela mínima: a definir por el Plan Parcial.
- c.- Ocupación: A definir por el Plan Parcial en condiciones que posibiliten la existencia de jardín delantero.
- d.- Separación a linderos y retranqueos: Tres (3) metros.
- e.- Distancia mínima entre edificaciones: A definir por el Plan Parcial.

GESTIÓN Privada con las obligaciones derivadas de la iniciativa y colaboración particular previstas en el Art.52 de la LS 1.976.

Sistema de actuación Compensación.

Plazo Formulación del Plan Parcial: 1º Cuatrienio.

DATOS ESTADÍSTICOS

Superficie del Sector 10,52 Hectáreas.

Número de habitantes. 2.524 Ud

Aprobado por el Pleno de esta Corporación
en sesión de 11 NOV. 1999

EL SECRETARIO,





2ficha9

Aprobado por el Plano de esta Corporación
en sesión de 11 NOV. 1999

EL SECRETARIO,

**NORMAS SUBSIDIARIAS DE ORDENACION URBANA DE SAN MIGUEL FASE I
SUELO URBANIZABLE EN REGIMEN TRANSITORIO**

FICHA
Nº 14

CLASE DE SUELO

Se incluye en esta categoría de suelo, aquellos sectores clasificados por las NNSS que se revisan y que por disponer de planeamiento de desarrollo aprobado se encuentran en curso de ejecución o en la fase inmediatamente anterior.

Dichos sectores son los siguientes:

a) Uso Turístico:

- * Amarilla Golf.
- * San Blas.

En esta revisión de las NNSS, el primitivo sector de Amarilla Golf se desdobra en dos sectores, Amarilla Golf I SU T.4, correspondiente a la zona actualmente en desarrollo y Amarilla Golf II SU T.5, correspondiente a la zona Norte que aún no ha iniciado su desarrollo y cuyas determinaciones de ordenación se relacionan en el Anexo I de estas Normas.

Dicha división se efectúa de conformidad con los criterios de revisión que respecto al primitivo Plan Parcial, han acordado la Administración municipal y el Cabildo Insular como consecuencia de la subrogación competencial acordada por ambas administraciones.

b) Uso Residencial:

- * El Lomo. Su avanzado estado de ejecución hace prever su inmediata incorporación al Suelo Urbano de régimen transitorio.

Sistema General asociado

Ninguno

Sistemas Locales asociados

Los contenidos en cada uno de los Planes Parciales aprobados, además del que estas NNSS ascriben al Sector Amarilla Golf I como Sistema Local de Acceso de conexión con el suelo urbano de Las Chafiras. Su trazado tendrá a todos los efectos carácter indicativo y por tanto susceptible de variaciones no sustanciales, si éstas son requeridas y justificadas por el planeamiento de desarrollo del Sector SU T.5. En ningún caso, tales variaciones podrán suponer una merma de las condiciones de vialidad que al respecto establezca la revisión del primitivo Plan Parcial de Amarilla Golf, en desarrollo de las previsiones de estas NNSS.

La vinculación de este Sistema al Sector SU.T4 se limita a la traza del mismo que discurre a través ámbitos de suelo urbanizable.

A efectos de estándares de Interés Público y Social, se entenderá con carácter general en uso terciario como de uso y dominio público mínimo requerido, al menos el 2% del porcentaje total requerido por el Reglamento de Planeamiento para dichas dotaciones.

**INSTRUMENTO DE
ORDENACIÓN**

El Plan Parcial correspondiente a cada sector.

El nuevo sector Amarilla Golf II, deberá ser formulado de conformidad con las especificaciones que se establecen para el mismo en la Ficha nº 14 Anexo de las presentes NNSS.



2ficha9

Aprobado por el Pleno de esta Corporación
en sesión de 11 NOV. 1999

EL SECRETARIO,

Por lo que se refiere a Amarilla Golf I, el Cabildo Insular, de conformidad con el Ayuntamiento, ha iniciado el trámite para su adecuación en cuanto a completar el Sistema Local de Espacios Libres y demás cesiones obligatorias a las exigencias del Reglamento de Planeamiento y culminar las obras de urbanización pendientes.

Tales adecuaciones, en lo que respecta al Sistema Local de Espacios Libres se recogen íntegramente en la presente Revisión, en el Anexo Nº 1 de las Normas que recoge el punto 5 de la Memoria justificativa.

MEMORIA DE ORDENACIÓN

Objetivos y criterios de ordenación

Los contenidos en los planes parciales correspondientes.

