

FICHERO DE ÁMBITOS Y SECTORES DE ORDENACIÓN
TOMO B.c.3.a

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN
SUPLETORIO
SAN MIGUEL DE ABONA



2025



Excmo. Ayuntamiento de
San Miguel de Abona



Gobierno
de Canarias





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

**Fichero de Ámbitos
y Sectores
de Ordenación**

EQUIPO TECNICO 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 hubieran sido posibles.



Índice del Fichero de Ámbitos y Sectores de Ordenación

1. SUELOS URBANIZABLES	7
1.1. SUNOR-1	8
1.2. SUNOR-2	11
1.3. SUOR-1 LA ESTRELLA	14
2. SUELOS URBANOS NO CONSOLIDADOS	15
2.1. SUNCO-1	16
2.2. SUNCO-2	19
2.3. SUNCO-3	22
2.4. SUNCO-4	25
2.5. SUNCO-5	28
2.6. SUNCO-6	31
3. SUELO URBANO CONSOLIDADO	34
3.1. AD-2	35
3.2. PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN DEL CONJUNTO HISTÓRICO	38



1. SUELOS URBANIZABLES



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN SUPLETORIO DE SAN MIGUEL DE ABONA

SUNOR-1

CLASE Y CATEGORÍA: SUELO URBANIZABLE NO ORDENADO
 NÚCLEO POBLACIONAL: ÁREA LITORAL
 ÁREA TERRITORIAL: 1

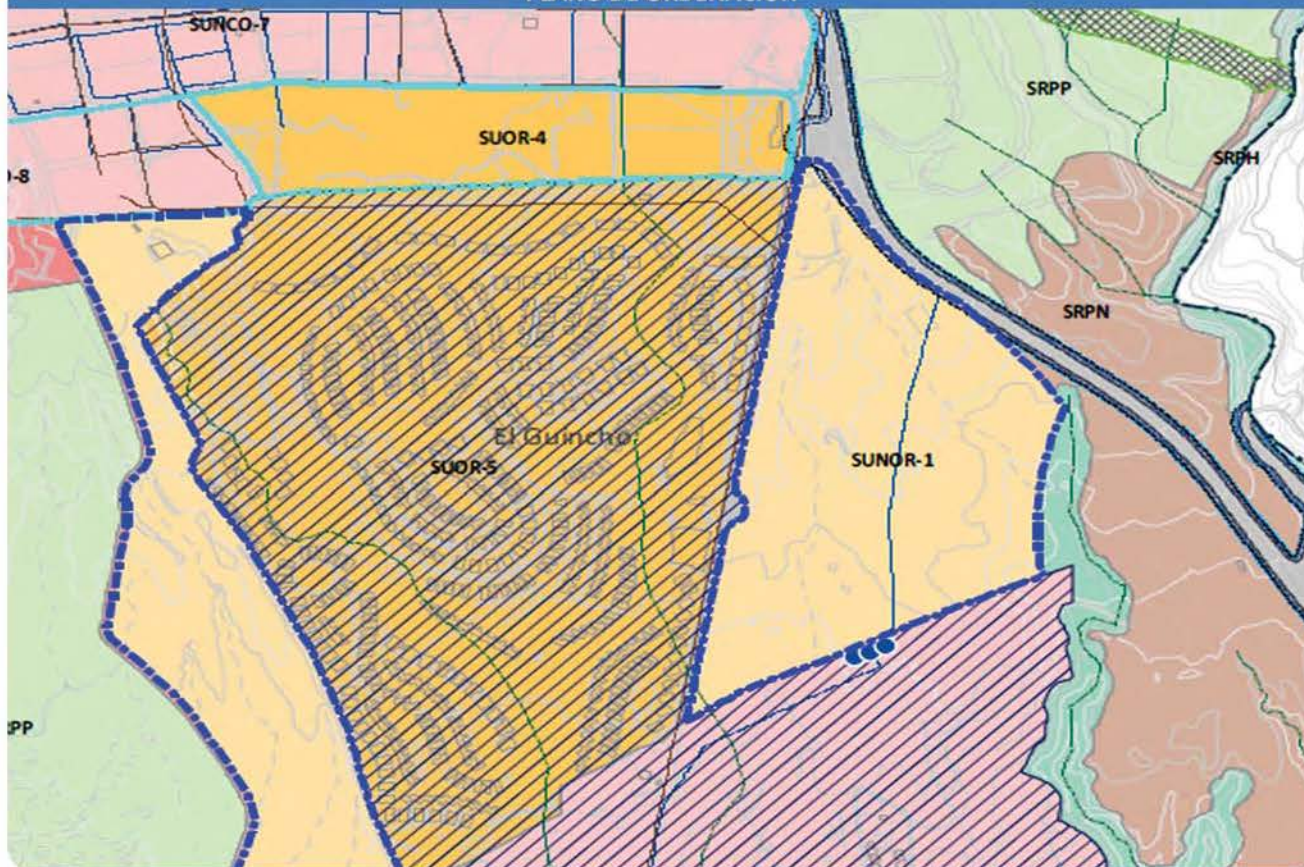
ÁMBITO



PARÁMETROS BÁSICOS

SUPERFICIE TOTAL	181.734,81	m ² s
COEF. EDIF. BRUTA	0,23	m ² c/m ² s
EDIFICABILIDAD BRUTA	41.799,01	m ² c
POBLACIÓN ESTIMADA	1.205	hab
DENSIDAD (Hab/Ha)	66,31	hab/ha
VIVIENDAS ESTIMADAS	-	viv
COEF. HOMOGENEIZACIÓN	6,51	-
APROVECHAMIENTO BRUTO	272.204,95	UA
APROVECHAMIENTO MEDIO	1,4978	UA/m ² s
SISTEMAS GENERALES	0,00	m ² s
RESERVA MÍNIMA EE.LL.	12.539,70	m ² s
EE.LL. DOT. Y EQUIP.	20.899,50	m ² s
USO CARACTERÍSTICO	TURÍSTICO	
USOS PORMENORIZADOS	ALOJAMIENTO TURÍSTICO Y EQUIPAMIENTO TURÍSTICO COMPLEMENTARIO	

PLANO DE ORDENACIÓN





PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN SUPLETORIO DE SAN MIGUEL DE ABONA

ESTUDIO DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA PARA EL SUNOR-1

Norma	USO		DOT. EQ. Y ESPACIOS LIBRES			SG		VIARIO
	m ² s	m ² c	Norma	m ² s	m ² c	Norma	m ² s	m ² s
Al. Turi.	93.575,08	29.282,00	-	-	-	-	-	27.260,22
Eq Turf. Comp	40.000,00	12.517,01	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-	-
Total	133.575,08	41.799,01	Total	0,00	0,00	Total	0,00	27.260,22

CESIONES OBLIGATORIAS

RESERVA MÍNIMA DE EE.LL., DOT. Y EQ.	20.899,50	m ² s
RESERVA MÍNIMA DE ESPACIOS LIBRES	12.539,70	m ² s
RESERVA MÍNIMA DE DOTACIONES SISTEMAS GENERALES	2.925,93	m ² s
VIALES	0	m ² s
10% DE APROVECHAMIENTO	27.260,22	m ² s
	27.220,50	UA

SISTEMA DE EJECUCIÓN

PRIVADO

PLAZOS

Son los que se establecen en las Normas Urbanísticas de Ordenación Pormenorizada

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN PARA EL SUNOR-1

USO	CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN		ADIMISIBILIDAD DE USO
TURÍSTICO	TIPOLOGÍA EDIFICATORIA	Aislada	Establecida en la Normativa de Ordenación Pormenorizada de este Plan.
	OCUPACIÓN	40 %	
	ALTURA MÁXIMA	2 plantas	
	RETRANQUEO	3 metros	
	SEPARACIÓN EDIFICACIÓN	3 m. a los edificios de la misma parcela. 6 m. al resto.	



DETERMINACIONES ESPECÍFICAS PARA EL SUNOR-1

DETERMINACIONES DE CONTENIDO AMBIENTAL:

- En la urbanización de los espacios libres y zonas ajardinadas de las nuevas áreas de urbanización se utilizará la “tosca del sur” para la ejecución de muros vistos.
 - Por lo demás son de aplicación las medidas ambientales generales.
 - Corresponde a la ordenación pormenorizada establecer el grado de compatibilidad con el hábitats de interés comunitario (5330 Matorrales termomediterráneos y pre-estépicos) y adoptar las medidas precisas para la protección efectiva. Se prestará especial atención a las áreas mejor conservadas. **Las medidas adoptadas por la ordenación pormenorizada deben barajar soluciones urbanísticas precisas para garantizar la conservación del hábitat de interés comunitario (5330 - Matorrales termomediterráneos y pre-estépicos) de manera integrada.**
- DETERMINACIONES SECTORIALES:**

DETERMINACIONES EN MATERIA HIDRÁULICA:

- Se deberá garantizar una reserva de almacenamiento, en caso de fallo de aducción, a razón de 1m³/plaza alojativa.
- Se deberán proyectar redes separativas de riego y redes separativas de alcantarillado para las aguas de lluvia y residuales.
- Deberá delimitarse las superficies privadas en relación al cauce del barranco. Tanto la delimitación como el tratamiento que el Plan Parcial proponga para el cauce del barranco, deberá ser informado por el Consejo Insular de Aguas.

- EN MATERIA DE SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS:

- Este ámbito se encuentra afectado por las Servidumbres Aeronáuticas del Aeropuerto de Tenerife Sur.
- El planeamiento de desarrollo deberá ser remitido a la Dirección General de Aviación Civil, antes de su aprobación inicial, para ser informado conforme al Artículo 54 de la Ley 48/1960 sobre Navegación Aérea. El planeamiento no podrá ser aprobado definitivamente en tanto en cuanto no disponga de informe favorable expreso, estableciéndose, en la citada ley, que las determinaciones de los planeamientos aprobados sin haber solicitado el informe, o que contradigan su contenido vinculante, serán nulas de pleno derecho.
- Conforme al artículo 54 ter de la Ley 48/1960 y al artículo 28 del Real Decreto 369/2023, la Dirección General de Aviación Civil podrá informar favorablemente este ámbito de ordenación, previa consulta al titular o gestor de la infraestructura aeronáutica o proveedor de servicios de navegación aérea e informe vinculante de AESA, en el que se acredite que no se compromete ni la seguridad ni la regularidad de las operaciones de las aeronaves.
- El aprovechamiento susceptible de materialización será el definido por el planeamiento de acuerdo con la legislación urbanística, una vez que se apliquen al mismo las condiciones que, en su caso, establezca el informe del Ministerio de Transportes y Movilidad Sostenible y, en su caso, el estudio aeronáutico, no generando, en el caso de su disminución, ningún tipo de derecho a indemnización por parte del Ministerio de Transportes y Movilidad Sostenible, ni del titular o gestor de la infraestructura aeronáutica o proveedor de los servicios de navegación aérea, salvo cuando afecte a derechos ya patrimonializados.
- La ejecución en este ámbito de construcciones, instalaciones (postes, antenas, aerogeneradores-incluidas las palas-, medios necesarios para la construcción (incluidas las grúas de construcción y similares)) o plantaciones, requerirá acuerdo previo favorable de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA), conforme al artículo 54 bis de la Ley 48/1960 y a los artículos 31 y 33 del Real Decreto 369/2023.



