

SÍNTESIS
MEMORIA JUSTIFICATIVA
ANEXO E7

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN
SAN MIGUEL DE ABONA



2025







Plan General de Ordenación Supletorio
T.M. de San Miguel de Abona

Anexo E7
Síntesis
Memoria Justificativa

EQUIPO TÉCNICO DE GESPLAN S.A
2025



Equipo Redactor

(en orden alfabético)

Equipo Redactor del PGO de San Miguel de Abona:

Arquitectas y Arquitectos

Domingo José Rodríguez Rodríguez, Gabriela León Luis y Oscar Rebollo Curbelo.

Economista

Miguel Rubén Sánchez Guardia

Geógrafo

Maximiliano Leopoldo Díaz Díaz

Ingeniero de Caminos

Sixto Albelo Delgado

Ingeniero Técnico de Obras Públicas

Carlos David Martín Dávila

Jurista

Concepción Ule Delgado

Equipo Redactor que ha participado en alguna fase del PGO de San Miguel de Abona:

Arquitectas y Arquitectos

Lara Bello Ascanio, Pedro Apeles Díaz Ortiz, María Ángeles Morales Castañares y Mónica Carolina Socas Hernández.

Bióloga

María del Pilar Bello Bello

Delineante

Tomás Domínguez Hernández



Debemos agradecer a la oficina técnica municipal y especialmente a sus técnicos, la colaboración prestada para la ejecución de estos trabajos, ya que sin su esfuerzo no hubiera sido posible.



Índice

1. OBJETIVOS Y CRITERIOS DE LA ORDENACIÓN	8
1.1. OBJETIVOS GENERALES	9
1.2. OBJETIVOS ESPECÍFICOS	10
1.3. OBJETIVOS AMBIENTALES Y CRITERIOS GENERALES RELATIVOS A LA PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO NATURAL Y DE LA BIODIVERSIDAD	12
1.4. OBJETIVOS ECONÓMICOS	13
2. MODELO DE ORDENACIÓN	14
2.1. INTRODUCCIÓN	15
2.2. USOS GLOBALES Y ESTRUCTURANTES	15
2.3. ÁREAS TERRITORIALES	19
2.4. LA CLASIFICACIÓN Y CATEGORIZACIÓN DEL SUELO	21
2.4.1. SUELO RÚSTICO	21
2.4.2. SUELO URBANIZABLE	25
2.4.3. JUSTIFICACIÓN DEL MODELO DE CRECIMIENTO DEL MUNICIPIO. CUMPLIMIENTO DEL ARTÍCULO 39 (LEY 4/2017)	25
2.4.4. COMPARATIVA SUELOS URBANIZABLES	29
2.4.5. SUELO URBANO	30
2.4.6. COMPARATIVA SUELOS URBANOS	34
2.5. SISTEMAS GENERALES Y EQUIPAMIENTOS ESTRUCTURANTES.	36
2.5.1. SISTEMAS GENERALES	36
2.5.2. EQUIPAMIENTOS ESTRUCTURANTES	43
2.6. PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN DEL CONJUNTO HISTÓRICO	44
3. ACTUACIONES DE TRANSFORMACIÓN URBANÍSTICA Y ACTUACIONES EDIFICATORIAS	45
3.1. ACTUACIONES SOBRE EL MEDIO URBANO	46
3.2. CUANTIFICACIÓN DE LOS DEBERES EN LAS ACTUACIONES DE DOTACIÓN	46
4. SÍNTESIS DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA	47
4.1. USOS PORMENORIZADOS	48
4.2. TIPOLOGÍAS EDIFICATORIAS	50
4.3. SISTEMAS LOCALES Y EQUIPAMIENTOS.	52
4.3.1. SISTEMAS LOCALES	52
4.3.2. EQUIPAMIENTOS	60
5. APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO	63
5.1. ASIGNACIÓN DE APROVECHAMIENTO DE ÁMBITOS Y SECTORES	64
5.1.1. ÁREAS TERRITORIALES	64



5.1.2. JUSTIFICACIÓN DE LA DIFERENCIA DEL APROVECHAMIENTO MEDIO ENTRE ÁMBITOS Y SECTORES DE CADA ÁREA TERRITORIAL (ART. 137.1.B.C)	65
5.2. JUSTIFICACIÓN DE LA SUFICIENCIA DE ESPACIOS LIBRES (CUMPLIMIENTO ART.137.2)	66
5.3. JUSTIFICACIÓN DE LA EDIFICABILIDAD DESTINADA A VIVIENDAS PROTEGIDAS Y SU DISTRIBUCIÓN EN ÁMBITOS Y SECTORES	68
5.4. JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DEL ARTÍCULO 139.C DE LA LEY 4/2017.	69
5.5. JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DEL ARTÍCULO 138.2 DE LA LEY 4/2017.	70



1. OBJETIVOS Y CRITERIOS DE LA ORDENACIÓN



1.1. OBJETIVOS GENERALES

El objeto de la ordenación urbanística consiste en establecer una distribución de actividades en el municipio, armonizada con el patrimonio natural y cultural del territorio y con su capacidad de acogida.

Para llevar a cabo su función, la propuesta de ordenación del Plan General debe desarrollar la implantación de un modelo territorial y una estrategia de transformación dirigidos a la consecución de objetivos concretos, asumiendo los objetivos ambientales, criterios estratégicos y principios de sostenibilidad establecidos por el planeamiento insular y los emanados por la legislación de aplicación.

A continuación, se señalan los objetivos de ordenación generales:

- a) La configuración de un territorio equilibrado, organizado en un conjunto de centralidades escalonadas que permitan el acceso de la ciudadanía a unos servicios eficientes y una mejor calidad de vida, la consolidación de unas ciudades más dinámicas, el desarrollo endógeno de las áreas rurales y una mejor y más diferenciada articulación entre el medio rural y el medio urbano, incorporando criterios de cercanía y disminuyendo las necesidades de movilidad, así como la consecución de la igualdad de oportunidades entre hombres y mujeres.
- b) La integración de la ordenación ambiental y territorial, prevaleciendo los criterios y determinaciones ambientales sobre los demás.
- c) La conservación de los recursos naturales y de los suelos de interés agrario, litorales y de valor paisajístico y cultural, considerándolos recursos estratégicos para el desarrollo económico, la cohesión social y el bienestar de la población.
- d) El desarrollo de núcleos de población más compactos, complejos y atractivos, en los que se use más eficientemente el suelo, mediante su reutilización y densificación, y se impulse la integración social y funcional, evitando la práctica extensiva de la zonificación urbana, y favoreciendo igualmente una reducción de las demandas de movilidad urbana.
- e) La igualdad de acceso a las infraestructuras, los equipamientos, el conocimiento y la información.
- f) El reconocimiento de la isla como unidad básica de planeamiento de los recursos naturales y del territorio y del municipio como unidad de ordenación urbanística.
- g) La contención de la extensión urbana y el fortalecimiento de la gestión urbanística y la intervención pública en el mercado del suelo.
- h) La simultánea atención específica a la calidad del medio y su paisaje, como protagonistas de la ordenación, incluyendo, en su caso, el esponjamiento del tejido urbano.
- i) La prevención de riesgos naturales catastróficos.



- j) El fomento del uso eficiente y la gestión de la demanda energética, la diversificación de las energías convencionales y la priorización y extensión de las energías renovables.

1.2. OBJETIVOS ESPECÍFICOS

El presente Plan General de Ordenación, partiendo de la información urbanística y del diagnóstico realizado, aborda los siguientes objetivos específicos:

San Miguel, con identidad propia, “Ciudades agrícolas”.

Se ha de crear una identidad propia que ponga de relevancia los valores intrínsecos del municipio. De esta manera, se persiguen como objetivos del PGO:

- a) Incrementar el desarrollo de usos en el municipio acordes a sus valores paisajísticos y socioculturales. Para ello los criterios adoptados combinan propuestas claras de mantenimiento de los usos preexistentes, mediante la potenciación y conservación de importantes superficies para el desarrollo de estas actividades, indicando incluso las áreas potenciales de desarrollo. Para ello se incorpora nuevas tipologías edificatorias que desarrollen actividades agrícolas y difuminen el contacto del urbano con el rústico.
- b) En cuanto a la forma de desarrollo del producto turístico, se pretende la conjugación de la variable ambiental con la búsqueda de un producto viable y competitivo a escala local y comarcal, teniendo presentes las potencialidades y limitaciones que de cara a la oferta turística presenta el espacio municipal, y en general el sector de la isla en que se emplaza.
- c) Realizar una revisión de un código estético que responda a las expectativas de identidad cultural (tipología urbana, espacio de encuentro) y paisajística (sostenible) de la isla, permitiendo una identidad diferenciada y característica para el municipio.

Consolidación y cualificación de los núcleos poblacionales

Los núcleos poblacionales municipales adolecen de tratamiento de borde y, en concreto los de medianías. Por tanto, se fijan como objetivos:

- a) Colmatar las áreas vacantes con preexistencias edificatorias e integradas en una trama, siempre que no incidan en ningún valor ambiental. Estas áreas que se encuentran en los distintos núcleos de poblamiento tradicionales, bien porque no se ha desarrollado la gestión urbanística, o bien por tratarse de parcelas que no cumplen la normativa son prioritarias para el desarrollo y colmatación de los núcleos urbanos existentes.
- b) Mejorar las condiciones de vida en los núcleos de población. Este objetivo se desarrolla a partir de un conjunto de criterios:
 - o Incrementar las dotaciones de espacios libres ajardinados y equipamientos.



- Mejorar la calidad visual paisajística de los núcleos de población, zonas industriales, áreas mineras cuya estética y/o morfología se encuentre escasamente integrada en el territorio.

Puesta en valor de los recursos naturales y del litoral

San Miguel debe afrontar ritmos de crecimiento adecuados a la capacidad de carga social y a la habilitación de las infraestructuras y servicios exigidos. De esta manera, se han de perseguir los siguientes objetivos:

- a) Respecto al paisaje, se pretende mantener la mayor superficie posible de zonas liberadas, aunque no tengan valor alguno en presencia, es decir, la mayor cantidad de suelo rústico independiente de su categorización. Lo que supone una contención en las delimitaciones de suelo urbano o urbanizable a las necesidades reales del municipio.
- b) Respecto al litoral, se pretende dotar al municipio para el disfrute de la población en las áreas de posible acceso público, y tratar de conservar la mayor parte posible de espacios sin antropizar.
- c) Conservar los recursos agrícolas y fomentar la puesta en cultivo de áreas abandonadas como método que evite la pérdida de recursos edáficos y de sostenimiento de paisaje agrario. Los criterios adoptados tienden a priorizar la actividad agrícola frente a la urbanizadora en aquellas áreas que se muestran más susceptibles de ser recuperadas para esta actividad, y el destino urbano en aquellos terrenos o parcelas que limitan con suelos urbanos o en los que la justificación de su ocupación viene dada por la necesidad de desarrollo socioeconómico municipal, y siempre que no se observe viable la reactivación de la actividad agrícola en dichas bolsas de terreno, debiéndose en todo caso establecer las correspondientes medidas correctoras o compensatorias. Circunscribir los espacios industriales a la actual zona industrial y su entorno más inmediato.
- d) Conservar la infraestructura relacionada con los recursos hídricos, tanto de las redes de riego y drenaje como de almacenamiento (aljibes, maretas, etc.), no sólo por su papel de apoyo a los usos agrícolas a potenciar, sino también en la conservación de especies, en particular, de la avifauna. Potenciar los procedimientos de obtención de recursos hídricos mediante depuración y desalinización.
- e) Recuperar y restaurar las áreas degradadas por actuaciones humanas y mantener la calidad visual del territorio evitando y corrigiendo elementos discordantes y la práctica de actividades con incidencia negativa desde el punto de vista paisajístico.

Estructura de movilidad municipal

La estructura viaria de San Miguel no es eficaz, han de considerarse una serie de objetivos para mejorar la movilidad municipal, tales como:

- a) Mejorar la accesibilidad a los núcleos municipales, integrando el planteamiento viario definido por el Plan Insular para la zona.



- b) Mitigar los efectos nocivos (contaminación acústica y falta de seguridad vial) del paso de las carreteras municipales por los núcleos de población.
- c) Paliar la escasez de aparcamientos públicos a nivel municipal.

1.3. OBJETIVOS AMBIENTALES Y CRITERIOS GENERALES RELATIVOS A LA PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO NATURAL Y DE LA BIODIVERSIDAD

El conjunto de objetivos ambientales que a continuación se citan han sido desarrollados en base a una serie de criterios ambientales estratégicos y principios de sostenibilidad, sin menoscabo de los propios del Plan que también se incluyen, que necesariamente han de marcar y definir las líneas de actuación a seguir por el PGO de San Miguel en materia ambiental.

- a) Garantizar la protección y la conservación de los valores ecológicos, paisajísticos y productivos del territorio.
- b) Proteger y conservar el patrimonio cultural arqueológico, etnográfico y arquitectónico.
- c) Preservar la biodiversidad, promoviendo la conservación, restauración y mejora ecológica en los hábitats naturales y evitando la merma de sus valores.
- d) Desarrollar de manera racional y equilibrada las actividades en el territorio, garantizando el aprovechamiento óptimo del suelo.
- e) Procurar la calidad visual del territorio, evitando la localización de elementos discordantes y la práctica de actividades susceptibles de ocasionar impactos significativos.
- f) Garantizar la protección del litoral y la racional utilización del mismo, incidiendo en la adecuada ordenación del espacio litoral, armonizando la conservación de las áreas de valor ecológico, paisajístico y cultural con los restantes usos, especialmente con los de ocio, residencia y turismo.
- g) Evitar el incremento de la dispersión edificatoria.
- h) Garantizar que los elementos de la urbanización y de la edificación se encuentran perfectamente integrados en el entorno, disminuyendo así los impactos paisajísticos y aumentando la calidad visual.
- i) Preservar el núcleo de la alteración producida por el vertido de escombros, basuras, chatarras y de cualquier tipo de sustancias contaminantes.
- j) La mitigación de los peligros naturales que puedan poner en riesgo a la población y futuros usos del ámbito, dando preferencia al respeto de los procesos naturales y, cuando ello no sea posible, implantando las medidas correctoras que menos impactos ambientales genere.



- k) Incrementar la oferta de ocio a partir de actividades relacionadas con el medioambiente y los elementos de patrimonio cultural existentes.
- l) Implantar las medidas que sean necesarias para lograr unas adecuadas condiciones de habitabilidad. En este sentido, se considera fundamental optimizar el diseño de infraestructuras y edificaciones con el fin de lograr un mejor aprovechamiento de la energía.
- m) Fomentar las energías renovables (solar, eólica, mareomotriz, fotovoltaica etc.).
- n) La gestión sostenible de las zonas industriales y comerciales.
- o) Implantar unos tipos de edificaciones e infraestructuras lo más sostenible posible.
- p) Fomentar otras alternativas de transporte más sostenibles mejorando el transporte público y la creación de carriles bici.
- q) Proponer un tipo de mobiliario urbano sostenible y de bajo consumo.

1.4. OBJETIVOS ECONÓMICOS

En lo que respecta a las actividades económicas, se establecen los siguientes objetivos económicos específicos:

- a) Aprovechar las infraestructuras de comunicaciones y las ventajas económicas del municipio para la configuración de un área de servicios, de actividades industriales, comerciales y logísticas, en el entorno de los suelos industriales del municipio.
- b) Mejorar la actividad comercial del municipio.
- c) Potenciar las actividades turísticas y de ocio, a partir del aprovechamiento de los recursos endógenos locales de carácter natural y cultural.
- d) Potenciar la tecnificación empresarial, así como la investigación, el desarrollo y la innovación en las actividades económicas.
- e) Mejorar las condiciones de la actividad económica en general.



2. MODELO DE ORDENACIÓN



2.1. INTRODUCCIÓN

La propuesta de ordenación estructural del municipio se ha definido de conformidad con el contenido del artículo 136 de la Ley 4/2017, que constituye la ordenación estructural del Plan General.

La ordenación urbanística estructural comprende el conjunto de determinaciones que define el modelo de ocupación y utilización del territorio en el ámbito de la totalidad del término municipal, así como los elementos fundamentales de la organización y el funcionamiento urbano actual y su esquema de futuro.