Será de aplicación a los sectores colindantes con la costa, los siguientes Artículos de la vigente Ley de Costas:

- * Los usos en servidumbre de protección estarán a lo descrito en los art. 24 y 25.
- * La servidumbre de tránsito según art. 27
- * La zona de influencia según art. 30
- * Las instalaciones de tratamiento de aguas residuales según art 44.6
- * Las instalaciones y construcciones existentes en D.P y SPA, estarán a lo establecido en la Disposición transitoria 4ª.
- * Los usos y actuaciones que se proyecten en la zona de DP precisarán la autorización o concesión correspondiente prevista en la Ley de Costas.

PARÁMETROS DE APROVECHAMIENTO.

Uso Característico

Los contenidos en los planes parciales correspondientes y revisiones en su caso.

Aprovechamiento

Los contenidos en los planes parciales correspondientes y revisiones en su caso.

Usos compatibles

Los contenidos en los planes parciales correspondientes y revisiones en su caso.

Usos prohibidos

Los contenidos en los planes parciales correspondientes y revisiones en su caso.

Tipos edificatorios permitidos

Los contenidos en los planes parciales correspondientes y revisiones en su caso.

Tipología vial

Los contenidos en los planes parciales correspondientes y revisiones en su caso.

Equipamiento dotacional

Los contenidos en los planes parciales correspondientes y revisiones en su caso.

Condiciones de edificación

Los contenidos en los planes parciales correspondientes y revisiones en su caso.

GESTIÓN

Amarilla Golf II, San Blas y el Monte: Privada con las obligaciones derivadas de la iniciativa y colaboración particular previstas en el Art. 52 de la LS 1.976, sin perjuicio de lo previsto en la Ficha 14 Anexo para el caso de Amarilla Golf II.

Amarilla Golf I: Pública.

Sistema de actuación

Los contenidos en los planes parciales correspondientes, con la excepción del primitivo sector de Amarilla Golf, que queda en la forma siguiente:

- a) Amarilla Golf I: cooperación.
- b) Amarilla Golf II: compensación, en los términos previsto en Ficha 14 Anexo.

Plazo

Los establecidos en los planes parciales correspondientes.

DATOS ESTADÍSTICOS

Superficie	a) Uso Turístico:	
	* Amarilla Golf I:	117,2 Ha
	* Amarilla Golf II.	76,28 Ha
	* San Blas.	12,12 Ha
Número de plazas alojativas.	b) Uso Residencial:	
	* El Lomo.	7,6 Ha
	a) Uso Turístico:	
	* Amarilla Golf I:	7.735 Plazas (*)
* Amarilla Golf II.	5.034 Plazas(*)	
* San Blas.	1.424 Plazas	
	b) Uso Residencial:	
* El Lomo.	2.280 Hab.	

(*) El planeamiento parcial que desarrolla el primitivo sector de Amarilla Golf, así como la revisión acometida por el Cabildo Insular no establece de manera diferenciada la capacidad de los usos turístico y residencial, por lo que las cifras consignadas de plazas turísticas habrán de entenderse como máximas.

Aprobado por el Pleno de esta Corporación
 en sesión de 11 NOV. 1999
 EL SECRETARIO.





2ficha10

Aprobado por el Pleno de esta Corporación
en sesión de **11 NOV. 1999**

EL SECRETARIO,

**NORMAS SUBSIDIARIAS DE ORDENACIÓN URBANA DE SAN MIGUEL FASE I
SUELO URBANIZABLE EN REGIMEN TRANSITORIO. ANEXO I
SECTOR AMARILLA GOLF II.**