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN SUPLETORIO DE SAN MIGUEL DE ABONA

SUNOR-2

CLASE Y CATEGORÍA
NÚCLEO POBLACIONAL
ÁREA TERRITORIAL

SUELO URBANIZABLE NO ORDENADO
ÁREA LITORAL
1

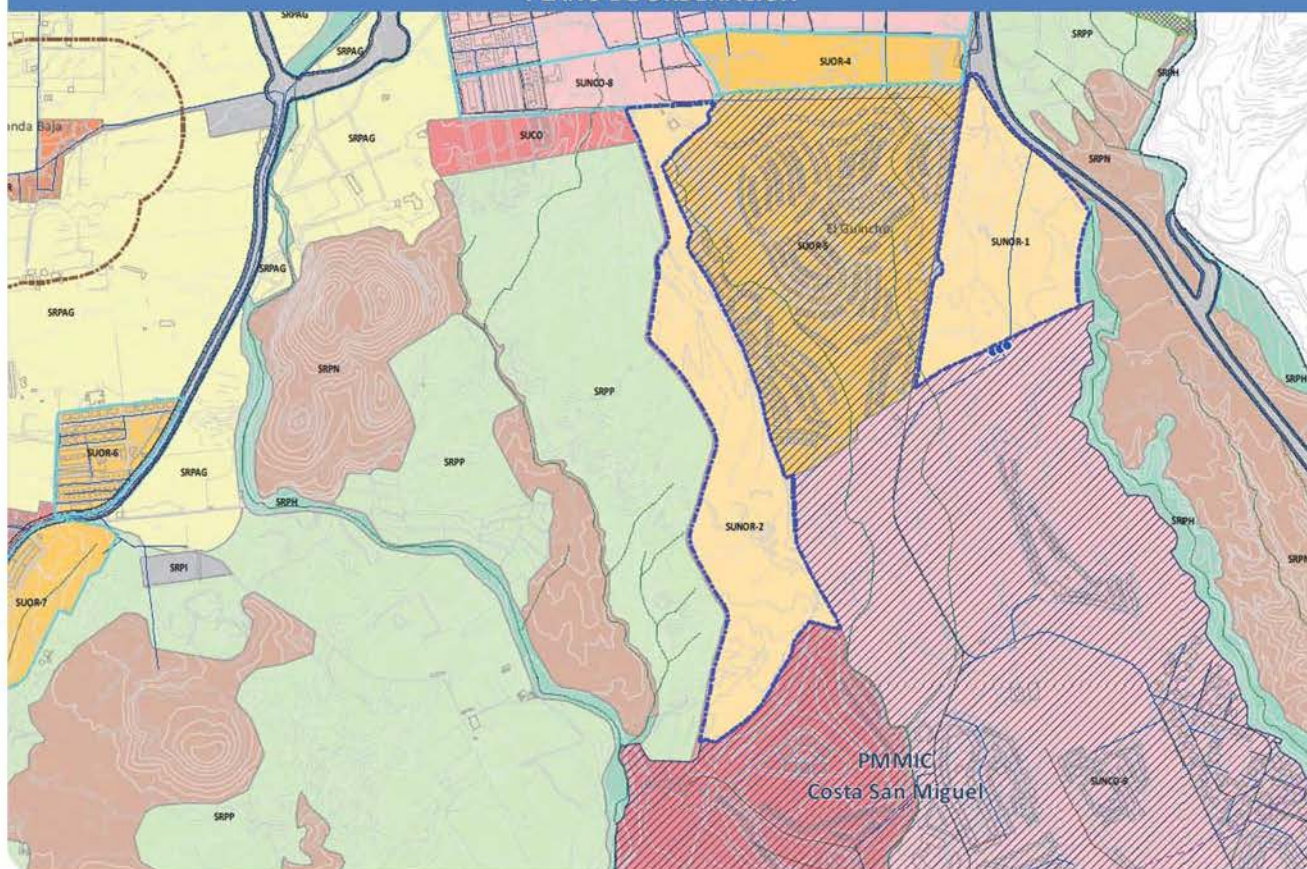
ÁMBITO



PARÁMETROS BÁSICOS

SUPERFICIE TOTAL	257.633,87	m ² s
COEF. EDIF. BRUTA	0,23	m ² c/m ² s
EDIFICABILIDAD BRUTA	59.255,79	m ² c
POBLACIÓN ESTIMADA	1.700	hab
DENSIDAD (Hab/Ha)	66,00	hab/ha
VIVIENDAS ESTIMADAS	-	viv
COEF. HOMOGENEIZACIÓN	7,34	-
APROVECHAMIENTO BRUTO	434.917,68	UA
APROVECHAMIENTO MEDIO	1,6881	UA/m ² s
SISTEMAS GENERALES	0,00	m ² s
RESERVA MÍNIMA EE.LL.	17.776,74	m ² s
EE.LL. DOT. Y EQUIP.	29.627,90	m ² s
USO CARACTERÍSTICO	TURÍSTICO	
USOS PORMENORIZADOS	ALOJAMIENTO TURÍSTICO Y EQUIPAMIENTO TURÍSTICO COMPLEMENTARIO	

PLANO DE ORDENACIÓN





ESTUDIO DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA PARA EL SUNOR-2

Norma	USO		DOT. EQ. Y ESPACIOS LIBRES			SG		VIARIO
	m ² s	m ² c	Norma	m ² s	m ² c	Norma	m ² s	m ² s
Al. Turi.	440.471,27	166.331,81	-	-	-	-	-	113.385,58
Eq Turf. Comp	100.000,00	37.762,24	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-	-
Total	540.471,27	204.094,05	Total	0,00	0,00	Total	0,00	113.385,58

CESIONES OBLIGATORIAS

RESERVA MÍNIMA DE EE.LL., DOT. Y EQ.	102.047,02	m ² s
RESERVA MÍNIMA DE ESPACIOS LIBRES	61.228,21	m ² s
RESERVA MÍNIMA DE DOTACIONES SISTEMAS GENERALES	14.286,58	m ² s
VIALES	0	m ² s
10% DE APROVECHAMIENTO	113.385,58	m ² s
	124.458,61	UA

SISTEMA DE EJECUCIÓN

PRIVADO

PLAZOS

Son los que se establecen en las Normas Urbanísticas de Ordenación Pormenorizada

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN PARA EL SUNOR-2

USO	CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN		ADIMISIBILIDAD DE USO
TURÍSTICO	TIPOLOGÍA EDIFICATORIA	Aislada	Establecida en la Normativa de Ordenación Pormenorizada de este Plan.
	OCUPACIÓN	40 %	
	ALTURA MÁXIMA	2 plantas	
	RETRANQUEO	3 metros	
	SEPARACIÓN EDIFICACIÓN	6 metros	



DETERMINACIONES ESPECÍFICAS PARA EL SUNOR-2

DETERMINACIONES DE CONTENIDO AMBIENTAL:

- En la urbanización de los espacios libres y zonas ajardinadas de las nuevas áreas de urbanización se utilizará la “tosca del sur” para la ejecución de muros vistos.
- Previo al replanteo de las obras debe realizarse prospección de los terrenos para confirmar o desestimar la presencia de Pimelia Canariensis y comunicar los resultados al Centro Directivo con competencias en la materia, en caso de confirmarse la existencia en la zona, se deberán adoptar las medidas tendentes a su protección efectiva.
- Corresponde a la ordenación pormenorizada establecer el grado de compatibilidad con el hábitats de interés comunitario (5330 Matorrales termomediterráneos y pre-estépicos) y adoptar las medidas precisas para la protección efectiva. Se prestará especial atención a las áreas mejor conservadas. **Las medidas adoptadas por la ordenación pormenorizada deben barajar soluciones urbanísticas precisas para garantizar la conservación del hábitat de interés comunitario (5330 - Matorrales termomediterráneos y pre-estépicos) de manera integrada.**
- Debe quedar preservada de la urbanización y edificación los elementos inventariados de interés etnográfico y arqueológico.
- La ordenación pormenorizada deberá resolver todo lo concerniente a salvaguardar la funcionalidad del barranco que atraviesa el sector.
- Por lo demás son de aplicación las medidas ambientales generales.
- No obstante, se priorizará la adopción de medidas compensatorias que repercutan en la recuperación de superficies del HIC 5330 en otros ámbitos costeros del término municipal cuya clasificación y categoría del suelo así lo posibiliten.

DETERMINACIONES SECTORIALES:

DETERMINACIONES EN MATERIA HIDRÁULICA:

- Se deberá garantizar una reserva de almacenamiento, en caso de fallo de aducción, a razón de 1m³/plaza alojativa.
- Se deberán proyectar redes separativas de riego y redes separativas de alcantarillado para las aguas de lluvia y residuales.
- Deberá delimitarse las superficies privadas en relación al cauce del barranco. Tanto la delimitación como el tratamiento que el Plan Parcial proponga para el cauce del barranco, deberá ser informado por el Consejo Insular de Aguas.

- EN MATERIA DE SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS:

- Este ámbito se encuentra afectado por las Servidumbres Aeronáuticas del Aeropuerto de Tenerife Sur.
- El planeamiento de desarrollo deberá ser remitido a la Dirección General de Aviación Civil, antes de su aprobación inicial, para ser informado conforme al Artículo 54 de la Ley 48/1960 sobre Navegación Aérea. El planeamiento no podrá ser aprobado definitivamente en tanto en cuanto no disponga de informe favorable expreso, estableciéndose, en la citada ley, que las determinaciones de los planeamientos aprobados sin haber solicitado el informe, o que contradigan su contenido vinculante, serán nulas de pleno derecho.
- Conforme al artículo 54 ter de la Ley 48/1960 y al artículo 28 del Real Decreto 369/2023, la Dirección General de Aviación Civil podrá informar favorablemente este ámbito de ordenación, previa consulta al titular o gestor de la infraestructura aeronáutica o proveedor de servicios de navegación aérea e informe vinculante de AESA, en el que se acredite que no se compromete ni la seguridad ni la regularidad de las operaciones de las aeronaves.
- El aprovechamiento susceptible de materialización será el definido por el planeamiento de acuerdo con la legislación urbanística, una vez que se apliquen al mismo las condiciones que, en su caso, establezca el informe del Ministerio de Transportes y Movilidad Sostenible y, en su caso, el estudio aeronáutico, no generando, en el caso de su disminución, ningún tipo de derecho a indemnización por parte del Ministerio de Transportes y Movilidad Sostenible, ni del titular o gestor de la infraestructura aeronáutica o proveedor de los servicios de navegación aérea, salvo cuando afecte a derechos ya patrimonializados.
- La ejecución en este ámbito de construcciones, instalaciones (postes, antenas, aerogeneradores-incluidas las palas, medios necesarios para la construcción (incluidas las grúas de construcción y similares)) o plantaciones, requerirá acuerdo previo favorable de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA), conforme al artículo 54 bis de la Ley 48/1960 y a los artículos 31 y 33 del Real Decreto 369/2023.