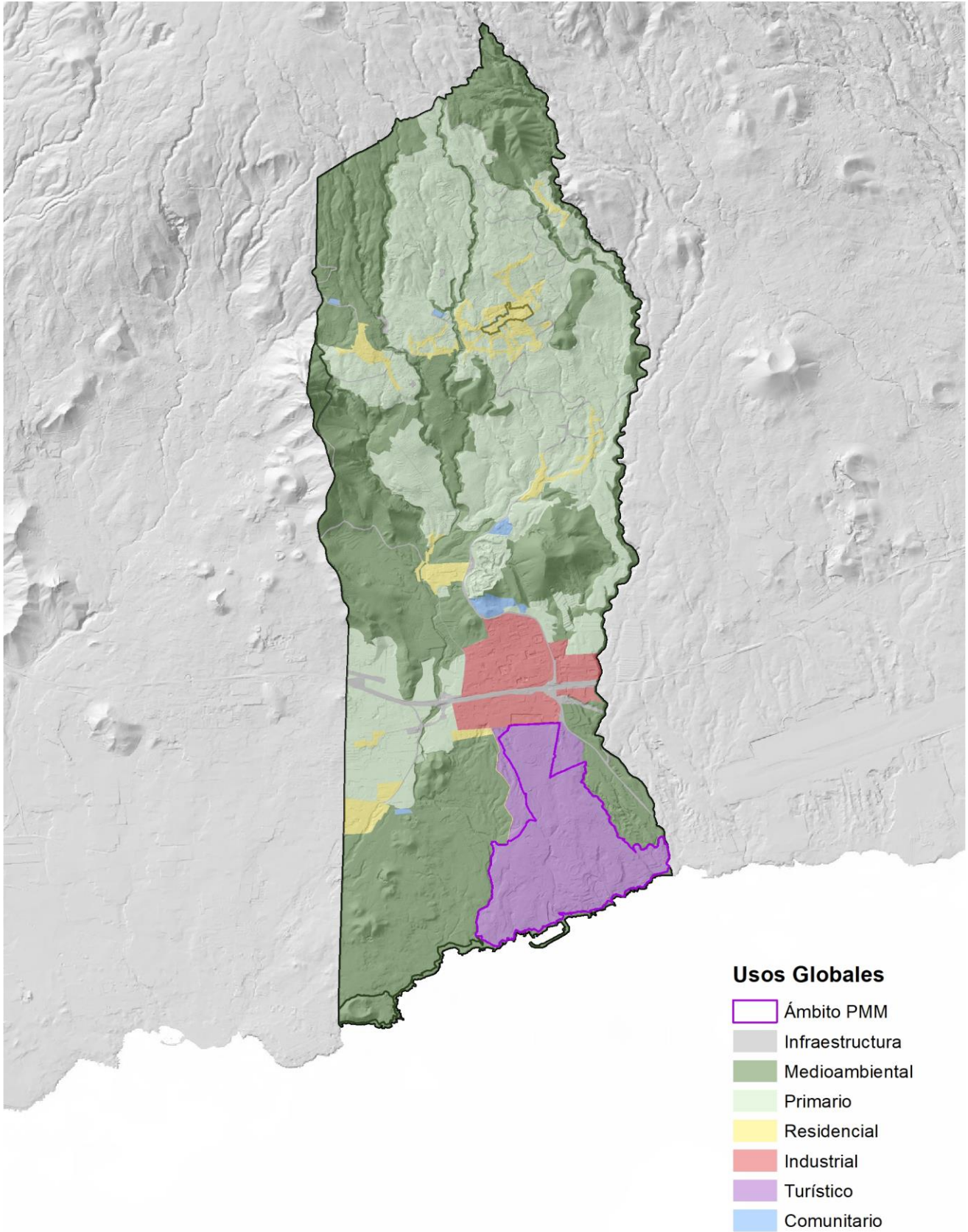
2.2. USOS GLOBALES Y ESTRUCTURANTES

A través de la asignación de los usos globales, el presente Plan General define la calificación del suelo que comprende un conjunto de actividades relacionadas y compatibles del uso funcional del suelo. Los usos globales se estructuran en el municipio de San Miguel de Abona de la siguiente manera:

USO GLOBAL	SUPERFICIE (m ² s)	PORCENTAJE (%)
Residencial	1.567.621	3,73
Turístico	3.951.834	9,39
Industrial	1.822.704	4,33
Primario	14.161.195	33,66
Medioambiental	19.412.453	46,14
Comunitario	205.181	0,49
Infraestructura	954.665	2,27
Total general	42.075.653	100,00

Cuadro superficies usos globales. Fuente: propia.

Tal y como queda reflejado en el cuadro adjunto, un 79,79% de la superficie total del municipio pertenece a los usos globales medioambiental y primario. Le siguen a éstos los usos globales residencial, turístico e industrial con un 17,45% del total, de los cuales el uso turístico es el que posee mayor representación dentro del ámbito, conformando además un núcleo turístico de gran importancia a nivel insular. En último lugar destacan los usos globales comunitarios y de infraestructura, con un pequeño porcentaje frente a la totalidad del municipio.



Esquema usos globales. Fuente: propia.



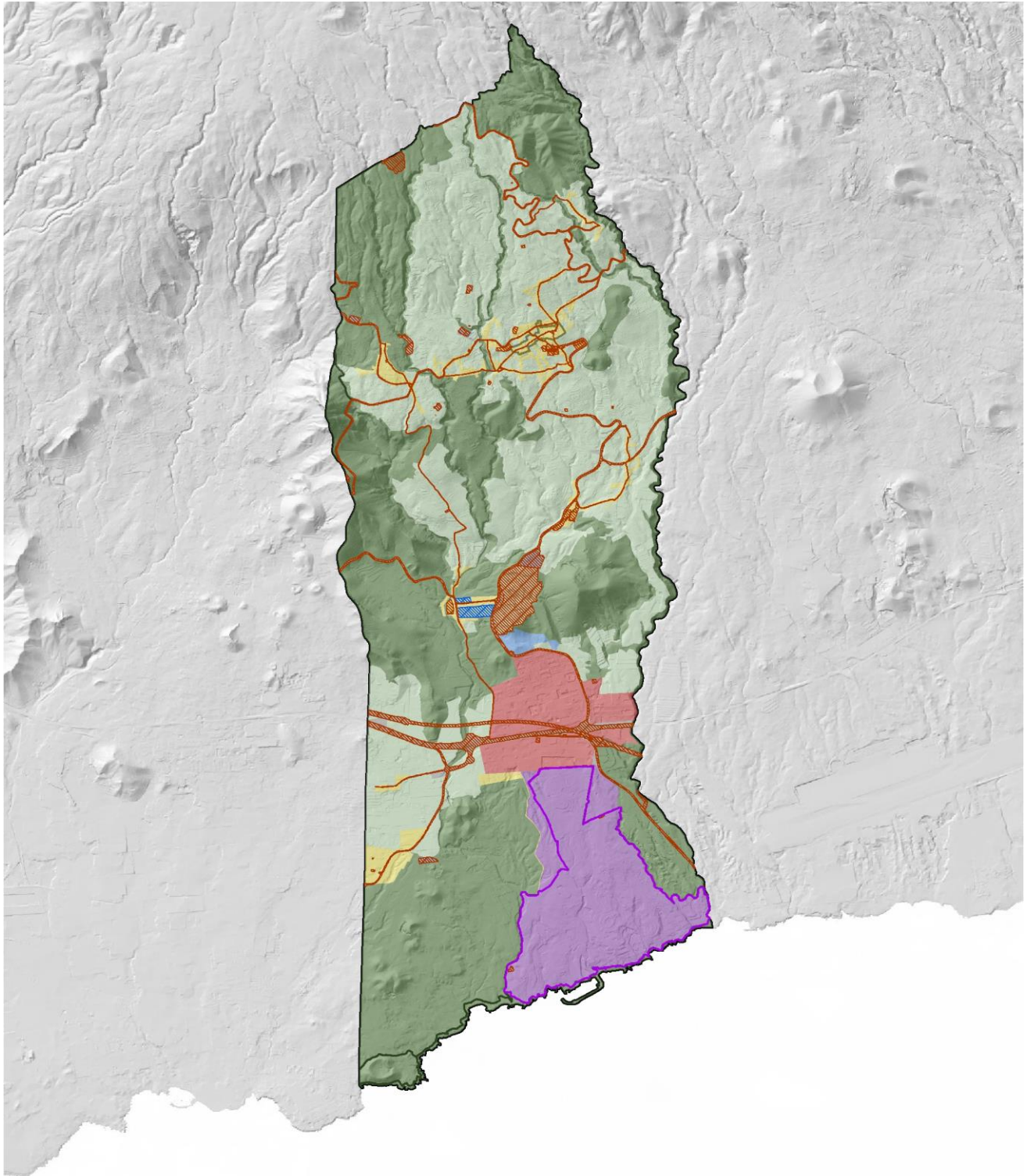
Asimismo, determinados usos se configuran en el ámbito del municipio como elementos estructurantes dotando de funcionalidad a zonas concretas de un uso global determinado, y que a su vez poseen un uso principal propio que complementan al uso global en el que se encuentran insertos. Estos elementos presentan un carácter dual, por una lado forman parte de la estructura general del territorio, y por otro son elementos autónomos que aportan un servicio particular según el uso propio de cada uno de ellos.

El presente Plan General localiza la mayoría de estos elementos estructurantes en los núcleos urbanos de medianías, de manera que complementan al uso global residencial. Forman parte de esta red; los equipamientos estructurantes y sistemas generales, municipales y supramunicipales actúan como elementos vertebradores físicos o funcionales a nivel territorial.



En la configuración de estos núcleos tradicionales, el sistema urbano se encuentra íntimamente ligado al sistema rural, principalmente al primario, llegando a formar parte de la configuración de los mismos. Uno de los criterios del presente Plan General es mantener esta estructura, lo que se corresponde con los usos globales asignados, tal y como representan las imágenes.

Los elementos estructurantes más relevantes por su dimensión y uno principal, se concentran entre los núcleos de Aldea Blanca y Las Zocas, debido a que dichos núcleos urbanos se encuentran ligados a las vías insulares que discurren por el municipio, y las cuales están conectadas con la Autopista TF-1, posibilitando una mejor accesibilidad tanto para los residentes del municipio como para el resto de la población.

Por último, cabe destacar que el presente Plan General asigna el uso global industrial a una zona de carácter comarcal, situada a ambos lados de la Autopista TF-1, por lo que cuenta con un alto nivel de accesibilidad. Este uso global, donde se localizan también usos terciarios, dota al municipio de una gran actividad económica y, como consecuencia, supone un punto de atracción donde confluye un intenso tráfico en el acceso al municipio.



Elementos estructurantes

-  Equipamiento estructural
-  Sistema general

Esquema elementos estructurantes. Fuente: propia.

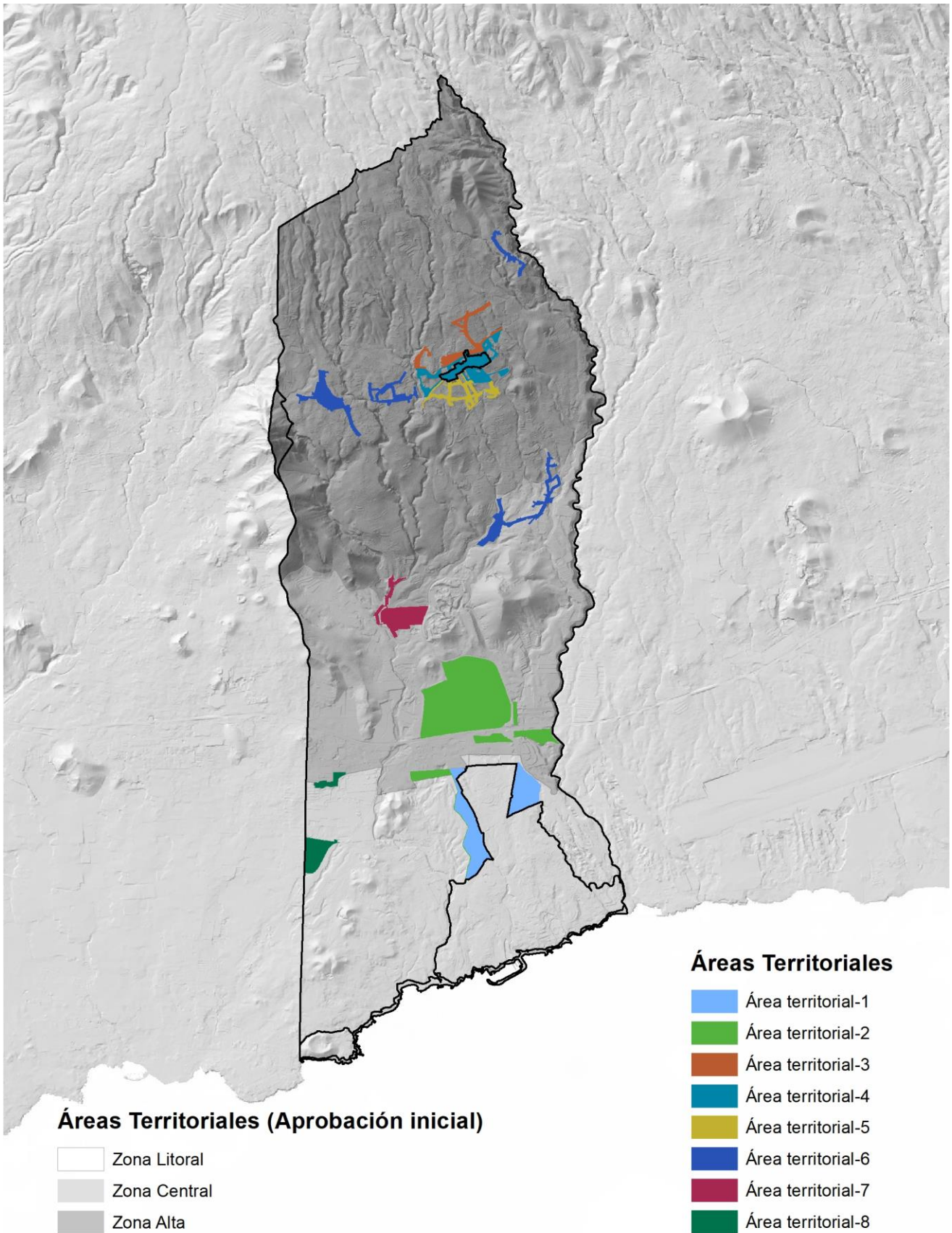
2.3. ÁREAS TERRITORIALES

Las áreas territoriales constituyen partes diferenciadas del territorio municipal por tener características homogéneas propias desde el punto de vista ambiental, territorial o urbanístico. Asimismo, son delimitaciones geográficas que se establece dentro del término municipal para la correcta distribución de beneficios y cargas entre los ámbitos y sectores que se localizan en una misma área territorial, ya que cada una de ellas se delimita por tener similares características. Asimismo, el aprovechamiento medio determinado para cada unidad de actuación dentro de la misma área territorial no puede diferir del 15%, tal y como se define en el artículo 137.1.B.c) de la LSENPC.

Éstas se delimitan, partiendo de un estudio de la evolución del municipio y de su estructura territorial, así como de sus condiciones ambientales, además se tienen en cuenta elementos característicos, que por sí solos actúan como elementos de referencia de un área en concreto. Por tanto, el suelo de San Miguel de Abona se divide en ocho Áreas Territoriales diferenciadas, a los efectos de sistematizar las determinaciones que el planeamiento establece para cada ámbito o sector diferenciable.

Las áreas territoriales establecidas son:

- AT-1 Zona turística próxima a la Tf-1. Este área recoge los sectores turísticos clasificados por el planeamiento vigente, concretamente por la Revisión Fase I de las NNSS, que no han sido desarrollados, pero que forman parte de la estructura territorial y del modelo de ordenación de San Miguel de Abona. Se trata de los SU-T1 y parte del sector SU-T5 del planeamiento en vigor.
- AT-2 Chafiras y Andoriñas. Corresponde a los suelos recogidos en las NNSS del 87 como Suelos urbanos en los ámbitos de Chafiras y Andoriñas, y a los suelos provenientes de los sectores de Llano del Camello y Amarilla Golf que actualmente se encuentran recepcionados. Los usos principales de estos ámbitos son el industrial, el terciario o como decía las normas industriales (comercio y almacenamiento) y residencial.
- AT-3 San Miguel Norte (al norte de la carretera general del sur, TF-28). Esta vía marca un cambio de las características de San Miguel. Al sur de la vía nos encontramos el casco histórico de San Miguel y al norte una fachada urbana alineada a vial, con una estructura similar a los núcleos tradicionales.
- AT-6 El Frontón – Tamaide - El Roque – Las Zocas. Se trata de los núcleos tradicionales situados al norte de la Tf-1, pero más próximos al núcleo de San Miguel y con características similares.
- AT-7 La Aldea. Este área es un núcleo próximo a los nuevos crecimientos que provienen de los sectores urbanizables del entorno de la Tf-1, e incluso por su cercanía a esa infraestructura de carácter insular, cuenta con grandes equipamientos como el colegio Luther King.
- AT-8 Oroteanda–Guargacho, se trata de ámbitos con características similares en cuanto a su situación territorial, su proximidad a las infraestructuras insulares, etc., pero con grados de consolidación diferentes, tratándose Oroteanda de un núcleo rural y Guargacho de carácter urbano.



Esquema áreas territoriales. Fuente: propia.

2.4. LA CLASIFICACIÓN Y CATEGORIZACIÓN DEL SUELO

El suelo de San Miguel de Abona, objeto de este Plan General de Ordenación Supletorio, se ha clasificado y categorizado conforme a lo dispuesto en el Artículo 30, Sección 2ª del Título I, de la Ley 4/2017, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias, y conforme a las conclusiones del diagnóstico territorial y ambiental, en alguna de las siguientes categorías:

- a) Rústico
- b) Urbanizable
- c) Urbano

Las distintas categorías de **Suelo Rústico** que contempla el Plan General se corresponden con las establecidas por los artículos 33 y 34 de la Ley 4/2017.

El **Suelo Urbanizable** está constituido por los terrenos que, en el interior o de manera contigua a los núcleos de población y tras las garantías de una adecuada urbanización y dotación de servicios e infraestructuras, sea el soporte del crecimiento urbanístico durante el periodo de vigencia del Plan General y dentro del programa de desarrollo de éste. El suelo urbanizable se regula de acuerdo a lo establecido en los artículos 39 y 40 de la Ley 4/2017.

El suelo que el Plan adscribe a la clase de Suelo Urbano cumple con los requisitos exigidos por los artículos 46 y 47 de la Ley 4/2017.

La Clasificación y Categorización del suelo se representa gráficamente en los Planos de Ordenación del Presente Plan General de Ordenación.

A continuación, se detalla de forma más específica, las variaciones en cada uno de las clases y categorías de suelo propuestos respecto al Planeamiento Vigente en el Municipio. Es necesario tener en cuenta, que la clase y categoría de suelo vigente en la actualidad, la establecen 4 instrumentos de ordenación, que son las Normas Subsidiarias de 1987, la Revisión fase 1º de las Normas Subsidiarias del 2000, las Normas de Conservación del Monumento Natural de Montaña Amarilla de 2008 y las Normas de Conservación del Monumentos Natural de Roque de Jama de 2009.

2.4.1. SUELO RÚSTICO

La clasificación y categorización del Suelo Rústico del presente Plan se ha establecido de conformidad con la Ley 4/2017, así como a las determinaciones vigentes del el Plan Insular de Ordenación de Tenerife, definidas en el Anuncio de 15 de mayo de 2018, relativo a la modificación del Acuerdo Plenario de 2 de marzo de 2018, sobre el contenido vigente del Plan Insular de Ordenación de Tenerife, tras la derogación producida por la entrada en vigor de la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias, publicado en el BOC nº 102 de 28 de mayo de 2018.

