

MEMORIA JUSTIFICATIVA
TOMO B.a

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN
SAN MIGUEL DE ABONA



2025







Plan General de Ordenación Supletorio

T.M. de San Miguel de Abona

Memoria Justificativa de Ordenación estructural y pormenorizada

3

TOMO B.a – 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 de la Memoria Justificativa

1. ANTECEDENTES	10
1.1. PLANEAMIENTO VIGENTE	11
1.2. CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD DE LA FORMULACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN SUPLETORIO	13
1.3. OBJETO Y CONTENIDO DEL DOCUMENTO DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN	14
1.4. TRAMITACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN SUPLETORIO	18
1.5. ANÁLISIS DE LAS ALEGACIONES PRESENTADAS	20
1.5.1. ALEGACIONES DERIVADAS DEL PERIODO DE INFORMACIÓN PÚBLICA DE 2017	20
1.5.2. ALEGACIONES DERIVADAS DEL PERIODO DE INFORMACIÓN PÚBLICA DE 2022	24
2. INFORMES EMITIDOS AL DOCUMENTO PARA APROBACIÓN DEFINITIVA	26
2.1. CONSIDERACIONES A LOS INFORMES EMITIDOS AL PGOS	27
2.1.1. CONSIDERACIONES A LOS INFORMES EMITIDOS AL DOCUMENTO DE 2018	27
2.1.2. CONSIDERACIONES A LOS INFORMES EMITIDOS AL DOCUMENTO DE 2019	48
2.1.3. CONSIDERACIONES A LOS INFORMES EMITIDOS AL DOCUMENTO DE 2022	93
2.1.4. CONSIDERACIONES A LOS INFORMES EMITIDOS AL DOCUMENTO DE 2025	127
2.2. REVISIÓN DE LA CONTESTACIÓN A LAS ALEGACIONES	152
3. OBJETIVOS Y CRITERIOS DE LA ORDENACIÓN	156
3.1. OBJETIVOS GENERALES	157
3.2. OBJETIVOS ESPECÍFICOS	158
3.3. OBJETIVOS AMBIENTALES Y CRITERIOS GENERALES RELATIVOS A LA PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO NATURAL Y DE LA BIODIVERSIDAD	160
3.4. OBJETIVOS ECONÓMICOS	161
3.5. CRITERIOS Y PROCEDIMIENTOS PARA EL RECONOCIMIENTO Y DELIMITACIÓN DE LOS NÚCLEOS DE POBLACIÓN.	162
4. SÍNTESIS DE LAS ALTERNATIVAS DE ORDENACIÓN	166
4.1. ALTERNATIVAS DE ORDENACIÓN PRESENTADAS EN EL AVANCE.	167
5. MODELO DE ORDENACIÓN	177
5.1. INTRODUCCIÓN	178
5.2. IMPLEMENTACIÓN DE LAS ALTERNATIVAS EN EL MODELO DE ORDENACIÓN	180
5.3. USOS GLOBALES Y ESTRUCTURANTES	184
5.4. ÁREAS TERRITORIALES	188
5.5. LA CLASIFICACIÓN Y CATEGORIZACIÓN DEL SUELO	192
5.5.1. SUELO RÚSTICO	192
5.5.2. SUELO URBANIZABLE	195



5.5.3. JUSTIFICACIÓN DEL MODELO DE CRECIMIENTO DEL MUNICIPIO. CUMPLIMIENTO DEL ARTÍCULO 39 (LEY 4/2017)	196
5.5.4. COMPARATIVA SUELOS URBANIZABLES	199
5.5.5. SUELO URBANO	200
5.5.6. COMPARATIVA SUELOS URBANOS	222
5.6. SISTEMAS GENERALES Y EQUIPAMIENTOS ESTRUCTURANTES.	224
5.6.1. SISTEMAS GENERALES	224
5.6.2. EQUIPAMIENTOS ESTRUCTURANTES	232
5.7. LA ORDENACIÓN DE LA CIUDAD TURÍSTICA	232
5.8. PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN DEL CONJUNTO HISTÓRICO	232
5.9. JUSTIFICACIÓN DE LAS EDIFICACIONES, CONSTRUCCIONES QUE DEBEN DESAPARECER.	233
<u>6. ACTUACIONES DE TRANSFORMACIÓN URBANÍSTICA Y ACTUACIONES EDIFICATORIAS</u>	<u>242</u>
6.1. ACTUACIONES SOBRE EL MEDIO URBANO	243
6.2. CUANTIFICACIÓN DE LOS DEBERES EN LAS ACTUACIONES DE DOTACIÓN	244
<u>7. SÍNTESIS DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA</u>	<u>245</u>
7.1. USOS PORMENORIZADOS	246
7.1.1. USO TURÍSTICO	248
7.2. TIPOLOGÍAS EDIFICATORIAS	250
7.3. SISTEMAS LOCALES Y EQUIPAMIENTOS.	259
7.3.1. SISTEMAS LOCALES	259
7.3.2. EQUIPAMIENTOS	267
<u>8. APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO</u>	<u>270</u>
8.1. CONSIDERACIONES PREVIAS	271
8.2. JUSTIFICACIÓN DEL CÁLCULO DE LOS APROVECHAMIENTOS URBANÍSTICOS	271
8.2.1. EL APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO GLOBAL Y MEDIO	271
8.2.2. EL APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO GLOBAL.	271
8.2.3. APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO MEDIO.	272
8.2.4. METODOLOGÍA DE COEFICIENTES DE HOMOGENEIZACIÓN Y CORRECTORES	272
8.2.5. “CUT” COEFICIENTES DE USO Y TIPOLOGÍA	272
8.2.6. “C.Loc” COEFICIENTE DE LOCALIZACIÓN	276
8.2.7. CÁLCULO DEL COEFICIENTE DE HOMOGENIZACIÓN “CH”	277
8.3. ASIGNACIÓN DE APROVECHAMIENTO DE ÁMBITOS Y SECTORES	277
8.3.1. ÁREAS TERRITORIALES	277
8.3.2. JUSTIFICACIÓN DE LA DIFERENCIA DEL APROVECHAMIENTO MEDIO ENTRE ÁMBITOS Y SECTORES DE CADA ÁREA TERRITORIAL (ART. 137.1.B.C)	278
8.4. JUSTIFICACIÓN DE LA SUFICIENCIA DE ESPACIOS LIBRES (CUMPLIMIENTO ART.137.2)	279
8.5. JUSTIFICACIÓN DE LA EDIFICABILIDAD DESTINADA A VIVIENDAS PROTEGIDAS Y SU DISTRIBUCIÓN EN ÁMBITOS Y SECTORES	281
8.6. JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DEL ARTÍCULO 139.C DE LA LEY 4/2017.	282
8.7. JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DEL ARTÍCULO 138.2 DE LA LEY 4/2017.	283
<u>9. DESARROLLO Y GESTIÓN DEL SUELO DEL PGO</u>	<u>284</u>



10. ADECUACIÓN A LOS INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN Y A LA LEGISLACIÓN DE APLICACIÓN	286
10.1. ADAPTACIÓN AL PLAN INSULAR DE ORDENACIÓN DE TENERIFE Y DEMÁS INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN TERRITORIAL	287
10.2. CUMPLIMIENTO DE LA LEGISLACIÓN SECTORIAL	290
10.3. LEY 5/2014, DE 25 DE JULIO, DE FOMENTO Y CONSOLIDACIÓN DEL EMPRENDIMIENTO, EL TRABAJO AUTÓNOMO Y LAS PYMES EN LA COMUNIDAD AUTÓNOMA DE CANARIAS.	310
11. EVALUACIÓN DE LAS CONSECUENCIAS AMBIENTALES DE LAS DETERMINACIONES DEL PLAN	311
12. CONJUNTO DE MEDIDAS AMBIENTALES CORRECTORAS Y PROTECTORAS PARA REDUCIR LOS EFECTOS SOBRE EL MEDIO AMBIENTE	314
13. RESUMEN EJECUTIVO DE ALTERACIONES DEL PLAN EN CUMPLIMIENTO DEL ARTÍCULO 25.3 DEL TRLSRU	316
13.1. ALTERACIONES EN LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL	317
13.2. ALTERACIONES EN LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA	319
14. JUSTIFICACIÓN TÉCNICA QUE NO SE HAN PRODUCIDO CAMBIOS SUSTANCIALES EN LOS ELEMENTOS ESENCIALES QUE SIRVIERON DE BASE PARA REALIZAR SU EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA, INCLUYENDO LOS CAMBIOS QUE DERIVEN DEL CUMPLIMIENTO DE LAS CONDICIONES IMPUESTAS EN LA MEMORIA AMBIENTAL	320





1. ANTECEDENTES

1.1. PLANEAMIENTO VIGENTE

Con carácter previo al análisis de la situación actual del planeamiento general del municipio de San Miguel de Abona, debemos señalar que son dos los documentos que regulan esta materia, y que se concretan en la Modificación de las Normas Subsidiarias del municipio de San Miguel de Abona y, en la Revisión de las Normas Subsidiarias de San Miguel de Abona, 1ª fase.

Expuesto lo anterior se indica que, la Comisión de Urbanismo y Medio Ambiente de Canarias (CUMAC) en sesión celebrada el 22 de noviembre de 1986, acordó aprobar definitivamente la Modificación de las Normas Subsidiarias del municipio de San Miguel de Abona condicionando, dicha aprobación, a la elaboración de un Texto Refundido en el que debían recogerse las correcciones establecidas en el acuerdo anterior. Una vez elaborado el Texto Refundido y, mediante Orden de fecha 13 de abril de 1987, se procedió a su toma de conocimiento declarando debidamente cumplimentado el acuerdo de 22 de noviembre de 1986. Esta Orden fue publicada en el Boletín Oficial de Canarias núm. 63, de fecha 18 de mayo de 1987.

Este documento fue objeto de las siguientes modificaciones puntuales:

- a) **Modificación Puntual en el Subsector Montaña La Estrella**
 - Consistió en delimitar un sector de Suelo Urbanizable para la implantación de un centro geriátrico especializado. Su aprobación definitiva se produjo por Orden de la Consejera, en aquel entonces, de Política Territorial y Medio Ambiente, de fecha 16 de abril de 1999, publicándose la misma en el Boletín Oficial de Canarias núm. 72, de 7 junio de 1999.
- b) **Modificación Puntual en el ámbito del Golf del Sur**
 - El objeto de esta modificación, fue el de eliminar el vial situado en la parcela denominada CCV en el Plan Parcial del Centro de Interés Turístico Nacional de El Guincho.
- c) **Modificación Puntual en el Casco Urbano y en Las Zocas**
 - Respecto al Casco Urbano, se modificaron las Normas Subsidiarias para poder implantar un sistema general de equipamiento docente y, en Las Zocas un sistema general de espacio libre (parque urbano). Esta modificación puntual fue aprobada definitivamente, por acuerdo de la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente del Gobierno de Canarias (COTMAC) de 9 de abril de 2001 y, publicada en el Boletín Oficial de Canarias núm. 62, de fecha 21 de mayo de 2001.

Posteriormente, se procedió a la Revisión de las Normas Subsidiarias dividiéndola en dos fases. Una primera fase englobaba los terrenos comprendidos entre el litoral y la Autopista TF-1 y la segunda comprendía los restantes. No obstante, y a pesar de que se inició su tramitación, esta segunda fase nunca llegó a aprobarse definitivamente.

Teniendo en cuenta lo anterior, el Pleno del Ayuntamiento en sesión extraordinaria celebrada el 19 de noviembre de 1988, acordó aprobar inicialmente el documento de Revisión de las Normas Subsidiarias de San Miguel de Abona, 1ª fase, así como, su sometimiento a información pública por el plazo de un mes. La aprobación definitiva de esta primera fase se produjo, por

acuerdo de la COTMAC, de fecha 5 de octubre de 1999 supeditando la misma a la subsanación de determinadas observaciones. Efectuadas las correcciones anteriores, mediante la elaboración de un Texto Refundido, el 22 de diciembre de 1999 mediante Orden del Consejero de Política Territorial y Medio Ambiente se procedió a la toma de conocimiento de la documentación rectificada dando por solventados las deficiencias advertidas mediante acuerdo de 5 de octubre de 1999. Dicha Orden se publicó en el en el Boletín Oficial de Canarias núm. 15, el día 4 de febrero de 2000.

La Revisión de las Normas Subsidiarias de San Miguel de Abona, 1ª fase, no ha sido objeto de modificación alguna.

Por último, y dado que se trata de un instrumento de ordenación urbanística de igual nivel jerárquico que el planeamiento general, debe señalarse que el municipio de San Miguel de Abona cuenta con un Plan de Modernización, Mejora e Incremento de la Competitividad aprobado mediante Decreto 105/2015, de 22 de mayo de 2015, cuya publicación se produjo en el Boletín Oficial de Canarias, núm. 146, de fecha 29 de julio de 2015.

Además de estos documentos, forman parte del planeamiento vigente los siguientes instrumentos urbanísticos de desarrollo e instrumentos complementarios, cuyo desarrollo se describe detalladamente en el epígrafe correspondiente al Suelo Urbanizable

Planes Parciales:

- Plan Parcial Llano del Camello y su Modificación Puntual
- Plan Parcial Andoriñas
- Plan Parcial Chafiras I
- Plan Parcial Chafiras II
- Plan Parcial Chafiras III
- Plan Parcial Sector T2
- Plan Parcial Amarilla Golf y su Modificación Puntual
- Plan Parcial San Blas y su adaptación al Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias
- La Adaptación del CITN P.P “El Guincho” al Planeamiento General de San Miguel
- Plan Parcial Punta de El Lomo
- Plan Parcial El Monte

Planes Especiales:

- Plan Especial Montaña La Estrella

Estudios de Detalle:

- Estudio de Detalle del Plan Parcial Chafiras I y III
- Estudio de Detalle del Plan Especial La Estrella
- Estudio de Detalle del Plan Parcial Chafiras II

1.2. CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD DE LA FORMULACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN SUPLETORIO

El Plan General que se presenta comenzó su tramitación al amparo de determinados textos legales, actualmente derogados total o parcialmente, que establecían la obligatoriedad de que los instrumentos de ordenación tanto territoriales como urbanísticos fueran adaptados a sus determinaciones en plazo determinado. De estos textos destaca el Decreto Legislativo 1/2000, de 8 de mayo, por el que se aprueba el Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias (Texto Refundido) y la Ley 19/2013, de 14 de abril, por la que se aprueban las Directrices de Ordenación General y las Directrices de Ordenación del Turismo de Canarias (Ley de Directrices), en lo referente a su Disposición Transitoria Tercera.

Esta rigidez, referente a las adaptaciones de los instrumentos de ordenación territorial y urbanísticos en plazo determinado, fue atenuada por la Ley 6/2009, de 6 mayo, de medidas urgentes en materia de ordenación territorial para la dinamización sectorial y del turismo, modificando mediante su Título I, Capítulo III correspondiente a la agilización del planeamiento territorial y urbanístico, la Disposición Transitoria Tercera de la Ley 19/2013, de 14 de abril, anteriormente citada. Esta nueva norma permitió la tramitación de planeamiento territorial y urbanístico de desarrollo, así como, revisiones y modificaciones parciales de los mismos, incluido el planeamiento general, no adaptados al Texto Refundido ni a la Ley de Directrices. Asimismo, y en aras de evitar las dificultades que genera la falta de planeamiento, esta misma norma crea la figura del Plan General Supletorio que operaba en aquellos casos, en los que, habían transcurrido o caducado los plazos máximos para adaptar el planeamiento general a la Ley de Directrices, en cuyo caso, se facultaba a la consejería competente en materia de ordenación territorial para asumir la tramitación y aprobación del Plan General al que se denominó Supletorio.

Por otro lado, en septiembre del año 2017, concretamente el día 1, se produjo la entrada en vigor de la Ley 4/2017, de 13 de julio del Suelo de Canarias y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias. Este nuevo marco legal cambia radicalmente la regla anterior, de forma que, no establece plazo alguno para la adaptación obligatoria de los instrumentos de ordenación vigentes a su contenido, sino que se limita a remitir esa adecuación al primer procedimiento de revisión que se sometan, sin perjuicio, claro está, de la facultad de cada administración de iniciar la adaptación si así lo considera.

El hecho de que a fecha 1 de septiembre de 2017, los trabajos de elaboración del Plan General Supletorio de San Miguel de Abona, hubieran alcanzado un grado de desarrollo considerable, habiendo superado la aprobación inicial y el periodo de información pública, y que la Ley 4/2017, permita la continuidad de aquellos planes supletorios que estuvieran tramitándose en el momento de su entrada en vigor, justifica sobradamente la oportunidad de la formulación del presente Plan General.

En relación a la conveniencia de elaborar este Plan General se justifica, por un lado, por la existencia en el municipio de San Miguel de Abona de dos documentos de planeamiento general que ordenan y regulan los suelos según se localicen entre el litoral y la Autopista TF-1 o no y, de otro, por la antigüedad de los mismos, que en el caso de la Modificación de las Normas Subsidiarias, que ordenan los suelos comprendidos entre la Autopista y el municipio de Vilaflor, cobra especial

relevancia puesto que data de 1987, es decir, se trata de un documento que ha permanecido inalterable durante 31 años y, en cuyo transcurso se ha producido la entrada en vigor de múltiples textos normativos de aplicación a los que ha sido ajeno.

Lo mismo sucede, si bien en menor medida, con la Revisión de las Normas Subsidiarias de San Miguel de Abona que opera de Autopista hacia el litoral y, cuya antigüedad se remonta al año 2000, esto es 18 años de vigencia, y con las mismas circunstancias que la Modificación de las Normas Subsidiarias de 1987.

En todo caso, independientemente de que el nuevo marco legal no establezca plazo concreto para que los instrumentos de ordenación vigentes se adapten a su contenido, lo cierto es que, mediante dicha adaptación se alcanza el objetivo de crear un modelo integral de desarrollo sostenible, respetuoso con el medio ambiente y conservador de los recursos naturales, del patrimonio cultural y del territorio, socialmente más equilibrado y justo, así como generador de riqueza económica.

1.3. OBJETO Y CONTENIDO DEL DOCUMENTO DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN

La Ley 4/2017, de 13 de julio del Suelo de Canarias regula, en su artículo 142, el objeto y contenido al que debe atender todo Plan General previendo como contenido mínimo las determinaciones de ordenación estructural y permitiendo, respecto a las de ordenación pormenorizada, el establecimiento de las mismas en todo o en parte del municipio en cualquier clase y categoría de suelo.

En este sentido, debe recordarse que el Plan General que se presenta tiene carácter supletorio y, por tanto, su contenido material proviene de la Disposición Transitoria Tercera apartado 6, de la Ley 19/2003, de 14 de abril en su redacción dada por la Ley 6/2009, de 6 de mayo, de Medidas Urgentes en materia de Ordenación Territorial para la Dinamización Sectorial y la Ordenación del Turismo, así como, de los términos en los que fue suscrito el Convenio, para la formulación del Plan General Supletorio, entre el Ayuntamiento de San Miguel de Abona y la Consejería de Obras Públicas, Transporte y Política Territorial en el año 2013.

En definitiva, el objeto de este Plan General es el de fijar el modelo territorial y urbanístico del municipio de San Miguel de Abona mediante el estableciendo de las determinaciones de ordenación estructural y de ordenación pormenorizada de todo el ámbito municipal, respetando el planeamiento insular y territorial de aplicación.

Por otro lado, el artículo 140 de la Ley del Suelo de Canarias detalla el contenido documental que como mínimo debe tener un instrumento de ordenación urbanística, entre los que se encuentra el Plan General, y que se concreta en los siguientes textos:

“A. Documentación informativa:

a) Memoria informativa.

b) Planos de información.

B. Documentación de ordenación:

a) Memoria justificativa de la ordenación estructurante y/o pormenorizada, ponderando, de forma expresa, los principios de ordenación ambiental, territorial y urbanística fijados en esta ley.

b) Planos de la ordenación estructurante y/o pormenorizada.

c) Normativa.

d) Programa de actuación urbanística, si procede.

e) Catálogo de bienes y espacios protegidos.

C. Estudio económico-financiero, de acuerdo con el contenido de cada instrumento de ordenación.

D. En su caso, memoria o informe de sostenibilidad económica de las actuaciones de transformación urbanística, de acuerdo con lo previsto en la legislación estatal básica.

E. Documentación ambiental.

(...)

3. Todos los instrumentos de ordenación urbanística contendrán un análisis de integración paisajística que formará parte de la documentación informativa.”

Por otro lado, el Decreto 181/2018, de 26 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento de Canarias, en su artículo 58 regula la documentación a la que deben atender los planes generales, parciales y especiales, distinguiendo entre:

“a) Tomo I. Documentos de información que estará integrados por: 1. Memoria informativa; 2. Planos de información; 3. Anexos.

b) Tomo II. Documentos de ordenación, que estarán integrados por: 1. Memoria justificativa de la ordenación; 2. Planos de ordenación; 3. Normativa; 4. Programa de actuación urbanística, si procede; 5. Estudio económico-financiero; 6. Informe de sostenibilidad económica, en su caso; 6. Catálogos; 7. Anexos

c) Tomo III. Documentación ambiental, que incluirá, en todo caso, la información prevista en la legislación básica.

2. Todos estos instrumentos de ordenación contendrán, como anexos de los documentos de información, un análisis de integración paisajística.”

Asimismo, el artículo 59 hasta el 66, del mismo texto legal, pormenoriza lo que cada uno de los documentos, anteriormente citados debe contener.

En este sentido, el presente Plan General atiende al contenido expuesto, si bien, debe puntualizarse, respecto al Catálogo de bienes y espacios protegidos, que el artículo 140 anterior regula el contenido que deben tener la totalidad de los instrumentos de ordenación urbanística, es decir, no sólo se refiere a los planes generales sino también al contenido de los planes parciales y especiales. En este sentido, el artículo 151 de la Ley del Suelo permite que los Catálogos de Protección se tramiten de manera autónoma mediante la figura de Plan Especial. El municipio de San Miguel de Abona dispone, como documento integrante del Texto Refundido de las Normas



Subsidiarias de 1987, de un Catálogo Normativo de Protección Edificatoria que evidentemente debe ser actualizado, de forma que, regule no sólo el patrimonio arquitectónico sino también el patrimonio paisajístico, paleontológico, arqueológico, etnográfico, ecológico, científico, técnico o cualquier otra manifestación cultural o ambiental, del que disponga el término municipal. Así, la Disposición Adicional Primera de la Normativa de Ordenación Estructural exige que en el plazo de un año se proceda a la actualización del Catálogo de Protección del municipio de San Miguel de Abona. Asimismo, este Plan recoge el inventario elaborado por el Cabildo Insular referente a elementos arquitectónicos, arqueológicos y etnográficos que deberá ser tenido en cuenta por el Catálogo de Protección.

Respecto al análisis de integración paisajística como parte de la documentación informativa, se señala que éste se contiene en el Anexo E6 del presente Plan General.

A continuación, se describe el contenido documental del Plan General de Ordenación Supletorio de San Miguel de Abona:

DOCUMENTACIÓN INFORMATIVA:			
a MEMORIA INFORMATIVA			
b PLANOS DE INFORMACIÓN URBANÍSTICA			
	IU-1	USOS GLOBALES DEL SUELO	
	IU-2	NÚCLEOS DE POBLACIÓN	
	IU-3	ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD	
	IU-4	JERARQUÍA VIARIA	
	IU-5	INFRAESTRUCTURAS	IU-5A TRANSPORTE
			IU-5B ABASTECIMIENTO DE AGUA
			IU-5C RIEGO
			IU-5D SANEAMIENTO
			IU-5D ELECTRICIDAD
	IU-6	EDIFICACIONES EXISTENTES	
	IU-7	OCUPACIÓN EDIFICATORIA	
	IU-8	ALTURAS DE LA EDIFICACIÓN	
	IU-9	EDIFICABILIDAD	
	IU-10	TIPOLOGÍAS EDIFICATORIAS	
	IU-11	USOS PORMENORIZADOS DEL SUELO	
	IU-12	DOTACIONES Y EQUIPAMIENTOS EXISTENTES	
IU-13	RED VIARIA		
IU-14	SERVICIOS DE LOS NÚCLEOS		
b PLANOS DE REGULACIÓN JURÍDICA			
	RJ-1	ESPACIOS NATURALES PROTEGIDOS	
	RJ-2	PLAN INSULAR DE ORDENACIÓN.	
	RJ-3a-1	AFECCIONES DEL PLANEAMIENTO SECTORIAL. AERONÁUTICAS. HUELLAS SONORAS	
	RJ-3a-2	AFECCIONES DEL PLANEAMIENTO SECTORIAL. AERONÁUTICAS. SERVIDUMBRES	
	RJ-3(b-c)	AFECCIONES DEL PLANEAMIENTO SECTORIAL. OTRAS AFECCIONES	
	RJ-4	PLANEAMIENTO VIGENTE (NNSS, PP, PMM, ETC.)	
		RJ-4A1 / RJ-4A2	NNSS 1987 (ORDENACIÓN ESTRUCTURAL Y PORMENORIZADA)
		RJ-4B1 / RJ-4B2	REVISIÓN FASE I DE LAS NNSS 2000 (ORDENACIÓN ESTRUCTURAL Y PORMENORIZADA)
		RJ-4C	MODIFICACIÓN PUNTUAL PP AMARILLA GOLF
		RJ-4D	ADAPTACIÓN TRLOTENC PP SAN BLAS 2003
		RJ-4E	PP PUNTA DEL LOMO 1988
		RJ-4F	PLAN ESPECIAL MONTAÑA LA ESTRELLA 2003
		RJ-4G	ESTUDIO DE DETALLE SECTOR MONTAÑA LA ESTRELLA 2008
		RJ-4H	PLAN PARCIAL ANDORIÑA 1988
		RJ-4I	PLAN PARCIAL LLANO DEL CAMELLO 1990
		RJ-4J	MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN PARCIAL LLANO DEL CAMELLO 2006
		RJ-4K	PLAN PARCIAL FASE II 1988 (LAS CHAFIRAS II)
		RJ-4L	REVISIÓN DE LAS NNSS 2006 EL GUINCHO
RJ-4M	MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LAS NNSS87 CASCO URBANO Y DE LAS ZOCAS 2001		



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE SAN MIGUEL DE ABONA

	RJ-4N	PMM 2015
b PLANOS DE INFORMACIÓN AMBIENTAL		
IA-1	TOPOGRÁFICO	
IA-2	HIPSOMÉTRICO	
IA-3	CLINOMÉTRICO	
IA-4	GEOLÓGICO	
IA-5	GEOMORFOLÓGICO	
IA-6	HIDROGRÁFICO	
IA-7	EDAFOLOGÍA Y POTENCIALIDAD AGRÍCOLA	
IA-8	VEGETACIÓN	
IA-9	HÁBITATS NATURALES DE INTERÉS COMUNITARIO	
IA-10	ÁREAS DE INTERÉS FLORÍSTICO Y FAUNÍSTICO	
IA-11	CALIDAD VISUAL DEL PAISAJE	
IA-12	PATRIMONIO CULTURAL	
IA-13	ESPACIOS NATURALES PROTEGIDOS	
IA-14	USOS Y COBERTURAS DEL SUELO	
IA-15	IMPACTOS AMBIENTALES	
b PLANOS DE DIAGNÓSTICO URBANÍSTICO		
DU-1	CONSOLIDACIÓN POR LA URBANIZACIÓN	
DU-2	CONSOLIDACIÓN POR LA EDIFICACIÓN	
B DOCUMENTACIÓN DE ORDENACIÓN		
a MEMORIA JUSTIFICATIVA DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL Y PORMENORIZADA		
b1 PLANOS DE ORDENACIÓN ESTRUCTURAL		
1a	CLASIFICACIÓN Y CATEGORIZACIÓN DEL SUELO	
1b	USOS GLOBALES DEL SUELO	
1c	DESARROLLO Y GESTIÓN	
1d	ZONIFICACIÓN ACÚSTICA	
1e	SISTEMAS GENERALES Y DOTACIONES LOCALES	
1f	CLASIFICACIÓN DEL SUELO CON AFECCIÓN DE SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS	
b2 PLANOS DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA		
2a	USOS, TIPOLOGÍAS, ALINEACIONES Y RASANTES	
2b	ACTUACIONES	
c1 NORMATIVA DE ORDENACIÓN ESTRUCTURAL		
c2 NORMATIVA DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA		
c3 FICHERO DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA		
a	FICHERO DE ÁMBITOS Y SECTORES	
b	FICHERO DE SISTEMAS GENERALES Y EQUIPAMIENTOS ESTRUCTURANTES	
C PROGRAMA DE ACTUACIÓN Y ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO		
D DOCUMENTACIÓN AMBIENTAL		
D1	MEMORIA AMBIENTAL	
D2	JUSTIFICACIÓN TÉCNICA	
ANEXO D2 PROSPECCIÓN PARA LA DETECCIÓN PIMELIA CANARIENSIS		
E ANEXOS		
E1	ESTUDIO DE MOVILIDAD MUNICIPAL	
E2	ESTUDIO BÁSICO DE RIESGOS NATURALES	
E3	PLANES Y NORMAS DE APLICACIÓN	
a	Normas de Conservación del monumento natural Roque de Jama	
b	Normas de Conservación del monumento natural Montaña Amarilla	
c	PMM Costa de San Miguel	
E4	INFORMES MUNICIPALES DE SERVICIOS EXISTENTES EN LOS NÚCLEOS	
E5	ALTERACIONES DEL PLANEAMIENTO VIGENTE	
E6	ANÁLISIS DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA	
E7	SÍNTESIS DE LA MEMORIA JUSTIFICATIVA	
E8	EVALUACIÓN DEL IMPACTO DE GÉNERO DEL PLAN	
E9	DOCUMENTOS JUSTIFICATIVOS DEL CUMPLIMIENTO DE SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS	
F CONTESTACIÓN DE ALEGACIONES		
G RESUMEN EJECUTIVO		

Tabla Contenido del PGOs. Fuente: propia.

1.4. TRAMITACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN SUPLETORIO

Con fecha 13 de junio de 2012, el Pleno de la corporación del Ayuntamiento de San Miguel de Abona, acordó la aprobación del borrador de convenio entre el Ayuntamiento y la Consejería de Obras Públicas, Transporte y Política Territorial para la formulación del Plan General Supletorio al que se refiere la disposición transitoria tercera apartado 6, de la Ley 19/2003, de 14 de abril en su redacción dada por la Ley 6/2009, de 6 de mayo, de Medidas Urgentes en materia de Ordenación Territorial para la Dinamización Sectorial y la Ordenación del Turismo. Dicho Convenio fue suscrito el día 22 de abril de 2013.

Mediante resolución de 10 de febrero de 2014, la Dirección General de Ordenación del Territorio incoa la formulación e impulsa el procedimiento de aprobación del Plan General de Ordenación Supletorio en el término municipal de San Miguel de Abona, toma conocimiento del Informe de Sostenibilidad Ambiental y somete a participación ciudadana el Avance y el Informe de Sostenibilidad Ambiental, por plazo de 45 días hábiles. Esta Resolución fue publicada en el Boletín Oficial de Canarias, núm. 38, de fecha 25 de febrero de 2014.

Con fecha 22 de diciembre de 2014, la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias acordó aprobar la Memoria Ambiental del Plan General de Ordenación Supletorio de San Miguel de Abona. Dicho acuerdo, fue publicado en el Boletín Oficial de Canarias núm. 11, de fecha 19 de enero de 2015.

La aprobación inicial se produjo mediante Resolución de la Consejera de Política Territorial, Sostenibilidad y Seguridad, de fecha 17 de marzo de 2017, por la que también se sometió el documento inicialmente aprobado junto con el Informe de Sostenibilidad Ambiental al trámite de información pública y consulta de las Administraciones Públicas por un plazo de 45 días. Esta Resolución fue publicada en el Boletín Oficial de Canarias, núm. 79, de fecha 25 de abril de 2017, en el Boletín Oficial de La Provincia de Santa Cruz de Tenerife núm. 50, de 26 de abril de 2017 y, en el periódico Diario de Avisos de 21 de abril de 2017.

Posteriormente, ante la solicitud formulada por el Ayuntamiento de San Miguel de Abona, se emite por parte de la Consejera de Política Territorial, Sostenibilidad y Seguridad, Resolución de fecha 27 de junio de 2017, por la que se amplió el plazo de información pública en veinte días. Dicha Resolución se publicó en el Boletín Oficial de La Provincia de Santa Cruz de Tenerife núm. 80, de 5 de julio de 2017.

Durante el periodo de información se presentaron un total de 1.607 alegaciones y se emitieron por parte de las Administraciones Públicas consultadas los informes correspondientes que se analizarán más adelante.

Posteriormente, una vez realizados los cambios derivados de las alegaciones presentadas y los informes emitidos, se entregó a la entonces Consejería de Política Territorial, Sostenibilidad y Seguridad del Gobierno de Canarias, en diciembre de 2018, el Plan General corregido para su aprobación definitiva.

Dicho documento fue remitido nuevamente, por parte de la Consejería, a las Administraciones Públicas correspondientes al objeto de que emitieran informe al nuevo documento.

Una vez practicadas las correcciones derivadas de los informes anteriores, es decir, del documento entregado en diciembre de 2018, se entrega nuevamente a la Consejería de Transición Ecológica, Lucha contra el Cambio Climático y Planificación Territorial otro documento con fecha de diciembre de 2019, y que, igual que en el caso anterior se remitió a las administraciones correspondientes al objeto de que por parte de éstas se emitiera informe favorable para su aprobación definitiva.

Como consecuencia de las consideraciones, contenidas en el informe emitido el 26 de junio de 2020 por el Servicio Jurídico Administrativo de Planeamiento Urbanístico Occidental, en el que concluye, entre otros extremos *“En definitiva, se considera que las alteraciones producidas sí podrían convertir en inane la primera información pública, al existir evidentes indicios de separación entre el que fue objeto de examen y análisis por la ciudadanía en 2017 y el propuesto para su aprobación definitiva. Todo lo cual aconseja, en aplicación de los preceptos normativos mencionados en el encabezamiento de las consideraciones jurídicas del presente, la celebración de un nuevo trámite de información pública”*, este Plan General se sometió nuevamente a información pública y consulta de las administraciones públicas.

Con carácter previo al acuerdo, por el que se somete nuevamente a información pública el Plan General, se solicitaron informes a las correspondientes administraciones públicas de las que contestaron las siguientes:

- Cabildo Insular de Tenerife. Área de Carreteras
- Dirección General de Aviación Civil
- Dirección General de la Costa y el Mar

Posteriormente, en sesión celebrada el día 14 de febrero de 2022, la Comisión Autonómica de Informe Único aprobó las correcciones operadas en el Plan General Supletorio de San Miguel de Abona, sometiendo el documento a un nuevo trámite de información pública por el plazo de un mes. Dicho acuerdo fue publicado en el BOC núm. 52 de fecha 15 de marzo de 2022.

Durante este periodo de presentaron un total de 294 alegaciones de las que 290 se registraron en plazo y 4 las restantes fuera. Asimismo, informaron las siguientes administraciones públicas:

- Dirección General de Aviación Civil
- Dirección General de la Costa y el Mar
- Puertos del Estado
- Consejería de Educación, Universidades, Cultura y Deportes
- Cabildo Insular de Tenerife
- Consejería de Turismo, Industria y Comercio
- Ayuntamiento de San Miguel de Abona

Las cuestiones planteadas en dichos informes, así como, la asunción de los mismos se describe en el epígrafe 2 de la presente Memoria Justificativa y en el Documento de Informe de alegaciones y consultas de este Plan General.

1.5. ANÁLISIS DE LAS ALEGACIONES PRESENTADAS

1.5.1. ALEGACIONES DERIVADAS DEL PERIODO DE INFORMACIÓN PÚBLICA DE 2017

Durante el periodo de información pública al que fue sometido el documento inicialmente aprobado, se recibieron un total de 1.607 alegaciones. De éstas, 1.222 se refieren al Suelo Urbano, 13 al Suelo Urbanizable, 101 al Suelo Rústico, 99 al Suelo Rústico en la categoría de Asentamiento, 66 al viario, 93 a cuestiones de ordenación pormenorizada y, las 13 alegaciones restantes, corresponden a diversos temas como gestión, normativa, etc.

A continuación, se adjunta un cuadro que muestra los grupos temáticos que se han creado en función de lo que se solicita en cada uno de los escritos recibidos, así como, el porcentaje que cada uno representa sobre el total.

Asuntos ALEGACIONES	Total	
	(nº)	(%)
Referentes al SUELO URBANO	1.222	76,04%
Clasificación de SRAR a SUC	820	51,03%
Ampliar SUC	234	14,56%
Eliminar UA	167	10,39%
Delimitar SUNC	1	0,06%
Referentes al SUELO URBANIZABLE	13	0,81%
Clasificación de SR a SUSO	4	0,25%
Clasificación de SR a SUSNO	9	0,56%
Referentes al SUELO RÚSTICO	101	6,29%
Recategorización a SRPA	97	6,04%
Recategorización a SRPT	1	0,06%
Recategorización a SRPI-Equipamientos	2	0,12%
Recategorización a SRPM	1	0,06%
Referentes a los ASENT. RURALES Y AGRÍCOLAS	99	6,16%
Delimitar Asentamiento Agrícola	1	0,06%
Delimitar Asentamiento Rural	24	1,49%
Ampliar Asentamiento Rural	74	4,60%
Referentes al VIARIO	66	4,11%
Elementos Estructurantes	3	0,19%
Eliminar Viario	28	1,74%
Ajustar Viario	31	1,93%
Incorporar Viario	2	0,12%
Infraestructuras	2	0,12%
Referentes a la ORDENACIÓN PORMENORIZADA	93	5,79%
Equipamientos y Espacios Libres	16	1,00%
Regulación de usos	13	0,81%
Condiciones de Parcela y/o Edificación	62	3,86%
Modificar uso principal	2	0,12%
Referentes a OTROS ASPECTOS	13	0,81%
Generalidades	4	0,25%
Gestión	2	0,12%

Asuntos ALEGACIONES	Total	
	(nº)	(%)
Revisión Normativa	2	0,12%
Tramitación	5	0,31%
TOTAL ALEGACIONES	1.607	100%

La mayoría de ellas tienen que ver el suelo urbano, representando un total de 1.222 alegaciones que pueden dividirse, en función de la solicitud planteada por los alegantes, en los siguientes grupos:

- Clasificación de asentamientos rurales a suelo urbano consolidado: Este grupo es el mayoritario con 820 alegaciones presentadas, en las que, se solicita que se cambie la clasificación otorgada a los terrenos como Suelo Rústico de Asentamiento Rural por la de Suelo Urbano Consolidado.
- Ampliación del suelo urbano consolidado: Supone el segundo gran grupo de alegaciones referentes al Suelo Urbano con 234 alegaciones presentadas, en las que, a diferencia del grupo anterior se trata de terrenos próximos a núcleos urbanos consolidados para lo que se solicita su ampliación.
- Eliminación de unidades de actuación: Con 167 alegaciones presentadas se encuentra el tercer grupo referido a suelos clasificados como Suelo Urbano No Consolidado para los que se insta su eliminación.
- Delimitación de ámbito de Suelo Urbano No Consolidado: En último lugar y con una alegación presentada se encuentra una petición de creación de una unidad de actuación.

En referencia al suelo urbano.

Este conjunto de alegaciones representa el 76% de las recibidas respecto a todo el término municipal. Para su valoración técnica, por parte del equipo redactor, ha sido necesario abordar las alegaciones desde una perspectiva de conjunto y atendiendo a los distintos núcleos que conforman el municipio debido fundamentalmente a la gran cantidad de solicitudes que en relación al suelo urbano se presentaron.

El cuadro que se adjunta a continuación, muestra el número de alegaciones presentadas referentes al suelo urbano, distinguiendo la solicitud planteada y el núcleo al que se refiere. De éste se desprende que en los núcleos de El Frontón y Las Zocas se concentra el mayor número de solicitudes presentadas, que asciende a un total de 796.

A estos le sigue el núcleo de San Miguel-Tamaide cuya mayor preocupación es la delimitación de Unidades de Actuación en Suelo Urbano No Consolidad, con 163 alegaciones y que representa el 13,34%. El último lugar lo ocupa el área de Las Chafiras con un total de 5 alegaciones referidas en su totalidad a la ampliación del Suelo Urbano Consolidado.

Núcleo	Asunto	Total	Total respecto alegaciones del núcleo (%)

El Frontón	Clasificación de AR a SUC	560	98,77%
	Ampliar SUC	4	0,71%
Total El Frontón		564	99,47%
Aldea Blanca	Clasificación de AR a SUC	1	14,29%
	Ampliar SUC	1	14,29%
	Eliminar UA	1	14,29%
Total Aldea Blanca		3	42,86%
El Roque	Clasificación de AR a SUC	6	31,58%
	Eliminar UA	3	15,79%
Total El Roque		9	47,37%
San Miguel - Tamaide	Clasificación de AR a SUC	6	1,62%
	Ampliar SUC	124	33,51%
	Eliminar UA	163	44,05%
Total San Miguel - Tamaide		293	79,19%
Las Chafiras	Ampliar SUC	6	13,33%
Total Las Chafiras		6	13,33%
Las Zocas	Clasificación de AR a SUC	236	91,83%
	Ampliar SUC	3	1,17%
Total Las Zocas		239	93,00%
Rústico	Clasificación de AR a SUC	11	3,44%
	Ampliar SUC	96	30,00%
	Delimitar SUNC	1	0,31%
Total Rústico		108	33,75%
Total general		1.222	

Tabla Alegaciones. Fuente: propia.

Respecto al Suelo Urbanizable

Se recibieron 13 alegaciones, en las que, se solicita; en algunos casos, mantener ámbitos clasificados por el planeamiento vigente, en otros, se solicita la ampliación de nuevos sectores propuestos por este Plan General y, por último, la delimitación de nuevos ámbitos.

Núcleo	Asunto	Total	Total respecto alegaciones del núcleo (%)
Guargacho	Clasificación de SR a SUSNO	1	33,33%
Las Chafiras	Clasificación de SR a SUSNO	1	2,22%
Núcleos Turísticos	Clasificación de SR a SUSNO	2	22,22%
Rústico	Clasificación de SR a SUSNO	5	1,56%
	Clasificación de SR a SUSO	4	1,25%
Total general		13	

Tabla Alegaciones. Fuente: propia.

Para una adecuada valoración del presente grupo de alegaciones, resulta conveniente abordarlos desde una visión de conjunto en base al ámbito territorial y al uso característico del Sector. En base a este criterio se analizaron según estos grupos;

De uso Residencial: Se recibieron cuatro alegaciones próximas al Núcleo de Guargacho. Tres de ellas se localizan en Suelo Rústico de Protección Agraria colindante al núcleo de Guargacho

donde se solicita mantener el sector delimitado por las Revisión parcial de las Normas Subsidiarias y, por tanto, modificar la clase de suelo asignada por este Plan General, de manera que, de Suelo Rústico pase a Urbanizable.

La cuarta de estas alegaciones se localiza en el ámbito del núcleo de Guargacho donde se propone la ampliación del sector ordenado delimitado por este Plan General, así como, algunas modificaciones en la ordenación pormenorizada en cuanto a tipologías y usos.

En relación al Suelo Rústico

Se presentaron un total de 101 alegaciones, de las que 97 solicitan la recategorización a suelo rústico de protección agraria, 2 a protección de infraestructuras y equipamientos, 1 a protección territorial y la restante a protección minera.

Respecto a los asentamientos rurales las alegaciones ascienden a un total de 99. De las que, 74 están referidas a la posibilidad de ampliar el límite del asentamiento rural, al objeto de reconocer edificaciones existentes, o de ajustar el límite de los mismos a los de la propiedad y, las 24 restantes a incorporar y delimitar nuevos asentamientos rurales en base al reconocimiento de la realidad existente.

Por otro lado, respecto al Asentamiento Agrícola únicamente se presentó una alegación en la que solicitaba la creación de un asentamiento con esta categoría.

En el cuadro que se adjunta a continuación se muestra el número de alegaciones presentadas, referentes al suelo rústico en las categorías de Asentamiento Rural y Agrícola, distinguiendo lo que se solicita y el núcleo al que se refiere.

Núcleo	Asunto	Total	Total respecto alegaciones del núcleo (%)
El Frontón	Ampliar Asentamiento Rural	1	0,18%
San Miguel - Tamaide	Ampliar Asentamiento Rural	2	0,54%
Las Zocas	Ampliar Asentamiento Rural	1	0,39%
Rústico	Delimitar Asentamiento Agrícola	1	0,31%
	Ampliar Asentamiento Rural	70	21,88%
	Delimitar Asentamiento Rural	24	7,50%
Total general		99	

Tabla Alegaciones. Fuente: propia.

Los datos aportados permiten afirmar que la mayor demanda de los vecinos de San Miguel de Abona, es la de mantener la clasificación de los suelos como urbanos, establecida por las Normas Subsidiarias de 1987, fundamentalmente en los núcleos de El Frontón y Las Zocas y, que se modifique la categorización de suelo rústicos de manera que pasen a ser agrícolas.

1.5.2. ALEGACIONES DERIVADAS DEL PERIODO DE INFORMACIÓN PÚBLICA DE 2022

En este nuevo periodo de información pública se presentaron 290 alegaciones en plazo y 4 fuera de plazo. De las 290 alegaciones, 265 alegaciones fueron presentadas en el Ayuntamiento de San Miguel de Abona y 25 alegaciones en la Dirección General de Ordenación del Territorio. Asimismo, 15 de las alegaciones presentadas en el Ayuntamiento de San Miguel de Abona fueron remitidas por éste a la citada Dirección General.

Analizadas las alegaciones presentadas se ha procedido a clasificar las alegaciones en grupos en función de su solicitud. Asimismo, se han cuantificado las alegaciones de cada uno de los grupos. A continuación se exponen cada uno de ellos:

Grupos	Alegaciones
Alegación Incompleta-Sustitución documentación	5
Ampliación de Plazo	7
Comunicación Asistencia al Ayuntamiento	1
Conformidad y Expropiación	1
Dudas y errores en la documentación del PGOs	3
Ordenación 2017	11
Ordenación estructural	170
Ordenación estructural-Ordenación pormenorizada	18
Ordenación pormenorizada	74
Fuera de plazo	4
Total	294

Elaboración: Propia

Como se puede observar, las solicitudes sobre la ordenación estructural suponen aproximadamente un 60 % de las alegaciones totales presentadas en el periodo de información pública de 2022, seguido de las solicitudes sobre la ordenación pormenorizada con aproximadamente un 25%.

Teniendo en cuenta lo anterior, se ha procedido a dividir por temáticas y sub-temáticas las solicitudes relativas a la ordenación estructural y la ordenación pormenorizada, siendo éstas las siguientes:

Relativas a la ordenación estructural:

Temáticas	Alegaciones
Reclasificar a Suelo Urbano	94
Reclasificar a Suelo Urbano o/y recategorizar a Suelo Rústico	2
Recategorizar a otra categoría de suelo rústico	60
Reclasificar como Suelo Urbano No Consolidado	4
Reclasificar como Suelo Urbanizable	8
Gestión pública SUNCO	2
Total	170

Elaboración: Propia

Teniendo en cuenta los datos aportados, queda de manifiesto que las solicitudes sobre clasificar suelo urbano suponen aproximadamente un 55 % de las alegaciones relativas a la ordenación estructural, seguido de las solicitudes sobre recategorizar a otra categoría de suelo rústico con aproximadamente un 35%.

Relativas a la Ordenación pormenorizada:

Temáticas	Alegaciones
Eliminar, relocalizar o redelimitar infraestructuras o sistemas locales	31
Modificar norma zonal	24
Modificar norma zonal y otras propuestas relativas a viarios	7
Normativa	4
Determinaciones urbanísticas (usos, alineaciones, parámetros)	5
Ampliar Documentación	1
Excluir del PEPCH	2
Total	74

Elaboración: Propia

Respecto a las alegaciones sobre la ordenación pormenorizada las relativas a la eliminación, relocalización o redelimitación de las infraestructuras o sistemas locales y la modificación de la norma zonal han tenido mayor solicitud de cambio con un 83%.



2. INFORMES EMITIDOS AL DOCUMENTO PARA APROBACIÓN DEFINITIVA

2.1. CONSIDERACIONES A LOS INFORMES EMITIDOS AL PGOS

2.1.1. CONSIDERACIONES A LOS INFORMES EMITIDOS AL DOCUMENTO DE 2018

Telecomunicaciones y Nuevas Tecnologías

Con fecha 20 de junio de 2019 y con número de registro de entrada 1.391, tiene entrada en las dependencias de Gesplan informe desfavorable, remitido por la Consejería de Política Territorial y, emitido el día 11 de junio de 2019 por la Dirección General de Telecomunicaciones y Tecnologías a la aprobación definitiva, en el que se informa de que los siguientes artículos de la Normativa de Ordenación Estructural deben ser modificados:

- Artículo 51.3 f)
- Artículo 51.3 a)
- Artículo 57.2
- Artículo 51.3 b)

Concretamente establece, respecto de cada uno de ellos, lo siguiente:

“a) Restricciones desproporcionadas al despliegue de infraestructuras que conforman las redes públicas de comunicaciones electrónicas

(...) En consecuencia, la normativa o instrumentos de planificación objeto de presente informe no deberían establecer restricciones absolutas o desproporcionadas al derecho de ocupación del dominio público y privado de los operadores, tales como las indicadas en el Art. 51.3 f) de las N.U. con la siguiente redacción (...). Tal consideración deberá ser modificada, dándole carácter de recomendación y deberán introducirse los criterios de viabilidad técnica y económica.

b) Exigencia de documentación excesiva en la tramitación de licencias o permisos

(...) En consecuencia, la exigencia de documentación relativa a aspectos que poco, o nada, tienen que ver con el desarrollo de las competencias que tienen encomendadas y, en particular, la exigencia de documentación que los operadores debe aportar para tramitación de licencias o permisos como la indicada en el Art. 51.3 de las N.U. (...) y también en el Art 57.2 de las N.U. (...) deberá ser motivada, tener una justificación objetiva, ser proporcionada al fin perseguido y limitarse a lo estrictamente necesario. En consecuencia, la exigencia resulta desproporcionada a nivel general y debe ser revisada.

c) Ubicación compartida y uso compartido de la propiedad pública o privada

(...) En estos casos, antes de imponer la utilización compartida del dominio público o la propiedad privada, el citado departamento ministerial abrirá un trámite para que la Administración pública competente que ha instado el procedimiento pueda efectuar



alegaciones durante un plazo de 15 días hábiles, lo cual no está convenientemente especificado en el Art. 51.3 b) de las N.U. (...)”

Analizado el informe, se indica que el artículo 51 ha sido modificado como consecuencia de la entrada en vigor del Plan Territorial Especial de Ordenación de Telecomunicaciones de Tenerife. En relación al artículo 57.2, se indica que se ha cambiado su redacción, de forma que, quede expresamente recogido que, el estudio de impacto, al que se refiere el artículo, es el derivado de la aplicación de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre de evaluación ambiental, de manera los proyectos que señale dicho texto legal serán lo que deberán someterse a evaluación ambiental en la modalidad que corresponda.

Una vez corregido el documento y enviado nuevamente, se recibe en Gesplan, el día 3 de septiembre de 2019, informe favorable de la Dirección General de Telecomunicaciones y Tecnologías de la Información, si bien apunta que el Plan Territorial Especial de Ordenación de Telecomunicaciones de Tenerife ha sido informado desfavorablemente en diversas ocasiones por esa Dirección General.

Costas

El 12 de junio de 2019 y con número de registro 1.304, tiene entrada en las dependencias de Gesplan, escrito remitido por la Consejería de Política Territorial y, emitido por la Dirección General de Sostenibilidad de la Costa y el Mar en respuesta a la solicitud, de dicha Consejería, de emitir informe al Plan General Supletorio de San Miguel de Abona para su aprobación definitiva.

En dicho escrito, de fecha 22 de mayo de 2019, la Dirección General de Sostenibilidad de la Costa y el Mar indica que en los planos no están representados los accesos al mar, y que, la ribera del mar debe eliminarse, suspendiendo el plazo para emitir informe hasta tanto no se reciba la documentación corregida.

En base a lo anterior, se han subsanado los errores detectados por la Dirección General de Sostenibilidad de la Costa y el Mar, si bien se advierte de que los accesos al mar tienen carácter indicativo, dado que la ordenación pormenorizada de los suelos, situados en la costa, están ordenados por el Plan de Modernización Mejora e Incremento de la Competitividad, aprobado definitivamente mediante Decreto del Gobierno 105/2015, de 22 de mayo de 2015, y que, está actualmente en Revisión.

Ayuntamiento de Arona

Con fecha 1 de agosto de 2019, se emite por parte del Ayuntamiento de Arona, informe al documento en el que se manifiesta:

“(...) Analizado el Documento de Aprobación definitiva del Plan General Supletorio del Municipio de San Miguel de Abona, remitido en formato CD, y en concreto el plano Bb-1a-Clasificación y Categorización de suelo, cabe reiterar lo expresado en los informes de fecha 11 de marzo de 2014 y 19 de mayo de 2017, sobre los documentos de Avance y Aprobación Inicial respectivamente, en cuanto a la falta de concordancia en el deslinde del límite jurisdiccional entre ambos municipios, concretamente en el vértice noreste del municipio de Arona, todo lo cual puede observarse en la superposición no exhaustiva que se adjunta al dorso del presente”

En primer término se indica que no consta la emisión de los informes de fecha 11 de marzo de 2014 ni de 19 de mayo de 2017. Por otro lado, en el informe se utiliza, para justificar el error en la delimitación, un plano correspondiente al Plan General de Arona aprobado definitivamente en el año 2011. En este sentido, se considera que la delimitación del término municipal propuesta en el informe no resulta de aplicación, puesto que, el Plan General del municipio de Arona del año 2011 se encuentra judicialmente anulado. En todo caso, se indica que la línea utilizada en la delimitación del término municipal de San Miguel de Abona es la oficial y se ha extraído del portal de datos abiertos SITCAN del Gobierno de Canarias,

Aviación Civil

El 13 de septiembre de 2019, la Dirección General de Aviación Civil del Ministerio de Fomento, emite nuevo informe, en el que se reitera lo informado en ocasiones anteriores y que se concreta en los siguientes extremos:

“(…)

3.-Normativa sectorial

(…) el Plan General de Ordenación Supletorio de San Miguel de Abona deberá incluir mención a la siguiente normativa sectorial (…)”

La normativa sectorial, enunciada en el informe, ha sido recogida en la Memoria de Ordenación del Plan General, subsanando así la deficiencia advertida.

“4.- Afecciones acústicas

(…)

1. Disposiciones a incluir con carácter general

El Plan General de Ordenación Supletorio de San Miguel de Abona deberá incluir con carácter normativo referencia expresa a lo siguiente (…)”

El artículo correspondiente a limitaciones de carácter sectorial recoge las disposiciones referidas en el informe.

2. Disposiciones a incluir con carácter particular en las Fichas del Fichero de Ámbitos y Sectores de Ordenación” (…)

En las fichas correspondientes a los sectores se han añadido las disposiciones enunciadas en el informe.

“5.- Servidumbres Aeronáuticas

(…)

5.2.- Afecciones sobre el Territorio

(…) El Plan General de Ordenación Supletorio de San Miguel de Abona incluye en el plano de Régimen Jurídico RJ-3ª denominado “AFECCIONES SECTORIALES AERONÁUTICAS” unas servidumbres aeronáuticas cuya representación puede dar lugar a errores de interpretación (…). Por tanto el



referido plano deberá modificarse para recoger las Servidumbres Aeronáuticas del Aeropuerto de Tenerife Sur conforme a los planos que se adjuntan como Anexo I al presente informe (...)

Se corrige el plano RJ 03a correspondiente a servidumbres aeronáuticas subsanando, lo expresado en el informe.

Superficies Horizontal Interna y Cónica (...)

(...) Por lo tanto, se informan desfavorablemente los referidos ámbitos, así como todos aquellos en los que se prevea que puedan vulnerarse dichas superficies, debiendo procederse, en relación con los mismos, conforme a lo indicado en los epígrafes Acreditaciones y Disposiciones en materia de servidumbres aeronáuticas incluidas en el planeamiento del presente apartado.

Se deberá emitir, con carácter previo, a la aprobación definitiva, un certificado por parte del Secretario del Ayuntamiento, que contenga las determinaciones que se contienen en el escrito que se anexa al final de este epígrafe. Asimismo, se ha modificado la redacción del artículo referente a limitaciones de carácter sectorial.

Superficies de Aproximación. Transición y de Subida en el despegue (...)

(...) Por lo tanto, se informan desfavorablemente en los ámbitos anteriores, debiendo procederse, en relación con los mismos, conforme a lo indicado en el epígrafe Disposiciones en materia de servidumbres aeronáuticas incluidas en el planeamiento del presente apartado.

Ha quedado solventada esta cuestión con la nueva redacción dada al artículo referente a limitaciones de carácter sectorial y las determinaciones incorporadas a las fichas correspondientes del Fichero de Ámbitos Urbanísticos de este Plan General.