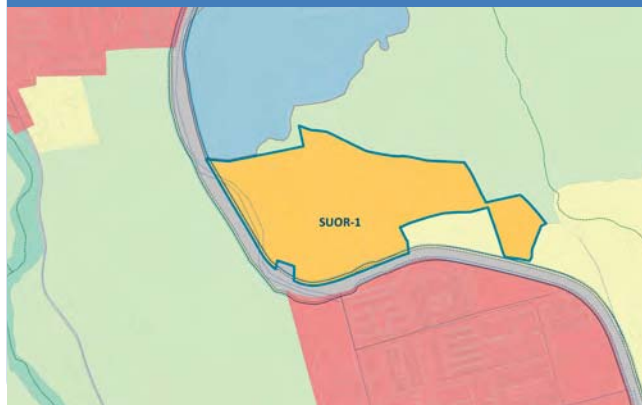
SUOR-1 LA ESTRELLA

CLASE Y CATEGORÍA **SUELO URBANIZABLE ORDENADO
(RÉGIMEN TRANSITORIO)**
NÚCLEO POBLACIONAL -

ÁMBITO



PLANO DE ORDENACIÓN



ANTECEDENTES

- Este sector se considera de Régimen Transitorio dado que: Con fecha 30 de Junio de 1999 se aprobó definitivamente por Acuerdo de la COTMAC (BOC 105/1999) el Plan Especial de Montaña La Estrella, por el que se aprobaba la ordenación pormenorizada del Subsector de Montaña de la Estrella, ya clasificado y categorizado como urbanizable por las Normas Subsidiarias entonces vigentes. En dicha ordenación se establecían los parámetros, usos y condiciones para el desarrollo de un Centro Geriátrico Especializado. Posteriormente, el 14 de julio de 2003, el Pleno del Ayuntamiento de San Miguel de Abona aprobó el cambio de sistema de ejecución del Plan Especial pasando del sistema público de Compensación al privado de Concierto y, cuyo único propietario pasó a ser la entidad mercantil "HRI IBALARTEAN S.L."
- El Convenio Urbanístico de Gestión Concertada, las Bases de Actuación y el Proyecto de Equidistribución de la Unidad de Ejecución del Plan Especial Montaña La Estrella, fueron aprobados el 30 de octubre de 2003, por el Pleno del Ayuntamiento y formalizados el 13 de noviembre del mismo año.
- Con fecha 15 de enero de 2004, se aprobó por la Comisión de Gobierno del Ayuntamiento de San Miguel de Abona el Proyecto de Urbanización del Centro Geriátrico Especializado del Subsector Montaña La Estrella, acordándose también, en esta misma fecha, la concesión de Licencia a Don Hugo Isse para la ejecución del Proyecto de Urbanización del Centro Geriátrico Especializado del Subsector Montaña La Estrella. El Pleno de la Corporación Municipal en sesión celebrada el 16 de abril de 2008, aprobó definitivamente del "Estudio de Detalle (modificado) del Centro Geriátrico Especializado "Modificado de los Viales Internos de la Urbanización", con una serie de mejoras del trazado viario, tanto rodado como peatonal, del Proyecto de Urbanización original.
- Con fecha 6 de Agosto de 2008 la Junta de Gobierno Local aprobó el "Proyecto Modificado de Urbanización del Centro Geriátrico Especializado Montaña La Estrella". En la misma sesión de la Junta de Gobierno se acordó conceder Licencia para la ejecución de dicho proyecto. Encumplimiento de las estipulaciones del Convenio Urbanístico de Gestión Concertada definitivamente aprobado se ha abonado al Ayuntamiento un porcentaje considerable del 10% del aprovechamiento urbanístico que correspondía al Ayuntamiento y que se cedía anticipadamente y de forma monetarizada. El promotor además procedió a la cesión anticipada y gratuita a favor del Ayuntamiento de los espacios libres y zonas verdes del Plan Especial Montaña La Estrella (inmatriculándose incluso en el Registro de la Propiedad las zonas verdes).

DETERMINACIONES ESPECÍFICAS

DETERMINACIONES DE CONTENIDO AMBIENTAL:

Además de cumplir con las condiciones ambientales de carácter general, en la ejecución del sector se deberán contemplar las medidas ambientales específicas contenidas en las Normas de Ordenación Estructural de este Plan General, en los términos establecidos en el epígrafe 2.6.4 de Informe de Sostenibilidad Ambiental, y que se concretan en las siguientes:

- Deberá procederse al trasplante de las especies de tabaibas dulces, cardones y cardoncillos no coincidentes con espacios libres destinados a zonas verdes.
- Deberá garantizarse la protección de las especies de tabaibas dulces, cardones y cardoncillos en todo momento.
- Los espacios libres destinados a albergar estas especies vegetales deberán mantener las condiciones naturales propicias para salvaguardar estas especies.
- Además de las medidas anteriores, serán de aplicación las de carácter general y las contenidas en el Informe de Sostenibilidad Ambiental.



2. SUELOS URBANOS NO CONSOLIDADOS



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN SUPLETORIO DE SAN MIGUEL DE ABONA

SUNCO-1

CLASE Y CATEGORÍA
NÚCLEO POBLACIONAL
ÁREA TERRITORIAL

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO NO ORDENADO
LAS CHAFIRAS
2

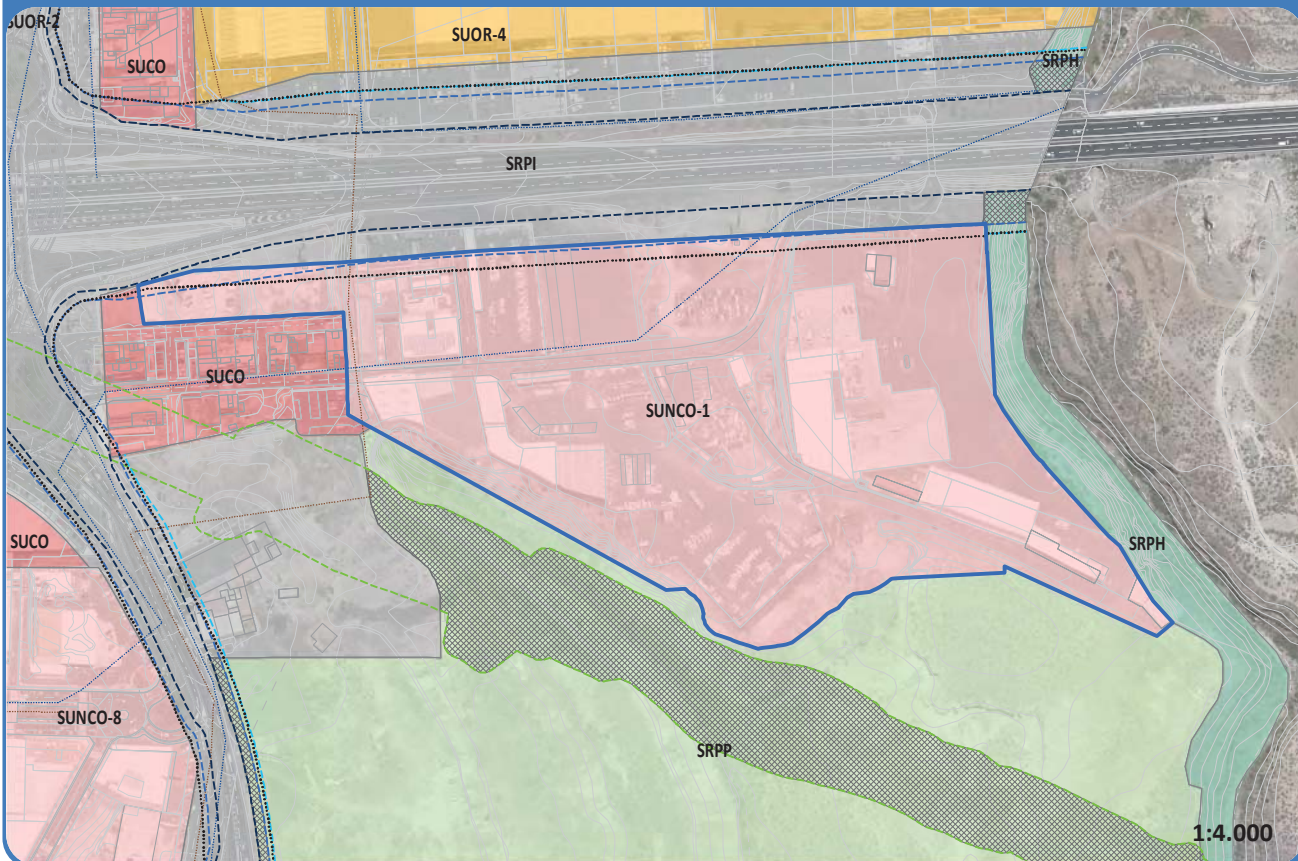
ÁMBITO



PARÁMETROS BÁSICOS

SUPERFICIE TOTAL	64.096,05	m ² s
COEF. EDIF. BRUTA	1,04	m ² c/m ² s
EDIFICABILIDAD BRUTA	66.403,51	m ² c
POBLACIÓN ESTIMADA	-	hab
DENSIDAD (Hab/Ha)	-	hab/ha
VIVIENDAS ESTIMADAS	-	viv
COEF. HOMOGENEIZACIÓN	2,86	-
APROVECHAMIENTO BRUTO	190.237,09	UA
APROVECHAMIENTO MEDIO	2,968	UA/m ² s
SISTEMAS GENERALES	0,00	m ² s
RESERVA MÍNIMA EE.LL.	6.409,61	m ² s
EE.LL. DOT. Y EQUIP.	8.973,45	m ² s
USO CARACTERÍSTICO	INDUSTRIAL	
USOS PRINCIPALES	INDUSTRIAL	

PLANO DE ORDENACIÓN





PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN SUPLETORIO DE SAN MIGUEL DE ABONA

ESTUDIO DE ORDENACIÓN PROMENORIZADA PARA EL SUNCO-1

Norma	USO		DOT. EQ. Y ESPACIOS LIBRES			SG		VIARIO
	m ² s	m ² c	Norma	m ² s	m ² c	Norma	m ² s	m ² s
IN-AD-2	39.098,59	62.557,75	EL	12.819,21	-	-	-	6.409,61
RE-AD-2	-	-	CO	1.922,88	-	-	-	-
-	-	-	CO	3.845,76	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-	-
Total	39.098,59	62.557,75	Total	18.587,86	0,00	Total	0,00	6.409,61

CESIONES OBLIGATORIAS

RESERVA MÍNIMA DE EQUIPAMIENTOS.	1.922,88	m ² s
RESERVA MÍNIMA DE ESPACIOS LIBRES	6.409,61	m ² s
RESERVA MÍNIMA DE DOTACIONES SISTEMAS GENERALES	640,96	m ² s
VIALES	0	m ² s
10% DE APROVECHAMIENTO	6.409,61	m ² s
	19.023,70	UA

SISTEMA DE EJECUCIÓN

PRIVADO

PLAZOS

Son los que se establecen en las Normas Urbanísticas de Ordenación Promenorizada

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN PARA EL SUNCO-1

USO	CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN	ADIMISIBILIDAD DE USO
INDUSTRIAL	TIPOLOGÍA EDIFICATORIA OCUPACIÓN ALTURA MÁXIMA RETRANQUEO SEPARACIÓN EDIFICACIÓN	Las determinaciones de la edificación serán las establecidas en la Normativa de Ordenación Promenorizada de este Plan.
RESIDENCIAL	TIPOLOGÍA EDIFICATORIA OCUPACIÓN ALTURA MÁXIMA RETRANQUEO SEPARACIÓN EDIFICACIÓN	Establecida en la Normativa de Ordenación Promenorizada de este Plan.
TERCIARIO	TIPOLOGÍA EDIFICATORIA OCUPACIÓN ALTURA MÁXIMA RETRANQUEO SEPARACIÓN EDIFICACIÓN	Establecida en la Normativa de Ordenación Promenorizada de este Plan.
COMUNITARIO	TIPOLOGÍA EDIFICATORIA OCUPACIÓN ALTURA MÁXIMA RETRANQUEO SEPARACIÓN EDIFICACIÓN	Establecida en la Normativa de Ordenación Promenorizada de este Plan.