La Propuesta del Plan prioriza los aspectos naturales, atendiendo a lo dispuesto al artículo 82 de la Ley 4/2017, que establece como criterio de ordenación la supremacía de los criterios ambientales sobre los demás y la conservación de los recursos naturales, así como la conservación



de los suelos de interés agrario, considerándolos recursos estratégicos para el desarrollo económico.

Las Categorías y Subcategorías establecidas en la Ordenación Estructural del Suelo Rústico, se definen de conformidad con el artículo 34 de la Ley 4/2017, y en base a los siguientes criterios:

- a) Suelo rústico de protección ambiental (SRPA).
 1. Suelo rústico de protección natural (SRPN). Se han establecido en esta categoría aquellos terrenos en los que se han hallado presentes valores naturales o culturales precisados de protección ambiental.
 2. Suelo rústico de protección paisajística (SRPP). Se adscriben a esta categoría los suelos que configuran hitos de paisaje municipal y en los que se constata el predominio de los procesos naturales.
 3. Suelo rústico de protección cultural (SRPCU). Se incluyen en esta categoría los suelos en los que se haya detectado la presencia de yacimientos arqueológicos y de edificios, conjuntos o infraestructuras de valor histórico, artístico o etnográfico, así como su entorno inmediato, que sea necesario preservar, incluidos los B.I.C. incoados en suelo rústico.
 4. Suelo rústico de protección costera (SRPCO). Está integrada la franja de suelo delimitado por el deslinde marítimo-terrestre a lo largo de toda la costa del municipio, con la finalidad de ordenar el dominio público marítimo terrestre y las zonas de servidumbre de tránsito y protección.
- b) Suelo rústico de protección económica (SRPE)
 1. Suelo rústico de protección agraria (SRPAG). En aquellos terrenos en los que se ha considerado necesaria la protección de sus valores económicos para aprovechamientos agrarios, incluyendo dentro de esta categoría la mayor parte de los cultivos que se definen en la base de datos oficial del Mapa de Cultivos de Canarias de 2018.
 2. Suelo Rústico de protección Hidrológica (SRPH). En aquellos suelos que albergan barrancos incluidos en Área de Regulación Homogénea, del Plan Insular, de Barrancos y los barrancos considerados de grado 1, salvo que sean de escasa entidad
 3. Suelo rústico de protección minera (SRPM). En aquellos terrenos en los que se ha considerado necesaria la protección de sus valores económicos para aprovechamientos extractivos.
- c) Suelo rústico de asentamiento (SRA)
 1. Suelo rústico de asentamiento rural (SRAR). Se integran en esta subcategoría los terrenos que la Revisión de las Normas Subsidiarias 1ª fase del 2000 establecía como Asentamiento Rural. Delimitado en base al artículo 35 de la 4/2017.



d) Suelo rústico de protección de infraestructuras (SRPI).

1. En esta categoría se define tanto como categoría principal del suelo como superpuesta a otras categorías. Las Infraestructuras viarias existentes, las infraestructuras de servicios ejecutados, los sistemas generales y equipamientos estructurantes y otras instalaciones construidas en suelo rústico se adscriben a esta clase de suelo. Las Servidumbres de carreteras, viarios ejecutados que atraviesan barrancos y proyectos aprobados que aún no se encuentre en ejecución, se definen superpuestos a otras categorías.

A continuación, se realiza una comparativa de las Categorías y Subcategorías de este Plan con las previstas en el Planeamiento Vigente del Municipio, definiendo la superficie de Suelo de cada una de ellas:

SUELO RÚSTICO						
Núcleo	Categoría y Subcategorías de PGOs	Superficie (m2)	Instrumento Urbanístico Vigente	Categoría y Subcategorías de PV	Superficie (m2)	Diferencia PGOs-PV
	Suelo Rústico de Protección Natural-ENP Montaña Amarilla	280.915	Monumento Natural de Montaña Amarilla	Suelo Rústico de Protección Natural-ENP Montaña Amarilla	280.915	0,00
	Suelo Rústico de Protección Natural-ENP Roque de Jama	79.723	Monumento Natural Roque de Jama	Suelo Rústico de Protección Natural-ENP Roque de Jama	79.723	0,00
	Suelo Rústico de Protección Paisajística 1-ENP Roque de Jama	118.360		Suelo Rústico de Protección Paisajística 1-ENP Roque de Jama	118.360	0,00
	Suelo Rústico de Protección de Infraestructuras-ENP Roque de Jama	5.875		Suelo Rústico de Protección de Infraestructuras-ENP Roque de Jama	5.875	0,00
Oroteanda	Suelo Rústico de Asentamiento Rural	37.363	Revisión Fase I de las Normas Subsidiarias 2000	Suelo Rústico de Asentamiento Rural	56.904	-19.541,46
	Suelo Rústico de Protección Agraria	13.848.992	Revisión Fase I de las Normas Subsidiarias 2000	Suelo Rústico Común	866.806	
	Suelo Rústico de Protección Hidrológica	2.395.098		Suelo Rústico Potencialmente Productivo	1.954.585	



SUELO RÚSTICO						
Núcleo	Categoría y Subcategorías de PGOs	Superficie (m2)	Instrumento Urbanístico Vigente	Categoría y Subcategorías de PV	Superficie (m2)	Diferencia PGOs-PV
	Suelo Rústico de Protección Minera	333.938	Normas Subsidiarias 1987	Suelo Rústico de Protección de Barrancos	193.729	
	Suelo Rústico de Protección Natural	4.007.289		Suelo Rústico de Protección de Montañas	577.823	
	Suelo Rústica de Protección Paisajística	10.722.462		Suelo Rústico de Protección de Paisaje	2.920.392	
	Suelo Rústica de Protección Costera	234.699		Suelo Rústico de Protección del Litoral	547.193	
	Suelo Rústico de Protección Cultural	1.600.363		Suelo Rústico de Protección del Litoral (superpuesto)	1.051	
	Suelo Rústico de Protección de Infraestructuras	979.501		Suelo No Urbanizable de Protección Nivel 1 - SRPN-2	2.245.632	
				Suelo No Urbanizable de Protección Nivel 2 - SRPN-1	3.202.640	
				Suelo No Urbanizable de Protección Nivel 3 - SRPP	2.177.481	
				Suelo No Urbanizable General	18.457.584	
TOTAL		34.644.577			33.686.692	957.884,33

Tabla comparativa Suelo Rústico Planeamiento Vigente-Ordenación PGOs. Fuente: propia.



2.4.2. SUELO URBANIZABLE

El suelo urbanizable está integrado por los terrenos que el planeamiento adscriba a esta clase de suelo para su transformación mediante su urbanización, con el fin de atender necesidades reales de ocupación de suelo, que no pueden ser satisfechas por otros suelos clasificados con anterioridad que estén sin desarrollar.

La clasificación y categorización del Suelo Urbanizable del presente Plan se ha establecido de conformidad con la Ley 4/2017.

Las Categorías y Subcategorías establecidas en la Ordenación Estructural del Suelo Urbanizable, se definen de conformidad con el artículo 40 de la Ley 4/2017:

- Suelo Urbanizable Ordenado (SUOR)
- Suelo Urbanizable No Ordenado (SUNOR)

2.4.3. JUSTIFICACIÓN DEL MODELO DE CRECIMIENTO DEL MUNICIPIO. CUMPLIMIENTO DEL ARTÍCULO 39 (LEY 4/2017)

Según establece el art. 39.1 de la LSENPC, el suelo urbanizable está integrado por *“...los terrenos que el planeamiento adscriba a esta clase de suelo para su transformación mediante su urbanización, con el fin de atender necesidades reales de ocupación de suelo, que no pueden ser satisfechas por otros suelos clasificados con anterioridad que estén sin desarrollar. No obstante, cuando las necesidades de municipio lo impongan, el planeamiento podrá clasificar nuevo suelo urbanizable previa desclasificación de suelo ya clasificado de igual superficie.”*

A su vez, la LSENPC establece en el art. 39.2 que, los terrenos adscritos a esta clase de suelo tendrán carácter de ensanche, localizado en contigüidad y extensión con el suelo urbano existente, no pudiendo clasificarse suelo urbanizable en extensión de asentamientos rurales o agrícolas.

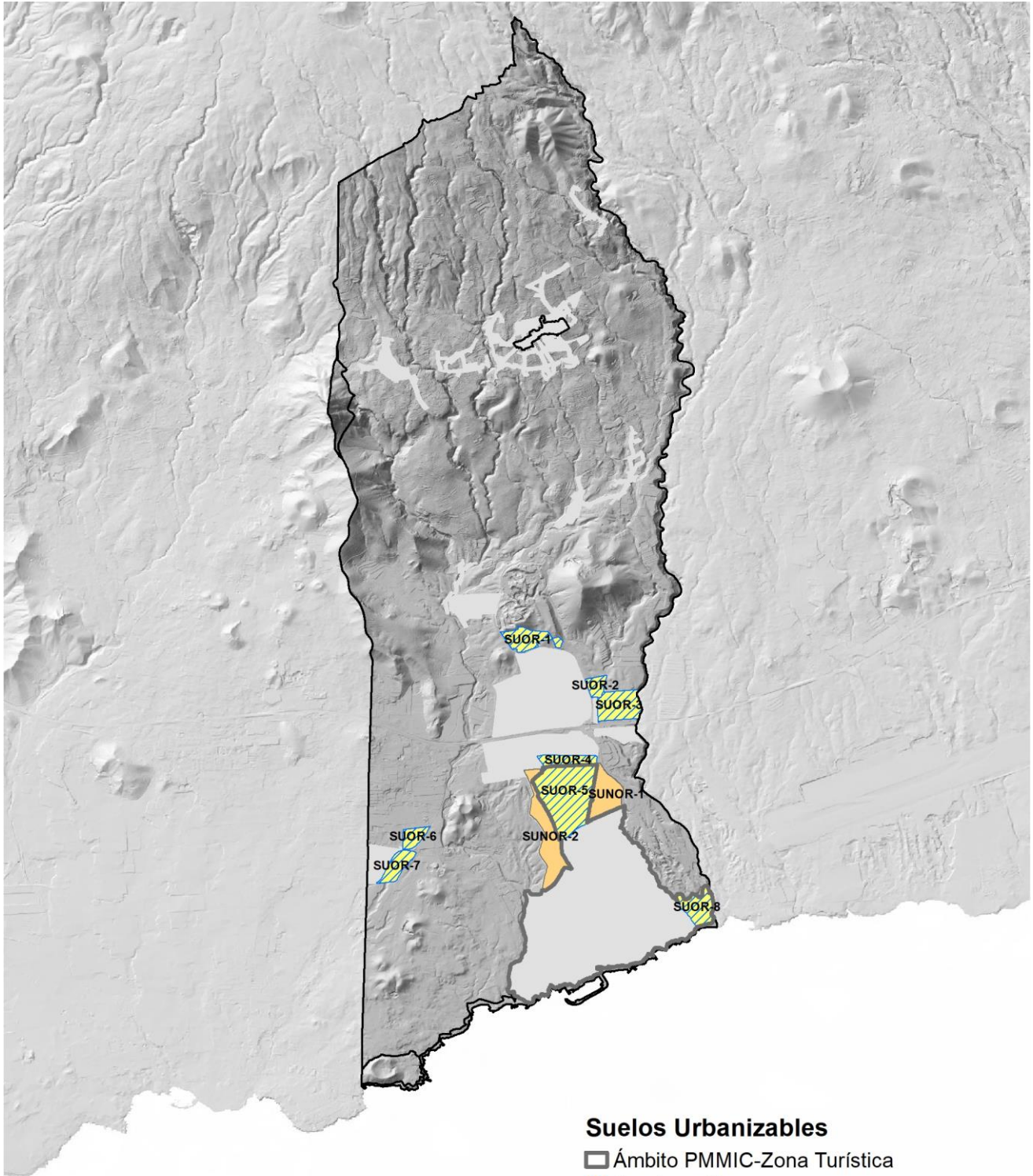
En referencia a esta clase de suelo cabe señalar que el presente Plan General incluye diez sectores de suelo urbanizable que ya estaban clasificados con anterioridad por la Revisión parcial de las Normas Subsidiarias. Únicamente dos de los diez sectores no han iniciado su desarrollo (SUNOR-1 y 2). Los ocho restantes se encuentran en ejecución, estando consolidados en un alto grado, tanto por la urbanización como por la edificación, por lo que el presente Plan General los ha mantenido con dicha clasificación.

Los dos ámbitos no desarrollados se ubican en la zona Litoral, siendo colindantes con el ámbito del Plan de Modernización, Mejora e Incremento de la Competitividad que ordena la ciudad turística consolidada, por lo que cumplen con las características de extensión y ensanche definidos en la LSENPC, tal y como queda reflejado en la imagen adjunta. Cabe destacar que el presente Plan General no clasifica como suelo urbanizable no ordenado la totalidad del sector SU-T5, definido en la revisión fase I de las Normas Subsidiarias del 2000, por cuestiones medioambientales, las cuales vienen justificadas en los documentos incluidos en el tomo D de este Plan General de Ordenación.



Asimismo, este Plan no clasifica como suelo urbanizable el Sector T3, sector delimitado en la Revisión de las Normas Subsidiarias del año 2000, debido a que el día 29 de julio de 2004, el Gobierno de Canarias adoptó mediante acuerdo, reclasificar dicho sector a Suelo Rústico de Protección Territorial, en base a las determinaciones establecidas en la disposición adicional cuarta de la Ley 19/2003. Además, al estar vigente dicha clasificación, considerando que no cumple con los criterios de contigüidad y ensancha de la LSENPC, y que la misma se encuentra dentro de una ARH de protección ambiental definidas en el PIOT, su reclasificación a suelo urbanizable no tendría cabida.

El presente Plan General no ha delimitado sectores de suelo urbanizable de carácter aislado, ni en extensión del asentamiento rural Oroteanda.



Suelos Urbanizables

- ▭ Ámbito PMMIC-Zona Turística
- ▨ En ejecución
- ▨ Suelo urbanizable no ordenado
- ▨ Suelo urbanizable ordenado

Suelos Urbanizables. FUENTE: propia



Por otro lado, el art. 39.2.b) de la LSENPC establece que los suelos urbanizables clasificados con anterioridad deberán ser los precisos para atender los razonables crecimientos concretos de la demanda de carácter residencial, industrial, terciario y turístico. A este respecto, el presente Plan General mantiene, en los sectores SUNOR 1 y 2, el carácter turístico definido por el planeamiento anterior, ya que los suelos urbanos y urbanizables destinados al mismo uso, se han desarrollado casi hasta su capacidad plena y, en función del crecimiento que se prevé para los próximos años, tal y como se justifica a continuación.

Del estudio incluido en el documento de información que forma parte del presente Plan General se extrae que la población turística mostró, entre los años 2009 y 2017, un crecimiento del 36,98 %, aumentando en 2017 hasta un 58,46 %.

Por otro lado, de los datos proporcionados por el Cabildo de Tenerife sobre la población turística alojada en el Municipio se extrae que, en 2017 ascendieron a un total de 314.119, lo que supone un 5,51% de los alojados en la isla de Tenerife. Cabe destacar que, concretamente en el micro destino de Amarilla Golf y Golf del Sur se alojaron un promedio de 2.716 personas.

Otro dato relevante extraído del estudio es el gasto medio por turista de 873 €, gastados principalmente en consumos y compras fuera del alojamiento (un 66,4%), lo que genera puestos de trabajos ligados con la actividad, incrementando paralelamente la demanda de nuevas viviendas en áreas próximas.

Al objeto de determinar si los suelos turísticos consolidados y previstos son capaces de absorber el aumento de la demanda turística que se prevé, se utiliza el dato básico de ocupación, puesto que, el número de turistas que pernocta en el municipio depende fundamentalmente del número de plazas alojativas de las que se dispone. A este respecto, el estudio socioeconómico incluido la Memoria Informativa del presente Plan expone que la ocupación turística en San Miguel no ha dejado de crecer en los últimos años, alcanzando en 2017 el 80% de la capacidad total, superando incluso a los microdestinos más cercanos.

Teniendo en cuenta estos datos, queda justificada la necesidad de mantener estos dos sectores clasificados anteriormente, como máximo y teniendo en cuenta los puestos de trabajo que tal actividad genera.

El presente Plan General asigna a los nuevos sectores de desarrollo turísticos las siguientes plazas alojativas, calculadas según las determinaciones del PTEOTT en lo referente a la densidad bruta máxima limitada a 66 plazas /Ha.

ÁMBITO	CLASE	USO	CAPACIDAD TURÍSTICA
SUNOR 1	Urbanizable	Turístico	1.204
SUNOR 2	Urbanizable	Turístico	1.700
Total			2.904

Tabla sectores de desarrollo-Ordenación PGOs. Fuente: propia.

En conclusión, teniendo en cuenta que en los últimos años el crecimiento medio de la ocupación turística ha sido del 36,98 % y que los datos de ocupación media son constantes encontrándose en torno al 80% se considera que los crecimientos de carácter turísticos previstos por el presente Plan General son los precisos para atender los razonables crecimientos concretos de la demanda.



Por último, destacar que los suelos urbanizables se categorizan como no ordenados quedando remitida la ordenación al desarrollo de un Plan Parcial.