Superficies de limitación de alturas de las instalaciones Radioeléctricas

(...) Por lo tanto, se informan desfavorablemente los referidos ámbitos, así como todos aquellos en los que se prevea que puedan vulnerarse dichas superficies, debiendo procederse, en relación con los mismos, conforme a lo indicado en los epígrafes Acreditaciones y Disposiciones en materia de servidumbres aeronáuticas incluidas en el planeamiento del presente apartado.

Se deberá emitir, con carácter previo, a la aprobación definitiva, un certificado por parte del Secretario del Ayuntamiento, que contenga las determinaciones que se contienen en el escrito que se anexa al final de este epígrafe. Asimismo, se ha modificado la redacción del artículo referente a limitaciones de carácter sectorial y las determinaciones incorporadas a las fichas correspondientes del Fichero de Ámbitos Urbanísticos de este Plan General.

Zona de Seguridad Radioeléctrica

(...) Por lo tanto, se informan desfavorablemente los ámbitos anteriores, debiendo procederse, en relación con los mismos, conforme a lo indicado en el epígrafe Disposiciones en materia de servidumbres aeronáuticas incluidas en el planeamiento del presente apartado. (...)

Ha quedado solventada esta cuestión con la nueva redacción dada al artículo referente a limitaciones de carácter sectorial.

Disposiciones en materia de servidumbres aeronáuticas incluidas en el planeamiento

(...)



1. *Deberá modificarse la redacción del punto 11 del artículo 25 LIMITACIONES DE CARÁCTER SECTORIAL de la Normativa de Ordenación Estructural, que deberá quedar redactado como sigue (...).*
2. *Deberá modificarse la redacción del punto 2 del artículo 64 APLICACIÓN de la Normativa de Ordenación Pormenorizada, conforme se indica a continuación (...)*

La normativa tanto estructural como pormenorizada ha sido modificada en los términos advertidos en el informe.

3. *Deberá incluirse en las Fichas Urbanísticas del Fichero de Ámbitos y Sectores de Ordenación o, en su caso, en la normativa particular de aplicación correspondiente, en relación con los ámbitos de Suelo Urbano y de Suelo Urbanizable, afectados por la servidumbres aeronáuticas del aeropuerto de Tenerife Sur, cuya ordenación pormenorizada es remitida al correspondiente instrumento de planeamiento como son, entre otros, el ámbito del Plan Especial de Ordenación del Conjunto Histórico en SAN MIGUEL, los suelos urbanos no consolidados SUNCO-1, SUNCO-3, SUNCO-4, SUNCO-5 y SUNCO-6, y los Urbanizables No Ordenados SUNOR-1 y SUNOR-2, referencia expresa a las siguientes disposiciones: (...)”*

Ha quedado solventada esta cuestión con las determinaciones incorporadas a las fichas correspondientes del Fichero de Ámbitos Urbanísticos de este Plan General.

CONTENIDO A TENER EN CUENTA EN EL CERTIFICADO A EMITIR POR LA SECRETARÍA DEL AYUNTAMIENTO

31

La presente Certificación se emite en cumplimiento con el Informe emitido por la Dirección General de Aviación Civil del Ministerio de Fomento, de fecha 16 de septiembre de 2019, en relación a las **ACREDITACIONES**.

A) SUELO URBANO

Lo conforman los suelos que en el planeamiento vigente, es decir, Normas Subsidiarias de 1987 estaban clasificados como Suelo Urbano y que son:

- EL ROQUE
- LAS ZOCAS
- SAN MIGUEL TAMAIDE
- ALDEA BLANCA
- EL FRONTÓN
- CHAFIRAS
- GUARGACHO

En relación a la delimitación de los suelos urbanos se señala que se ha realizado, en algunos casos, recogiendo la realidad urbanizada y edificada existente en cumplimiento con la exigencia del artículo 46.5 de la Ley 4/2017, de 13 de julio del Suelo de Canarias y, en otros, excluyendo de la

delimitación, realizada por las NNSS, aquellos suelos que eran inedificables por la orografía, o bien, por presentar valores ambientales susceptibles de ser preservados.

En todo caso, el presente Plan General no aumenta la altura máxima de las construcciones o instalaciones permitidas (incluidos todos sus elementos como antenas, pararrayos, chimeneas, equipos de aire acondicionado, cajas de ascensores, carteles, remates decorativos, etc.) ni aumenta su planta, respecto al vigente planeamiento general, es decir, Normas Subsidiarias de 1987 o Revisión de las Normas Subsidiarias del año 2000, en función de las siguientes determinaciones:

- En algunos casos se ha disminuido el número de plantas permitidas, modificado la tipología que le asigna el planeamiento vigente a las parcelas vacantes de que se trate.
- En otros casos se mantienen las mismas condiciones
- En otros casos se ha establecido la altura en función de la de la manzana en la que la parcela se inserte.

B) SUELO RÚSTICO DE ASENTAMIENTO RURAL

El vigente Plan General, es decir, las Normas Subsidiarias de 1987 clasifica el núcleo de Oroteanda Baja como Asentamiento Rural. Este Plan General mantiene la clasificación de Suelo Rústico de Asentamiento Rural, si bien, reduce su ámbito edificable considerablemente.

Asimismo, se indica que el presente Plan General no aumenta la altura máxima de las construcciones o instalaciones permitidas (incluidos todos sus elementos como antenas, pararrayos, chimeneas, equipos de aire acondicionado, cajas de ascensores, carteles, remates decorativos, etc.) ni aumenta su planta, respecto al vigente planeamiento general, es decir, Normas Subsidiarias de 1987.

A este respecto, debe destacarse que este Plan General no sólo no permite aumento de altura, sino que, disminuye el número de plantas permitido por las Normas Subsidiarias, de forma que, sólo se permiten dos plantas a diferencia de las Normas Subsidiarias que permitían en algunos casos hasta 3 plantas de altura.

C) SUELO URBANO NO CONSOLIDADO ORDENADO Y SUELO URBANIZABLE ORDENADO.

En la ordenación del Plan General supletorio se prevén como Suelos Urbanos No Consolidados en régimen transitorio los SUNCO -8 y SUNCO-9 que coinciden con la delimitación de los sectores de las Normas Subsidiarias de Chafiras I y III, ordenados por el correspondiente Plan Parcial, por lo que, su ordenación se remite a dichos instrumentos de desarrollo definitivamente aprobados.

Para todo ellos se ha establecido, en la ficha correspondiente, las determinaciones que deben seguirse.

Por su parte el Suelo Urbanizable No Ordenado lo integran en este Plan General los siguientes sectores:

SUOR-1, que se corresponde con el sector Montaña La Estrella. Este sector cuenta con Plan Parcial aprobado definitivamente por acuerdo de la Comisión de Ordenación del Territorio y



Medio Ambiente de Canarias, en sesión celebrada el 30 de junio de 1999 y se publicó en el BOC núm. 105 de 6 de agosto de 1999.

SUOR-2, que se corresponde con el Sector Llano del Camello. Mediante Orden, del entonces Consejero de Política Territorial, de 27 de septiembre de 1990, se toma conocimiento del Texto Refundido del Plan Parcial Llano del Camello. Dicho acuerdo fue publicado en el BOC núm. 128, de fecha 12 de octubre de 1990. Posteriormente, este Plan Parcial fue objeto de Modificación Puntual cuya aprobación definitiva se produjo por acuerdo de la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias, en sesión celebrada el 28 de diciembre de 2005 y se publicó en el BOC núm. 33 de 16 de febrero de 2006.

SUOR-3, que se corresponde con el Sector Chafiras II, cuyo Plan Parcial se encuentra aprobado definitivamente.

SUOR-4, que se corresponde con el Sector Andoriñas, cuyo Plan Parcial se encuentra aprobado definitivamente y ejecutado prácticamente en su totalidad.

SUOR-5 y SUOR-6, que se corresponden con el sector El Guincho SU-T2, cuya tramitación de este Plan se remonta a los años 60 cuando el Ministerio de Información y Turismo creó lo Planes de Promoción Turística y Centros de Interés Turístico Nacional. El C.I.N.T El Guincho se creó 1967. Posteriormente fue objeto de remodelación, aprobada definitivamente por acuerdo, de la Comisión de Urbanismo y Medio Ambiente de Canarias, de fecha 21 de abril de 1987, y cuya publicación se produjo en el BOC núm. 64 de 20 de mayo de 1987.

Asimismo, mediante Orden de 6 de octubre de 1988, se aprobó la modificación del Plan de Promoción Turística del Centro de Interés Turístico Nacional El Guincho. Dicho acuerdo fue publicado en el BOC, núm. 132 de 19 de octubre de 1988.

El Plan Parcial El Guincho, fue objeto de Adaptación al documento de Revisión de las Normas Subsidiarias 1ª Fase. En este sentido, el fecha 23 de diciembre de 2003, la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias adoptó el Acuerdo de aprobar definitivamente, al amparo de lo establecido en el artículo 43.2.b) del Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y Espacios Naturales de Canarias, la Adaptación del CITN PP El Guincho. Dicho acuerdo fue publicado en el BOC, núm. 130 de 5 de julio de 2005.

SUOR-7 Y SUOR-10, que se corresponden con el sector Amarilla Golf I SU T-4, cuyo Plan Parcial fue aprobado definitivamente mediante Orden, del entonces Consejero de Política Territorial y Medio Ambiente, de fecha 29 de julio de 1987. Dicho acuerdo fue publicado en el BOC, núm. 37 de 23 de marzo de 1988. Este Plan Parcial fue objeto de modificación cuya aprobación definitiva se produjo, por acuerdo de la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias, en sesión celebrada el 4 de mayo de 2000 y se publicó en el BOC núm. 89 de 19 de julio de 2000.

SUOR-8, que se corresponde con el sector El Lomo, cuyo Plan Parcial fue aprobado definitivamente por la entonces Comisión de Urbanismo y Medio Ambiente de Canarias, en sesión celebrada el 5 de julio de 1988. Dicho acuerdo fue publicado en el BOC, núm. 100 de 8 de agosto de 1988.

SUOR-9, que se corresponde con el Sector El Monte, cuyo Plan Parcial fue aprobado definitivamente por acuerdo del Pleno de Ayuntamiento de San Miguel de Abona, en sesión extraordinaria celebrada con fecha el 12 de diciembre de 2002. Dicho acuerdo fue publicado en el BOC, núm. 77 de 23 de abril de 2003.

SUOR-11, que se corresponde con el sector San Blas, cuyo Plan Parcial fue aprobado definitivamente mediante Orden, del entonces Consejero de Política Territorial y Medio Ambiente, de fecha 22 de julio de 1999. Dicho acuerdo fue publicado en el BOC, núm. 113 de 25 de agosto de 1999. Este Plan Parcial fue adaptado al Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias cuya aprobación definitiva se produjo, por acuerdo del Pleno del Ayuntamiento de San Miguel de Abona en sesión celebrada el 22 de junio de 2001 y, se publicó en el BOC núm. 28 de 11 de febrero de 2003.

Cabildo Insular de Tenerife

El Consejo de Gobierno Insular del Cabildo de Tenerife en sesión celebrada el 17 de septiembre de 2019, emitió informe favorable condicionado a la subsanación de las siguientes determinaciones:

Con relación al Plan Insular de Ordenación

1) Respecto al Modelo de distribución básica de usos del PIOT

- a) Se ha de justificar que el SUNCO-2, situado en una ARH de protección ambiental 1-Barrancos del PIOT, cuenta con los requisitos establecidos en la LSENPC para ser considerado suelo urbano.*

Los suelos incluidos en el SUNCO-2, se clasifican como Suelo Urbano No Consolidado de uso residencial al estar gran parte edificadas y disponer de los servicios regulados en el artículo 46.1 de la LSENPC.

- b) Se ha de justificar la ausencia de valores ambientales en aquellos suelos rústicos con una categoría diferente a la de protección ambiental incluidos en ARH de protección ambiental del PIOT.*

Los suelos a los que se refiere el informe en este apartado se han clasificado como Suelo Rústico de Protección Agraria en aplicación del artículo 99.8 de la LSENPC, puesto que, se trata de ajustes que obedecen a suelos actualmente antropizados, o incluidos en el mapa de cultivos que carecen de valor ambiental alguno.

- c) La porción del SUOR-7 que se sitúa en ARH de protección económica del PIOT, se ha de categorizar como suelo rústico de protección agraria, en el caso de que no se haya tramitado la gestión del suelo.*

Tal como se establece en la Memoria de Información, dicho Sector cuenta con Plan Parcial definitivamente aprobado, documento de gestión y proyecto de urbanización. Además se encuentra ejecutado, salvo la parte a la que hace referencia el informe, que según la ordenación del Plan Parcial va destinado a albergar un espacio libre y equipamientos. Asimismo, según información aportada por el Ayuntamiento dicho suelo está cedido formando parte de su patrimonio público.

- d) Los suelos categorizados como rústico común de reserva (SRCR) u ordinario (SRCO) por el PGOS, deberán categorizarse como suelo rústico de protección agraria (SRPAG) al estar situados en ARH de Protección Económica 1 del PIOT.*

Se han categorizado, como Suelo Rústico de Protección Agraria, los suelos localizados en ARH de Protección Económica 1 anteriormente categorizados como común de reserva (SRCR) u ordinario (SRCO).

- e) Se ha de justificar la existencia de valores ambientales en el SRPN y en el SRPP situado en ARH de Protección Económica.*

En relación a los suelos situados en el límite del con el municipio de Vilaflor, se indica que en ellos se incluyen hábitat naturales de interés comunitario 9550 pinares macaronésicos endémicos. Asimismo, en el diagnóstico que se realiza en el ISA, este área está identificada como de interés florístico, según la información suministrada por la base de datos de biodiversidad de canarias sobre especies protegidas, tal como se explica en el ISA.

Con carácter general el criterio que se ha seguido, ha sido el de clasificar como Suelo Rústico de Protección Agraria los suelos no afectados por Hábitat, ZEC, o BIC.

- f) Se ha de establecer una categoría de suelo que garantice la integridad de los cauces de los barrancos del municipio.*

El criterio que se ha seguido para la categorización de los barrancos, ha sido el de clasificar como Suelo Rústico de Protección Hidrológica los cauces incluidos en de ARH Barrancos y aquellos de grado 1, excepto los que sean de escasa entidad o atraviesan suelos urbanos y urbanizables. Asimismo, se mantienen como Suelo Rústico de Protección Agraria aquellos barrancos incluidos en ARH Económica de poca relevancia. Ello sin perjuicio del cumplimiento de las determinaciones de aplicación de la legislación sectorial

2) Respecto al Modelo viario y de transportes del PIOT:

- a) Eje longitudinal costero: el PGOS debería contemplar en las fichas de los sectores de suelo urbanizable SUNOR-1 y SUNOR-2, la reserva de suelo para su materialización, tal como se reflejó en el documento aprobado inicialmente (T2-06).*
- b) Eje transversal Vilaflor-San Miguel-Costa: la propuesta de ordenación del PGOS no debería imposibilitar su ejecución estableciendo su admisibilidad en el régimen de suelo por donde habría de pasar dicho viario.*

El trazado y dimensionamiento de las vías citadas en el informe deben ser concretadas en el correspondiente Plan Territorial Especial que al efecto se elabore, o bien, en el propio Plan Insular, puesto que, se trata de sistemas generales insulares. Ello impide que el Plan General pueda determinar para los sectores la superficie afectada por la vía de las que se desconoce su trazado definitivo y, si finalmente se ejecutará o no. Por otro lado, en ningún caso este Plan General imposibilita la materialización futura de estas vías, por cuanto que, tal como dispone el 98.4 de la LSCENPC en el caso de que el sistema general sea incompatible con la clase y/o con la categorización de suelo del planeamiento general, la ordenación del Plan Insular desplazará a las contenidas al respecto en el planeamiento general.

3) Respecto al Régimen normativo del suelo en ARH de protección ambiental del PIOT:

- a) *Se recomienda que se establezca tantas subcategorías de suelo como ARH del PIOT y excepcionalmente permitidas. En concreto, se proponen 4 subcategorías de SRPN, y 3 subcategorías tanto para el SRPP-1 como para el SRPCU.*

Analizada la propuesta, se indica que no se considera conveniente delimitar tantas subcategorías de suelo como ARH tiene el Plan Insular.

- b) *Se deberá eliminar las remisiones al PIOT de cada uno de los artículos que regula el régimen aplicable al suelo rústico.*

Las referencias al Plan Insular, en la regulación del régimen del suelo rústico, no pueden eliminarse, puesto que, se refieren a áreas de Regulación Homogénea de Protección Ambiental delimitadas por el Plan Insular y de carácter vinculante. Asimismo, no se ha encontrado una disposición legal que prohíba hacerlo.

- c) *Se deberá distinguir el suelo donde se permiten excepcionalmente el uso turístico en la modalidad de turismo rural, en el SRPP-1 y en el SRPCU.*

Los artículos 36 y 37 de las Normas de Ordenación Estructural de este PGO recogen los requisitos que deben operar, en los Suelos Rústico de Protección Paisajística y Cultural, respectivamente para poder implantar el uso de turismo rural.

- d) *En aquellos suelos categorizados como SRPP-1, SRPCU y SRPN, que se localizan sobre un ARH de protección ambiental 1 del PIOT, ha de prohibirse siempre y cuando conlleven obra nueva, sustitución o ampliación, el uso de infraestructuras y dotaciones públicas e instalaciones privadas de interés general así como los equipamientos de promoción pública.*

Se ha modificado el articulado dando respuesta a lo expresado en el informe

- e) *En aquellos suelos categorizados como SRPP-1, y SRPN, que se localizan sobre un ARH de protección ambiental 2, sólo se permitirá el uso de infraestructuras y dotaciones públicas e instalaciones privadas de interés general así como los equipamientos de promoción pública, si se encuentra ligado al uso principal y secundario de conservación activa, ambiental, recreativo y productivo primario; y en ámbitos concretos establecidos por el PGOS, debiendo estar justificado.*

Se ha modificado el articulado dando respuesta a lo expresado en el informe

- f) *Respecto al uso de infraestructura viaria, en las categorías de SRPP-1, SRPCU y SRPN, que se localicen sobre ARH ambiental 1 del PIOT, se permiten nuevos trazados para cruzar barrancos; y la ampliación de senderos, siempre que éstas estén expresamente previstas.*

Si se localizan sobre ARH ambiental 2 del PIOT (SRPP-1 y SRPN), se admitirá en el caso de los senderos y pistas, las de ampliación comprendidas en planes competentes para el desarrollo de la ordenación, pudiéndose recoger en dichos planes senderos o pistas de nuevo trazado con carácter excepcional y debidamente justificado.

- g) *En el régimen de usos del SRPCO, se ha de incorporar el uso principal, los secundarios y los incompatibles (entre ellos el turismo rural o residencial en la categoría de*

unifamiliar permitido por el PGOS) establecidos en la ARH de protección costera (apartados 1 y 3 del artículo 2.3.4.5. del PIOT)

Se ha modificado el articulado dando respuesta a lo expresado en el informe

- h) En el SRPN situado en ARH ambiental 3 del PIOT, se deberá definir expresamente el emplazamiento donde se permita el uso dotacional vinculado a actividades propias de la franja costera. Asimismo, se deberá prohibir el uso ganadero y la caza.*

Se ha modificado el articulado dando respuesta a lo expresado en el informe

4) Respecto a los usos con incidencia insular:

- a) Uso terciario: Las subcategorías de Gran establecimiento comercial y de Centro Comercial previstas en el PGOS habrán de delimitarse respecto a los grandes equipamientos comerciales de influencia territorial amplia establecidos por el artículo 3.6.2.6 del PIOT y cuya ordenación corresponde al Cabildo Insular en tanto que elementos estructurantes insulares, restringiendo la regulación del PGOS al ámbito de las competencias municipales. En este sentido, de acuerdo con el PIOT son grandes equipamientos comerciales los centros comerciales cuya superficie construida destinada a usos recreativos y terciarios supere los 15.000 m², los grandes establecimientos comerciales (polivalentes y especializados) cuya superficie construida destinada a estos usos supere los 5.000 m² y los parques comerciales.*

Se ha modificado la normativa en los términos expresados en el informe.

5) Respecto a los usos de interés público o social:

La aprobación definitiva del presente documento NO cuenta con el informe favorable recogido en el artículo 76 de la LSENPC, debiendo, en su caso, tramitarse todos los usos excepcionales que se consideren de interés público o social, por el procedimiento establecido en el artículo 79 de la referida Ley.

Se comparte lo manifestado en el informe respecto a los usos de interés público o social.

Con relación al Plan Territorial Especial de Ordenación de las Infraestructuras de Telecomunicaciones de Tenerife

- a) No recoge los ámbitos de referencia del PTEOIT*

Respecto a este punto debe señalarse que el Plan Territorial Especial de Ordenación de Infraestructura de Telecomunicación no entró en vigor hasta su publicación en el Boletín Oficial, lo que sucedió en enero de 2019 y, el Plan General Supletorio que se informa es de diciembre de 2018, lo que jurídicamente impide recoger sus determinaciones. No obstante, una vez producida la entrada en vigor de dicho Plan Territorial, se procede, en cumplimiento con su Disposición Adicional Tercera, a reflejar los ámbitos de referencia del Plan Territorial.

- b) No propone la localizaciones alternativas a los ámbitos de referencia del PTEOIT*

No se considera necesario proponer localizaciones alternativas

- c) No propone la red de 3er nivel*

No se considera necesario proponer la red de tercer nivel.

- d) *Una vez se delimiten los ámbitos, el régimen del suelo de los mismos debe permitir la implantación del uso de infraestructuras de telecomunicaciones (tanto en suelo rústico como urbano)*

La ordenación de este Plan General no impide la implantación del uso de infraestructuras de telecomunicaciones

- e) *El régimen de suelo rústico de protección ambiental, debe prohibir de manera general la implantación del uso de infraestructuras de telecomunicaciones, a excepción de los ámbitos que se delimiten para ese uso.*

Se ha incorporado en la normativa la disposición anterior.

En materia de Carreteras y Movilidad

- 1) *En el listado de Carreteras que componen la red viaria insular, faltan las carreteras TF-563, TF-647 y TF-657.*
- 2) *Se han de incorporar en los planos de ordenación los siguientes proyectos:*
 - Tercer carril de la TF-1. Tramo San Isidro-Las Américas, Enlace Oroteanda-Enlace Las Chafiras.
 - Proyecto adecuación de la TF-65 desde enlace TF-1 hasta PK 8+000, en TM San Miguel.
 - Proyecto Rotonda en el PK 2+150 de la Carretera Insular TF-652, en los Términos Municipales de Arona y San Miguel de Abona.

Se han recogido, en los Planos de Ordenación, los proyectos anteriores.

- 3) *En los Planos de Ordenación se ha de incorporar las alineaciones que incluyan las zonas de protección definidas en el Decreto 131/1995, de 11 de mayo, por el que se aprueba el Reglamento de Carreteras de Canarias.*

Se han incorporado, en los planos de ordenación las zonas de protección correspondientes a carreteras.

- 4) *Se ha de considerar la solución definitiva de acceso al Polígono Industrial Las Andoriñas, a través del viario municipal, la cual debe partir de la intersección ejecutada en el TF-65 (PK 8+155)*

La zona para la que se plantea el acceso al Polígono Industrial forma parte del Sector Chafiras II que cuenta con Plan Parcial definitivamente aprobado. Además no se considera, que el acceso planteado, justifique la modificación de la ordenación contenida, en el Plan Parcial.

- 5) *Se deberá identificar las actividades a desarrollar en el SUOR-1 a fin de determinar si son actividades económicas que generan importantes tráfico.*

El informe remite la exigencia de identificar, las actividades a desarrollar en el SUOR-1, a fin de determinar si son actividades económicas que generan importantes tráfico a la Orden FOM/273/2016, de 19 de febrero, por la que se aprueba la Normas 3.1-IC. En este sentido se indica

que tal como consta en la Memoria de Información, de este Plan General, el Plan Especial del Sector la Estrella fue aprobado definitivamente por acuerdo de la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias, en sesión celebrada el 30 de junio de 1999 y se publicó en el BOC núm. 105 de 6 de agosto de 1999. En cualquier caso, se prevé que en el mismo se desarrolle un Centro Geriátrico especializado.

6) *El Estudio de Movilidad ha de adaptarse a los preceptos establecidos en el artículo 35. Planificación municipal de la Ley 13/2007, de 17 de mayo, de Ordenación del Transporte por Carreteras de Canarias, debiendo:*

- Desarrollar, en base al diagnóstico, mediante medidas específicas para conseguir la continuidad entre los distintos modos de transporte dentro del término municipal y, en especial, adoptar medidas que prevean y ordenen las necesidades de movilidad y de transporte público de los vecinos, con particular atención al impacto de las infraestructuras de uso público, como complejos sanitarios, educativos, administrativos.
- Proponer medidas con el objeto de propiciar una movilidad sostenible en el municipio e integrada en el sistema de transporte insular previsto en el PTEOTT.
- Tener en cuenta el planeamiento de objetivos, la descripción de la metodología a seguir en el mismo y la explicación de cómo se realiza la recogida de información y de datos; así como contemplar las actuaciones en movilidad e infraestructuras de transporte previstas en los planes territoriales mencionados, que pueden tener incidencia en la planificación de la movilidad del municipio.
- Contemplar los datos extraídos del PTEOTT (plan de ámbito insular), ya que aunque puedan servir como punto de partida y para caracterizar las relaciones de otros municipios, no tienen el grado suficiente de detalle como para caracterizar la movilidad interna del municipio.

El Estudio de Movilidad ha sido modificado recogiendo las determinaciones de aplicación de la Ley 13/2007, de 17 de mayo, de Ordenación del Transporte por Carreteras de Canarias y el Plan Territorial Especial de Transporte.

7) *Se deberá prever el espacio necesario en el sistema general viario para la futura mejora de las paradas de guaguas existentes y reubicación de las afectadas por modificaciones del viario.*

Se ha clasificado como Suelo Rústico de Protección de Infraestructura los suelos incluidos en la zona de dominio público de carreteras, lo que soluciona la problemática planteada en el informe.

En materia de Medio Ambiente

1) *Se reitera la necesidad de reconsiderar las determinaciones para el sector del suelo urbanizable no ordenado SUNOR – 2, de forma que permita garantizar en mayor medida el mantenimiento del hábitat 5330 y su funcionamiento como espacio núcleo entre corredores ecológicos.*

Tal como se establece en la ficha del sector SUNOR-2, la ordenación pormenorizada del Plan Parcial que se elabore deberá establecer el grado de compatibilidad con el hábitats de interés

comunitario (5330 Matorrales Termomediterráneos y pre-escépticos) y adoptar las medidas precisas para la protección efectiva, por lo que, el desarrollo de este suelo es compatible con la protección del hábitat presente en el mismo

- 2) *Respecto de la práctica cinegética, dada la existencia de referencias a su regulación en el documento normativo del Plan, y considerando el valor que para la conservación tiene la práctica cinegética ordenada, así como la existencia de una regulación específica, no se estima conveniente que el Plan General de Ordenación ordene dicha materia.*

Se comparte lo expresado en el informe, de forma que, se ha eliminado de la normativa toda referencia a la actividad cinegética.

En materia de Agricultura

- 1) *Dejar claro que los actos de ejecución no son una lista cerrada de lo que se permite, lo que sería contrario a los preceptos indicados en la LSENPC.*

Tal como se desprende del informe, la necesidad de especificar que los actos de ejecución en suelo rústico no son una lista cerrada, obedece a impedir que pueda desarrollarse en el suelo agrario técnicas que actualmente no existen. En este sentido se indica que la propia Ley del Suelo, en su artículo 63, permite en suelo rústico lo no prohibido expresamente, difícilmente se podrá prohibir un acto de ejecución que todavía no se conoce, por tanto, se entiende que la redacción del artículo 37 de la normativa es correcta.

- 2) *Revisar la redacción de los artículos 45.1, 47.3.c) y 47.3.i) y j), de la Normativa de ordenación estructural, en base a lo establecido en el cuerpo de este informe.*

Respecto a lo manifestado en el informe respecto al artículo 45.1, se indica que, la prohibición está restringida a aquellas parcelas en las que la vegetación actual es coincidente con la vegetación potencial del lugar, que en el caso de San Miguel de Abona, se trataría siempre de comunidades que forman parte de hábitats naturales de interés comunitario. Efectivamente, las comunidades de sustitución albergan menor valor para la conservación y por ello fueron excluidas específicamente de la prohibición de laboreo.

En relación al artículo 47, en su punto 3, letra c) se considera que el término, “o similares”, es suficientemente abierto. Asimismo, la letra i), del mismo artículo y número, se señala que, pendiente longitudinal máxima se corresponde a paralela a las líneas de cota y, pendiente transversal, a perpendicular a las líneas de cota. Además estas determinaciones vienen avaladas por la Orden FOM/273/2016, de 19 de febrero, por la que se aprueba la Norma 3.1-IC Trazado, de la Instrucción de Carreteras, en cuyo punto 5.2, referente a inclinación de las rasantes, prevé como inclinación excepcional en carreteras que no puedan superar los 40 ó 50 Km/h, una inclinación del 10%. No obstante, se ha añadido para el SRPAG y para el SRAR la posibilidad de superar el porcentaje siempre que se justifique técnicamente.

Por último, en cuanto a la limitación de anchura máxima de 4 metros, se indica que, se ha añadido “salvo que se justifique técnicamente la necesidad de superar dicha dimensión.”

En materia de Ganadería y Pesca

- 1) *Definir los tipos de construcciones y edificaciones de uso agropecuario que el PGOS regula conforme a la terminología agronómica propiamente dicha.*

La redacción del artículo 46 de la Normativa de Ordenación Estructural, se ha modificado, estableciendo superficies para las construcciones agrícolas. No obstante, se han mantenido las definiciones, salvo la de almacén, de la que se elimina la característica de escasa dimensión.

- 2) Definir la **clasificación** de los distintos tipos de ganadería mediante el empleo UGM, o en su defecto mediante el censo y estado productivo de cada especie ganadera.

La tabla recogida en el artículo 46.2 f), de la Normativa estructural, se ha eliminado.

- 3) Emplear adecuadamente los términos agrario y agrícola según el caso de que se trate para evitar confusiones. Asimismo se propone que en el caso de instalaciones ganaderas la edificabilidad máxima se establezca en un valor del 20%, valor que se adecua tanto a la necesidad de la propia actividad como a la propia realidad insular relativa a las fincas agrarias.

Se ha modificado la redacción del articulado clarificando la distinción entre los conceptos agrícola y agrario.

- 4) Modificar la redacción del artículo 48 de la Normativa de Ordenación Estructural, y que de forma genérica se indique el empleo de “materiales adecuados al uso que sean de fácil limpieza y desinfección” en vez de decantarse y proponer de forma concreta la madera.

Se ha eliminado del artículo la referencia a la madera

- 5) En los apartados 3 y 4 del artículo 48 de la Normativa de Ordenación Estructural se debería emplear una redacción más clara como puede ser que “la ampliación de las explotaciones existentes se basará, en su caso, en el número y tipo de animales que figure en el Registro de Explotaciones Ganaderas de Canarias a la fecha de la entrada en vigor de la normativa que obligue a incrementar la superficie destinada a los animales o a la implantación de nuevos sistemas productivos en la granja que conlleven aparejado un incremento de la edificabilidad y/o volumetría de la construcción”.

Se ha modificado el artículo en los términos expresados en el informe, quedando como sigue:

*“En **SRPN, SRPP y SRPCU** se permite la conservación y mantenimiento de los existentes, así como la ampliación en aquellos casos en los que la legislación del sector correspondiente exija una mayor superficie por animal previamente registrado o censados en el Registro de Explotaciones de Canarias.”*

- 6) Limitar la altura de las construcciones ganaderas a 4,5 m. ampliables hasta los 7.5 m. si se justifica suficiente y técnicamente la necesidad de incrementar dicha altura.

Se ha modificado el artículo en los términos expresados en el informe

- 7) Recoger las vías de pastoreo tradicionales dentro del municipio.

Se han recogido en el Estudio de Movilidad del presente Plan General.

Corregir la redacción del artículo 48.5.c) de la Normativa de Ordenación Estructural de tal forma que se le exija a las explotaciones ganaderas que tengan previsto el destino de los

residuos/subproductos generados en la explotación y en el almacenamiento temporal de los mismos.

Se ha modificado, la redacción del artículo 48.5.c), incluyendo el término “tratamiento”, de forma que, el proyecto de nueva explotación debe contemplar la manera en la que se van a tratar los residuos que se generen, independientemente del lugar en el que se realice tal tratamiento y en qué consista dicho tratamiento.

- 8)** *Establecer un retranqueo de 5 m. a linderos (artículo 48.5d) de la Normativa de Ordenación Estructural.*

Se ha modificado, la redacción del artículo estableciendo como retranqueo una distancia de 5 metros.

- 9)** *Adecuar la redacción del artículo 48.5.d de la Normativa de Ordenación Estructural a las categorías de suelo que establece el propio documento.*

Se ha eliminado del cuadro contenido en el artículo 48.5 d) el término sectorizado, en cumplimiento con la Ley del Suelo que ha eliminado la distinción entre sectorizado y no sectorizado.

- 10)** *Las distancias a guardar entre las explotaciones ganaderas y los suelos urbanizados que establece el PGO deberían mantenerse en la línea que fijaba el PTEOAG de Tenerife, habida cuenta que incrementar dichas distancias es una limitación a la posible implantación de explotaciones ganaderas.*

Se ha modificado el cuadro de distancias, para lo que nos remitimos a las consideraciones emitidas al informe de la Consejería de Agricultura.

En materia de Turismo

- 1) *Se realice una relación de usos pormenorizados del uso Global Turístico acorde a las modalidades de establecimientos turísticos de alojamiento incluidos en la normativa sectorial, de forma que se determine con precisión aquellos que se permiten y se prohíben.*
- 2) *Se establezcan con precisión los usos turísticos que se permiten, como alternativos, en el uso residencial.*

En relación a pormenorizar los usos conforme las modalidades de establecimientos turísticos de alojamiento incluidos en la normativa sectorial, se indica que éstos quedan abiertos, de forma que, una vez el promotor proceda a desarrollar el sector opte por decidir la modalidad que considere.

Respecto a precisar los usos turísticos alternativos al residencial, se señala que no se permiten.

En materia de protección del Patrimonio Histórico y Cultural

- 1) *Sustituir todas las referencias a la Ley 4/ 1999, de 15 de marzo, de Patrimonio Histórico de Canarias por la Ley 11/2019, de 25 de abril, de Patrimonio Cultural de Canarias.*

Se ha sustituido en todo el documento.

- 2) *Indicar los Bienes de Interés Cultural existentes en el municipio en su apartado correspondiente.*

Si bien ya se recogían en la Memoria de Información, se han relacionado y descrito en la de Ordenación también, concretamente en el epígrafe 10.

- 3) *Indicar que será de aplicación la citada Ley de Patrimonio Cultural de Canarias hasta la entrada en vigor del Plan Especial de Protección del Conjunto Histórico de San Miguel de Abona.*

Se ha introducido dicha apreciación tanto en el Fichero de ámbitos como en la Memoria de Ordenación.

- 4) *Garantizar la protección y conservación de los 92 edificios incluidos en el ISA, junto con los bienes incluidos en el Inventario Arqueológico y Etnográfico, así como la totalidad de los inmuebles que se incorporan y se identifican en el Anexo I del presente informe.*

En relación a los bienes se indica que, en la normativa de ordenación pormenorizada, se han listado aquéllos sobre los que se ha establecido la obligación de solicitar informe, al área de patrimonio del Cabildo Insular, con carácter previo a cualquier intervención en los mismos.

- 5) *Incluir la determinación: “Con carácter previo a la urbanización y transformación de los diferentes ámbitos clasificados por el PGO como Suelo Urbano (en sus distintas categorías), como Suelo Urbanizable y como Asentamiento Rural, deberá efectuarse una prospección previa de los espacios a transformar por parte de técnico municipal cualificado en orden a evitar que puedan verse afectados bienes patrimoniales de naturaleza arqueológica o etnográfica.”*

No se considera apropiado imponer esta obligación, sin que exista indicio alguno de presencia de posibles bienes de interés arqueológico o etnográfico. Esto conllevaría añadir una carga a los propietarios que no tiene amparo legal. Además para esta situación la Ley de Patrimonio Cultural prevé la regulación de la adopción de medidas cautelares y de los hallazgos casuales.

(...)”

Consejería de Agricultura, Ganadería, Pesca y Aguas

La Dirección General de Agricultura, emitió con fecha 1 de octubre de 2019, informe favorable condicionado a la subsanación de las siguientes determinaciones:

- *“En los suelos agrícolas categorizados como suelos rústicos de protección paisajística y natural, se ha de permitir la puesta en cultivo de nuevas explotaciones y también la instalación de nuevas granjas.*
- *Se ha de eliminar los usos incompatibles con el suelo rústico de protección agraria, señalados en este informe.*

- *Corrección y justificación de todas las instalaciones necesarias para los usos agrícolas indicadas en este informe, además vinculándolas a la explotación agrícola, no a la parcela catastral.*
- *La corrección de las distancias a suelos urbanos y urbanizables que han de cumplir las explotaciones ganaderas.”*

Además de lo anterior, en el informe se analizan los artículos 27, 30, 32, 33, 34, 37, 45, 46, 47 y 48, todos de las Normas de Ordenación Estructural, al objeto de que se modifiquen.

A continuación, se describen los cambios que se han practicado en el documento derivados del informe.

Se ha modificado la categorización del suelo, y por ende normativa, de forma que, se ha eliminado la subcategoría de Suelo Rústico de Protección Paisajística 2, pasando a categorizarse sus terrenos como Suelo de Protección Agraria.

En relación a permitir la puesta en cultivo de nuevas explotaciones en Suelo Rústico de Protección Natural y de Protección Paisajística, se indica que, se permite en los términos contenidos en las Normas de Ordenación Estructural.

En cuanto a, permitir la instalación de nuevas granjas en Suelo Rústico de Protección Natural y Paisajística resulta incompatible con la preservación y conservación de los valores naturales existentes en el territorio.

Por otro lado, se señala que el artículo 64.2 ahora 62.2 de la Normativa de Ordenación Estructural preveía lo siguiente:

“En los ámbitos habilitados para desarrollos urbanísticos que ocupen suelos con capacidad agrológica, se deberá salvaguardar el sustrato fértil, acumulándolo de modo que se evite su compactación y deterioro, debiéndose utilizar posteriormente para el acondicionamiento de los espacios libres que estén previstos o para su reaprovechamiento en parcelas agrícolas.”

En sentido se indica que además de mantener dicha exigencia, ésta se ha hecho extensiva a toda intervención que se realice en suelo rústico.

Respecto a lo manifestado en el informe respecto al artículo 30 de las Normas de Ordenación Estructural, ahora 33, se señala lo siguiente:

La Directiva 92/43/CEE establece en su artículo 4.1 que *tomando como base los criterios que se enuncian en el Anexo III (etapa 1) y la información científica pertinente, cada Estado miembro propondrá una lista de lugares con indicación de los tipos de hábitats naturales de los enumerados en el Anexo I y de las especies autóctonas de las enumeradas en el Anexo II existentes en dichos lugares.*

Por su parte, el ANEXO III, relativo a los Criterios de selección de los lugares que pueden clasificarse como lugares de importancia comunitaria y designarse zonas especiales de conservación, establece en su ETAPA 1:

Evaluación a nivel nacional de la importancia relativa de los lugares para cada tipo de hábitat natural del Anexo I y cada especie del Anexo II (incluidos los tipos de hábitats naturales prioritarios y las especies prioritarias)

A. Criterios de evaluación del lugar para un tipo dado de hábitat natural del Anexo I

a) Grado de representatividad del tipo de hábitat natural en relación con el lugar.

b) Superficie del lugar abarcada por el tipo de hábitat natural en relación con la superficie total que abarque dicho tipo de hábitat natural por lo que se refiere al territorio nacional.

c) Grado de conservación de la estructura y de las funciones del tipo de hábitat natural de que se trate y posibilidad de restauración.

d) Evaluación global del valor del lugar para la conservación del tipo de hábitat natural en cuestión.

(...)

C. Con arreglo a estos criterios, los Estados miembros clasificarán los lugares que propongan en la lista nacional como lugares que pueden clasificarse «de importancia comunitaria», según su valor relativo para la conservación de cada uno de los tipos de hábitat natural o de cada una de las especies que figuran en los respectivos Anexos I o II, que se refieren a los mismos.

D. Dicha lista incluirá los lugares en que existan los tipos de hábitats naturales prioritarios y especies prioritarias que hayan sido seleccionados por los Estados miembros con arreglo a los criterios enumerados en los puntos A y B.

Los anteriores preceptos establecen, por tanto, que los Estados miembros proponen un listado de lugares que albergan hábitats y especies de los enumerados en los anexos I y II de la Directiva, seleccionados con arreglo a los criterios establecidos en el anexo III, y no que “los hábitats contemplados en el anexo I serán contemplados como Lugares de Importancia Comunitaria, por lo que estamos hablando de espacios de la RED Natura 2000”.

Por otro lado, la Directiva Hábitat ha sido transpuesta al ordenamiento jurídico español por medio de la Ley 42/2007, de 13 de diciembre, del Patrimonio Natural y de la Biodiversidad, que constituye el marco básico de Natura 2000 en España. Esta Ley establece la necesidad de tener en cuenta los hábitats de interés comunitario (prioritarios o no) existentes **fuera de la Red Natura**. Su artículo 46.3 determina que los órganos competentes, en el marco de los procedimientos previstos en la legislación de evaluación ambiental, deberán adoptar las medidas necesarias para evitar el deterioro, la contaminación y la fragmentación de los hábitats y las perturbaciones que afecten a las especies fuera de la Red Natura 2000, en la medida que estos fenómenos tengan un efecto significativo sobre el estado de conservación de dichos hábitats y especies.

Por todo lo anterior se ha considerado necesario establecer un régimen jurídico para el suelo rústico que alberga hábitats de interés comunitario, independientemente de que éste forme parte de espacios de la Red Natura 2000. Los hábitats de interés comunitario presentes en San Miguel de Abona se encuentran representados en el plano Ac_IA09_Habitats Naturales de Interés Comunitario. Este régimen jurídico es asimismo aplicable a áreas de interés florístico (representadas en el plano Ab_IA10 Áreas de interés florístico y faunístico), ya que éstas fueron definidas en base a, entre otros criterios, la presencia de hábitats de interés comunitario.

La redacción del artículo 37.2 i) ahora 39 se ha mantenido, dado que, los plazos de reentrada, aludidos en el informe, sólo son aplicables a parcelas en producción, con lo cual no afecta a aquellas que se destinen al uso deportivo y, en cuanto a las medidas de corrección por deriva, este hecho se da independientemente del uso al que se destine la parcela colindante a la que se le aplique el producto fitosanitario. Este mismo argumento es de aplicación al punto 2, letra j) del mismo artículo.

En cuanto al artículo 45 de las Normas de Ordenación Estructural, se indica que, el punto 1, párrafo 3, al que se refiere el informe, establece que *“no se permitirá el laboreo de parcelas en abandono recolonizadas totalmente con vegetación natural autóctona. En caso de recolonización por vegetación de sustitución sí se permitirá dicho laboreo.”* Por tanto, la prohibición está restringida a aquellas parcelas en las que la vegetación actual es coincidente con la vegetación potencial del lugar, que en el caso de San Miguel de Abona, se trataría siempre de comunidades que forman parte de hábitats naturales de interés comunitario. Efectivamente, las comunidades de sustitución albergan menor valor para la conservación y por ello fueron excluidas específicamente de la prohibición de laboreo., ahora

Del artículo 46, de las Normas de Ordenación Estructural se elimina el término “naves de producción ganadera”, así como, la distinción de explotaciones intensivas, el cuadro del punto f) y el término de “explotaciones de selección” del cuadro del punto e). Respecto a la denominación de molino en vez de instalaciones para preparación de alimento, se considera que para que el documento sea comprensible por un mayor número de personas es más factible mantener la redacción actual.

Respecto al punto 1 del artículo 47 de las Normas de Ordenación Estructural, se ha definido qué se entiende por “especies florísticas de interés para su conservación”, así como, “comunidades vegetales de interés para su recuperación o potenciación”.

Además, se ha eliminado del artículo 47. 2 h) de las Normas de Ordenación Estructural, el término paisajístico, lo que soluciona la problemática planteada en el informe.

Respecto al último párrafo de la letra j) del punto 2, del mismo artículo 47, relativo a la prohibición de realizar nuevos desmontes en parcelas afectadas por la presencia de Hábitats de interés comunitario, se considera que debe mantenerse, ya que, si bien es cierto que la cartografía de hábitats de interés comunitario no está actualizada, ésta ha sido revisada para el ámbito del municipio de San Miguel de Abona durante la redacción del presente Plan y, en todo caso, su desactualización no la invalida.

Se ha eliminado del artículo 47. 3 b) de las Normas de Ordenación Estructural, referente a la necesidad de solicitar autorización para las obras de mantenimiento y conservación. En cuanto la letra c) del mismo número y artículo, se señala que las condiciones de cerramientos no son los mismos para los SRPAG que para los SRPN. El punto 3, letra d), se modifica la altura permitiendo los 6 metros. Asimismo, se modifica la redacción de la letra e), del mismo punto 3, permitiendo nuevas instalaciones colectivas de agua en parcelas en cultivo, con limitaciones. No obstante, se mantiene la exigencia de soterrar las conducciones en SRPA y SRAR en base al artículo 58.1 a) de la LSENPC.

La redacción de la letra f) del mismo número, se ha modificado permitiendo en los SRPN, SRPP y SRCU las nuevas instalaciones con las limitaciones contenidas en dicho artículo.



En cuanto a la regulación de los cuartos de aperos, se ha modificado la redacción de forma que, la dimensión del cuarto de aperos deberá guardar estricta relación con la superficie cultivada. Tal como ya se ha indicado, se ha eliminado la subcategoría de protección paisajística 2, lo que soluciona la problemática, planteada en el informe, en relación a las medidas de las ampliaciones de los cuartos de apero.

Respecto al punto 4, letra a), b), c), d), e) y f) del artículo 48, de la Normativa de Ordenación Estructural, se ha incorporado la determinación *“salvo que la normativa sectorial disponga otra cosa”*

Por último, se ha corregido el número 5, del mismo artículo, respecto a las distancias, en los siguientes términos:

Distancias mínimas al suelo urbano de El Roque, Frontón, Las Zocas y Aldea Blanca		
Modelo de ganadería	Ganado porcino y avícola	Resto de especies
Tipo I o Complementarias	75 m	50 m
Tipo II o Profesionales A	150 m	100 m
Tipo III o Profesionales B	300 m	200 m
Tipo IV o Industriales	400 m	300 m
De Selección	450 m	300 m
Distancias mínimas al asentamiento rural de Oroteanda		
Modelo de ganadería	Ganado porcino y avícola	Resto de especies
Tipo I o Complementarias	75 m	50 m
Tipo II o Profesionales A	150 m	100 m
Tipo III o Profesionales B	300 m	200 m
Tipo IV o Industriales	450 m	300 m
De Selección	450 m	300 m
Distancias mínimas a los suelos urbanos y urbanizables del resto del municipio		
Modelo de ganadería	Ganado porcino y avícola	Resto de especies
Tipo I o Complementarias	300 m	200 m
Tipo II o Profesionales A	450 m	300 m
Tipo III o Profesionales B	600 m	400 m
Tipo IV o Industriales	750 m	500 m
De Selección	750 m	500 m

Tabla Distancias mínimas. Fuente: propia.

2.1.2. CONSIDERACIONES A LOS INFORMES EMITIDOS AL DOCUMENTO DE 2019

Costas

El 11 de febrero de 2020 se emitió por la Dirección General de la Costa y el Mar del Ministerio para la Transición Ecológica y el Reto Demográfico informe al documento de aprobación definitiva del PGO. El informe emite una serie de consideraciones que se reproducen a continuación:

“CONSIDERACIONES

1. (...) En los planos se representan sensiblemente correcta las líneas de deslinde del dominio público marítimo terrestre, las servidumbres de tránsito y protección y la zona de influencia.

En cuanto a los accesos al mar, si bien se grafían en los planos, no se distingue entre los de tráfico peatonal y rodado ni se acotan. Tal como dispone el artículo 28 de la Ley de Costas (...)

(...)

3. En cuanto a los usos propuestos se observa que:

3.1. (...) – En el Plano de Información Urbanística IU-11 de Usos pormenorizados del suelo se observa que en la zona próxima a Granadilla se localiza un espacio libre en dominio público marítimo terrestre

A este respecto, tal y como se indicó en el informe de agosto de 2017, (...). Asimismo, la parte afectada por el dominio público marítimo terrestre de este espacio libre deberá identificarse con una simbología diferente al tratarse de “Sistema en DPMT”.

(...)

3.3. Respecto a la servidumbre de acceso al mar, como se ha indicado en la Consideración 1, en los planos deberán grafarse los accesos peatonales y rodados en la zona del litoral, cumpliendo lo dispuestos en el artículo 28 de la Ley de Costas. (...).

3.4. En la servidumbre de protección se plantean los usos medioambientales MA y turístico TU, tanto en suelo urbano como urbanizable.

(...)- Respecto a los sectores de suelo urbanizable SUOR 10 y 11, deberá tenerse en cuenta y así deberá hacerse constar expresamente en las Fichas correspondientes, que la zona de servidumbre de protección se estará a lo dispuesto en el artículo 25 de la Ley de Costas, recogiendo las mismas consideraciones que las realizadas para el suelo urbano consolidado.

3.5. En relación con la zona de influencia, en los Planos se observa que el sector de suelo urbanizable ordenado SUOR-11, se encuentra totalmente afectado por la zona de influencia de 500 metros de anchura, estando el sector SUOR-10 parcialmente afectado.

El Plan General continúa sin aportar el cumplimiento de las condiciones establecidas en el artículo 30 de la Ley de Costas (...)

Asimismo, deberá tenerse en cuenta y así debe hacerse constar expresamente en las Fichas correspondientes tanto de suelo urbano como urbanizable, que las construcciones habrán de adaptarse a lo establecido en la legislación urbanística, debiendo evitar la formación de pantallas arquitectónicas o acumulación de volúmenes, de tal manera que la disposición y altura de las edificaciones propuestas se realice de forma armónica con el entorno, sin limitar el campo visual ni desfigurar la perspectiva del borde litoral. (...)”

Analizadas las consideraciones contenidas en el informe, se indica lo siguiente:

PRIMERA.- EN CUANTO AL ÁMBITO DE ORDENACIÓN.

Como primera consideración hay que tener en cuenta que el Plan General de Ordenación Supletorio de San Miguel de Abona, en adelante PGOS, no interviene en el ámbito costero del municipio, ya que casi la totalidad de ese ámbito está ordenado por el Plan de Modernización, mejora e incremento de la competitividad de la Costa de San Miguel de Abona, aprobado el 22 de Mayo de 2015 y **publicado en el BOC Nº 146. Miércoles 29 de Julio de 2015**, entrando en vigor al día siguiente de su publicación en el BOC.

En todos los planos de Ordenación del PGOS se especifican aquellos ámbitos ordenados por otros instrumentos y que, por tanto, no son objeto del PGOS, tal como se muestra a continuación:

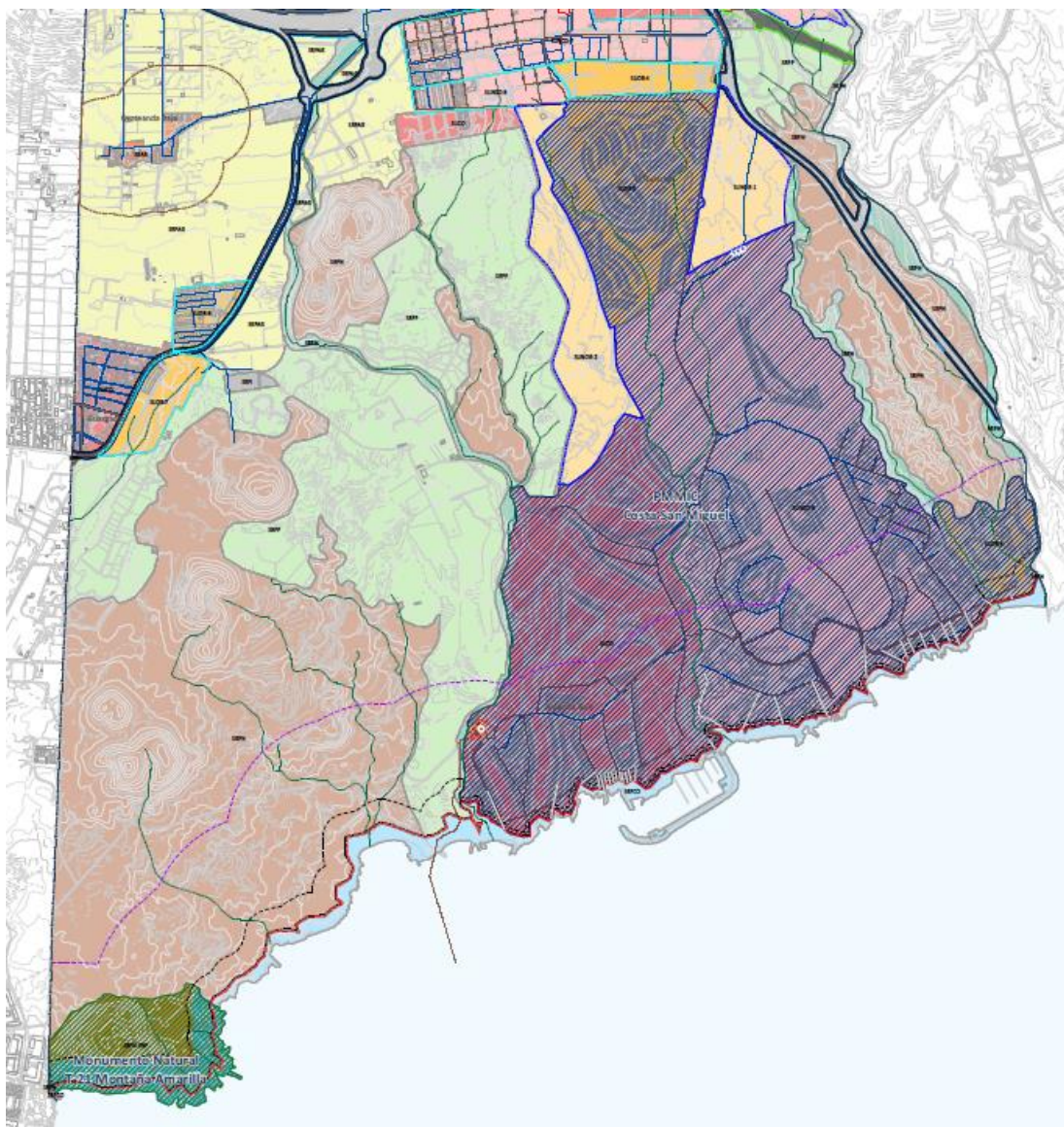
INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA



Ámbito de ordenación del Plan modernización, mejora e incremento de la competitividad de la zona turística de San Miguel de Abona



Límite de ámbito/sector de ordenación de instrumentos de desarrollo del Planeamiento anterior al PGOS



Plano "Bb_1a_Clasicacion y Categorización del suelo"

En el artículo 1.2 del tomo B.c.2 del PGOS denominado *Normativa de ordenación pormenorizada*, se define el ámbito que éste ordena pormenorizadamente:

"Este Plan General ordena pormenorizadamente todo el ámbito municipal San Miguel de Abona, salvo los suelos incluidos en los Espacios Naturales del Monumento Natural del Roque de Jama y Monumento Natural de Montaña Amarilla que se rigen por su instrumento de ordenación correspondiente, los circunscritos en el ámbito del Plan de Modernización, Mejora e incremento de Competitividad de la costa de San Miguel de Abona y los suelos desarrollados en ejecución del planeamiento vigente que no han cumplido con todos sus deberes, y cuya urbanización, por tanto no ha sido recibida por el ayuntamiento."

En el tomo B.b.2 "*Planos de ordenación pormenorizada*" se puede comprobar como el PGOS sólo ordena y actúa en núcleos del interior, como son el Frontón, San Miguel, Tamaide, El Roque, Las Zocas, Aldea Blanca, Las Chafiras, Oroteanda y Guargacho.



Esquema “navegador” de ámbitos de ordenación pormenorizada del PGOS

SEGUNDA.- EN RELACIÓN A LA REPRESENTACIÓN DE DELIMITACIONES DE COSTAS.

El informe de la Dirección General de la Costa y el Mar señala:

“En los Planos se representan de forma sensiblemente correcta las líneas de deslinde del dominio público marítimo-terrestre, las servidumbres de tránsito y protección y la zona de influencia”

En todos los planos del PGOS, tanto los de Información y Diagnóstico, como los de Ordenación, se representan las zonas de influencia, los límites de servidumbre de protección, los límites de servidumbre de tránsito, el dominio público marítimo terrestre (DPMT) y las zonas de acceso al mar.

COSTAS

- Zona de Influencia
- Límite de Servidumbre de Protección
- Límite de Servidumbre de Tránsito
- Dominio Público Marítimo Terrestre (DPMT)
- Zona de acceso al mar

BARRANCOS

- Cauce oficial

No se entiende la apreciación “se representa de forma sensiblemente correcta”.