DETERMINACIONES ESPECÍFICAS PARA EL SUNCO-1

DETERMINACIONES DE CONTENIDO AMBIENTAL:

- Son de aplicación directa las medidas ambientales generales.

DETERMINACIONES SECTORIALES:

- EN MATERIA HIDRÁULICA:

- Se deberá garantizar una reserva de almacenamiento, en caso de fallo de aducción, a razón de 1m³/plaza alojativa.
- Se deberán proyectar redes separativas de riego y redes separativas de alcantarillado para las aguas de lluvia y residuales.
- Deberá delimitarse las superficies privadas en relación al cauce del barranco. Tanto la delimitación como el tratamiento que el Plan Parcial proponga para el cauce del barranco, deberá ser informado por el Consejo Insular de Aguas.

- EN MATERIA DE SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS:

- Este ámbito se encuentra afectado por las Servidumbres Aeronáuticas del Aeropuerto de Tenerife Sur.
- El planeamiento de desarrollo deberá ser remitido a la Dirección General de Aviación Civil, antes de su aprobación inicial, para ser informado conforme al Artículo 54 de la Ley 48/1960 sobre Navegación Aérea. El planeamiento no podrá ser aprobado definitivamente en tanto en cuanto no disponga de informe favorable expreso, estableciéndose, en la citada ley, que las determinaciones de los planeamientos aprobados sin haber solicitado el informe, o que contradigan su contenido vinculante, serán nulas de pleno derecho.
- Conforme al artículo 54 ter de la Ley 48/1960 y al artículo 28 del Real Decreto 369/2023, la Dirección General de Aviación Civil podrá informar favorablemente este ámbito de ordenación, previa consulta al titular o gestor de la infraestructura aeronáutica o proveedor de servicios de navegación aérea e informe vinculante de AESA, en el que se acredite que no se compromete ni la seguridad ni la regularidad de las operaciones de las aeronaves.
- El aprovechamiento susceptible de materialización será el definido por el planeamiento de acuerdo con la legislación urbanística, una vez que se apliquen al mismo las condiciones que, en su caso, establezca el informe del Ministerio de Transportes y Movilidad Sostenible y, en su caso, el estudio aeronáutico, no generando, en el caso de su disminución, ningún tipo de derecho a indemnización por parte del Ministerio de Transportes y Movilidad Sostenible, ni del titular o gestor de la infraestructura aeronáutica o proveedor de los servicios de navegación aérea, salvo cuando afecte a derechos ya patrimonializados.
 - La ejecución en este ámbito de construcciones, instalaciones (postes, antenas, aerogeneradores-incluidas las palas, medios necesarios para la construcción (incluidas las grúas de construcción y similares)) o plantaciones, requerirá acuerdo previo favorable de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA), conforme al artículo 54 bis de la Ley 48/1960 y a los artículos 31 y 33 del Real Decreto 369/2023.



SUNCO-2

CLASE Y CATEGORÍA
NÚCLEO POBLACIONAL
ÁREA TERRITORIAL

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO NO ORDENADO
SAN MIGUEL - TAMAIDE
4

ÁMBITO



PARÁMETROS BÁSICOS

SUPERFICIE TOTAL	6.463,81	m ² s
COEF. EDIF. BRUTA	0,91	m ² c/m ² s
EDIFICABILIDAD BRUTA	5.866,66	m ² c
POBLACIÓN ESTIMADA	130	hab
DENSIDAD (Hab/Ha)	201	hab/ha
VIVIENDAS ESTIMADAS	50	viv
COEF. HOMOGENEIZACIÓN	1,20	-
APROVECHAMIENTO BRUTO	7.041,06	UA
APROVECHAMIENTO MEDIO	1,0893	UA/m ² s
SISTEMAS GENERALES	0,00	m ² s
RESERVA MÍNIMA EE.LL.	1.173,33	m ² s
EE.LL. DOT. Y EQUIP.	2.346,66	m ² s
USO CARACTERÍSTICO	RESIDENCIAL	
USOS PRINCIPALES	TERCIARIO Y RESIDENCIAL	
EDIFICABILIDAD VP (30%)	1.440,00	m ² c

PLANO DE ORDENACIÓN





ESTUDIO DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA PARA EL SUNCO-2

Norma	USO		DOT. EQ. Y ESPACIOS LIBRES			SG		VIARIO
	m ² s	m ² c	Norma	m ² s	m ² c	Norma	m ² s	m ² s
RE-AD-2	3.000,00	4.800,00	EL/CO	2.346,66	-	-	-	583,09
TE	533,33	1.066,66	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-	-
Total	5.106,47	5.866,66	Total	2.346,66	0,00	Total	0,00	583,09

CESIONES OBLIGATORIAS

RESERVA MÍNIMA DE EE.LL., DOT. Y EQ.	2.346,66	m ² s
RESERVA MÍNIMA DE ESPACIOS LIBRES	1.173,33	m ² s
RESERVA MÍNIMA DE DOTACIONES SISTEMAS GENERALES	1.173,33	m ² s
VIALES	0	m ² s
10% DE APROVECHAMIENTO	583,09	m ² s
	704,10	UA

SISTEMA DE EJECUCIÓN

PRIVADO

PLAZOS

Son los que se establecen en las Normas Urbanísticas de Ordenación Pormenorizada

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN PARA EL SUNCO-2

USO	CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN		ADIMISIBILIDAD DE USO
RESIDENCIAL	TIPOLOGÍA EDIFICATORIA OCUPACIÓN ALTURA MÁXIMA RETRANQUEO SEPARACIÓN EDIFICACIÓN	Las determinaciones de la edificación serán las establecidas en la Normativa de Ordenación Pormenorizada de este Plan.	Establecida en la Normativa de Ordenación Pormenorizada de este Plan.



DETERMINACIONES ESPECÍFICAS PARA EL SUNCO-2

DETERMINACIONES DE CONTENIDO AMBIENTAL:

- Son de aplicación directa las medidas ambientales referentes a la salvaguarda del sustrato fértil así como al empleo de material del lugar para la ejecución de los muros de contención o de delimitación, de los espacios libres, especialmente en lo referente al Parque Urbano.
- En cuanto a los cultivos en “jable”, parte del sustrato pumítico, se reutilizará para los ajardinamientos mientras que se procurará que la fracción sobrante sea destinada a aquellas parcelas agrícolas del municipio que puedan demandarlo.
- Asimismo, para el ajardinamiento de los espacios libres se deben seguir los criterios indicativos establecidos para el empleo de especies autóctonas.
- Por lo demás son de aplicación las medidas ambientales generales.

DETERMINACIONES SECTORIALES:

- EN MATERIA DE SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS:

- Este ámbito se encuentra afectado por las servidumbres Aeronáuticas del Aeropuerto de Tenerife Sur.
- El planeamiento de desarrollo deberá ser remitido a la Dirección General de Aviación Civil, antes de su aprobación inicial, para ser informado conforme al Artículo 54 de la Ley 48/1960 sobre Navegación Aérea. El planeamiento no podrá ser aprobado definitivamente en tanto en cuanto no disponga de informe favorable expreso, estableciéndose, en la citada ley, que las determinaciones de los planeamientos aprobados sin haber solicitado el informe, o que contradigan su contenido vinculante, serán nulas de pleno derecho.
- Conforme al artículo 54 ter de la Ley 48/1960 y al artículo 28 del Real Decreto 369/2023, la Dirección General de Aviación Civil podrá informar favorablemente este ámbito de ordenación, previa consulta al titular o gestor de la infraestructura aeronáutica o proveedor de servicios de navegación aérea e informe vinculante de AESA, en el que se acredite que no se compromete ni la seguridad ni la regularidad de las operaciones de las aeronaves.
- El aprovechamiento susceptible de materialización será el definido por el planeamiento de acuerdo con la legislación urbanística, una vez que se apliquen al mismo las condiciones que, en su caso, establezca el informe del Ministerio de Transportes y Movilidad Sostenible y, en su caso, el estudio aeronáutico, no generando, en el caso de su disminución, ningún tipo de derecho a indemnización por parte del Ministerio de Transportes y Movilidad Sostenible, ni del titular o gestor de la infraestructura aeronáutica o proveedor de los servicios de navegación aérea, salvo cuando afecte a derechos ya patrimonializados.
- En las zonas y espacios de este ámbito afectados por las servidumbres aeronáuticas, la ejecución de construcciones, instalaciones (postes, antenas, aerogeneradores-incluidas las palas-, medios necesarios para la construcción (incluidas las grúas de construcción y similares)) o plantaciones en dichas zonas y espacios afectados, requerirá acuerdo previo favorable de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA), conforme al artículo 54 bis de la Ley 48/1960 y a los artículos 31 y 33 del Real Decreto 369/2023.
- En aquellas zonas del ámbito que no se encuentran situadas bajo las servidumbres aeronáuticas, la construcción o implantación de construcciones o instalaciones, que tengan una altura igual o superior a 100 metros sobre el nivel del terreno o agua circundante, requerirá acuerdo previo favorable de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA), conforme al artículo 15 del Real Decreto 369/2023.

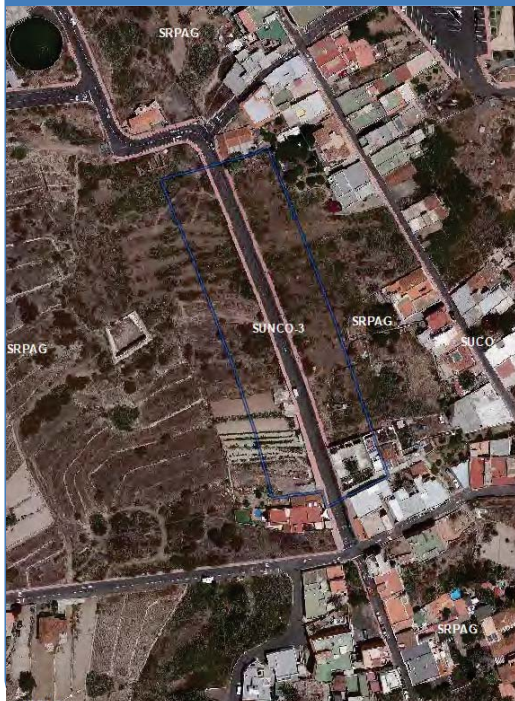


SUNCO-3

CLASE Y CATEGORÍA
NÚCLEO POBLACIONAL
ÁREA TERRITORIAL

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO NO ORDENADO
SAN MIGUEL - TAMAIDE
5