2.4.4. COMPARATIVA SUELOS URBANIZABLES

A continuación, se realiza una comparativa de los Suelos Clasificados como Urbanizables en este Plan con los Suelos Clasificados en el Planeamiento Vigente del Municipio, definiendo la superficie de Suelo de cada uno de los sectores:

Entorno	Código Plan Vigente	Código Ordenación PGOs	Plan Vigente (m ²)	Ordenación PGOs (m ²)	Comparativa (m ²)
Montaña La Estrella	Suelo Urbanizable	SUOR-1	126.000	126.000	0,00
Llano del Camello	Suelo Urbanizable	SUCO	970.405	970.405	0,00
Las Chafiras II	Suelo Urbanizable	SUOR-2	49.255	49.255	0,00
Andoriñas	Suelo Urbanizable	SUOR-3	178.955	178.955	0,00
Las Chafiras-SU-ICS3	Suelo Urbanizable	-	85.670	0,00	-85.670
Las Chafiras -SU-ICS	Suelo Urbanizable	-	38.561	0,00	-38.561
El Lomo- SU-R3	Suelo Urbanizable	SUOR-6	60.589	60.589	0,00
El Monte-SU-R4	Suelo Urbanizable	SUOR-7	87.865	87.865	0,00
Guargacho-SU-R1	Suelo Urbanizable	-	117.310	0,00	-117.310
Amarillo Golf I (1)-SU-T4	Suelo Urbanizable	SUCO	71.505	71.505	0,00
Amarillo Golf I (2)-SU-T4	Suelo Urbanizable	SUCO	1.138.825	1.138.825	0,00
Amarillo Golf II-SU-T5	Suelo Urbanizable (1)	SUNOR-2	498.272	257.634	-498.272
	Suelo Urbanizable (2)		257.634		
	TOTAL			755.905,89	257.634
Amarillo Golf II-SU-T3	Suelo Urbanizable	-	265.722	0,00	-265.722
San Blas-SU-T6	Suelo Urbanizable	SUOR-8	135.422	135.422	0,00



Entorno	Código Plan Vigente	Código Ordenación PGOs	Plan Vigente (m ²)	Ordenación PGOs (m ²)	Comparativa (m ²)
El Guincho -SU-T2	Suelo Urbanizable	SUOR-4	566.425	87.666	0,00
		SUOR-5		478.759	
	TOTAL		566.425	566.425	0,00
El Guincho (SU-T1)	Suelo Urbanizable	SUNOR-1	194.120	181.735	-12.385

Tabla comparativa Suelo Urbanizables Planeamiento Vigente-Ordenación PGOs. Fuente: propia.

Como se puede comprobar en la tabla anterior, todos los Suelos Urbanizables definidos en este Plan coinciden en su superficie y delimitación con los del Planeamiento Vigente, exceptuando el SUNOR-1 y SUNOR-2 que se han disminuido sus superficies en este Plan, ya que sus delimitaciones han sido ajustadas por estar afectado por ARH Ambientales, en el primer caso, y por disponer de valores ambientales, en el segundo. El resto de Sectores proveniente del Planeamiento anterior, se han reclasificado a Suelo Rústico por no cumplir con lo dispuesto en el Artículo 39 de la Ley 4/2017, o por estar dentro de un Área de Regulación Homogénea Ambiental definidas por el PIOT. Asimismo, aquellos sectores de suelo urbanizable provenientes del Planeamiento Vigente con acta de recepción de la urbanización se han clasificado como Suelos Urbanos Consolidados en este Plan General.

2.4.5. SUELO URBANO

Según se establece en el art. 46.1 de la LSENPC, el suelo urbano lo conforman los terrenos integrados legalmente o susceptibles de integrarse en una trama o malla urbana, por concurrir alguna de las siguientes condiciones:

- Estar ya transformados por la urbanización por contar con acceso rodado, abastecimiento de agua, evacuación de aguas residuales, incluyendo fosas sépticas, y suministro de energía eléctrica, en condiciones de pleno servicio tanto a las edificaciones preexistentes como a las que se hayan de construir.
- Estar ya consolidados por la edificación por ocupar la misma al menos dos tercios de los espacios aptos para la misma, de acuerdo con la ordenación que con el planeamiento general se establezca.

También son suelos urbanos los terrenos que en ejecución del planeamiento urbanístico hayan sido efectivamente urbanizados de conformidad con sus determinaciones, y aquel que, aun no estando clasificado por el planeamiento, reúna los presupuestos y las condiciones a que se refieren los anteriores apartados.

La LSENPC identifica en suelo urbano dos subcategorías (art. 47):



- a) **Suelo urbano consolidado (SUICO)**, integrado por aquellos terrenos que además de los anteriores cuenten con los siguientes servicios:
- Acceso rodado, no incluyéndose en esta calificación “ni las vías perimetrales de los núcleos urbanos, respecto de las superficies de suelo colindantes con sus márgenes exteriores, ni las vías de comunicación de los núcleos entre sí o las carreteras, salvo los tramos de travesía y a partir del primer cruce de esta con calle propia de núcleo urbano” (art. 48.1.a).
 - Abastecimiento de agua
 - Evacuación de aguas residuales, incluyendo fosas sépticas, aunque precisado en el art. 48.1.c) al referirse al concepto de solar, que tal posibilidad tendrá carácter excepcional “cuando el planeamiento los prevea de forma expresa, se permitirá la disposición de fosas sépticas por unidades constructivas o conjuntos de muy baja densidad de edificación, y sin necesidad de previsión, cuando se trate de construcciones anteriores a la entrada en vigor de la Ley 9/1999, de 13 de mayo, de Ordenación del Territorio de Canarias.”
 - Suministro de energía eléctrica
 - Pavimentación de calzada
 - Encintado de aceras. En este sentido, el art. 48.1.d) precisa que entre los servicios exigibles está el “Acceso peatonal, encintado de aceras o equivalente”, lo que en la exposición de motivos (apartado VII), se expresa como “medios distintos del encintado que cumplan la función de las aceras”.
 - Alumbrado público, precisándose en el art. 48.1.d) “en, al menos, una de las vías que lo circunden”
- b) **Suelo urbano no consolidado (SUNCO)**, integrado por el restante suelo urbano.

Por último, conviene mencionar lo dispuesto en el art. 33.5, que permite la clasificación de suelos urbanos en terrenos ubicados en laderas de barrancos que reúnan características del suelo rústico, siempre que se respete su régimen hidrológico y demás normativa sectorial de aplicación y se justifique por razones de continuidad y homogeneidad territorial de la trama urbana consolidada

En relación al Suelo Urbano, en el municipio de San Miguel de Abona, se han clasificado como urbano consolidado los suelos que se clasificaron por el planeamiento vigente como Suelo Urbano, y que, han sido urbanizados de conformidad con sus determinaciones.

En este sentido, se ha aportado por parte de la oficina técnica municipal, una serie de informes, referentes a los núcleos situados autopista hacia arriba y que no se incluyeron en la Revisión de Normas Subsidiarias. Fase 1 y, en los que se indica los servicios de los que disponen tales como acceso rodado, abastecimiento de agua, evacuación de aguas residuales, energía eléctrica, pavimentación de calzada, encintado de aceras y alumbrado público. Además, se ha realizado un trabajo de campo analizando el grado de consolidación de la urbanización, tal como se muestra en los planos correspondientes.



A continuación, se relacionan cada uno de los núcleos de suelo urbano, señalando el grado de consolidación de la urbanización de que dispone y, en su caso, la delimitación de ámbitos de Suelo Urbano No Consolidado.

San Miguel-Tamaide: La categoría de suelo urbano consolidado comprende la mayor parte de la superficie del núcleo. Las tres bolsas de suelo vacante que fueron categorizadas en el documento de aprobación inicial como suelo urbano no consolidado cuya gestión se derivó a Unidad de Actuación, han sido eliminadas como consecuencia de las alegaciones recibidas en el periodo de información pública, al que el mismo, fue sometido. No obstante, se ha considerado necesaria la delimitación de cinco áreas de suelo urbano no consolidado, al objeto de rematar áreas de pequeña dimensión que se encuentran, en parte, edificadas.

Las áreas de Suelo Urbano No Consolidado no ordenado quedan remitidas a Plan Parcial, para la elaboración de su ordenación pormenorizada, salvo el SUNCO-4 y SUNCO-5 ordenados pormenorizadamente por este Plan General. En cuanto al sistema de ejecución que se les asigna a todos ellos es Privado. Los ámbitos de Suelo Urbano No Consolidado del núcleo de San Miguel, se concretan en las siguientes:

- SUNCO-2, se sitúa en la Calle Transversal Asomada Baja, y con uso residencial.
- SUNCO-3, localizado en Calle El Estanco, de uso residencial.
- SUNCO-4, se emplaza en la Calle Fray Albino, de uso residencial.
- SUNCO-5, se delimita en la Calle Cruz de Tosta y se le asigna uso residencial.

Asimismo, ha de tenerse en cuenta que en este núcleo se ubica el ámbito declarado BIC, Conjunto Histórico cuyo desarrollo se remite a la redacción de Plan Especial de Protección, tal y como establece la Ley 11/2019, de 25 de abril, de Patrimonio Cultural de Canarias.

Respecto al grado de consolidación de la urbanización la mayoría de los suelos que comprende el núcleo cumple con los requisitos del artículo 46.1 a) y 47.1 a) de la LSENPC, es decir, que se trata de Suelo Urbano Consolidado y una parte menor cumple sólo los del 46.1 a) y por tanto se categoriza como Suelo Urbano No Consolidado.

El Frontón: Clasificado como Suelo Urbano por las Normas Subsidiarias, igual que en el caso de San Miguel, en su mayoría dispone de todos los servicios necesarios para clasificarse como Suelo Urbano Consolidado, salvo en un pequeño tramo situado más al Norte, otro en su parte central y uno en su lindero Sur, en donde se aprecia que sólo cumple con los requisitos del Suelo Urbano. No obstante, dado que se encuentran consolidados por la edificación, a estos tramos les será de aplicación lo estipulado en el artículo 56.1 b) de LSENPC. Asimismo, existen tramos que no reúnen todos los requisitos del artículo 46.1 a) y que obedecen a caminos agrícolas, servidumbres o traseras de fachadas.

El Roque: La mayor parte del núcleo cumple con las determinaciones exigidas en el artículo 46.1 a) y 47.1 a) para ser clasificado y categorizado como Suelo Urbano Consolidado, si bien también adolece de los requisitos del artículo 47.1 a) en un tramo central y en unos ínfimos espacios al Este del núcleo. En este caso será de aplicación igual que en los demás lo contenido en el artículo 56.1 b) de LSENPC.



Derivada de las Normas Subsidiarias se mantiene la delimitación de un ámbito de Suelo Urbano No Consolidado denominado SUNCO-6, emplazado en la calle La Calzada, y que, ha sido ligeramente modificado respecto del delimitado en las Normas Subsidiarias. Al no establecerse desde este Plan General la ordenación pormenorizada, ésta deberá concretarse mediante el correspondiente Plan Parcial.

Las Zocas: Presenta pequeños tramos en su parte central y en su lindero Norte que sólo pueden clasificarse como Suelo Urbano, en consecuencia, será de aplicación el artículo 56.1 b) de la LSENPC. El resto del núcleo puede considerarse como Suelo Urbano Consolidado, al haber sido urbanizado conforme a las Normas Subsidiarias y disponer de los servicios propios de tal categoría de suelo. Asimismo, y, a pesar de que las Normas Subsidiarias clasificaron los terrenos situados al Norte del campo de fútbol como Suelo Urbano, del estudio que se ha llevado a cabo resulta claro que éstos no pueden mantener tal clasificación al carecer de las determinaciones contenidas en el artículo 46.1 a) de la LSENPC. No obstante, dada la consolidación de la edificación se prevé en dicho terreno una vía como solución necesaria para dotar al campo de fútbol de un mejor y más eficiente acceso, eliminar la inseguridad vial de la zona y creación de aparcamiento. Esta actuación está siendo objeto de Modificación menor de la Normas Subsidiarias vigentes

Aldea Blanca: Clasificado como Suelo Urbano por las Normas Subsidiarias, sigue el mismo esquema que los núcleos descritos anteriormente. En su mayor parte constituye Suelo Urbano Consolidado salvo un tramo en la Calle La Era y otro en la Calle de Las Lajas, a los que será de aplicación el artículo 56.1 b) de la LSENPC. Asimismo, existen tramos que no reúnen todos los requisitos del artículo 46.1 a) y que obedecen a caminos agrícolas, servidumbres o traseras de fachadas.

Las Chafiras: Tanto el Sector Chafiras I como las Chafiras III de uso industrial residencial, se clasifican como Suelo Urbano No Consolidado Ordenado, SUNCO-7 y SUNCO-8 puesto que si bien, tal como ya se ha explicado a lo largo de esta Memoria, la Revisión de las Normas. Fase 1 clasificó estos suelos como Urbano en Régimen Transitorio, lo cierto es que no se han culminado los trabajos de la urbanización, por lo que, deberá finalizarse según la ordenación contenida en el Plan Parcial correspondiente.

La parte lindante a la autopista queda clasificada como Suelo Urbano Consolidado, concretamente los terrenos en los que se ubica el Centro Comercial El Paso. Igualmente se clasifica como Urbano Consolidado los terrenos en los que emplazan edificaciones en las calles Clara Toledo Gómez, La Tierra y Moraditas localizados al Este. Asimismo, los sectores de Llano del Camello y parte del sector de Amarilla Golf se clasifican y categorizan como Suelo Urbano Consolidado por haberse efectuado la Recepción de la Urbanización según Informe emitido por el Ayuntamiento de San Miguel de Abona el 17 de diciembre de 2020.

Por último, se delimita un área de Suelo Urbano No Consolidado denominado SUNCO-1, de uso Industrial que viene clasificado y categorizado como Urbano No Consolidado desde el planeamiento vigente.

Asimismo, Se clasifica como Suelo Urbano Consolidado las edificaciones con frente a la vía TF-65 carretera a Los Abrigos en el tramo comprendido entre la parte alta de la Autopista hasta la altura de la calle Chimbergue.

Guargacho: Cuenta con todos los servicios para ser clasificado como Suelo Urbano Consolidado.

Área Litoral: El Golf del Sur es clasificado como Suelo Urbano No Consolidado, SUNCO-9, puesto que la Revisión de las Normas Subsidiarias Fase 1 lo clasifica como Suelo Urbano pero con la obligatoriedad de ajustar la ordenación del Plan Parcial del CITN “El Guincho” al contenido de las citadas Normas, según se establece en la ficha 15 de la Normativa. Asimismo, la normativa aplicable a la reordenación del Plan Parcial se especifica en el anexo II de la normativa de las NNSS, en base a la cual, fue aprobada definitivamente la adaptación del PP de El Guincho, el 23 de diciembre de 2003, no obstante, en la actualidad no se ha llevado a cabo la recepción total de la urbanización. Por otro lado, parte del sector de Amarilla Golf, localizado en el ámbito del Plan de Modernización, Mejora e Incremento de la Competitividad de Costa San Miguel se clasifica y categoriza como Suelo Urbano Consolidado por haberse efectuado la Recepción de la Urbanización según Informe emitido por el Ayuntamiento de San Miguel de Abona el 17 de diciembre de 2020.

2.4.6. COMPARATIVA SUELOS URBANOS

A continuación, se realiza una comparativa de los Suelos Clasificados como Suelo Urbano en este Plan con los Suelos Urbanos delimitados en el Planeamiento Vigente, definiendo la superficie de Suelo por núcleo poblacional:

SUELO URBANO			
Núcleos	PGOs Superficie (m2)	Planeamiento Vigente Superficie (m2)	Diferencia PGOS-PV
El Frontón	48.103	54.125	-6.022
San Miguel - Tamaide	615.562	613.409	2.153
El Roque	149.372	149.470	-97
Las Zocas	172.192	167.471	4.721
Aldea Blanca	203.836	151.198	52.638
Las Chafiras	1.578.333	529.545	1.048.788
Guargacho	121.514	115.575	5.940
Área Litoral	2.898.285	1.759.460	1.138.825
TOTAL	5.787.198	3.540.252	66.210

Tabla comparativa Suelo Urbano Planeamiento Vigente-Ordenación PGOs. Fuente: propia.

(*) Los sectores de Amarilla Golf y de Llano del Camello están clasificados como Suelo Urbanizable en el Planeamiento vigente, no obstante, han sido recepcionados. Es por ello que este PGOs le otorga la clasificación de Suelo Urbano Consolidado por lo que no existe una diferencia de clase y categoría respecto al vigente puesto que los citados sectores han culminado su proceso de ejecución y gestión. Por tanto, las superficies de 1.041.910,19 y 1.138.825,31 no son diferencias respecto al vigente.

Núcleos	Clasificación PGOs	Superficie (m2)	Clasificación PV	Superficie (m2)
El Frontón	SUCO	45.067	Suelo Urbano	45.067
	SUCO	3.036	Suelo No Urbanizable General	
	Suelo Rústico		Suelo Urbano	9.058



Núcleos	Clasificación PGOs	Superficie (m2)	Clasificación PV	Superficie (m2)
Total		48.103		54.125
San Miguel - Tamaide	SUCO	546.687	Suelo Urbano	546.687
	SUNCO-4	2.876	Suelo Urbano	2.876
	SUNCO-2	3.856	Suelo Urbano	3.856
	SUNCO-5	3.914	Suelo No Urbanizable General	
	SUNCO-3	7.620	Suelo No Urbanizable General	
	SUCO	47.005	Suelo No Urbanizable General	
	SUNCO-4	995	Suelo No Urbanizable General	
	SUNCO-2	1.286	Suelo No Urbanizable General	
	SUNCO-2	1.322	Suelo No Urbanizable General	
	Suelo Rústico		Suelo Urbano	59.990
Total		615.562		613.409
El Roque	SUNCO-6	6.638	Suelo Urbano	6.638
	SUCO	129.980	Suelo Urbano	129.980
	SUNCO-6	5.545	Suelo No Urbanizable General	
	SUCO	7.209	Suelo No Urbanizable General	
	Suelo Rústico		Suelo Urbano	12.852
Total		149.372		149.470
Las Zocas	SUCO	141.916	Suelo Urbano	141.916
	SUCO	30.276	Suelo No Urbanizable General	
	Suelo Rústico		Suelo Urbano	25.555
Total		172.192		167.471
Aldea Blanca	SUCO	128.555	Suelo Urbano	128.555
	SUCO	75.281	Suelo No Urbanizable General	
	Suelo Rústico		Suelo Urbano	22.643
Total		203.836		151.198
Las Chafiras	SUCO	71.058	Suelo Urbano	71.058
	SUNCO-8	84.531	Suelo Urbano	84.531
	SUNCO-7	315.509	Suelo Urbano	315.509
	SUNCO-1	57.607	Suelo Urbano	57.607
	SUCO	1.144	Suelo Urbanizable	
	SUNCO-1	2.636	Suelo Urbanizable	
	SUCO	85	Suelo Rústico	
	SUNCO-1	3.853	Suelo Rústico	
	SUCO	1.041.910	Suelo Urbanizable	
	Suelo Rústico		Suelo Urbano	840
Total		1.578.333		529.545
Guargacho	SUCO	115.575	Suelo Urbano	115.575
	SUCO	5.940	Suelo Rústico	
Total		121.514		115.575
Área Litoral	SUNCO-9	1.759.460	Suelo Urbano	1.759.460
	SUCO	1.138.825	Suelo Urbanizable	
Total		2.898.285		1.759.460



Núcleos	Clasificación PGOs	Superficie (m2)	Clasificación PV	Superficie (m2)
TOTAL		5.787.198		3.540.252

Tabla comparativa Suelo Urbano Planeamiento Vigente-Ordenación PGOs. Fuente: propia.