Con respecto a “los accesos al mar, si bien se grafían en los Planos, no se distingue entre los de tráfico peatonal y rodado ni se acotan. Tal como dispone el artículo 28 de la Ley de Costas, el

Plan General deberá prever los suficientes accesos públicos y gratuitos al mar fuera del dominio público marítimo-terrestre; salvo en espacios calificados como de especial protección, señalándose expresamente en la documentación gráfica que en las zonas urbanas y urbanizables los de tráfico rodado deberán estar separados entre sí como máximo 500 metros y los peatonales 200 metros”

Como respuesta a esta cuestión se indica que, además de lo señalado anteriormente, es decir, que el PGOS no interviene en el ámbito del litoral del municipio de San Miguel de Abona, el Plan General Supletorio se limita a reflejar la clasificación de suelo contenida en el documento de Revisión de las Normas Subsidiarias fase 1ª y adaptar su nomenclatura a la Ley 4/2017, de 13 de julio del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias.

Por otro lado, se entiende que la delimitación de los accesos al mar corresponde a la ordenación pormenorizada y no a la estructural, puesto que el trazado de viales y peatonales se concreta en los instrumentos de desarrollo, es decir, planes parciales. Por esta razón no se representaron en el documento anterior, ya que, como se ha indicado, el Plan General Supletorio no ordena pormenorizadamente el litoral municipal.

No obstante, con el único objeto de cumplir con el requerimiento de esa administración se graficaron los accesos existentes que se detectaron utilizando, para ello, la cartografía oficial, la ortofoto de Grafcan y el Street View.

Asimismo, los suelos urbanizables que se localizan en el litoral se encuentran actualmente ordenados, por los correspondientes planes parciales, ejecutados y pendientes de ser recibidos por el Ayuntamiento y, la zona urbana totalmente consolidada. En este sentido, en el punto 8 de la consideración cuarta del presente informe, se analiza el desarrollo urbanístico de cada uno de ellos.

TERCERA.- EN CUANTO A LA CLASIFICACIÓN DEL SUELO.

En el punto 2 de las consideraciones del informe de la Dirección General de la Costa y el Mar se describe la clasificación y categorización del suelo que afecta a los terrenos de dominio público marítimo-terrestre, de servidumbre de protección y zonas de influencia. No se realiza ninguna apreciación sólo descripción de la ordenación del PGOS.

CUARTA.- RESPECTO A LOS USOS PROPUESTOS.

En el punto 3 de las consideraciones del informe se comenta que en el plano de ordenación estructural Bb1-b “Estructura general del territorio y usos globales” se destina los terrenos de dominio público marítimo-terrestre (DPMT) a uso medioambiental, pero no se realiza ninguna apreciación con respecto a esa calificación.

En este mismo apartado se comenta que con carácter general, *“las actuaciones que se planteen en terrenos de dominio público marítimo-terrestre deberán contar con el correspondiente título habilitante y en cualquier caso estarán a lo dispuesto en el título II de la Ley de Costas”*.

Como se ya se ha indicado, el PGOS no ordena terrenos en dominio público marítimo-terrestre. En todo caso, en la normativa del Plan General se menciona las disposiciones de aplicación en relación a la Ley de Costas.

Con respecto al espacio libre que aparece en el plano de información IU11 “usos pormenorizados del suelo”, zona próxima a Granadilla de Abona en DPMT, no se trata de una

propuesta que plantee el Plan General, ya que sólo aparece en el plano de información, y se trata de una traslación de los usos del Plan Parcial de San Blas, definitivamente aprobado y ejecutado. En ningún momento forma parte de los espacios libres propuestos y por tanto no computa a efectos de estándares dotacionales.

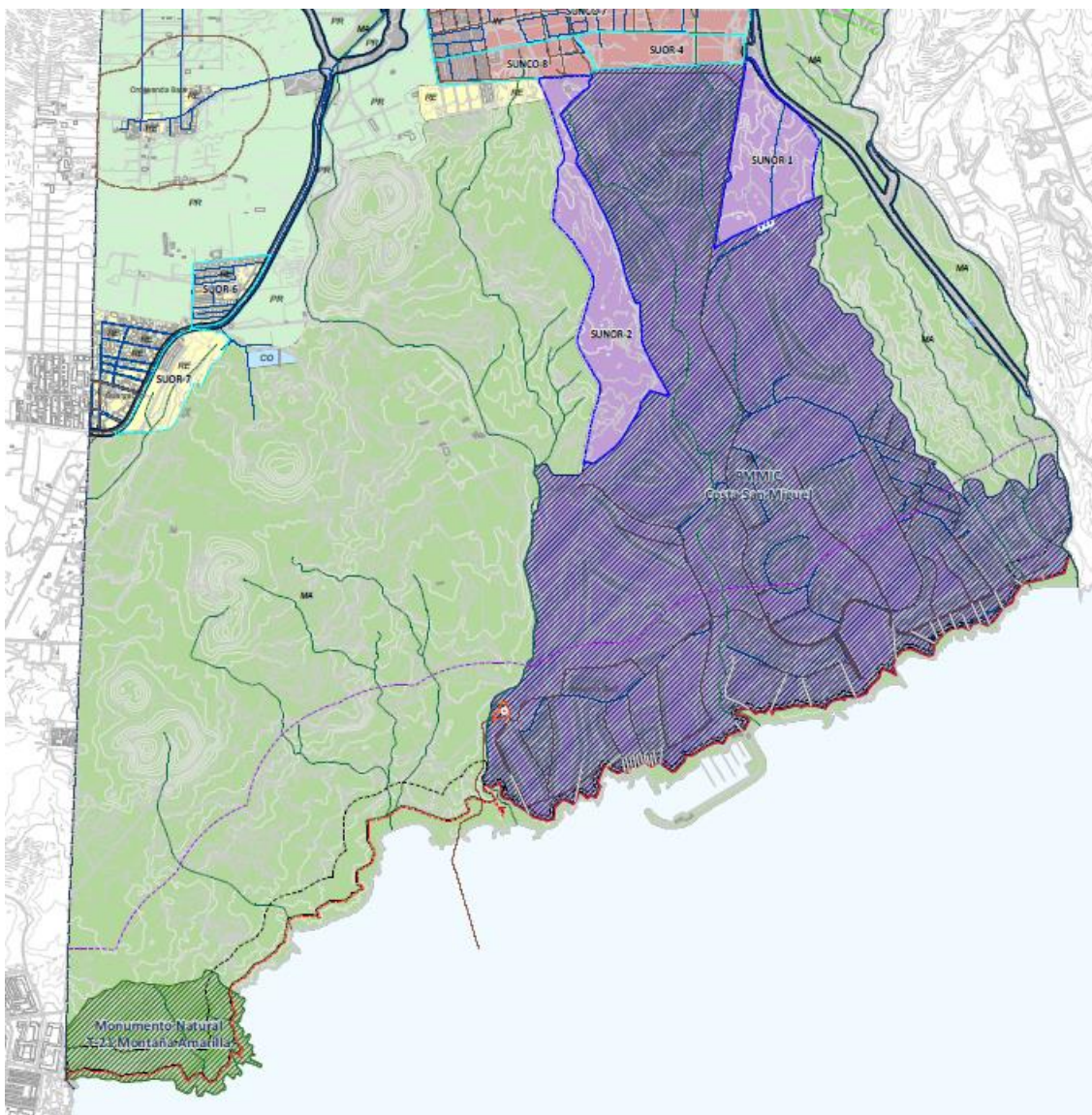
Por otro lado, el Plano IU-5C no es de *“infraestructura: saneamiento y pluviales”*, sino el IU-5d que, en cualquier caso, igual que en el apartado anterior se trata de información y no propuesta de actuación. Tanto el emisario como la red de aguas residuales, son infraestructuras existentes que el PGOS recoge como información. Así, las redes derivan de los Planes Parciales aprobados y ejecutados y, respecto al emisario éste parte de la Estación Depuradora de Aguas Residuales Amarilla Golf recogida en el Plan Hidrológico de Tenerife, para la que además se prevé la ejecución de una EBAR, conforme a las determinaciones contenidas en la ficha 13 del *“Anexo 1: Fichero de ámbitos para la implantación de infraestructuras hidráulicas”*, del Plan Hidrológico y que se reproduce en la Memoria de Información del Plan General Supletorio.

La consideración 3.2, referente a la servidumbre de tránsito no plantea solicitud alguna.

A la petición que se hace sobre la servidumbre de acceso al mar, se reitera lo establecido en la consideración segunda número 2.

La consideración 3.4 del informe de la Dirección General de la Costa y el Mar dice que *“en la zona de servidumbre de protección se plantean los usos medioambiental MA y turístico TU, tanto en suelo urbano como urbanizable”*

En relación a esta cuestión se indica, por un lado, que tal como se muestra en el plano *“Bb_1b_Estructura general del territorio y usos globales”* que se inserta a continuación no hay ningún suelo calificado con el uso medioambiental MA, en suelo urbano ni urbanizable y, de otro el uso turístico en suelo urbano y urbanizable no lo asigna el Plan General sino deriva de planes parciales aprobados y ejecutados como se detallará más adelante, sin olvidar la premisa de que la ordenación del suelo urbano y urbanizable están dentro del ámbito del Plan de modernización, mejora e incremento de la competitividad de Costa de San Miguel y por tanto no forma parte del ámbito de ordenación del PGOS.



Plano "Bb_1b_Estructura general del territorio y usos globales"

En cuanto a la consideración 3.5 del informe de la Dirección General, que realiza observaciones a tener en cuenta en los sectores SUOR-10 (actual SUCO Amarilla Golf) y SUOR-11 (actual SUOR-8) por su afección de la zona de influencia de 500 metros, se insiste nuevamente en que esos sectores se encuentran dentro del ámbito de ordenación del Plan de Modernización, mejora e incremento de la competitividad de la Costa de San Miguel de Abona, actualmente vigente, por lo que no se elaboran fichas de los mismos. Además, debe tenerse en cuenta el desarrollo cronológico-urbanístico de estos suelos urbanizables que, a pesar de estar descrito en la Memoria de Información del Plan General, se detalla seguidamente:

Sector de Suelo Urbanizable Ordenado (SUOR-10), actual SUCO Amarilla Golf: se corresponde con el Sector SU-T4 Amarilla Golf I, y cuenta con Plan Parcial aprobado definitivamente mediante Orden, del entonces Consejero de Política Territorial y Medio Ambiente, de fecha **29 de julio de 1987**. Este Plan Parcial fue objeto de modificación puntual cuya aprobación definitiva se produjo, por acuerdo de la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias, en sesión celebrada el 4 de mayo de 2000 y se publicó en el BOC núm. 89 de 19 de julio de 2000.

A continuación se adjunta el Plano de Zonificación de la Modificación Puntual del Plan Parcial en el que se mencionan los límites derivados de la legislación de costas.



MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN PARCIAL AMARILLA GOLF

Sector de Suelo Urbanizable Ordenado (SUOR-11), actual SUOR-8: se corresponde con el SU-T6 denominado San Blas delimitado por la Revisión de las Normas Subsidiarias fase 1ª y cuenta con Plan Parcial definitivamente aprobado mediante Orden, del entonces Consejero de Política Territorial y Medio Ambiente, de fecha 22 de julio de 1999. Dicho acuerdo fue publicado en el BOC, núm. 113 de 25 de agosto de 1999. Este Plan Parcial fue adaptado al Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias cuya aprobación definitiva se produjo, por acuerdo del Pleno del Ayuntamiento de San Miguel de Abona en sesión celebrada el 22 de junio de 2001 y, se publicó en el BOC núm. 28 de 11 de febrero de 2003. En dicho Plan Parcial se recogen no sólo las determinaciones del artículo 30 de la Ley de Costas sino todas las de aplicación, tal como se comprueba con el documento integrante del Plan Parcial denominado **“Anexo-Modificación de Reparos señalados por la Dirección General de Costas al Plan Parcial de San Blas”**, cuya portada se muestra a continuación y en el plano de calificación del suelo que también se anexa.

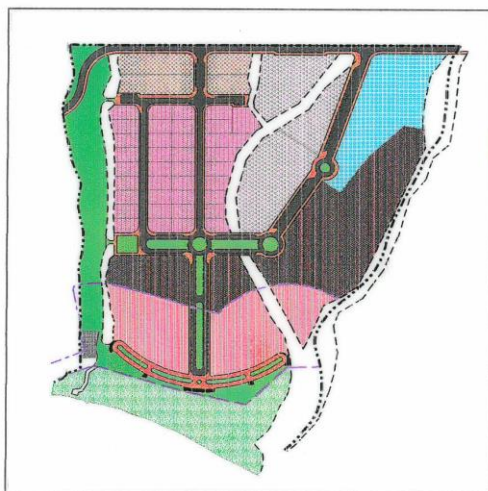


Aprobado definitivamente
mediante orden departamental
22 JUL 1999

**ANEXO-MODIFICACION DE SUBSANACION DE
REPAROS SEÑALADOS POR LA DIRECCION
GENERAL DE COSTAS**

AL

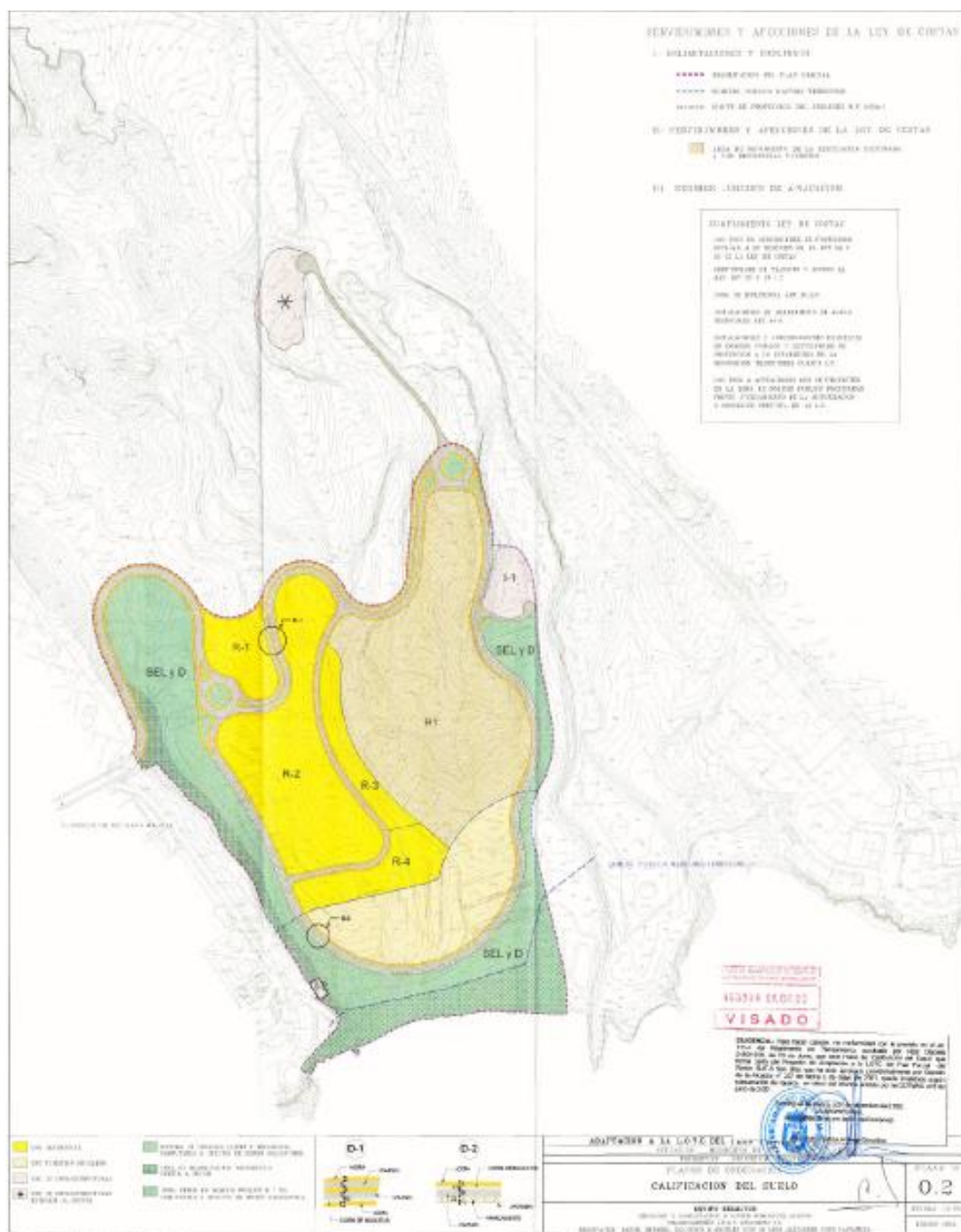
**TEXTO REFUNDIDO DEL PLAN PARCIAL DE SAN
BLAS. T.M. DE SAN MIGUEL DE ABONA. TENERIFE**



PROMOTOR

DON CASIANO ALFONSO DÍAZ FLORES

AREA s.I.



PLAN PARCIAL SAN BLAS ADAPTADO AL TR

En cuanto al ámbito del suelo urbano sito en el litoral del municipio y recogido en el Plan General Supletorio, se corresponde con el antiguo sector El Guincho. La tramitación de este Plan se remonta a los años 60 cuando el Ministerio de Información y Turismo creó los Planes de Promoción Turística y Centros de Interés Turístico Nacional. El C.I.N.T El Guincho se creó 1967. Posteriormente fue objeto de remodelación, aprobada definitivamente por acuerdo, de la Comisión de Urbanismo y Medio Ambiente de Canarias, de fecha 21 de abril de 1987, y cuya publicación se produjo en el BOC núm. 64 de 20 de mayo de 1987.

Asimismo, mediante Orden de 6 de octubre de 1988, se aprobó la modificación del Plan de Promoción Turística del Centro de Interés Turístico Nacional El Guincho. El Plan Parcial El Guincho, fue objeto de Adaptación al documento de Revisión de las Normas Subsidiarias 1ª Fase. Si bien, no consta recepción de la urbanización, a pesar de que, el 10 de enero de 2006 se solicitó al Ayuntamiento de San Miguel de Abona la recepción de la misma, según certificado municipal, actualmente se considera Suelo Urbano, tal y como lo clasifica la revisión fase I de las Normas Subsidiarias del 2000, pero en la categoría de No consolidado puesto que no se han culminado todos los deberes.

A continuación se adjunta el plano del cumplimiento da la Ley de Costas, extraído del documento de Adaptación del Plan Parcial al documento de Revisión de las Normas Subsidiarias 1ª fase.



ADAPTACIÓN DEL PLAN PARCIAL EL GUINCHO

QUINTA.- REGULACIÓN NORMATIVA.

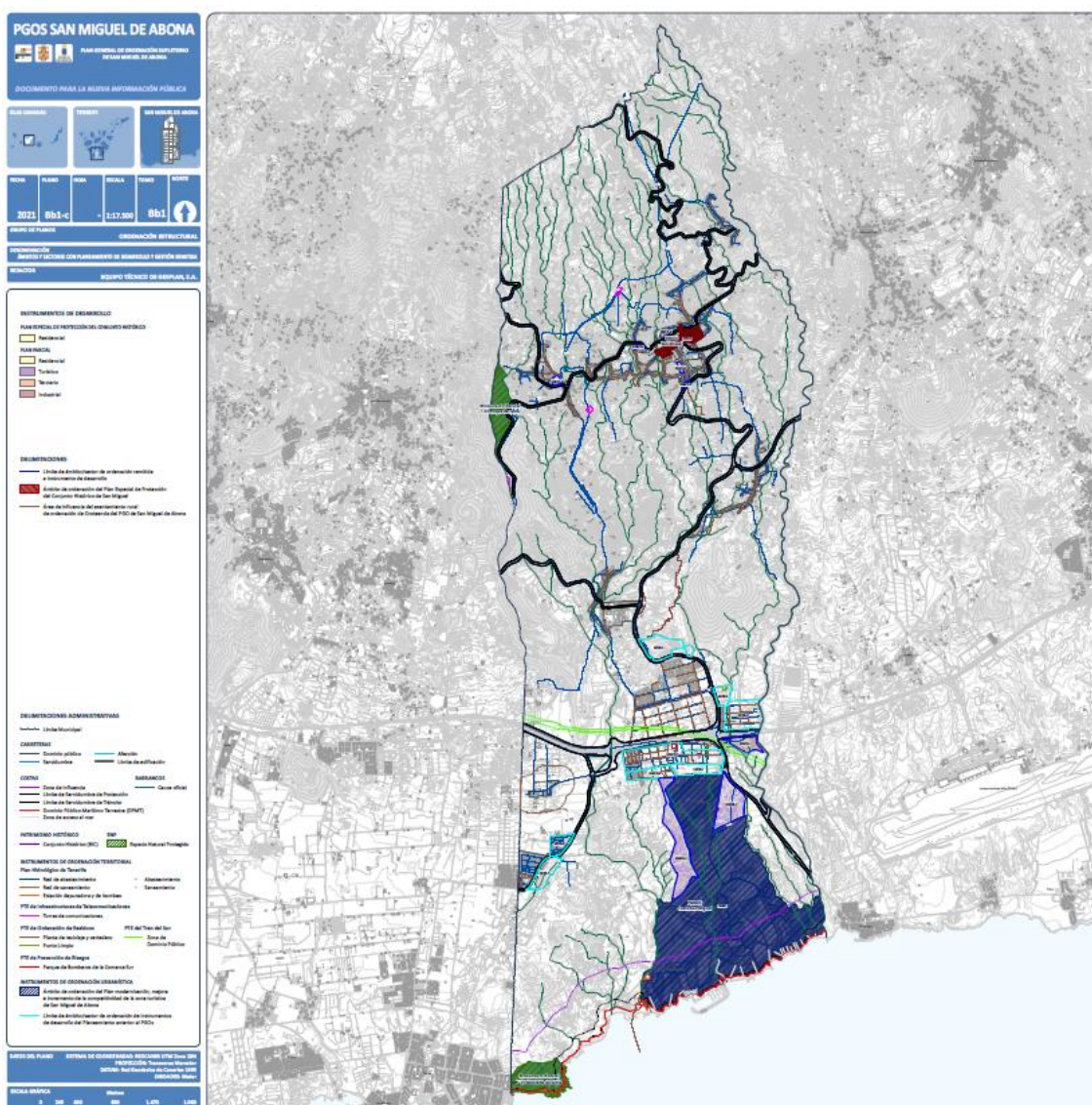
A consideración número 4 del informe, describe el cumplimiento del PGOS que recoge tanto en la normativa de ordenación estructural como en la memoria justificativa las limitaciones de la normativa de costas, tal y como se solicitaba en el informe de agosto de 2017.

En este apartado de regulación normativa se solicita que dentro de la normativa de ordenación pormenorizada donde se señalan las determinaciones para los elementos de protección del patrimonio, recogiendo, entre otras determinaciones, los tipos de obra permitidos, se indique que para los elementos protegidos, construidos con anterioridad a la entrada en vigor de la Ley de costas, que se localicen en terrenos de DPMT o en servidumbre de protección, que se estará a lo establecido en la Disposición transitoria cuarta de la Ley de Costas.

Con respecto a esta solicitud, a pesar de lo dicho anteriormente respecto al ámbito de ordenación del PGOS, se ha completado un párrafo del artículo 24 de las Normas de Ordenación Estructural que resuelve lo planteado en el informe.

Por último, se indica que los instrumentos de desarrollo que se deriven de la tramitación del Plan General deberán cumplir las determinaciones de la legislación de Costas, debiendo remitirse a la Dirección general de la Costa y el Mar.

El plano Bb1-c denominado “Ámbitos y sectores con planeamiento de desarrollo y gestión remitida” delimita los ámbitos y sectores remitidos a instrumentos de desarrollo. Se puede comprobar que no hay ningún suelo en la zona del litoral del municipio de San Miguel de Abona.



Consejería de Agricultura, Ganadería, Pesca y Aguas

Con fecha 16 de julio de 2020 tiene entrada en las dependencias de Gesplan informe emitido por la Dirección General de Agricultura, proveniente de la Dirección General de Planificación Territorial, Transición Ecológica y Aguas. En este informe se recogen las observaciones establecidas en el informe anterior de fecha 1 de octubre de 2019 que se entienden subsanadas y las que quedan pendiente de subsanación, y que, se concretan en las siguientes:

“(…)

Artículo 35 Régimen aplicable al suelo rústico de protección natural (SRPN)

En el punto 2e) se señala que se permite el uso agrícola en aquellas parcelas en las que existe tal uso o haya existido siempre que, en este último caso, la vegetación actual coincida con la vegetación potencial de acuerdo con el mapa de vegetación de Canarias y no se trate de parcelas enclavadas en Hábitat de Interés Comunitario y, en los términos regulados en el capítulo relativo a los actos de ejecución

Se considera que hay un error en la redacción y donde pone “la vegetación actual coincida con la vegetación potencial” se quiso poner “la vegetación actual no coincida con la vegetación potencial”. En todo caso, se observa que se permiten nuevas explotaciones agrícolas.

(…)

Artículo 39 Régimen aplicable al suelo rústico de protección agraria (SRPAG)

En el punto 2h se permite el uso deportivo al aire libre con instalaciones fácilmente desmontables y temporales de escasa entidad cuando sea compatible con los valores a proteger y en el punto 2 i) se permiten los usos recreativos de esparcimiento elemental y con equipo ligero en espacios no adaptados. Por tanto, no han sido eliminados de la normativa.

2.3.2 Instalaciones de soporte y protección de cultivos

(…) En la redacción se observa una incoherencia entre la cifra en letra y la cifra en número. Se entiende que es un error y que se quiso poner 6 metros. (...). Se considera que se debe corregir el error (...)

2.3.3 Instalaciones de abastecimiento y almacenamiento de agua

(…) Sin embargo, en SRAG y SRAR se indica que la conducciones serán enterradas salvo en los tramos en que las características del terreno lo imposibiliten utilizando los materiales adecuados de manera que no suponga ningún impacto sobre el paisaje. En este caso se considera que esta redacción no es adecuada ya que esta limitación genera un sobre coste excesivo para las explotaciones agrícolas, además de que imposibilita detectar fugas que se pudieran producir y, en todo caso, en estas categorías de suelo debería imperar el aprovechamiento agrícola frente a condicionantes paisajísticos. Por lo tanto, debe eliminarse la obligación de enterrar las conducciones.

(…)

2.5.2 Régimen jurídico del suelo rústico alberga Hábitats de Interés Comunitario incluidos en el anexo I de la Directiva 92/43/CEE

En el informe se advertía que la Directiva 92/43/CEE, señala que los hábitats del Anexo I deben ser contemplados como Lugares de Importancia Comunitaria, por tanto, se trata de espacios de la Red Natura 2000, por lo que, el título del artículo generaba confusión. En este sentido, se recomendaba cambiarlo por Régimen jurídico que afecta a los suelos rústicos de la Red Natura 2000. Adicionalmente se exponía que las actividades agropecuarias que se desarrollen dentro de los espacios de la Red Natura 2000 debían estar en consonancia a lo que determinen los instrumentos de gestión de dichos espacios. Además, se indicaba que a lo largo de dicho artículo se hacía mención a un plano pero no se especificaba qué número de plano era, por lo que, en aras de una mayor claridad debía señalarse dicho plano.

La redacción de este artículo no ha sido modificada, por lo que, no se ha llevado a cabo ninguna de las consideraciones realizadas.

2.5.3 Actos de ejecución específicos del uso agrícola

En el informe se proponía que únicamente se prohibiera el laboreo en parcelas recolonizadas totalmente con vegetación natural autóctona que se encuentre en los catálogos de flora amenazada, ya que, la limitación establecida relativa a la prohibición de laboreo en parcelas colonizadas totalmente con vegetación natural autóctona era muy genérica, pues existe vegetación autóctona de sustitución.

En el artículo 45 punto 1 no se ha modificado la redacción respecto a la versión original sobre la que se redactó el informe. Sin embargo, en los artículos 35 e), 36 e) y 37 e) se indica, que el uso agrícola está permitido en aquellas parcelas en las que existe tal uso o haya existido siempre que, en este último caso, la vegetación actual coincida con la vegetación potencial de acuerdo al mapa de vegetación de Canarias y no se trate de parcelas enclavadas en Hábitat de Interés Comunitario y, en los términos regulados en el capítulo relativo a actos de ejecución. Por tanto se podría entender, que dado que el laboreo es parte de la actividad agrícola éste podría estar permitido en las mismas condiciones establecidas para ella. En todo caso, debería corregirse esta incoherencia, si bien, se considera que el uso agrícola debería prohibirse únicamente cuando la vegetación existente estuviera conformada por especies protegidas incluidas en la Ley 4/2010, de 4 de junio, del Catálogo Canario de Especies Protegidas y/o en el Real Decreto 139/2011, de 4 de febrero para el desarrollo del Listado de Especies Silvestres en Régimen de Protección Especial y del Catálogo Español de Especies Amenazadas, ya que, la existencia de vegetación potencial no debería ser condición exclusiva para su prohibición. Además, en cuanto a la prohibición de desarrollar el uso agrícola en parcelas enclavadas en Hábitat de Interés Comunitario la Directiva 92/23/CEE tiene como objeto contribuir a garantizar la biodiversidad de la Unión Europea (UE) mediante la conservación de los hábitats naturales y las especies silvestres de fauna y flora a través del establecimiento de un Red Natura 2000. Esta red está compuesta por zonas especiales de conservación (ZEC) designadas por los países de la UE en el marco de esta Directiva y por las zonas especiales de protección para las aves (ZEPA) con arreglo a la Directiva de aves (Directiva 2009/147/CE). En los anexos I y II de la Directiva se enumeran los tipos de hábitats y las especies para cuya protección es necesario designar zonas especiales de conservación. En el anexo III, se enumeran los criterios de selección de los lugares que se pueden clasificar como lugares de importancia comunitaria (son aquellos lugares que han seleccionado los Estados Miembros y han sido propuestos a la Comisión Europea para ser declarados ZEC) y designar como ZEC (son los LIC aprobados oficialmente por la Comisión Europea) por estar formados por Hábitat y especies a proteger. Por lo tanto, deben protegerse aquellas zonas que hayan sido declarados como tales y atender a la cartografía oficial que limita ZEC y las ZEPAS y,

por consiguiente, forman parte de la Red Natura 2000. Así pues, si un hábitat de interés comunitario no pertenece a un ZEC es debido a que no cumple con los criterios de selección del Anexo III, y por consiguiente, no requiere de ese grado de protección. Por ende, se debe excluir únicamente aquellas 'parcelas que están incluidas en la Red Natura 2000 y no referirse a los hábitats no incluidos en ella. En este sentido, deben corregirse los artículos 35 e), 36 e) y 37 e)

(,,)

2.5.5 Condiciones generales de implantación de los usos de ejecución vinculados a los usos agrarios

(...) Asimismo, (...) sigue sin indicarse expresamente que las actuaciones de mantenimientos y conservación se encuentran exentas de la necesidad de título habilitante o autorización administrativa. (...) Si bien se ha establecido una diferenciación en ambas categorías, mediante la consideración realizada en el informe, se pretendía que en los suelos rústicos de protección agraria se permitiera mayor altura de los muros que en los suelos rústicos de protección paisajística, y no que se prohibiera su nueva ejecución en esta subcategoría. Además existe una incoherencia en cuanto al permiso del uso agrícola y los muros de contención, ya que si se permite el uso en SRPP, se debe permitir también lo muros de contención, que además, contribuyen a frenar los procesos de erosión del suelo. Dado que la redacción actual es más perjudicial para las explotaciones agrícolas que la que había antes, no se está de acuerdo con la solución adoptada.

2.5.6 Condiciones generales de implantación de los actos de ejecución vinculados a la actividad ganadera.

(...) En el artículo 48.2 (...) Se han eliminado los garajes para maquinaria ganadera, las salas de control de calidad y los cuartos de instalaciones, por lo que, no puede haber subsanación para estas edificaciones.

Tras analizar el contenido del informe se describen a continuación los cambios que se han realizado en el Plan, como consecuencia del mismo, así como la justificación de lo que se mantiene invariante.

En cuanto al artículo 35, se ha modificado su redacción quedando de la siguiente manera

"El uso agrícola, en aquellas parcelas en las que existe tal uso o haya existido, siempre que, en este último caso, la vegetación no se encuentre incluida en la Ley 4/2010, de 4 de junio, del Catálogo Canario de Especies Protegidas y/o en el Real Decreto 139/2011, de 4 de febrero, para el desarrollo del listado de especies silvestres en régimen de protección especial y del catálogo español de especies amenazadas, y no se trate de parcelas en clavadas en Hábitats de Interés Comunitario técnicamente constatadas, y, en los términos regulados en el capítulo relativo a los actos de ejecución.

En relación al artículo 39, se sigue manteniendo, por cuanto que, sólo se permite el uso deportivo con instalaciones fácilmente desmontables y temporales de escasa entidad y cuando sea compatible con los valores a proteger, por tanto, el suelo que se encuentre en explotación no se podrá desarrollar tales actividades deportivas y aquel que no esté en cultivo sólo podrá destinarse a usos deportivos de manera temporal y con instalaciones de poca entidad, por lo que, no compromete el destino agrícola que pueda tener el suelo. Asimismo, el uso recreativo también se

mantiene, ya que, lo que se permite son las actividades del artículo 37 de las Normas Urbanísticas de Ordenación Pormenorizada y que se concretan en las siguientes:

- Esparcimiento elemental: Comprende las actividades para cuyo ejercicio no se emplean animales, medios, accesorios o cualquier equipo complementario y se realizan individualmente o en pequeños grupos. Así pues, se incluyen, entre otras, contemplación de la naturaleza, senderismo, montanismo, baño, etc.
- Esparcimiento con equipo ligero: Comprende las actividades para cuyo ejercicio se emplean animales, medios, instrumentos, accesorios o cualquier equipo complementario, siempre de tipo ligero y no motorizado. Se incluyen entre otras (acampada, ciclo turismo, escalada, submarinismo, pesca deportiva desde tierra, surf, windsurf, navegación a vela, vuelo en parapente o en ala delta, vuelo de cometas, aeromodelismo, etc.).

En todo caso, se trata de actividades temporales que no se desarrollarán en los suelos cultivados y no impiden su puesta en explotación.

Respecto al punto 2.3.2 del informe, se trata efectivamente de un error material que ya ha sido corregido, sustituyendo el número 4 por el número 6.

En relación al punto 2.3.3 correspondiente a las conducciones enterradas en SRPAG y SRAR, se ha modificado la redacción del artículo permitiendo en tales categorías de suelo las conducciones apoyadas en el terreno utilizando materiales adecuados que no generen impacto sobre el paisaje.

Por lo que respecta al punto 2.5.2 vuelve a reiterarse lo manifestado en las consideraciones emitidas al informe de 1 de octubre de 2019 y que se reproducen a continuación:

La Directiva 92/43/CEE establece en su artículo 4.1 que *tomando como base los criterios que se enuncian en el Anexo III (etapa 1) y la información científica pertinente, cada Estado miembro propondrá una lista de lugares con indicación de los tipos de hábitats naturales de los enumerados en el Anexo I y de las especies autóctonas de las enumeradas en el Anexo II existentes en dichos lugares.*

Por su parte, el ANEXO III, relativo a los Criterios de selección de los lugares que pueden clasificarse como lugares de importancia comunitaria y designarse zonas especiales de conservación, establece en su ETAPA 1:

Evaluación a nivel nacional de la importancia relativa de los lugares para cada tipo de hábitat natural del Anexo I y cada especie del Anexo II (incluidos los tipos de hábitats naturales prioritarios y las especies prioritarias)

A. Criterios de evaluación del lugar para un tipo dado de hábitat natural del Anexo I

a) Grado de representatividad del tipo de hábitat natural en relación con el lugar.

b) Superficie del lugar abarcada por el tipo de hábitat natural en relación con la superficie total que abarque dicho tipo de hábitat natural por lo que se refiere al territorio nacional.

c) Grado de conservación de la estructura y de las funciones del tipo de hábitat natural de que se trate y posibilidad de restauración.

d) *Evaluación global del valor del lugar para la conservación del tipo de hábitat natural en cuestión.*

(...)

C. *Con arreglo a estos criterios, los Estados miembros clasificarán los lugares que propongan en la lista nacional como lugares que pueden clasificarse «de importancia comunitaria», según su valor relativo para la conservación de cada uno de los tipos de hábitat natural o de cada una de las especies que figuran en los respectivos Anexos I o II, que se refieren a los mismos.*

D. *Dicha lista incluirá los lugares en que existan los tipos de hábitats naturales prioritarios y especies prioritarias que hayan sido seleccionados por los Estados miembros con arreglo a los criterios enumerados en los puntos A y B.*

Los anteriores preceptos establecen, por tanto, que los Estados miembros proponen un listado de lugares que albergan hábitats y especies de los enumerados en los anexos I y II de la Directiva, seleccionados con arreglo a los criterios establecidos en el anexo III, y no que “los hábitats contemplados en el anexo I serán contemplados como Lugares de Importancia Comunitaria, por lo que estamos hablando de espacios de la RED Natura 2000”.

Por otro lado, la Directiva Hábitat ha sido transpuesta al ordenamiento jurídico español por medio de la Ley 42/2007, de 13 de diciembre, del Patrimonio Natural y de la Biodiversidad, que constituye el marco básico de Natura 2000 en España. Esta Ley establece la necesidad de tener en cuenta los hábitats de interés comunitario (prioritarios o no) existentes **fuera de la Red Natura**. Su artículo 46.3 determina que los órganos competentes, en el marco de los procedimientos previstos en la legislación de evaluación ambiental, deberán adoptar las medidas necesarias para evitar el deterioro, la contaminación y la fragmentación de los hábitats y las perturbaciones que afecten a las especies fuera de la Red Natura 2000, en la medida que estos fenómenos tengan un efecto significativo sobre el estado de conservación de dichos hábitats y especies.

Por todo lo anterior se ha considerado necesario establecer un régimen jurídico para el suelo rústico que alberga hábitats de interés comunitario, independientemente de que éste forme parte de espacios de la Red Natura 2000. Los hábitats de interés comunitario presentes en San Miguel de Abona se encuentran representados en el plano Ac_IA09_Habitats Naturales de Interés Comunitario. Este régimen jurídico es asimismo aplicable a áreas de interés florístico (representadas en el plano Ab_IA10 Áreas de interés florístico y faunístico), ya que éstas fueron definidas en base a, entre otros criterios, la presencia de hábitats de interés comunitario. No obstante, se ha modificado el régimen para el uso agrícola de manera de se permitirá éste siempre que técnicamente se constate que no existe, en el suelo de que se trate, hábitats de interés.

Respecto al punto 2.5.3, se ha modificado la redacción de los artículos 35 e), 36 e) y 37 e), en el sentido expuesto anteriormente. En cuanto al punto 2.5.5, se señala que se ha introducido en el artículo 47.3 b) un párrafo en el que se establece que las actuaciones de mantenimiento y conservación están exentas, según la Ley del Suelo de Canarias de título habilitante o autorización administrativa. Por lo que respecta a los muros de contención se mantienen las determinaciones establecidas en el plan, puesto que, su ejecución conlleva movimiento de tierra (excavación) que está prohibido en este Plan.

Por último, se señala respecto al punto 2.5.6 que el artículo 47 regula el suelo agrario que incluye el ganadero, por tanto le resulta de aplicación a la actividad ganadera, permitiéndose así los garajes para maquinaria, salas de control de calidad y cuarto de instalaciones.

Consejería de Transición Ecológica, Lucha contra el Cambio Climático y Planificación Territorial.

El 14 de mayo de 2020, el Servicio Técnico de Planeamiento Urbanístico Occidental emite informe al objeto de que se corrijan en el Plan General las siguientes observaciones:

“(…)

A) CAMBIOS RESPECTO AL DOCUMENTO SOMETIDO A INFORMACIÓN PÚBLICA

1. EN LA CLASIFICACIÓN Y CATEGORIZACIÓN DE SUELO

b) (...) La expresión “como no puede ser de otra manera” debe suprimirse (...)

Además, en el documento que salió a información pública, la ordenación pormenorizada se estableció también en suelo urbano no consolidado; y sin embargo, en el presente documento de PGO propone los SUNCO en todos los casos como suelos urbanos no a desarrollar mediante Plan Parcial. Tienen que añadirse los motivos por los que no se realiza.

c) (...) Sin embargo no existe ningún epígrafe 11.1 en la Memoria Justificativa debiendo corregirse el citado apartado. (...)

Recategorización de Suelo Urbano Consolidado

En determinados terrenos del suelo urbano de San Miguel-Tamaide, el presente documento de PGO propone la categoría de Suelo Urbano No Consolidado (SUNCO). Concretamente se trata de los siguientes:

(...) SUNCO 3, (...), SUNCO 5 (...) SUNCO 6 (...) Para adecuarse a la realidad descrita, el suelo urbano consolidado debe integrar esos terrenos (...)

d) (...) Se tiene que reconsiderarla clasificación del Centro de Salud de San Miguel con la vía de acceso, una franja de los terrenos que viene a la misma, y el jardín adyacente como suelo urbano consolidado, por cuanto reúnen las condiciones para serlo.

e) El presente documento de PGO propone la reclasificación de gran parte del SUNC-2 (San Miguel-Mirador) como suelo rústico, y la recategorización como suelo urbano consolidado de prácticamente el resto, además, parte de éste (7.942,72 de los cuales hay que expropiar 322.11m, por 37.667,52 € según Estudio Económico Financiero) se propone como Sistema General de espacio libre (calificado por las NNSS) junto con el Mirador de la Carretera General del Sur TF-28 (1.214,46 m²s), conformando el SG-72. Se deben añadir los motivos por los que el presente PGO realiza estos cambios. Se tiene que excluir del SG-72, la parte que hubiera de expropiarse.

f) (...) Se tienen que añadir los motivos por los que también se consideran en régimen transitorio, los sectores de suelo urbanizable ordenado de Llano de Camello (SUOR-2) y de Andoriñas (SUOR-4).

(...)

h) El suelo urbano consolidado SUC-5 que corresponde al Plan Parcial El Lomo y el suelo urbano consolidado SUC-6 del Plan Parcial Amarilla Golf, se reclasifican como suelo urbanizable ordenado, en régimen transitorio, y se les denomina SUOR-8 y SUOR-10 respectivamente. Se deben añadir los motivos por los que también se consideran en régimen transitorio.

i) En el SUOR-10 se ha delimitado el Sistema General SG-164, en la Depuradora de C. Magarza en Amarilla Golf, dentro del ámbito de ordenación del Plan de Modernización Mejora e Incremento de la Competitividad de la zona turística de San Miguel, actualmente en revisión. Incorrectamente se superpone la ordenación de ambos planes.

j) En el apartado 2.1 (...) de la Memoria Justificativa bajo el epígrafe CONTENIDO A TENER EN CUENTA EN EL CERTIFICADO A EMITIR POR LA SECRETARÍA DEL AYUNTAMIENTO (...) se incluye:

(...) “Para todos ellos se ha establecido, en la ficha correspondiente, las determinaciones que deben seguirse”. Sin embargo, en el presente PGO no constan tales fichas (...).

2. EN LOS USOS GLOBALES, ASÍ COMO EN LOS SISTEMAS GENERALES Y OTROS ELEMENTOS ESTRUCTURANTES

a) Los usos globales que asigna el presente PGO en la Normativa de la Ordenación Estructural, no se corresponden con los de la Memoria Justificativa y los del plano de ESTRUCTURA GENERAL DEL TERRITORIO Y USOS GLOBALES. Los Usos globales deben ser los mismos en todo el documento.

(...)

c) (...) En el citado plano no se representa el Sistema General viario como tal, sino que se asigna el **Uso Global de Infraestructura** a algunas vías (dentro del que denomina Sistema de Infraestructuras y servicios), sin calificarla de Sistema General, ni distinguir al menos las de carácter supramunicipal de otras infraestructuras de ámbito municipal.

d) (...) de los sistemas generales y equipamientos estructurantes solamente se representa el recinto y unas siglas-nº (SG-n y EE-n) sobre el uso global del ámbito territorial en el que se encuentren (Residencial, Turístico, Industrial,...) (...)

Se entiende que en el plano de ESTRUCTURA GENERAL DEL TERRITORIO Y USOS GLOBALES, relativo a la ordenación estructural del plan, se han querido representar tanto los usos genéricos característicos de las diferentes áreas de suelo urbano y sectores de suelo urbanizable y los usos genéricos atribuibles a cada categoría de suelo rústico, como los sistemas generales y otros elementos estructurantes. Sin embargo:

No se distinguen los Sistemas generales de espacios libres y zonas verdes del resto de los sistemas generales, ni estos entre ellos; lo mismo sucede entre los equipamientos estructurantes.

1. Para verificar que, dentro de los sistemas generales y otros elementos estructurantes se han incluido los exigidos con carácter de mínimos por el artículo 136 A d) de la Ley 4/17 LSENPC, se deben definir, distinguiéndose entre sí, al menos:

- El Sistema general de espacios libres y zonas verdes (exclusivamente en suelo urbano y en suelo urbanizable)

- Los sistemas de Infraestructuras o equipamientos de carácter supramunicipal (...)
- Los Sistemas generales de otras infraestructuras o equipamientos de ámbito municipal que, por sus funciones, dimensiones o posición estratégica, deban formar parte de los elementos fundamentales de la organización municipal.

2. Elementos tales como el Punto limpio 9 del Plan Territorial Especial de Residuos (PTEOR), las Torres de Comunicaciones, el punto de abastecimiento y el parque de bomberos de la Comarca del Sur, deben incluirse en los anteriores sistemas.

Respecto al Parque de bomberos de la Comarca del Sur (la parcela donde se ubica no ha sido calificada, se superpone un símbolo: el cuadrado) al tratarse de un elemento estructurante de carácter supramunicipal, los terrenos y construcciones destinados al mismo deben calificarse como tal, según corresponda (...).

3. En el apartado 10.1 ADAPTACIÓN AL PLAN INSULAR DE ORDENACIÓN DE TENERIFE Y DEMÁS INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN TERRITORIAL de la Memoria Justificativa (...), se incluye:

En su artículo 68 se establece que los planes generales deberán establecer reservas de suelo para sistemas generales de carácter municipal o sistemas locales destinados (...).

Dicha reserva de suelo debe establecerse en el PGO, tanto en m²s, como su ubicación concreta, y se recuerda que al tratarse de un plan general de ordenación supletorio, será la que disponga la Consejería de Transición Ecológica el efecto, por lo que, además se debe suprimir el último párrafo transcrito.

El presente PGO ha asignado el Uso Global de Infraestructura a tres estaciones de servicio existentes. De acuerdo con el artículo 62.5 de la Ley 4/2017: (...)

4. Las áreas y las estaciones de servicio existentes, al tratarse de instalaciones necesarias para la prestación de servicios de interés general o de interés social a las que hace referencia el Art.62.5, deben estar comprendidas dentro de usos servicios (...)

Por lo tanto EN EL SENTIDO EXPUESTO, se debe corregir el plano o elaborarse el correspondiente a los Sistemas generales al que se refiere al art. 62.1c) del RPC, ya que, el presente plano responde más al que hace referencia su apartado b), al de los usos globales a los que se destina el territorio según su clasificación, categoría o subcategoría.

B) OTRAS OBSERVACIONES

1. El plano de CLASIFICACIÓN Y CATEGORIZACIÓN DEL SUELO, debe **indicar la superficie** asignada a cada una de las clases y categorías del mismo (...)

2. (...) Sin embargo el SUNCO-6 debe integrarse en el suelo urbano consolidado, por lo que no tendría que adscribir ese 30% de la edificabilidad a la construcción de viviendas protegidas

3. El presente PGO, que mantiene la propuesta de **Sistemas generales de espacios libres en suelo rústico**, debe reconsiderarla (Art. 136 Ad) 2) L4/17: (...).

4. El presente PGO categoriza una serie de ámbitos territoriales como **Suelo rústico de protección de infraestructura (SPRI)** (...) Entre otras instalaciones construidas en suelo rústico, el presente PGO adscribe a esta clase de suelo una, actualmente dedicada a uso industrial-como es la

elaboración de materiales de construcción (bloque, viguetas, hormigones, etc.), en la TF-65 (Carretera a Los Abrigos) y le asigna como Uso Global el de Infraestructura (aunque evidentemente no es el que en realidad tiene)

(...)

Es decir, la L4/2017 establece la categoría de SRPI, para los sistemas generales, así como para las dotaciones y los equipamientos que se precisó en suelo rústico, en la que no admite los usos industriales (...)

Además la L4/2017 considera los usos industriales, usos excepcionales que se declaren de interés público o social por el procedimiento establecido en su artículo 79 (...)

Por otro lado, dicha instalación no consta entre las admitidas por el Cabildo Insular en suelo rústico (y no cuenta con calificación territorial) luego es incompatible tanto con la categoría la que se adscribe como el uso global que se le asigna, por lo que el PGO deberá suprimir propuesta alguna sobre dicha instalación, quedando fuera de ordenación.

5. Se observa que el presente PGO no incluye fichas para los sectores y ámbitos que el presente PGO considera en régimen transitorio o en ejecución (...) cuando el documento del PGO que salió a información pública sí la establecía.

No obstante, se remite su valoración a informe jurídico complementario, y a la aportación de datos concretos de la gestión de cada uno de los suelos urbanizables.

A continuación se describen las correcciones que se han llevado a cabo en el documento, así como, las justificaciones oportunas en función de los apartados en los que se divide el informe.

Apartado A) 1: CLASIFICACIÓN Y CATEGORIZACIÓN DE SUELO

b) Se ha suprimido, la expresión “como no puede ser de otra manera”. No obstante se advierte de que tal expresión iba referida al SUNCO NO ORDENADO.

La justificación de por qué no se han ordenado las nuevas unidades de actuación, reside en que las unidades ordenadas en el Plan inicialmente aprobado no son las mismas que las actuales y en ese ínterin se produjo la entrada en vigor la Ley 4/2017 que establece la preferencia de no ordenarlas. No obstante, se procede a ordenar los suelos no consolidados SUNCO-4 y SUNCO-5, ya que, si bien no cumplen con todos los requisitos para ser consideradas de escasa entidad sí en referente a la superficie, ya que en ambos casos es inferior a 5.000 m²s.

c) Se elimina el apartado referente al epígrafe 11.1 de la Memoria Justificativa. En relación a los suelos integrados en los SUNCO-3, (ahora denominado SUNCO-2), SUNCO-5 (ahora denominado SUNCO-4 y SUNCO-6, (ahora denominado SUNCO-5), se mantienen puesto que no se dan los requisitos legales para ser clasificados como Urbanos Consolidados. Sin embargo, sí se modifica el uso del actual SUNCO-2 pasando de Terciario a Residencial.

d) Se clasifica como Suelo Urbano Consolidado el suelo que alberga el Centro de Salud, en los términos expuestos en el informe.

e) Se redelimita el ámbito del parque urbano, de forma, que no se excluyen los terrenos a expropiar.

f) y h) En cuanto al régimen transitorio de los sectores SUOR-2, SUOR-4, SUOR-8 y SUOR-10, se indica que se en virtud del certificado emitido por el Ayuntamiento de San Miguel de Abona, se clasifica como Suelo Urbano Consolidado lo suelos incluidos en los sectores de suelo urbanizable ordenado 2, 7 y 10. En relación a los restantes se señala que se ha justificado en la presente Memoria que todos estos sectores se consideran de régimen transitorio por no haber sido recibida la urbanización.

i) La depuradora de Amarilla Golf, se recoge como Sistema General (SG-164), porque existe, proviene del Plan Hidrológico Insular y supone un elemento estructurante que debe quedar reflejado al ser parte de la ordenación estructural.

j) A pesar de que lo manifestado en el informe es competencia de otra administración pública se señala que se mantiene, por cuanto que, el párrafo se refiere a todos los sectores que deben llevar determinaciones derivadas del informe de aviación civil y no solo al SUNCO-8, ahora SUNCO-7 y SUNCO-9, ahora SUNCO-8.

Apartado A) 2: USOS GLOBALES, ASÍ COMO SISTEMAS GENERALES Y OTROS ELEMENTOS ESTRUCTURANTES

a) Respecto a los usos, se indica que son los mismos en todo el documento, si bien, al usar diferentes términos pudo prestarse a confusión. Por tanto para evitar esta situación se ha eliminado de los planos, normativa y memoria el concepto de sistemas señalándose el de uso global, característico o principal según se apliquen a zonas, áreas o ámbitos de suelo urbano, sectores de suelo urbanizable o parcelas)

c) d) y punto 1. Se ha modificado el plano de Estructura General del Territorio y Usos Globales, denominándose ahora Sistemas Generales y Dotaciones Locales, en el que se representan los Sistemas Generales, Dotaciones Locales y equipamientos estructurantes diferenciando el uso de que se trate

2. *El Punto limpio 9 del Plan Territorial Especial de Residuos (PTEOR), las Torres de Comunicaciones, el punto de abastecimiento y el parque de bomberos de la Comarca del Sur, se incluyen como Sistemas Generales pero no determinación de este Plan sino por provenir de Planes Territoriales definitivamente aprobados. En cuanto a la delimitación del parque de bomberos, a pesar de que el Plan Territorial que lo establece lo grafía con un punto, se ha delimitado como tal lo actualmente existente.*

3. El Plan Territorial Especial de Ordenación de Residuos (PTEOR), no ha sido adaptado a la Ley 4/2017. En este sentido, el artículo 68 es una ND que en virtud del mismo texto legal ha quedado derogado, puesto que, los planes territoriales no pueden establecer sino NAD. Por tanto se mantiene el Plan en los mismos términos.

4. Se alude en el informe al artículo 62.5 de la Ley 4/2017 que regula los usos de interés público y social en suelo rústico, por tanto no sería de aplicación a las estaciones de servicio ubicadas en suelos urbanos, lo que exigiría la incoherencia de asignarle a una misma actividad dos usos diferentes. Además, el artículo 59 de la LEY 4/2017, en su apartado 4, asigna el uso de infraestructura a las actividades, construcciones e instalaciones de carácter temporal o permanente que resulten necesarias para la ejecución y mantenimiento de obras y la prestación de servicios, relacionados, entre otros, con el transporte de vehículos.

Apartado B)

1. Se modifica el plano de Clasificación y Categorización de Suelo recogiendo las superficies asignada a cada clase y categoría de suelo.

2. Respecto a la edificabilidad destinada a vivienda de protección, se indica que el artículo 137B d) de la LSENPC exige la adscripción del 30% de la edificabilidad residencial al conjunto del suelo urbano no consolidado no de manera individual, cumpliendo el presente Plan General con este requisito.

3. Se ha eliminado el sistema general de espacio libre en suelo rústico

4. Se modifica la categorización se suelo, de forma que de SR de Protección de Infraestructuras se pasa a SR de Protección Agraria. No obstante, se indica que el categorizarlo como Suelo Rústico de Protección de Infraestructuras también dejaba fuera de ordenación la instalación existente.

5. El Plan General Supletorio remite, en los suelos ordenados, a la ordenación del Plan Parcial correspondiente, razón por la cual, no se puso ficha, salvo en el caso del Sector de La Estrella para el que se establecen determinaciones de carácter ambiental derivadas de la existencia de tabaibas en su ámbito.

El 26 de junio de 2020, el Servicio Jurídico Administrativo de Planeamiento Urbanístico Occidental emite informe cuya conclusión se reproduce a continuación:

CONCLUSIÓN

El conjunto de modificaciones puestas de manifiesto en el presente informe, producidas entre el plan aprobado inicialmente y el propuesto para aprobación definitiva, y sin perjuicio de un mayor abundamiento, no pueden considerarse como cambios puntuales o accesorios que puedan considerarse como mínimo o intrascendentes. Por el contrario, suponen un conjunto de alteraciones en varios de los elementos que conforman la ordenación estructural que, si bien no produce un plan absolutamente distinto del aprobado inicialmente, sí puede justificar el cuestionamiento de que el esquema de planeamiento sea el mismo; ello además, auspiciado por la nueva metodología a la hora de abordar la ordenación pormenorizada, que se aleja del método de sistematización utilizado anteriormente. En definitiva, se considera que las alteraciones producidas sí podrían convertir en inane la primera información pública, el existir evidentes indicios de separación entre el que fue objeto de examen y análisis por la ciudadanía en 2017 y el propuesto para su aprobación definitiva. Todo lo cual aconseja, en aplicación de los preceptos normativos mencionados en el encabezamiento de las consideraciones jurídicas del presente, la celebración de un nuevo trámite de información pública.

Además de la anterior conclusión se reproducen del informe jurídico, otras determinaciones que requieren ser tenidas en cuenta en el Plan, y que se concretan en las siguientes:

III.2.1.2 El suelo urbanizable

(...)

C) Suelo urbanizable derivado de un proceso de planeamiento o gestión vigente

(...) SUOR-7 (...) Pero en el documento para aprobación definitiva se propone como suelo urbanizable de régimen transitorio dado que, según el epígrafe 2.2 de la memoria justificativa de ordenación “al no haberse (...) culminado el cumplimiento de los deberes urbanísticos. No obstante, en este punto existe una contradicción con respecto a lo afirmado en el epígrafe 2.4.3 de la memoria informativa, que firma respecto del sector T4 de la revisión de las NNSS “La urbanización fue recibida por la Sociedad Municipal de Urbanización y Vivienda de San Miguel de Abona según consta en certificado emitido por el Ayuntamiento”

III.3.3 Remisión a valoración jurídica. En el informe emitido por el Servicio Técnico de Planeamiento Urbanístico Occidental se remite a valoración jurídica lo siguiente:

Se observa que el presente PGO no incluye fichas para los sectores y ámbitos que el presente PGO considera en régimen transitorio o en ejecución (...) cuando el documento del PGO que salió a información pública sí la establecía.