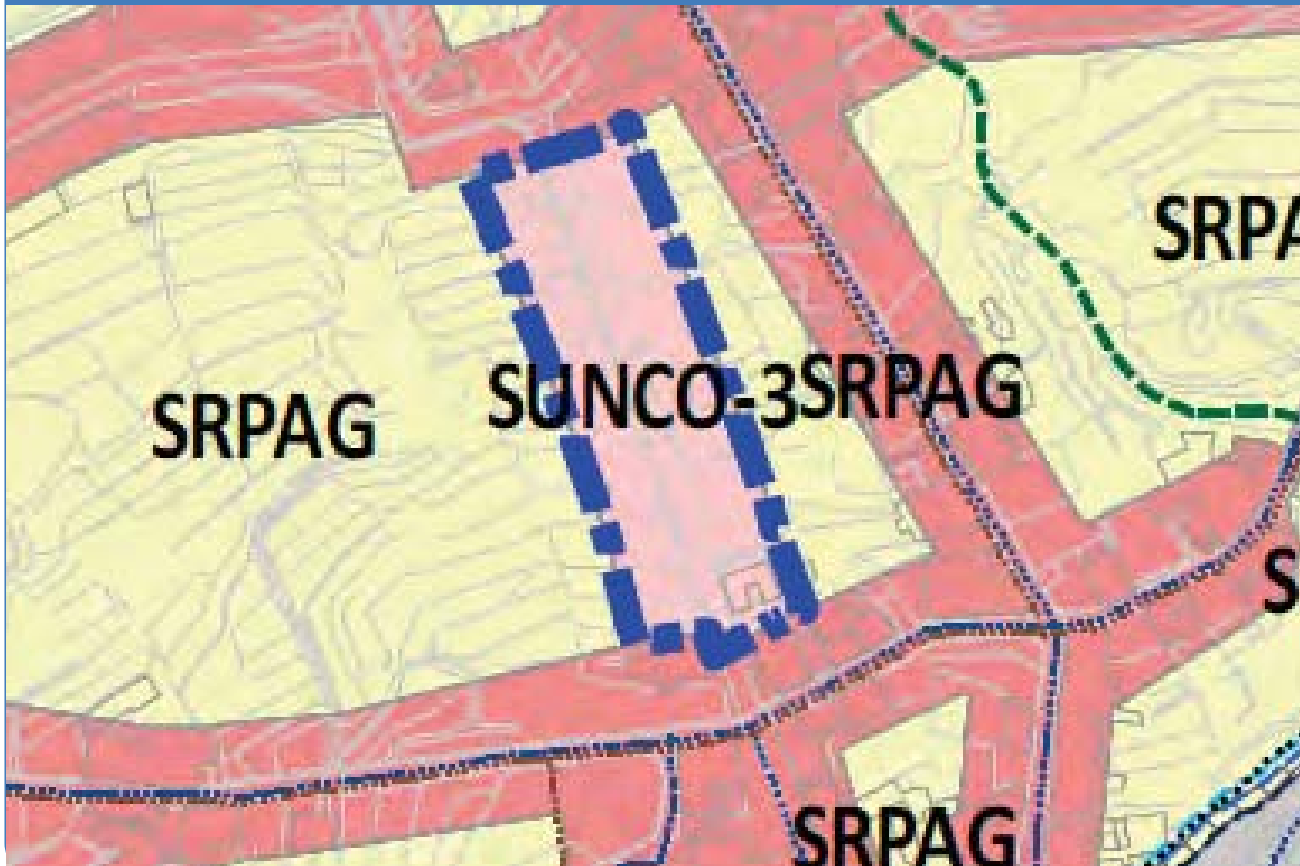
ÁMBITO



PARÁMETROS BÁSICOS

SUPERFICIE TOTAL	7.620,30	m ² s
COEF. EDIF. BRUTA	0,28	m ² c/m ² s
EDIFICABILIDAD BRUTA	2.133,90	m ² c
POBLACIÓN ESTIMADA	44	hab
DENSIDAD (Hab/Ha)	57	hab/ha
VIVIENDAS ESTIMADAS	17	viv
COEF. HOMOGENEIZACIÓN	1,25	-
APROVECHAMIENTO BRUTO	2.642,38	UA
APROVECHAMIENTO MEDIO	2,8838	UA/m ² s
SISTEMAS GENERALES	0,00	m ² s
RESERVA MÍNIMA EE.LL.	422,78	m ² s
EE.LL. DOT. Y EQUIP.	845,56	m ² s
USO CARACTERÍSTICO	RESIDENCIAL	
USOS PRINCIPALES	RESIDENCIAL	
EDIFICABILIDAD VP (30%)	634,17	m ² c

PLANO DE ORDENACIÓN





ESTUDIO DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA PARA EL SUNCO-3

Norma	USO		DOT. EQ. Y ESPACIOS LIBRES			SG		VIARIO
	m ² s	m ² c	Norma	m ² s	m ² c	Norma	m ² s	m ² s
RE-AI-hu-2	5.284,75	2.041,50	EL/CO	845,56	-	-	-	1.489,95
-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-	-
Total	5.284,75	2.041,50	Total	845,56	0,00	Total	0,00	1.489,95

CESIONES OBLIGATORIAS

RESERVA MÍNIMA DE EE.LL., DOT. Y EQ.	845,56	m ² s
RESERVA MÍNIMA DE ESPACIOS LIBRES	422,78	m ² s
RESERVA MÍNIMA DE DOTACIONES	0,00	m ² s
SISTEMAS GENERALES	0	m ² s
VIALES	1.489,95	m ² s
10% DE APROVECHAMIENTO	264,23	UA

SISTEMA DE EJECUCIÓN

PRIVADO

PLAZOS

Son los que se establecen en las Normas Urbanísticas de Ordenación Pormenorizada

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN PARA EL SUNCO-3

USO	CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN		ADIMISIBILIDAD DE USO
RESIDENCIAL	TIPOLOGÍA EDIFICATORIA OCUPACIÓN ALTURA MÁXIMA RETRANQUEO SEPARACIÓN EDIFICACIÓN	Las determinaciones de la edificación serán las establecidas en la Normativa de Ordenación Pormenorizada de este Plan.	Establecida en la Normativa de Ordenación Pormenorizada de este Plan.



DETERMINACIONES ESPECÍFICAS PARA EL SUNCO-3

DETERMINACIONES DE CONTENIDO AMBIENTAL:

- Son de aplicación directa las medidas ambientales referentes a la salvaguarda del sustrato fértil así como al empleo de material del lugar para la ejecución de los muros de contención o de delimitación, de los espacios libres, especialmente en lo referente al Parque Urbano.
- En cuanto a los cultivos en “jable”, parte del sustrato pumítico, se reutilizará para los ajardinamientos mientras que se procurará que la fracción sobrante sea destinada a aquellas parcelas agrícolas del municipio que puedan demandarlo.
- Asimismo, para el ajardinamiento de los espacios libres se deben seguir los criterios indicativos establecidos para el empleo de especies autóctonas.
- Las eras inventariadas deben preservarse como elemento de interés patrimonial.
- Por lo demás son de aplicación las medidas ambientales generales.

DETERMINACIONES SECTORIALES:

- EN MATERIA DE SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS:

- Este ámbito se encuentra afectado por las servidumbres Aeronáuticas del Aeropuerto de Tenerife Sur.
- El planeamiento de desarrollo deberá ser remitido a la Dirección General de Aviación Civil, antes de su aprobación inicial, para ser informado conforme al Artículo 54 de la Ley 48/1960 sobre Navegación Aérea. El planeamiento no podrá ser aprobado definitivamente en tanto en cuanto no disponga de informe favorable expreso, estableciéndose, en la citada ley, que las determinaciones de los planeamientos aprobados sin haber solicitado el informe, o que contradigan su contenido vinculante, serán nulas de pleno derecho.
- Conforme al artículo 54 ter de la Ley 48/1960 y al artículo 28 del Real Decreto 369/2023, la Dirección General de Aviación Civil podrá informar favorablemente este ámbito de ordenación, previa consulta al titular o gestor de la infraestructura aeronáutica o proveedor de servicios de navegación aérea e informe vinculante de AESA, en el que se acredite que no se compromete ni la seguridad ni la regularidad de las operaciones de las aeronaves.
- El aprovechamiento susceptible de materialización será el definido por el planeamiento de acuerdo con la legislación urbanística, una vez que se apliquen al mismo las condiciones que, en su caso, establezca el informe del Ministerio de Transportes y Movilidad Sostenible y, en su caso, el estudio aeronáutico, no generando, en el caso de su disminución, ningún tipo de derecho a indemnización por parte del Ministerio de Transportes y Movilidad Sostenible, ni del titular o gestor de la infraestructura aeronáutica o proveedor de los servicios de navegación aérea, salvo cuando afecte a derechos ya patrimonializados.
- La ejecución en este ámbito de construcciones, instalaciones (postes, antenas, aerogeneradores-incluidas las palas-, medios necesarios para la construcción (incluidas las grúas de construcción y similares)) o plantaciones, requerirá acuerdo previo favorable de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA), conforme al artículo 54 bis de la Ley 48/1960 y a los artículos 31 y 33 del Real Decreto 369/2023.



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN SUPLETORIO DE SAN MIGUEL DE ABONA

SUNCO-4

CLASE Y CATEGORÍA
NÚCLEO POBLACIONAL
ÁREA TERRITORIAL

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO ORDENADO
SAN MIGUEL - TAMAIDE
3

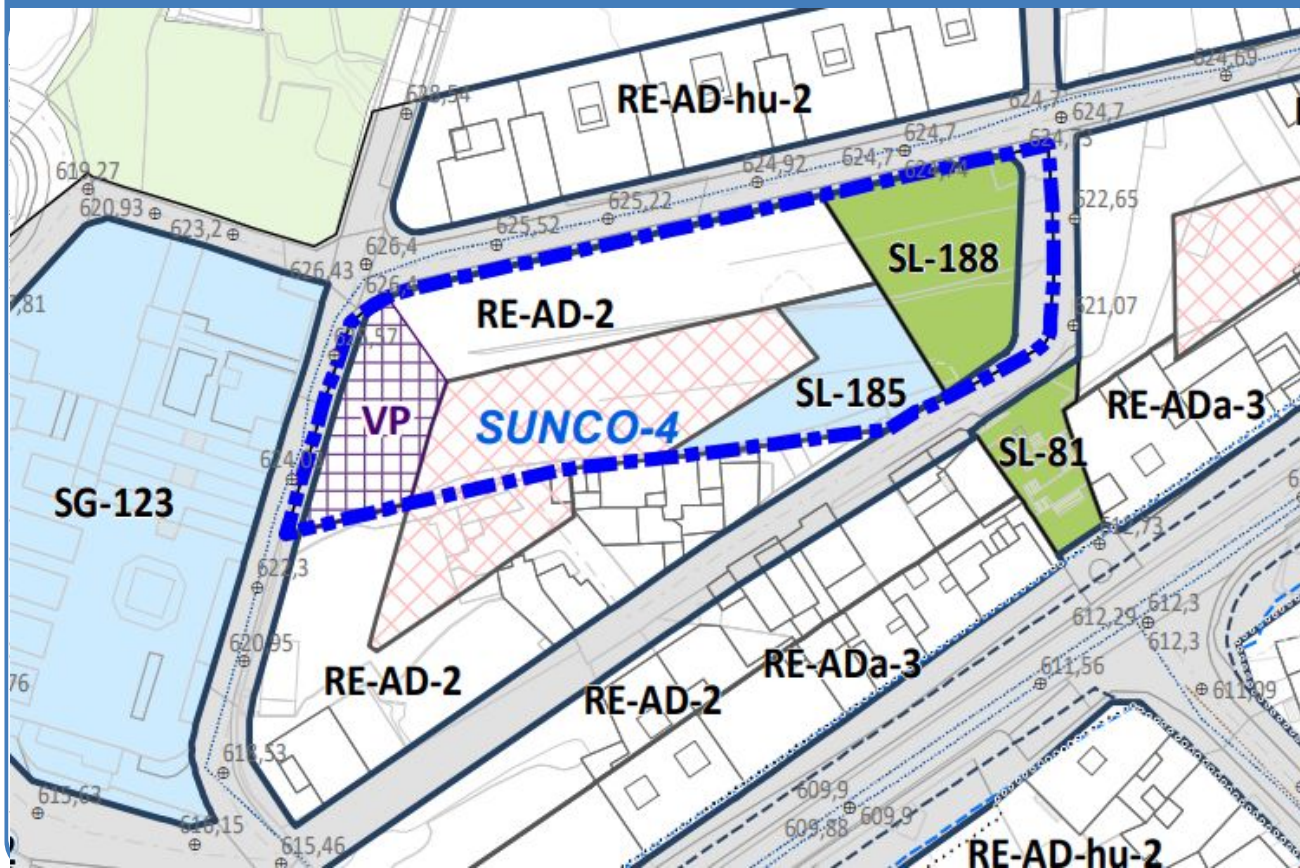
ÁMBITO



PARÁMETROS BÁSICOS

SUPERFICIE TOTAL	3.871,34	m ² s
COEF. EDIF. BRUTA	0,76	m ² c/m ² s
EDIFICABILIDAD BRUTA	2.931,87	m ² c
POBLACIÓN ESTIMADA	79	hab
DENSIDAD (Hab/Ha)	205	hab/ha
VIVIENDAS ESTIMADAS	30	viv
COEF. HOMOGENEIZACIÓN	1,148	-
APROVECHAMIENTO BRUTO	3.365,79	UA
APROVECHAMIENTO MEDIO	0,8694	UA/m ² s
SISTEMAS GENERALES	0,00	m ² s
RESERVA MÍNIMA EE.LL.	586,37	m ² s
EE.LL. DOT. Y EQUIP.	1.172,75	m ² s
USO CARACTERÍSTICO	RESIDENCIAL	
USOS PRINCIPALES	RESIDENCIAL Y COMUNITARIO	
EDIFICABILIDAD VPO (30%)	879,56	m ² c