FICHA
Nº 14
anexo

CLASE DE SUELO	Urbanizable.
Sistema General asociado	Ninguno.
Sistemas Locales asociados	a).- Los equivalentes a uso terciario en situación primera y con carácter de mínimos públicos requeridos, a efectos de cesión fijada por el Reglamento de Planeamiento. d).- Depuradora, red de riego y colector hasta conexión con la futura Red General Municipal de Saneamiento. Transitoriamente y hasta tanto entre en funcionamiento la Red, se admite el vertido a pozo absorbente de aguas depuradas excedentarias carentes de factores contaminantes, previa autorización de la Administración autonómica competente. c).- Sistema viario de conexión con la red viaria local, de dimensiones adecuadas al tránsito que debe soportar y con las características de conexión requeridas por la Ley de Carreteras de Canarias. Sección mínima 18 m.
INSTRUMENTO DE ORDENACIÓN	NN SS y Plan Parcial
MEMORIA DE ORDENACIÓN	
Objetivos	a.- Habilitación de suelo apto para urbanizar de uso turístico. b.- El Plan Parcial se desarrollará en dos etapas de cuatro años cada una. c.- El tratamiento de borde del sector deberá ser resuelto mediante soluciones urbanísticas que garanticen la continuidad paisajística y la preservación de los valores naturales presentes, en especial aquellos de relevancia geomorfológica y paisajística. A tal efecto se entienden por valores relevantes y elementos de borde de especial atención los siguientes: * Barrancos de Los Erales y Archiles. * Montaña de Los Erales. * Continuidad del paisaje inducido por los Campos de Golf.
Planeamiento Parcial	El Plan Parcial del Sector tiene por objeto: a.- Definir, por referencia a la normativa general edificatoria, la particular de aplicación al ámbito del sector. b.- Establecer las bases para el reparto de cargas y beneficios derivados del planeamiento, a través del correspondiente proyecto de Compensación. c.- El Plan Parcial deberá justificar sus determinaciones referentes al sistema viario, con un estudio suficiente de la continuidad de sus elementos y de su adecuado engarce con la red comarcal. d.- La delimitación de polígonos, según el procedimiento establecido en el Reglamento de Gestión, para adecuar el desarrollo del sector a la estrategia de gestión que mejor se acomode a los objetivos de las NNSS.



e.- La construcción y plantación de zonas verdes y demás espacios de uso público, incluido las calles, habrá de ser previa o simultánea con la culminación de la edificación en cada fase.

g.- La aplicación precisa de las determinaciones establecidas en las NN SS, relativas a la protección del medio ambiente, mediante su incorporación al Plan de Etapas del Plan Parcial, previa evaluación económica de las mismas.

h.- El Plan Parcial se entenderá como instrumento finalista y operativo, aún a costa de un mayor esfuerzo de elaboración.

i.- La gestión, el volumen edificable, la red viaria, la densidad de población, la infraestructura y la adecuada conexión con el entorno inmediato de actuación, se entenderán a los efectos del apartado anterior, como elementos sustanciales, cuya definición deberá ser precisa y finalista.

j.- La ordenación del Plan Parcial, deberá presentarse a trámite, además de con las determinaciones propias de este tipo de figura de planeamiento, con maqueta a escala no inferior a 1:2.000, expresión fiel de la Normativa Urbanística aplicable a cada parcela.

k.- Se acreditará el cumplimiento en el ámbito del sector, con el contenido y alcance de su objeto y función en el sistema legal de ordenación urbanística, de las determinaciones a las que se refiere el Capítulo III del Decreto 35/1.995 de 24 de febrero por el que se aprueba el Reglamento de Contenido Ambiental de los Instrumentos de Planeamiento y que de forma particularizada se contienen en el anexo correspondiente de la revisión de las NNSS.

l.- El Plan Parcial deberá prever un programa específico destinado a la limpieza y recuperación de los cauces de barranco incluidos en su ámbito de actuación, que puedan verse afectados por todo tipo de vertidos, en concordancia con las medidas que a tal efecto contiene el Estudio de Contenido Ambiental de las NN SS.

PARÁMETROS DE APROVECHAMIENTO.

Uso Característico

Terciario turístico.

Bases para el cálculo del Aprovechamiento

a.- Superficie del sector: 76,5 Ha . Esta superficie admite un grado de adaptación al entorno de +/- 5 %

b.- Edificabilidad: 0,23 m²/m²s.

c.- Densidad poblacional: 66 plazas/Ha

Usos compatibles

Terciario comercial hasta 750 m² de superficie de venta, categoría 10.8.1 del Art.10.8 de la Normativa Urbanística.

Residencial tipo Ciudad Jardín hasta un 10 %

Turístico Hotelero.

Dotacional de uso público o privado.

Usos prohibidos

Los no señalados como compatibles con el característico.



Tipos edificatorios permitidos

Los tipos edificatorios permitidos serán los siguientes:

a.- Uso turístico:

Villas y Bungalow aislados, agrupaciones no superiores a 30 ud. y libre composición en las condiciones generales y particulares del Título XI.

Edificación abierta de libre composición para usos dotacionales y edificaciones singulares en las condiciones generales y particulares del Título XI.

Tipología vial

Uso Turístico:

a.- Viario rodado de dominio y uso público para acceso a zonas comunes.

b.- Viario peatonal de uso público.

Equipamiento dotacional

Uso turístico:

a.- El previsto en el Reglamento de Planeamiento para usos terciarios complementado con los espacios libres privados de uso comunal, al servicio de las distintas unidades alojativas, repartidos según el siguiente esquema y porcentajes sobre superficie del sector:

a) Sistema de Espacios Libres de dominio y uso público (10%):

- * Jardines.
- * Áreas peatonales.

b) Servicios de interés público y social (4%):

- * Parque Deportivo.
- * Comercial.
- * Social y dotación asistencial.

c) Aparcamientos. Uno por cada 100 m² de edificación

d) Red de itinerarios peatonales.