(...) consta en la memoria informativa del plan presentado para aprobación definitiva un epígrafe 2.4.3 denominado Instrumentos de desarrollo e instrumentos complementarios en donde se manifiesta describir el grado de tramitación, de gestión y ejecución (...) la primera observación que debe realizarse es que, sin perjuicio de su constancia en la memoria informativa, su contenido debe estar basado en una certificación municipal que, bien incorporada al plan, bien al expediente autonómico, sirva como base para analizarla consideración de cada uno de los sectores, ámbitos y/o unidades como transitorios o no (...)” En cuanto al punto III.2.1.2, referente al SUOR-7 se reitera que se clasifica como suelo urbano consolidado .

Respecto al punto III.3.3, tal como ya se indicó anteriormente, el ayuntamiento emitió el 17 de diciembre de 2020, informe en el que se detallan los datos de tramitación y de gestión de cada uno de los suelos urbanizables que se incorpora al presente documento...

Aviación Civil

El 26 de octubre de 2020, la Dirección General de Aviación Civil del Ministerio de Fomento, emite nuevo informe, en el que, entre otros, se reitera lo informado en ocasiones anteriores y que se concreta en los siguientes extremos:

“(...) Una vez analizada la documentación recibida, se ha comprobado por parte de los servicios técnicos de esta Dirección General que, si bien han sido realizadas una serie de subsanaciones e incorporaciones en el Plan General de Ordenación Supletorio, todavía existen cuestiones que no han sido resueltas, así como que la Certificación emitida por la Secretaria Accidental del Ayuntamiento de San Miguel de Abona no recoge correctamente las acreditaciones solicitadas en el informe de 20 de septiembre de 2019.

(...) No obstante lo anterior, a efectos de colaborar en la subsanación de las deficiencias detectadas, adjunto al presente escrito, se remite como Anexo una Nota Técnica en la que se recogen las modificaciones e incorporaciones que deben realizarse en el Plan General de Ordenación Supletorio de San Miguel de Abona, a efectos de que quede acreditada la prevalencia de la normativa estatal en materia aeroportuaria, y en particular las disposiciones del Plan Director del Aeropuerto de Tenerife Sur. (...)



1.- En relación con el plano RJ-3a AFECCIONES SECTORIALES AERONÁUTICAS

Si bien el Plan General de Ordenación Supletorio de San Miguel de Abona, en el plano de Régimen Jurídico RJ-3a denominado AFECCIONES SECTORIALES AERONÁUTICAS, recoge correctamente las huellas de ruido incluidas en el Plan Director del Aeropuerto de Tenerife Sur, también incluye unas servidumbres aeronáuticas que no se corresponden con las servidumbres aeronáuticas del Aeropuerto de Tenerife Sur relativas al Real Decreto 2061/2004, de 11 de octubre (BOE nº 252, de 19 de octubre). Por tanto, el referido plano deberá modificarse para recoger, además de las mencionadas huellas de ruido, las servidumbres aeronáuticas del Aeropuerto de Tenerife Sur conforme a los planos que se adjuntaron como Anexo I al informe evacuado con fecha de 20 de septiembre de 2019.

2.- En relación con las disposiciones en materia de afecciones acústicas incluidas en el planeamiento.

Si bien se observan parcialmente incluidas en el artículo 24 de la NORMATIVA DE ORDENACIÓN ESTRUCTURAL del Plan General de Ordenación Supletorio de San Miguel de Abona, las disposiciones a incluir con carácter general según se indicó en el informe desfavorable evacuado por esta Dirección General de fecha de 20 de septiembre de 2019, se observa que falta por recoger una de ellas, la cual deberá incluirse, en particular la siguiente:

En la parte de los ámbitos clasificados como Suelo Urbanizable No Ordenado SUNOR afectado por la huella sonora, se prohíben los usos residenciales y los dotacionales educativos o sanitarios.

3.- En relación con las acreditaciones solicitadas en el informe evacuado con fecha de 20 de septiembre de 2019 y el documento recibido denominado Certificación de Informe emitido por el Arquitecto Técnico Municipal, expte 4525/2019, relativo al evacuado por la Dirección General de Aviación Civil del Ministerio de Fomento con fecha de 20 de septiembre de 2019, sobre el Plan General de Ordenación Supletorio de San Miguel de Abona.(...) Tras analizar el certificado presentado por el Ayuntamiento de San Miguel de Abona, esta Dirección General hace las siguientes indicaciones:

3.1.- En relación con el Suelo Urbano

Tal como se indicaba en el informe de 20 de septiembre de 2019, en los ámbitos de suelo urbano en los que el propio terreno, o las construcciones o instalaciones permitidas, vulneren las servidumbres aeronáuticas del aeropuerto de Tenerife Sur, puede considerarse que el Plan General de Ordenación Supletorio de San Miguel de Abona, en tramitación no aumenta las alturas de dichas construcciones o instalaciones en relación con el planeamiento vigente, únicamente en aquellos terrenos que ya estaban clasificados como suelo urbano en el planeamiento municipal vigente, y en aquellos que hayan sido desarrollados en ejecución de planeamiento de desarrollo, si en ambos casos se acredita que el PGO no aumenta la altura máxima de las construcciones o instalaciones permitidas (incluidos todos sus elementos como antenas, pararrayos, chimeneas, equipos de aire acondicionado, cajas de ascensores, carteles, remates decorativos, etc.), respecto al planeamiento vigente correspondiente en cada caso.

Por lo tanto, en los terrenos que, según la Certificación aportada, se clasifican como Suelo Urbano recogiendo la realidad urbanizada y edificada existente en cumplimiento con la exigencia del artículo 46.5 de la Ley 4/2017, de 13 de julio del Suelo de Canarias, que no son Suelo Urbano en el

planeamiento vigente, o que no han sido desarrollados en ejecución de planeamiento de desarrollo, no se puede considerar acreditado que el Plan General de Ordenación Supletorio de San Miguel de Abona, en tramitación no aumenta las alturas de dichas construcciones o instalaciones respecto al planeamiento vigente. Es este caso, entre otros, de los suelos grafiados como Ampliación del Suelo Urbano en el plano E1 denominado ALTERACIONES DEL PLANEAMIENTO VIGENTE.

No obstante, (...) cuando no puedan presentarse las acreditaciones señaladas, podrán ser autorizadas las construcciones, edificaciones o instalaciones cuando aún superándose los límites establecidos por las servidumbres aeronáuticas, quede acreditado, a juicio de la Agencia Estatal de Seguridad (AESA), que no se compromete la seguridad ni queda afectada de modo significativo la regularidad de las operaciones de las aeronaves, de acuerdo con las excepciones contempladas en el Decreto 584/72, en su actual redacción.

Independientemente de lo anterior, y dado que la Certificación remitida por el ayuntamiento no señala expresamente lo solicitado en el informe de fecha 20 de setiembre de 2019, para considerar acreditado que el Plan General de Ordenación Supletorio de San Miguel de Abona, en tramitación no aumenta las alturas de dichas construcciones o instalaciones respecto al planeamiento vigente en los terrenos clasificados como Suelo Urbano que mantienen su clasificación respecto al planeamiento vigente, y en aquellos que hayan sido desarrollados en ejecución de planeamiento de desarrollo, se deberá presentar ante esta Dirección General la documentación adicional detallada en el apartado 4 Documentación adicional a presentar de la presente Nota Técnica.

3.2.- En relación con el Suelo Rústico de Asentamiento Rural SRAR OROTEANDA BAJA

Tal como se indicaba en el informe de 20 de septiembre de 2019, en los ámbitos de suelo Rústico de Asentamiento Rural en los que el propio terreno, o las construcciones o instalaciones permitidas, vulneren las servidumbres aeronáuticas del aeropuerto de Tenerife Sur, puede considerarse que el Plan General de Ordenación Supletorio de San Miguel de Abona, en tramitación no aumenta las alturas de dichas construcciones o instalaciones en relación con el planeamiento vigente, únicamente en aquellos terrenos que ya estaban clasificados como suelo rústico de asentamiento rural en el planeamiento municipal vigente, si se acredita que el PGO no aumenta la altura máxima de las construcciones o instalaciones permitidas (incluidos todos sus elementos como antenas, pararrayos, chimeneas, equipos de aire acondicionado, cajas de ascensores, carteles, remates decorativos, etc.), respecto al vigente planeamiento municipal.

Por lo tanto, en los terrenos grafiados como Ampliación de Asentamiento Rural en el plano E1 denominado ALTERACIONES DEL PLANEAMIENTO VIGENTE, que no son Suelo Rústico de Asentamiento Rural en el vigente planeamiento municipal no se puede considerar acreditado que el Plan General de Ordenación Supletorio de San Miguel de Abona, en tramitación no aumenta las alturas de dichas construcciones o instalaciones respecto al planeamiento vigente.

No obstante, (...) cuando no puedan presentarse las acreditaciones señaladas, podrán ser autorizadas las construcciones, edificaciones o instalaciones cuando, aún superándose los límites establecidos por las servidumbres aeronáuticas, quede acreditado, a juicio de la Agencia Estatal de Seguridad (AESA), que no se compromete la seguridad ni queda afectada de modo significativo la regularidad de las operaciones de las aeronaves, de acuerdo con las excepciones contempladas en el Decreto 584/72, en su actual redacción.

Independientemente de lo anterior, y dado que la Certificación remitida por el ayuntamiento no señala expresamente lo solicitado en el informe de fecha 20 de setiembre de 2019, para considerar acreditado que el Plan General de Ordenación Supletorio de San Miguel de Abona, en tramitación no aumenta las alturas de dichas construcciones o instalaciones respecto al planeamiento vigente en los terrenos clasificados como Suelo Rústico de Asentamiento Rural que mantienen su clasificación respecto al planeamiento vigente, se deberá presentar ante esta Dirección General la documentación adicional detallada en el apartado 4 Documentación adicional a presentar de la presente Nota Técnica.

3.3.- En relación con el Suelo Urbano No Consolidado Ordenado y el Suelo Urbanizable Ordenado

Se recuerda tal y como se indicó en el informe de 20 de septiembre de 2019, que respecto a los ámbitos de Suelo Urbano y de Suelo Urbanizable ordenados que hayan sido desarrollados en ejecución de planeamiento de desarrollo, además de aportarse una relación de los mismos, debía indicarse para cada uno de ellos su fecha de aprobación definitiva, así como la de sus modificaciones o revisiones. Además, se debía acreditar para todos ellos que el PGO no aumenta la altura máxima de las construcciones o instalaciones permitidas (incluidos todos sus elementos, respecto al planeamiento de desarrollo indicando las condiciones de las mismas.

Se ha observado que, si bien, la certificación remitida indica, en relación con algunos suelos urbanos no consolidado, en particular en relación con el Suelo Urbano No Consolidado Ordenado SUNCO-8 y SUNCO-9, que para todos ellos se ha establecido, en la ficha correspondiente, las determinaciones que deben seguirse, el documento recibido del Plan General de Ordenación Supletorio de San Miguel de Abona, no incluye dichas fichas, ni adjunta ninguno de los documentos urbanísticos completos de los planeamientos mencionados en el apartado C) SUELO URBANO NO CONSOLIDADO ORDENADO Y SUELO URBANIZABLE ORDENADO, ni tampoco de otros suelos urbanos no consolidados mencionados en el informe evacuado por esta Dirección General con fecha de 20 de septiembre de 2019, ni aporta las fechas de aprobación definitiva del planeamiento que los ordena, por lo que se desconocen las condiciones de su ordenación.

Así mismo, en la certificación no queda claro a qué instrumento de planeamiento en concreto se remite la ordenación pormenorizada de cada uno de los ámbitos mencionados en la misma. Como es el caso, por ejemplo, del Suelo Urbanizable Ordenado SUOR-5, cuyo ámbito no está incluido en la Adaptación de Plan Parcial Centro de Interés Turístico Nacional El Guincho” citada en la Certificación remitida.

Por tanto (...) para considerar acreditado que el Plan General de Ordenación Supletorio de San Miguel de Abona, en tramitación no aumenta las alturas de las construcciones o instalaciones permitidas (incluidos todos sus elementos como antenas, pararrayos, chimeneas, equipos de aire acondicionado, cajas de ascensores, carteles, remates decorativos, etc.), respecto al planeamiento de desarrollo correspondiente, se deberá presentar ante esta Dirección General la documentación adicional detallada en el apartado 4 Documentación adicional a presentar de la presente Nota Técnica.

(...) Adicionalmente, y dado que, según la Certificación remitida la Modificación Puntual del Plan Parcial Llano del Camello fue aprobada definitivamente en 2005 (BOC núm. 33 de 16 de febrero de 2006) sin que esta Dirección General emitiera el informe preceptivo (...) se deberá facilitar la altura máxima de todas y cada una de las áreas de movimiento de la edificación previstas en el

sector SUOR-2, conforme a lo indicado en el punto C del apartado 4 Documentación adicional a presentar de la presente Nota Técnica.

4.- Documentación adicional a presentar

A efectos de poder considerar que el Plan General de Ordenación Supletorio de San Miguel de Abona, en tramitación no aumenta las alturas de las construcciones o instalaciones permitidas (incluidos todos sus elementos como antenas, pararrayos, chimeneas, equipos de aire acondicionado, cajas de ascensores, carteles, remates decorativos, etc.), respecto al planeamiento vigente en los suelos clasificados como urbano consolidado, suelo urbano no consolidado ordenado, suelo rústico de Asentamiento Rural y suelo urbanizable ordenado en los que el propio terreno, o las construcciones o instalaciones permitidas incluidos todos sus elementos, vulneren las Servidumbres Aeronáuticas del Aeropuerto Tenerife Sur, el Ayuntamiento de San Miguel de Abona deberá presentar ante esta Dirección General la siguiente documentación adicional, previamente a la emisión del informe solicitado:

A. Plano denominado Suelo Urbano, Urbanizable y de Asentamiento Rural afectado por servidumbres aeronáuticas en el que se represente, sobre el plano de Clasificación de Suelo de la propuesta del Plan General de Ordenación Supletorio de San Miguel de Abona, la siguiente información claramente diferenciada (mediante superposición):

1. Delimitación expresa de los terrenos clasificados como Suelo Urbano y Suelo Rústico de Asentamiento Rural que mantienen su clasificación y categoría con respecto al planeamiento urbanístico municipal vigente, en los que el PGOS en tramitación no aumenta respecto al planeamiento vigente ni la altura máxima de las construcciones e instalaciones permitidas (incluidos todos sus elementos como antenas, pararrayos, chimeneas, equipos de aire acondicionado, cajas de ascensores, carteles, remates decorativos, etc.). Estos terrenos deberán identificarse en la leyenda de plano como Suelo Urbano o Suelo Rústico de Asentamiento Rural vigente. No se aumenta la altura máxima permitida con respecto al planeamiento vigente.

2. Delimitación expresa de los terrenos clasificados como Suelo Urbano y Urbanizable con planeamiento de desarrollo aprobado definitivamente para los que el PGOS en tramitación mantiene, con respecto al referido planeamiento urbanístico las alturas de las construcciones e instalaciones permitidas (incluidos todos sus elementos como antenas, pararrayos, chimeneas, equipos de aire acondicionado, cajas de ascensores, carteles, remates decorativos, etc.). Estos terrenos deberán identificarse en la leyenda de plano como Suelo Urbano o Suelo Urbanizable con planeamiento de desarrollo aprobado definitivamente. Mantiene parámetros del planeamiento vigente.

3. Delimitación expresa de los terrenos clasificados como Suelo Urbano, Suelo Rústico de Asentamiento Rural o suelo Urbanizable, para lo que la propuesta de PGOS en tramitación propone reclasificar y/o aumentar la altura máxima de las construcciones e instalaciones permitidas con respecto al planeamiento urbanístico vigente. Estos ámbitos deberán identificarse en la leyenda de plano como Suelo Urbano, Suelo Rústico de Asentamiento Rural o Suelo Urbanizable. Modificado respecto al planeamiento vigente.

4. Para todos y cada uno de los ámbitos identificados conforme a los 3 puntos anteriores, se deberá incluir la altura máxima de las construcciones e instalaciones permitidas, tanto en el PGOS en tramitación como en el planeamiento vigente, y tanto en número de plantas como en metros. Se

requiere, para facilitar la interpretación del documento, que la mencionada altura sea incluida a modo de etiqueta de texto, dentro del perímetro de cada ámbito representado, dejando expresamente indicado en una leyenda la altura indicada en metros se corresponde con la altura total de las construcciones (incluidos todos sus elementos como antenas, pararrayos, chimeneas, equipos de aire acondicionado, cajas de ascensores, carteles, remates decorativos, etc.).

B. Certificado acreditativo o documento oficial suscrito por el/la Secretaria General del Ayuntamiento de San Miguel de Abona, en el que textualmente se acredite lo siguiente, en relación con los terrenos identificados en el plano Suelo Urbano, Suelo Urbanizable y de Asentamiento Rural afectado por servidumbres aeronáuticas anteriormente mencionado:

- En relación con los terrenos clasificados como clasificados como Suelo Urbano y Suelo Rústico de Asentamiento Rural que hayan sido identificados como Suelo Urbano y Suelo Rústico de Asentamiento Rural vigente. No se aumenta la altura máxima permitida con respecto al planeamiento vigente, en dicho plano deberá indicarse expresamente:
 1. Mantienen su clasificación respecto al planeamiento municipal
 2. El Plan General de Ordenación Supletorio de San Miguel de Abona, en tramitación no aumenta la altura máxima de las construcciones o instalaciones permitidas (incluidos todos sus elementos como antenas, pararrayos, chimeneas, equipos de aire acondicionado, cajas de ascensores, carteles, remates decorativos, etc.), respecto al vigente planeamiento municipal.
- En relación con los terrenos clasificados como Suelo Urbano y Suelo Urbanizable identificados como Suelo Urbano o Suelo Urbanizable con planeamiento de desarrollo aprobado definitivamente. Mantiene parámetros del planeamiento vigente, en dicho plano deberá indicarse expresamente:
 1. El planeamiento urbanístico que ordenó pormenorizadamente este ámbito fue aprobado definitivamente con fecha ++ y las modificaciones o revisiones de dicho planeamiento fueron aprobadas definitivamente con fecha de ++.
 2. El Plan General de Ordenación Supletorio de San Miguel de Abona, en tramitación no aumenta la altura máxima de las construcciones o instalaciones permitidas (incluidos todos sus elementos como antenas, pararrayos, chimeneas, equipos de aire acondicionado, cajas de ascensores, carteles, remates decorativos, etc.), respecto al referido planeamiento urbanístico aprobado.

C. Adicionalmente, para el caso del Suelo Urbanizable Ordenado SUOR-2, se deberán remitir los documentos urbanísticos completos de los parámetros mencionados en la Certificación, en relación con dicho ámbito, en particular el Plan Parcial Llano del Camello y la Modificación Puntual del Plan Parcial Llano del Camello, así como un plano en el que se representen claramente todas las áreas de edificación establecidas en el ámbito, y la altura máxima permitida para cada una de ellas, tanto en número de plantas como en metros, de acuerdo a lo establecido en el planeamiento respecto al que se pretenda acreditar que no se aumenta la altura en este PGOS

Analizado el informe, se señala:

El plano RJ-3a AFECCIONES SECTORIALES AERONÁUTICAS, ha sido completado en los términos solicitados en el informe

Se ha incluido en el artículo 24 de la Normativa de Ordenación Estructural lo siguiente:

“En la parte de los ámbitos clasificados como Suelo Urbanizable No Ordenado SUNOR afectado por la huella sonora, se prohíben los usos residenciales y los dotacionales educativos o sanitarios.”

Respecto al suelo urbano se señala que las ampliaciones que se reflejan en el plano E1 denominado ALTERACIONES DE PLANEAMIENTO VIGENTE, obedecen a los siguientes supuestos, que distinguiremos en función de los núcleos:

- El Frontón

Las ampliaciones de suelo urbano se realizan únicamente para recoger edificaciones existentes, por lo que, difícilmente se compromete la seguridad aérea.

- San Miguel-Tamaide

En este núcleo, la casuística se amplía, puesto que, las ampliaciones de suelo urbano se realizan por las siguientes razones:

- Recoger edificaciones existentes
- Recoger vías y espacios libres existentes y previstos desde las Normas Subsidiarias, por tanto suelos inedificables.
- Delimitar las Unidades de Actuación SUNCO-2, SUNCO-3, SUNCO-4 y SUNCO-5. De estos suelos tanto el SUNCO-2 como el SUNCO-4 estaban incluidos por las Normas Subsidiarias en un ASU, lo que suponía operaciones de distribución de beneficios y cargas y cesiones al Plan. Respecto al SUNCO-3 y SUNCO-5 la altura que se les asigna es la misma que la prevista en el planeamiento vigente para el núcleo de San Miguel, lo que supone que no pueden afectar a la seguridad aérea puesto que colindan con edificaciones existentes o con solares vacantes edificables desde las Normas Subsidiarias. Además, la altitud a la que se encuentran los SUNCO 3 y 5 es inferior a áreas edificadas conforme al planeamiento vigente o áreas edificables por éste, y que, en algunos casos alcanzan las tres plantas de altura concretamente las lindantes con la TF-28.
- Corregir errores de traslación del planeamiento vigente a la realidad, derivados de la ejecución de vías trazadas por el planeamiento vigente sin respetar el trazado original lo que supuso un desfase. Lógicamente, este desfase en la ejecución de la vía conllevó a su vez desfases en las edificaciones al otorgarles licencia de acuerdo a los parámetros de aplicación en las Normas Subsidiarias (fondo 20 metros respecto a la vía). En este caso, en el plano de Alteraciones E-5, se observa que si bien el suelo urbano crece ligeramente también decrece en el margen opuesto. Asimismo, se señala que se mantiene el número de plantas que las Normas Subsidiarias le permitían.
- El Roque

Las ampliaciones de suelo urbano en esta zona obedecen a alguno de los siguientes supuestos:

- Recoger suelos a los que se le asigna el uso pormenorizado de espacio libre de edificación, por lo que, no pueden edificarse.
- Recoger edificaciones existentes
- Delimitar la Unidad de Actuación SUNCO-6, la altura que se les asigna es la misma que la prevista en el planeamiento vigente para el núcleo de El Roque, lo que supone que no puede afectar a la seguridad aérea puesto que colinda con edificaciones existentes o con solares vacantes edificables desde las Normas Subsidiarias. Además la altitud a la que se encuentra el SUNCO 6 es inferior a áreas edificadas conforme al planeamiento vigente o áreas edificables por éste.
- Las Zocas
 - Recoger edificaciones existentes
 - Recoger dotación deportiva y espacio libre existentes
 - Recoger zona de aparcamientos existentes
 - Se crea actuación de dotación en un suelo en cuyo ámbito existen edificaciones de dos plantas de altura que se respetan y en la que se prevé la ubicación de un espacio libre y una edificación destinada a uso terciario de una planta de altura y por tanto, inferior a la de las edificaciones existentes.
- Aldea Blanca

En prácticamente la totalidad del núcleo las ampliaciones de suelo urbano operan para recoger edificaciones entre las que destaca el Colegio Luther King, cancha deportiva así como espacios destinados actualmente a aparcamientos y por tanto libre de edificación.

En el lindero Sur del Polideportivo de Aldea Blanca se amplía el suelo urbano para destinarlo a dotación local de plaza.

En cuanto a las ampliaciones del Suelo Rústico de Asentamiento Rural que se reflejan en el plano denominado ALTERACIONES DE PLANEAMIENTO VIGENTE, se señala que se produce únicamente en Oroteanda Baja con la finalidad de recoger una dotación deportiva existente y para ejecutar en el lindero oeste de la misma un espacio libre, por tanto en nada afecta a la seguridad aérea. Asimismo se señala que se ha recortado considerablemente el ámbito que conforma el Asentamiento.

En definitiva se puede afirmar que las ampliaciones previstas por este Plan General para el suelo urbano y el asentamiento rural de Oroteanda Baja no conllevan aumento de alturas respecto del planeamiento vigente.

Respecto al Suelo Urbano No Consolidado Ordenado y el Suelo Urbanizable Ordenado:

- SUNCO-8 y SUNCO-9 ahora denominados SUNCO-7 y SUNCO-8, respectivamente, se corresponden con los sectores Chafiras I y III, que están ejecutados en prácticamente su totalidad y quedan remitidos a sus correspondientes Planes Parciales, razón por la que, no se hizo ficha. Asimismo, no se adjuntaron los documentos urbanísticos completos de los suelos urbanos no consolidados

ordenados y suelos urbanizables ordenados porque se trata de documentos definitivamente aprobados y suelos ejecutados que en ningún caso pueden suponer incrementos de altura.

En el certificado emitido por el Ayuntamiento constaban las fechas de aprobación del planeamiento ordenado a excepción de los siguientes:

- Sector Andoriñas, actual SUOR-3, aprobado definitivamente por la entonces Comisión de Urbanismo y Medio Ambiente de Canarias el 26 de octubre de 1988.
- Sector Chafiras II, actual SUOR-2 aprobado definitivamente por la entonces Comisión de Urbanismo y Medio Ambiente de Canarias el 15 de diciembre de 1988.
- Sector Chafiras I actual SUNCO-7 aprobado definitivamente por la entonces Comisión de Urbanismo de Canarias el 31 de julio de 1986.
- Sector Chafiras III actual SUNCO-8 aprobado por el Pleno del Ayuntamiento en sesión celebrada el 26 de julio de 1989.

En el certificado remitido se especifica el instrumento de planeamiento concreto que recoge la ordenación pormenorizada de cada uno de los ámbitos, que en dicho certificado se mencionan. No obstante se aclara que el actual Sector Urbanizable Ordenado SUOR-4, se corresponde con el antiguo SU-T2 cuyo Plan Parcial fue aprobado definitivamente por la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias en sesión celebrada el día 5 de octubre de 1999.

Por último, en relación a la documentación adicional a presentar, se adjunta el plano denominado Suelo Urbano, Urbanizable y de Asentamiento Rural afectado por servidumbres aeronáuticas dividido en tres partes, en los términos solicitados en el informe.

Respecto al certificado emitido por la Secretaría del Ayuntamiento, en cumplimiento de la solicitud realizada por Dirección General de Aviación Civil del Ministerio de Fomento, atiende al siguiente contenido:

El Certificado se emite en cumplimiento con el Informe emitido por la Dirección General de Aviación Civil del Ministerio de Fomento, de fecha 26 de octubre de 2020, y su contenido se incorpora como Anexo “E9_Aviación Civil” al presente Plan General de Ordenación Supletorio de San Miguel de Abona.

A continuación se extrae el contenido en texto del certificado emitido por el Ayuntamiento de San Miguel de Abona:

“Respecto a los terrenos identificados en el plano “Suelo Urbano, Urbanizable y de Asentamiento Rural afectado por Servidumbres Aeronáuticas”, se acredita:

Los suelos clasificados e identificados en el plano anterior como Suelo Urbano y Suelo Rústico de Asentamiento Rural vigente, se subdividen en dos tipos:

- a) Los suelos que mantienen su clasificación respecto al vigente planeamiento municipal: Se encuentran definidos en el plano “Suelo Urbano, Urbanizable y de Asentamiento Rural afectado por Servidumbres Aeronáuticas”, correspondiente al apartado A1 del informe.
- El Plan General de Ordenación Supletorio de San Miguel de Abona” en tramitación no aumenta la altura máxima de las construcciones o instalaciones permitidas (incluidos todos sus elementos como antenas, pararrayos, chimeneas, equipos de aire acondicionado, cajas de ascensores, carteles, remates decorativos, etc.) respecto al planeamiento municipal.
- b) Los suelos que no mantienen su clasificación respecto al planeamiento vigente: Se encuentran definidos en el plano “Suelo Urbano, Urbanizable y de Asentamiento Rural afectado por Servidumbres Aeronáuticas”, correspondiente al apartado A3 del informe
- El Plan General de Ordenación Supletorio de San Miguel de Abona” en tramitación si aumenta la altura máxima de las construcciones o instalaciones permitidas (incluidos todos sus elementos como antenas, pararrayos, chimeneas, equipos de aire acondicionado, cajas de ascensores, carteles, remates decorativos, etc.) respecto al planeamiento municipal, diferenciando la siguiente casuística:
 - b.1) Suelos urbanos no consolidados, a los que se les asigna la misma altura que la prevista en el planeamiento vigente para los núcleos donde se prevén, lo que supone que no pueden afectar a la seguridad aérea puesto que colindan con edificaciones existentes o con solares vacantes edificables desde las Normas Subsidiarias. Además, la altitud a la que se encuentran estos suelos es inferior a áreas edificadas conforme al planeamiento vigente o áreas edificables por éste, y que, en algunos casos superan las edificaciones existentes la altura establecida para éstas por el planeamiento vigente.
 - b.2) Ámbito de suelo urbano consolidado con frente a la calle El Jable, que cuenta con edificaciones existentes en su interior.
 - b.3) Ampliaciones de suelo urbano consolidado que responden básicamente al reconocimiento de la edificación.
 - b.4) Reajustes de escasa entidad del planeamiento vigente por readaptación de su geometría.

A continuación se detalla pormenorizadamente la casuística que opera en cada núcleo:

- El Frontón

Las ampliaciones de suelo urbano se realizan únicamente para recoger edificaciones existentes, por lo que, difícilmente se compromete la seguridad aérea.

- San Miguel-Tamaide

En este núcleo, las ampliaciones de suelo urbano se realizan por las siguientes razones:

- Recoger edificaciones existentes

- Recoger vías y espacios libres existentes y previstos desde las Normas Subsidiarias, por tanto suelos inedificables.
 - Delimitar las Unidades de Actuación SUNCO-2, SUNCO-3, SUNCO-4 y SUNCO-5. De estos suelos tanto el SUNCO-2 como el SUNCO-4 estaban incluidos por las Normas Subsidiarias en un ASU, lo que suponía operaciones de distribución de beneficios y cargas y cesiones al Plan. Respecto al SUNCO-3 y SUNCO-5 la altura que se les asigna es la misma que la prevista en el planeamiento vigente para el núcleo de San Miguel, lo que supone que no pueden afectar a la seguridad aérea puesto que colindan con edificaciones existentes o con solares vacantes edificables desde las Normas Subsidiarias. Además, la altitud a la que se encuentran los SUNCO 3 y 5 es inferior a áreas edificadas conforme al planeamiento vigente o áreas edificables por éste, y que, en algunos casos alcanzan las tres plantas de altura concretamente las lindantes con la TF-28.
 - Corregir errores de traslación del planeamiento vigente a la realidad, derivados de la ejecución de vías trazadas por el planeamiento vigente sin respetar el trazado original lo que supuso un desfase. Lógicamente, este desfase en la ejecución de la vía conllevó a su vez desfases en las edificaciones al otorgarles licencia de acuerdo a los parámetros de aplicación en las Normas Subsidiarias (fondo 20 metros respecto a la vía). En este caso, en el plano de Alteraciones E-5, se observa que si bien el suelo urbano crece ligeramente también decrece en el margen opuesto. Asimismo, se señala que se mantiene el número de plantas que las Normas Subsidiarias le permitían.
- El Roque

Las ampliaciones de suelo urbano en esta zona obedecen a alguno de los siguientes supuestos:

- Recoger suelos a los que se le asigna el uso pormenorizado de espacio libre de edificación, por lo que, no pueden edificarse.
 - Recoger edificaciones existentes
 - Delimitar la Unidad de Actuación SUNCO-6, la altura que se les asigna es la misma que la prevista en el planeamiento vigente para el núcleo de El Roque, lo que supone que no puede afectar a la seguridad aérea puesto que colinda con edificaciones existentes o con solares vacantes edificables desde las Normas Subsidiarias. Además la altitud a la que se encuentra el SUNCO 6 es inferior a áreas edificadas conforme al planeamiento vigente o áreas edificables por éste.
- Las Zocas
- Recoger edificaciones existentes
 - Recoger dotación deportiva y espacio libre existentes
 - Recoger zona de aparcamientos existentes
 - Se crea actuación de dotación en un suelo en cuyo ámbito existen edificaciones de dos plantas de altura que se respetan y en la que se prevé la ubicación de un

espacio libre y una edificación destinada a uso terciario de una planta de altura y por tanto, inferior a la de las edificaciones existentes.

- Aldea Blanca

En prácticamente la totalidad del núcleo las ampliaciones de suelo urbano operan para recoger edificaciones entre las que destaca el Colegio Luther King, cancha deportiva así como espacios destinados actualmente a aparcamientos y por tanto libre de edificación.

En el lindero Sur del Polideportivo de Aldea Blanca se amplía el suelo urbano para destinarlo a dotación local de plaza.

Los suelos clasificados e identificados en el plano anterior como Suelo Urbano y Urbanizable con planeamiento de desarrollo, se conforman:

- Suelos Urbanos No Consolidados en régimen transitorio: los SUNCO -7 y SUNCO-8 que coinciden con la delimitación de los sectores de las Normas Subsidiarias de Chafiras I y III, ordenados por el correspondiente Plan Parcial, aprobado definitivamente por la entonces Comisión de Urbanismo de Canarias el 31 de julio de 1986 y por el Pleno del Ayuntamiento en sesión celebrada el 26 de julio de 1989, respectivamente.
- Suelos Urbanizables Ordenados integrados por los siguientes sectores:
 - **SUOR-1**, que se corresponde con el sector Montaña La Estrella. Este sector cuenta con Plan Parcial aprobado definitivamente por acuerdo de la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias, en sesión celebrada el 30 de junio de 1999 y se publicó en el BOC núm. 105 de 6 de agosto de 1999.
 - **SUOR-2**, que se corresponde con el Sector Chafiras II, cuyo Plan Parcial se encuentra aprobado definitivamente por la entonces Comisión de Urbanismo y Medio Ambiente de Canarias el 15 de diciembre de 1988.
 - **SUOR-3**, que se corresponde con el Sector Andoriñas, cuyo Plan Parcial se encuentra aprobado definitivamente y ejecutado prácticamente en su totalidad.
 - **SUOR-4**, que se corresponde con el sector SU-T2. Fase I, cuyo Plan Parcial fue aprobado definitivamente, por la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias en sesión celebrada el día 5 de octubre de 1999.
 - **SUOR-5**, que se corresponden con el sector El Guincho SU-T2, cuya tramitación de este Plan se remonta a los años 60 cuando el Ministerio de Información y Turismo creó lo Planes de Promoción Turística y Centros de Interés Turístico Nacional. El C.I.N.T El Guincho se creó 1967. Posteriormente fue objeto de remodelación, aprobada definitivamente por acuerdo, de la Comisión de Urbanismo y Medio Ambiente de Canarias, de fecha 21 de abril de 1987, y cuya publicación se produjo en el BOC núm. 64 de 20 de mayo de 1987.
 - Asimismo, mediante Orden de 6 de octubre de 1988, se aprobó la modificación del Plan de Promoción Turística del Centro de Interés Turístico Nacional El Guincho. Dicho acuerdo fue publicado en el BOC, núm. 132 de 19 de octubre de 1988.

- El Plan Parcial El Guincho, fue objeto de Adaptación al documento de Revisión de las Normas Subsidiarias 1ª Fase. En este sentido, el fecha 23 de diciembre de 2003, la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias adoptó el Acuerdo de aprobar definitivamente, al amparo de lo establecido en el artículo 43.2.b) del Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y Espacios Naturales de Canarias, la Adaptación del CITN PP El Guincho. Dicho acuerdo fue publicado en el BOC, núm. 130 de 5 de julio de 2005.
- **SUOR-6**, que se corresponde con el sector El Lomo, cuyo Plan Parcial fue aprobado definitivamente por la entonces Comisión de Urbanismo y Medio Ambiente de Canarias, en sesión celebrada el 5 de julio de 1988. Dicho acuerdo fue publicado en el BOC, núm. 100 de 8 de agosto de 1988.
- **SUOR-7**, que se corresponde con el Sector El Monte, cuyo Plan Parcial fue aprobado definitivamente por acuerdo del Pleno de Ayuntamiento de San Miguel de Abona, en sesión extraordinaria celebrada con fecha el 12 de diciembre de 2002. Dicho acuerdo fue publicado en el BOC, núm. 77 de 23 de abril de 2003.
- **SUOR-8**, que se corresponde con el sector San Blas, cuyo Plan Parcial fue aprobado definitivamente mediante Orden, del entonces Consejero de Política Territorial y Medio Ambiente, de fecha 22 de julio de 1999. Dicho acuerdo fue publicado en el BOC, núm. 113 de 25 de agosto de 1999. Este Plan Parcial fue adaptado al Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias cuya aprobación definitiva se produjo, por acuerdo del Pleno del Ayuntamiento de San Miguel de Abona en sesión celebrada el 22 de junio de 2001 y, se publicó en el BOC núm. 28 de 11 de febrero de 2003.
- El Plan General de Ordenación Supletorio de San Miguel de Abona” en tramitación no aumenta la altura máxima de las construcciones o instalaciones permitidas (incluidos todos sus elementos como antenas, pararrayos, chimeneas, equipos de aire acondicionado, cajas de ascensores, carteles, remates decorativos, etc.) respecto al planeamiento municipal.”

Cabildo de Tenerife

El 17 de diciembre de 2020, el Cabildo Insular de Tenerife, emite informe favorable condicionado a la subsanación de las determinaciones que se reproducen a continuación:

“Con relación al Plan Insular de Tenerife:

- El régimen de usos del suelo rústico de protección hidrológica (SPRH) deberá contener y completar el régimen básico de usos establecido en el PIOT para las ARH de Protección Ambiental 1, Barrancos, en el artículo 2.3.2.5.
- Deberán revisarse las delimitaciones de cada categoría de suelo en la ARH de protección ambiental del PIOT estableciendo las subcategorías que sean necesarias, con el mismo régimen de usos, para adecuarse al PIOT sin que se precise la remisión al mismo.

- En el caso de que no se establezcan las subcategorías diferenciadas, se revisará el régimen normativo de las categorías de suelo rústico de protección natural (SRPN), protección paisajística (SRPP) y protección cultural (SRPCU) de tal modo que se recojan la totalidad de prohibiciones de las ARH de protección ambiental que se superpongan con dichas categorías de suelo en el sentido de lo expuesto en el informe.
- Deberá revisarse el régimen normativo de la categoría de suelo rústico de protección costera (SRPCO) a los efectos de su completa adaptación al régimen de usos del PIOT con la localización expresa de los posibles usos dotacionales y, en caso de no localizarlos, su prohibición. Asimismo, se recogerán las prohibiciones del uso ganadero y de caza.

Con relación a las competencias en materia de carreteras:

- Con respecto a los proyectos o propuestas que afectan o puedan afectar a la propuesta de ordenación se reitera lo expresado en el informe institucional previo de 17 de septiembre de 2019, referido a la incorporación a los Planos de Ordenación de los siguientes proyectos:
- Tercer carril de la TF-1. Tramo San Isidro-Las Américas, Enlace Oroteanda-Enlace Las Chafiras.
- Proyecto de adecuación de la TF-65 desde enlace TF-1 hasta P.K. 8+000, en TM San Miguel.
- Proyecto Rotonda en el P.K.2+150 de la Carretera Insular TF-652, en los términos municipales de Arona y San Miguel de Abona.
- En caso contrario, se incluirán las reservas de suelo así como las compensaciones que resulten necesarias, según lo establecido en el artículo 84 del Decreto 184/1995, de 11 de mayo, por el que se aprueba el Reglamento de Carreteras de Canarias.
- Se reitera la necesidad de incluir las alineaciones acotadas teniendo en cuenta las zonas de protección definidas en el Decreto 184/1995, de 11 de mayo, por el que se aprueba el Reglamento de Carreteras de Canarias.
- Se reitera la necesidad de incluir la solución definitiva, por parte del Ayuntamiento de San Miguel, al respecto de la solución temporal de acceso al Polígono Industrial Las Andoriñas a través del viario municipal, que debería partir de la intersección ejecutada en el TF-65 (PK 8+155) que conecta con los dos sectores urbanísticos adyacentes de Llano del Camello y Las Chafiras, con objeto de dar continuidad a la sección existente, vistas las afecciones de tráfico existentes en la zona que justifican lo expuesto por parte del Servicio Técnico de Carreteras y Paisaje.
- Respecto al ámbito denominado SUOR-1 se reitera lo expresado en el informe anterior debiendo identificarse las actividades a desarrollar en dicho sector a fin de determinar si se trata de actividades económicas que generan importantes tráfico. Se señala además que el Servicio Técnico de Carreteras y Paisaje no dará

su conformidad a usos y actividades que puedan resultar incompatibles con la seguridad vial.

Con relación a las competencias en materia de medioambiente:

- Deberá extenderse el desarrollo y detalle de las determinaciones ambientales de la ficha SUNOR-2 en orden a salvaguardar, en la mayor medida de lo posible, la integridad del hábitat de interés comunitario 5330 en el sentido expuesto en este informe.

Con relación a las competencias en materia de turismo:

- Establecer una relación de usos pormenorizados del uso global turístico acorde a las modalidades de establecimientos turísticos de alojamiento incluidos en la normativa sectorial, de forma que, se determine con precisión aquellos que se permiten y se prohíben

Con relación a las competencias en materia de patrimonio histórico y cultural:

- Además de los 92 inmuebles propuestos para catalogar en 1996, el Documento Ambiental deberá recoger, como medida protectora, la mención a los contenidos del Anexo I referido en este informe.

Asimismo se emiten las siguientes RECOMENDACIONES:

Con relación a las competencias en materia de carreteras:

- Con respecto a los proyectos o propuestas que afectan o puedan afectar a la propuesta de ordenación, se reitera la recomendación de incluir los siguientes proyectos:
 - *Mejora de la intersección de la carretera insular TF-65 con la carretera TF-647 en la Zocas*
 - *Proyecto de construcción de Mejora de las intersecciones de la C.I. TF-65 con el Polígono Industrial de Chafiras-Término municipal de San Miguel de Abona.*
 - *Proyecto de Acondicionamiento de la Carretera Insular TF-28 del PK 79+900 al PK 82+450. Travesía San Miguel.*
 - *Proyecto de Acondicionamiento y Mejora de la Carretera Insular TF-657 en el tramo TF-65 Barranco Los Erales y Araujo y Rotonda en Aldea Blanca y Acondicionamiento de Tramo de la Avda. Edelmira Alfonso TF-657)*
 - *Proyecto de acondicionamiento de las Carreteras Insulares TF-66, TF-655, TF-653 y TF-652 en el circuito ciclista de las Galletas-El Palmar-Guaza-Las Chafiras, en los municipios de San Miguel y Arona.*
 - *Proyecto de mejora de los accesos del campo de fútbol de Las Zocas (proyecto en redacción y encargado por el Ayuntamiento).*
- Se reitera la recomendación realizada en el informe anterior acerca del suelo ocupado por la Cooperativa Coplaca-Casmi y Cooperativa San Miguel.

- Se reitera la recomendación realizada en el informe anterior, de incluir el proyecto de rotonda, prevista en la intersección de la carretera TF-28 con la carretera TF-563 y camino viña vieja o, en su caso, la reserva de suelo necesaria para su desarrollo.

Con relación a las competencias en materia de medioambiente:

- Recuperar y reevaluar los ámbitos de suelo rústico de protección paisajística, recogidos en el anterior documento de PGO, en los que se reconocía el valor para la conservación de los mismos al contar con formaciones vegetales de sustitución, especialmente relevantes en un territorio en el que los hábitats naturales han sido ampliamente transformados y presentan una distribución una muy limitada.

Con relación a las competencias en materia de agricultura:

- Modificar en el sentido de lo expuesto en este informe, los siguientes artículos recogidos en la normativa de ordenación estructural referidos a las condiciones de las edificaciones y construcciones en suelo rústico: art. 44 (apartado 2.f), art. 45 (apartados 1 y 3), art. 47 (apartados 2 y 4); art. 61 (apartado 12).

Con relación a las competencias en materia de ganadería:

- Definir las zonas y vías en las que se permita el pastoreo tradicional en el sentido de lo expuesto en este informe en referencia a lo dispuesto en los artículos 35 y 48.3 a) de la Normativa de Ordenación Estructural.
- Aclarar los conceptos recogidos en el artículo 44, apartado 2, así como los establecidos en el artículo 46 referidos a los actos de ejecución específicos del uso ganadero, en particular, al tipo de instalación y edificación para el uso ganadero y a las condiciones de implantación de las edificaciones.
- Revisar lo dispuesto en el artículo 70, apartado 2, sobre las medidas relativas al ciclo del agua, aclarando lo dispuesto en el artículo 48.3 c.

Con relación a las competencias en materia de turismo:

- Establecer con precisión las condiciones de implantación y compatibilidad del uso turístico en la modalidad de vivienda vacacional.”

Con relación al Plan Insular de Tenerife:

El régimen de usos del suelo rústico de protección hidrológica (SPRH) se ha contemplado el mismo, tal como se señala en el informe.

Respecto a establecer subcategorías en función de las ARH de protección ambiental del PIOT con el mismo régimen de usos, para adecuarse al PIOT sin que se precise la remisión al mismo, se señala que tal observación no atiende a cuestiones de legalidad sino de formalidad. Además, tal como se desprende del Acuerdo Plenario, publicado en el Boletín Oficial de Canarias num.102, de 28 de mayo de 2018, en su apartado 2.5- Sección 2ª, 3ª y 4ª del capítulo 3: Áreas de Protección Ambiental, la competencia en las ARH de carácter ambiental recae únicamente en el Plan Insular de Ordenación, teniendo en cuenta, que actualmente se encuentra en fase de elaboración la adaptación del mismo al nuevo marco legal, será imprescindible para el técnico municipal

comprobar las determinaciones de éste a efectos de que se verifique que las disposiciones del Plan General no contradicen las del Plan Insular adaptado, por tanto, no resulta en ningún caso operativo lo planteado en el informe.

Asimismo, es necesario tener en cuenta, tal y como se expone en el mencionado Acuerdo Plenario, que la zonificación y delimitación las Áreas de Regulación Homogéneas del PIOT, no son lo suficientemente precisas, por lo que podría ser contraproducente asumir tales delimitaciones como subcategorías en la clasificación de suelo por tanto, se ha optado por mantener la redacción en los mismos términos.

Ante la observación referente a revisar el régimen normativo de las categorías de suelo rústico de protección natural (SRPN) y protección paisajística (SRPP) a fin de incorporar la totalidad de prohibiciones de las ARH de protección ambiental correspondientes estableciendo el régimen más restrictivo se indica que atenta contra los derechos que el propio Plan Insular le otorga a los propietarios de suelo que se hallen en una ARH menos restrictiva sin que dicha limitación se ampare en justificación alguna. Por lo que este Plan General se mantiene en los mismos términos en los que ha sido formulado.

Respecto al régimen normativo de la categoría de suelo rústico de protección costera (SRPCO) a los efectos de su completa adaptación al régimen de usos del PIOT con la localización expresa de los posibles usos dotacionales, se indica que la LSENPC en su artículo 64.1 permite en Suelo Rústico de Protección Ambiental los usos, actividades, construcciones que no estén expresamente prohibidos por el Plan Insular, lo que no sucede con los usos dotacionales, por lo que, en este aspecto se mantiene el presente plan en los mismos términos en los que ha sido formulado. Por otro lado, se han recogido las prohibiciones del uso ganadero y de caza.

Con relación a las competencias en materia de carreteras:

El Plan General recoge los proyectos mencionados en el informe, es decir:

- Tercer carril de la TF-1. Tramo San Isidro-Las Américas, Enlace Oroteanda-Enlace Las Chafiras.
- Proyecto de adecuación de la TF-65 desde enlace TF-1 hasta P.K. 8+000, en TM San Miguel.
- Proyecto Rotonda en el P.K.2+150 de la Carretera Insular TF-652, en los términos municipales de Arona y San Miguel de Abona.

En cuanto a incluir las alineaciones acotadas, se señala que dicha observación no es una exigencia de la ley, por lo que no se ha procedido a su inclusión. Además, los planos están a escala y sus líneas están definidas conforme a la legislación de carreteras. Asimismo, en la Memoria Justificativa de este Plan General se describe el procedimiento que se ha seguido para la delimitación de las zonas de protección de carreteras conforme a la legislación sectorial.

Por otro lado, incluir la solución definitiva de acceso al Polígono Industrial Las Andoriñas tal como señala el informe supondría un coste inasumible para el Ayuntamiento máximo teniendo en cuenta que afecta a dos sectores de suelo urbanizable en régimen transitorio y además no se considera necesaria como vía de carácter municipal. Ello sin perjuicio de que el Cabildo Insular si así lo estima obtenga los suelos y la ejecute, de conformidad con el artículo 96 y 98 de la LSENPC.

En cuanto al Sector SUOR-1, en la Memoria de la Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias de San Miguel de Abona en el Subsector Montaña La Estrella, se anexa el informe emitido el 18 de febrero de 1999 por el servicio de Infraestructuras y Medioambiente del Cabildo Insular de Tenerife en el que ponían de manifiesto determinadas observaciones a tener en cuenta en la Modificación Puntual, entre las que se encontraba la necesidad de hacer un estudio de tráfico. Dichas observaciones fueron tenidas en cuenta y asumidas por la Modificación, tal como consta en el epígrafe 4.5 de su Memoria. De hecho en el acta de la entonces CUMAC de fecha 28 de enero de 1999, se condicionó la aprobación de la Modificación Puntual a la subsanación de los reparos contenidos en el informe de carreteras del cabildo insular, citado anteriormente. Solventadas las deficiencias, mediante orden de fecha 16 de abril de 1999, se tomó conocimiento de la documentación rectificadora de la modificación de las Normas Subsidiarias del Planeamiento de San Miguel (Tenerife), en la zona situada en la Montaña de La Estrella, e incorporada a un Texto Refundido declarándose su aprobación definitiva. (BOC, núm. 72, de junio de 1999)

Con relación a las competencias en materia de medioambiente:

Atendiendo a lo solicitado en el informe, se ha procedido a reclasificar parte del sector de suelo urbanizable vigente SU-T5. Asimismo, en la otra parte del sector clasificado como SUNOR-2 se ha incluido como medida ambiental la conveniencia de prestar especial atención a las áreas mejor conservadas.

Con relación a las competencias en materia de turismo:

Establecer una relación de usos pormenorizados del uso global turístico acorde a las modalidades de establecimientos turísticos de alojamiento incluidos en la normativa sectorial, de forma que, se determine con precisión aquellos que se permiten y se prohíben.

Este Plan General define los usos a los que se destina el suelo, y los subdivide en global, característico, principal y pormenorizado. Los tres primeros se aplican en función de la dimensión territorial en la que vayan a implantarse (uso global corresponde con un área de mayor dimensión dentro del territorio que se ordena, uso característico se le asigna a un sector de suelo delimitado, y el uso principal a una dimensión inferior a escala de manzana o parcela). El uso pormenorizado, es la concreción del uso principal, que en el caso del uso turístico se subdivide en este Plan en Alojamiento Turístico, Equipamiento turístico complementario y otros usos alojativos, cada uno de ellos definidos en la normativa pormenorizada de este Plan General. Con carácter independiente al uso turístico y su categorización, las modalidades y tipologías a implantar se encuentran reguladas en el artículo 4 y 5 del Decreto 142/2010, de 4 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de la Actividad Turística de Alojamiento. Por ello, este Plan General opta por no limitar la concreción de la modalidad y tipología a implantar, máximo teniendo en cuenta, que el Reglamento anteriormente citado ya especifica la tipología a implantar conforme al destino turístico o no turístico y a la clase de suelo de la que se trate.

Con relación a las competencias en materia de patrimonio histórico y cultural:

Analizado los inmuebles del Anexo I, se ha comprobado que alguna de las direcciones que constan en el mismo, son erróneas. A continuación, se adjunta una tabla con las edificaciones del anexo I y su correcta dirección. Además, se definen si dichas edificaciones estaban correctamente recogida o no en el anexo I del Informe del Cabildo de 2019 y en el PGOs de San Miguel de Abona.



DIRECCIÓN VERDADERA	TIPO DE ERROR	OBSERVACIONES
Calle Fray Albino 6	ANEXO I CON DIRECCIÓN ERRÓNEA	Dirección errónea (Calle Fray Albino 10)
Carretera General de los Abrigos, 34	ANEXO I CON DIRECCIÓN ERRÓNEA	Dirección errónea (Carretera General de Los Abrigos 30)
Carretera General Del Sur 214	ANEXO I CON DIRECCIÓN ERRÓNEA	Dirección errónea (Carretera General del Sur 175)
Calle Tamaide 48	ANEXO I CON DIRECCIÓN ERRÓNEA	Dirección errónea (Calle Tamaide, 48)
Calle Reverones 6	ANEXO I CON DIRECCIÓN ERRÓNEA	Dirección errónea (Calle Reverones, 1)
Calle La Hoyita 4	ANEXO I CON DIRECCIÓN ERRÓNEA	Dirección errónea (Calle La Hoyita, s/n)
Calle La Cruz 8	ANEXO I CON DIRECCIÓN ERRÓNEA	Dirección errónea (Calle La Cruz 11)
Calle La Cruz 62	ANEXO I CON DIRECCIÓN ERRÓNEA	Dirección errónea (Calle La Cruz 57) y Repetido
Calle Fray Albino 4	ANEXO I CON DIRECCIÓN ERRÓNEA	Dirección errónea (Calle Fray Albino 8)
Calle El Tapado 47	ANEXO I CON DIRECCIÓN ERRÓNEA	Dirección errónea (Calle El Tapado, 45)
Calle El Rincón 13	ANEXO I CON DIRECCIÓN ERRÓNEA	Dirección errónea (Calle El Rincón, 2)
Calle Del Hoyo 11	ANEXO I CON DIRECCIÓN ERRÓNEA	Dirección errónea (Calle Del Hoyo, 9)
Calle Cruz De Tosta 27A	ANEXO I CON DIRECCIÓN ERRÓNEA	Dirección errónea (Calle Cruz De Tosta, s/n)
Calle Asomada Baja 2	ANEXO I CON DIRECCIÓN ERRÓNEA	Dirección errónea (Asomada Alta,112)
Calle Asomada Baja 10	ANEXO I CON DIRECCIÓN ERRÓNEA	Dirección errónea (Asomada Alta,10)
Calle Tamaide 45	ANEXO I CON DIRECCIÓN ERRÓNEA	Dirección errónea (Calle Tamaide, 50)
Calle La Cruz 84	ANEXO I CON DIRECCIÓN ERRÓNEA	Dirección errónea (Calle La Cruz 75)
Calle Garañaña 48	ANEXO I CON DIRECCIÓN ERRÓNEA	Dirección errónea (Calle Garañaña 41)
Calle Garañaña 26	ANEXO I CON DIRECCIÓN ERRÓNEA	Dirección errónea (Calle Garañaña 30)
Calle Tamaide 50	ANEXO I CON DIRECCIÓN ERRÓNEA	Dirección errónea (Calle Tamaide, 48)
Carretera General Del Sur 256	ANEXO I Y PGOs CON DIRECCIÓN ERRÓNEA	Dirección errónea (Carretera General del Sur 258). El PGOs tenía el numero mal "256"



DIRECCIÓN VERDADERA	TIPO DE ERROR	OBSERVACIONES
Calle El Tapado 18	ANEXO I Y PGOs CON DIRECCIÓN ERRÓNEA	Dirección errónea (Calle El Tapado, 17) .EL PGOs tenía el numero mal "18"
Calle El Morro 38	ANEXO I Y PGOs CON DIRECCIÓN ERRÓNEA	Dirección errónea (Calle El Morro, 58). EL PGOs tenía el numero mal "34"
Calle Chimbesque 18	ANEXO I Y PGOs CON DIRECCIÓN ERRÓNEA	Dirección errónea (Calle Chimbesque 14)
Calle El Portillo 89	ANEXO I Y PGOs CON DIRECCIÓN ERRÓNEA	Dirección errónea (Calle El Portillo 93) y Repetido. PGOs con calle mal "Alfonso Mejías"
Calle El Portillo 106	ANEXO I Y PGOs CON DIRECCIÓN ERRÓNEA	Dirección errónea (Alfonso Mejías, 116). PGOs con calle mal "Alfonso Mejías"
Calle Fray Albino 18	COINCIDENTES	Dirección correcta
Calle De La Iglesia 43	COINCIDENTES	Dirección correcta
Lg Cabuquero Polígono 5 Parcela 370	COINCIDENTES	Dirección correcta
Carretera General Del Sur 63	COINCIDENTES	Dirección correcta
Carretera General Del Sur 207	COINCIDENTES	Dirección correcta
Carretera A Los Abrigos (Tf-65) 39	COINCIDENTES	Dirección correcta
Camino El Ramonal Polig 8 Parcel 134	COINCIDENTES	Dirección correcta
Calle Transversal Asomada Alta 88	COINCIDENTES	Dirección correcta
Calle Tamaide 43	COINCIDENTES	Dirección correcta
Calle Tamaide 31	COINCIDENTES	Dirección correcta
Calle Tamaide 33	COINCIDENTES	Dirección correcta
Calle Tamaide 21	COINCIDENTES	Dirección correcta
Calle Tamaide 23	COINCIDENTES	Dirección correcta
Calle Tamaide 19	COINCIDENTES	Dirección correcta
Calle La Tosca 71	COINCIDENTES	Dirección correcta
Calle La Fuente 16	COINCIDENTES	Dirección correcta
Calle La Cruz 73	COINCIDENTES	Dirección correcta
Calle La Cruz 67	COINCIDENTES	Dirección correcta
Calle La Cruz 130	COINCIDENTES	Dirección correcta
Calle La Cruz 115	COINCIDENTES	Dirección correcta
Calle Juan Bethencourt Alfonso 78	COINCIDENTES	Dirección correcta
Calle Juan Bethencourt Alfonso 54	COINCIDENTES	Dirección correcta



DIRECCIÓN VERDADERA	TIPO DE ERROR	OBSERVACIONES
Calle Juan Bethencourt Alfonso 53	COINCIDENTES	Dirección correcta
Calle Juan Bethencourt Alfonso 37	COINCIDENTES	Dirección correcta
Calle Juan Bethencourt Alfonso 36	COINCIDENTES	Dirección correcta
Calle Juan Bethencourt Alfonso 35	COINCIDENTES	Dirección correcta
Calle Juan Bethencourt Alfonso 3	COINCIDENTES	Dirección correcta
Calle Juan Bethencourt Alfonso 21	COINCIDENTES	Dirección correcta
Calle Juan Bethencourt Alfonso 13	COINCIDENTES	Dirección correcta
Calle José Hernández Alfonso 27	COINCIDENTES	Dirección correcta
Calle José Hernández Alfonso 6	COINCIDENTES	Dirección correcta
Calle José Hernández Alfonso 24	COINCIDENTES	Dirección correcta
Calle Garañaña 25	COINCIDENTES	Dirección correcta
Calle Fray Albino 30	COINCIDENTES	Dirección correcta
Calle Estanco 2A	COINCIDENTES	Dirección correcta
Calle El Morro 26	COINCIDENTES	Dirección correcta
Calle Chimbesque 41	COINCIDENTES	Dirección correcta
Calle Casino 8	COINCIDENTES	Dirección correcta
Calle Capellanía 10	COINCIDENTES	Dirección correcta
Calle Capellanía 1	COINCIDENTES	Dirección correcta
Calle Guzmán Y Cáceres 15	COINCIDENTES	Dirección correcta
Calle Tamaide 38	COINCIDENTES	Dirección correcta
Calle Tamaide 29	COINCIDENTES	Dirección correcta
Calle La Degollada 82	COINCIDENTES	Dirección correcta
Calle La Cruz 23	COINCIDENTES	Dirección correcta
Calle Juan Bethencourt Alfonso 74	COINCIDENTES	Dirección correcta
Calle José Hernández Alfonso 10	COINCIDENTES	Dirección correcta
Calle Concepción García Suárez 1-7	COINCIDENTES	Dirección correcta. El PGOs le faltaba "Concepción"
Calle De La Iglesia 59	COINCIDENTES	Dirección correcta
Calle La Cruz 131	COINCIDENTES	Dirección correcta
Carretera General del Sur 83	NO EXISTÍA EN EL PGOs	Agregado en febrero de 2021 al PGOs. Dirección correcta.