En determinados núcleos del municipio se reduce la superficie de Suelo Urbano respecto al Planeamiento Vigente, debido a que, en algunos casos no se cumplen con las determinaciones exigidas a los Suelos Urbanos del artículo 46 de la Ley 4/2017, o por primacía de los valores ambientales y agrarios.

Por otro lado, en algunos núcleos en los que se incrementa la superficie de suelo es porque se han clasificado Sistemas Locales y Equipamientos Estructurantes como suelo urbano, por estar ya edificados y contar con las determinaciones del artículo 46, así como integrar algunas edificaciones destinadas en algunos casos a Viviendas de Protección.

Asimismo, se han clasificado como Suelo Urbano, en la categoría de Consolidado, aquellos sectores de suelo urbanizable que se encuentran recepcionados por el Ayuntamiento de San Miguel de Abona, según el informe emitido el 17 de diciembre de 2020.

2.5. SISTEMAS GENERALES Y EQUIPAMIENTOS ESTRUCTURANTES.

2.5.1. SISTEMAS GENERALES

Suelo Urbano

En el ámbito de ordenación del Plan General de Ordenación Supletorio de San Miguel de Abona, se definen 27 Sistemas Generales en Suelo Urbano Consolidado, divididos en 24 Sistemas Generales de Uso Comunitario, 2 Sistema General de Espacios Libres y 1 Sistema General de Infraestructura. En el cómputo definido no se encuentran contabilizados los sistemas generales de infraestructura en la categoría de infraestructuras lineales de transporte, ni los sistemas generales definidos de conformidad con los Planes Territoriales Especiales en vigor. A continuación, se especifica cada uno de ellos por uso principal:

Comunitario

Núcleo	Tipo	Pieza	Uso Principal	Uso Pormenorizado	Clase y Categoría de Suelo	Área (m2)
Aldea Blanca	Sistema general	SG-5	Comunitario	Deportivo	Suelo urbano consolidado	12.294,60
El Roque	Sistema general	SG-57	Comunitario	Cultural	Suelo urbano consolidado	433,84
Guargacho	Sistema general	SG-125	Comunitario	Sanitario	Suelo urbano consolidado	188,26



Núcleo	Tipo	Pieza	Uso Principal	Uso Pormenorizado	Clase y Categoría de Suelo	Área (m2)
Guargacho	Sistema general	SG-138	Comunitario	Docente	Suelo urbano consolidado	912,88
Guargacho	Sistema general	SG-140	Comunitario	Cultural	Suelo urbano consolidado	647,87
Las Zocas	Sistema general	SG-161	Comunitario	Docente	Suelo urbano consolidado	6.333,09
Las Zocas	Sistema general	SG-18	Comunitario	Deportivo	Suelo urbano consolidado	8.717,65
Las Zocas	Sistema general	SG-19	Comunitario	Docente	Suelo urbano consolidado	8.338,21
San Miguel - Tamaide	Sistema general	SG-101	Comunitario	Seguridad y protección ciudadana	Suelo urbano consolidado	402,52
San Miguel - Tamaide	Sistema general	SG-123	Comunitario	Servicio funerario	Suelo urbano consolidado	3.772,86
San Miguel - Tamaide	Sistema general	SG-136	Comunitario	Asistencial	Suelo urbano consolidado	914,17
San Miguel - Tamaide	Sistema general	SG-142	Comunitario	Seguridad y protección ciudadana	Suelo urbano consolidado	510,51
San Miguel - Tamaide	Sistema general	SG-145	Comunitario	Sanitario	Suelo urbano consolidado	2.639,48
San Miguel - Tamaide	Sistema general	SG-162	Comunitario	Deportivo	Suelo urbano consolidado	1.345,26
San Miguel - Tamaide	Sistema general	SG-165	Comunitario	Cultural	Suelo urbano consolidado	1.923,24
San Miguel - Tamaide	Sistema general	SG-66	Comunitario	Deportivo	Suelo urbano consolidado	3.072,08
San Miguel - Tamaide	Sistema general	SG-67	Comunitario	Deportivo	Suelo urbano consolidado	1.601,28
San Miguel - Tamaide	Sistema general	SG-68	Comunitario	Administrativo	Suelo urbano consolidado	1.141,76
San Miguel - Tamaide	Sistema general	SG-69	Comunitario	Docente	Suelo urbano consolidado	3.154,97
San Miguel - Tamaide	Sistema general	SG-85	Comunitario	Administrativo	Suelo urbano consolidado	734,97
San Miguel - Tamaide	Sistema general	SG-90	Comunitario	Administrativo	Suelo urbano consolidado	224,27
San Miguel - Tamaide	Sistema general	SG-91	Comunitario	Asistencial	Suelo urbano consolidado	610,10
San Miguel - Tamaide	Sistema general	SG-95	Comunitario	Administrativo	Suelo urbano consolidado	73,46



Núcleo	Tipo	Pieza	Uso Principal	Uso Pormenorizado	Clase y Categoría de Suelo	Área (m ²)
San Miguel - Tamaide	Sistema general	SG-99	Comunitario	Administrativo	Suelo urbano consolidado	366,70

Tabla Sistemas Generales Uso Comunitario. Fuente: propia.

La superficie total de los Sistemas Generales de Uso Comunitario es de 60.354,04 m²s.

Espacio Libre

Núcleo	Tipo	Pieza	Uso Principal	Uso Pormenorizado	Clase y Categoría de Suelo	Área (m ²)
San Miguel - Tamaide	Sistema general	SG-146	Espacio libre	Parque	Suelo urbano consolidado	6.029,16
San Miguel - Tamaide	Sistema general	SG-72	Espacio libre	Parque	Suelo urbano consolidado	8.835,07

Tabla Sistemas Generales Uso Espacio Libre. Fuente: propia.

La superficie total de los Sistemas Generales de Espacio Libre es de 14.864,23 m²s.

Infraestructura

Núcleo	Tipo	Pieza	Uso Principal	Uso Pormenorizado	Clase y Categoría de Suelo	Área (m ²)
Las Zocas	Sistema general	SG-23	Infraestructura	Infraestructura nodal de transporte	Suelo urbano consolidado	3.857,42

Tabla Sistemas Generales Uso Infraestructura. Fuente: propia.

La superficie total de los Sistemas Generales de Uso Infraestructura es de 3.857,42m²s.

Suelo Rústico

En el ámbito de ordenación del Plan General de Ordenación Supletorio de San Miguel de Abona, se definen 15 Sistemas Generales en Suelo Rústico, divididos en 5 Sistemas Generales en uso Comunitario, 9 Sistema General de uso de Infraestructuras y 1 Sistemas Generales de uso Recreativo. En el cómputo definido no se encuentran contabilizados los sistemas generales de infraestructura en la categoría de infraestructuras lineales de transporte, ni los sistemas generales definidos de conformidad con los Planes Territoriales Especiales en vigor. A continuación, se especifica cada de ellos por clase y categoría de suelo:

Comunitario

Núcleo	Tipo	Pieza	Uso Principal	Uso Pormenorizado	Clase y Categoría de Suelo	Área (m2)
No procede	Sistema general	SG-143	Comunitario	Deportivo	Suelo rústico de protección de infraestructuras	9.147,61
No procede	Sistema general	SG-144	Comunitario	Deportivo	Suelo rústico de protección de infraestructuras	13.506,61
No procede	Sistema general	SG-147	Comunitario	Deportivo	Suelo rústico de protección de infraestructuras	45.349,68
San Miguel - Tamaide	Sistema general	SG-148	Comunitario	Deportivo	Suelo rústico de protección de infraestructuras	8.736,66
No procede	Sistema general	SG-239	Comunitario	Seguridad y Protección ciudadana	Suelo rústico de protección de infraestructuras-Suelo Urbano Consolidado	124,58

Tabla Sistemas Generales Uso Comunitario. Fuente: propia.

La superficie total de los Sistemas Generales de Comunitario es de 76.865,15 m²s.

Recreativo

Núcleo	Tipo	Pieza	Uso Principal	Uso Pormenorizado	Clase y Categoría de Suelo	Área (m2)
No procede	Sistema general	SG-158	Recreativo	-	Suelo rústico de protección ambiental	43.091,54

Tabla Sistemas Generales Uso Terciario. Fuente: propia.

La superficie total de los Sistemas Generales de Uso Recreativo es de 43.091,54 m²s.

Infraestructura

Núcleo	Tipo	Pieza	Uso Principal	Uso Pormenorizado	Clase y Categoría de Suelo	Área (m2)
No procede	Sistema general	SG-152	Infraestructura	Infraestructura hidráulica	Suelo rústico de protección económica	546,30
No procede	Sistema general	SG-153	Infraestructura	Infraestructura hidráulica	Suelo rústico de protección económica	1.200,05
No procede	Sistema general	SG-154	Infraestructura	Infraestructura hidráulica	Suelo rústico de protección de infraestructuras	5.466,51



No procede	Sistema general	SG-155	Infraestructura	Infraestructura hidráulica	Suelo rústico de protección económica	985,70
No procede	Sistema general	SG-156	Infraestructura	Infraestructura hidráulica	Suelo rústico de protección económica	484,61
No procede	Sistema general	SG-157	Infraestructura	Infraestructura hidráulica	Suelo rústico de protección de infraestructuras	17.355,73
No procede	Sistema general	SG-159	Infraestructura	Infraestructura hidráulica	Suelo rústico de protección económica	191,18
No procede	Sistema general	SG-160	Infraestructura	Infraestructura hidráulica	Suelo rústico de protección económica	15,50
No procede	Sistema general	SG-238	Infraestructura	Infraestructura hidráulica	Suelo rústico de protección económica	1404,02

Tabla Sistemas Generales Uso Infraestructura. Fuente: propia.

La superficie total de los Sistemas Generales de Uso de Infraestructura es de 27.649,60 m²s.

Sistemas generales de uso de Infraestructuras en la categoría de infraestructuras lineales de transporte.

En el ámbito de ordenación del Plan General de Ordenación Supletorio de San Miguel de Abona, se definen 24 Sistemas Generales Viarios. A continuación, se especifica cada de ellos:

Pieza	uso	Carretera/Calle
SG-163	Infraestructura lineal de transporte	Autopista del Sur TF-1 y TF-655 Las Chafiras a Los Cristianos
SG-168	Infraestructura lineal de transporte	Carretera convencional de carácter supramunicipal TF-652
SG-169	Infraestructura lineal de transporte	Carretera convencional de carácter supramunicipal TF-657 Aldea Blanca a La Camella (Por Buzanada)
SG-170	Infraestructura lineal de transporte	Carretera convencional de carácter supramunicipal TF-65 San Miguel a Los Abrigos
SG-174	Infraestructura lineal de transporte	Carretera convencional de carácter supramunicipal TF-647 Charco del Pino a Las Zocas
SG-175	Infraestructura lineal de transporte	Carretera convencional de carácter supramunicipal TF-645 San Isidro a El Guincho (Por Atogo)
SG-176	Infraestructura lineal de transporte	Carretera convencional de carácter supramunicipal TF-565 El Roque a La Escalona



Pieza	USO	Carretera/Calle
SG-177	Infraestructura lineal de transporte	Carretera convencional de carácter supramunicipal TF-563 San Miguel a Vilaflor
SG178	Infraestructura lineal de transporte	Carretera convencional de carácter supramunicipal TF-28 Taco a Los Cristianos
SG-179	Infraestructura lineal de transporte	Carretera convencional de carácter supramunicipal TF-561 El Frontón a TF-563
SG-190	Infraestructura lineal de transporte	TF-655 Las Chafiras a Los Cristianos
SG-191	Infraestructura lineal de transporte	Avenida Eugenio Domínguez Sierra
SG-192	Infraestructura lineal de transporte	Calle Hermano Pedro
SG-193	Infraestructura lineal de transporte	Camino de la Hoya
SG-194	Infraestructura lineal de transporte	Calle El Pilón
SG-195	Infraestructura lineal de transporte	Calle La Jurada - Chimbesque - Inocencio Torres Afonso
SG-196	Infraestructura lineal de transporte	Calle La Calzada
SG-197	Infraestructura lineal de transporte	Calle Fermín Pérez
SG-198	Infraestructura lineal de transporte	Calle Alfonso Mejías
SG-199	Infraestructura lineal de transporte	Calle La Garañaña
SG-200	Infraestructura lineal de transporte	Calle Tamaide- General Franco
SG-201	Infraestructura lineal de transporte	Calle de La Iglesia



Pieza	uso	Carretera/Calle
SG-202	Infraestructura lineal de transporte	Calle Asomada Baja
SG-203	Infraestructura lineal de transporte	Calle de La Cruz

Tabla Sistemas Generales Uso Infraestructura en la categoría infraestructura lineal de transporte. Fuente: propia.

Sistemas Generales de uso de infraestructuras definidos de conformidad con los Planes Territoriales Especiales en vigor.

En el ámbito de ordenación del Plan General de Ordenación Supletorio de San Miguel de Abona, se definen 13 Sistemas Generales procedentes de Planes Territoriales Especiales en vigor. A continuación, se especifica cada de ellos por clase y categoría de suelo:

Pieza	Uso Principal	Uso Pormenorizado	Tipo de Infraestructura	Plan Territorial Especial
SG-164	Infraestructura	Infraestructura hidráulica	Estación Depuradora y de Bombeo	Plan Hidrológico de Tenerife
SG-183	Infraestructura	Infraestructura hidráulica	Depósito de Abastecimiento aguas	Plan Hidrológico de Tenerife
SG-185	Infraestructura	Infraestructura hidráulica	Depósito de Abastecimiento aguas	Plan Hidrológico de Tenerife
SG-186	Infraestructura	Infraestructura hidráulica	Depósito de Abastecimiento aguas	Plan Hidrológico de Tenerife
SG-187	Infraestructura	Infraestructura hidráulica	Depósito de Abastecimiento aguas	Plan Hidrológico de Tenerife
SG-180	Infraestructura	Infraestructuras de telecomunicación	Estación de Telecomunicaciones	PTE Infraestructuras de Telecomunicaciones
SG-181	Infraestructura	Infraestructuras de telecomunicación	Estación de Telecomunicaciones	PTE Infraestructuras de Telecomunicaciones
SG-188	Infraestructura	Infraestructuras de telecomunicación	Estación de Telecomunicaciones	PTE Infraestructuras de Telecomunicaciones
SG-172	Infraestructura	Infraestructura nodal de transporte	Futura estación del Tren del Sur	PTE del Tren del Sur
SG-189	Infraestructura	Transporte guiado	Tren del Sur	PTE del Tren del Sur



Pieza	Uso Principal	Uso Pormenorizado	Tipo de Infraestructura	Plan Territorial Especial
SG-205	Infraestructura	Infraestructura de gestión de residuos	Punto Limpio	PTE de Residuos de la Isla de Tenerife
SG-207	Infraestructura	Infraestructura de gestión de residuos	Vertederos y reciclajes	PTE de Residuos de la Isla de Tenerife
SG-204	Comunitario	Seguridad y Protección ciudadana	Parque de Bomberos de la Comarca Sur	PTE de Prevención de Riesgos

Tabla Sistemas Generales Uso Infraestructura. Fuente: propia.

Los Sistemas Generales, definidos en la tabla anterior, no se incluyen en el Fichero de Sistemas Generales y Equipamientos Estructurante, debido a que, los competentes para establecer las determinaciones de ordenación son el Plan Insular de Ordenación de Tenerife, o los Planes Territoriales Especiales correspondientes, de conformidad con el artículo 96 y 98 de la Ley del Suelo de Canarias vigente.

El Sistema General SG-164 se localiza en el ámbito del Plan de Modernización, Mejora e Incremento de la Competitividad de Costa San Miguel, ámbito remitido al PMM aprobado definitivamente en lo referente a su ordenación pormenorizada, sin embargo, dicho sistema se encuentra calificado como tal en este PGOs, ya que, este Plan ordena estructuralmente todo el municipio de San Miguel de Abona. Es por ello, que se define la clasificación y categoría del suelo dentro del citado ámbito, así como, el elemento estructurante localizado en éste, es decir, el sistema general de infraestructura hidráulica.

Asimismo, este sistema general se encuentra recogido en el Plan Territorial Especial Hidrológico de Tenerife, donde se ha previsto la ejecución de una EBAR conforme a las determinaciones contenidas en el Anejo 1. Fichero De Ámbitos Para La Implantación De Infraestructuras Hidráulicas.

El Sistema General SG-205 se localiza en el Suelo Urbanizable Ordenado SUOR-3, y proviene del Plan Territorial Especial de Residuos de la Isla de Tenerife, donde se localiza un punto limpio.

Sistemas Generales Previstos por el Planeamiento Vigente

Por último, debemos señalar que el Sistema General de Espacio Libre previsto, por la Revisión de la Normas Subsidiarias. Fase I, en el lindero Sur de los sectores de suelo urbanizable de uso industrial, comercial y de servicios SU-ICS 1 y SU-ICS 3, desaparecen como consecuencia de eliminar dichos sectores debido a que éstos se localizan en áreas de regulación homogénea del Plan Insular ambientales y están afectados por el trazado del Tren del Sur.