PLANO DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA





PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN SUPLETORIO DE SAN MIGUEL DE ABONA

ESTUDIO DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA PARA EL SUNCO-4

Norma	USO		DOT. EQ. Y ESPACIOS LIBRES			SG		VIARIO m ² s
	m ² s	m ² c	Norma	m ² s	m ² c	Norma	m ² s	
RE-AD-2	2.421,93	2.931,87	EL/CO	1.172,75	-	-	-	251,43
-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-	-
Total	2.421,93	2.931,87	Total	1.172,75	0,00	Total	0,00	251,43

CESIONES OBLIGATORIAS

RESERVA MÍNIMA DE EE.LL., DOT. Y EQ.	1.172,75	m ² s
RESERVA MÍNIMA DE ESPACIOS LIBRES	586,37	m ² s
RESERVA MÍNIMA DE DOTACIONES SISTEMAS GENERALES	0	m ² s
VIALES	251,43	m ² s
10% DE APROVECHAMIENTO	336,579	UA

SISTEMA DE EJECUCIÓN

PRIVADO

PLAZOS

Son los que se establecen en las Normas Urbanísticas de Ordenación Pormenorizada

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN PARA EL SUNCO-4

USO	CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN		ADIMISIBILIDAD DE USO
RESIDENCIAL	TIPOLOGÍA EDIFICATORIA OCUPACIÓN ALTURA MÁXIMA RETRANQUEO SEPARACIÓN EDIFICACIÓN	Las determinaciones de la edificación serán las establecidas en la Normativa de Ordenación Pormenorizada de este Plan.	Establecida en la Normativa de Ordenación Pormenorizada de este Plan.
COMUNITARIO	TIPOLOGÍA EDIFICATORIA OCUPACIÓN ALTURA MÁXIMA RETRANQUEO SEPARACIÓN EDIFICACIÓN	Las determinaciones de la edificación serán las establecidas en la Normativa de Ordenación Pormenorizada de este Plan.	Establecida en la Normativa de Ordenación Pormenorizada de este Plan.



DETERMINACIONES ESPECÍFICAS PARA EL SUNCO-4

DETERMINACIONES DE CONTENIDO AMBIENTAL:

- Son de aplicación directa las medidas ambientales referentes a la salvaguarda del sustrato fértil así como al empleo de material del lugar para la ejecución de los muros de contención o de delimitación, de los espacios libres, especialmente en lo referente al Parque Urbano.
- En cuanto a los cultivos en “jable”, parte del sustrato pumítico, se reutilizará para los ajardinamientos mientras que se procurará que la fracción sobrante sea destinada a aquellas parcelas agrícolas del municipio que puedan demandarlo.
- Asimismo, para el ajardinamiento de los espacios libres se deben seguir los criterios indicativos establecidos para el empleo de especies autóctonas.
- Por lo demás son de aplicación las medidas ambientales generales.

DETERMINACIONES SECTORIALES:

- EN MATERIA DE SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS:

- Este ámbito se encuentra afectado por las servidumbres Aeronáuticas del Aeropuerto de Tenerife Sur.
- En las zonas y espacios de este ámbito afectados por las servidumbres aeronáuticas, la ejecución de construcciones, instalaciones (postes, antenas, aerogeneradores-incluidas las palas-, medios necesarios para la construcción (incluidas las grúas de construcción y similares)) o plantaciones en dichas zonas y espacios afectados, requerirá acuerdo previo favorable de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA), conforme al artículo 54 bis de la Ley 48/1960 y a los artículos 31 y 33 del Real Decreto 369/2023.
- En aquellas zonas del ámbito que no se encuentran situadas bajo las servidumbres aeronáuticas, la construcción o implantación de construcciones o instalaciones, que tengan una altura igual o superior a 100 metros sobre el nivel del terreno o agua circundante, requerirá acuerdo previo favorable de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA), conforme al artículo 15 del Real Decreto 369/2023.



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN SUPLETORIO DE SAN MIGUEL DE ABONA

SUNCO-5

CLASE Y CATEGORÍA
NÚCLEO POBLACIONAL
ÁREA TERRITORIAL

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO ORDENADO
SAN MIGUEL - TAMAIDE
5

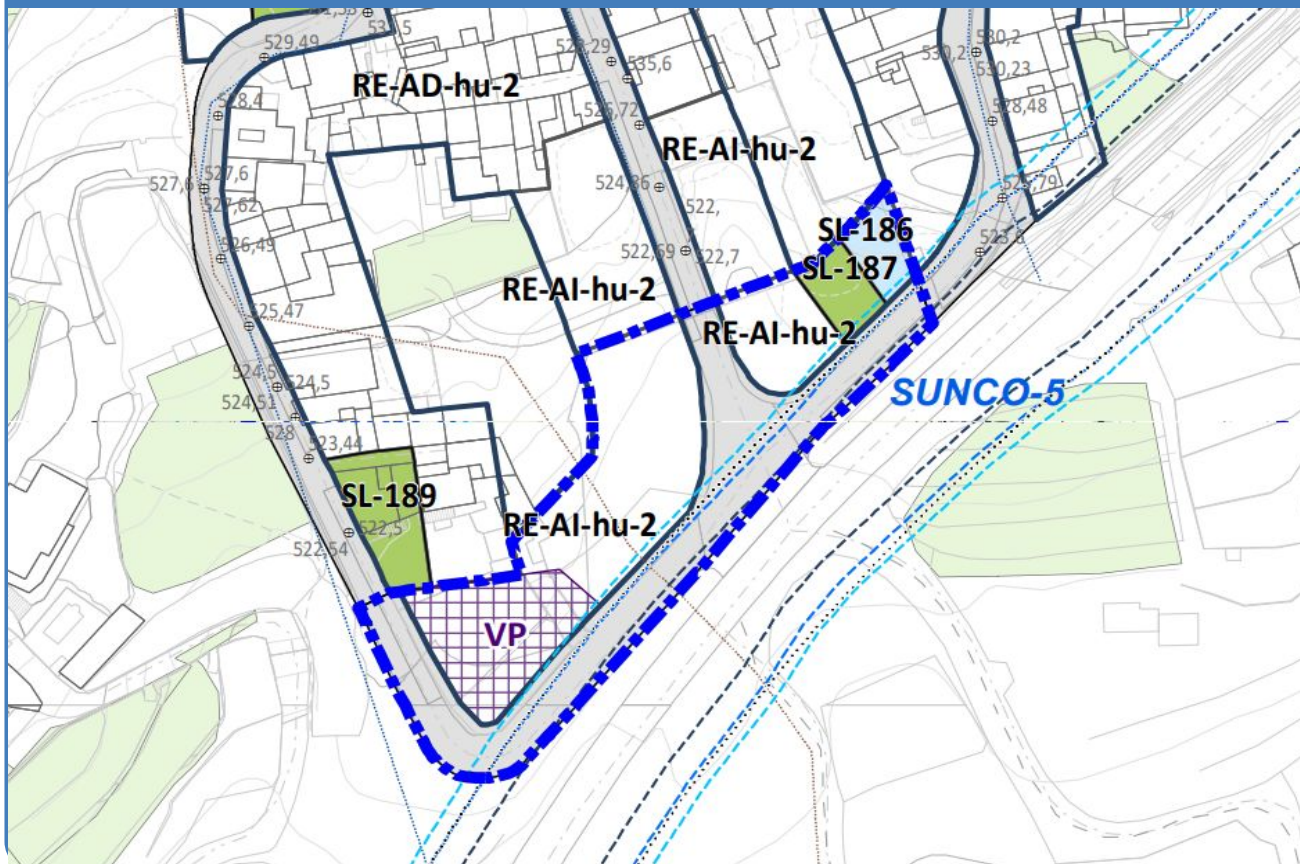
ÁMBITO



PARÁMETROS BÁSICOS

SUPERFICIE TOTAL	3.914,29	m ² s
COEF. EDIF. BRUTA	0,20	m ² c/m ² s
EDIFICABILIDAD BRUTA	787,85	m ² c
POBLACIÓN ESTIMADA	15	hab
DENSIDAD (Hab/Ha)	38	hab/ha
VIVIENDAS ESTIMADAS	6	viv
COEF. HOMOGENEIZACIÓN	1,523	-
APROVECHAMIENTO BRUTO	1.199,90	UA
APROVECHAMIENTO MEDIO	3,2621	UA/m ² s
SISTEMAS GENERALES	0,00	m ² s
RESERVA MÍNIMA EE.LL.	157,57	m ² s
EE.LL. DOT. Y EQUIP.	315,14	m ² s
USO CARACTERÍSTICO	RESIDENCIAL	
USOS PRINCIPALES	RESIDENCIAL	
EDIFICABILIDAD VP (30%)	236,36	m ² c

PLANO DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA





ESTUDIO DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA PARA EL SUNCO-5

Norma	USO		DOT. EQ. Y ESPACIOS LIBRES			SG		VIARIO m ² s
	m ² s	m ² c	Norma	m ² s	m ² c	Norma	m ² s	
RE-AI-hu-2	334,15	133,66	EL/CO	315,14	-	-	-	1.628,99
-	-	-	-	-	-	-	-	-
RE-AI-hu-2	1.635,48	654,19	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-	-
Total	1.969,63	787,85	Total	315,14	0,00	Total	0,00	1.628,99

CESIONES OBLIGATORIAS

RESERVA MÍNIMA DE EE.LL., DOT. Y EQ.	315,14	m ² s
RESERVA MÍNIMA DE ESPACIOS LIBRES	157,57	m ² s
RESERVA MÍNIMA DE DOTACIONES SISTEMAS GENERALES	0	m ² s
VIALES	1.628,99	m ² s
10% DE APROVECHAMIENTO	119,99	UA

SISTEMA DE EJECUCIÓN

PRIVADO

PLAZOS

Son los que se establecen en las Normas Urbanísticas de Ordenación Pormenorizada

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN PARA EL SUNCO-5

USO	CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN		ADIMISIBILIDAD DE USO
RESIDENCIAL	TIPOLOGÍA EDIFICATORIA OCUPACIÓN ALTURA MÁXIMA RETRANQUEO SEPARACIÓN EDIFICACIÓN	Las determinaciones de la edificación serán las establecidas en la Normativa de Ordenación Pormenorizada de este Plan.	Establecida en la Normativa de Ordenación Pormenorizada de este Plan.