DIRECCIÓN VERDADERA	TIPO DE ERROR	OBSERVACIONES
Calle El Tapado 19	NO EXISTÍA EN EL PGOs	Agregado en febrero de 2021 al PGOs. Dirección correcta.
Calle Fray Albino 21	PGOs CON DIRECCIÓN ERRÓNEA	PGOs con dirección errónea "Carretera General del Sur 21"
Paraje Cabuqueros	PGOs CON DIRECCIÓN ERRÓNEA	El PGOs adopta la dirección del Anexo I. Antigua dirección "Lg Cabuqueros Polígono 5 parcela 370". Se fusionan ambas edificaciones
Paraje Cabuqueros	PGOs CON DIRECCIÓN ERRÓNEA	El PGOs adopta la dirección del Anexo I. Antigua dirección "Lg Cabuqueros Polígono 5 parcela 370"
Paraje Cabuqueros	PGOs CON DIRECCIÓN ERRÓNEA	El PGOs adopta la dirección del Anexo I. Antigua dirección "Lg Cabuqueros Polígono 5 parcela 370"
Carretera General a La Escalona 90	PGOs CON DIRECCIÓN ERRÓNEA	El PGOs adopta la dirección del Anexo I
Carretera General Del Sur 280	PGOs CON DIRECCIÓN ERRÓNEA	Dirección correcta. El PGOs tenía el numero mal "180"
Calle La Fuente 340094/3108309	PGOs CON DIRECCIÓN ERRÓNEA	Dirección correcta. Se ha adoptado la dirección del Anexo I
Calle La Cruz 61	PGOs CON DIRECCIÓN ERRÓNEA	PGOs con número mal "63"
Calle Fray Albino 11-13	PGOs CON DIRECCIÓN ERRÓNEA	PGOs con número mal "13"
El Roque 339262/3109354	PGOs CON DIRECCIÓN ERRÓNEA	El PGOs adopta la dirección del Anexo I. Antigua dirección "Calle El Tapado Polígono 11 Parcela 129"
El Roque 339266/3109211	PGOs CON DIRECCIÓN ERRÓNEA	El PGOs adopta la dirección del Anexo I. Antigua dirección "Calle El Tapado Polígono 11 Parcela 114"
	NO LOCALIZADO	Dirección según informe: Carretera General del Sur 207
	NO LOCALIZADO	Dirección según informe: San Roque 48
	NO LOCALIZADO	Dirección según informe: Calle La Tosca

Elaboración: Propia

Asimismo, el listado de edificaciones expuesto en la tabla anterior se incluye en la normativa de ordenación pormenorizada de este Plan General de Ordenación.

Por último, en cuanto a las RECOMENDACIONES:

En materia de carreteras, no se pueden incluir los viarios que no cuenten con proyecto aprobado, puesto que, no es competencia del Plan General trazar viarios de carácter insular.

En materia de medioambiente, no podemos tener en cuenta la recomendación efectuada, por cuanto que, el propio Cabildo en su informe exige que los suelos sean clasificados como Suelo Rústico de Protección Agraria al estar en ARH de Protección Económica.

En materia de agricultura y ganadería, este Plan General de Ordenación ha tenido en cuenta un gran número de las recomendaciones aportadas, lo que ha conllevado que se hayan modificado varios artículos de la normativa de ordenación estructural. De conformidad con el informe del Servicio Técnico de Estructuras Agrarias se ha modificado el Artículo 45.2.f) (antiguo artículo 44.2.f)), el Artículo 46.1 (antiguo artículo 45.1), el Artículo 46.3 (Antiguo artículo 45.3), el Artículo 48.2 (antiguo artículo 47.2), el Artículo 48.4 (antiguo 47.4), el Artículo 62(antiguo artículo 61); y de conformidad con el informe del Servicio Técnico de Ganadería y Pesca se ha modificado el artículo 45 (antiguo artículo 44), el Artículo 71 (antiguo artículo 70), el Artículo 49.3.c) (antiguo artículo 48.3.c), y el Artículo 47 (antiguo artículo 46).

En materia de Turismo, la vivienda vacacional es una tipología turística dentro de la modalidad extrahotelera, no admitiéndose como uso compatible al uso Residencial. En el apartado 7 de la memoria justificativa de este Plan General de Ordenación Supletorio, se explican las condiciones que se establecen en la ordenación del uso turístico y la implantación de modalidades y tipologías.

2.1.3. CONSIDERACIONES A LOS INFORMES EMITIDOS AL DOCUMENTO DE 2022

Puertos del Estado

El 25 de marzo de 2022, el Ministerio de Transporte, Movilidad y Agenda Urbana informa de que el Plan General no afecta al sistema portuario estatal.

Educación, Universidades, Cultura y Deportes

Con fecha 3 de junio de 2022 se emite escrito por parte de la Consejería de Educación, Universidades, Cultura y Deportes en el que se comunica que dicha Consejería no realiza observación alguna al documento.

Cabildo insular de Tenerife

El 17 de junio de 2022, el Cabildo Insular de Tenerife, emite informe en el que se recogen las siguientes determinaciones a subsanar:

“(…)

1.- En relación con las competencias en materia de carreteras, movilidad y paisaje (...)

1a) Consideraciones en relación a:

(…) es necesario actualizar los planos de ordenación presentados incorporando las soluciones de los proyectos promovidos por este Cabildo Insular y el Gobierno de Canarias, los cuales y coincidentes con los proyectos aprobados, para una mejor comprensión se detallan a continuación:

Tercer carril de la TF-1. Tramo San Isidro-Las Américas, Enlace Oroteanda-Enlace Las Chafiras.

Proyecto de adecuación de la TF-65 desde enlace TF-1 hasta P.K. 8+000, en TM San Miguel.

(…) el contenido que ha sido incluido en el documento objeto del presente informe se considera incompleto al no contener la totalidad de la actuación, o no ser viable la comprobación de la efectiva disposición de reservas de suelo que hagan viable la ejecución de las correspondientes obras (...). Se aprecia como en la zona comprendida por el Dominio Público debería ser Suelo Rústico de Protección de Infraestructuras en lugar de Suelo Urbano Consolidado, por lo que debe incorporar la totalidad de la actuación de los proyectos citados en los Planos de Ordenación.

A los Planos de Ordenación

(…) este servicio REITERA la necesidad de incluir en los Planos de Ordenación las alineaciones acotadas y teniendo en cuenta las zonas de protección definidas en el Decreto 184/1995, de 11 de mayo, por el que se aprueba el Reglamento de Carreteras de Canarias.

En relación a la solución temporal de acceso al Polígono Industrial Las Andoriñas a través del viario municipal, y en base al artículo 69 del Decreto 184/1995, de 11 de mayo, por el que se aprueba el Reglamento de Carreteras de Canarias este servicio recuerda el artículo 84 del Decreto 184/1995, de 11 de mayo, por el que se aprueba el Reglamento de Carreteras de Canarias y REITERA la necesidad de incluir la solución definitiva, por parte del Ayuntamiento de San Miguel, la cual debería partir de la intersección ejecutada en el TF-65 (PK 8+155) que conecta con los dos sectores urbanísticos adyacentes de Llano del Camello y Las Chafiras, con objeto de dar continuidad a la sección actual, vistas las afecciones a la seguridad vial que ocasiona el de tráfico existentes en la zona.

Finalmente se ha detectado entre las parcelas SL-222, SL-236 y SL-223 el acceso con la carretera TF-65, se informa de que no existe es este Servicio autorización de acceso rodado desde la carretera insular TF-65 en este ámbito e informamos que este servicio, acorde con el artículo 72.1 del Reglamento de Carreteras de Canarias no se autorizará el acceso directo de las propiedades colindantes.

(…)

1c) Respecto a la seguridad vial

En relación al ámbito denominado SUOR-1 se informa de que este Servicio Técnico no cuenta con el estudio de tráfico realizado para la Modificación Puntual, asimismo no existe en este Servicio Técnico autorización de acceso rodado desde la carretera insular TF-65, así como ninguna solicitud de informe referente a la implantación de ningún uso o actividad y, aunque se prevé que el mismo se

desarrolle un Centro Geriátrico especializado sigue sin identificarse si esa actividad pueden generar importantes tráficos, por lo que le informamos que este servicio no dará su conformidad a usos y actividades que puedan resultar incompatibles con la seguridad vial. Asimismo, se recuerda que se continúa identificando el ámbito SUOR-1 Suelo urbanizable Ordenado, envolviendo un ámbito de SRPAG, Suelo Rústico de Protección Agraria, hecho que podría condicionar o incluso inhabilitar la opción de acceso rodado al área del ámbito.

B) (...)

3.- En relación con las competencias en medio ambiente, el Servicio Administrativo de Gestión del Medio Natural y Seguridad emitió informe, el día 12 de mayo de 2022 con las siguientes consideraciones:

(...) entre las determinaciones ambientales específicas para el ámbito SUNOR-2 recogidas en el Fichero de Ámbitos y sectores de Ordenación se recoge la siguiente: Se propone la adopción de medidas compensatorias de carácter ambiental que repercutan sobre el término municipal de San Miguel de Abona. La concreción de estas medidas se realizará en el momento en el que se firme el convenio urbanístico preparatorio de la ordenación. (...) Se propone que esta determinación haga mención expresa a 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 posibilite.

4.- En relación con las competencias en patrimonio cultural, el Servicio de Patrimonio Histórico emitió informe el 21 de mayo de 2022 en el que se concluye:

1. Deberá identificar de manera individualizada los bienes patrimoniales respecto a los que se establece la obligación de solicitar informe previo al Cabildo Insular ante cualquier intervención que les afecte y que deberán corresponderse con los 92 inmuebles que figuran en el ISA, más los incluido en el inventario Arqueológico y Etnográfico, así como los aportados por este Servicio en el Anexo I.

2. Se deberá especificar que los bienes inmuebles incluidos en ámbitos declarados BIC, se registrarán por su normativa específica, (...) con independencia de si figuran o no en listado del ISA, el Inventario Arqueológico y Etnográfico o en el Anexo I.

3. En cumplimiento del artículo 63 de la citada Ley 11/2019, los proyectos a desarrollar en cualquiera de las categorías de Suelo Rústico requerirán de la realización de un informe emitido por el Cabildo Insular, a partir de una prospección previa efectuada por los propios técnicos de la Administración Insular, previo al otorgamiento de la licencia y sin cargo alguno para el propietario. Este informe se referirá a posibles afecciones al patrimonio cultural en el ámbito de ejecución de proyectos o intervenciones que impliquen la transformación del terreno. Se exceptúa de esta determinación a aquellos proyectos que requieren de Estudio de Impacto Ambiental, que se registrarán por su normativa específica.

(...)

6.- En relación a la adecuación al Plan Insular de Ordenación de Tenerife (...)

A. Respecto a las consideraciones de adecuación al PIOT expuestas en el informe institucional de 15 de diciembre de 2020.

- (...) Deberán revisarse las delimitaciones de cada categoría de suelo de las ARH de protección ambiental del PIOT, estableciendo las subcategorías que sean necesarias con el régimen de usos, para adecuarse al PIOT sin que precise la remisión al mismo.

En el caso de que no se establezcan las subcategorías diferenciadas, se revisará el régimen normativo de las categorías de protección natural (SRPN), protección paisajística (SRPP) y protección cultural (SRPCU) de tal modo que se recojan la totalidad de prohibiciones de las ARH de protección ambiental que se superpongan con dichas categorías de suelo.

- La revisión del régimen normativo de las categorías de suelo rústico de protección costera (SRPCO) (...) Se reitera la necesidad de localizar expresamente los posibles usos dotacionales, tal como determina el PIOT (...).

B. Respecto a la adecuación al PIOT, PTEOPRE y PTEOR de las modificaciones recogidas en la documentación presentada.

Respecto al PIOT:

Se observan unos ámbitos clasificados anteriormente como SRPH y que han sido clasificados como SRPN y SRPCU, respectivamente. Dichos ámbitos están ubicados en un ARH de Protección Ambiental 1 (Barrancos) (...)

En relación al cambio de clasificación de SRPH a SRPN operado en un ámbito situado en el límite municipal junto al núcleo de El Frontón, no se aporta justificación al respecto (...)

En relación con el uso extractivo cabe recordar en el presente informe que, tras la Resolución (...) se mantiene la prohibición de la actividad extractiva industrial, en los ámbitos de ARH de Protección Ambiental Modelo de Usos del PIOT y que corresponde con las zonas A y Ba de la vigente zonificación PIOT PORN. - Espacios Naturales Protegidos y de la Red Natura 2000;- o en ámbitos Territoriales de Singular Interés para su Regeneración Paisajística. En el resto de ámbitos sería admisible el uso extractivo industrial.

(...)

Respecto al PTEOR:

(...) Cabe destacar que se aprecia una discrepancia respecto a la nomenclatura dada al SG-207 Vertederos y Reciclajes en el correspondiente plano de ordenación estructurante, en donde se etiqueta el ámbito como SG-206.

7.- En relación con las competencias en materia de hacienda y patrimonio, se recibe información del Servicio Administrativo de Hacienda y Patrimonio, de fecha 17 de marzo de 2022, en el que se reitera el contenido del informe de fecha 10 de julio de 2020, en relación con las propiedades inventariadas por esta Corporación Insular.

8.- En relación con las competencias en materia de agricultura, el Servicio Técnico de Estructuras Agrarias, emite informe el día 11 de mayo de 2022, en relación al ámbito de sus competencias, en el que señala:

“Estudiada la documentación aportada se observa que recoge la mayor parte de lo señalado en el Informe emitido el pasado 5 de agosto de 2020, fecha en la que se presentó a Informe el documento de aprobación inicial del citado plan.

No obstante, se han de señalar lo siguiente:

1º.- Con respecto a la vinculación y proporcionalidad de las edificaciones vinculadas al uso agrícola se señaló que estas edificaciones se encontraban muy condicionadas por la normativa sectorial existente, indicando que la práctica totalidad de los elementos que aloja una edificación agraria están sometidos a regulaciones específicas, ya sea maquinaria, productos químicos, fitosanitarios, alimentos o procesos, que aseguran su buen uso, mantenimiento, calidad e higiene, En base a ello, se propuso que el articulado mencionase la adecuación a la normativa sectorial, exigida en numerosos artículos de la Ley del Suelo 4/2017 al objeto de evitar y reducir los usos ajenos a la actividad agrícola.

Dicha propuesta únicamente se expone en el artículo 58 de la Normativa de Ordenación Pormenorizada sobre condiciones de los usos primarios:

“Las condiciones de los usos primarios se derivan de la legislación sectorial aplicable, de lo contenido en las Normas Generales y en estas Normas”.

Sin que ello tenga reflejo de forma explícita en la Normativa de Ordenación Estructural cuando se analizan las Condiciones de las Edificaciones y Construcciones en suelo rústico, artículos 44, 45 y 46, salvo en algún caso puntual (cabezal de riego -página 73-, almacenes -página 82-).

El requerimiento sobre el cumplimiento de la legislación sectorial aparece reflejado en múltiples artículos de la Ley 4/2017, en la cual, lo que se pretende con su exigibilidad es la protección de los usos ordinarios permitidos frente a otros usos ajenos a la actividad agraria. Los requisitos sectoriales son suficientes, y la ley les otorga la máxima relevancia invocando su carácter obligatorio en todos los artículos relevantes para el uso agrario. En consecuencia, el plan general está llamado a exigir acreditación documental de que el proyecto es agrario, recurriendo para ello a los múltiples requisitos sectoriales que las iniciativas agrarias deben cumplir.

2º.- El artículo 44.1.c) de la normativa de ordenación estructural señala que en las categorías de suelo rústico en las que expresamente así se prevea, las construcciones deberán ser modulares, entendiendo por éstas las que únicamente requieren ensamblaje o montaje, pudiendo ser construidas fuera de su emplazamiento final. Este servicio no alcanza a comprender como una construcción modular puede estar en armonía con las tradicionales en el medio rural canario (art. 44.1.g). No obstante, considera que dentro del concepto construcción modular se excluyan explícitamente los contenedores marítimos cuyo uso es el transporte de mercancías y en el medio rural, normalmente al final de su vida útil, se termina transformando en un residuo que contraviene el artículo 44.1.b, provocando un mayor efecto negativo ambiental o paisajístico.

3º.- El artículo 46.3, sobre edificaciones/construcciones modulares vinculadas al uso agrícola al referirse a los cuartos de apero, los define como estancia destinada a guardar en su interior los útiles propios de la actividad, siendo más adecuado tal y como recoge la ley del suelo definirlos como estancia destinada a guardar en su interior los útiles necesarios y proporcionados al desarrollo de la actividad agrícola.

En el mismo artículo se especifican las condiciones de tamaño para la implantación de edificación /construcción modular. Estas condiciones de tamaño se concretan en una tabla de superficie máxima edificable (m2 construido/m2 de superficie en explotación), que es ajena a los criterios de vinculación, necesidad y proporcionalidad; de tal manera que no establece criterio alguno para asignar valores de edificabilidad para valores intermedios de superficie en explotación.

Por ejemplo, en su intervalo final para explotaciones mayores de 15.0000 m², establece como intervalo de superficie edificable desde 37,50 m² a 60 m², sin que se especifique cuál es el criterio para determinar qué valor a asignar.

Es por ello que este Servicio Técnico considera necesario incluir criterios de adecuación, vinculación, necesidad y proporcionalidad.

4º.- Igualmente, en el punto 46.4 se establece una clasificación territorial de explotaciones agrícolas, según la superficie cultivada, a las que asigna edificabilidad máxima sin entrar a valorar en ningún caso las necesidades de los posibles cultivos de las explotaciones.

5º el artículo 48 sobre condiciones generales de implantación de los actos de ejecución vinculados a los usos agrarios en su punto 2 sobre la admisibilidad de los movimientos de tierra y en referencia a los abancalamientos y reabancalamientos agrícolas en suelo rústico de protección agraria se limita a la altura de los muros a 2,5 m sin tener en cuenta que la mayor altura de los muros implica un mayor tamaño de los bancales y por lo tanto un menor número de maniobras, menor recorrido y menor consumo de combustible de la maquinaria y en síntesis, mejor cumplimiento de los objetivos de sostenibilidad y lucha contra el cambio climático.

6º.- El mismo artículo 48 en su punto 6, se refiere a las condiciones de admisibilidad de las edificaciones/construcciones modulares, detallando de forma individual las condiciones específicas de los cuartos de apero, cabezales de riego, almacenes, bodegas, agroindustrias y empaquetados.

Con respecto a los cuartos de apero en SRPAG, se señala que la dimensión del cuarto de aperos deberá guardar estricta relación con la superficie cultivada, este Servicio Técnico considera que en lugar de la estricta relación se debe incorporar la terminología de la actual Ley del Suelo que señala que deben guardar proporción con las necesidades de las explotaciones.

Con respecto a las condiciones de admisibilidad del resto de construcciones-edificaciones vinculadas al uso agrícola: cabezales de riego, almacenes, bodegas, agroindustrias, empaquetados, garajes para maquinaria, salas de control de calidad y cuarto de instalaciones, este servicio considera que estas edificaciones deben regirse por la legislación sectorial específica aplicable y por criterios de necesidad, vinculación y proporcionalidad (artículo 59.2 de la Ley del Suelo).

7º.- En lo que respecta a la clasificación y categorización del suelo municipal, este Servicio destaca la propuesta de categorización como suelo rústico de protección ambiental, tanto paisajística como natural, de un importante área de terreno agrícola situado al oeste de Amarilla Golf y Aldea Blanca y que en los últimos años ha destacado por un importante crecimiento de la actividad agrícola, con una fuerte inversión tanto en puesta en cultivo de terrenos que anteriormente se encontraban en estado de abandono como en instalaciones de cubrición.

Estas iniciativas han tenido lugar porque la actual normativa de los suelos rústicos potencialmente productivos o no urbanizable general, no se lo impedía, circunstancia que no ocurre con la actual categoría que impediría el desarrollo de nuevas iniciativas agrícolas o limitaría las actuales.

En definitiva, este cambio implicaría la exclusión de estos suelos, así como los límites, de futuras iniciativas agrícolas implicadas en el cumplimiento y desarrollo de los objetivos de la economía circular como áreas agrícolas potenciales para el consumo de aguas regeneradas, así como limitante para la recuperación de importantes áreas con vocación agrícola en el pasado. Es

por ello que este Servicio Técnico considera que se debería reconsiderar la categorización de dichos terrenos como suelo rústico de protección agraria.

9º.- En relación con las competencias en materia de ganadería, el Servicio Técnico de Ganadería y Pesca emitió informe el día 23 de marzo de 2022 en el ámbito de sus competencias, en el que señala:

“PRIMERO.- En la Memoria Informativa del PGO se incluyen apartados de la Producción Ganadera en base a los datos del ISTAC y de las Explotaciones Ganaderas, en base a los datos de ayudas de la Consejería de Agricultura, Ganadería, Pesca y Aguas del Gobierno de Canarias.

El documento habla de 33 explotaciones ganaderas con un censo total expresado en Unidades de Ganado Mayor (UGM) de 458,25 UGM.

SEGUNDO.- En la Normativa de Ordenación Pormenorizada del PGO, en su artículo 57 relativo a Usos pormenorizados de los usos primarios se establece en relación a los mismos, lo siguiente:

- Artículo 47. Actos de Ejecución Específicos del Uso Ganadero:

a) Se establece en sus puntos 1 y 2 las instalaciones y edificaciones que el PGO entiende como vinculadas al uso ganadero. Se sigue empleando una terminología poco clara y algunas definiciones son incorrectas:

- Se desconoce cuál es la diferencia para el PGO entre un corral y un alojamiento cerrado para el ganado.*

- También las naves de producción ganadera se desvinculan de los patios de ejercicios. A este respecto, indicar que todas las naves ganaderas destinadas a rumiantes suelen tener patios de ejercicios vinculados, al igual que naves avícolas para modalidad de gallinas camperas o ecológicas.*

- En las instalaciones para el almacenamiento de alimento se nombran cobertizo, silo, trinchera y túnel. Indicar que trinchera y túnel son dos tipos de silos para almacenar alimentos para el ganado, siendo estos tipos de silos, elementos horizontales, al contrario de lo indicado en el documento.*

Artículo 49. Condiciones generales de implantación de los actos de ejecución vinculados a la actividad ganadera:

b) Se establece en el punto 1, letra a), en el guión relativo a SRPAG – “Patio de ejercicio (corral o redil): se autoriza la ampliación y nueva ejecución, utilizando materiales como madera u otros que se integren en el entorno”. A este respecto, señalar que los alojamientos ganaderos deben ser necesariamente de fácil limpieza y desinfección, por ello, la madera no suele ser una buena opción para los corrales ganaderos, habida cuenta que las juntas entre distintos elementos de madera son un foco de suciedad y presencia de microorganismos. Además, el uso de agua en la limpieza de los corrales hace que la madera se deteriore con mayor rapidez que otros elementos constructivos.

Se propone que se elimine la opción de usar madera en la redacción del artículo”.

c) En el punto 2, letra d), relativo a Condiciones de admisibilidad para las naves de producción ganadera, en el apartado sobre SRPAG, se dice, en relación con las construcciones. Que “la cubierta será de tejas o de otros materiales no perecederos, acabados en colores oscuros mate, procurando el menor impacto sobre el medio”. Una cubierta de tejas es una solución técnica cara, tanto por su ejecución como por el peso del propio tejado, que encarece toda la estructura de la edificación. Se propone que se elimine esta solución a base de tejas de la redacción del artículo, tal que así: “la cubierta será de materiales no perecederos, acabados en colores oscuros mate, procurando el menor impacto sobre el medio”.

d) En el punto 3, letra c), se establece que “Los proyectos de nuevas explotaciones ganaderas contendrán específicamente la solución adoptada para el tratamiento correspondiente de las materias orgánicas, que en ningún caso podrán ser vertidas a cauces de barranco ni bordes de caminos. En este sentido, las explotaciones ganaderas deberán contar con sistemas propios de depuración con capacidad suficiente para el tratamiento de los vertidos generados por la actividad”. La redacción del artículo, a nuestro criterio, es algo confusa. En cuanto a solicitar en los proyectos la solución adoptada para el tratamiento correspondiente de las materias orgánicas, entendemos que ello es correcto en caso de que se vayan a tratar en la propia explotación. Pero en el caso de que vayan a ser entregadas para ser tratadas por un gestor de residuos autorizado, entendemos que no precedería solicitar el tipo de tratamiento, habida cuenta de que dependerá del gestor de residuos en cuestión.

Entendemos que se debería revisar la redacción del artículo.

e) En la segunda parte del mismo punto 3, letra c), donde se dice que “En este sentido, las explotaciones ganaderas deberán contar con sistemas propios de depuración con capacidad suficiente para el tratamiento de los vertidos generados por la actividad”, se propone análogamente que se aclare la redacción del artículo. Por ejemplo, indicando que en el caso de que la explotación ganadera prevea realizar algún vertido al subsuelo, o la red de saneamiento, si la hubiere, la explotación deberá contar con un sistema propio de depuración previo con capacidad suficiente para alcanzar los parámetros de vertido requeridos, bien por el Consejo Insular de Aguas, o bien por la empresa gestora de la red de saneamiento. Con la actual redacción, parece que para cualquier efluente producido en la explotación ganadera se debe tratar en la propia explotación, obviando nuevamente la posibilidad de la gestión del mismo por un gestor autorizado.

f) En el punto 3, letra d), que establece que “(...) En todo caso, la separación a suelos urbanos, urbanizables y asentamientos rurales, mantendrán las siguientes distancias mínimas para aquellas explotaciones mayores de 6 unidades de ganado mayor (UGM), debiendo cumplir además con la legislación sectorial que resulte de aplicación.

Seis UGM se corresponde aproximadamente con los siguientes censos de animales:

- Caprino: 39 cabras
- Ovinos: 39 ovejas
- Gallinas: 1.200 aves
- Pollos de engorde: 2.999 pollos

- Equinos: 6 caballos adultos.
- Vacuno: 6 vacas de leche o 16 terneros de engorde
- Conejos: Granja con 100 madres y sus crías (= 800 conejos)
- Porcinos: 6 madres y sus crías (= 48 cerdos en engorde)

Este tipo de explotaciones, aunque pequeñas, generan problemas de obras, ruidos, presencia de insectos, etc. Este Servicio Técnico entiende que no es muy buena idea que se instalen explotaciones ganaderas de este tamaño junto a un suelo urbano, habida cuenta que se generará una fuente de problemas entre los vecinos y la explotación ganadera. Lo que se informa para que sea valorado por el equipo redactor.

- Artículo 71. Medidas a proponer relativas al ciclo del agua:

g) Se establece en el punto 2 que “Las granjas de cría de animales, explotaciones agrícolas o instalaciones de transformación de productos agrícolas o ganaderos, mantendrán instalaciones depuradoras diseñadas y operadas por técnicos competentes y con elementos de control de su funcionamiento permanente y fácilmente revisables, siempre y cuando sean exigidas por la legislación sectorial”. Las depuradoras mayormente empleadas en las explotaciones agrarias de pequeño tamaño son fosas sépticas de tipo compacto, que pueden incluir filtros biológicos o no, son, por tanto, instalaciones que trabajan en continuo y que forman parte de la red de saneamiento. El Consejo Insular de Aguas de Tenerife, organismo que autoriza los vertidos al subsuelo, únicamente condiciona dicha autorización a efectos de funcionamiento del sistema a tener un correcto mantenimiento (retirar sólidos de rejilla de desbaste, retirada de grasas y flotantes, purga de fangos, limpieza de lodos acumulados en pozo absorbente, etc.) y la periodicidad de cada mantenimiento. No se entiende por tanto la redacción del artículo que habla de que deben ser operadas por técnico competente y que deben tener elementos de control en su funcionamiento permanente. Como se ha mencionado, este tipo de instalaciones en pequeñas instalaciones ganaderas funcionan en continuo como parte de la instalación de saneamiento y carecen de elementos de control. Además, tampoco se entiende que el artículo sólo requiera este nivel de control exhaustivo a las instalaciones de depuración únicamente a las vinculadas al sector primario. Se propone que se modifique la redacción del artículo adecuándolo a la realidad del sector primario del municipio.

Analizado el informe se emiten al mismo las siguientes consideraciones:

En lo que a carreteras, movilidad y paisaje se refiere:

Los proyectos aprobados definitivamente por el Cabildo Insular y el Gobierno de Canarias han sido recogidos en este Plan General de conformidad con los planos de ordenación estructural y pormenorizada correspondientes.

En sentido se procede a explicar lo que erróneamente se interpreta por parte del Servicio Técnico de Carreteras y Paisajes de esa Administración Pública.

Si nos fijamos en los planos de ordenación pormenorizada se comprueba que se ha incorporado la cartografía de los proyectos. En aquellos casos en los que los ámbitos de los proyectos afecten a un suelo urbanizable ordenado, cuya urbanización haya sido recibida



formalmente por la administración tal como establece la Ley del Suelo de Canarias, se clasifican como Suelo Urbano Consolidado y se califican como infraestructura lineal de transporte. En los restantes es cuando se clasificará como Suelo Rústico de Protección de Infraestructuras.

No obstante, con independencia de la clase y categoría de suelo se ha recogido en este Plan General el trazado previsto por los proyectos aprobados definitivamente que posibilitan su ejecución.

Se recuerda, que los proyectos a los que se hace alusión fueron aprobados definitivamente sobre un suelo urbanizable ordenado cuya urbanización no se recibió por la administración, por lo que, clasificar dicho sector como suelo rústico supondría una modificación de la superficie del mismo que haría inviable su recepción y conllevaría la modificación de los instrumentos de ordenación y gestión del mismo.

Respecto a la acotación de los planos de ordenación se señala que tanto la definición de una cota como la especificación de la escala permiten definir gráficamente la dimensión de lo que se representa. Teniendo en cuenta que lo que se está representado es la ordenación de un Plan General lo idóneo es optar por la escala y no por la acotación por entender que ésta sería ilegible. En todo caso, las líneas de protección se han definido de conformidad con el Reglamento de Carreteras de Canarias cuya delimitación y dimensión se establece en el apartado 10.2 de la Memoria Justificativa. Asimismo, se indica que se ha incorporado una sección que muestra cómo se han establecido las líneas de protección. En todo caso se recuerda que no se está incumpliendo con la legislación de carreteras.

En cuanto a la solución temporal de acceso a Las Andoriñas, se señala que se trata de un polígono supramunicipal según el Plan Insular de Ordenación de Tenerife, lo que impide que este Plan General adopte cualquier decisión referente al mismo, de conformidad con el artículo 98 de la Ley del Suelo de Canarias. Además, se recuerda que la vía temporal que se pretende incorporar modificaría la ordenación del sector Chafiras II, actualmente en ejecución, lo que afectaría gravemente al mismo, lo que carece de sentido máximo tratándose de una solución temporal tal como se señala en el informe.

Por otro lado, los sistemas locales SL-222, SL-236 y SL-223, citado en el informe son áreas ajardinadas ejecutadas en pendiente para los que no pretende, este plan general, acceso alguno desde la TF-65.

En cuanto a la seguridad vial, este Plan General incorpora la ordenación estructural en el SUOR-1 de conformidad con el artículo 30 de la Ley del Suelo de Canarias remitiendo la ordenación pormenorizada al vigente Plan Especial, lo que no impide que cuando se pretenda ejecutar la urbanización ese servicio se pronuncie acerca de la autorización que corresponda.

En relación con las competencias en medio ambiente:

Incorporar las determinaciones del SUOR-1 al SUNOR-1 y SUNOR-2, carece de sentido dado que el primero es un sector aprobado al que se le han incorporado medidas a posteriori para mitigar los efectos que la ordenación contenía mientras que los restantes sectores se ordenarán teniendo en cuenta los valores ambientales presentes.

En cuanto a la recategorización a Suelo Rústico de Protección Paisajística propuesta no es posible realizarla en virtud del informe emitido por el Servicio de Planificación Territorial de esa Administración, ya que, este exige que los suelos incluidos en ARH Económica se clasifiquen como Suelo Rústico de Protección Agraria. Ello sin perjuicio de los reajustes que procedan y que este Plan General ha realizado en los casos en los que correspondía.

La medida compensatoria del SUNOR-2 debe de aplicarse en el ámbito de dicho sector sin que pueda trascender del mismo, ya que ello generaría entre otros efectos el de limitar los derechos de los propietarios de suelo que no tienen la obligación de compensar efectos sobre el medio ambiente.

En relación con las competencias en patrimonio cultural:

En la normativa de ordenación pormenorizada de este Plan General se ha incluido expresamente un artículo, en el Título III Protección del Patrimonio, para cumplir con las determinaciones de este Servicio referente a la identificación de manera individualizada de los bienes patrimoniales respecto a los que se establece la obligación de solicitar informe previo al Cabildo Insular.

Asimismo, se indica que en la normativa de ordenación pormenorizada existe otro artículo en el que se especifica que los bienes de interés cultural quedan sometidos al régimen de protección de la legislación sectorial, que en este caso es la Ley 11/2019.

Finalmente, en cuanto al informe a que se refiere el artículo 63 de la citada Ley, se considera que si de lo que se trata es que este Plan General recoja una obligación que ya viene impuesta por la ley, el artículo 81.3 de la Ley del Suelo de Canarias exige a los instrumentos de planeamiento el cumplimiento del principio de mínimo contenido y máxima simplicidad y, el Reglamento de Planeamiento de Canarias impide a la normativa de los instrumentos de ordenación reproducir disposiciones legales salvo que sea estrictamente necesario que no es el caso.

En relación a la adecuación al Plan Insular de Ordenación de Tenerife:

Se han creado diversas categorías para los suelos clasificados como Rústico de Protección Natural (SRPN), Paisajística (SRPP) y Suelo Rústico de Protección Cultural (SRPCU). Así, se distingue entre: SRPN-1, SRPN-2, SRPP-1, SRPP-2, SRPP-3, SRPCU-1, SRPCU-2, y SRPCU-3. Cada una de estas subcategorías están integradas por Áreas de Regulación Homogénea Ambientales del Plan Insular y suelos contiguos a estas que tienen características similares y por ende les corresponde la misma protección y el mismo régimen de usos.

Se ha revisado el artículo 2.3.4.5 del Plan Insular comprobándose que no prohíbe expresamente los usos dotacionales. En este sentido, del artículo 64.1 de la Ley del Suelo se desprende la necesidad de que el Plan Insular establezca las prohibiciones expresas lo que no sucede en el presente caso. Además, teniendo en cuenta que tal y como dispone el propio plan Insular los usos dotacionales son los destinados a la prestación de servicios que han alcanzado un

carácter básico en nuestra sociedad, no parece razonable prohibirlos. No obstante, se ha modificado la normativa de ordenación estructural prohibiéndose los usos dotacionales de carácter privado y permitiéndose los de carácter público en toda la franja costera.

En cuanto al cambio de clasificación del Suelo Rústico de Protección Hidrológica a Rústico de Protección Cultural en el ámbito situado en el límite municipal junto al núcleo de El Frontón, se indica que se realiza, puesto que, se trata de un área de interés florístico “Barranco de Ordilla” tal como se grafía en los planos de información ambiental de este Plan General.

En relación con el uso extractivo se prohíbe expresamente en este Plan General en Suelo Rústico de Protección Natural, Paisajística, Cultural y Costera.

Respecto a las divergencias en la nomenclatura correspondiente a SG-206 y SG-207, se corrige la memoria justificativa.

En relación a las competencias en materia de hacienda y patrimonio:

Se considera que se trata de un error del informe ya que se refiere al inventario de Patrimonio Cultural, lo que ya ha sido contestado en el apartado correspondiente.

En relación con las competencias en materia de agricultura:

En cuanto al artículo 44.1 c) ahora 34.1 se incluye lo siguiente:

“Tales construcciones deberán revestirse con materiales y colores propios de la zona de implantación que permitan la integración de estas en el entorno”.

Por otro lado, se indica que el actual artículo 38.6 h) establece lo siguiente:

“Las determinaciones establecidas anteriormente podrán modificarse siempre que se justifiquen técnicamente, de conformidad con la legislación sectorial correspondiente en base a los criterios de necesidad, vinculación y proporcionalidad”.

Respecto al artículo 46.3 ahora artículo 36.3 se señala que se ha introducido, en el cuadro referente a las condiciones de implantación de las edificaciones/construcciones modulares, una condición en virtud de la cual se permite que la superficie máxima edificable m^2c/m^2s se incremente siempre que se justifique su necesidad y proporcionalidad. Lo mismo se establece para la edificabilidad máxima por explotación en el apartado 4 del mismo artículo.

Por otro lado, el artículo 48.2, ahora 38.2 respecto a la altura de los muros para los abancalamientos y reabancalamientos ya se preveía en la normativa la posibilidad de superar la altura establecida en 2,5 m siempre que estuviera técnicamente justificado mediante proyecto suscrito por técnico competente, condición que se mantiene.

Asimismo, el modifica el término “estricta relación” por “guardar proporción” en el apartado 6 del mismo artículo.

En cuanto al artículo 48, ahora artículo 38, se incluye un apartado h) en el que se indica lo siguiente:

“Las determinaciones establecidas anteriormente podrán modificarse siempre que se justifique técnicamente, de conformidad con la legislación sectorial correspondiente, en base a los criterios de necesidad, vinculación y proporcionalidad”.

En cuanto al cambio de categoría del suelo del área de terreno agrícola situada al Oeste de Amarilla Golf y Aldea Blanca, se señala que no es posible dado que el área del Servicio Técnico de Planificación Territorial exige categorizar como Suelo Rústico de Protección Ambiental los terrenos incluidos en ARH Ambiental.

En relación con las competencias en materia de ganadería:

Se modifica el artículo 57, ahora artículo 61, de las Normas de Ordenación Pormenorizada sustituyendo animales domésticos por animales de producción.

En cuanto al artículo 47, ahora 37 apartados 1 y 2, se señala que el corral es una instalación de estancia temporal de los animales mientras que el alojamiento cerrado es una edificación cerrada para albergar el ganado a efectos de su descanso, cuidado, vigilancia y alimentación, por lo que el destino, así como el tipo de infraestructura de que se trata es diferente.

Por otro lado, la nave de producción y los patios de ejercicio no se desvinculan sino se trata como actos de ejecución diferentes, lo que no impide que sean colindantes o no. Igual que en el caso anterior el patio de ejercicio es una instalación y la nave de producción es una edificación cerrada, computando tanto la nave de producción como el alojamiento cerrado a efectos de la superficie edificable de la explotación.

El párrafo segundo del artículo 47, ahora 37, se modifica eliminando de las instalaciones para la preparación y el almacenamiento de alimentos, los términos correspondientes a trinchera y túnel, así como, la referencia a la verticalidad de los mismos.

Se elimina la referencia a la madera, si bien no se prohíbe, por lo que el actual artículo 39.1 a) se limita a establecer especificaciones técnicas para el caso de que se use.

Por otro lado, se incluye en el apartado tercero letra c) relativa a los proyectos que “Los proyectos de nuevas explotaciones ganaderas contendrán específicamente la solución adoptada para el tratamiento correspondiente de las materias orgánicas, que en ningún caso podrán ser vertidas a cauces de barranco ni bordes de caminos, en el caso de que se vayan a tratar en la propia explotación”. En cuanto a la segunda parte del apartado tercero letra c) se considera que con el cambio operado en la primera parte del apartado se aclara la segunda.

El carácter predominantemente rural del municipio de San Miguel de Abona ha sido determinante para proponer los objetivos y criterios de este plan siendo uno de ellos la puesta en valor de la actividad agraria, por lo que se mantienen las distancias establecidas.

En cuanto al párrafo segundo del artículo 61, se indica que se ha modificado en los términos expuestos en el informe.

Por último, en relación a las recomendaciones que se establecen a lo largo del informe dado que se trata de consejos sin carácter vinculante se indica que tras analizarlas se ha optado por mantener los términos del Plan General.

Aviación Civil

Con fecha 8 de julio de 2022, se emite informe por la Secretaría General de Transportes y Movilidad de la Dirección General de Aviación Civil en su Subdirección de Aeropuertos y Navegación Aérea de 22 de julio de 2022 en el que se recogen las siguientes deficiencias a subsanar en la documentación del Plan General de Ordenación Supletorio de San Miguel de Abona:

“1. - En relación con los planos de afecciones acústicas y de servidumbres aeronáuticas

“(…) el PGOS deberá modificarse para sustituir las huellas de ruido incluidas en el plano RJ-3 a1 por las Servidumbre Aeronáuticas Acústicas del Aeropuerto de Tenerife Sur que figuran como Anexo I a la presente Nota, las cuales deberán incluirse igualmente con carácter normativo.

Por otro lado, si bien el Plan General de Ordenación Supletorio de San Miguel de Abona incorpora correctamente en el plano RJ-3 a2 denominado AFECCIONES SECTORIALES. SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS, las Servidumbres Aeronáuticas del Aeropuerto de Tenerife Sur, dado que dicho plano recoge la ordenación antigua del PGOS, se deberá sustituir dicho plano, para incorporar entre sus planos normativos, el plano de las Servidumbre Aeronáuticas del Aeropuerto de Tenerife Sur que figura como Anexo II a la presente Nota.

2. -En relación con la referencia en el documento del PGOS a las servidumbres aeronáuticas acústicas

Debido a que, como se ha indicado con anterioridad, mediante Real Decreto 364/2021, de 18 de mayo (BOE nº 133, de 4 de junio de 2021) se han aprobado las servidumbres aeronáuticas acústicas, el mapa de ruido y el plan de acción del Aeropuerto Tenerife Sur, que sustituyen a las huellas de ruido del Plan Director, deberá actualizarse la documentación de planeamiento, de modo que donde se hace referencia a la afección por ruido del Plan Director debe hacerse referencia a la afección por las Servidumbres Aeronáuticas del Real Decreto 364/2021”.

3. – En relación con la Memoria de Ordenación

Si bien el Plan General de Ordenación Supletorio de San Miguel de Abona” incorpora en el apartado “CONTENIDO A TENER EN CUENTA EN EL CERTIFICADO A EMITIR POR LA SECRETARÍA DEL AYUNTAMIENTO” de su Memoria de Ordenación Estructural y Pormenorizada, la descripción del Suelo Urbano No Consolidado Ordenado y del Suelo Urbanizable Ordenado, dicha descripción no se ha actualizado respecto de los últimos planos y clasificaciones de suelo remitidos, por lo que la totalidad del documento del PGOS deberá actualizarse a este respecto.

4. – En relación al Certificado remitido por el Ayuntamiento de San Miguel de Abona (Expte. 4525/2019)

(…) Tras analizar el certificado presentado por el Ayuntamiento de San Miguel de Abona, esta Dirección General hace las siguientes indicaciones en relación con el Suelo Urbanizable Ordenado:

- Se recuerda que debe indicarse para cada uno de los suelos la fecha de aprobación definitiva, así como la de sus modificaciones o revisiones. Se ha comprobado que este dato falta para el suelo urbanizable ordenado SUOR-3, por lo que deberá completarse dicha información.

(…)”

En relación al informe de fecha 8 de julio de 2022, se emiten al mismo las siguientes consideraciones:

En relación con los planos de afecciones acústicas y de servidumbres aeronáuticas, se indica que se han actualizado de conformidad con la información aportada por esa Administración.

Asimismo, se ha actualizado la referencia a la afección por ruido del Plan Director por la afección por las Servidumbres Aeronáuticas del Real Decreto 364/2021.

En cuanto a las correcciones a introducir en la Memoria de Ordenación se indica que se trata de una equivocación por esa Administración, por cuanto que, el apartado al que se refiere es el de contestación a los informes que se han emitido a lo largo de la tramitación de este Plan General que no contiene el último certificado del ayuntamiento, sino que se trata del que se emitió en ese momento del proceso. En definitiva, el certificado a tener en cuenta es el contenido en el Anexo E 09 Aviación Civil y no el que se cita en el informe.

Por último, se incluye en la Memoria de Información del Plan la fecha de aprobación definitiva del suelo urbanizable ordenado SUOR-3 Andoriñas, lo que tuvo lugar por Acuerdo de la CUMAC de fecha el 26 de octubre de 1988.

Posteriormente, en el año 2025, el día 30 de octubre se mantiene reunión telemática con aviación civil en la que se nos informa de que en el año 2023 se había emitido un nuevo informe evacuado el 17 de mayo de 2023 al que no se tuvo acceso. Tras la reunión citada anteriormente, se remite dicho informe, el cual se expone a continuación:

Informe emitido el 17 de mayo de 2023 y recibido el 4 de noviembre de 2025.

“(...) con fecha de 28 de noviembre de 2022, ha tenido entrada en el Departamento respuesta de la División de Servidumbres Aeronáuticas y Coordinación de Desarrollos Urbanísticos de Aena, que adjunta los siguientes informes realizados:

- “Informe de la afección radioeléctrica del PGOS de San Miguel de Abona, próximo al Aeropuerto de Tenerife Sur (expediente 130040 de la DGAC)”, elaborado por la División de Navegación y Vigilancia de ENAIRE (código DSIS-22-INF-152-1.0).*
- “Informe de afección a las Servidumbres Operativas y Radioeléctricas relativo al Plan General de Ordenación Supletorio del municipio de San Miguel de Abona en las proximidades del Aeropuerto de Tenerife Sur”, elaborado por la División de Espacio Aéreo y Servidumbres Aeronáuticas de ENAIRE (código SGSA 22/0252) que indica que:*

“2.1. Afección Operativa

Una vez analizada la información aportada para el expediente se considera, desde el punto de vista de diseño de procedimientos, [que] no afectaría a ninguna maniobra instrumental actualmente publicada en AIP-ESPAÑA para el Aeropuerto de Tenerife Sur. Asimismo, tampoco tendrá afección sobre la propuesta de modificación de los procedimientos actualmente publicados en AIP-ESPAÑA y la propuesta de modificación de las cartas ATCSMAC para los aeropuertos de Tenerife Sur, Tenerife Norte y Gran Canaria.

2.2. Afección Radioeléctrica

La propuesta de ordenación contemplada en los ámbitos de Suelo Urbano y Suelo Rústico de Asentamiento Rural del “Plan General de Ordenación Supletorio del municipio de San Miguel de Abona” (Tenerife), se considera compatible con el correcto funcionamiento de las Instalaciones Radioeléctricas para la navegación aérea de ENAIRE y Aena SME, S.A., al estimar que su afección en la calidad de las señales en el espacio y/o en las prestaciones de las citadas Instalaciones será despreciable. [...]”

• *“Estudio por Servidumbres de Aeródromo relativo al PGOS de San Miguel de Abona, en el término municipal de San Miguel de Abona (Santa Cruz de Tenerife) (Expte. DGAC 130040)”, elaborado por la Dirección de Planificación Aeroportuaria y Control Regulatorio de Aena (código DPAC-22-6194-1.0) que concluye que:*

“[...], teniendo en cuenta la altura de las construcciones previstas [...], que en el entorno existen obstáculos que presentan mayor altura y elevación e introducen vulneraciones sobre la superficie cónica de mayor magnitud, que se encuentran situadas sobre terreno que vulnera por sí mismo o se encuentra próximo a vulnerar esta superficie, así como que los usuarios del aeropuerto consideraron que los obstáculos existentes no comprometían la seguridad de las operaciones aéreas que llevaban a cabo en el aeropuerto, el desarrollo del “Plan General de Ordenación Supletorio de San Miguel de Abona” puede considerarse admisible desde el punto de vista de su afección a las servidumbres de aeródromo.”

Tras remitir el 1 de diciembre de 2022 copia de los mencionados informes realizados por Aena y Enaire a la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA), con fecha de 23 de febrero de 2023 se ha recibido como respuesta un escrito de la mencionada agencia indicando que, una vez analizadas las conclusiones de los referidos informes, no se tienen observaciones a lo expuesto en los mismos.

Por lo tanto, al acreditar la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA), tras informe técnico de Aena y Enaire, el cumplimiento de los requisitos exigidos en el Decreto 584/1972 de servidumbres aeronáuticas, en su actual redacción, para regular excepciones a los límites establecidos por las superficies limitadoras de las servidumbres aeronáuticas en relación con determinados Suelos Urbanos y Suelos Rústicos de Asentamiento Rural, el “Plan General de Ordenación Supletorio del municipio de San Miguel de Abona” deberá modificarse para incluir con carácter normativo referencia expresa a la disposición que se incluye en la Nota Técnica adjunta como Anexo I al presente escrito.

En la citada disposición se indican las alturas y altitudes máximas de las construcciones de las parcelas de Suelo Urbano y de Suelo Rústico de Asentamiento Rural acreditadas por la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA), tras informe técnico de Aena y Enaire, y que corresponden a las alturas máximas de las construcciones remitidas por el Gobierno de Canarias con fechas de 10 y de 28 de marzo de 2022, a las que se han añadido 3,00 metros de altura de los elementos sobre la cubierta.

Adicionalmente, se recuerda que, con el fin de asegurar el cumplimiento de la normativa estatal, en relación con el PGOS con fecha de 8 de julio de 2022 esta Dirección General evacuó una Nota Técnica al Ayuntamiento de San Miguel de Abona, en la que se recogían las subsanaciones o modificaciones a realizar en la documentación que había tenido entrada en este Departamento el 22 de julio de 2021, tanto en el documento urbanístico como en el certificado del ayuntamiento relativo a los ámbitos de Suelo Urbano Consolidado, Suelo Urbano No Consolidado Ordenado, Suelo Rústico de Asentamiento Rural y Suelo Urbanizable Ordenado fuera del ámbito del “Plan de Modernización,



Mejora e Incremento de la Competitividad (PMMIC) de Costa de San Miguel de Abona”, en los que el propio terreno, o las construcciones o instalaciones permitidas, vulneran las Servidumbres Aeronáuticas del Aeropuerto de Tenerife Sur.

Al respecto de lo indicado en los párrafos anteriores, cabe señalar que, una vez se reciban en esta Dirección General, tanto el documento completo de planeamiento como el certificado del Ayuntamiento de San Miguel de Abona, ambos subsanados y modificados conforme a lo indicado en la Nota Técnica de 8 de julio de 2022 y a lo indicado en la Nota Técnica que se adjunta al presente escrito, se procederá a emitir un nuevo informe al planeamiento.”

La citada Nota Técnica pone de manifiesto lo siguiente:

En relación con los estudios realizados por Aena y Enaire, validados por AESA, sobre los Suelos Urbanos y Suelos Rústicos de Asentamiento Rural del PGOS de San Miguel de Abona, en los que el propio terreno o las construcciones o instalaciones permitidas vulneran las Servidumbres Aeronáuticas del Aeropuerto de Tenerife Sur, y para los que el Ayuntamiento de San Miguel de Abona no podía acreditar que mantienen su clasificación respecto del planeamiento vigente, se indica que la altura máxima de las construcciones en metros (incluidos todos los elementos) y la cota MSL máxima de las construcciones en metros (incluidos todos los elementos) corresponden a las alturas máximas de las construcciones de las parcelas de Suelo Urbano y de Suelo Rústico de Asentamiento Rural remitidas por el Gobierno de Canarias con fechas de 10 y de 28 de marzo de 2022, a las que se han añadido 3,00 metros de altura de los elementos sobre la cubierta.

Como consecuencia de dichos estudios realizados por Aena y Enaire, validados por AESA, el “Plan General de Ordenación Supletorio del municipio de San Miguel de Abona” debe modificarse para recoger, con carácter normativo referencia expresa a la siguiente disposición:

“En relación con las parcelas de Suelo Urbano y de Suelo Rústico de Asentamiento Rural que vienen representadas en los planos de localización XXX [nombre a determinar por el equipo redactor del “Plan General de Ordenación Supletorio del municipio de San Miguel de Abona” en relación con los planos de localización de parcelas con ampliación de Suelo Urbano y ampliación de Asentamiento Rural, estudiadas por Aena y Enaire, validadas por AESA, que se adjuntan como Anexo a la presente Nota Técnica y que también deberán ser normativos] del presente del “Plan General de Ordenación Supletorio del municipio de San Miguel de Abona”, 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:

(...)”

A su vez, la Nota Técnica adjunta un Anexo de planos de localización de parcelas con ampliación de suelo urbano y ampliación de asentamiento rural en las que son de aplicación las limitaciones de altura validadas por Aesa, tras los informes técnicos de Aena y Enaire, a recoger con carácter normativo en el Plan General Supletorio de San Miguel de Abona

Costas:

El 12 de julio de 2022 se emitió por la Dirección General de la Costa y el Mar del Ministerio para la Transición Ecológica y el Reto Demográfico informe al documento de aprobación definitiva del PGO en el que se realizan las siguientes observaciones:

“(..)

Por lo expuesto, no se presenta nueva documentación sino que la pretensión del Gobierno de Canarias es que se emita informe favorable sobre la documentación informada desfavorable en octubre de 2021, al entender que el Plan General de Ordenación Urbana de San Miguel de Abona sólo está abordando la clasificación del suelo y los usos globales del territorio del litoral, remitiendo su ordenación pormenorizadas al PMM vigente, lo que significa que el PGOUS no está introduciendo en esta zona del litoral determinaciones que supongan el forzamiento de decisiones contrarias a lo previsto en la Ley 22/1988, ni está condicionando el ejercicio de las facultades propias de la Administración General del Estado (STC nº149/1991), ni amenazando de manera alguna la integridad del dominio público y su libre utilización (artículo 22.3 del Reglamento general de Costas).

A este respecto son varias las consideraciones a realizar:

1. En relación a la primera cuestión planteada por el Gobierno de Canarias sobre si el PGOS de San Miguel ordena el litoral, queda fuera de toda duda, y no es objeto de debate, que la ordenación urbanística de un Plan General en el municipio costero de San Miguel de Abona, ordena el litoral.