Condiciones de edificación

a.- Altura máxima de la edificación: 3 pl.

b.- Parcela mínima.

Uso Turístico: En cumplimiento de las determinaciones del del Artículo 35 de la Ley de Ordenación del Turismo de Canarias, la superficie mínima del parcela destinada a uso turístico, habrá de ser igual o mayor de la que resulta de aplicar el estándar de 60 m² de solar neto por plaza alojativa.

Dentro de esta limitación se establece como parcela mínima de uso turístico la superficie de 240 m².

En el expresado cómputo se incluirán cuando se trate de agrupaciones de más de 10 plazas, las zonas libres comunales de dominio privado al servicio de las mencionadas unidades alojativas.

c.- La ocupación edificatoria en parcela neta no superará el 40%

d.- Separación a linderos y retranqueos: Tres (3) metros.

e.- Distancia mínima entre edificaciones: Seis (6) metros.

GESTIÓN Privada con las obligaciones derivadas de la iniciativa y colaboración particular previstas en el Art.52 de la LS 1.976.

Sistema de actuación Compensación.

Plazo Formulación del Plan Parcial: según acuerdo de revisión del Cabildo Insular.
Ejecución de la edificación: 50 % en el Primer Cuatrienio. Resto en el Segundo

DATOS ESTADÍSTICOS

Superficie del Sector 76,28 Hectáreas.

Número de Ud. alojativas. 5.034 Plazas.

Aprobado por el Pleno de esta Corporación
en sesión de 11 NOV. 1999

EL SECRETARIO,



CUADRO RESUMEN DE SUPERFICIES Y POBLACION DE LA REVISIÓN NORMAS SUBSIDIARIAS DEL MUNICIPIO DE SAN MIGUEL FASE I

Ambito Considerado	Suelo Urbano						Suelo Urbanizable						TOTAL MUNICIPIO				
	SU edificación directa			SU Resultante de PP			SU			Total S. Urbanizable			Suelo clasif	Capac. poblac.	S.G.E.L.	Nº de alojamientos turísticos	
	Suelo clasif.	Capac. poblac.	S.G.E.L.	Suelo clasif	Capac. poblac.	S.G.E.L.	Suelo clasif	Capac. poblac.	S.G.E.L.	Suelo clasif	Capac. poblac.	S.G.E.L.					
Guargacho	11,20	3.360	1,32	11,20	3.360	1,32											
El Gorón	3,56	1.067		3,56	1.067												
Chafiras I			3,30		56,95	1,234											
Chafiras II																	
Glof del Sur				166,00	11.272	166,00	11.272										5.636 (**)
TOTAL Suelo Urbano				237,71	16.933	4,62											
SU T1				19,70	1.300												1.300
SU T2				55,48	3.662												3.662
SU T3				26,04	1.719												1.719
SU T4 Amarilla Golf I				117,20	7.735												3.868 (**)
SU T5 Amarilla Glof II				76,28	5.034												2.517 (**)
SU T6 San Blas				13,90	1.355												1.355
SU R1																	
SU R2				10,78	2.587												
SU R3 El Lomo				7,62	2.286												
SU R4 El Monte				8,37	2.008												
SU ICS.1				4,11	32												
SU ICS.2																	
SU ICS.3				10,84	81												
SGEL 1 Parque Urbano Litoral																	
SGEL 3 Parque Urbano Las Chafiras-Archiles																	
TOTAL Suelo Urbanizable				350,33	27.800	39,59											
TOTAL MUNICIPIO				588,04	44.732	43,21											20.057 (*)



Aprobado por el Pleno de esta Corporación en sesión de 11 de Mayo, 1999

EL SECRETARIO,

[Handwritten signature]

(*) Del total de 20.057 plazas turísticas, 13.375 (67 %) corresponden a planes ya culminados o en ejecución y 6.680 (33 %) lo son de nueva creación (Su.T1, SU.T2 y SU.T3)
 (**) Al no estar establecido en el planeamiento vigente la capacidad diferenciada del uso turístico y del uso residencial, se ha considerado como hipótesis que uno y otro usos se reparten al 50 %.

[Large handwritten signature]

Aprobado por el Pleno de esta Corporación
en sesión de 11 NOV. 1999

EL SECRETARIO,



AJUSTE DEL SECTOR SU-T4 Y SISTEMA GENERAL