DETERMINACIONES ESPECÍFICAS PARA EL SUNCO-5

DETERMINACIONES DE CONTENIDO AMBIENTAL:

- Son de aplicación directa las medidas ambientales referentes a la salvaguarda del sustrato fértil así como al empleo de material del lugar para la ejecución de los muros de contención o de delimitación, de los espacios libres, especialmente en lo referente al Parque Urbano.
- En cuanto a los cultivos en “jable”, parte del sustrato pumítico, se reutilizará para los ajardinamientos mientras que se procurará que la fracción sobrante sea destinada a aquellas parcelas agrícolas del municipio que puedan demandarlo.
- Asimismo, para el ajardinamiento de los espacios libres se deben seguir los criterios indicativos establecidos para el empleo de especies autóctonas.
- Por lo demás son de aplicación las medidas ambientales generales

DETERMINACIONES SECTORIALES:

- EN MATERIA DE SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS:

- Este ámbito se encuentra afectado por las servidumbres Aeronáuticas del Aeropuerto de Tenerife Sur.
- La ejecución en este ámbito de construcciones, instalaciones (postes, antenas, aerogeneradores-incluidas las palas-, medios necesarios para la construcción (incluidas las grúas de construcción y similares)) o plantaciones, requerirá acuerdo previo favorable de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA), conforme al artículo 54 bis de la Ley 48/1960 y a los artículos 31 y 33 del Real Decreto 369/2023.
- En relación con la parcela 35 de San Miguel-Tamaide que viene representada en los planos de localización del anexo de la normativa de ordenación estructural de este PGOs de San Miguel de Abona denominado "*Localización de parcelas con ampliación de suelo urbano y de suelo rústico de asentamiento rural en las que son de aplicación las limitaciones en altura*", las construcciones e instalaciones, incluidos todos sus elementos (como antenas, pararrayos, chimeneas, equipos de aire acondicionado, cajas de ascensores, carteles, remates decorativos), así como cualquier otro añadido sobre tales construcciones, no podrán sobrepasar las siguientes condiciones de altura y altitud máxima:

Población	Numeración de parcela estudiada por Aena y ENAIRE (*)	Altura máxima de las construcciones en metros (incluidos todos los elementos)	Cota MSL máxima de las construcciones en metros (incluidos todos los elementos)
<i>San Miguel – Tamaide</i>	35	10,54	536,54

(*) Según planos de localización del anexo de la normativa de ordenación estructural



SUNCO-6

CLASE Y CATEGORÍA
NÚCLEO POBLACIONAL
ÁREA TERRITORIAL

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO NO ORDENADO
EL ROQUE
6

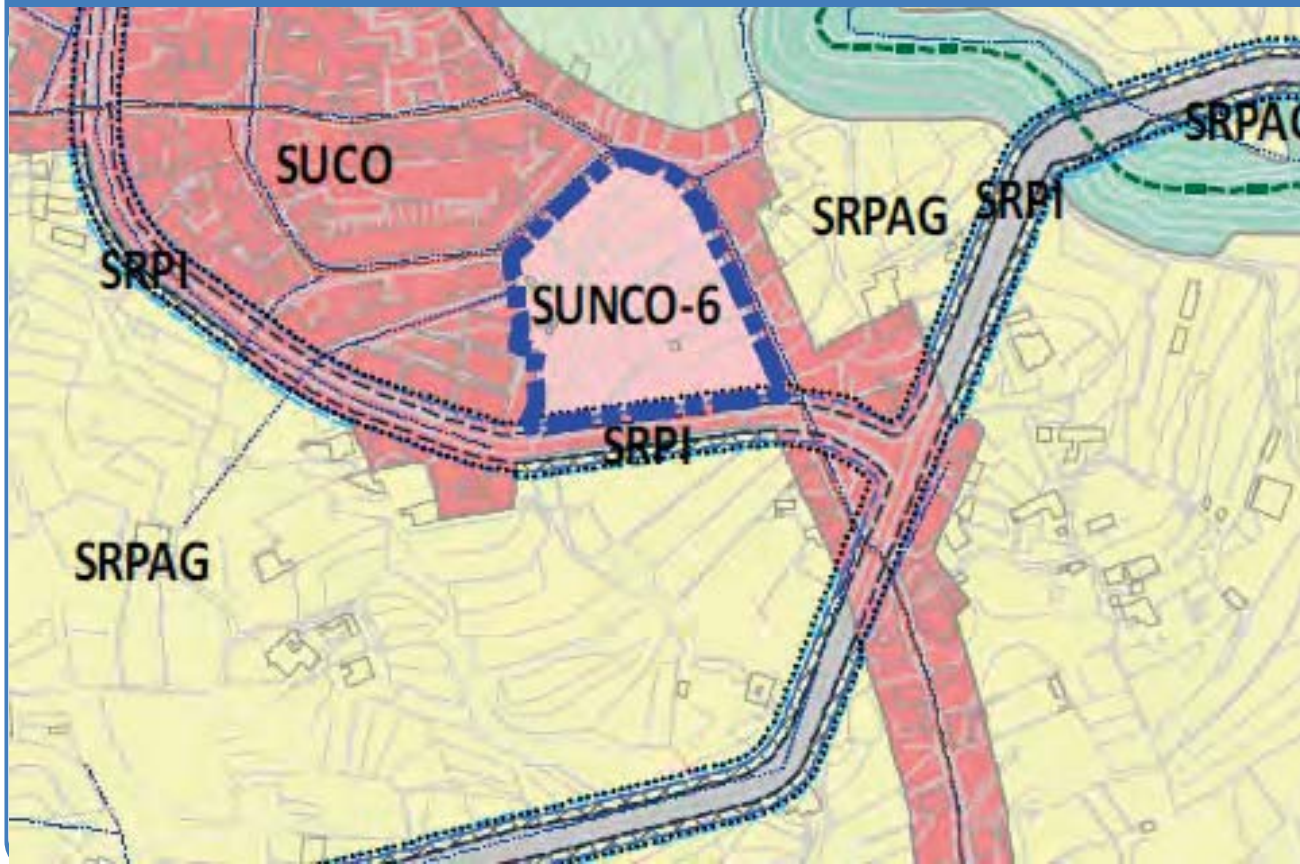
ÁMBITO



PARÁMETROS BÁSICOS

SUPERFICIE TOTAL	12.182,89	m ² s
COEF. EDIF. BRUTA	0,31	m ² c/m ² s
EDIFICABILIDAD BRUTA	3.780,93	m ² c
POBLACIÓN ESTIMADA	138	hab
DENSIDAD (Hab/Ha)	113	hab/ha
VIVIENDAS ESTIMADAS	53	viv
COEF. HOMOGENEIZACIÓN	1,93	-
APROVECHAMIENTO BRUTO	7.306,64	UA
APROVECHAMIENTO MEDIO	0,5997	UA/m ² s
SISTEMAS GENERALES	0,00	m ² s
RESERVA MÍNIMA EE.LL.	756,19	m ² s
EE.LL. DOT. Y EQUIP.	1.512,37	m ² s
USO CARACTERÍSTICO	RESIDENCIAL	
USOS PRINCIPALES	RESIDENCIAL	
EDIFICABILIDAD VPO (30%)	2.835,70	m ² c

PLANO DE ORDENACIÓN





ESTUDIO DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA PARA EL SUNCO-6

Norma	USO		DOT. EQ. Y ESPACIOS LIBRES			SG		VIARIO m ² s
	m ² s	m ² c	Norma	m ² s	m ² c	Norma	m ² s	
RE-AI-hu-2	9.452,32	3.780,93	EL/CO	1.512,37	-	-	-	1.218,29
-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-	-
Total	9.452,32	3.780,93	Total	1.512,37	0,00	Total	0,00	1.218,29

CESIONES OBLIGATORIAS

RESERVA MÍNIMA DE EE.LL., DOT. Y EQ.	1.512,37	m ² s
RESERVA MÍNIMA DE ESPACIOS LIBRES	756,19	m ² s
RESERVA MÍNIMA DE DOTACIONES	0,00	m ² s
SISTEMAS GENERALES	0	m ² s
VIALES	1.218,29	m ² s
10% DE APROVECHAMIENTO	730,66	UA

SISTEMA DE EJECUCIÓN

PRIVADO

PLAZOS

Son los que se establecen en las Normas Urbanísticas de Ordenación Pormenorizada

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN PARA EL SUNCO-6

USO	CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN		ADIMISIBILIDAD DE USO
RESIDENCIAL	TIPOLOGÍA EDIFICATORIA OCUPACIÓN ALTURA MÁXIMA RETRANQUEO SEPARACIÓN EDIFICACIÓN	Las determinaciones de la edificación serán las establecidas en la Normativa de Ordenación Pormenorizada de este Plan.	Establecida en la Normativa de Ordenación Pormenorizada de este Plan.



DETERMINACIONES ESPECÍFICAS PARA EL SUNCO-6

DETERMINACIONES DE CONTENIDO AMBIENTAL:

- Son de aplicación directa las medidas ambientales referentes a la salvaguarda del sustrato fértil así como al empleo de material del lugar para la ejecución de los muros de contención o de delimitación, de los espacios libres.
- En cuanto a los cultivos en “jable”, parte del sustrato pumítico, se reutilizará para los ajardinamientos mientras que se procurará que la fracción sobrante sea destinada a aquellas parcelas agrícolas del municipio que puedan demandarlo.
- Asimismo, para el ajardinamiento de los espacios libres se deben seguir los criterios indicativos establecidos para el empleo de especies autóctonas.
- Por lo demás son de aplicación las medidas ambientales generales.