A este respecto, las fases en que corresponde emitir el informe regulado en el artículo 117 de la Ley de Costas, sobre el planeamiento territorial y urbanístico que ordene el litoral, debe necesariamente completarse con la regulación que se recoge en el apartado a) del artículo 222 del Reglamento General de Costas que, de manera específica, señala de manera indubitada que a la Administración General del Estado le corresponde emitir informe sobre “planes y normas de ordenación territorial o urbanística y su modificación o revisión, en cuanto al cumplimiento de las disposiciones de la Ley 22/1988, de 28 de julio, de este reglamento y de las normas que se dicten para su desarrollo y aplicación. Se entienden incluidos todos los instrumentos de ordenación territorial y urbanística, sea cuál sea su denominación, incluyendo los Proyectos de Delimitación del Suelo Urbano y los Estudios de Detalle u otros de similar contenido, que incidan sobre el dominio público marítimo-terrestre y sus zonas de servidumbre”.

Por lo expuesto, el PGOS de San Miguel de Abona es un instrumento de planeamiento urbanístico que ordena el litoral.

2. Sobre la necesidad de que las determinaciones del PGOS den cumplimiento a lo regulado en la normativa de Costas, tal como se señala en el escrito aportado por el Gobierno de Canarias, el PGOS debe recoger la clasificación y categorización del suelo en todo el término municipal, incluyendo la clasificación y categorización y los usos globales del ámbito del PMM. Por ello, y en correspondencia con el grado de definición que le corresponda al Plan General, éste deberá dar cumplimiento a las determinaciones de la normativa de Costas.

En este sentido, el artículo 136 de la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias, es clara en cuanto a las determinaciones de carácter estructurante que debe recoger el Plan General:

Por un lado, con carácter general:

a) La clasificación y categorización del suelo.

b) La delimitación de las áreas, sectores y ámbitos cuya ordenación pormenorizada se remita al planeamiento urbanístico de desarrollo.

c) La delimitación de suelo urbano consolidado y no consolidado que podrá ser reajustada al establecerse la correspondiente ordenación pormenorizada, siempre que se justifique de modo expreso la decisión adoptada en consideración a la realidad preexistente.

Los límites del suelo urbanizable con el suelo rústico podrán reajustarse, de forma puntual y en un máximo del 5% de la superficie del concreto sector, al establecerse la correspondiente ordenación pormenorizada, siempre que dicho ajuste no afecte a suelos de protección ambiental o de protección por sus valores agrarios.

d) La determinación de la reserva de los terrenos y construcciones destinados a sistemas generales y otros elementos estructurantes que asegure la racionalidad y coherencia del desarrollo urbanístico, garantizando la calidad y funcionalidad de los espacios de uso colectivo.

e) Se incluirán dentro de estos, al menos, los siguientes:

1) Sistemas de infraestructuras o equipamientos de carácter supramunicipal.

2) Sistemas generales de espacios libres y zonas verdes en suelo urbano y en suelo urbanizable.

3) Sistemas generales de otras infraestructuras o equipamientos de ámbito municipal que, por sus funciones, dimensiones o posición estratégica, deban formar parte de los elementos fundamentales de la organización municipal.

e) Normas urbanísticas de carácter general que regulen las diferentes clases y categorías de suelo, así como las definiciones de los parámetros de la edificación y de usos que sean necesarios para concretar las determinaciones a que se refiere este artículo.

f) Definición de los ámbitos, elementos o espacios que requieran una especial protección por su singular valor arquitectónico, histórico, cultural o paisajístico, estableciendo las determinaciones de protección adecuadas.

Asimismo, para el suelo urbano y en el urbanizable:

a) La distinción, en el suelo urbanizable, entre el derivado de un proceso de planeamiento o gestión vigente y el de nueva incorporación.

b) Los usos genéricos característicos de las diferentes áreas de suelo urbano y sectores de suelo urbanizable, estableciendo, en su caso, los usos prohibidos.

c) El coeficiente de edificabilidad máximo de los diferentes sectores de suelo urbanizable, estableciendo, en su caso, los criterios relativos a las tipologías básicas de la edificación admitidas.

d) La ordenación mínima con precisión suficiente para su desarrollo por plan parcial.

Y en el suelo rústico:

a) La adscripción a la categoría que corresponda y la determinación de los usos genéricos atribuibles a cada categoría.

b) La delimitación de los asentamientos rurales y agrícolas, estableciendo, cuando sea preciso, los criterios para su ordenación pormenorizada.

c) La determinación de las infraestructuras públicas de necesaria implantación en el suelo rústico.

d) La regulación de las condiciones complementarias que deben servir de base para la aprobación de los proyectos que, no obedeciendo a usos y actividades ordinarias del suelo rústico, se pretendan implantar en aquel y que el plan general entienda compatibles con su propuesta, de manera que garanticen su armónica integración en el modelo de ordenación municipal elegido, debiendo determinar de forma expresa y motivada, en su caso, los suelos que no admitan la implantación de actuaciones de interés público y social.

3. Todas estas determinaciones de carácter estructurante deberán respetar la regulación de la normativa de Costas, en los términos del informe emitido por esta Dirección General en octubre de 2021, debiéndose subsanar las observaciones señaladas en el mismo, que de manera resumida se señalan a continuación:

3.1. Por un lado, deberá garantizarse el acceso público y gratuito al dominio público marítimo-terrestre conforme a lo regulado en el artículo 28 de la Ley de Costas, como elemento estructurante que asegure la racionalidad y coherencia del desarrollo urbanístico, garantizando la calidad y funcionalidad de los espacios de uso, colectivo, entre ellos el DPMT.

La garantía de los accesos al mar, deberán preverse en cualquier clase de suelo, si bien con las distancias específicas así determinadas en el citado artículo 28 de la Ley de Costas.

3.2. Por otro lado, las determinaciones de carácter estructurante que debe recoger el Plan General son, entre otras:

- La delimitación de las áreas, sectores y ámbitos cuya ordenación pormenorizada se remita al planeamiento urbanístico de desarrollo.
- Las Normas urbanísticas de carácter general que regulen las diferentes clases y categorías de suelo, así como las definiciones de los parámetros de la edificación y de usos que sean necesarios para concretar las determinaciones a que se refiere este artículo,
- El coeficiente de edificabilidad máximo de los diferentes sectores de suelo urbanizable, estableciendo, en su caso, los criterios relativos a las tipologías básicas de la edificación admitidas.

Estas determinaciones implican la justificación del cumplimiento del coeficiente de edificabilidad media de los sectores afectados por la zona de influencia de Costas.

Tal como se señalaba en el informe de octubre de 2021, en el Plano Bb1-a se observa que solamente el sector de suelo urbanizable ordenado SUOR'-8 se encuentra totalmente afectado por la zona de influencia de 500 METROS DE ANCHURA. Por lo que, a efectos del cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 30 de la Ley de Costas, deben considerarse la totalidad de los sectores de suelo urbanizable que se delimiten en el Plan General, a fin de verificar que la edificabilidad (m2/m2)

de los terrenos de todos los sectores afectados por la zona de influencia no es superior a la edificabilidad media ponderada de todos los sectores de suelo urbanizable de todo el municipio, cualquiera que sea su calificación, obtenida como resultado de dividir el sumatorio de los coeficientes de edificabilidad de cada sector por su superficie, entre la superficie total del suelo urbanizable delimitado en el municipio.

Por ello, si este sector no tiene las condiciones de suelo urbanizable, como trata de justificar el Gobierno de Canarias al señalar que dispone de Plan Parcial aprobado definitivamente, deberá plantearse una clasificación y categorización de dichos terrenos acorde con su situación, de tal manera que si se mantiene su clasificación de dichos terrenos como suelo urbanizable ordenado deberá incluirse en el cómputo del artículo 30 de la Ley de Costas junto con la totalidad de los sectores de suelo urbanizable delimitados por el PGOS.

Por lo expuesto, es indudable la necesidad de respetar las afecciones de la normativa de Costas en el planeamiento urbanístico de San Miguel de Abona, en aras a la garantía jurídica que se otorga a través de los informes regulados en la normativa de Costas, y de manera específica, cuando esos informes tienen un carácter no sólo preceptivo, sino vinculantes, y por tanto, esta Dirección ratifica el informe emitido el 7 de octubre de 2021 sobre el Plan General de Ordenación Supletorio de San Miguel de Abona, en sentido desfavorable en tanto no sea tenido en cuenta lo indicado en las consideraciones señaladas en el mismo.

A los efectos de justificar el abordaje de dichas observaciones en la versión final del PGOS, se expone lo siguiente:

PRIMERA. EN RELACIÓN CON AL PETICIÓN DE GRAFIAR Y ACOTAR LOS ACCESOS AL MAR.

Forma parte de la ordenación pormenorizada la definición detallada de la trama urbana, con fijación de las alienaciones, rasantes y previsiones de aparcamiento público, así como la regulación detallada de los usos.

El PGOS remite la ordenación pormenorizada de los suelos urbanos y urbanizables en el litoral de San Miguel de Abona al PMM vigente, instrumento de ordenación sectorial competente para establecer la ordenación urbanística de dicho ámbito, aprobado por Decreto del Gobierno de Canarias n.º 105/2015, de 22 de mayo, informado con carácter favorable por la Dirección General de la Costa y el Mar. Para estos suelos, el PGOS únicamente establece la determinación estructural de su clase y categoría de suelo.

Además, el requerimiento relativo a los accesos al mar respecto el suelo urbano no consolidado de El Guincho y de Amarilla Golf se realiza sobre unas urbanizaciones legitimadas con anterioridad a la propia Ley 22/1988, de 20 de julio, de Costas: el Guincho corresponde al Centro de Interés Turístico Nacional declarado por el Consejo de Ministros el 2 de marzo de 1967, cuyo plan parcial fue aprobado por Orden Ministerial de 17 de mayo de 1973; y Amarilla Golf corresponde a un plan parcial aprobado por la Comisión de Urbanismo y Medio Ambiente de Canarias el 11 de diciembre de 1987. Y, en el caso de San Blas, su plan parcial fue aprobado definitivamente por la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias el 23 de junio de 1999 previo informe favorable de la Dirección General de Costas.

SEGUNDA. OCUPACIONES EXISTENTES EN DOMINIO PÚBLICO MARÍTIMO TERRESTRE CUENTAN CON TÍTULO HABILITANTE (EMISARIO PLAYA COLMENARES).



El PGOS se limita a recoger una infraestructura contemplada en el Plan Hidrológico de Tenerife. En ningún caso condiciona la potestad de la administración competente para el otorgamiento de los títulos habilitantes procedentes conforme a la normativa de Costas.

TERCERA.- EN RELACIÓN CON LA PETICIÓN DE QUE SE HAGA CONSTAR EN LAS FICHAS DE LOS SECTORES DE SUELO URBANIZABLE AFECTADOS POR LA SERVIDUMBRE DE PROTECCIÓN QUE SE ESTARÁ A LO DISPUESTO EN EL ARTÍCULO 25 DE LA LEY DE COSTAS.

El único sector de suelo urbanizable que refleja el presente PGOS que pudiera resultar afectado por esta exigencia resultaría ser el SUOR 8 San Blas; pero, como se ha reiterado, se trata de un suelo urbanizable en ejecución cuya ordenación pormenorizada fue informada favorablemente por la Dirección General de Costas tanto con ocasión de la aprobación de su plan parcial por la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias el 23 de junio de 1999, como con ocasión de la aprobación del PMM, aprobado por Decreto del Gobierno de Canarias n.º 105/2015, de 22 de mayo.

CUARTA.- JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LO DISPUESTO EN EL ARTÍCULO 30 DE LA LEY DE COSTAS PARA LA ZONA DE INFLUENCIA.

El único sector de suelo urbanizable que refleja el presente PGOS que pudiera resultar afectado por esta exigencia resultaría ser el SUOR 8 San Blas; pero, como se ha reiterado, se trata de un suelo urbanizable en ejecución cuya ordenación pormenorizada fue informada favorablemente por la Dirección General de Costas tanto con ocasión de la aprobación de su plan parcial por la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias el 23 de junio de 1999, como con ocasión de la aprobación del PMM, aprobado por Decreto del Gobierno de Canarias n.º 105/2015, de 22 de mayo.

QUINTA.- INCORPORACIÓN DE DETERMINACIONES PARA LOS ELEMENTOS PROTEGIDOS LOCALIZADOS EN DPMT.

Una vez realizado el estudio y diagnóstico del Patrimonio Cultural del término municipal de San Miguel de Abona, en la Memoria Informativa se concluye que no hay constancia de elementos con valores susceptibles de protección construidos con anterioridad a la entrada en vigor de la Ley de Costas, por lo que no procede la incorporación del régimen específico en la normativa que contemple este supuesto.

Consejería de Turismo, Industria y Comercio

El 20 de julio de 2022, se emite por la Dirección General de Infraestructura Turística informe favorable al Plan General de Ordenación Supletorio de San Miguel de Abona.

Consejo Insular de Aguas de Tenerife

El 01 de febrero de 2024 tiene registro de entrada en Gesplan notificación de la Dirección General de Ordenación del Territorio, dando traslado del informe del Consejo Insular de Aguas de Tenerife sobre la nueva aprobación por la Comisión Autonómica de Informe Único en sesión de 14 de febrero de 2022 del Plan General de Ordenación Supletorio de San Miguel de Abona.

En dicho informe se establece:

“(…)

D.1. EXISTENCIA DE RECURSOS SUFICIENTES PARA HACER FRENTE A LA DEMANDA DE AGUA EN EL MUNICIPIO DE SAN MIGUEL DE ABONA

(…)

Cabe destacar, que el caudal resultante atiende únicamente al incremento de población previsto y no al uso urbano (no incluye equipamientos ni dotaciones) ni puede asociarse a demanda urbano- turística puesto que no se proporcionan datos de los usos que comprende esa demanda.

o Caudal previsto para zonas industriales

Según lo señalado en la documentación, no se prevé ningún incremento de demanda al no aumentarse el suelo con uso industrial. No se proporcionan datos sobre la demanda industrial actual.

o Caudal previsto para los sistemas generales propuestos no ejecutados

El documento estima una dotación en función de la extensión de 1.500 m³/ ha/ año (0,41 l/ m²/ día) (…)

Como ya se ha mencionado, no se proporcionan datos de consumo de los usos urbanos dotacionales y de equipamientos, uso turístico, uso agrícola, uso de campos de golf, u otros, ni prognosis de su incremento de demanda.

Respecto a los datos empleados en la prognosis de incremento de caudal para el año horizonte del epígrafe denominado Ley de Aguas, se parte de datos estimados de dotación por habitante del año 2016 (255 l/ hab/ día) y no se proporcionan los datos de consumo que ese Ayuntamiento debe manejar para así hacer referencia a una dotación más próxima a la realidad y que incluya tanto el resto de usos asociados a la demanda urbano- turística, como a la demanda agrícola, industrial, de campos de golf y del resto de servicios.

(…)

Cabe señalar que desde el Plan General Supletorio no se caracteriza la procedencia del agua con la que se suministran los usos actuales ni se analizan las fuentes de recurso hídrico con las que dar cobertura al incremento de la demanda.

(…)

De otra parte, se informa que el PGOs debe realizar un análisis exhaustivo de la situación actual en cuanto al consumo de agua para los diferentes usos existentes en el municipio que dé lugar a una correcta caracterización de la demanda y a una prognosis de consumo de recurso hídrico más completa, evitando tanto el sobredimensionamiento de las instalaciones de producción industrial como la falta de previsión en su previsión y planificación.

D.2. RESPECTO A LA RESERVA DE ALMACENAMIENTO. RATIO MUNICIPAL

(…) cabe señalar que únicamente considera para su cálculo la prognosis de población, sin entrar a valorar el resto de usos que actuarían en detrimento de la ratio de 1 m³ de agua por habitante/ residente, y que lo hace de manera global, sin hacer distinción de zonas o ámbitos.

(...) el PGOs debe realizar un análisis exhaustivo de la situación actual en cuanto al almacenamiento de agua para los diferentes ámbitos del municipio, que permita a ese Ayuntamiento identificar las necesidades actuales y prever las medidas necesarias en cuanto a reservas de suelo, usos admitidos y actuaciones infraestructurales.

D.3. RESPECTO A LOS ÁMBITOS PARA LA IMPLANTACIÓN DE INFRAESTRUCTURAS HIDRÁULICAS PREVISTOS EN EL PHT

(...)

Si bien el PGOs recoge la existencia y localización del Ámbito núm. 35: Unidad Hidráulica ETBAR, Estación de Tratamiento y Bombeo de Aguas Residuales, de San Miguel, previsto en el vigente PHT, la superficie prevista difiere de la recogida en el PHT vigente al haberse aumentado como consecuencia del desarrollo de la planificación hidrológica (...)

A la vista de lo expuesto, se ha recogido el Ámbito núm. 35: Unidad Hidráulica ETBAR, Estación de Tratamiento y Bombeo de Aguas Residuales, de San Miguel, del Anejo 1 de la Normativa del PHT-3 (2021-2027) como SG- 164 con Uso Pormenorizado de Infraestructura Hidráulica debiendo ampliarse en el PGOs su superficie a 4.808 m² en consonancia con la Planificación Hidrológica vigente, PHT-3 (2021-2027) Anejo 1 de la Normativa.

D.4. RESPECTO AL DRENAJE TERRITORIAL

(...)

A la vista de la representación de los barrancos en los planos de ordenación, y de la posible falta de coordinación entre los usos previstos en la ordenación pormenorizada y la presencia de los cauces, en el PGOs debe analizarse la casuística concurrente y en caso de detectarse situaciones en las que los usos existentes/ previstos no sean compatibles con el Inventario Insular de cauces y se produzca afección a cauce y/o zonas sujetas legalmente a algún tipo de limitación en su uso, debe propiciarse una calificación compatible con la presencia de los cauces así como las medidas necesarias para resolver la problemática que se detecte.

El documento describe la problemática y extrae conclusiones sobre las medidas estructurales/ no estructurales a adoptar, pero no se han localizado referencias a actuaciones concretas dentro de las medidas previstas en el PGO para corregir la problemática detectada.

D.5. RESPECTO AL RIESGO DE INUNDACIÓN COSTERA

(...) la zona inundable costera identificada desde el Ministerio se solapa al SUOR-8, Suelo Urbanizable Ordenado núm. 8, por lo que debiera analizarse la casuística concurrente, y si fuera necesario definirse las acciones que se considere que redundan en una mejor gestión de los riesgos asociados a las inundaciones de origen marino en este ámbito.

D.6. RESPECTO A LAS INFRAESTRUCTURAS VINCULADAS CON EL CICLO FUNCIONAL DEL AGUA

(...)

Respecto a las infraestructuras hidráulicas en San Miguel, se detecta la falta de actualización en la información y la carencia de un análisis global, limitándose el PGOs a una representación de las mismas sin especificar su tipología”.

En relación al apartado D.1 del informe, se indica que actualmente los usos que se desarrollan en el municipio de San Miguel de Abona, tanto residencial, turístico e industrial, entre otros, disponen de la capacidad hídrica suficiente para satisfacer su demanda debido a que están en uso.

En este sentido, el artículo 25.4 del Texto Refundido de la Ley de Aguas, en su segundo párrafo, alude a la necesidad de pronunciamiento expreso por parte del Organismo de Cuenca sobre la existencia o inexistencia de recursos suficientes para satisfacer las nuevas demandas de recurso hídrico por los planes de las entidades locales. Si bien es cierto, que este Plan no especifica los datos de consumo de los usos urbanos dotacionales y de equipamientos, uso turístico, uso agrícola, uso de campos de golf, u otros, también lo es que la exigencia legal versa sobre las nuevas demandas previstas por el PGOs, y no sobre la capacidad hídrica municipal actual. No obstante, en el apartado 10.2 de la memoria justificativa de este PGOs se incluyen los cálculos sobre los incrementos previstos, por lo que se cuantifica el incremento poblacional y los sistemas generales no ejecutados, debido a que no se planifican nuevos suelos con destino industrial ni turístico.

Por otro lado, se señala que en los cálculos realizados se han tomado datos oficiales referentes a la dotación por habitante/día del Plan Hidrológico de Tenerife (PHT) del tercer ciclo (2021-2027), por lo que los datos son los vigentes.

Respecto al apartado D.2 del informe, se advierte que la normativa de Plan Hidrológico Insular de Tenerife (1996) en su artículo 9.3.3.8 establece que *“Los depósitos de abastecimiento urbano se dimensionarán de modo que se puedan almacenar 1 m³ de agua por cada uno de los residentes en el núcleo o la zona de abastecidos”*. Por ello, este PGOs ha calculado la reserva de almacenamiento respecto al incremento poblacional, exigencia del PTH de 1 m³ de agua por cada uno de los residentes, y no respecto a otros usos. En el apartado 10.2 de la memoria justificativa, se ha justificado que este Plan no incrementa suelo con destino industrial, ni turístico.

Es por ello que, este PGOs ha calculado la reserva de almacenamiento respecto al incremento poblacional, exigencia del PTH de 1 m³ de agua por cada uno de los residentes, y no respecto a otros usos. En el apartado 10.2 de la memoria justificativa, se ha justificado que este Plan no incrementa suelo con destino industrial, ni turístico.

Por otro lado, en los cálculos realizados se han tomado datos oficiales referentes a la dotación por habitante/día del Plan Hidrológico de Tenerife (PHT) del tercer ciclo (2021-2027), por lo que los datos son los vigentes.

En cuanto al apartado D.3 de informe, se señala que se ha actualizado la ficha de la infraestructura hidráulica en la memoria justificativa de este Plan correspondiente con el tercer ciclo del PHT (ETBAR-ámbito nº35). No obstante, en el caso de que exista alguna discrepancia entre el PHT con el presente PGOs, dichas determinaciones sectoriales prevalecen de conformidad con la legislación vigente.

Por otro lado, dado a que en el informe se hace alusión al B.c.3.b “Fichero de Sistemas Generales y Equipamientos estructurantes”, se considera necesario aclarar que el PGOs únicamente incluye en el documento “los de carácter municipal a efectos de su ordenación. No obstante, todos los sistemas generales, tanto municipales como supramunicipales, están recogidos en el apartado “5.6.1. Sistemas generales”, concretamente, en el epígrafe de “Sistemas Generales de uso de infraestructuras definidos de conformidad con los Planes Territoriales Especiales en vigor”.

Respecto al apartado D.4 del informe, en la presente memoria justificativa, apartado 5.5.1 Suelo Rústico, se definen los suelos categorizados como Suelo Rústico de Protección Hidrológica, como aquellos suelos que albergan barrancos incluidos en Área de Regulación Homogénea de Barrancos del Plan Insular, y los barrancos considerados de grado 1, salvo que sean de escasa entidad. En base a lo anterior, se ha reajustado, en algunos casos, suelo urbano clasificado por las Normas Subsidiarias que estaban afectados por barrancos de grado 1, por lo que este Plan ha tomado en consideración los usos previstos por la ordenación pormenorizada y los cauces.

Respecto al estudio de riesgo, incluido en el anexo E2 de este Plan, se han detectado 11 registro de riesgo, 8 definidos por el Plan Especial de Defensa frente a Avenidas de Tenerife (PDA), y 3 detectados en salidas de campo. Estos tres registros se sitúan en suelo rústico por este Plan General, y sobre los que se recomienda su inclusión en el PDA. Por tanto, este Plan general analiza y establece medidas correctoras para los nuevos registros detectados, siendo este el máximo alcance que puede tener el instrumento de ordenación urbanística. Las actuaciones concretas deben preverse en el PDA que es el competente para llevarlas a cabo.

En relación al apartado D.5, este Plan General ordena estructuralmente todo el término municipal, reconociendo la clasificación de suelo vigente de determinados sectores que se encuentran en régimen transitorio, como es el caso del sector SUOR-8. En todo caso, en el artículo 1 de la normativa de ordenación pormenorizada, se especifica que este Plan General no ordena pormenorizadamente los terrenos circunscritos al vigente Plan de Modernización Mejora e Incremento de la Competitividad de Costa San Miguel, aprobado definitivamente en el año 2015. Concretamente, el área de zona inundable de origen marino está clasificada, por un lado, como Suelo Rústico de Protección Costera, que corresponde con el Dominio Marítimo Terrenos, tal y como se muestra en el plano “Bb_1a_Clasificación y categorización del suelo”, y cuya competencia es de Costas para cualquier actuación, y, por otro lado, como suelo urbanizable sectorizado ordenado SUOR-8, sector incluido dentro del PMM Costa San Miguel y sobre el que este Plan no ordena pormenorizadamente.

En consecuencia, no cabe en este plan tomar acciones sobre los riesgos asociados a las inundaciones de origen marino del SUOR-8.

Respecto al apartado D.6, tal como se ha indicado anteriormente, el PGOs ha utilizado los datos y previsiones del tercer ciclo del PHT aprobado mediante Decreto 372/2023, de 18 de septiembre, y con los cuales se ha abordado los cálculos incluido en el apartado 10.2 de la presente memoria.

Por otra parte, este Plan ha realizado un análisis global exhaustivo del término municipal de San Miguel de Abona, incluido en la memora informativa y en los planos de información del PGOs. Concretamente, en los planos de información urbanística, se elaboran tres planos de abastecimiento, riego y saneamiento, denominados “Aa_IU05b,c y d”, donde se puede apreciar perfectamente cada uno de los elementos que componen las citadas redes

Ayuntamiento de San Miguel de Abona

Con fecha 24 de octubre de 2022, tiene entrada en las dependencias de Gesplan informe del Ayuntamiento de San Miguel de Abona en el que se exponen las siguientes consideraciones y sugerencias:

"1. INTRODUCCIÓN

(...)

2. OBJETIVOS INSTRUMENTALES DEL PRESENTE INFORME

(...)

CONSIDERACIONES Y SUGERENCIAS ESPECÍFICAS AL PLAN GENERAL SUPLETORIO DE SAN MIGUEL DE ABONA

1. Plazos de inicio y terminación de obras de edificación (artículo 15)

Entendemos necesario que se apostille que los términos lo son con carácter general, pudiendo darse excepciones justificadas

2. Clasificación y Categorización de determinados suelos

(..) En la actualidad este Ayuntamiento ha recepcionado las siguientes urbanizaciones:

I. Andoriñas

II. Chafiras I

III. Chafiras III

IV. San Blas

Por ello se estima que los anteriores sectores/ámbitos, deberían ser considerados como Suelo Urbano Consolidado, a todos los efectos.

(...)

En cuanto al SUNOR-2, antiguo SUT5 Amarilla Golf, se indica que se mantiene la anterior ordenación cuando se reduce en un 70% su superficie respecto del anterior. No se entiende el motivo de esta ordenación. Máxime cuando no existe limitación alguna en el PIOT que lo contempla como una de las antigua y ya derogadas Áreas de Expansión Urbana. Entendemos que debe mantenerse su anterior ordenación en toda su extensión dado que con la extensión que se propone no se considera viable su desarrollo.

3. Regulación de los usos (TÍTULO IV normativa de ordenación pormenorizada)

- En el artículo 27 (...) no alcanzamos a comprender la relación existente entre el último párrafo de la definición y la definición del uso alternativa. Así dispone la definición del uso principal in fine que se entiende que el uso principal es obligatorio cuando no pueda sustituirse en su totalidad por un uso alternativo, mientras que la definición del uso alternativo se indica que se entiende como tal aquel uso de implantación no obligatoria que en determinadas condiciones podría

llegar a sustituir al principal sin más limitaciones que las derivadas de la aplicación de los parámetros de edificación y uso que se corresponde con la parcela.

- En el artículo 30.1 puede llegar a confundir la alusión al procedimiento para la obtención de la cédula de habitabilidad dado que la misma ya no existe. Entendemos que sería mejor eliminarlo.

- Respecto del uso de infraestructura como prohibido en el ámbito residencial, se entiende que las infraestructuras de energía tales como generador eléctrico, placas solares, líneas de transporte, centros de transformación, telecomunicación, etc., deben ser compatibles por concepto con el uso residencial. Entendemos muy importante su inclusión como compatibles, dado que si no en cualquiera de los casos, resultarían incompatibles con la posibilidad de instalar paneles de captación de energía solar recogida en el artículo 73.

- Respecto del artículo 37 (usos pormenorizados del terciario) entendemos que el denominado comercial mayorista debería incluirse en el uso industrial, dado que, por un lado, no está sometidos a horario de apertura y cierre, y que, por otro lado, el ejercicio de la actividad general unas molestias incompatibles con el uso residencial del que podría ser complementario. Sobre lo expuesto, existen antecedentes reales y verificables. En cualquier de los casos entendemos ya incluido dentro del uso industrial distribución de productos.

- Entendemos que el uso recreativo, como tal, debería entenderse como independiente del terciario, lo que viene avalado por la definición del PIOT (entendemos que se trata de usos completamente independientes y sin que entre ellos exista conexión).

- A su vez, entendemos muy necesario la inclusión de un uso que contemple lo que en virtud del Decreto 52/2012, de 7 de junio, por lo que se establece la relación de actividades clasificadas y se determinan aquellas a las que resulta de aplicación el régimen de autorización previa administrativa, se entiende por actividades musicales (discotecas, salas de bailes, etc.) las cuales cuentan con una regulación diferenciada respecto de la restauración (horarios de apertura, etc.).

- A colación y en concordancia con lo dispuesto en el punto anterior, debería suprimirse el artículo 38.

- Respecto del artículo 43, se contempla una incompatibilidad respecto de la limitación de la implantación del uso comercial al pequeño comercio, habida cuenta del carácter de la zona industrial del municipio. Así, tanto los polígonos de Chafiras como Andoriñas y Llano del Camello se contemplaron en su día como sectores destinados a industria-comercio, siendo ejemplo de ellos el que la mayoría de los establecimientos existentes tiene el carácter de establecimiento o gran establecimiento comercial. Por lo que entendemos que debería admitirse el uso comercial como compatible en modo amplio en los ámbitos industriales. En cualquier caso, habrá de especificarse cómo imbricar esta nueva normativa con la aplicable a los Planes Parciales aprobados (que continúan vigentes) y que no limitan de esta forma el uso comercial.

- Similar problemática se plantea con los usos del Plan Parcial Llano del Camello, dado que se entiende en el régimen general del uso el uso terciario (incluido restauración) compatible con el uso residencial, mientras que el Plan Parcial lo limita a usos comerciales, sin incluir los de restauración. Entendemos, en cualquier caso, que este uso de restauración debería ser compatible, en los mismos términos que el comercial.

3. NORMAS ZONALES

Consideramos prioritario la eliminación del parámetro referido a retranqueo de 5 metros en suelo urbano, referido al linde con el suelo rústico en las siguientes zonas:

Zona RE-AD-HU (2)

Zona RE-AD-HU (3)

Zona RE-AI-HU (1)

Zona RE-AI-HU (2)

Todo ello porque muchas parcelas devendrían no edificables tras la aplicación del citado retranqueo (no se cumpliría por ejemplo con habitabilidad y/o superficie mínima de vivienda).

(..) Han sido concedidas licencias de parcelación/segregación a petición de interesados, en determinadas zonas donde estas licencias con la nueva ordenación zonal, no podrían ser ejecutadas de laguna forma. Se hace mención exclusivamente a estas licencias de segregación, dado que son las únicas de este tipo concedidas recientemente y asumiendo que también existen licencias municipales de edificación, ya solicitadas y algunas concedidas, si bien estas deificaciones a construir quedarían en situación de fuera de ordenación, dependiendo de su fecha de terminación.

Se trata de las siguientes autorizaciones/licencias municipales:

Expte. 9.713/2020

(...)

A la vista de lo expuesto, se considera que en la zona se debería modificar la zona propuesta de RE-AI-HU (2) y RE-AD-HU (2) de forma que pasara a ser la norma zonal denominada RE_AD_(2) tanto en la calle Chimbesque como en La Jurada (...)

Expte. 2.790/2021, licencia municipal de parcelación urbanística (segregación) para un total de 3 parcelas ubicadas en suelo urbano desde las vigentes NNSS en la Calle Asomada Alta (...)

A la vista de lo expuesto, se considera que en la zona se debería modificar la zona propuesta de suelo rústico de protección agrícola, de forma que volviera a ser Suelo Urbano con la norma zonal denominada RE_AD (2) (...)

4. EQUIPAMIENTOS-INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES SIN CALIFICAR

4.1 INFRAESTRUCTURAS

Existen determinadas instalaciones que integran la red general de saneamiento ejecutada que no se contempla en los planos de ordenación. A saber:

- En el núcleo de Tamaide: coordenadas UTM 340.496,31-3.108.529,32 (instalaciones de depuración)
- En el núcleo de El Roque: Calle El Rincón, coordenadas UTM 339.780,58-3.108.124,39 (instalaciones de depuración). En visor sale tapado por forraje.

- Al Norte de la Carretera de Los Abrigos (TF-65) a la altura del PK 2,500 aproximadamente, coordenadas UTM 341.389,24-3.108.153,80 (instalaciones de depuración).
- 4.2 EQUIPAMIENTOS

- En la Travesía se la Ctra. TF-28, en el Casco Urbano (...) este ayuntamiento ha promovido la redacción de un proyecto (...) para ejecutar una nueva zona de aparcamiento en superficie, posteriormente se ejecutará un aparcamiento cubierto bajo rasante (...). Este proyecto, para su ejecución, hace necesario el adquirir varias parcelas aledañas a la Ctra. General del Sur, en su margen izquierdo, a la altura del P.K 81,300.

(...)

Por lo expuesto, se estimaría conveniente el calificar la zona donde se pretende las actuaciones citadas, como de equipamientos para espacios libres, pensando en su compatibilidad con las acciones pretendidas.

- En el núcleo de Las Zocas existe ya realizada una cesión al noroeste del campo de fútbol de Las Zocas y lindando con él, situada entre los sistemas SL-25 y SG-23.

(...) la parcela cedida (...) cuenta con una superficie de 8.664,00 m. Se entiende conveniente su calificación como sistema local.

- En las Chafiras, En la zona de ubicación del SAC y la Oficina de la Policía Local, señalar la zona como sistema local de equipamiento público, dado que, en la actualidad está señalado como suelo rústico de protección de infraestructuras. (...)

4.3 VIARIOS PÚBLICOS

- En el Roque, en la Calle El Tapado, existe históricamente un problema de acceso a los garajes de una promoción de viviendas que cuenta con licencia de edificación y de primera ocupación. (...) el vial nunca fue ejecutado, sustituyéndose por el ya ejecutado según se identifica en el plano a continuación. Es por ello que se han entablado conversaciones con los propietarios para solucionar el problema de forma que se sustituya el vial planificado por el ya ejecutado (que constituye acceso privado en la actualidad y que está cerrado por el actual propietario, por lo que no se ha podido vender la promoción al no existir acceso a los garajes).

- Nuevo vial de enlace desde la Avda. Lucio Días Flores Bello (Llanos del Camello) hasta, el Cno. de Oroteanda.

Las obras del Tercer Carril de la TF-1 Tramo San Isidro Las Américas: Enlace Oroteanda-Enlace La Chafiras se encuentran actualmente en ejecución. El pasado mes de diciembre se pusieron en servicio 2 de los 4 ramales del nuevo enlace Oroteanda y en febrero de este año se ha puesto en servicio el 3º ramal.

La conexión del polígono Llano del Camello y Aldea Blanca con la nueva glorieta de Oroteanda se hace a través de una vía estrecha con una intersección en cruz de 4 ramales a unos 250 metros de la rotonda de Oroteanda.

Hasta septiembre de 2020 los usuarios de la zona de Oroteanda Alta utilizaban el pontón de drenaje del Barranco de Archiles que cruza la TF-1, camino que se cortaba en épocas de avenidas.

Este camino ha quedado cerrado de manera permanente al ejecutar el nuevo enlace. También se utiliza hoy en día como vía de entrada y salida a la zona la vía municipal del camino del lugar de Oroteanda Alta que viene a llamarse camino de Los Parlamentos al llegar al término municipal de Arona. En los primeros 600 m dentro de Arona esta el camino sin asfaltar y muy bacheado.

El nuevo enlace de Oroteanda con un aforo próximo a 6.500 vehículos/día ha absorbido parte del tráfico del enlace de las Chafiras que es en la actualidad uno de los encales más saturados de la autopista TF-1. Estos vehículos entran y salen al polígono por el lugar de Oroteanda Alta o por el camino de Aldea Blanca. Ambas vías no tienen arcenes y hay una intersección en cruz peligrosa y una intersección en T con la calle Hermano Pedro

Una vez den comienzo los trabajos del nuevo enlace de Chafiras el tráfico en las anteriores vías aumentará aún más. Es urgente crear un acceso de mayor capacidad y directo que mejore la accesibilidad entre el polígono, Aldea Blanca y San Miguel con la Autopista TF-1.

(..) las normas subsidiarias de San Miguel de Abona (...) no recogen una nueva vía de comunicación entre el polígono y Oroteanda.

(...)

La solución adoptada es similar a la recogida en el documento anterior de fecha marzo de 2017, si bien, la glorieta se desplaza hacia el barranco de Archiles.

5. PETICIONES POLÍTICAS

(...)

5.1 REFERIDAS AL PLANEAMIENTO URBANÍSTICO

- Se precisa de nuevo suelo para ampliar el cementerio municipal. Se plantea por la Alcaldía, recalificar para este uso la parcela de equipamiento municipal existente en Andoriñas (Plan Parcial)

(...)

- Clasificar como suelo urbano consolidado el total de la calle las Morales, dada la existencia de numerosas edificaciones.

- Clasificar como suelo urbano la calle el Mocán desde la TF-28 hasta el campo de fútbol, aunque sea mediante la delimitación de una UA (SUNC).

5.2 CONSIDERACIONES POLÍTICAS REFERIDAS AL PLANEAMIENTO INSULAR

(...) siendo plenamente conscientes de los que gran parte de los que seguidamente se expondrá responde al cumplimiento y adaptación del documento a las exigencias de los informes sectoriales (principalmente al preceptivo de adaptación al PIOT) entendemos que, con independencia de las solicitudes/actuaciones que pueda llegar a realizar el ayuntamiento de forma autónoma y directa al Cabildo, es este el lugar y momento del que se dispone para efectuar este tipo de alegaciones; al menos a los efectos de que puedan servir de base al inicio de las referidas actuaciones.

5.2.1 Categorización de determinados suelos como suelos de protección económica que no cumplen con los criterios establecidos en el artículo 34 LSENPC.

(...) existen multitud de suelos rústicos, que habiendo sido categorizados en un principio como rústico común, pasaron, sobre la base del contenido del informe insular de adaptación al PIOT, a quedar categorizados como suelos de protección agraria.

Aún siendo conscientes del mandato del PIOT, referido a la obligatoriedad de categorización del suelo incluido en ARH de protección económica como suelos de protección agraria, lo cierto es que muchos de dichos suelos no cumplen con lo establecido en el artículo 34 b) dado que se trata de suelos antropizados que, en modo alguno, son idóneos, si quiera potencialmente para su aprovechamiento agrario, ni por sus características, ni por su situación física.

Es por ello que entendemos que, si lo que se pretende es la aplicación stricto sensu de la norma, lo menos que puede esperarse en contrapartida es que el planeamiento insular que lo condiciona se encuentre adaptado a la realidad existente; y en este caso, hay que recordar que las ARH no han sido revisadas desde el año 2002 que entró en vigor el PIOT.

En cualquiera de los casos, apelando a los principios de eficacia, eficiencia y buena administración que debe regir toda actuación administrativa (...) solicitamos que forma expresa que el Cabildo reconsidere (aunque sea en esta fase) el contenido de su informe para las zonas indicadas.

5.2.2 Falta de previsiones de crecimiento de la zona industrial

Por otro lado, preocupa ante todo desde la perspectiva política, la falta de clasificación de suelo urbanizable industrial; pues si bien es cierto que existe bastante suelo vacante, la limitada oferta hace que los precios metro cuadrado resulten exorbitados, lo que sin duda se verá acrecentado con la desclasificación operada.

A este respecto somos conscientes de que el polígono industrial Las Chafiras tiene carácter supramunicipal pero resulta precisa la revisión de las necesidades existentes para evitar el estancamiento de las previsiones de crecimiento de la zona.

5.2.3 Finalmente, se hace preciso que se recojan en el planeamiento las últimas actuaciones que ha venido ejecutando el gobierno de canarias en la TF-1 y vías de acceso, dado que las mismas no se reflejan, en su estado de acuerdo con los proyectos aprobados.

En relación a los plazos de inicio y terminación de las obras de edificación:

Se ha incorporado un apartado en el artículo 15 que permite excepcionalmente el incremento de los plazos.

En cuanto a clasificar y categorizar determinados suelos:

Respecto a clasificar como suelo urbano consolidado los sectores de Andoriñas, Chafiras I y III, y San Blas, se indica que proceder en este momento a modificar la documentación del Plan General para incorporar los citados sectores alargaría los plazos de tramitación generando un perjuicio para la ciudadanía, puesto que, podrían superarse los plazos e impedir la aprobación definitiva de este Plan General. Además, ha de tenerse en cuenta que en aplicación del artículo 267 de la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias, una vez se recibe la urbanización por el Ayuntamiento el suelo se convierte en imperativo legal en Suelo Urbano Consolidado.

Respecto al cambio de sistema de gestión del SUOR -2 se indica que de conformidad con el artículo 199 y el artículo 220 de la Ley 4/2017, el Ayuntamiento puede modificar el sistema sin necesidad de que lo haga el Plan General.

Respecto al SUNCO-9, el hecho de que el Ayuntamiento no haya recibido las obras de urbanización impiden clasificarlo como Suelo Urbano Consolidado. En cualquier caso, se reitera que en aplicación del artículo 267 de la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias, una vez se recibe la urbanización por el Ayuntamiento el suelo se convierte ser por imperativo legal en Suelo Urbano Consolidado.

Respecto al SUNOR-2, el trascurso del tiempo, sin que se haya desarrollado el sector, ha devenido en la aparición de valores ambientales determinantes para su reclasificación parcial, tal como, se exige en el informe preceptivo y en este caso vinculante emitido por el Cabildo Insular de Tenerife concretamente por el servicio administrativo de medioambiente. En este sentido, se constatado la existencia de Hábitat de interés comunitarios (Matorrales Termomediterráneos y preestéticos-HIC 5330- Tabaibal dulce) y Especies Protegidas (Pimelia Canariensis). Asimismo, se señala que este plan general adjunta a la documentación ambiental un anexo relativo a la prospección para la detección de Pimelia Canariensis en Hoya de la Morra Grande lugar donde se ha certificado la detección de dicha especie protegida.

En cuanto a la regulación de usos:

Con carácter previo se indica que el uso alternativo cuando puede sustituir al principal lo hace en su totalidad, con lo cual, el uso al que hace referencia el artículo 27 en su párrafo tercero de las Normativa de Ordenación Pormenorizada de este Plan, solo puede referirse al uso por el que se vaya a sustituir.

Se ha eliminado del artículo 30.1 el final del párrafo referente al procedimiento para la obtención de la cédula de habitabilidad.

Se ha modificado el artículo 31. f) incluyendo como uso auxiliar las infraestructuras de captación de energía para autoconsumo.

Respecto al artículo 37 se indica que existe una confusión entre la definición del uso (en este caso con el comercial) y el régimen de admisibilidad del uso principal. El comercio mayorista es un uso comercial, por lo que, se incluye dentro del uso terciario. No obstante, en el régimen de admisibilidad del uso residencial solo se permite como complementario el pequeño comercio y comercio medio.

Por otro lado, el uso recreativo se define como uso principal. En cuanto a las actividades musicales éstas están incluidas en el uso principal recreativo, en la subcategoría de esparcimiento y ocio en espacios edificados, por lo que queda diferenciado del uso terciario-restauración.

En relación a la limitación del uso comercial en los sectores de las Chafiras, Llano del Camello y Las Andoriñas, se señala respecto a los sectores de Chafiras y Andoriñas que éstos están remitidos a sus instrumentos de desarrollo en vigor. Por tanto, las determinaciones del uso comercial serán las que se establezcan en su normativa. Por otro lado, el sector de Llano del Camello se regula en el Título VIII de la normativa de ordenación pormenorizada, donde se ha traducido literalmente la normativa del plan parcial, a excepción de los artículos derogados por la legislación sectorial, debido a que forma parte de un polígono de transcendencia supramunicipal, no obstante, el área

residencial de Llano del Camello, en la admisibilidad de uso de la normal zonal correspondiente se ha incluido como compatible la restauración y los servicios profesionales.

En relación a las Normas Zonales:

Se ha modificado la asignación de normas zonales en los planos de ordenación pormenorizada así como algunas de sus determinaciones. No obstante, en todas se mantiene el retranqueo respecto al suelo rústico si bien se ha disminuido a tres metros. Asimismo, se ha modificado en la norma zonal adosada huerto y aislada huerto la superficie de parcela mínima, fijando la parcela mínima en 80 m²s y 300 m²s respectivamente.

En cuanto al Expediente 9.713/2020, se asigna a todas las parcelas la norma zonal RE-AD-HU-2 al lindar con suelo rústico. No obstante, se modifica el retranqueo de forma que de 5 metros pasa a 3 metros y la parcela mínima se establece en 80 m.

Respecto al expediente 2.790/2021 se indica que la parcelas no cumplen con los requisitos establecidos en el artículo 46.1 y 4 de la Ley 4/2017, ni con los objetivos y criterios de este Plan General, razón por la que se mantienen como Suelo Rústico de Protección Agraria.

En relación a las Infraestructuras:

Se recogen como Sistemas Generales las estaciones depuradoras sitas en el núcleo de Tamaide y al Norte de la Carretera de Los Abrigos. La correspondiente al núcleo de El Roque, concretamente en la calle El Rincón, ha sido de imposible localización.

En relación a los Equipamientos:

Se recoge el espacio libre, solicitado en el informe, si bien se delimita con una superficie mayor y en el que se permite únicamente bajo rasante la implantación de aparcamientos. En relación a recoger los suelos cedidos al ayuntamiento situados al noroeste del campo de fútbol de Las Zocas, se indica que el informe emitido por el Servicio Técnico de Planeamiento Urbanístico Occidental, de fecha 22 de octubre de 2025, y remitido por la Dirección General de Ordenación del Territorio y Cohesión Territorial, el 18 de noviembre de 2025, exige mantener la ordenación que fue sometida a la Comisión Autonómica de Informe Único celebrada el 14 de febrero de 2022, por lo que no se puede abordar la solicitud realizada.

Por último, se recoge como sistema general las dependencias de la SAC y las de la policía local.

En relación a los viarios:

Se recoge la parte del viario ejecutado en la calle El Tapado incluido en el suelo urbano consolidado, si bien, la obtención de los suelos se practicará como actuación urbanística aislada que conllevará la aplicación de contribuciones especiales.

En relación al vial de enlace desde la Avda. Lucio Díaz Flores Bello hasta el Camino de Oroteanda, se indica que la vía propuesta con la que se justifica la actuación no tiene continuidad con el entramado viario del municipio. Asimismo, no solo supone la continuidad de un polígono insular sino que además la envergadura de la misma permite considerarla de carácter supramunicipal y por tanto su trazado excede de las competencias del Plan General.

En relación a las peticiones políticas:

Este Plan General ha optado por remitir la ordenación de los suelos urbanizables ordenados a sus instrumentos de ordenación vigentes, lo que impide modificar el uso de la parcela de equipamiento municipal existente en Andoriñas.

Las determinaciones del artículo 46.1 de la Ley del Suelo de Canarias impiden clasificar como suelo urbano los terrenos de las calles Las Morales y El Mocán.

Por último, las consideraciones políticas, referidas al planeamiento insular, deben ser expuestas al Cabildo Insular.

Por otra parte, con fecha 20 de noviembre de 2024, tiene entrada en las dependencias de Gesplan informe del Ayuntamiento de San Miguel de Abona en el que se solicita modificar la localización de un viario previsto por las Normas Subsidiarias en el núcleo de Las Zocas.

Dicha actuación ha sido incorporada en la ordenación pormenorizada del presente plan, no obstante, se mantiene, además, el viario localizado en la misma manzana de acceso a las parcelas interiores.

2.1.4. CONSIDERACIONES A LOS INFORMES EMITIDOS AL DOCUMENTO DE 2025

Aviación Civil

En el año 2025, el día 30 de octubre se mantiene reunión telemática con aviación civil en la que se nos informa de que en el año 2023 se había emitido un nuevo informe evacuado el 17 de mayo de 2023 al que no se tuvo acceso. Tras la reunión citada anteriormente, se remite dicho informe, así como otro informe al documento remitido en el año 2025 de fecha de 5 de noviembre de 2025.

Informe emitido el 05 de noviembre de 2025 y recibido el 06 de noviembre de 2025.

“En relación con el “Plan General de Ordenación Supletorio de San Miguel de Abona” (...) se recogen, entre otros, las subsanaciones o modificaciones a realizar en la documentación que ha tenido entrada en este Departamento el 27 de junio de 2025, tanto en el documento urbanístico como en el mencionado certificado. En particular:

1.- En relación con la Normativa Sectorial

(...) se solicita que el citado apartado se actualice de modo que:

- *Donde se hace referencia (en la redacción anterior) a la “Ley 48/60, de 21 de julio (B.O.E nº 176, de 23 de julio) sobre Navegación Aérea, modificada por Ley 55/99 sobre Medidas Fiscales, Administrativas y de Orden Social, de 29 de diciembre (B.O.E nº 312, de 30 de diciembre)”, se haga referencia a la “Ley 48/1960, de 21 de julio (B.O.E. nº 176, de 23 de julio) sobre Navegación Aérea”.*

- *Se elimine la referencia al “Artículo 166 de la Ley 13/1996, de 30 de diciembre, de Medidas Fiscales, Administrativas y de Orden Social (B.O.E nº 315, de 31 de diciembre)”.*

• Donde se hace referencia (en la redacción anterior) al “Decreto 584/72, de 24 de febrero (B.O.E nº 69, de 21 de marzo) de servidumbres aeronáuticas en su actual redacción”, se haga referencia al “Real Decreto 369/2023, de 16 de mayo, por el que se regulan las servidumbres aeronáuticas de protección de la navegación aérea (B.O.E. nº 131, de 2 de junio)”.

2.- En relación con las Servidumbres Aeronáuticas Acústicas

En relación con las Servidumbres Aeronáuticas Acústicas del Aeropuerto de Tenerife Sur, (...) cabe indicar lo siguiente:

2.1.- Planos en materia de servidumbres aeronáuticas acústicas incluidos en el planeamiento

(...) se solicita modificar el título de dicho plano, de modo que donde se indica “RJ-3a1 AFECCIONES SECTORIALES. AERONÁUTICAS. HUELLA SONORA”, se indique “RJ-3a1 AFECCIONES SECTORIALES. SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS ACÚSTICAS”.

2.2.- Disposiciones en materia de servidumbres aeronáuticas acústicas incluidas en el planeamiento

2.2.1.- Disposiciones con carácter general

Se observa que el “PGOS de San Miguel de Abona” recoge, con carácter normativo, en los puntos 10, 11, 12, 13 y 14 del “ARTÍCULO 13. LIMITACIONES DERIVADAS DE LA LEGISLACIÓN DE AVIACIÓN CIVIL Y SEGURIDAD AÉREA” del “TÍTULO II. RÉGIMEN JURÍDICO DEL SUELO” de la “Normativa de Ordenación Estructural”, una serie de disposiciones en relación con los suelos afectados por la “huella sonora” o “huella de ruido”.

Debido a que mediante Real Decreto 364/2021, de 18 de mayo, se han aprobado las servidumbres aeronáuticas acústicas, el mapa de ruido y el plan de acción del Aeropuerto Tenerife Sur, se solicita que se modifique la redacción del citado Artículo 13 conforme se indica a continuación:

- En las disposiciones incluidas en los puntos 10, 12, 13 y 14, donde dice “huella sonora”, “huellas sonoras” o “huella de ruido”, se solicita que diga “servidumbres aeronáuticas acústicas”.

- Se solicita que se elimine la disposición incluida en el punto 11 relativa a los “sectores de suelo urbanizable no ordenado”, en coherencia con la no afección a ámbitos de Suelo Urbanizable No Ordenado en el término municipal de San Miguel de Abona por las Servidumbres Aeronáuticas Acústicas del Aeropuerto de Tenerife Sur correspondientes al mencionado Real Decreto 364/2021, en particular, entre otros, en los ámbitos con uso característico Turístico denominados ‘SUNOR-1’ y ‘SUNOR-2’, que ya no están afectados.

Además de lo anterior, se recomienda eliminar, en la “Memoria Justificativa de Ordenación estructural y pormenorizada” del PGOS, apartado “10.2. CUMPLIMIENTO DE LA LEGISLACIÓN SECTORIAL”, la mención a la afección de la huella sonora en el sector turístico ‘SUNOR T-1’.

Finalmente, se recomienda actualizar en las disposiciones incluidas en los puntos 13 y 14 del citado Artículo 13, las referencias al nombre del Ministerio, de modo que donde dice “Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana”, diga “Ministerio de Transportes y Movilidad Sostenible”.

2.2.2.- Disposiciones en fichas

Varias zonas del término municipal de San Miguel de Abona previamente ubicadas bajo las huellas de ruido incluidas en el Plan Director del Aeropuerto de Tenerife Sur, actualmente no se encuentran sometidas a las Servidumbres Aeronáuticas Acústicas correspondientes al Real Decreto 364/2021, de 18 de mayo, por el que se aprueban las servidumbres aeronáuticas acústicas, el mapa de ruido y el plan de acción del Aeropuerto de Tenerife Sur.

Entre otros ámbitos situados al sureste del municipio que no están afectados por las servidumbres aeronáuticas acústicas, se encuentran los ámbitos de Suelo Urbanizable con uso característico Turístico: 'SUNOR-1' y 'SUNOR-2', tal y como puede observarse en la siguiente imagen realizada mediante la superposición del plano de "ORDENACIÓN ESTRUCTURAL" del planeamiento denominado "Bb1-a CLASIFICACIÓN Y CATEGORIZACIÓN DEL SUELO" con las citadas servidumbres aeronáuticas acústicas:

(...)

Por lo tanto, en relación con los ámbitos de Suelo Urbanizable anteriormente citados, se solicita que se modifique el planeamiento, en coherencia con la no afección por las Servidumbres Aeronáuticas Acústicas del Aeropuerto de Tenerife Sur.

(...) se solicita que se actualice el documento "Fichero de Ámbitos y Sectores de Ordenación" del PGOS para eliminar, en las fichas de dichos ámbitos 'SUNOR-1' y 'SUNOR-2', el punto "EN MATERIA DE AFECCIONES ACÚSTICAS" del apartado "DETERMINACIONES SECTORIALES".

3.- En relación con las Servidumbres Aeronáuticas

El documento del "PGOS de San Miguel de Abona" remitido por el Gobierno de Canarias, fechado en 2025, se ha modificado con respecto a las versiones de planeamiento previamente informadas por parte de esta Dirección General. Se han detectado, entre otras, modificaciones de ordenación relativas a la clasificación y categorización de suelos, modificaciones de la delimitación de ámbitos de ordenación (incluyendo eliminación de ámbitos o creación de nuevos ámbitos), así como modificación de las alturas máximas permitidas por el planeamiento en diferentes ámbitos.

Algunas de las modificaciones del documento de planeamiento han introducido nuevas afecciones, las cuales se describen, a continuación.

Así mismo, se indican, entre otras, las subsanaciones o modificaciones a realizar en la documentación que ha tenido entrada en este Departamento el 27 de junio de 2025, para asegurar el cumplimiento de la normativa estatal en materia de servidumbres aeronáuticas, tanto en los documentos de planeamiento, como en las acreditaciones presentadas por el Ayuntamiento de San Miguel de Abona.

3.1.- Nuevos Suelos Urbanos no acreditados previamente por el Ayuntamiento de San Miguel de Abona ni validados por AESA

En el "PGOS de San Miguel de Abona" se observan modificaciones de ordenación respecto a versiones del planeamiento previamente informadas, en particular, respecto a la versión de 2021, recibida en este Centro Directivo el 22 de julio de 2021, y respecto a la documentación adicional recibida con fechas de 10 y de 28 de marzo de 2022, mediante correo electrónico.

Entre otras modificaciones, se detectan las relativas a la clasificación y categorización de algunos suelos, así como a la modificación de la delimitación, eliminación o creación de nuevos ámbitos de ordenación.

Esto da lugar a la aparición de nuevos ámbitos de Suelo Urbano (SU) en zonas en las que el propio terreno vulnera las Servidumbres Aeronáuticas correspondientes al Real Decreto 2061/2004, de 11 de octubre, por el que se modifican las Servidumbres Aeronáuticas del Aeropuerto de Tenerife Sur.

En consecuencia, estos nuevos ámbitos que vulneran las servidumbres aeronáuticas no han sido previamente acreditados por el Ayuntamiento de San Miguel de Abona ni han sido validados por AESA, tras estudio de Aena y ENAIRE.

Entre otros ámbitos de SU en esta situación se encuentran los siguientes ubicados en el entorno de 'LAS ZOCAS', los cuales se señalan con una elipse azul sobre las imágenes del plano de "ORDENACIÓN ESTRUCTURAL" denominado "Bb1-a CLASIFICACIÓN Y CATEGORIZACIÓN DEL SUELO":

(...)

Por lo tanto, se solicita que el Gobierno de Canarias aclare esta situación y que proceda conforme a una de las siguientes opciones:

a) O bien se modifica el planeamiento, eliminando aquellas nuevas zonas o ámbitos de SU no incluidos en las versiones del planeamiento informadas previamente por esta Dirección General.

b) O bien se acredita que dichos suelos ya eran SU y que la nueva propuesta de ordenación no aumenta las alturas máximas de las construcciones o instalaciones permitidas (incluidos todos sus elementos) respecto del planeamiento vigente. A tales efectos, se considera necesario que la acreditación esté firmada por la persona competente a los efectos oportunos, y que se acompañe de los correspondientes planos de acreditación, sobre la versión definitiva del planeamiento, en los que se identifiquen y delimiten de forma clara e inequívoca todos y cada uno de los ámbitos acreditados.