2.5.2. EQUIPAMIENTOS ESTRUCTURANTES

En el ámbito de ordenación del Plan General de Ordenación Supletorio de San Miguel de Abona, se definen 2 Equipamientos Estructurantes, ambos en Suelo Urbano Consolidado. De los

dos, 1 tiene asignado el uso principal Comunitario y otro el uso principal Terciario. A continuación, se especifica cada uno de ellos por uso principal, clase y categoría de suelo:

Núcleo	Tipo	Código	Uso principal	Uso Pormenorizado	Clase y Categoría de Suelo	Área (m ² s)
Aldea Blanca	Equipamiento estructurante	EE-2	Comunitario	Docente	Suelo Urbano Consolidado	56.413,22
Aldea Blanca	Equipamiento estructurante	EE-4	Terciario	-	Suelo Urbano Consolidado	11.015,86

Tabla Equipamientos Estructurantes. Fuente: propia.

La superficie total de los Equipamientos Estructurantes es de 67.429,08 m²s.

2.6. PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN DEL CONJUNTO HISTÓRICO

Como ya se ha indicado anteriormente, en el municipio de San Miguel de Abona, se ubica un Bien de Interés Cultural con la categoría de Conjunto Histórico declarado mediante Decreto 51/2013, de 16 de mayo y publicado en el Boletín Oficial de Canarias, núm. 99, de fecha 24 de mayo de 2013.

Tal como dispone la Ley 11/2019, de 25 de abril, de Patrimonio Cultural de Canarias, en su artículo 37, la ordenación y gestión del área incluida en un conjunto histórico se establecerá mediante la formulación de un Plan Especial de protección conforme a criterios que garanticen su preservación. Asimismo, el número 4 del mismo artículo dispone que la tramitación del correspondiente Plan Especial, se llevará a cabo en los términos y plazos que se regulan en la normativa urbanística. En este sentido, el artículo 146 de la Ley 4/2017, de 13 de julio al regular los Planes Especiales, determina, en su número 3 que los Planes Especiales de un área afectada por la declaración de un conjunto histórico se regirán por su normativa específica y, adicionalmente por lo que reglamentariamente se establezca.

El ámbito del Plan Especial, que se realiza en el presente Plan General, comprende en su lindero Sur, no sólo el área del conjunto histórico en sí mismo, sino también las traseras de las edificaciones con frente a la calle Corta, algunas edificaciones situadas al Oeste de la Calle José Hernández Alonso, otras con frente a la Calle Estanco y la plaza de La Casa del Capitán, al objeto de regularlas en su totalidad. Por el Norte, también se han recogido una serie de edificaciones ubicadas frente a la Calle Guzmán Cáceres y una en la esquina de la Calle Fray Albino.

En esta delimitación se ha tenido en cuenta la que realizaba las Normas Subsidiarias, en este ámbito, y que, denominaba Zona de Protección Ambiental cuya finalidad era la preservación de las características ambientales, urbanísticas y arquitectónicas de los conjuntos de interés municipal.

Hasta tanto entre en vigor el Plan Especial del Conjunto Histórico, deberán tenerse en cuenta las disposiciones de la Ley 11/2019, de 25 de abril, de Patrimonio Cultural de Canarias.



3. ACTUACIONES DE TRANSFORMACIÓN URBANÍSTICA Y ACTUACIONES EDIFICATORIAS



3.1. ACTUACIONES SOBRE EL MEDIO URBANO

A todas ellas les será de aplicación el régimen estatuario de deberes y cargas que les correspondan, según sean actuaciones de transformación urbanística o edificatoria, a tenor de lo dispuesto en el artículo 7 de la citada ley básica.

El presente PGOs incluye en su ordenación una actuación de dotación:

- AD-2, camino Chiser, Las Zocas

3.2. CUANTIFICACIÓN DE LOS DEBERES EN LAS ACTUACIONES DE DOTACIÓN

La ley del suelo y de los espacios naturales de Canarias, en su artículo 54, desarrolla los deberes de las personas propietarias en actuaciones de dotación.

Para el cálculo de las cesiones del suelo destinado a dotaciones públicas, se han cuantificado las dotaciones existentes en al ámbito de referencia, es decir en al núcleo de población en que se encuentre, por lo que para el ámbito de las Zocas tenemos un estándar dotacional de 0,51 metros cuadros de suelo por metro cuadrado construido:

Núcleo	m2s núcleo	m2s EELL-Co Ejecutados	m2c real	m2s EELL-Co/m2c
Las Zocas	171.077,04	29.678,78	58.366,63	0,51

Tabla Estándar Dotacional. Fuente: propia.

El resto de parámetros de ordenación, cesiones obligatorias y demás determinaciones de la actuación de dotación, se recogen en el fichero de ordenación del PGOs.



4. SÍNTESIS DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA

47



4.1. USOS PORMENORIZADOS

El presente Plan General de Ordenación supletorio distingue las siguientes clases de usos pormenorizados en que se descomponen los usos:

USOS DEL SUELO	
GLOBALES, CARACTERÍSTICOS O PRINCIPALES <small>(SEGÚN SE APLIQUEN A ZONAS, ÁREAS O ÁMBITOS DE SUELO URBANO, SECTORES DE SUELO URBANIZABLE O PARCELAS)</small>	PORMENORIZADOS
RESIDENCIAL	UNIFAMILIAR
	COLECTIVA
	RESIDENCIAL COMUNAL
TURÍSTICO	ALOJAMIENTO TURÍSTICO
	EQUIPAMIENTO TURÍSTICO COMPLEMENTARIO
	ESTABLECIMIENTO DE TURISMO RURAL
	OTROS USOS ALOJATIVOS
TERCIARIO	COMERCIAL
	RESTAURACIÓN
	SERVICIOS PROFESIONALES
RECREATIVO	ESPARCIMIENTO Y OCIO EN ESPACIOS NO ADAPTADOS
	ESPARCIMIENTO Y OCIO EN ESPACIOS ADAPTADOS
	ESPARCIMIENTO Y OCIO EN ESPACIOS EDIFICADOS
	ESPARCIMIENTO Y OCIO EN COMPLEJOS RECREATIVOS
INDUSTRIAL	PRODUCCIÓN INDUSTRIAL
	TALLER
	ALMACÉN
COMUNITARIO	DOCENTE
	DEPORTIVO
	SANITARIO
	CULTURAL
	RELIGIOSO
	ASISTENCIAL
	ADMINISTRATIVO
	SEGURIDAD Y PROTECCIÓN CIUDADANA
	PROMOCIÓN ECONÓMICA
	SERVICIO FUNERARIO
	OTROS USOS COMUNITARIOS
PARQUES PLAZAS	PARQUES
	PLAZAS



USOS DEL SUELO	
GLOBALES, CARACTERÍSTICOS O PRINCIPALES <small>(SEGÚN SE APLIQUEN A ZONAS, ÁREAS O ÁMBITOS DE SUELO URBANO, SECTORES DE SUELO URBANIZABLE O PARCELAS)</small>	PORMENORIZADOS
ESPACIOS LIBRES	PASEOS
	ÁREAS AJARDINADAS
	ESPACIO LIBRE DE PROTECCIÓN
	PLAYAS
INFRAESTRUCTURAS	INFRAESTRUCTURAS HIDRÁULICAS
	INFRAESTRUCTURAS DE ENERGÍA
	INFRAESTRUCTURAS DE TELECOMUNICACIONES
	INFRAESTRUCTURAS DE GESTIÓN DE RESIDUOS
	INFRAESTRUCTURAS NODALES DE TRANSPORTE
	INFRAESTRUCTURAS LINEAL DE TRANSPORTE
PRIMARIOS	AGRÍCOLA
	GANADERO
	ACUICULTURA
	CINEGÉTICO
	PESQUERO
	FORESTAL
	EXTRACTIVO
USOS MEDIOAMBIENTALES	CONSERVACIÓN Y MEJORA MEDIOAMBIENTAL
	CIENTÍFICOS Y DE INVESTIGACIÓN MEDIOAMBIENTAL
	EDUCACIÓN AMBIENTAL

Tabla usos del PGOs. Fuente: propia.

El documento normativo del presente plan regula de forma pormenorizada el régimen de usos aplicable para cada uno de los usos globales y los usos pormenorizados. En función del ámbito en que se implantan, la regulación de usos de este PGOs se establece; por un lado, para las Zonas Homogéneas, en cuanto áreas con condiciones tipológicas y parámetros urbanísticos similares; y por otro, para el concreto ámbito de ordenación o parcela determinada, con características específicas en cada caso.

Los usos globales ambiental y de protección territorial ya se han definido en el epígrafe relativo a los usos globales, los relativos al uso primario, así como los pormenorizados en que se dividen son regulados en la Normativa de ordenación estructural, por darse mayoritariamente en el suelo rústico.

4.2. TIPOLOGÍAS EDIFICATORIAS

Las Tipologías edificatorias definidas en el Plan General de Ordenación Supletorio de San Miguel de Abona, son Aislada, Aislada Huerto, Adosada Huerto, Adosada y Agrupada... Estas se definen teniendo en cuenta la conformación urbana, así como la disposición de éstas con el entorno rural en el que se encuentra.

La tipología Aislada de este plan se asimila a la Tipología Ciudad Jardín que se establecía en las Normas Subsidiarias, no obstante, esta tipología solo es de aplicación a la zona interna de Llano del Camello.

La tipología Aislada Huerto se equipará con la Tipología Ciudad Jardín de las NNSS. Con esta tipología se pretende mantener el Suelo Rústico de Protección Agrario como parte de la trama urbana, por lo que se le ha otorgado esta tipología a aquellas parcelas que se localizan al final de los núcleos y que estén integradas en un entorno rural donde existan cultivos o que estén incorporados en el Mapa Oficial de Cultivo de Canarias de 2018, para potenciar el sector primario dentro del municipio.

La tipología Adosada huerto de este plan se asimila con la Tipología Alineada a Vial que se establecía en las NNSS, sin embargo, esta tipología al igual que la Aislada Huerto, tienen un papel fundamental en la unión entre el Suelo Rústico y el Suelo Urbano, por lo que se establecen unas determinaciones específicas para controlar el encuentro de las edificaciones con el entorno rural.

La tipología Adosada de este plan se asimila con la Tipología Alineada a Vial que se establecía en las Normas Subsidiarias, sin embargo, esta solo es de aplicación en la zona interna de los Suelos Urbanos que no tengan vinculación con Suelo Rústico.

La tipología Agrupada no se asimila a ninguna de las tipologías establecidas en el Planeamiento Anterior. Ésta se les ha asignado a las parcelas que actualmente poseen esta tipología en la realidad.

A continuación, se van a definir por núcleos la superficie de suelo destinado a cada una de las tipologías definidas anteriormente, que además está acompañada de un esquema de las zonas tipológicas de la ordenación pormenorizada establecida:

EL Frontón

El Frontón	30.845,33 m2s
Adosada	2.838,41 m2s
Adosada huerto	18.614,37 m2s
Aislada huerto	9.392,55 m2s

Tabla tipologías. Fuente: propia.

El Roque

El Roque	75.603,65 m2s
Adosada	33.308,03 m2s
Adosada huerto	40.531,63 m2s
Aislada huerto	1.763,99 m2s

Tabla tipologías. Fuente: propia.

Tamaide - San Miguel

San Miguel - Tamaide	307.675,46	m2s
Adosada	57.648,92	m2s
Adosada huerto	235.305,80	m2s
Agrupada	3.710,94	m2s
Aislada huerto	9.149,43	m2s
Por normativa	370,93	m2s

Tabla tipologías. Fuente: propia.

Las Zocas

Las Zocas	75.694,04	m2s
Adosada	1.000,12	m2s
Adosada huerto	69.364,95	m2s
Agrupada	3.781,59	m2s
Aislada huerto	1.547,38	m2s

Tabla tipologías. Fuente: propia.

Aldea Blanca

Aldea Blanca	74.811,56	m2s
Adosada	8.821,01	m2s
Adosada huerto	30.699,36	m2s
Agrupada	35.135,80	m2s
Por normativa	155,39	m2s

Tabla tipologías. Fuente: propia.

Las Chafiras

Las Chafiras	652.997,09	m2s
Adosada	550.732,15	m2s
Aislada	102.264,95	m2s

Tabla tipologías. Fuente: propia.

Oroteanda

Oroteanda	26.071,17	m2s
Adosada	6.403,46	m2s
Adosada huerto	3.431,13	m2s
Aislada huerto	16.236,58	m2s

Tabla tipologías. Fuente: propia.



Guargacho

Guargacho	74.074,78 m2s
Adosada	60.199,37 m2s
Agrupada	13.875,41 m2s

Tabla tipologías. Fuente: propia.

4.3. SISTEMAS LOCALES Y EQUIPAMIENTOS.

4.3.1. SISTEMAS LOCALES

Suelo Urbano

En el ámbito de ordenación del Plan General de Ordenación Supletorio de San Miguel de Abona, se definen 119 Sistemas Locales en Suelo Urbano Consolidado, de los cuales 42 son de uso Comunitario, 76 de uso de Espacio Libre y 1 de uso de Infraestructuras. A continuación, se especifica cada uno de ellos por el uso principal, clase y categoría de suelo:

Comunitario

Núcleo	Tipo	Pieza	Uso Principal	Uso Pormenorizado	Clase y Categoría de Suelo	Área (m2)
Aldea Blanca	Sistema local o dotación	SL-1	Comunitario		Suelo urbano consolidado	132,08
Aldea Blanca	Sistema local o dotación	SL-6	Comunitario		Suelo urbano consolidado	539,71
Aldea Blanca	Sistema local o dotación	SL-8	Comunitario		Suelo urbano consolidado	2.354,80
Aldea Blanca	Sistema local o dotación	SL-130	Comunitario		Suelo urbano consolidado	934,54
Aldea Blanca	Sistema local o dotación	SL-133	Comunitario		Suelo urbano consolidado	58,61
El Frontón	Sistema local o dotación	SL-31	Comunitario		Suelo urbano consolidado	64,96
El Frontón	Sistema local o dotación	SL-33	Comunitario		Suelo urbano consolidado	1.172,02



Núcleo	Tipo	Pieza	Uso Principal	Uso Pormenorizado	Clase y Categoría de Suelo	Área (m2)
El Frontón	Sistema local o dotación	SL-36	Comunitario		Suelo urbano consolidado	91,94
El Frontón	Sistema local o dotación	SL-137	Comunitario		Suelo urbano consolidado	1.074,37
El Roque	Sistema local o dotación	SL-42	Comunitario		Suelo urbano consolidado	1.035,21
El Roque	Sistema local o dotación	SL-43	Comunitario		Suelo urbano consolidado	1.997,24
El Roque	Sistema local o dotación	SL-44	Comunitario		Suelo urbano consolidado	732,23
El Roque	Sistema local o dotación	SL-50	Comunitario		Suelo urbano consolidado	253,20
El Roque	Sistema local o dotación	SL-52	Comunitario		Suelo urbano consolidado	1.008,23
Guargacho	Sistema local o dotación	SL-105	Comunitario		Suelo urbano consolidado	2.947,39
Guargacho	Sistema local o dotación	SL-126	Comunitario		Suelo urbano consolidado	119,93
Guargacho	Sistema local o dotación	SL-131	Comunitario		Suelo urbano consolidado	93,58
Guargacho	Sistema local o dotación	SL-139	Comunitario		Suelo urbano consolidado	405,81
Las Zocas	Sistema local o dotación	SL-13	Comunitario		Suelo urbano consolidado	615,56
Las Zocas	Sistema local o dotación	SL-14	Comunitario		Suelo urbano consolidado	95,32
Las Zocas	Sistema local o dotación	SL-17	Comunitario		Suelo urbano consolidado	1.086,89



Núcleo	Tipo	Pieza	Uso Principal	Uso Pormenorizado	Clase y Categoría de Suelo	Área (m2)
Las Zocas	Sistema local o dotación	SL-27	Comunitario		Suelo urbano consolidado	2.297,28
Las Zocas	Sistema local o dotación	SL-135	Comunitario		Suelo urbano consolidado	91,04
Las Zocas	Sistema local o dotación	SL-141	Comunitario		Suelo urbano consolidado	290,85
San Miguel - Tamaide	Sistema local o dotación	SL-77	Comunitario		Suelo urbano consolidado	27,03
San Miguel - Tamaide	Sistema local o dotación	SL-79	Comunitario		Suelo urbano consolidado	1.248,03
San Miguel - Tamaide	Sistema local o dotación	SL-84	Comunitario		Suelo urbano consolidado	1.093,56
San Miguel - Tamaide	Sistema local o dotación	SL-86	Comunitario		Suelo urbano consolidado	156,05
San Miguel - Tamaide	Sistema local o dotación	SL-87	Comunitario		Suelo urbano consolidado	241,64
San Miguel - Tamaide	Sistema local o dotación	SL-124	Comunitario		Suelo urbano consolidado	121,65
San Miguel - Tamaide	Sistema local o dotación	SL-207	Comunitario		Suelo urbano no consolidado	510,14
San Miguel - Tamaide	Sistema local o dotación	SL-208	Comunitario		Suelo urbano no consolidado	156,42
Las Chafiras	Sistema local o dotación	SL-212	Comunitario		Suelo urbano consolidado	5.479,87
Las Chafiras	Sistema local o dotación	SL-213	Comunitario		Suelo urbano consolidado	20.441,56
Las Chafiras	Sistema local o dotación	SL-215	Comunitario		Suelo urbano consolidado	3.716,36



Núcleo	Tipo	Pieza	Uso Principal	Uso Pormenorizado	Clase y Categoría de Suelo	Área (m ²)
Las Chafiras	Sistema local o dotación	SL-216	Comunitario		Suelo urbano consolidado	1.134,28
Las Chafiras	Sistema local o dotación	SL-218	Comunitario		Suelo urbano consolidado	5.221,05
Las Chafiras	Sistema local o dotación	SL-219	Comunitario		Suelo urbano consolidado	14.736,39
Las Chafiras	Sistema local o dotación	SL-221	Comunitario		Suelo urbano consolidado	25.439,84
Las Chafiras	Sistema local o dotación	SL-227	Comunitario		Suelo urbano consolidado	7.674,14
Las Chafiras	Sistema local o dotación	SL-229	Comunitario		Suelo urbano consolidado	2.861,28
Las Chafiras	Sistema local o dotación	SL-230	Comunitario		Suelo urbano consolidado	4.453,86

Tabla Sistemas Locales de uso comunitario. Fuente: propia.