3. SUELO URBANO CONSOLIDADO



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN SUPLETORIO DE SAN MIGUEL DE ABONA

ACTUACIÓN URBANÍSTICA DE TRANSFORMACIÓN

ACTUACIÓN DE DOTACIÓN CLASE Y CATEGORÍA SITUACIÓN

AD-2 SUELO URBANO CONSOLIDADO CAMINO CHICER

PGO SUPLETORIO



PARÁMETROS BÁSICOS

SUPERFICIE TOTAL ÁMBITO	4.267,17	m ²
PLANEAMIENTO VIGENTE NNSS 87		
COEFICIENTE EDIFICABILIDAD BRUTA	-	m ² c/m ² s
EDIFICABILIDAD BRUTA	-	m ² c
APROVECHAMIENTO BRUTO	-	UA
APROVECHAMIENTO MEDIO	-	UA/m ²
EELL PLANEAMIENTO VIGENTE	-	m ²
PGOS SAN MIGUEL DE ABONA		
COEFICIENTE EDIFICABILIDAD BRUTA	0,40	m ² c/m ² s
EDIFICABILIDAD BRUTA	1.716,44	m ² c
APROVECHAMIENTO BRUTO	2.476,74	UA
APROVECHAMIENTO MEDIO	0,5804	UA/m ²
CESIÓN EELL + EELL PV	875,38	m ² s
ESTANDAR DOTACIONAL	0,51	m ² s/m ² c

DELIMITACIÓN





RESUMEN DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA

PLANEAMIENTO VIGENTE NN.SS. 87

NORMA	EDIFICABILIDAD NETA (m ² c)	COEFICIENTE EDIFICABILIDAD BRUTA (m ² c/m ² s)	EDIFICABILIDAD BRUTA (m ² c)	COEFICIENTE DE HOMOGENEIZACIÓN	APROVECHAMIENTO BRUTO (UA)	APROVECHAMIENTO MEDIO (UA/m ²)
-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-
Total	-	-	-	-	-	-

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN SUPLETORIO DE SAN MIGUEL

NORMA	EDIFICABILIDAD NETA (m ² c)	COEFICIENTE EDIFICABILIDAD BRUTA (m ² c/m ² s)	EDIFICABILIDAD BRUTA (m ² c)	COEFICIENTE DE HOMOGENEIZACIÓN	APROVECHAMIENTO BRUTO (UA)	APROVECHAMIENTO MEDIO (UA/m ²)
RE-AD-hu-2	494,56	-	-	1,15	-	-
RE-IR-2	636,27	-	-	1,25	-	-
TE-AD-1	585,61	-	-	1,9	-	-
SL-149	-	-	-	-	-	-
Total	1.716,44	0,40	1.716,44	-	2.476,74	0,5804

CESIONES OBLIGATORIAS

ESTANDAR DOTACIONAL	0,51	m ² c/m ² s
CESIÓN EELL SEGÚN ESTANDAR	875,38	m ² s
EELL PLANEAMIENTO VIGENTE	-	m ² s
CESIÓN EELL + EELL PV	875,38	m ² s

SISTEMA DE EJECUCIÓN

PRIVADO

PLAZOS

Según Decreto 183/2018, de 26 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de Gestión y Ejecución del Planeamiento de Canarias

DETERMINACIONES ESPECÍFICAS PARA LA AD-2

DETERMINACIONES DE CONTENIDO AMBIENTAL:

- Son de aplicación directa las medidas ambientales referentes a la salvaguarda del sustrato fértil así como al empleo de material del lugar para la ejecución de los muros de contención o de delimitación de los espacios libres.
- En cuanto a los cultivos en “jable”, parte del sustrato pumítico, se reutilizará para los ajardinamientos mientras que se procurará que la fracción sobrante sea destinada a aquellas parcelas agrícolas del municipio que puedan demandarlo.
- Así mismo, para el ajardinamiento de los espacios libres se deben seguir los criterios indicativos establecidos para el empleo de especies autóctonas
- Por lo demás son de aplicación las medidas ambientales generales.



DETERMINACIONES ESPECÍFICAS PARA LA AD-2

DETERMINACIONES SECTORIALES

- EN MATERIA DE SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS:

- Este ámbito se encuentra afectado por las Servidumbres Aeronáuticas del Aeropuerto de Tenerife Sur.
- La ejecución en este ámbito de construcciones, instalaciones (postes, antenas, aerogeneradores-incluidas las palas-, medios necesarios para la construcción (incluidas las grúas de construcción y similares)) o plantaciones, requerirá acuerdo previo favorable de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA), conforme al artículo 54 bis de la Ley 48/1960 y a los artículos 31 y 33 del Real Decreto 369/2023.
- En relación con la parcela 17 de Las Zocas que viene representada en los planos de localización del anexo de la normativa de ordenación estructural de este PGOs de San Miguel de Abona denominado "*Localización de parcelas con ampliación de suelo urbano y de suelo rústico de asentamiento rural en las que son de aplicación las limitaciones en altura*", las construcciones e instalaciones, incluidos todos sus elementos (como antenas, pararrayos, chimeneas, equipos de aire acondicionado, cajas de ascensores, carteles, remates decorativos), así como cualquier otro añadido sobre tales construcciones, no podrán sobrepasar las siguientes condiciones de altura y altitud máxima:

Población	Numeración de parcela estudiada por Aena y ENAIRE (*)	Altura máxima de las construcciones en metros (incluidos todos los elementos)	Cota MSL máxima de las construcciones en metros (incluidos todos los elementos)
Las Zocas	17	10,54	336,54

(*) Según planos de localización del anexo de la normativa de ordenación estructural

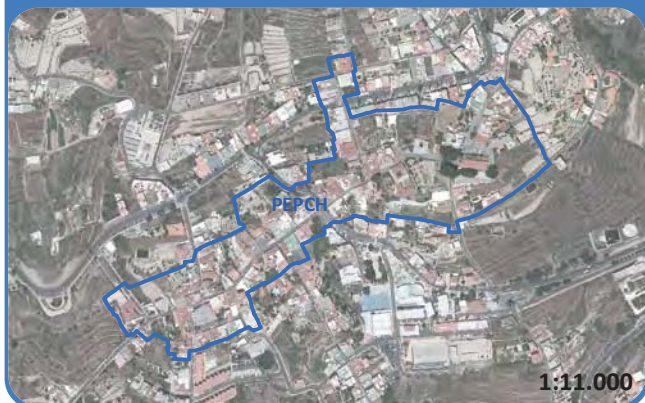


PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN DEL
CONJUNTO HISTÓRICO (PEPCH)

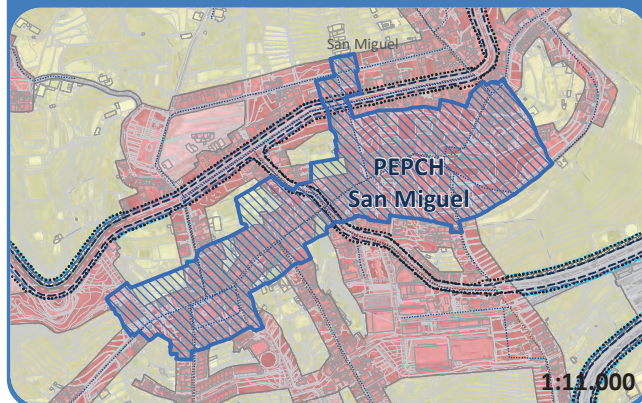
CLASE Y CATEGORÍA
NÚCLEO POBLACIONAL
ÁREA TERRITORIAL

SUELO URBANO CONSOLIDADO
SAN MIGUEL - TAMAIDE
4

ÁMBITO



PLANO DE ORDENACIÓN



DETERMINACIONES ESPECÍFICAS

DETERMINACIONES URBANÍSTICAS:

- El instrumento de ordenación de este ámbito es el Plan Especial del Conjunto Histórico de San Miguel de Abona, 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.
- El ámbito del Plan Especial abarca, además del límite del Conjunto Histórico, parte del área zonificada por las Normas Subsidiarias como Zona de Protección Ambiental cuya finalidad es la preservación de las características ambientales, urbanísticas y arquitectónicas de los conjuntos de interés municipal.
- Hasta tanto se produzca la entrada en vigor del Plan Especial serán de aplicación al Conjunto Histórico las determinaciones de la Ley 11/2019, de 25 de abril, de Patrimonio Cultural de Canarias.
- En la redacción del Plan Especial deberán tenerse en cuenta las disposiciones de aplicación contenidas en la Ley 11/2019, de 25 de abril, de Patrimonio Cultural de Canarias.
- El Plan Especial deberá redactarse en el plazo establecido en la disposición adicional primera de las Normas Urbanísticas de Ordenación Estructural.

DETERMINACIONES SECTORIALES

- EN MATERIA HIDRÁULICA:

Puesto que el ámbito está atravesado por un barranco se deberán observar las siguientes determinaciones:

- Se deberá garantizar una reserva de almacenamiento, en caso de fallo de aducción, a razón de 1m³/residente.
- Se deberán proyectar redes separativas de riego y redes separativas de alcantarillado para las aguas residuales.
- Deberán delimitarse las superficies privadas en relación al cauce del barranco. Tanto la delimitación como el tratamiento que el Plan Especial proponga para el cauce del barranco, deberá ser informado por el Consejo Insular de Aguas.

-EN MATERIA DE SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS

- Este ámbito se encuentra afectado por las Servidumbres Aeronáuticas del Aeropuerto de Tenerife Sur.
- El planeamiento de desarrollo deberá ser remitido a la Dirección General de Aviación Civil, antes de su aprobación inicial, para ser informado conforme al Artículo 54 de la Ley 48/1960 sobre Navegación Aérea. El planeamiento no podrá ser aprobado definitivamente en tanto en cuanto no disponga de informe favorable expreso, estableciéndose, en la citada ley, que las determinaciones de los planeamientos aprobados sin haber solicitado el informe, o que contradigan su contenido vinculante, serán nulas de pleno derecho.
- Conforme al artículo 54 ter de la Ley 48/1960 y al artículo 28 del Real Decreto 369/2023, la Dirección General de Aviación Civil podrá informar favorablemente este ámbito de ordenación, previa consulta al titular o gestor de la infraestructura aeronáutica o proveedor de servicios de navegación aérea e informe vinculante de AESA, en el que se acredite que no se compromete ni la seguridad ni la regularidad de las operaciones de las aeronaves.



DETERMINACIONES ESPECÍFICAS PARA EL PEPCH

- El aprovechamiento susceptible de materialización será el definido por el planeamiento de acuerdo con la legislación urbanística, una vez que se apliquen al mismo las condiciones que, en su caso, establezca el informe del Ministerio de Transportes y Movilidad Sostenible y, en su caso, el estudio aeronáutico, no generando, en el caso de su disminución, ningún tipo de derecho a indemnización por parte del Ministerio de Transportes y Movilidad Sostenible, ni del titular o gestor de la infraestructura aeronáutica o proveedor de los servicios de navegación aérea, salvo cuando afecte a derechos ya patrimonializados”.
- La ejecución en este ámbito de construcciones, instalaciones (postes, antenas, aerogeneradores-incluidas las palas-, medios necesarios para la construcción (incluidas las grúas de construcción y similares)) o plantaciones, requerirá acuerdo previo favorable de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA), conforme al artículo 54 bis de la Ley 48/1960 y a los artículos 31 y 33 del Real Decreto 369/2023.
- En relación con las parcelas 5, 6, 7, 8, 9, 10, 21, 22, 23, 26, 27, 29 y 39 de San Miguel-Tamaide que vienen representadas en los planos de localización del anexo de la normativa de ordenación estructural de este PGOs de San Miguel de Abona denominado "Localización de parcelas con ampliación de suelo urbano y de suelo rústico de asentamiento rural en las que son de aplicación las limitaciones en altura", las construcciones e instalaciones, incluidos todos sus elementos (como antenas, pararrayos, chimeneas, equipos de aire acondicionado, cajas de ascensores, carteles, remates decorativos), así como cualquier otro añadido sobre tales construcciones, no podrán sobrepasar las siguientes condiciones de altura y altitud máxima:

Población	Numeración de parcela estudiada por Aena y ENAIRE (*)	Altura máxima de las construcciones en metros (incluidos todos los elementos)	Cota MSL máxima de las construcciones en metros (incluidos todos los elementos)
San Miguel – Tamaide	5	10,54	628,54
	6	10,54	620,54
	7	10,54	620,54
	8	10,54	625,54
	9	10,54	625,54
	10	10,54	611,54
	21	10,54	614,54
	22	10,54	615,54
	23	10,54	606,54
	26	10,54	613,54
	27	10,54	599,54
	29	10,54	604,54
39	10,54	606,54	

(*) Según planos de localización del anexo de la normativa de ordenación estructural

PGOs



**SAN MIGUEL
DE ABONA**

EQUIPO TÉCNICO GESPLAN S.A.