Para todos y cada uno de los ámbitos identificados conforme a esta opción b), será necesario incluir la altura máxima de las construcciones e instalaciones permitidas, tanto en el planeamiento en tramitación como en el planeamiento vigente, y tanto en número de plantas como en metros.

c) O bien por parte del Gobierno de Canarias se remite documentación adicional relativa a las alturas de todas las construcciones e instalaciones, incluidos todos sus elementos, a fin de que por parte de este Centro Directivo se de traslado a Aena y AESA de la misma, para que de acuerdo con las competencias que les corresponden, se pronuncien en relación con la propuesta de ordenación en los mencionados ámbitos. En caso de que el planeamiento no determine alturas para determinados usos, como pudieran ser los usos comunitarios, se fijará una altura máxima de los mismos a efectos del correspondiente estudio aeronáutico.

A tal efecto, se solicita que se identifiquen y delimiten gráficamente, en formato digital (dwg), también de forma clara e inequívoca, todos y cada uno de los ámbitos a estudiar junto con las alturas máximas permitidas en los mismos, tanto en número de plantas como en metros, sobre la versión y ordenación definitiva del planeamiento.

d) O bien remitir el desarrollo de dichos ámbitos a un planeamiento urbanístico posterior al presente PGOS, debiendo ser dicho planeamiento de desarrollo informado por esta Dirección General de Aviación Civil antes de su aprobación inicial o trámite equivalente.

3.2.- Suelos previamente acreditados por el Ayuntamiento de San Miguel de Abona

En relación con los ámbitos de Suelo Urbano Consolidado (SUC), Suelo Urbano No Consolidado Ordenado (SUNCO), Suelo Rústico de Asentamiento Rural (SRAR) y Suelo Urbanizable Ordenado (SUOR), fuera del ámbito del “Plan de Modernización, Mejora e Incremento de la Competitividad (PMMIC) de Costa de San Miguel de Abona”, en los que el propio terreno, o las construcciones o instalaciones permitidas, vulneran las Servidumbres Aeronáuticas del Aeropuerto de Tenerife Sur, previamente acreditados por el Ayuntamiento de San Miguel de Abona, y en relación con la documentación facilitada por el Gobierno de Canarias remitida en 2025, se indica lo siguiente:

3.2.1.- Certificado suscrito por el Ayuntamiento de San Miguel de Abona de 2021 (Expte. 4525/2019)

En relación con los ámbitos indicados en el párrafo anterior, se consideró que no se aumentarían las alturas de dichas construcciones o instalaciones en relación con el planeamiento vigente si así quedara acreditado, por el Ayuntamiento de San Miguel de Abona o por el Gobierno de Canarias, para lo cual, según se indicó en el informe evacuado con fecha de 20 de septiembre de 2019 sobre el PGOS, se debía presentar ante esta Dirección General un certificado o documento oficial, en relación con dichos suelos en el que se acreditaran una serie de cuestiones.

Posteriormente, mediante Nota Técnica adjunta como Anexo al escrito evacuado por este Centro Directivo el 26 de octubre de 2020, se indicó al Ayuntamiento de San Miguel de Abona la documentación adicional necesaria a presentar, a efectos de poder considerar que el “PGOS de San Miguel de Abona” en tramitación no aumentaba la altura máxima de las construcciones o instalaciones permitidas respecto al planeamiento vigente, en suelos en los que el propio terreno, o las construcciones o instalaciones permitidas, vulneran las servidumbres aeronáuticas del aeropuerto.

Tras analizar el certificado presentado por el Ayuntamiento de San Miguel de Abona con fecha de entrada en este Departamento el 22 de julio de 2021, esta Dirección General trasladó a dicho ayuntamiento, mediante Nota Técnica evacuada el 8 de julio de 2022, una serie de indicaciones en relación con varios ámbitos de Suelo Urbanizable Ordenado, en particular con los ámbitos ‘SUOR-3’, ‘SUOR-5’ y ‘SUOR-8’, a tener en cuenta en la subsanación de dicho certificado.

Una vez analizada la documentación facilitada por el Gobierno de Canarias, con fecha de entrada en esta Dirección General de 27 de junio de 2025, relativa a la acreditación de suelos por el Ayuntamiento de San Miguel de Abona, se observa lo siguiente:

o Según diligencia firmada electrónicamente, el documento del certificado facilitado forma parte del “PGOS de San Miguel de Abona”, presentado por Gesplan con fecha 20 de junio de 2025. No obstante, la certificación tiene fecha de 29 de marzo de 2021 y su contenido coincide con el contenido de la certificación anteriormente recibida en esta Dirección General el 22 de julio de 2021, de manera que no se han tenido en cuenta en dicho certificado las indicaciones señaladas en la Nota Técnica evacuada el 8 de julio de 2022 referentes a los ámbitos de Suelo Urbanizable Ordenado

‘SUOR-3’, ‘SUOR-5’ y ‘SUOR-8’, ni se ha actualizado conforme a la última versión del planeamiento (ordenación) de 2025.

Cabe mencionar también que el certificado facilitado relativo a la planimetría a la que se refiere el contenido del referido certificado de 29 de marzo de 2021 tiene fecha de 8 de abril de 2021 y tampoco se ha actualizado.

o Al igual que en el caso de la certificación facilitada, según diligencia firmada electrónicamente, las series de planos que la acompañan “E9-1a”, “E9-1b”, “E9-2a”, “E9-2b”, “E9-3a” y “E9-3b”, denominadas “S.URB; S.R.A.R. Y S.URBNIZ. AFECTADOS POR SERV. AERONAÚTICAS”, forman parte del “PGOS San Miguel de Abona”, presentado por Gesplan con fecha 20 de junio de 2025. No obstante, las series de planos facilitadas tienen fecha de 7 de abril de 2021 y su contenido coincide completamente con el contenido de las series de planos anteriormente recibidas en esta Dirección General el 22 de julio de 2021, de manera que no se han actualizado conforme a la última versión del planeamiento (ordenación) de 2025.

Por lo tanto, se solicita que se modifiquen las certificaciones anteriores, así como las series de planos que las acompañan “E9-1a”, “E9-1b”, “E9-2a”, “E9-2b”, “E9-3a” y “E9-3b”, denominadas “S.URB; S.R.A.R. Y S.URBNIZ. AFECTADOS POR SERV. AERONAÚTICAS”, conforme se indica en el subapartado “3.2.3.- Conclusión” de la presente Nota Técnica.

3.2.2.- Nueva documentación del “PGOS de San Miguel de Abona” en relación con los ámbitos de SU, SRAR y Suelo Urbanizable, en los que el propio terreno, o las construcciones o instalaciones permitidas, vulneran las servidumbres aeronáuticas. Además de las series de planos que acompañan a la certificación del Ayuntamiento de San Miguel de Abona de 29 de marzo de 2021, citadas en los párrafos anteriores, fechadas el 7 de abril de 2021, se observa que el planeamiento en tramitación incluye otras tantas series de planos de “ANEXO”, con el mismo nombre que las anteriores, esto es, “E9-1a”, “E9-1b”, “E9-2a”, “E9-2b”, “E9-3a” y “E9-3b”, denominadas “S.URB; S.R.A.R. Y S.URBNIZ. AFECTADOS POR SERV. AERONAÚTICAS”, fechadas en 2025, las cuales no acompañan a ninguna certificación.

Una vez analizadas las nuevas series de planos fechadas en 2025, se detectan modificaciones respecto a las series de planos de fecha 7 de abril de 2021, entre otras:

o Se observa que en las series de planos “E9-1b”, “E9-2b” y “E9-3b” fechadas en 2025, si bien figuran las alturas en metros del planeamiento vigente, no figura el valor numérico en metros de las alturas máximas propuestas, en contra de lo que sí figura en las series de planos de fecha 7 de abril de 2021, tal y como puede comprobarse en el ejemplo siguiente:

(...)

Por tal motivo, existen ámbitos de SU, SRAR y Suelo Urbanizable que previamente habían sido acreditados por el Ayuntamiento de San Miguel de Abona, en los que no se ha podido verificar si se propone un aumento de la altura máxima en metros respecto a la altura acreditada o respecto a la altura del planeamiento vigente, por falta de esta información.

o Se delimitan en las series de planos “E9-1a”, “E9-1b”, “E9-2a”, “E9-2b”, “E9-3a” y “E9-3b” nuevos ámbitos de Suelo Urbano (SU) que vulneran las servidumbres aeronáuticas que no se delimitan en las series de planos fechadas el 7 de abril de 2021, con el mismo nombre que las

anteriores, que acompañan a la certificación del Ayuntamiento de San Miguel de Abona de 29 de marzo de 2021, y, por tanto, que no están acreditados previamente por el ayuntamiento.

Entre otros nuevos ámbitos de SU se encuentran los siguientes, ubicados en el entorno de 'LAS ZOCAS', los cuales se señalan con una elipse azul en las siguientes imágenes:

(...)

o Se observan suelos acreditados previamente por el ayuntamiento en los que la altura máxima propuesta en la nueva documentación, en particular en las series de planos "E9-1a", "E9-2a" y "E9-3a", se aumenta respecto a la altura máxima previamente acreditada, por lo que las acreditaciones de 2021 resultan inválidas (aumenta el nº de plantas propuestas).

Entre otros ámbitos de Suelo Urbano en los que se detecta aumento de altura en nº de plantas se encuentran los siguientes que se señalan con una elipse azul en las siguientes imágenes:

(...)

Finalmente, cabe señalar de nuevo, que no se ha podido comprobar en las series de planos de "ANEXO" fechadas en 2025 "E9-1b", "E9-2b" y "E9-3b" denominadas "S.URB; S.R.A.R. Y S.URBNIZ. AFECTADOS POR SERV. AERONÁUTICAS" de la nueva documentación, si se aumentan o no las alturas en metros propuestas respecto a las alturas en metros propuestas que figuran en las series de planos fechadas el 7 de abril de 2021, con el mismo nombre que las anteriores, que acompañan a la certificación del ayuntamiento de 29 de marzo de 2021, debido a que, como ya se ha indicado anteriormente, en las series "E9-1b", "E9-2b" y "E9-3b" de 2025 no figura dicha información.

o Se observan suelos acreditados previamente por el ayuntamiento en los que la altura máxima propuesta en la nueva documentación, en particular en las series de planos "E9-1a", "E9-2a" y "E9-3a", se aumenta respecto a la altura del planeamiento vigente, por lo que las acreditaciones previas resultan inválidas, y no es posible su acreditación de no aumento de altura respecto al planeamiento vigente en el municipio. Entre otros:

(...)

Cabe señalar nuevamente que no se ha podido comprobar en las series de planos de "ANEXO" fechadas en 2025 "E9-1b", "E9-2b" y "E9-3b" denominadas "S.URB; S.R.A.R. Y S.URBNIZ. AFECTADOS POR SERV. AERONÁUTICAS" de la nueva documentación, si se aumentan o no las alturas en metros propuestas respecto a las alturas en metros del planeamiento vigente, debido a que, como ya se ha indicado antes, en las series "E9-1b", "E9-2b" y "E9-3b" de 2025 no figura dicha información en metros.

o Se observa que en las series de planos "E9-1a", "E9-1b", "E9-2a", "E9-2b", "E9-3a" y "E9-3b", se ha añadido en la leyenda lo siguiente:

"Las construcciones superiores a la altura máxima se encuentran reguladas en el artículo 73, y para los ámbitos de los P.P. del Llano del Camello y Amarilla Golf en los artículos 247, 271, 298, 318, 336, 387, 393, 399 y 405 de la Normativa de Ordenación Pormenorizada del presente PGO".

Sin embargo, los citados artículos 393, 399 y 405 no existen en el documento de la "Normativa de Ordenación Pormenorizada" del planeamiento en tramitación, y es posible que la leyenda no esté actualizada al documento de 2025.



Por lo tanto, se solicita que se modifiquen las series de planos de “ANEXO”, “E9-1a”, “E9-1b”, “E9-2a”, “E9-2b”, “E9-3a” y “E9-3b”, denominadas “S.URB; S.R.A.R. Y S.URBNIZ. AFECTADOS POR SERV. AERONAÚTICAS”, conforme se indica a continuación en el subapartado 3.2.3. de esta Nota Técnica.

Por todo lo indicado en los apartados anteriores en relación con algunos ámbitos de SU, SRAR y Suelo Urbanizable, fuera del ámbito del “PMMIC de Costa de San Miguel de Abona”, en los que el propio terreno, o las construcciones o instalaciones permitidas, vulneran las Servidumbres Aeronáuticas del Aeropuerto de Tenerife Sur, se solicita lo siguiente:

- Para los SU acreditados previamente por el Ayuntamiento de San Miguel de Abona en los que la altura propuesta en la nueva documentación se aumenta respecto a la altura acreditada o se aumenta respecto a la altura máxima del planeamiento vigente, ya sea en nº de plantas o en metros, se solicita que el Gobierno de Canarias aclare las situaciones descritas y que se proceda conforme a una de las siguientes opciones:*

- a) O bien se modifica el planeamiento en tramitación, reduciendo la altura máxima propuesta en dichos ámbitos a la altura máxima acreditada previamente por el Ayuntamiento de San Miguel de Abona.*

- b) O bien se acredita que dichos suelos ya eran Suelo Urbano y que la nueva propuesta de ordenación no aumenta las alturas máximas de las construcciones o instalaciones permitidas (incluidos todos sus elementos) respecto del planeamiento vigente, conforme a las indicaciones dadas previamente en el punto b) del epígrafe “Conclusión” del apartado 3.1.- de la presente Nota Técnica.*

- c) O bien, por parte del Gobierno de Canarias, en caso de no poder acreditar, se remite documentación adicional relativa a las alturas de todas las construcciones e instalaciones, incluidos todos sus elementos, conforme a las indicaciones dadas en el punto c) del epígrafe “Conclusión” del apartado 3.1. de la presente Nota Técnica, a fin de que por parte de este Centro Directivo se de traslado a Aena y AESA de la misma, para que de acuerdo con las competencias que les corresponden, se pronuncien en relación con la propuesta de ordenación en los mencionados ámbitos.*

- d) O bien se remite el desarrollo de dichos ámbitos a un planeamiento urbanístico posterior al presente PGOS, debiendo ser dicho planeamiento de desarrollo informado por esta Dirección General de Aviación Civil antes de su aprobación inicial o trámite equivalente.*

- Actualizar la redacción de las certificaciones del Ayuntamiento de San Miguel de Abona (incluyendo la certificación referente a la planimetría), relativas a ámbitos de SUC, SUNCO, SRAR y SUOR, fuera del ámbito del PMMIC, en los que el propio terreno, o las construcciones o instalaciones permitidas, vulneran las servidumbres aeronáuticas del aeropuerto, así como las series de planos que las acompañan “E9-1a”, “E9-1b”, “E9-2a”, “E9-2b”, “E9-3a” y “E9-3b”, denominadas “S.URB; S.R.A.R. Y S.URBNIZ. AFECTADOS POR SERV. AERONAÚTICAS”, teniendo en cuenta la ordenación definitiva del planeamiento, los ámbitos que finalmente se vayan a acreditar y las indicaciones señaladas por este Centro Directivo en la Nota Técnica evacuada el 8 de julio de 2022 referentes a los ámbitos de Suelo Urbanizable Ordenado SUOR-3 (falta la fecha de aprobación definitiva), SUOR-5 (eliminar de la acreditación dado que está en el PMMIC) y SUOR-8 (eliminar de la acreditación dado que está en el PMMIC).*

- *Modificar las series de planos de “ANEXO” del “PGOS de San Miguel de Abona”, denominadas “S.URB; S.R.A.R. Y S.URBNIZ. AFECTADOS POR SERV. AERONÁUTICAS”, de modo que:*

- o En las series de planos “E9-1b”, “E9-2b” y “E9-3b” se indique, además de las alturas máximas en metros del planeamiento vigente, el valor numérico en metros de las alturas máximas propuestas en todos los ámbitos representados.*

- o En las series de planos “E9-1a”, “E9-1b”, “E9-2a”, “E9-2b”, “E9-3a” y “E9-3b”, los ámbitos representados con las alturas máximas propuestas (ya sea en nº de plantas o en metros) se correspondan con la ordenación definitiva del planeamiento y en coherencia con los ámbitos que finalmente se vayan a ser acreditados por parte del Gobierno de Canarias y/o del Ayuntamiento de San Miguel de Abona.*

- o En las series de planos “E9-1a”, “E9-1b”, “E9-2a”, “E9-2b”, “E9-3a” y “E9-3b”, se corrija/actualice la leyenda teniendo en cuenta lo indicado en el subapartado 3.2.2. de esta Nota Técnica, en lo relativo a la regulación de las construcciones por encima de la altura máxima.*

3.3.- Parcelas con ampliación de SU y ampliación de SRAR en las que son de aplicación las limitaciones de altura validadas por AESA, tras los informes técnicos de Aena y ENAIRE

En relación con los estudios realizados por Aena y ENAIRE, validados por AESA, sobre Suelos Urbanos y Suelos Rústicos de Asentamiento Rural del “PGOS de San Miguel de Abona”, en los que el propio terreno o las construcciones o instalaciones permitidas vulneran las Servidumbres Aeronáuticas del aeropuerto, y para los que el Ayuntamiento de San Miguel de Abona no podía acreditar que mantienen su clasificación respecto del planeamiento vigente, se observa que el planeamiento en tramitación no se ha modificado para incluir con carácter normativo referencia expresa a la disposición que se solicitaba incluir en la Nota Técnica adjunta como Anexo I al escrito evacuado por este Centro Directivo el 17 de mayo de 2023, en la que se indican las alturas y las cotas MSL máximas de las construcciones en metros (incluidos todos los elementos).

Así mismo, tampoco se han incluido en el planeamiento en tramitación los planos de localización de parcelas con ampliación de Suelo Urbano y ampliación de Asentamiento Rural en las que son de aplicación las limitaciones de altura validadas por AESA, que se adjuntaban en el mencionado escrito de 17 de mayo de 2023 y que se solicitaba recoger igualmente con carácter normativo en el PGOS.

Al respecto, cabe destacar que se observa en la “Memoria Justificativa de Ordenación estructural y pormenorizada” del “PGOS de San Miguel de Abona”, en particular en el apartado “2.1. CONSIDERACIONES A LOS INFORMES EMITIDOS AL PGOS” del capítulo “2. INFORMES EMITIDOS AL DOCUMENTO PARA APROBACIÓN DEFINITIVA”, que no se ha incluido mención al escrito y Nota Técnica evacuados por este Centro Directivo con fecha de 17 de mayo de 2023, y por consiguiente a las limitaciones de alturas y altitudes máximas de las construcciones (incluidos todos los elementos) validadas por AESA, tras los informes técnicos de Aena y ENAIRE.

Finalmente, cabe mencionar que no se ha podido comprobar en las series de planos de “ANEXO,” fechadas en 2025, “E9-1b”, “E9-2b” y “E9-3b” denominadas “S.URB; S.R.A.R. Y S.URBNIZ. AFECTADOS POR SERV. AERONÁUTICAS” de la nueva documentación, si las alturas en metros propuestas en las citadas parcelas con ampliación de SU y de SRAR cumplen con las limitaciones de alturas y altitudes máximas de las construcciones (incluidos todos los elementos) validadas por AESA, debido a que en las series “E9-1b”, “E9-2b” y “E9-3b” de 2025 no figura dicha información.

Conclusión

Por lo tanto, se solicita nuevamente que se modifique el planeamiento en tramitación para incluir, con carácter normativo, la disposición con las limitaciones de alturas y altitudes máximas de las construcciones (incluidos todos los elementos) que se señalaba en la Nota Técnica adjunta como Anexo I al escrito evacuado por este Centro Directivo el 17 de mayo de 2023, así como los planos de localización de parcelas con ampliación de SU y ampliación de Asentamiento Rural en las que son de aplicación las limitaciones de altura validadas por AESA. A tales efectos, se adjunta de nuevo, como Anexo II al escrito al que acompaña la presente Nota Técnica, copia de los mencionados documentos evacuados por esta Dirección General con fecha de 17 de mayo de 2023.

3.4.- Planos en materia de servidumbres aeronáuticas incluidos en el planeamiento

Si bien se observa que el “PGOS de San Miguel de Abona” se ha modificado para recoger en el plano de “RÉGIMEN JURÍDICO” denominado “RJ-3a2 AFECCIONES SECTORIALES. SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS”, los planos de las Servidumbres Aeronáuticas del Aeropuerto de Tenerife Sur que se adjuntaban como planos 2.1 y 2.2 en el Anexo II de la Nota Técnica para el Ayuntamiento de San Miguel de Abona evacuada por este Centro Directivo el 8 de julio de 2022, la baja resolución gráfica de dicho plano “RJ-3a2” hace que la práctica totalidad de los textos representados no resulte legible, pudiendo dar lugar a errores de interpretación.

Por otro lado, en las servidumbres aeronáuticas recogidas en la serie de planos de “ANEXO” denominada “E9-0 PLANO DIRECTOR DE LAS SERV. AERONÁUTICAS DE OPERACIONES”, así como en las series “E9-1a”, “E9-1b”, “E9-2a”, “E9-2b”, “E9-3a” y “E9-3b” denominadas “S.URB; S.R.A.R. Y S.URBNIZ. AFECTADOS POR SERV. AERONÁUTICAS”, se observan erratas, ausencias y discrepancias respecto a las Servidumbres de Operación de las Aeronaves del Aeropuerto de Tenerife Sur del Real Decreto 2061/2004 representadas en el plano 2.2 del mencionado Anexo II de la Nota Técnica para el Ayuntamiento de San Miguel de Abona, entre otras, no se incluyen los nombres de las superficies limitadoras de las servidumbres aeronáuticas, ni la totalidad de las cotas de dichas superficies, se representan líneas que no se corresponden con las líneas de nivel de las superficies limitadoras y las leyendas no reflejan lo representado en los planos.

Conclusión

Por lo tanto, al objeto de asegurar el cumplimiento de la normativa en materia de servidumbres aeronáuticas en el ámbito de ordenación del planeamiento, se solicita:

- Modificar el plano de “RÉGIMEN JURÍDICO” denominado “RJ-3a2 AFECCIONES SECTORIALES. SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS” de modo que resulte clara y legible la totalidad de la información representada, conforme a los planos 2.1 y 2.2 del Anexo II de la Nota Técnica para el Ayuntamiento de San Miguel de Abona evacuada por este Centro Directivo el 8 de julio de 2022.*

- Modificar la serie de planos de “ANEXO” denominada “E9-0 PLANO DIRECTOR DE LAS SERV. AERONÁUTICAS DE OPERACIONES”, así como las series “E9-1a”, “E9-1b”, “E9-2a”, “E9-2b”, “E9-3a” y “E9-3b” denominadas “S.URB; S.R.A.R. Y S.URBNIZ. AFECTADOS POR SERV. AERONÁUTICAS”, para recoger adecuadamente las Servidumbres Aeronáuticas de Operación de las Aeronaves del Aeropuerto de Tenerife Sur que se adjuntaban como plano 2.2 en el Anexo II de la Nota Técnica evacuada por este Centro Directivo el 8 de julio de 2022.*

3.5.- Disposiciones en materia de servidumbres aeronáuticas incluidas y a incluir en el planeamiento

En relación con las disposiciones de carácter general como con las disposiciones particulares en las fichas del documento “Fichero de Ámbitos y Sectores de Ordenación” correspondientes a determinados ámbitos de ordenación, se indica lo siguiente:

3.5.1.- Disposiciones con carácter general

Se observa que el “PGOS de San Miguel de Abona” recoge, con carácter normativo, en los puntos del 1 al 9 del “ARTÍCULO 13. LIMITACIONES DERIVADAS DE LA LEGISLACIÓN DE AVIACIÓN CIVIL Y SEGURIDAD AÉREA” del “TÍTULO II. RÉGIMEN JURÍDICO DEL SUELO” de la “Normativa de Ordenación Estructural”, y en el punto 2 del “ARTÍCULO 67. APLICACIÓN” del “TÍTULO V. REGULACIÓN DE LA EDIFICACIÓN” de la “Normativa de Ordenación Pormenorizada”, una serie de disposiciones en relación con las servidumbres aeronáuticas conforme a lo solicitado en el informe evacuado por este Centro Directivo el 13 de septiembre de 2019.

No obstante, lo anterior, debido a la entrada en vigor de nueva normativa sectorial, en particular del Real Decreto 369/2023, de 16 de mayo, por el que se regulan las servidumbres aeronáuticas de protección de la navegación aérea, y de la modificación de la Ley 48/1960 sobre Navegación Aérea, se solicita actualizar el planeamiento de modo que se sustituya íntegramente la redacción anterior de las disposiciones incluidas en los puntos del 1 al 9 del “ARTÍCULO 13. LIMITACIONES DERIVADAS DE LA LEGISLACIÓN DE AVIACIÓN CIVIL Y SEGURIDAD AÉREA” de la “Normativa de Ordenación Estructural” por la redacción que se indica a continuación:

- “Las construcciones e instalaciones, así como cualquier otra actuación que se contemple en el término municipal de San Miguel de Abona, incluidos todos sus elementos (como antenas, pararrayos, chimeneas, equipos de aire acondicionado, cajas de ascensores, carteles, remates decorativos, etc.), así como cualquier otro añadido sobre tales construcciones, así como los medios mecánicos necesarios para su construcción (grúas, etc.), plantaciones, modificaciones del terreno u objetos fijos o móviles (postes, antenas, aerogeneradores incluidas sus palas, carteles, etc.), así como el gálibo de las infraestructuras viarias, no pueden vulnerar las Servidumbres Aeronáuticas del Aeropuerto de Tenerife Sur, que vienen representadas en los planos XXX [nombre a determinar por el equipo redactor del PGOS] de servidumbres aeronáuticas del “Plan General de Ordenación Supletorio de San Miguel de Abona”. Excepcionalmente, 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 planes e instrumentos de ordenación en los que se incluyan actuaciones que vulneren las servidumbres aeronáuticas, 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.

- En cuanto a la posible instalación de aerogeneradores, debido a su gran altura, en la que se ha de incluir la longitud de sus palas, se ha de asegurar que en ningún caso incumplan la normativa relativa a las Servidumbres Aeronáuticas del Aeropuerto de Tenerife Sur. Lo mismo se ha de aplicar para las líneas de transporte de energía eléctrica, las infraestructuras de telecomunicaciones, tales como antenas de telefonía y enlaces de microondas, y demás estructuras, que por su funcionamiento precisen ser ubicadas en plataformas elevadas.



- En caso de que las limitaciones y requisitos impuestos por las servidumbres aeronáuticas no permitan que se lleven a cabo las construcciones, instalaciones o plantaciones previstas, no se generará 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 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 esta parte afectada, 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.

- Los proyectos de planes o instrumentos de ordenación urbanística o territorial, o de cualquier otra índole que ordenen físicamente el territorio, así como sus revisiones o modificaciones, que incluyan dentro de su ámbito la zona de servicio aeroportuario o espacios sujetos a servidumbres aeronáuticas o a afectaciones aeronáuticas al planeamiento, incluidas las acústicas, previstas respecto a las actuaciones planificadas en la zona de servicio de los planes directores, deberán ser informadas por la Dirección General de Aviación Civil, para lo que se solicitará informe antes de la aprobación inicial del planeamiento o trámite equivalente. El planeamiento no podrá ser aprobado definitivamente en tanto en cuanto no disponga de informe favorable expreso, estableciéndose, en la Ley 48/1960, que las determinaciones de los planeamientos aprobados sin haber solicitado el informe, o que contradigan su contenido vinculante, serán nulas de pleno derecho. 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, 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 la zona de seguridad de las instalaciones radioeléctricas aeronáuticas se prohíbe cualquier elemento sobre el terreno, así como la modificación temporal o permanente de la constitución del propio terreno. Excepcionalmente, 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 planes e instrumentos de ordenación en los que se incluyan actuaciones dentro de la zona de seguridad de las instalaciones radioeléctricas aeronáuticas, 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.

- En caso de contradicción en la propia normativa urbanística del “Plan General de Ordenación Supletorio de San Miguel de Abona”, o entre la normativa urbanística y los planos recogidos en el Plan General de Ordenación Supletorio, prevalecerán las limitaciones o condiciones impuestas por las servidumbres aeronáuticas sobre cualquier otra disposición recogida en el planeamiento urbanístico.

• Según el artículo 14 del Real Decreto 369/2023, el área afectada por las servidumbres de aeródromo y las servidumbres de instalaciones radioeléctricas correspondientes al Aeropuerto de Tenerife Sur, queda sujeta a una servidumbre de limitación de actividades, en cuya virtud la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA), podrá prohibir, limitar o condicionar actividades que se ubiquen dentro de la misma y puedan suponer un peligro para las operaciones aéreas o para el correcto funcionamiento de las instalaciones radioeléctricas. Dicha posibilidad se extenderá a los usos del suelo que faculden para la implantación o ejercicio de dichas actividades, y abarcará, entre otras:

a) Las actividades que supongan o lleven aparejada la construcción de obstáculos de tal índole que puedan inducir turbulencias;

b) Las actividades que supongan o puedan llevar aparejada la construcción de obstáculos de tal índole que puedan interferir en la visual de los Servicios de Control de Aeródromo;

c) El uso de luces, incluidos proyectores o emisores láser que puedan crear peligros o inducir a confusión o error;

d) Las actividades que impliquen el uso de superficies grandes y muy reflectantes que puedan dar lugar a deslumbramiento;

e) Las actuaciones que puedan estimular, atraer o generar la presencia de fauna;

f) Las actividades o la presencia de objetos fijos o móviles que puedan interferir el funcionamiento de los sistemas de comunicación, navegación y vigilancia aeronáuticas o afectarlos negativamente;

g) Las actividades que faciliten o lleven aparejada la implantación o funcionamiento de instalaciones que produzcan humo, nieblas o cualquier otro fenómeno que suponga un riesgo para las aeronaves;

h) El uso de medios de propulsión o sustentación aéreos para la realización de actividades deportivas, o de cualquier otra índole; y

i) El lanzamiento de fuegos artificiales o artilugios de índole similar.

En cuanto al “ARTÍCULO 67. APLICACIÓN” del “TÍTULO V. REGULACIÓN DE LA EDIFICACIÓN” de la “Normativa de Ordenación Pormenorizada”, se solicita modificar el punto 2 de modo que,

Donde dice:

“2. Asimismo, serán de obligado cumplimiento las afecciones derivadas de las normativas sectoriales, y en especial:

Las servidumbres aeronáuticas del Aeropuerto de Tenerife Sur correspondientes al Real Decreto 2061/2004, de 11 de octubre, por el que se modifican las servidumbres aeronáuticas del aeropuerto de Tenerife Sur (BOE nº 252, de 19 de octubre), y la propuesta de servidumbres aeronáuticas contenidas en el Plan Director del Aeropuerto Tenerife Sur aprobado por Orden FOM/634/2002 del Ministerio de Fomento de 14 de marzo de 2002 (BOE nº 71, de 23 de marzo).”

Diga:

“2. Asimismo, serán de obligado cumplimiento las afecciones derivadas de las normativas sectoriales, y en especial:

Las servidumbres aeronáuticas del Aeropuerto de Tenerife Sur correspondientes al Real Decreto 2061/2004, de 11 de octubre, por el que se modifican las servidumbres aeronáuticas del aeropuerto de Tenerife Sur (B.O.E. nº 252, de 19 de octubre)."

3.5.2.- Disposiciones en fichas

3.5.2.1- Disposiciones en fichas de ámbitos de ordenación remitida a instrumento de desarrollo

Se observa que el "PGOS de San Miguel de Abona" recoge, con carácter normativo, en las fichas del documento "Fichero de Ámbitos y Sectores de Ordenación" correspondientes al ámbito del Plan Especial de Protección del Conjunto Histórico (PEPCH) en 'SAN MIGUEL', en los ámbitos de Suelo Urbano No Consolidado No Ordenado 'SUNCO-1', 'SUNCO-2' y 'SUNCO-3', y en los ámbitos de Suelo Urbanizable No Ordenado 'SUNOR-1' y 'SUNOR-2', una serie de disposiciones en relación con las servidumbres aeronáuticas y en relación con lo solicitado en el informe evacuado por este Centro Directivo el 13 de septiembre de 2019 para ámbitos de SU y de Suelo Urbanizable cuya ordenación pormenorizada es remitida al correspondiente instrumento de planeamiento de desarrollo.

No obstante, lo anterior, en lo que respecta a dichas disposiciones y a las limitaciones de alturas y altitudes máximas de las construcciones, cabe indicar lo siguiente:

- Se observa alguna ausencia en dichas disposiciones y, además, debido a la entrada en vigor del Real Decreto 369/2023, y a la modificación de la Ley 48/1960 sobre Navegación Aérea, algunas de las disposiciones incluidas en las fichas correspondientes a los mencionados ámbitos están desactualizadas.*

- Tal y como puede comprobarse en la siguiente imagen, parte del ámbito del PEPCH en 'SAN MIGUEL' se solapa con el ámbito de las parcelas 5, 6, 7, 8, 9, 10, 21, 22, 23, 26, 27, 29 y 39 de San Miguel-Tamaide representadas en los planos de localización de parcelas con ampliación, entre otros, de SU en las que son de aplicación las limitaciones de altura validadas por AESA, que se adjuntaban como Anexo a la Nota Técnica adjunta al escrito evacuado por este Centro Directivo el 17 de mayo de 2023:*

(...)

En particular, en relación con dichas parcelas 5, 6, 7, 8, 9, 10, 21, 22, 23, 26, 27, 29 y 39 de San Miguel-Tamaide, se indicaban en la citada Nota Técnica la altura y la cota MSL máxima de las construcciones en metros (incluidos todos los elementos) a recoger con carácter normativo en el planeamiento.

No se observan incluidas en el "PGOS de San Miguel de Abona", y en particular en la ficha del documento "Fichero de Ámbitos y Sectores de Ordenación" correspondiente al ámbito del PEPCH en 'SAN MIGUEL', las citadas limitaciones de altura máxima y cota MSL máxima en las parcelas 5, 6, 7, 8, 9, 10, 21, 22, 23, 26, 27, 29 y 39 de San Miguel-Tamaide.

Conclusión

Por todo lo anterior, para asegurar el cumplimiento de la normativa en materia aeroportuaria, se solicita que se sustituyan íntegramente las disposiciones incluidas en el punto "EN MATERIA DE SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS" del apartado "DETERMINACIONES SECTORIALES" de las fichas de los ámbitos del PEPCH en 'SAN MIGUEL', de los ámbitos de Suelo Urbano No



Consolidado No Ordenado ‘SUNCO-1’, ‘SUNCO-2’, ‘SUNCO-3’ y de los ámbitos de Suelo Urbanizable No Ordenado ‘SUNOR-1’ y ‘SUNOR-2’, por las disposiciones que se indican a continuación:

a) En las fichas correspondientes al ámbito del PEPCH en ‘SAN MIGUEL’, a los ámbitos ‘SUNCO-1’, ‘SUNCO-2’ y ‘SUNCO-3’, y a los ámbitos ‘SUNOR-1’ y ‘SUNOR-2’, se solicita que se incluyan las siguientes disposiciones:

- “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”.*

b) En las fichas correspondientes al ámbito del PEPCH en ‘SAN MIGUEL’, en los ámbitos ‘SUNCO-1’ y ‘SUNCO-3’ y en los ámbitos ‘SUNOR-1’ y ‘SUNOR-2’ se solicita que se incluya la siguiente disposición, además de las indicadas en el punto a) anterior:

- 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.*

c) En la ficha del ‘SUNCO-2’ se solicita que se incluyan las siguientes disposiciones, además de las indicadas en el punto a) anterior:

- 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.

d) En la ficha del PEPCH en 'SAN MIGUEL' se solicita que se incluya la siguiente disposición, además de las ya indicadas en el punto a) y en el punto b) anteriores:

- 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 XXX [nombre a determinar por el equipo redactor del PGOS en relación con los planos de localización de parcelas, estudiadas por Aena y ENAIRE, validadas por AESA, adjuntos al escrito de 17 de mayo de 2023] del presente del "Plan General de Ordenación Supletorio del municipio de San Miguel de Abona", 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:

(...)

3.5.2.2- Disposiciones en fichas de ámbitos de Suelo Urbano No Consolidado 'SUNCO-4' y 'SUNCO-5' y en ficha de ámbito de Actuación de Dotación en Suelo Urbano Consolidado 'AD-2'

Se observa que el "PGOS de San Miguel de Abona" recoge, con carácter normativo, en las fichas del documento "Fichero de Ámbitos y Sectores de Ordenación" correspondientes a los ámbitos de Suelo Urbano No Consolidado 'SUNCO-4' y 'SUNCO-5', una serie de disposiciones en relación con las servidumbres aeronáuticas y en relación con lo solicitado en el informe evacuado por este Centro Directivo el 13 de septiembre de 2019 para ámbitos, entre otros, de SU afectados por las Servidumbres Aeronáuticas del Aeropuerto de Tenerife Sur, cuya ordenación pormenorizada estaba remitida al correspondiente instrumento de planeamiento de desarrollo.

Por otro lado, se observa que en la ficha del ámbito de Actuación de Dotación en Suelo Urbano Consolidado 'AD-2' no se incluye ninguna disposición en relación con las servidumbres aeronáuticas.

En lo que respecta a las disposiciones incluidas en el planeamiento y a la ordenación pormenorizada de dichos ámbitos de Suelo Urbano No Consolidado 'SUNCO-4' y 'SUNCO-5' y de Suelo Urbano Consolidado 'AD-2', cabe indicar lo siguiente:

- Debido a la entrada en vigor del Real Decreto 369/2023, y de la modificación de la Ley 48/1960 sobre Navegación Aérea, algunas de las disposiciones incluidas en las fichas correspondientes a los ámbitos 'SUNCO-4' y 'SUNCO-5' están desactualizadas.

- Se observa que los ámbitos 'SUNCO-4' y 'SUNCO-5' se contemplan como ámbitos de Suelo Urbano No Consolidado Ordenado, entre otros, en las fichas del documento "Fichero de Ámbitos y Sectores de Ordenación" correspondientes a dichos ámbitos y en la serie de planos de ordenación pormenorizada "Bb2-a USOS, TIPOLOGÍAS, ALINEACIONES Y RASANTES", conforme a lo indicado en el punto 3 del "ARTÍCULO 2. ÁMBITOS DE SUELO URBANO" de la "Normativa de Ordenación

Pormenorizada”, en el que se indica que “Los SUNCO-4 y SUNCO-5, se ordenan de acuerdo a las determinaciones contenidas en los planos y fichas de ordenación correspondientes”.

Por lo tanto, algunas de las disposiciones incluidas en las fichas correspondientes a los ámbitos ‘SUNCO-4’ y ‘SUNCO-5’ relativas, entre otros, a un Plan Parcial y a la presentación de un estudio aeronáutico junto a la solicitud de informe a esta Dirección General sobre dicho instrumento de desarrollo, se consideran obsoletas e inadecuadas por corresponderse con propuestas anteriores del planeamiento general en las que la ordenación de dichos ámbitos se remitía a un instrumento de desarrollo posterior.

Además, cabe también mencionar que en la serie de planos de ordenación estructural “Bb1-c ÁMBITOS Y SECTORES CON PLANEAMIENTO DE DESARROLLO Y GESTIÓN REMITIDA”, el límite de los ámbitos ‘SUNCO-4’ y ‘SUNCO-5’ se representa como “Límite de ámbito/sector de ordenación remitida a instrumento de desarrollo”, lo cual contradice lo indicado en los otros documentos citados anteriormente en cuanto a la ordenación de los mismos, por lo que este Centro Directivo entiende que dicha representación gráfica podría ser una errata.

- Gran parte de los ámbitos ‘SUNCO-5’ y ‘AD-2’ se solapan, respectivamente, con el ámbito de la parcela 35 de San Miguel-Tamaide y con el ámbito de la parcela 17 de Las Zocas, representadas en los planos de localización de parcelas con ampliación, entre otros, de SU en las que son de aplicación las limitaciones de altura validadas por AESA, que se adjuntaban como Anexo a la Nota Técnica adjunta al escrito evacuado por este Centro Directivo el 17 de mayo de 2023. En particular, en relación con dichas parcelas 35 de San Miguel-Tamaide y 17 de Las Zocas, se indicaban en la Nota Técnica la altura máxima y la cota MSL máxima de las construcciones en metros (incluidos todos los elementos) a recoger con carácter normativo en el planeamiento.*

No se observan incluidas en las fichas de los ámbitos ‘SUNCO-5’ y ‘AD-2’ del documento “Fichero de Ámbitos y Sectores de Ordenación” del PGOS en tramitación, las citadas limitaciones de altura máxima y cota MSL máxima en las parcelas 35 de San Miguel-Tamaide y 17 de Las Zocas.

Conclusión

Por todo lo anterior, para asegurar el cumplimiento de la normativa en materia aeroportuaria en dichos ámbitos, se solicita que se modifique el “PGOS de San Miguel de Abona”, en particular el documento “Fichero de Ámbitos y Sectores de Ordenación”, de modo que:

- 1. Se sustituyan íntegramente las disposiciones incluidas en el punto “EN MATERIA DE SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS” del apartado “DETERMINACIONES SECTORIALES” de las fichas del ‘SUNCO-4’ y ‘SUNCO-5’, por las disposiciones que se señalan a continuación en el epígrafe “Disposiciones a incluir en las fichas de los ámbitos ‘SUNCO-4’, ‘SUNCO-5’ y ‘AD-2’”.*

- 2. Se recojan en el apartado “DETERMINACIONES ESPECÍFICAS PARA LA AD-2” de la ficha del ámbito de Actuación de Dotación en Suelo Urbano Consolidado ‘AD-2’, las disposiciones que se señalan a continuación en el epígrafe “Disposiciones a incluir en las fichas de los ámbitos ‘SUNCO-4’, ‘SUNCO-5’ y ‘AD-2’”.*

Además de lo solicitado en los párrafos anteriores, se recomienda subsanar en la serie de planos de ordenación estructural “Bb1-c ÁMBITOS Y SECTORES CON PLANEAMIENTO DE DESARROLLO Y GESTIÓN REMITIDA”, el límite de los ámbitos ‘SUNCO-4’ y ‘SUNCO-5’ representado

actualmente como “Límite de ámbito/sector de ordenación remitida a instrumento de desarrollo”, conforme a su ordenación pormenorizada en el planeamiento en tramitación.

Disposiciones a incluir en las fichas de los ámbitos ‘SUNCO-4’, ‘SUNCO-5’ y ‘AD-2’

a) En las fichas correspondientes a los ámbitos ‘SUNCO-4’ y ‘SUNCO-5’, y al ámbito de Actuación de Dotación en Suelo Urbano Consolidado ‘AD-2’, se solicita que se incluya la siguiente disposición:

- *“Este ámbito se encuentra afectado por las Servidumbres Aeronáuticas del Aeropuerto de Tenerife Sur.*

b) En la ficha del ‘SUNCO-4’ se solicita que se incluyan, además de la indicada en el punto a) anterior, las siguientes disposiciones:

- *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.*

c) En las fichas del ‘SUNCO-5’ y del ámbito de Actuación de Dotación en Suelo Urbano Consolidado ‘AD-2’, se solicita que se incluyan, además de la indicada en el punto a) anterior, la siguiente disposición:

- *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.*

d) En la ficha del ‘SUNCO-5’, se solicita que se incluya, además de las indicadas en los puntos a) y c) anteriores, la siguiente disposición:

- *En relación con la parcela 35 de San Miguel-Tamaide que viene representada en los planos de localización XXX [nombre a determinar por el equipo redactor del PGOS en relación con los planos de localización de parcelas, estudiadas por Aena y ENAIRE, validadas por AESA, adjuntos al escrito de 17 de mayo de 2023] del presente del “Plan General de Ordenación Supletorio del municipio de San Miguel de Abona”, 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:*

(...)

e) En la ficha correspondiente al ámbito de Actuación de Dotación en Suelo Urbano Consolidado 'AD-2', se solicita que se incluya, además de las indicadas en los puntos a) y c) anteriores, la siguiente disposición:

• En relación con la parcela 17 de Las Zocas que viene representada en los planos de localización XXX [nombre a determinar por el equipo redactor del PGOS en relación con los planos de localización de parcelas, estudiadas por Aena y ENAIRE, validadas por AESA, adjuntos al escrito de 17 de mayo de 2023] del presente del "Plan General de Ordenación Supletorio del municipio de San Miguel de Abona", 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:

(...)

Dada la extensión del informe y para una mejor comprensión se emiten las siguientes consideraciones respetando la numeración del mismo

Respecto al punto 1 del informe referente a la Normativa Sectorial se han realizado las modificaciones correspondientes.

En cuanto al punto 2:

- Apartado 2.1: Se modificado el título del plano RJ-3a1.
- Apartado 2.1.1: Se ha modificado el artículo 13 de las Normas de Ordenación Estructural y el apartado 10.2 de la memoria Justificativa en los términos solicitados.
- Apartado 2.2.2.: Se han suprimido las afecciones acústicas de los sectores SUNOR-1 y SUNOR-2.

En cuanto al punto 3 correspondiente a servidumbres aeronáuticas:

- Apartados 3.1 y 3.2: Se ha actualizado el certificado, así como los planos E9-1a, E9-1b, E9-2a, E9-2b, E9-3a y E9-3b, manteniéndose la ordenación de 2025, que coincide con el planeamiento vigente, y suprimiendo el sistema general SG-25. Asimismo, se ha ajustado el número de plantas de los sistemas generales, equipamientos estructurantes y equipamientos: EE-4, SG-19, SG-68, SG-69, SG-36, SG-142 y E-122, así como de la norma zonal de Aldea Blanca pasando de RE-AG-2 a RE-AG-1.
- Apartado 3.3: Se ha incluido en el artículo 13 de las normas de ordenación estructural un nuevo apartado para incluir con carácter normativo lo dispuesto en el Anexo I del informe de 17 de mayo de 2023. Además, se ha creado un Anexo en la citada normativa que recoge los planos de localización de las parcelas con ampliación de suelo urbano y de asentamiento rural citados en el informe. Por otra parte, se ha incluido en el apartado 2.1 de la Memoria Justificativa el informe de 17 de mayo de 2023 y el del 5 de noviembre de 2025.
- Apartado 3.4: Se ha actualizado el plano RJ-3a2, se han modificado los planos del anexo E9, y se ha incorporado un nuevo plano en los planos de ordenación

estructural del PGOs SMA denominado “Bb-1f-Clasificación del suelo con afección de servidumbres aeronáuticas”.

- Apartado 3.5: Se ha modificado el artículo 13 de la normativa de ordenación estructural, el artículo 67 de la normativa de ordenación pormenorizada y las fichas del SUNOR-1, SUNOR-2, SUNCO-1, SUNCO-2, SUNCO-3, SUNCO-4, SUNCO-5, AD-2 y PEPCH contenidas en el fichero de ámbitos y sectores, respecto a la afección se servidumbres aeronáuticas de conformidad con lo solicitado en el informe.

Consejería de Política Territorial, Cohesión Territorial y Aguas

Informe emitido por el Servicio Técnico de Planeamiento Urbanístico Occidental, de fecha 22 de octubre de 2025, y remitido por la Dirección General de Ordenación del Territorio y Cohesión Territorial, el 18 de noviembre de 2025, donde se expone que debe eliminarse el SG-25, restituyendo la ordenación establecida para esa área en el documento del PGOs sometido a la Comisión Autonómica de Informe Único celebrada el 14 de febrero de 2022.

Se ha procedido a ajustar la ordenación a lo solicitado en el informe.

Cabildo Insular de Tenerife

Emitido por el Cabildo Insular de Tenerife el 9 de octubre de 2025, y remitido por la Dirección General de Ordenación del Territorio y Cohesión Territorial el 21 de noviembre de 2025, expone lo siguiente:

“(…). Teniendo en cuenta los informes emitidos por cada una de las Consejerías del Cabildo mencionadas se recogen las siguientes consideraciones y conclusiones:

3.1. En materia de ordenación del territorio

Por el Servicio Técnico de Planificación Territorial se emite informe con las siguientes conclusiones:

— En relación con la adecuación al Plan Insular de Ordenación de Tenerife, se han resuelto las observaciones de los informes previos. No se aprecia incompatibilidad con las determinaciones del PIOT.

— En relación con la reserva de suelo destinado a la construcción de viviendas sometidas a algún régimen de protección pública, no se ha establecido la regulación normativa al respecto. En consecuencia, para cumplir el artículo 137 LSENPC, deberá corregirse la documentación del PGOS introduciendo lo siguiente:

a) En el artículo 29 de las Normas de Ordenación Pormenorizada se deberá individualizar el uso pormenorizado de vivienda de protección pública y en el artículo 31 se deberá regular expresamente que en las parcelas calificadas con dicho uso principal se prohibirá cualquier otro uso cuya implantación suponga reducir la superficie edificable reservada para vivienda de protección y, en particular, los usos turísticos y los restantes residenciales.

b) En las fichas de los ámbitos SUNCO 2, 3 y 6 se deberá establecer expresamente que el plan parcial ha de calificar parcelas finales con el uso de vivienda protegida y con una superficie edificable igual o mayor al 30% de la residencial del ámbito correspondiente.

c) En las fichas (y en los planos de ordenación) de los ámbitos SUNCO 4 y 5 para los que se recoge la ordenación pormenorizada se deberán dividir las piezas con calificación residencial uniforme (RE-AD) de modo que se individualicen piezas con calificación de vivienda protegida, cuya superficie edificable sea igual o mayor al 30% de la del ámbito correspondiente.”

3.2. En materia de Patrimonio Cultural.

Las conclusiones del informe del Servicio Administrativo de Patrimonio Histórico son las siguientes:

— Se debe ampliar la relación de inmuebles en el Título III de la Normativa de Ordenación Pormenorizada, de acuerdo con lo señalado en el informe previo del Cabildo Insular al Catálogo en curso de redacción por GESPLAN.

3.3. En materia de actividad comercial.

El Servicio Técnico de Desarrollo Socioeconómico y Comercio concluye que se informa positivamente el PGOs de San Miguel de Abona, dado que su contenido no afecta a las actuaciones de esa Área.

3.4. En relación con las propiedades del Cabildo.

El Servicio Administrativo de Hacienda, Patrimonio y Arquitectura emite informe con el siguiente tenor:

En el término municipal. de San Miguel hay inventariadas las siguientes propiedades:

— Centro de Disminuidos Psíquicos de San Miguel. Adquirida por cesión gratuita en marzo de 1995. Situada en la parcela catastral 0535801CS4003N0001JD. Adscrito al IASS.

— Casilla Habitada. TF-621, PK 6.850. Adquirida por decreto de transferencia 144/97, de traspaso de servicios, medios personales y materiales y recursos al Cabildo Insular de Tenerife para el ejercicio de las competencias transferidas en materia de carretera.

Situada en la parcela catastral 0456301CS4005N0001AQ. Con fecha 8 de marzo de 2024 fue cedida en dominio al Ayuntamiento de San Miguel de Abona, por lo que se procederá a su baja en el inventario.

— Punto limpio Las Chafiras. Con fecha 4 de julio de 2024 se acuerda aceptación cesión de dominio por parte del Ayuntamiento de San Miguel de Abona de parcela con referencia catastral 1645205CS4014N0001MA, destinada a Punto limpio, por lo que se procederá a su alta en el inventario. Gestionado por Servicio Administrativo de Desarrollo Sostenible.

Todo ello, sin perjuicio de la afección que pueda haber a las carreteras insulares que deben ser informadas por el Servicio de Carreteras correspondiente.

Asimismo, se recuerda, que está Corporación Insular no debería constar en los Planes Generales de Ordenación como administración expropiante, sin que exista expediente administrativo, incoado por el Cabildo Insular de Tenerife, que lo avale o justifique.

3.5. Respetto del Plan Territorial Especial de Ordenación de Infraestructuras del Tren del Sur.

Por Metropolitano de Tenerife S.A. se emite informe en el que se concluye que las determinaciones incluidas en el PTEOITS son compatibles con el documento previo a la Aprobación Definitiva del PGO SUPLETORIO DE SAN MIGUEL DE ABONA de 2025.

3.6. En materia de protección del medio ambiente y gestión y conservación de los ENP.

Por el Servicio Administrativo de Gestión del Medio Natural y Seguridad se emite informe con las siguientes conclusiones:

— La medida protectora establecida en el ámbito comprendido entre el borde exterior del Monumento Natural de Montaña Amarilla, el borde occidental del entorno turístico y la zona comprendida entre El Gorón y Guargacho de reordenación de caminos y pistas (que se considera muy acertada) debería ampliarse para mejorar su eficacia ambiental añadiendo al final de su actual redacción el siguiente texto: “Dicha reordenación implicará, adicionalmente, acciones concretas para garantizar su eficacia, entre otras el cierre efectivo (salvo a los propietarios) de los puntos de acceso rodado y el tratamiento de los suelos afectados por los caminos que, en su caso, se eliminen mediante labores de regeneración y revegetación. En cualquier caso, en el diseño de la reordenación de los caminos se contará con el órgano de gestión del Cabildo Insular del Monumento Natural de Montaña Amarilla, especialmente en el caso los viales más próximos o conectados a dicho espacio”. Además, debe hacerse mención expresa a esta medida en el artículo 52 de la Normativa de Ordenación Estructural (condiciones ambientales del suelo rústico).

— De los suelos urbanizables que se mantienen en la propuesta definitiva, destacan por su potencial incidencia ambiental determinados sectores delimitados sobre ámbitos con presencia parcial del tabaibal dulce. Los de mayor extensión se corresponden con el SUNOR-1, SUNOR-2 y SUOR-1 La Estrella, integrados los dos primeros en el Área de interés faunístico y florístico “Tabaibal de Los Erales y Tabaibal de San Blas” definida en el PGO, si bien determinadas partes de los mismos se corresponden con otras formaciones que no tienen la consideración de hábitat de interés comunitario, como el ahulagar-saladar blanco. Entre las determinaciones ambientales específicas para el ámbito SUNOR-2 recogidas en el Fichero de Ámbitos y Sectores de Ordenación¹ se recoge la siguiente: “Se propone la adopción de medidas compensatorias de carácter ambiental que repercutan sobre el término municipal de San Miguel de Abona. La concreción de estas medidas se realizará en el momento en el que se firme el convenio urbanístico preparatorio de la ordenación”. Al respecto de esta acertada medida, y dada la relevancia en cuanto a extensión de las muestras de hábitat de interés comunitario potencialmente afectadas si sumamos todos los sectores de suelo urbanizable, se propone que esta determinación ambiental haga mención expresa a 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.

3.7. En materia de proyectos estratégicos.

El Servicio Administrativo de Proyectos Estratégicos emite informe señalando que nada tiene que informar en este momento procedimental. Todo ello sin perjuicio de que en el futuro puedan existir otros proyectos o actuaciones competencia de la Dirección Insular de Proyectos Estratégicos que hayan de ser tenidas en cuenta en este o en otros expedientes”.

CUARTO.- Con fecha 30 de septiembre de 2025 se recibe los informes técnicos de Ganadería y Pesca y de Estructuras Agrarias, así como el de Carreteras, el 2 de octubre de 2025, con las siguientes conclusiones:

1.- Informe del Servicio Técnico de Ganadería y Pesca:

"(...). Tal y como se indicó en un informe precedente sobre el PGO de San Miguel de Abona, emitido por este Servicio Técnico de fecha 22 de marzo de 2022, seis UGM se corresponde aproximadamente con los siguientes censos de animales: - Caprino: 39 cabras - Ovinos: 39 ovejas - Gallinas: 1.200 aves - Pollos de engorde: 2.000 pollos - Equinos: 6 caballos adultos - Vacuno: 6 vacas de leche o 16 terneros de engorde - Conejos: Granja con 100 madres y sus crías ($\approx$ 800 conejos) - Porcinos: 6 madres y sus crías ($\approx$ 48 cerdos en engorde).

Este tipo de explotaciones, aunque pequeñas, generan problemas de olores, ruidos, presencia de insectos, etc. Por lo que seguimos pensando que no es muy buena idea que se instalen explotaciones ganaderas de este tamaño junto a un suelo urbano habida cuenta que se generará una fuente continua de problemas entre los vecinos y la explotación ganadera (...).

2.- Informe del Servicio Técnico de Estructuras Agrarias:

"(...). En cuanto a los cuartos de aperos y edificaciones, el texto se ajusta mejor a lo establecido por el artículo 59.2 de la LSENPC, al incluir la posibilidad de justificar técnicamente mayor superficie edificada por necesidad y proporcionalidad (páginas 42 y 43 Normativa estructural), y corregir la redacción de "guardar estricta relación con la superficie cultivada" por la de "guardar proporción con la superficie cultivada" (p. 57).