La superficie total del Sistema Local de Uso Comunitario es de 114.205,92 m²s.

Espacios Libres

Núcleo	Tipo	Pieza	Uso Principal	Uso Pormenorizado	Clase y Categoría de Suelo	Área (m ²)
Aldea Blanca	Sistema local o dotación	SL-3	Espacio libre	Plaza	Suelo urbano consolidado	1.464,36
Aldea Blanca	Sistema local o dotación	SL-7	Espacio libre	Plaza	Suelo urbano consolidado	1.508,00
Aldea Blanca	Sistema local o dotación	SL-10	Espacio libre	Plaza	Suelo urbano consolidado	1.057,49
Aldea Blanca	Sistema local o dotación	SL-11	Espacio libre	Plaza	Suelo urbano consolidado	704,09
Aldea Blanca	Sistema local o dotación	SL-12	Espacio libre	Área ajardinada	Suelo urbano consolidado	68,52
Aldea Blanca	Sistema local o dotación	SL-166	Espacio libre	Espacio libre de protección	Suelo urbano consolidado	1.490,12
El Frontón	Sistema local o dotación	SL-32	Espacio libre	Plaza	Suelo urbano consolidado	765,76



Núcleo	Tipo	Pieza	Uso Principal	Uso Pormenorizado	Clase y Categoría de Suelo	Área (m2)
El Frontón	Sistema local o dotación	SL-34	Espacio libre	Plaza	Suelo urbano consolidado	447,21
El Frontón	Sistema local o dotación	SL-35	Espacio libre	Área ajardinada	Suelo urbano consolidado	26,49
El Frontón	Sistema local o dotación	SL-37	Espacio libre	Parque	Suelo urbano consolidado	680,77
El Roque	Sistema local o dotación	SL-39	Espacio libre	Plaza	Suelo urbano consolidado	734,35
El Roque	Sistema local o dotación	SL-41	Espacio libre	Plaza	Suelo urbano consolidado	348,79
El Roque	Sistema local o dotación	SL-45	Espacio libre	Plaza	Suelo urbano consolidado	960,34
El Roque	Sistema local o dotación	SL-46	Espacio libre	Área ajardinada	Suelo urbano consolidado	442,00
El Roque	Sistema local o dotación	SL-47	Espacio libre	Plaza	Suelo urbano consolidado	549,75
El Roque	Sistema local o dotación	SL-51	Espacio libre	Plaza	Suelo urbano consolidado	968,08
El Roque	Sistema local o dotación	SL-53	Espacio libre	Plaza	Suelo urbano consolidado	108,47
El Roque	Sistema local o dotación	SL-54	Espacio libre	Plaza	Suelo urbano consolidado	86,14
El Roque	Sistema local o dotación	SL-55	Espacio libre	Plaza	Suelo urbano consolidado	66,92
El Roque	Sistema local o dotación	SL-56	Espacio libre	Área ajardinada	Suelo urbano consolidado	54,82
El Roque	Sistema local o dotación	SL-127	Espacio libre	Plaza	Suelo urbano consolidado	118,67
El Roque	Sistema local o dotación	SL-150	Espacio libre	Plaza	Suelo urbano consolidado	419,78
El Roque	Sistema local o dotación	SL-151	Espacio libre	Plaza	Suelo urbano consolidado	472,72
Guargacho	Sistema local o dotación	SL-102	Espacio libre	Plaza	Suelo urbano consolidado	1.233,43
Guargacho	Sistema local o dotación	SL-103	Espacio libre	Plaza	Suelo urbano consolidado	1.041,87
Guargacho	Sistema local o dotación	SL-104	Espacio libre	Plaza	Suelo urbano consolidado	355,54
Guargacho	Sistema local o dotación	SL-128	Espacio libre	Plaza	Suelo urbano consolidado	490,74
Guargacho	Sistema local o dotación	SL-129	Espacio libre	Plaza	Suelo urbano consolidado	4.135,41
Las Chafiras	Sistema local o dotación	SL-107	Espacio libre	Área ajardinada	Suelo urbano consolidado	200,94



Núcleo	Tipo	Pieza	Uso Principal	Uso Pormenorizado	Clase y Categoría de Suelo	Área (m2)
Las Chafiras	Sistema local o dotación	SL-108	Espacio libre	Área ajardinada	Suelo urbano consolidado	190,15
Las Zocas	Sistema local o dotación	SL-15	Espacio libre	Plaza	Suelo urbano consolidado	251,67
Las Zocas	Sistema local o dotación	SL-16	Espacio libre	Plaza	Suelo urbano consolidado	469,55
Las Zocas	Sistema local o dotación	SL-20	Espacio libre	Plaza	Suelo urbano consolidado	774,96
Las Zocas	Sistema local o dotación	SL-22	Espacio libre	Área ajardinada	Suelo urbano consolidado	252,40
Las Zocas	Sistema local o dotación	SL-24	Espacio libre	Plaza	Suelo urbano consolidado	1.004,68
Las Zocas	Sistema local o dotación	SL-26	Espacio libre	Plaza	Suelo urbano consolidado	399,32
Las Zocas	Sistema local o dotación	SL-149	Espacio libre	Parque	Suelo urbano consolidado	878,46
Las Zocas	Sistema local o dotación	SL-167	Espacio libre	Espacio libre de protección	Suelo urbano consolidado	549,21
San Miguel - Tamaide	Sistema local o dotación	SL-58	Espacio libre	Plaza	Suelo urbano consolidado	290,85
San Miguel - Tamaide	Sistema local o dotación	SL-59	Espacio libre	Plaza	Suelo urbano consolidado	507,25
San Miguel - Tamaide	Sistema local o dotación	SL-60	Espacio libre	Plaza	Suelo urbano consolidado	82,96
San Miguel - Tamaide	Sistema local o dotación	SL-61	Espacio libre	Plaza	Suelo urbano consolidado	402,99
San Miguel - Tamaide	Sistema local o dotación	SL-62	Espacio libre	Plaza	Suelo urbano consolidado	395,85
San Miguel - Tamaide	Sistema local o dotación	SL-63	Espacio libre	Plaza	Suelo urbano consolidado	778,38
San Miguel - Tamaide	Sistema local o dotación	SL-64	Espacio libre	Plaza	Suelo urbano consolidado	522,63
San Miguel - Tamaide	Sistema local o dotación	SL-65	Espacio libre	Área ajardinada	Suelo urbano consolidado	194,01
San Miguel - Tamaide	Sistema local o dotación	SL-71	Espacio libre	Plaza	Suelo urbano consolidado	1.388,02
San Miguel - Tamaide	Sistema local o dotación	SL-73	Espacio libre	Parque	Suelo urbano consolidado	1.065,81
San Miguel - Tamaide	Sistema local o dotación	SL-74	Espacio libre	Plaza	Suelo urbano consolidado	637,80
San Miguel - Tamaide	Sistema local o dotación	SL-75	Espacio libre	Plaza	Suelo urbano consolidado	675,43
San Miguel - Tamaide	Sistema local o dotación	SL-76	Espacio libre	Plaza	Suelo urbano consolidado	296,90



Núcleo	Tipo	Pieza	Uso Principal	Uso Pormenorizado	Clase y Categoría de Suelo	Área (m2)
San Miguel - Tamaide	Sistema local o dotación	SL-80	Espacio libre	Plaza	Suelo urbano consolidado	413,96
San Miguel - Tamaide	Sistema local o dotación	SL-81	Espacio libre	Plaza	Suelo urbano consolidado	289,91
San Miguel - Tamaide	Sistema local o dotación	SL-83	Espacio libre	Plaza	Suelo urbano consolidado	719,89
San Miguel - Tamaide	Sistema local o dotación	SL-89	Espacio libre	Plaza	Suelo urbano consolidado	963,73
San Miguel - Tamaide	Sistema local o dotación	SL-94	Espacio libre	Área ajardinada	Suelo urbano consolidado	110,54
San Miguel - Tamaide	Sistema local o dotación	SL-100	Espacio libre	Plaza	Suelo urbano consolidado	272,04
San Miguel - Tamaide	Sistema local o dotación	SL-209	Espacio libre	Plaza	Suelo urbano no consolidado	159,26
San Miguel - Tamaide	Sistema local o dotación	SL-210	Espacio libre	Plaza	Suelo urbano no consolidado	687,84
San Miguel - Tamaide	Sistema local o dotación	SL-211	Espacio libre	Plaza	Suelo urbano consolidado	313,11
San Miguel - Tamaide	Sistema local o dotación	SL-237	Espacio libre	Plaza	Suelo urbano consolidado	1.489,44
Las Chafiras	Sistema local o dotación	SL-214	Espacio libre	Plaza	Suelo urbano consolidado	2.421,34
Las Chafiras	Sistema local o dotación	SL-217	Espacio libre	Plaza	Suelo urbano consolidado	3.797,10
Las Chafiras	Sistema local o dotación	SL-220	Espacio libre	Parque	Suelo urbano consolidado	14.808,68
Las Chafiras	Sistema local o dotación	SL-222	Espacio libre	Área Ajardinada	Suelo urbano consolidado	1.914,64
Las Chafiras	Sistema local o dotación	SL-223	Espacio libre	Área Ajardinada	Suelo urbano consolidado	3.203,72
Las Chafiras	Sistema local o dotación	SL-224	Espacio libre	Plaza	Suelo urbano consolidado	3.534,44
Las Chafiras	Sistema local o dotación	SL-225	Espacio libre	Plaza	Suelo urbano consolidado	3.647,18
Las Chafiras	Sistema local o dotación	SL-226	Espacio libre	Plaza	Suelo urbano consolidado	5.392,30
Las Chafiras	Sistema local o dotación	SL-232	Espacio libre	Área Ajardinada	Suelo urbano consolidado	7.286,94
Las Chafiras	Sistema local o dotación	SL-233	Espacio libre	Área Ajardinada	Suelo urbano consolidado	10.770,91
Las Chafiras	Sistema local o dotación	SL-234	Espacio libre	Plaza	Suelo urbano consolidado	3.581,04
Las Chafiras	Sistema local o dotación	SL-235	Espacio libre	Plaza	Suelo urbano consolidado	1.921,09

Núcleo	Tipo	Pieza	Uso Principal	Uso Pormenorizado	Clase y Categoría de Suelo	Área (m2)
Las Chafiras	Sistema local o dotación	SL-236	Espacio libre	Área Ajardinada	Suelo urbano consolidado	2.867,74
Las Chafiras	Sistema local o dotación	SL-228	Espacio libre	Área Ajardinada	Suelo urbano consolidado	1.962,70
Las Chafiras	Sistema local o dotación	SL-231	Espacio libre	Parque	Suelo urbano consolidado	19.485,08

Tabla Sistemas Locales de uso espacio libre. Fuente: propia.

La superficie total del Sistema Local de Espacios Libres es de 125.025,51 m²s.

Infraestructuras

Núcleo	Tipo	Código	Uso principal	Uso Pormenorizado	Clase y Categoría de Suelo	Área (m ² s)
Aldea Blanca	Sistema local o dotación	SL-9	Infraestructura	Infraestructura nodal de transporte	Suelo Urbano Consolidado	1.307,85

Tabla Sistemas Locales de uso infraestructura. Fuente: propia.

La superficie total del Sistema Local de Uso Infraestructuras es de 1.307,85 m²s.

Suelo Rústico

En el ámbito de ordenación del Plan General de Ordenación Supletorio de San Miguel de Abona, se definen 3 Sistemas Locales en Suelo Rústico, tres de ellos en la categoría de Suelo Rústico de Asentamiento Rural, dos de uso de espacios libres y uno de uso comunitarios. A continuación, se especifica cada uno de ellos por el uso principal, clase y categoría de suelo:

Comunitario

Núcleo	Tipo	Pieza	Uso Principal	Uso Pormenorizado	Clase y Categoría de Suelo	Área (m2)
Oroteanda	Sistema local o dotación	SL-115	Comunitario		Suelo rústico de asentamiento	1.149,05

Tabla Sistemas Locales de uso Comunitario. Fuente: propia.

La superficie total del Sistema Local de Uso Comunitario es de 1.149,05m²s.

Espacios Libres

Núcleo	Tipo	Pieza	Uso Principal	Uso Pormenorizado	Clase y Categoría de Suelo	Área (m2)
Oroteanda	Sistema local o dotación	SL-114	Espacio libre	Plaza	Suelo rústico de asentamiento	849,12
Oroteanda	Sistema local o dotación	SL-117	Espacio libre	Plaza	Suelo rústico de asentamiento	293,95

Tabla Sistemas Locales de uso Espacios Libres. Fuente: propia.

La superficie total del Sistema Local de Uso Comunitario es de 1.143,07 m²s.

4.3.2. EQUIPAMIENTOS

Suelo Urbano

En el ámbito de ordenación del Plan General de Ordenación Supletorio de San Miguel de Abona, se definen 24 Equipamientos, 4 de uso Comunitario, 5 de uso Terciario y 15 de uso de Infraestructuras. De los 4 Equipamientos de uso comunitario, 1 es de titularidad pública y 3 de titularidad privada. Por otro lado, todos los Equipamientos de uso Terciario y de Infraestructuras son de titularidad privada. A continuación, se especifica cada uno de ellos por el uso principal, clase y categoría de suelo:

Comunitario

Núcleo	Tipo	Pieza	Uso Principal	Uso Pormenorizado	Clase y Categoría de Suelo	Área (m2)
El Roque	Equipamiento	E-40	Comunitario		Suelo urbano consolidado	119,08
Guargacho	Equipamiento	E-119	Comunitario		Suelo urbano consolidado	165,93
Aldea Blanca	Equipamiento	E-122	Comunitario		Suelo urbano consolidado	1.363,89
Aldea Blanca	Equipamiento	E-134	Comunitario		Suelo urbano consolidado	82,93

Tabla Equipamientos de uso comunitario. Fuente: propia.

La superficie total de Equipamiento de Uso Comunitario es de 1.731,83 m²s.



Terciario

Núcleo	Tipo	Código	Uso principal	Uso Pormenorizado	Clase y Categoría de Suelo	Área (m ² s)
Las Chafiras	Equipamiento	E-106	Terciario	-	Suelo Urbano Consolidado	859,32
Las Chafiras	Equipamiento	E-110	Terciario	-	Suelo Urbano Consolidado	4.222,85
Las Zocas	Equipamiento	E-21	Terciario	-	Suelo Urbano Consolidado	6.509,10
Las Zocas	Equipamiento	E-29	Terciario	-	Suelo Urbano Consolidado	1.051,22
San Miguel - Tamaide	Equipamiento	E-70	Terciario	-	Suelo Urbano Consolidado	1.184,45

Tabla Equipamientos de uso terciario. Fuente: propia.

La superficie total de Equipamiento de Uso Terciario es de 13.826,95 m²s.

Infraestructura

Núcleo	Tipo	Código	Uso principal	Uso Pormenorizado	Clase y Categoría de Suelo	Área (m ² s)
El Frontón	Equipamiento	E-38	Infraestructura	Infraestructura hidráulica	Suelo Urbano Consolidado	343,32
El Roque	Equipamiento	E-48	Infraestructura	Infraestructura hidráulica	Suelo Urbano Consolidado	141,92
El Roque	Equipamiento	E-49	Infraestructura	Infraestructura hidráulica	Suelo Urbano Consolidado	283,70
Las Chafiras	Equipamiento	E-109	Infraestructura	Infraestructura nodal de transporte	Suelo Urbano Consolidado	6.031,84
Las Chafiras	Equipamiento	E-113	Infraestructura	Infraestructura nodal de transporte	Suelo Urbano Consolidado	740,78
Las Zocas	Equipamiento	E-28	Infraestructura	Infraestructura hidráulica	Suelo Urbano Consolidado	227,22
Las Zocas	Equipamiento	E-30	Infraestructura	Infraestructura hidráulica	Suelo Urbano Consolidado	85,41
San Miguel - Tamaide	Equipamiento	E-78	Infraestructura	Infraestructura hidráulica	Suelo Urbano Consolidado	160,55
San Miguel - Tamaide	Equipamiento	E-82	Infraestructura	Infraestructura hidráulica	Suelo Urbano Consolidado	211,70
San Miguel - Tamaide	Equipamiento	E-88	Infraestructura	Infraestructura hidráulica	Suelo Urbano Consolidado	539,36
San Miguel - Tamaide	Equipamiento	E-92	Infraestructura	Infraestructura hidráulica	Suelo Urbano Consolidado	491,82
San Miguel - Tamaide	Equipamiento	E-93	Infraestructura	Infraestructura hidráulica	Suelo Urbano Consolidado	120,33
San Miguel - Tamaide	Equipamiento	E-96	Infraestructura	Infraestructura hidráulica	Suelo Urbano Consolidado	738,44
San Miguel - Tamaide	Equipamiento	E-97	Infraestructura	Infraestructura hidráulica	Suelo Urbano Consolidado	587,00
San Miguel - Tamaide	Equipamiento	E-98	Infraestructura	Infraestructura hidráulica	Suelo Urbano Consolidado	431,01

Tabla Equipamientos de uso infraestructura. Fuente: propia.



La superficie total de Equipamiento de Uso de Infraestructura es de 11.134,42 m²s.

Suelo Rústico

En el ámbito de ordenación del Plan General de Ordenación Supletorio de San Miguel de Abona, se definen 4 Equipamientos, 1 de uso Comunitario y 3 de uso de Infraestructuras. El equipamiento de usos comunitario se localiza en Suelo Rústico de Asentamiento Rural y los equipamientos de usos de infraestructuras en Suelo Rústico de Protección de Infraestructuras. Por otro lado, todos los Equipamientos son de titularidad privada. A continuación, se especifica cada uno de ellos por el uso principal, clase y categoría de suelo:

Comunitario

Núcleo	Tipo	Pieza	Uso Principal	Uso Pormenorizado	Clase y Categoría de Suelo	Área (m2)
Oroteanda	Equipamiento	E-116	Comunitario		Suelo rústico de asentamiento	73,08

Tabla Equipamientos de uso comunitario. Fuente: propia.

La superficie total de Equipamiento de Uso Comunitario es de 73,08 m²s.

Infraestructuras

Núcleo	Tipo	Pieza	Uso Principal	Uso Pormenorizado	Clase y Categoría de Suelo	Área (m2)
No procede	Equipamiento	E-171	Infraestructuras	Infraestructura nodal de transporte	Suelo rústico de protección de infraestructuras	13.012,27
No procede	Equipamiento	E-173	Infraestructuras	Infraestructura nodal de transporte	Suelo rústico de protección de infraestructuras	16.378,80
No procede	Equipamiento	E-182	Infraestructuras	Infraestructura nodal de transporte	Suelo rústico de protección de infraestructuras	4.555,19

Tabla Equipamientos de uso infraestructuras. Fuente: propia.

La superficie total de Equipamiento de Uso Infraestructuras es de 33.946,26 m²s.



5. APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO



5.1. ASIGNACIÓN DE APROVECHAMIENTO DE ÁMBITOS Y SECTORES

5.1.1. ÁREAS TERRITORIALES

Para la comparación del aprovechamiento urbanístico medio se han definido 8 áreas territoriales en el término municipal de San Miguel de Abona, ya que con ellas se determinará si los ámbitos de suelo urbano no consolidado y los sectores de suelo urbanizable cumplen con el límite del 15% del aprovechamiento urbanístico en la misma área.

Tal y como se comenta dentro del apartado 5 de este documento, las áreas territoriales constituyen partes diferenciadas del territorio municipal por tener características homogéneas propias desde el punto de vista ambiental, territorial o urbanístico.

Asimismo, son delimitaciones geográficas que se establece dentro del término municipal para la correcta distribución de beneficios y cargar entre los ámbitos y sectores que se localizan en una misma área territorial, ya que cada una de ellas se delimita por tener similares características. Asimismo, el aprovechamiento medio determinado para cada unidad de actuación dentro de la misma área territorial no puede diferir del 15%, tal y como se define en el artículo 137.1.B.c) de la LSENPC.:

- AT-1 Zona turística próxima a la Tf-1
- AT-2 Chafiras y Andoriñas
- AT-3 San Miguel Norte (al norte de la carretera general del sur (TF-28)
- AT-4 San Miguel centro
- AT-5 San Miguel sur
- AT-6 El Frontón – Tamaide - El Roque – Las Zocas
- AT-7 La Aldea
- AT-8 Oroteanda – Guargacho

5.1.2. JUSTIFICACIÓN DE LA DIFERENCIA DEL APROVECHAMIENTO MEDIO ENTRE ÁMBITOS Y SECTORES DE CADA ÁREA TERRITORIAL (ART. 137.1.B.C)

Tabla de aprovechamiento medio del suelo urbano no consolidado:

CÓDIGO ÁMBITO SUELO URBANO NO CONSOLIDADO	SITUACIÓN	ÁREA TERRITORIAL	SUPERFICIE TOTAL (M2)	COEFICIENTE EDIFICABILIDAD BRUTA (M2C/M2S)	EDIFICABILIDAD BRUTA (M2C)	COEFICIENTE DE HOMOGENEIZACIÓN	APROVECHAMIENTO BRUTO	APROVECHAMIENTO MEDIO	DIFERENCIA DEL APROVECHAMIENTO MEDIO MISMA AT	PORCENTAJE DIFERENCIA DEL APROVECHAMIENTO MEDIO
SUNCO-1	BARRIO LAS CHAFIRAS	2	64.096,05	1,04	66.403,51	2,86	190.237,09	2,968	-	-
SUNCO-2	CALLE TRANSVERSAL ASOMADA	4	6.463,81	0,91	5.866,66	1,20	7.041,06	1,0893	-	-
SUNCO-3	CALLE ESTANCO	5	7.620,30	0,28	2.113,90	1,25	2.642,38	2,8839	0,378297	13,11763
SUNCO-4	FRAY ALBINO	3	3.871,34	0,76	2.931,87	1,148	3.365,79	0,8694	-	-
SUNCO-5	CALLE CRUZ DE TOSTA	5	3.914,29	0,20	787,85	1,523	1.199,90	3,2622	0,378297	11,59645
SUNCO-6	CALLE LA CALZADA (EL ROQUE)	6	12.182,89	0,31	3.780,93	1,9325	7.306,64	0,5997	-	-

Tabla Aprovechamiento Suelo Urbano No Consolidado. Fuente: propia.

Tabla de aprovechamiento medio del suelo urbanizable:

CÓDIGO SECTOR SUELO URBANIZABLE	SITUACIÓN	ÁREA TERRITORIAL	SUPERFICIE TOTAL (M2)	COEFICIENTE EDIFICABILIDAD BRUTA (M2C/M2S)	EDIFICABILIDAD BRUTA (M2C)	COEFICIENTE DE HOMOGENEIZACIÓN	APROVECHAMIENTO BRUTO	APROVECHAMIENTO MEDIO	DIFERENCIA DEL APROVECHAMIENTO MEDIO MISMA AT	PORCENTAJE DIFERENCIA DEL APROVECHAMIENTO MEDIO
SUNOR-1	SU T1 (NNSS)	1	181.734,81	0,23	41.799,01	6,51	272.204,95	1,4978	0,19030884	11,2733986
SUNOR-2	Parte SU T5 (NNSS)	1	257.633,87	0,23	59.255,79	7,34	434.917,68	1,6881	0,19030884	11,2733986

Tabla Aprovechamiento Suelo Urbanizable. Fuente: propia.

5.2. JUSTIFICACIÓN DE LA SUFICIENCIA DE ESPACIOS LIBRES (CUMPLIMIENTO ART.137.2)

El art. 137.2 de la LSENPC establece que la ordenación urbanística pormenorizada “... deberá garantizar una dotación mínima de cinco metros cuadrados de espacios libres por habitante o plaza alojativa, referida al ámbito espacial del plan general en su conjunto.” para lo cual se contabilizan los espacios libres tanto ejecutados como previstos.

Es por ello que, para poder definir la superficie de espacio libre por habitante, se ha estimado la capacidad alojativa que prevé el Plan General de Ordenación por núcleo clasificado como suelo urbano, y que ha sido calculada considerando una estimación promedio de 2,59 personas por habitante y 98 m²c de vivienda, tal y como se define en la memoria informativa de este Plan en el apartado de información socioeconómica. No obstante, en los sectores de Llano del Camello y Amarilla Golf clasificados como suelo urbano por haberse efectuado la recepción de la urbanización, así como en los sectores de suelo urbanizable en ejecución, se define el número de vivienda y habitantes de conformidad con la establecida en los Planes Parcial.

Por otro lado, la superficie de espacios libres que se ha computado ha sido la relativa a los definidos con uso pormenorizado Plaza y Parque en este Plan general y que cumplen con las dimensiones establecidas en el Reglamento de Planeamiento vigente.

NÚCLEO	CLASIFICACIÓN Y CATEGORIZACIÓN	USO CARACTERÍSTICO	VIVIENDAS ESTIMADAS	HABITANTES ESTIMADOS	PLAZAS TURÍSTICAS	ESPACIOS LIBRES (m ² s)	EELL/HAB
El Frontón	SUC	Residencial	331	857	0	1.893,72	
San Miguel-Tamaide	SUC	Residencial	4.409	11.419	0	27.218,27	
El Roque	SUC	Residencial	1.140	2.952	0	4.834,02	
Las Zocas	SUC	Residencial	1.020	2.641	0	3.778,65	
Aldea Blanca	SUC	Residencial	719	1.862	0	4.733,93	
Las Chafiras	SUC	Residencial	266	688	0	58.588,26	
Las chafiras (Llano del Camello)	SUC	Residencial	2.109	5.483	0	65.147,14	
Las Chafiras (Amarilla Golf)	SUC	Residencial	292	759	0	21.447,79	
Oroteanda	SUC	Residencial	210	543	0	1.143,07	
Guargacho	SUC	Residencial	1.535	3.975	0	7.257,00	
SUBTOTAL	SUC	Residencial	12.031	31.179	0	196.041,85	6,29
Las Chafiras	SUNCO-1	Industrial	0	0	0	6.409,61	
	SUNCO-2	Residencial	50	130	0	1.173,33	
San Miguel-Tamaide	SUNCO-3	Residencial	17	44	0	422,78	
	SUNCO-4	Residencial	30	79	0	586,37	
	SUNCO-5	Residencial	6	15	0	157,57	
El Roque	SUNCO-6	Residencial	31	80	0	756,19	
SUBTOTAL	SUNCO	Residencial	134	348	0	9.505,85	27,32
PP Las Chafiras I	SUNCO (En Ejecución)	Industrial	671	1.744	0	32.916,21	
PP Las Chafiras III	SUNCO (En Ejecución)	Industrial	442	1.149	0	23.350,78	
PP Punta del Lomo	SUOR (En Ejecución)	Residencial	492	1.279	0	4.922,15	



NÚCLEO	CLASIFICACIÓN Y CATEGORIZACIÓN	USO CARACTERÍSTICO	VIVIENDAS ESTIMADAS	HABITANTES ESTIMADOS	PLAZAS TURÍSTICAS	ESPACIOS LIBRES (m ² s)	EELL/HAB
PP El Monte	SUOR (En Ejecución)	Residencial	594	1.544	0	20.214,79	
PP Andoriñas	SUOR (En Ejecución)	Industrial				15.919,10	
PP Chafiras II	SUOR (En Ejecución)	Industrial				5.378,12	
PE Montaña La Estrella	SUOR (En Ejecución)	Comunitario				13.730,24	
PP Sector T2	SUOR (En Ejecución)	Turístico				12.214,71	
SUBTOTAL	En Ejecución	Residencial	2.199	5.716	0	128.646,10	22,51
SUNOR 1	Urbanizable	Turístico	0	0	1.205	12.539,70	
SUNOR 2	Urbanizable	Turístico	0	0	1.700	17.776,74	
SUBTOTAL	Urbanizable	Turístico		0	2.905	30.316,44	10,44
EELL m²s/hab PGOs SAN MIGUEL DE ABONA				40.148		364.510,24	9,08
PMM	CLASIFICACIÓN Y CATEGORIZACIÓN	USO PRINCIPAL		HABITANTES ESTIMADOS	PLAZAS TURÍSTICAS		
Golf del Sur (El Guincho)	SUCO	Turístico		2.565	13.455		
PP Amarilla Golf	SUCO	Turístico					
PP San Blas	SUOR (En Ejecución)	Turístico		309	795		
PP Sector T2	SUOR (En Ejecución)	Turístico		12	3.080		
EELL m²s/hab PMM				2.886	17.330	236.884,42	11,72
* Los datos correspondientes al PMM han sido extraídos en sus términos exactos del documento aprobado definitivamente.							
TOTAL EELL m²s/hab PGOs-PMM				60.364		601.394,66	9,96
							CUMPLE

Tabla Cumplimiento Espacios Libres. Fuente: propia.

De la ordenación pormenorizada propuesta por el presente Plan General se extraen los datos de población y los espacios libres computables que a continuación se muestran en la tabla adjunta. Los datos correspondientes a los suelos en ejecución, así como los referidos al ámbito del Plan de Modernización, Mejora y Competitividad se extraen de la ordenación pormenorizada definida por el instrumento de ordenación correspondiente.

Tal y como se refleja en la tabla adjunta, se ha calculado la capacidad poblacional en el ámbito espacial de la totalidad del municipio estimada en 60.364 habitantes. Del mismo modo se ha calculado el cómputo de los espacios libres obteniendo un total de 601.394,66 m², lo que supone un estándar de 9,96 m² de superficie por habitante, cumpliendo sobradamente el mínimo establecido en el artículo 137.2 de la LSENPC.

5.3. JUSTIFICACIÓN DE LA EDIFICABILIDAD DESTINADA A VIVIENDAS PROTEGIDAS Y SU DISTRIBUCIÓN EN ÁMBITOS Y SECTORES

Para la localización de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública se deberá atender a lo dispuesto en el artículo 20 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana al artículo 137 de la ley 4/2017 del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias, esto es, al menos el treinta por ciento de la edificabilidad residencial en el conjunto del suelo urbanizable y urbano no consolidado de nueva creación. En los ámbitos de suelo urbano de uso residencial sometidos a una operación de reforma o de renovación de la urbanización este porcentaje será del 10%.

Cuadro resumen de aprovechamiento residencial.

CÓDIGO ÁMBITO SUELO URBANO NO CONSOLIDADO	SITUACIÓN	ÁREA TERRITORIAL	SUPERFICIE TOTAL (M2)	USO CARACTERÍSTICO	EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL (m2c)	EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL PARA VP(m2c)	% DE EDIFICABILIDAD PARA VP	CUMPLIMIENTO ART.137
SUNCO-2	CALLE TRANSVERSAL ASOMADA	4	6.463,81	RESIDENCIAL	4.800,00	1.440,00	30,00	Cumple
SUNCO-3	CALLE ESTANCO	5	7.620,30	RESIDENCIAL	2.041,50	612,45	30,00	Cumple
SUNCO-4	FRAY ALBINO	3	3.871,34	RESIDENCIAL	2.931,87	879,56	30,00	Cumple
SUNCO-5	CALLE CRUZ DE TOSTA	5	3.914,29	RESIDENCIAL	787,85	236,36	30,00	Cumple
SUNCO-6	CALLE LA CALZADA (EL ROQUE)	6	12.182,89	RESIDENCIAL	3.780,93	2.835,70	30,00	Cumple

Tabla Aprovechamiento Residencial. Fuente: propia.

Todos los ámbitos de ordenación con uso característico residencial cumplen con el 30 % de su edificabilidad destinada a Vivienda de protección.

5.4. JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DEL ARTÍCULO 139.C DE LA LEY 4/2017.

En referencia a los límites de la potestad del planeamiento urbanístico regulados en el artículo 139.c), se deberá justificar que las determinaciones establecidas por el presente Plan General en el suelo urbano consolidado no originan un incremento de la edificabilidad media y de la densidad global permitidas por el planeamiento general anterior en zonas o áreas predominantemente residencial o turística de alojamiento por hectárea de superficie.

Para comprobar que la ordenación propuesta en el presente Plan General cumple con la regulación establecida en el mencionado artículo, a continuación, se muestran los datos de densidad poblacional en las áreas consolidadas del planeamiento vigente y se comparan con los obtenidos en aplicación de las determinaciones establecidas por el presente Plan General.

NÚCLEO	Planeamiento Vigente				PGOs San Miguel de Abona			
	CLA - CAT	SUP (Ha)	HABITANTES ESTIMADOS	DENSIDAD HAB/Ha	CLA - CAT	SUP (Ha)	HABITANTES ESTIMADOS	DENSIDAD HAB/Ha
El Frontón	SUC	5,41	1.490	275	SUC	4,81	857	178
San Miguel-Tamaide	SUC	61,34	15.252	249	SUC	61,56	11.419	185
El Roque	SUC	14,95	3.637	243	SUC	14,93	2.952	198
Las Zocas	SUC	16,75	4.163	249	SUC	17,21	2.641	153
Aldea Blanca	SUC	15,12	2.345	155	SUC	20,38	1.862	91
Las Chafiras	SUC	50,34	6.944	138	SUC	157,83	6.930	44
Guargacho	SUC	12,15	3.582	295	SUC	12,15	3.975	327
SUBTOTAL		176,06	37.413	213		288,87	30.636	106

Tabla Densidad Poblacional. Fuente: propia.

Tal y como queda reflejado en la tabla, la densidad de población referida al número de habitantes por hectárea no ha aumentado respecto a la del planeamiento vigente. Por el contrario, el presente Plan General ha disminuido dicha densidad en las áreas de los núcleos más tradicionales ubicados en la zona de medianías al definir unas condiciones para cada zona tipológica más adecuadas al entorno donde se localizan.



5.5. JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DEL ARTÍCULO 138.2 DE LA LEY 4/2017.

El artículo 138.2 de la ley 4/2017, del suelo y de los espacios naturales de Canarias, establece que *“los planes generales de ordenación deberán incluir dentro de sus determinaciones previsiones para la sustitución de las actividades nocivas, peligrosas e insalubres, así como de las actividades industriales y de servicios ubicadas en el casco urbano, que sean incompatibles con el uso residencial, a fin de propiciar su relocalización en los suelos urbanizables de uso industrial.*

A tal efecto, el plan general de ordenación deberá incluir entre sus determinaciones que en al menos un 20% del total de la superficie de suelo urbanizable destinada a tal uso industrial las parcelas presenten unas dimensiones que no superen los 300 metros cuadrados, localizándose preferentemente en los suelos industriales más cercanos al casco urbano. Motivadamente, el plan general de ordenación podrá eximir total o parcialmente de esta obligación a sectores concretos que no se consideren aptos para la ubicación de pequeñas y medianas empresas, previendo su compensación en el resto de sectores, para asegurar una distribución equilibrada.”

El PGOs cuenta con dos sectores de suelo urbanizables no ordenados de uso turístico y un ámbito de suelo urbano no consolidado no ordenado, el SUNCO-1, en las Chafiras. Por lo tanto el único suelo capaz de albergar la sustitución de las actividades nocivas, peligrosas e insalubres, así como las industriales y de servicios ubicada en el casco urbano, es el SUNCO-1. Para ello, se establece un máximo de parcela de 300 metros cuadrados que se tendrá en cuenta en su ordenación.

El SUNCO-1 cuenta con más de 35.000 metros cuadrados de suelo destinado para uso industrial, lo que significa que podrá albergar más de 116 parcelas destinadas a estas actividades.



PGO



**SAN MIGUEL
DE ABONA**

EQUIPO TÉCNICO GESPLAN S.A.



Excmo. Ayuntamiento de
San Miguel de Abona