Respecto a la limitación de altura para los abancalamientos, también se modifica el texto para incluir la misma posibilidad de justificación técnica para permitir alturas mayores. Sin embargo, en este caso la redacción deja una situación incierta, porque, como resultado de la modificación, el articulado contiene dos preceptos incompatibles:

"En abancalamientos y reabancalamientos, la altura de desmonte en ningún caso superará los dos metros y medio (2,5). Los parámetros anteriores podrán superarse siempre que esté técnicamente justificado" (p. 49 Normativa de Ordenación Estructural).

Cabría sustituir "en ningún caso superará" por "en general no superará", para evitar la discordancia.

En la fase anterior indicábamos dos zonas agrarias en expansión que no están categorizadas como Suelo Rústico de Protección Agraria, una en las inmediaciones de Amarilla Golf y la otra en Aldea Blanca. Estas incorporaciones agrarias, que fueron posibles en el régimen de usos vigente (Potencialmente Productivo o No Urbanizable General), se habrían prohibido de estar en vigor el régimen de usos de aquella aprobación provisional (Protección Paisajística).

(...).

Con este cambio, el régimen de usos resulta algo más flexible de cara a la recuperación de abandonos. Pero sigue limitando un potencial de incorporaciones agrarias que viene avalado por su dinámica reciente.

De hecho, este Servicio Técnico incluyó ambas zonas en el borrador de Reservas Agropecuarias Estratégicas, puesto que a sus características se une una ubicación favorable respecto a la infraestructura de reutilización de aguas regeneradas. Por ello, desde un punto sectorial agrario, insistimos en que se explore la posibilidad de que estas áreas queden categorizadas como Suelo Rústico de Protección Agraria”.

3.- Informe del Servicio Técnico de Carreteras y Movilidad:

“(…)

En materia de paisaje:

No se estima objeción en materia de paisaje.

En materia de carreteras:

Se considera que con los cambios y aclaraciones introducidos no se vulnera la aplicación de la normativa sectorial de carreteras, sin embargo, se establece las siguientes recomendaciones que mejorarían su aplicación práctica:

o A nivel de recomendación, se reitera, que en la documentación gráfica se representen de manera más clara y precisa las zonas de protección, bien mediante acotación específica o mediante una simbología diferenciada, de forma que quede patente para cualquier usuario del planeamiento el alcance de dichas limitaciones.

o También se recomienda el cambio de uso urbano en lugar de rustico para el ámbito de la cooperativa COPLACA- CASI y Cooperativa San Miguel.

En materia de movilidad:

No cabe realizar ningún comentario que verse sobre aspectos relacionados con la movilidad, toda vez que el estudio incluido en la documentación aportada cuenta con informe favorable emitido por el Servicio Técnico de Movilidad y Proyectos Estratégicos de fecha 4 de agosto de 2020.

En consecuencia, vistas las deficiencias subsanadas o aclaradas descritas en los apartados anteriores, este Servicio Técnico emite INFORME FAVORABLE en materia de carreteras al PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN SUPLETORIO DEL MUNICIPIO DE SAN MIGUEL DE ABONA, sin perjuicio de que en fases posteriores de desarrollo y ejecución se deban tener en cuenta las determinaciones de la normativa sectorial vigente en materia de carreteras”.

En cuanto al punto 3.1a) del informe se indica que se ha incorporado en el artículo 31 de la Normativa de Ordenación Pormenorizada el siguiente texto:

“En las parcelas destinadas a vivienda protegida será incompatible cualquier uso distinto del uso residencial.”

En cuanto a las fichas de los ámbitos SUNCO 2, 3, 4, 5 y 6 se han modificado las fichas incluyéndose el porcentaje destinado a vivienda protegida y en los planos de ordenación se delimita la parcela destinada a VP en los SUNCO-4 y 5.

Respecto al punto 3.2 del informe, se ha comprobado que en la tramitación del Catálogo, no se ha emitido informe oficial por el Servicio de Patrimonio, por lo que este Plan General no recoge puede recogerlo.

De lo informado por el Servicio Administrativo de Hacienda, Patrimonio y Arquitectura, se ha modificado el Estudio Económico Financiero, así como el plano Bb-2b de actuaciones eliminando las asignadas al Cabildo. Además, en el mismo documento se incluye el texto siguiente:

“Las edificaciones afectadas por las líneas de protección de carreteras no se incluyen en el presente estudio económico debido a que le corresponde al Cabildo Insular de Tenerife la correspondiente valoración por ser la administración pública competente.”

Por otro lado, respecto a protección del medio ambiente y gestión y conservación de los ENP, en el artículo 52.9 de la Normativa de Ordenación Estructural, se ha incluido el siguiente texto:

“En el ámbito conocido como La Laguneta, y en la zona comprendida entre El Gorón y Guargacho, evitar la apertura de nuevos caminos o pistas, o la prolongación de los existentes, salvo que esté muy bien justificada su necesidad para acceder a explotaciones agrícolas. Dicha reordenación implicará, adicionalmente, acciones concretas para garantizar su eficacia, entre otras el cierre efectivo (salvo a los propietarios) de los puntos de acceso rodado y el tratamiento de los suelos afectados por los caminos que, en su caso, se eliminen mediante labores de regeneración y revegetación. En cualquier caso, en el diseño de la reordenación de los caminos se contará con el órgano de gestión del Cabildo Insular del Monumento Natural de Montaña Amarilla, especialmente en el caso los viales más próximos o conectados a dicho espacio.”

Asimismo, la ficha correspondiente al SUNOR-2, se modifica incluyendo lo siguiente:

“Se propone la adopción de medidas compensatorias de carácter ambiental que repercutan sobre el término municipal de San Miguel de Abona. La concreción de estas medidas se realizará en el momento en el que se firme el convenio urbanístico preparatorio de la ordenación. 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.”

En relación al informe del Servicio de Ganadería y Pesca, se indica que la tabla de conversión de las UGM está definida en el artículo 37 de la Normativa de Ordenación Estructural y las distancias de las explotaciones ganaderas a núcleos urbanos este PGO regula las mismas en el artículo 39 de la citada normativa.

Por otro lado, del informe del informe del Servicio Técnico de Estructuras Agrarias, se ha modificado el artículo 38.2 i) según lo establecido en dicho informe. En cuanto a las explotaciones agrícolas existentes en Amarilla Golf y Aldea Blanca se indica que se mantienen como Suelo Rústico de Protección Paisajística por estar incluidas en una Área de Regulación Homogénea Ambiental siendo una exigencia por parte del Servicio Técnico de Planificación Territorial del Cabildo Insular, tal como se desprende los informes emitidos a este Plan General, mantener dichas ARH en una categoría de suelo ambiental.

Del informe del Servicio Técnico de Carreteras y Movilidad, se señala que en todos los planos de ordenación se han incluido las líneas de protección de carreteras con la escala y definición de cada uno de los planos en que se incluyen. Además, en el apartado 10.2 de esta Memoria, en relación con la legislación de carreteras, se describe la aplicabilidad de las líneas de protección y se incorpora, para mayor claridad, un extracto de un plano de ordenación con las líneas de protección acotadas.

En cuanto al cambio de uso urbano en lugar de rústico para el ámbito de la cooperativa COPLACA- CASI y Cooperativa San Miguel, se indica que pasarlo de rústico a urbano supone una reclasificación de suelo no una recalificación del suelo. En todo caso, el suelo urbano es reglado conforme al artículo 46 de la LSENPC y el terreno en el que se ubica la cooperativa COPLACA- CASI y Cooperativa San Miguel no cumple con los requisitos exigidos legalmente para ello.

2.2. REVISIÓN DE LA CONTESTACIÓN A LAS ALEGACIONES

El análisis pormenorizado de las alegaciones presentadas en los periodos de información pública del año 2017 y 2022 se desarrolla en el documento “F_Contestación de alegaciones” de este Plan General. No obstante, a continuación, se definen los criterios que se han utilizado para abordar las cuestiones planteadas por la ciudadanía en los citados periodos de información pública de este Plan General, en relación al suelo urbano, al suelo urbanizable y al suelo rústico.

Respecto al suelo urbano

Se mantiene la clasificación como suelo urbano de los suelos rústicos de asentamiento rural, (El Frontón, Las Zocas, incluidos en el núcleo de San Miguel, El Roque y Aldea Blanca) propuestos en el documento inicialmente aprobado en el año 2017, que cumplen con las determinaciones del artículo 46.1 y 4 y 47 de la LSENPC, por lo que, las alegaciones correspondientes a la inclusión en algún asentamiento rural decaen, de forma que algunos quedan clasificados como suelo urbano y en otros como suelo rústico en la categoría que corresponda.

Al hilo de lo anterior, se elimina la Unidad de Actuación 1.1, 2 y 3. Asimismo, se mantiene el SUNC-1.2 (ahora denominado SUNCO 3), el SUNC-4 (ahora SUNCO-6) de El Roque y, el SUNC-5 (ahora SUNCO-1). Se prevé en todos los suelos urbanos no ordenados su desarrollar mediante Plan Parcial, salvo para los SUNCO identificados en el presente documento como SUNCO-4 y SUNCO-5.

Igualmente, se mantiene en el suelo urbano consolidado de Las Chafiras SUC-4, las siguientes alteraciones:

- Se mantiene como SUCO el Suelo clasificado como urbano por las NNSS de 1987, el sector de Llano del Camello, y parte del sector de Amarilla Golf, por certificarse la recepción de la urbanización en el informe emitido el 17 de diciembre de 2020 por el Ayuntamiento de San Miguel de Abona.
- Se delimitan dos ámbitos de suelo urbano no consolidado no ordenados denominados SUNCO-7 y 8, al tratarse de suelos urbanos de régimen transitorios, según la Revisión de las NNSS del año 2000, que a día de hoy no han culminado el cumplimiento de los deberes urbanísticos (Planes Parciales Las Chafiras I y III).
- Se recoge como suelo urbanizable ordenado en régimen transitorio el Sector denominado Andoriñas (SUOR-3), al no haberse, igual que en el caso anterior, culminado el cumplimiento de los deberes urbanísticos.

En relación al suelo urbano consolidado SUC-5, se mantiene la división, por un lado, en suelo urbano consolidado, de los terrenos clasificados así en la Revisión de las NNSS del año 2000 y, por otro lado, como suelo urbanizable ordenado, en régimen transitorio puesto que no consta la

recepción de las obras de urbanización, denominado SUOR-6, y que, se corresponde con el Plan Parcial El Lomo.

El SUC-6, se mantiene como urbano consolidado, el ámbito de Amarrilla Golf, por certificarse la recepción de la urbanización en el informe emitido el 17 de diciembre de 2020 por el Ayuntamiento de San Miguel de Abona, y el resto se clasifica como Suelo Urbano No consolidado, SUNCO-9, correspondiente con el sector de El Guincho, por no haberse culminado con el cumplimiento de los deberes. El SUNC-6 de Las Chafiras se mantiene como Suelo Urbanizable Ordenado denominado SUOR-2, por los mismos motivos, esto decir, la no constancia de la recepción de las obras de urbanización por el Ayuntamiento.

Por último, se mantienen las ampliaciones del suelo urbano incluyendo, en la ordenación, aquellas parcelas que cumplen con las condiciones establecidas por la normativa vigente. En algunos casos se reconocen edificaciones que no fueron recogidas en la delimitación del suelo urbano consolidado del documento sometido a información pública y, en otros casos, se incluyeron terrenos que cumplen las condiciones exigidas por el nuevo texto legal para ello.

Respecto al Suelo Urbanizable

Se mantiene el Sector de uso turístico SUSNO-1, (ahora SUNOR-1) con los ajustes derivados de la aplicación de la ARH Barrancos y teniendo en cuenta en parte la delimitación que del mismo hacia la Revisión de las NNSS del año 2000.

De otro lado, el SUSNO-2, se mantiene parcialmente como Suelo Urbanizable No Ordenado Turístico (ahora SUNOR-2), y el resto se clasifica como Suelo Rústico de Protección Paisajística, el sector SU-T3 y parte del sector SU-T5, de la Revisión de las NNSS del año 2000, al presentar valores ambientales.

Asimismo, se eliminan los Sectores No Ordenados SUSNO-3, 4 y 5, al no poder enmarcarse en las determinaciones del artículo 39 de la LSENPC ni ser, actualmente posible, la readscripción de las ARH en las que se incluyen.

Se mantienen los sectores ordenados SUSO-1 (ahora SUOR-1), SUSO-3 (ahora SUOR-4 y SUOR-5), el SUSO -4 (ahora SUOR-8) y el SUSO-2, (ahora SUOR-7). Éste último también se mantiene pero con la delimitación establecida por la Revisión de las NNSS del año 2000 y contenida en su Plan Parcial, puesto que, la delimitación propuesta, en el documento de aprobación inicial, resulta incompatible con las ARH del PIOT.

Tal como se expone de una manera más pormenorizada en el sub-epígrafe 2.2, la razón por la cual se desatienden las peticiones de la creación de nuevos sectores, radica en el incumplimiento del artículo 39 de la LSENPC y en la incompatibilidad de las ARH, en las que se incluyen, establecidas en el PIOT.

En referencia al suelo rústico

Se definen los criterios utilizados en la ordenación de esta clase de suelo y que inciden en las alegaciones presentadas:

- Se recategoriza como Suelo Rústico de Protección ambiental: los suelos afectados por BIC, ZEC o Hábitat de Interés Comunitarios, y los suelos incluidos en un ARH Ambiental, excepto los que dispongan de otros valores de conformidad con el artículo 34 de la LSENPC y puedan reajustarse de conformidad con el artículo 99 de la misma Ley.
- Se recategoriza como Suelo Rústico de Protección Agraria: los suelos categorizados como Suelo Rústico de Protección Paisajística-2, los categorizados como Común de Reserva y Ordinarios y, el resto de protección ambiental, ubicado en ARH Económica siempre que, éstos últimos, no estén afectados por BIC, ZEC o Hábitat de Interés Comunitario.
- Se recategoriza como Suelo Rústico de Protección de infraestructuras: los suelos que albergan actualmente alguna infraestructura y aquellos otros que se derivan del planeamiento territorial.
- Se recategoriza como Suelo Rústico de Protección Minera: los terrenos destinados a este uso actualmente con los reajustes derivados de la existencia o no de valores ambientales.
- Respecto al asentamiento rural: Se sigue mantenido como asentamiento rural el núcleo de Oroteanda, tal y como venía definido en la Revisión parcial de las Normas Subsidiarias y, la eliminación del AR-06 al no cumplir los requisitos del artículo 35 de la LSENPC ni del Plan Insular. Asimismo, aquellas alegaciones que solicitan la creación de nuevos asentamientos quedan desestimadas por no reunir los criterios contemplados en el PIOT y en la LSENPC.

Asimismo, se procede, una vez analizadas e informadas cada una de las alegaciones presentadas en el periodo de información pública de 2022 del Plan General de Ordenación Supletorio de San Miguel de Abona, a cuantificar las alegaciones que han sido estimadas, estimadas parcialmente y desestimadas, así como de las que no haya podido llevarse a cabo su resolución por no ser objeto de este procedimiento.

Resultado	Alegaciones	%
Estimadas	35	12
Estimadas Parcialmente	29	10
No procede	8	3
Desestimadas	222	75
Total	294	100

Elaboración: propia

En base a los resultados descritos en la tabla anterior se ha procedido a evaluar cuales han sido las solicitudes relativas a las alegaciones desestimadas debido a su alto porcentaje, y se ha concluido que aproximadamente un 72 % (159 de 222 alegaciones desestimadas) ha solicitado modificar la ordenación estructural propuesta, es decir, la clase o categoría de suelo.

En estos casos, la desestimación se produce por no cumplir con el artículo 34, relativo a las categorías y subcategorías de suelo rústico, el artículo 35 relativo a los asentamientos rurales, el



artículo 39 relativo del suelo urbanizable, el artículo 46 relativo al suelo urbano y el artículo 47 relativo al suelo urbano no consolidado de la Ley 4/2017, de 13 de julio, del suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias, así como por no cumplir con las determinaciones del planeamiento insular.

Asimismo, tal y como se ha hecho constar en la contestación de cada una de las alegaciones que han solicitado modificar la subcategoría de suelo rústico propuesta por este Plan General, se señala que una de las premisas para abordar las citadas subcategorías de suelo ha sido las determinaciones establecidas por el informe, preceptivo y vinculante, emitido por el Cabildo Insular de Tenerife a este Plan, que exige que si los terrenos se localizan en un Área de Regulación Homogénea Ambiental, se clasifiquen como Suelo Rústico de Protección Ambiental, y si éstos se localizan en un Área de Regulación Homogénea Económica que se clasifiquen como Suelo Rústico de Protección Agraria. No obstante, en aplicación del artículo 99 de la Ley 4/2017 se ha procedido a reajustar la clase y categoría de suelo en función del artículo 34 de la citada Ley.

El resto de las alegaciones desestimada lo han sido, a groso modo, por incumplir la legislación del suelo autonómica y estatal vigente, o por no cumplir con los objetivos y criterios de este Plan General de Ordenación Supletorio de San Miguel de Abona.



3. OBJETIVOS Y CRITERIOS DE LA ORDENACIÓN

156

TOMO B.a – MEMORIA JUSTIFICATIVA

3.1. 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.

3.2. 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:
 - 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.

3.3. 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.

3.4. 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.

3.5. CRITERIOS Y PROCEDIMIENTOS PARA EL RECONOCIMIENTO Y DELIMITACIÓN DE LOS NÚCLEOS DE POBLACIÓN.

A continuación se formulan los criterios que se han tenido en cuenta a la hora de establecer y determinar los núcleos que deben ser considerados como núcleos de población:

1. Estudiar la zonificación ambiental de la Ordenación de los Recursos Naturales establecida en el PIOT, teniendo en cuenta lo regulado en la legislación para cada una de las zonas.

“Decreto 6/1997, de 21 de enero, por el que se fijan las directrices formales para la elaboración de los Planes de Ordenación de los Recursos Naturales (B.O.C. 14, de 31.1.1997), por el que se fijan las directrices formales para la elaboración de los Planes de Ordenación de los Recursos Naturales (B.O.C. 14, de 31.1.1997)”

Artículo 8. Zonificación.

(...)

2. En los terrenos que formen parte de las zonas A y B.a) no se admitirán procesos de urbanización o edificación, sin perjuicio de lo dispuesto en la Ley 5/1987, de 7 de abril, sobre Ordenación Urbanística del Suelo Rústico de la Comunidad Autónoma de Canarias (2), y de las excepciones contempladas en la Ley 12/1994, de 19 de diciembre (1).”

2. Comprobar la delimitación de las Áreas de Regulación Homogéneas, reflejadas en el plano de Distribución básica de los usos del PIO. Se tendrá en cuenta la nueva propuesta de redacción del artículo 1.1.3.2 del PIO, recogida en el documento de 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.

De acuerdo a lo expuesto, para ser compatible con la LSENPC se propone la siguiente redacción para este artículo 1.1.3.3: *“No se autorizará la ejecución de actos de uso del suelo o intervenciones en terrenos que, en el plano de Distribución Básica de los Usos del PIOT, se encuentren incluidos en una categoría de Área de Regulación Homogénea en la que tal uso o intervención resulte incompatible, salvo las expresamente permitidas por el planeamiento vigente en suelo clasificado como urbano o urbanizable con Plan Parcial vigente, siempre que no afecte a un Espacio Natural Protegido”.*

3. Identificar los núcleos poblacionales y sus orígenes. La Plaza o lugar de relación, la iglesia y sus dotaciones principales, marcan el punto de encuentro, el epicentro del núcleo.



Imagen: Plaza, Iglesia y Tanatorio en Aldea Blanca. Fuente: propia.

A la hora de identificar los núcleos, hay que tener en cuenta las definiciones hechas por el instituto nacional de estadística, a efectos de verificación del padrón municipal y la que establece la Ley 4/2017 en su artículo 35, a efectos de la delimitación de los asentamientos rurales.

INE	Art. 35, Ley 4/2017
Núcleos de población y diseminado <i>Se considera Núcleo de población a un conjunto de al menos diez edificaciones, que están formando calles, plazas y otras vías urbanas. Por excepción, el número de edificaciones podrá ser inferior a 10, siempre que la población que habita las mismas supere los 50 habitantes. Se incluyen en el núcleo aquellas edificaciones que, estando aisladas, distan menos de 200 metros de los límites exteriores del mencionado conjunto, si bien en la determinación de dicha distancia han de excluirse los terrenos ocupados por instalaciones industriales o comerciales, parques, jardines, zonas deportivas, cementerios, aparcamientos y otros, así como los</i>	<i>“1. A los efectos de la delimitación de los asentamientos, en ausencia de determinación expresa del plan insular de ordenación, se considera núcleo de población a un conjunto de, al menos, diez edificaciones residenciales que formen calles, plazas o caminos, estén o no ocupados todos los espacios intermedios entre ellas; también tendrá esta consideración un conjunto con un número inferior de edificaciones que, sin embargo, cuente con una población residente superior a 40 personas.</i> <i>2. Igualmente, forman parte del núcleo de población las edificaciones que, estando separadas del conjunto, se encuentren a menos de 200 metros de los límites exteriores del mismo. A los efectos del cómputo de esa distancia se excluyen los terrenos ocupados por</i>



INE	Art. 35, Ley 4/2017
canales o ríos que puedan ser cruzados por puentes. Las edificaciones o viviendas de una entidad singular de población que no pueden ser incluidas en el concepto de núcleo se consideran en diseminado. Una entidad singular de población puede tener uno o varios núcleos, o incluso ninguno, si toda ella se encuentra en diseminado. Ninguna vivienda puede pertenecer simultáneamente a dos o más núcleos, o a un núcleo y un diseminado.”	instalaciones agropecuarias, industriales y otras equivalentes, instalaciones deportivas, cementerios y otras análogas, así como barrancos que sean cruzados por puentes. El espacio que separa el conjunto del núcleo de población de estas edificaciones aisladas en ningún caso forma parte del asentamiento, teniendo la subcategoría que le corresponda en función de sus características.

“A partir de la modificación de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local por la Ley 4/1996 y del Reglamento de Población y Demarcación Territorial de las Entidades Locales aprobado por el Real Decreto 2612/1996, de 20 de diciembre, se estableció un nuevo sistema de gestión continua del Padrón municipal que dispuso la informatización de todos los Padrones municipales y su coordinación por el Instituto Nacional de Estadística.

Según este sistema, los Ayuntamientos debían remitir al INE una copia en soporte informático del Padrón municipal formado en la renovación del año 1996, así como las variaciones mensuales que se vayan produciendo en los datos de sus Padrones municipales. , se Éste realiza las comprobaciones oportunas para detectar los errores existentes y evitar que se produzcan duplicidades de inscripción entre los mismos.

De acuerdo con el artículo 76 del citado Reglamento los Ayuntamientos revisarán, al menos una vez al año, la relación de entidades y núcleos de población y las remitirán al Instituto Nacional de Estadística quién las publicará anualmente.

La población de cada una de las unidades poblacionales se obtendrá directamente de los ficheros existentes en el INE que contienen la grabación del Padrón municipal.

Esta publicación contiene la relación sistematizada y codificada de las entidades, núcleos y diseminados de cada uno de los municipios y la población desglosada por sexo de cada uno de ellos.”

4. Delimitación del núcleo poblacional:

INCLUSIÓN	EXCLUSIÓN
a. Todo el terreno antropizado de carácter urbanizado, considerando parcelas, sus muros perimetrales, edificaciones, jardines, aparcamientos, etc. que den a	a. Las zonas de dominio público marítimo-terrestre de la ley de costas, y su servidumbre de tránsito;



INCLUSIÓN	EXCLUSIÓN
viarios principales (según jerarquía).	
b. Las edificaciones existentes anexas a algún espacio público.	b. El dominio público hidrológico de los cauces y barrancos, exceptuando puentes y viaductos que lo crucen para dar servicio al núcleo población.
c. Los puentes y viaductos que den servicio, o bien a dos partes de un mismo núcleo poblacional, o bien unan distintos núcleos, separados menos de 100 metros en ambos casos.	c. Las grandes infraestructuras en suelo rural, como las autopistas, puertos, etc. y sus servidumbres de protección correspondientes.
d. Las parcelas cultivadas definidas en el mapa de cultivos oficial y resto de infraestructuras del sector primario y secundario, siempre y cuando queden fagocitadas completamente en el núcleo urbano (corpus edificatorio continuo).	d. Las parcelas cultivadas definidas en el mapa de cultivos oficial.
e. Las parcela vacantes y sus elementos delimitadores perimetrales, cuando la interrupción del corpus edificatorio sea inferior a 40 metros o bien estén fagocitadas por el continuo urbano. Cuando no exista ningún elemento perimetral se trazará una paralela a la vía desde el límite del núcleo más cercano a dicha vía.	e. Las parcelas vacantes e instalaciones del sector primario y secundario tales como, invernaderos, estanques, ingenios, cuartos de aperos y similares que estén en la periferia de los núcleos.
f. Las edificaciones que se encuentren dentro del área de influencia de 200 metros del núcleo poblacional, según el artículo 35, de la Ley del suelo 4/2017.	f. Los caminos asfaltados que se ramifiquen desde los distintos viarios y que llevan a conjuntos de edificaciones aisladas.
	g. Las zonas antropizadas, procedentes de edificaciones aisladas.
	h. Los tramos de viario que tengan separaciones o rupturas del corpus edificatorio de alrededor de 100 metros.
	i. Las parcelas vacantes con o sin muro perimetral ejecutado, cuando la interrupción del corpus edificatorio sea superior a 40 metros.

Tabla Delimitación del núcleo poblacional. Fuente: propia.



4. SÍNTESIS DE LAS ALTERNATIVAS DE ORDENACIÓN

166

TOMO B.a – MEMORIA JUSTIFICATIVA

4.1. ALTERNATIVAS DE ORDENACIÓN PRESENTADAS EN EL AVANCE.

Las alternativas presentadas en el avance se estructuraron en los ámbitos temáticos que a continuación se exponen:

PROPUESTA DE ESTRUCTURA VIARIA MUNICIPAL

La estructura viaria territorial en el municipio de San Miguel de Abona está organizada a través de dos ejes longitudinales, la TF-1 (Santa Cruz-Armeñime) y la TF-28 (carretera general Taco-Los Cristianos). Hay un único enlace entre la autovía y el viario del municipio.

La estructura del viario urbano principal tiene forma de árbol, siendo la TF-65 (San Miguel de Abona a Los Abrigos) el tronco vertical y principal del que cuelgan las carreteras TF-647 (Charco del Pino-Las Zocas) y la carretera TF-657 (Aldea Blanca-La Camella).

El PIOT establece el viario estructurante municipal, estando algunas vías actualmente ejecutadas y otras no.

A su vez, el eje territorial TF-28, se bifurca a la altura del límite municipal, en otras dos vías principales: la TF-563 al este (San Miguel-Vilaflor) y la carretera TF-565 al oeste (El Roque-La Escalona). La carretera a Vilaflor cuenta con una escasa sección, a pesar de ser una vía de doble sentido de circulación.

En el lado del mar y paralela a la TF-1, desde del límite municipal más al Oeste hasta el nudo de la TF-1 de Las Chafiras, se extiende la carretera TF-655 (Las Chafiras-Los Cristianos) formado parte de esta red territorial interna al municipio. Finalmente, la vía TF-652 (Las Chafiras-Las Galletas) de conexión con los núcleos poblaciones costeros y turísticos del municipio de Arona.

Actualmente la estructura viaria del municipio es ineficaz. Se producen importantes congestiones de tráfico, fundamentalmente en las proximidades del único enlace de San Miguel con la autovía y en los accesos a los colegios.

Alternativa 0: Estado actual del sistema viario

Esta propuesta incluye el viario estructurante del PIOT, cuya configuración es la que se expone a continuación:

- El modelo viario de la comarca está integrado por dos ejes longitudinales, el corredor insular (TF-1) y la carretera del sur (TF-28), como eje de medianías.
- La resolución unitaria de los enlaces de la TF-1 con Los Abrigos y la Costa del silencio (no ejecutados).
- Un sub-anillo central (TF-657) que articula los núcleos de Arona, La Camella, Cabo Blanco, Buzanada y Aldea Blanca, no estando del todo resuelto en Aldea Blanca respecto al enlace con la TF-65 y los ejes transversales propuestos.
- El eje transversal Vilaflor-San Miguel-Costa: que si bien coinciden en su trazado con la TF-563 y la TF-65, se ha de desdoblar en Aldea Blanca hacia los dos enlaces

de la TF-1 propuestos (tramos no ejecutados) y de esta manera continuar hacia Los Abrigos y Costa del Silencio (TF-65 y TF-652).

- Por último, el eje longitudinal costero, que establece la continuidad al sur del corredor insular. Este viario no ejecutado parte de la carretera a Los Abrigos (TF-65), para bordeando las urbanizaciones turísticas de San Miguel y conectando con Guargacho (TF-652 y TF-653) llegar hasta la vía de Guaza a Las Galletas (TF-66).

El viario estructurante del PIOT, resolvería en gran medida los problemas de accesibilidad a los distintos núcleos, conexión con los municipios colindantes de la Comarca de Abona y de congestión de la estructura viaria municipal actualmente ejecutada.

Las vías estructurantes locales, que hemos considerado a parte de las ya mencionadas, serían la vía auxiliar al sur de la TF-1 y las avenidas de Las Chafiras (Avenida Modesto Hernández González), Llano del Camello (Avenida Lucio Díaz Flores Feo) y Aldea Blanca (Avenida Edelmira), así como los actuales trazados de la TF-65 con del nudo de Las Chafiras y el desvío a Golf del sur.

Por otra parte, todo el tráfico de la TF-28 continuaría atravesando el casco de San Miguel, lo que acarrea problemas de inseguridad para los peatones y eventuales atascos.

Alternativa 1: Viarios auxiliares

Esta alternativa propone respecto a la anterior, una serie de viarios auxiliares que ayuden a fortalecer la implantación del viario estructurante que establece el PIOT.

Se asume un trazado de la vía longitudinal costera que parte del nuevo nudo de enlace de la TF-1, al este del límite municipal, para continuar su itinerario al Oeste conectado los distintos núcleos turísticos y enlazar en Guargacho con la carretera TF-653. De esta manera, se propone aprovechar este nuevo nudo para plantear una vía de circunvalación a Guargacho (al Oeste del Plan Parcial del Monte) desviando así el peligroso tráfico de la TF-652 en su recorrido por dicha población.

Por otra parte, se propone la vía auxiliar al norte de la TF-1, dando continuidad al tramo de la TF-65 que ya no enlaza con la autopista en el nudo actual sino en el nuevo al Oeste del mismo. También se propone continuar con la propuesta esbozada en el PIOT de circunvalar Aldea Blanca para alcanzar este nuevo enlace con el corredor insular, que conecta con la carretera a Costa del Silencio.

Por último, se establece la circunvalación a la TF-65 a su paso por San Miguel, con el fin de desviar el tráfico pesado, así como la intensidad del mismo.

Alternativa 2: Viarios de conexión

Esta alternativa incrementa viario estructural sobre las dos anteriores, proponiendo nuevos ejes estructurante de conexión con posibles bolsas de crecimiento. De esta manera, se propone continuar la actual vía al sur de Las Chafiras (que supone un límite con los suelos turísticos) hacia Oroteanda Baja.

Luego se plantea una vía que circunde y limite una nueva bolsa de desarrollo urbanístico, al norte de Las Andoriñas y oeste de Las Chafiras II.

En último lugar, se propone una solución al viario de conexión que parte de Aldea Blanca al nuevo enlace con la TF-1 distinta de la alternativa 1, de manera que ésta se desdobra en dos vías: una remata el actual núcleo de Llano del Camello al Oeste y la otra permite la accesibilidad al nuevo nudo del corredor insular más inmediato.

PROPUESTA DE EXTENSIÓN Y DELIMITACIÓN DE LOS NÚCLEOS MUNICIPALES

En el modelo territorial del municipio de San Miguel de Abona se pueden establecer tres zonas, que a continuación se enumeran:

- a) Zona plataforma costera: Esta zona abarca los núcleos turísticos de Golf del Sur y Amarilla Golf, así como la parte de Guargacho que pertenece al municipio.
- b) Zona en torno a la TF-1: La parte central recoge Oroteanda, Las Chafiras, Llano del Camello y Aldea Blanca.
- c) Zona de medianías: La zona más alta de medianías comprende Las Zocas, San Miguel-Asomada-Tamaide y El Roque (El Frontón queda excluido).

Respecto a la primera zona, la Revisión Parcial de las Normas Subsidiarias de 1999, limita por debajo de la TF-1, la inclusión o no de las bolsas de suelo urbanizable aún sin desarrollar. Las alternativas planteadas van desde el reconocimiento de los terrenos consolidados por la edificación (alternativa 0) hasta la ampliación del núcleo hacia la propuesta más amplia de sistema viario estructurante. El crecimiento fuera de estas bolsas ya recogidas en la citada revisión como suelos urbanizables, está limitada por el espacio natural de Montaña Amarilla, los dos barrancos y los suelos protegidos paisajísticamente o potencialmente productivos.

La segunda zona comprende los núcleos de Las Chafiras (incluyendo Chimbesque), Llano del Camello (incluyendo Las Andoriñas) y Aldea Blanca. Si bien Las Chafiras I y III forman parte del ámbito de la revisión parcial de las NNSS y es suelo urbano, los planes parciales de las Chafiras II, Llano del Camello y Andoriñas han sido ejecutados, pero no recepcionados por el Ayuntamiento, además su grado de colmatación es menor, los dos sectores industriales de Chimbesque no han sido desarrollados y la parte de El Carmen que ha sido solicitada su recepción tampoco se ha desarrollado. Por tanto, la extensión y delimitación de los núcleos está en estrecha relación con la gestión o recepción de los suelos no urbanos. Por otra parte, en Aldea Blanca existen al norte y sur de la zona más reciente dos bolsas de suelo susceptibles de colmatar y consolidar la trama urbana. Por último, la bolsa de suelo urbanizable por la que se hizo la modificación puntual de las NNSS para la localización de un Geriátrico, aún no ha iniciado las obras de urbanización.

La última zona que hemos delimitado incluye los núcleos de medianía alta que de Oeste a Este son El Roque, Tamaide, La Asomada y San Miguel (cuya percepción desde la TF-28, es unitaria, es decir, no se distinguen unos de otros), y por último Las Zocas. En Las Zocas, no se prevén bolsas de crecimiento sino la colmatación de los vacíos urbanos existentes, manteniendo su morfología alineada a los viales. En el resto de núcleos el grado de consolidación no es muy alto, existiendo un esponjamiento importante dado el gran tamaño de las manzanas que se encuentran edificadas únicamente en su perímetro quedando grandes vacíos interiores de suelo rústico.

Los núcleos turísticos de San Blas, Golf del Sur y Amarilla Golf, con sus correspondientes grados de consolidación, así como, la accesibilidad de los mismos, que va de mayor a menor



intensidad, requieren de un sistema de viario estructurante que avale la extensión y delimitación de los mismos. Ya que, si bien San Blas se encuentra prácticamente consolidado y su acceso es directo desde la carretera de Las Chafiras a los Abrigos, en cambio el Golf del Sur, si bien también tiene su suelo urbano prácticamente consolidado y los sectores que faltan por completar son pocos en relación con la extensión del núcleo, pero su accesibilidad no es óptima. Por último, Amarilla Golf, es el núcleo con menor desarrollo tanto de suelo urbano como de los sectores pendientes, además su acceso es inadecuado lo cual puede jugar en contra de su futura consolidación. En definitiva, la extensión y delimitación de los núcleos de Golf del Sur y Amarilla Golf va estrechamente relacionada con las propuestas de viario estructurante.

En cuanto al núcleo de Guargacho, si bien cuenta con el hándicap de encontrarse entre dos municipios su mayor problemática es la TF-652, que divide la zona consolidada del nuevo suelo de El Monte, así como, la posible bolsa de crecimiento en torno al campo de Fútbol. Las propuestas de viario para este punto son fundamentales para la extensión de Guargacho.

El poblamiento de Oroteanda, que se encuentra limitado por suelo con gran potencial desde el punto de vista agrícola, pero que posibles crecimientos al Oeste de las Chafiras, pudieran poder poner en juego esta pieza.

Los núcleos de la zona intermedia, presentan un grado de colmatación bajo ya que aún quedan por gestionarse o culminar su urbanización la gran mayoría de los sectores. De otra parte, hay que señalar que existen muchas piezas y parcelas vacantes, ya que la mayor zona edificada se encuentra en las parcelas que dan a la vía paralela a la TF-1.

Los núcleos en torno a la TF-28, tiene un origen agrícola y su estructura de la propiedad aún se denota en el parcelario existente. El Roque ha crecido apoyándose en la vía TF-565 y va perdiendo su carácter urbano a medida que se aleja de la misma. Tamaide y La Asomada ven restringido su crecimiento por los dos barrancos que los circundan y San Miguel se apoya en la TF-65, si bien el centro económico-administrativo del núcleo se ha desarrollado sobre todo en esta área y por tanto la propuesta de circunvalación que se baraja, es en cierta medida necesaria para dar un carácter de calle urbana principal a este tramo. De esta manera, las propuestas de ordenación estructural de conectividad entre los núcleos de la medianía alta se entienden imprescindibles.

Alternativa 0: Suelos consolidados

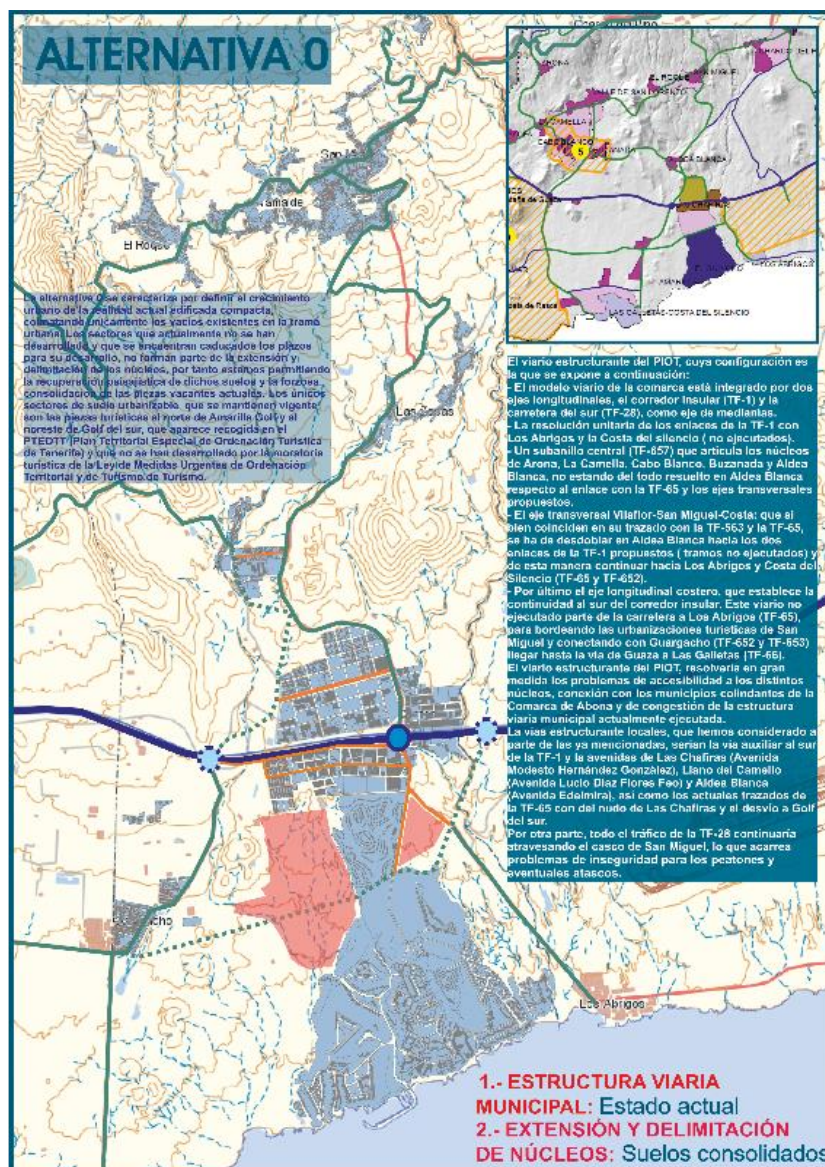


Figura 1: Alternativa 0 del Avance

La alternativa 0 se caracteriza por definir el crecimiento urbano de la realidad actual edificada compacta, colmatando únicamente los vacíos existentes en la trama urbana. Los sectores que actualmente no se han desarrollado y que se encuentran caducados los plazos para su desarrollo, no forman parte de la extensión y delimitación de los núcleos, por tanto estamos permitiendo la recuperación paisajística de dichos suelos y la forzosa consolidación de las piezas vacantes actuales. Los únicos sectores de suelo urbanizable que se mantienen vigentes son las piezas turísticas al norte de Amarilla Golf y al noreste de Golf del sur, que aparece recogida en el PTEOTT (Plan Territorial Especial de Ordenación Turística de Tenerife) y que no se han desarrollado por la moratoria turística de la Ley de Medidas Urgentes de Ordenación Territorial y de Turismo.

Alternativa 1: Compactación trama urbana

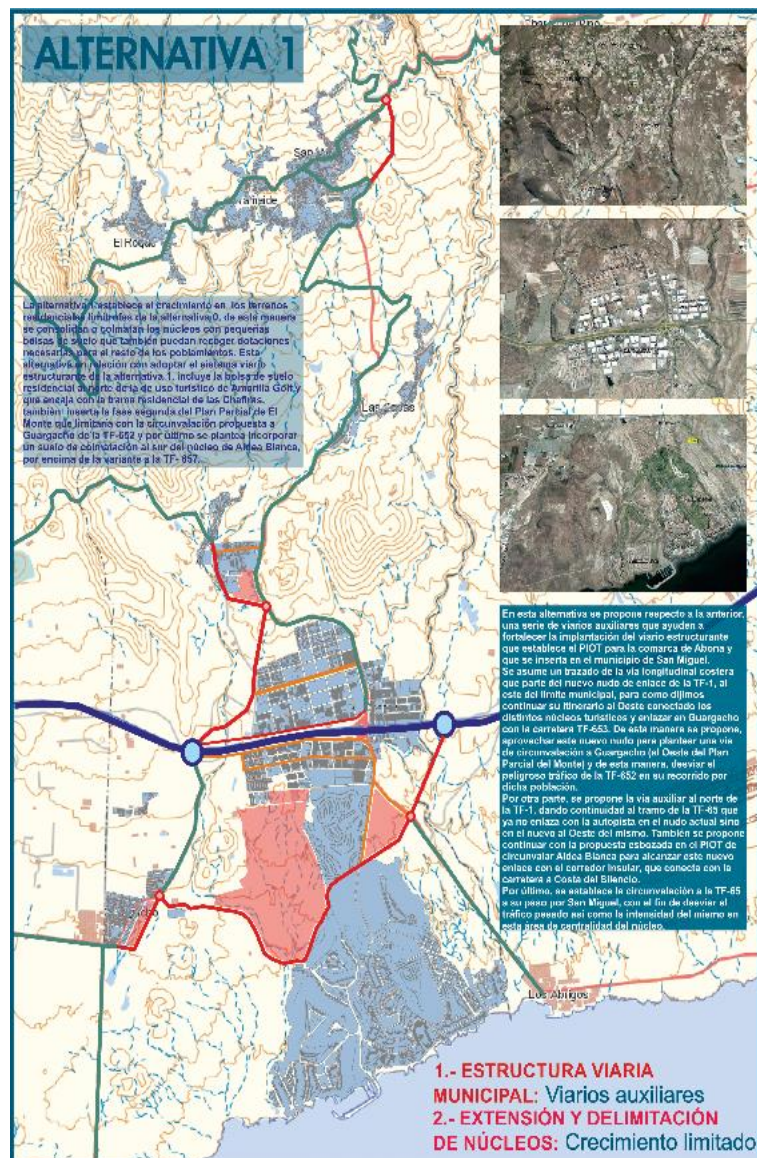


Figura 2: Alternativa 1 del Avance

La alternativa 1 establece el crecimiento en los terrenos residenciales limítrofes de la alternativa 0, de esta manera se consolidan o colmatan los núcleos con pequeñas bolsas de suelo que también puedan recoger dotaciones necesarias para el resto de los poblamientos. Esta alternativa en relación con adoptar el sistema viario estructurante de la alternativa 1, incluye la bolsa de suelo residencial al norte de la de uso turístico de Amarilla Golf y que encaja con la trama residencial de las Chafiras, también inserta la fase segunda del Plan Parcial de El Monte que limitaría con la circunvalación propuesta a Guargacho de la TF-652 y por último se plantea incorporar un suelo de colmatación al sur del núcleo de Aldea Blanca, por encima de la variante a la TF- 657.

Alternativa 2: Crecimiento máximo

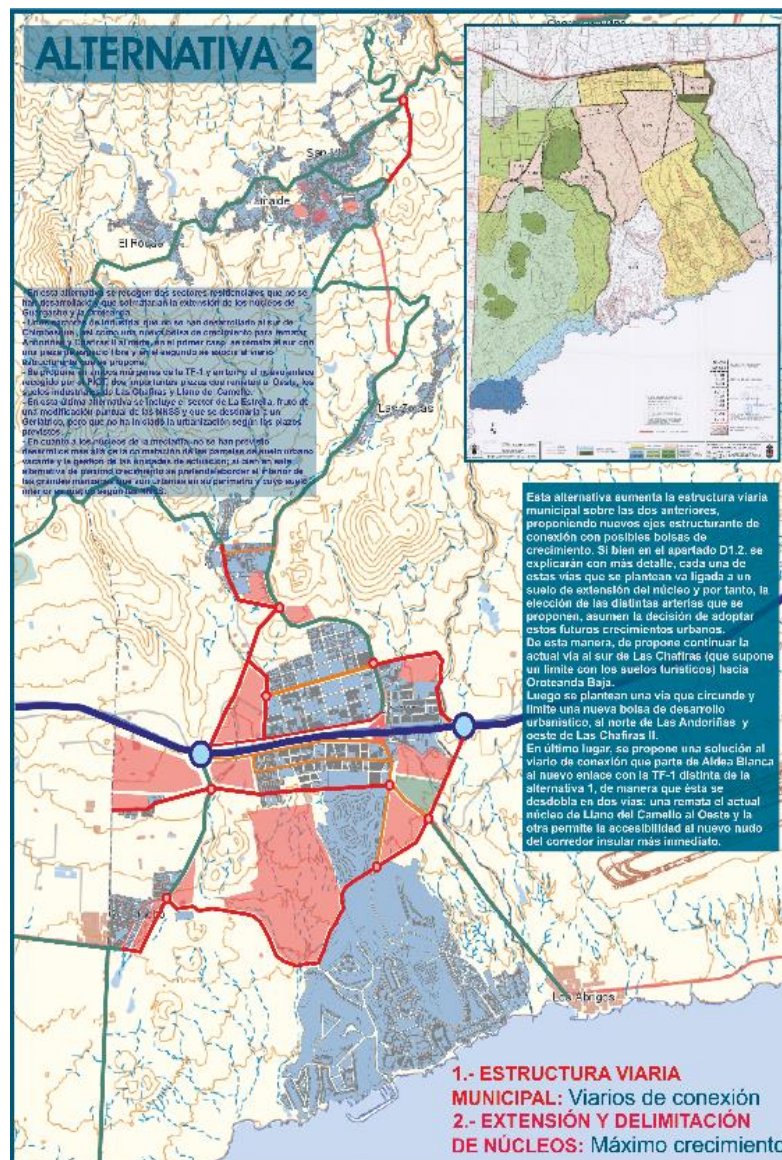


Figura 3: Alternativa2 del Avance

Esta alternativa propone además de las piezas de la alternativa 1, y en consonancia con la alternativa 2 de viario estructurante:

- En esta alternativa se recogen dos sectores residenciales que no se han desarrollado y que colmatarían la extensión de los núcleos de Guargacho y la Oroteanda.
- Unos sectores de industrial que no se han desarrollado al sur de Chimbesque, así como una nueva bolsa de crecimiento para rematar Andorriñas y Chafiras II al norte, en el primer caso se remata al sur con una pieza de espacio libre y en el segundo se asocia al viario estructurante que se propone.

- Se propone en ambos márgenes de la TF-1 y en torno al nuevo enlace recogido por el PIOT, dos importantes piezas que rematen al Oeste, los suelos industriales de Las Chafiras y Llano del Camello.
- En esta última alternativa se incluye el sector de La Estrella, fruto de una modificación puntual de las NNSS y que se destinaría a un Geriátrico, pero que no ha iniciado la urbanización según los plazos previstos.
- En cuanto a los núcleos de la medianía, no se han previsto desarrollos más allá de la colmatación de las parcelas de suelo urbano vacante y la gestión de las unidades de actuación; si bien en esta alternativa de máximo crecimiento se pretende abordar el interior de las grandes manzanas que son urbanas en su perímetro y cuyo suelo interior es rústico según las NNSS.

TRATAMIENTO BORDE LITORAL MUNICIPAL

Geomorfológicamente aparecen en el borde costero escarpes rocosos de poca potencia, entre los que se encuentran áreas más deprimidas de playas de cantos (San Blas en el extremo Este y Colmenares al Oeste) y rasas de naturaleza basáltica que se adentran en el mar.

El acceso a la playa de Colmeranes se realiza bien a través de una pista que parte de la carretera a Casas Guargacho-Costa del Silencio atravesando el malpaís o desde el Complejo Amarilla Golf. Asociado a esta playa se ha desarrollado una zona de acampada incontrolada que aprovecha un sector de llanos existente entre la línea de costa y el malpaís que lo circunda.

La playa de San Blas presenta unas características diferentes, tanto en su morfología como ubicación. El estar limitada a ambos lados por dos núcleos residenciales y un mejor acceso desde estas zonas, condiciona que presente una afluencia mayor en el número de visitantes.

El Hotel San Blas Reserva Ambiental ocupa el tramo inferior de la finca de San Blas, próxima a la playa del mismo nombre. Destina una amplia parte de su terreno a la conservación y divulgación de los valores naturales y paisajísticos de la zona baja, con la denominada reserva ambiental.

En el borde litoral, junto al límite municipal con Arona, se encuentra Montaña Amarilla, perteneciente a la alineación de conos volcánicos de Guargacho. Esta montaña se encuentra en un Espacio Natural Protegido.

La revisión de las NNSS de 1999 que abarcan de la Autopista al Litoral del Municipio de San Miguel de Abona, remite la ordenación de su franja litoral a un Plan Especial, que no ha sido desarrollado. Por tanto, es objeto de alternativas el área que lo comprende, siendo la alternativa 0 aquella en la que el suelo está sujeto a este Plan Especial pero no se ha elaborado el instrumento de planeamiento y por tanto queda a la espera del mismo.

El proceso urbanizador se ha consolidado hasta la línea de costa, especialmente en Amarilla Golf, produciendo el aislamiento físico de este litoral del resto de la población por lo que el disfrute de la misma se ve limitado.

El tratamiento actual de la franja litoral es discontinuo. En algunos tramos existe un paseo pavimentado, mientras que en otros no es más que una pista de tierra, sin ningún tipo de señalización, iluminación o protección frente a caídas. Así mismo el acceso al mar prácticamente no ha sido contemplado.

La franja litoral de estudio, especialmente en el entorno de Montaña Amarilla y Playa Colmenares, se ve afectada por el trazado de numerosas pistas de tierra. Esta zona soporta una afluencia de visitantes importante, procedentes sobre todo de los cercanos núcleos de Costa del Silencio y Las Galletas, constituyendo una zona de baño y pesca.

Alternativa 0: Estado actual

La alternativa 0, recoge el actual tratamiento del borde litoral, con tramos sin pavimentar y sin tratamiento paisajístico. De esta manera se restringe el acceso a la costa. Se realizarán las obras necesarias para garantizar la accesibilidad a personas con movilidad reducida en los tramos de paseo existentes y las transversales por las que se llega a él. Además, se acondicionará la piscina existente en el guincho.

Alternativa 1: Acondicionamiento y mejora de la accesibilidad de la costa de San Miguel.

Se proyecta un paseo completo y unitario desde la playa de San Blas hasta el final de la avenida Ángel Ascanio Guillén, enlazando con el puerto deportivo, de forma que se pavimente en toda su longitud y se dote de alumbrado, barandillas, mobiliario urbano y se haga accesible a personas con movilidad reducida.

Acondicionamiento de una pequeña zona de solárium junto a la piscina del guincho y varios ensanches del paseo para permitir la estancia junto al mar.

Alternativa 2: Nuevo paseo litoral

Se suma a la alternativa anterior, la implantación de una zona de acampada controlada y su acceso, tanto peatonalmente como rodado a partir de la avenida de Ángel Ascanio Guillén, prohibiendo el uso de las pistas actuales para que la zona se recupere medioambientalmente. Se acondicionará el sendero de la costa que une Amarilla Golf con el Monumento Natural de Montaña Amarilla, seleccionando el trazado que menos impacte ambientalmente y desdibujando el trazado del resto de pistas y senderos.

En los intersticios que han quedado entre las actuaciones de las distintas urbanizaciones y entre estas y el paseo, se acondicionarán espacios en los que desarrollar actividades al aire libre, así como instalar terrazas ligadas a los restaurantes existentes, además de una pequeña zona de solárium junto a la piscina del guincho. Se facilitará el acceso al mar en diversos puntos.

PROPUESTAS DE CONEXIÓN ENTRE LOS NÚCLEOS DE LA MEDIANÍA ALTA

El tema objeto de propuesta es la relación, tanto física como de conectividad entre los barrios de la Medianía Alta de San Miguel. Esta zona abarca una franja a ambos lados de la Carretera General del sur, TF-28, en la que se encuentran los núcleos de población de El Roque,

Tamaide, La Asomada y San Miguel (de Oeste a Este), núcleos rurales que han ido creciendo sobre las lomas, asociados primero al Camino Real y después a la Carretera General del Sur. Las funciones administrativas y muchos de los equipamientos municipales se encuentran en esta zona.

La estructura viaria está conformada por la citada carretera TF-28, que recorre la zona de Este a Oeste con un trazado sensiblemente horizontal, la carretera que viene de Los Abrigos, TF-65, y la carretera que sube a La Escalona, TF-565.

Los núcleos de la medianía alta de San Miguel se sitúan sobre las lomas que hay entre los barrancos, que son las primeras barreras físicas que aparecen ya que actualmente sólo son salvados por dos vías: la Carretera General del Sur, TF-28, y la calle General Franco. Ninguna de estas dos vías tiene aceras a lo largo de todo su recorrido, lo que dificulta enormemente los desplazamientos peatonales.

Al haber evolucionado a partir de núcleos dedicados a la agricultura en un pasado reciente, la edificación fue colocándose al borde de camino en una red que se fue adaptando a las pendientes del terreno. En las traseras de estas edificaciones quedaban las huertas, en su mayor parte abancaladas. Muchas de estas huertas se conservan en la actualidad, aunque algunas están en desuso. Estos terrenos abandonados constituyen otra de las discontinuidades que se dan entre y dentro de estos barrios.

Alternativa 0: Estado actual

Si se eligiera esta alternativa, los núcleos seguirían separados y los terrenos interiores podrían seguirse cultivando, manteniendo el carácter agrario de la zona. La mayor concentración de equipamientos continuaría en el centro de San Miguel, con lo que los habitantes del resto del municipio se desplazarían en coche hasta allí como hasta ahora. Se mejorarían y completarían las aceras para facilitar los recorridos peatonales entre los núcleos.

Alternativa 1: Eje vertebrador con vías peatonales y dotaciones

En la alternativa 1 se plantea una vía peatonal y ciclista que recorre de Este a Oeste los núcleos de manera discontinua, con tramos que discurren por la TF-28 y otros que se apoyan en dotaciones y espacios libre existentes, para de esta manera situar otros nuevos espacios libres y equipamientos deportivos y culturales que cubran mejor las necesidades de la zona y promuevan la movilidad de los habitantes, con el fin de que disfruten de las distintas opciones que se plantean. Por otra parte, estas intervenciones dotacionales crean áreas de centralidad y flujos peatonales que enhebran los diferentes barrios.

Alternativa 2: Potenciación longitudinal y transversal de la continuidad de los núcleos

La alternativa 2 asume la anterior y añade nuevos trazados transversales que pinchen los peatonales longitudinales existentes o propuestos, en los que se proponen nuevos espacios libres y dotaciones para distribuir regularmente los equipamientos entre los distintos barrios. Tanto los recorridos como las piezas que corresponden con nuevos elementos dotacionales son indicativas y solo pretenden poner de manifiesto áreas susceptibles de albergar dichos usos.



5. MODELO DE ORDENACIÓN

177

TOMO B.a – MEMORIA JUSTIFICATIVA

5.1. 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.

En el artículo 136 se establece que la ordenación estructural comprenderá las siguientes determinaciones:

A. Con carácter general:

- a) La clasificación y categorización del suelo.
- b) La delimitación de las áreas, sectores y ámbitos cuya ordenación pormenorizada se remita al planeamiento urbanístico de desarrollo.
- c) La delimitación de suelo urbano consolidado y no consolidado que podrá ser reajustada al establecerse la correspondiente ordenación pormenorizada, siempre que se justifique de modo expreso la decisión adoptada en consideración a la realidad preexistente.

Los límites del suelo urbanizable con el suelo rústico podrán reajustarse, de forma puntual y en un máximo del 5% de la superficie del concreto sector, al establecerse la correspondiente ordenación pormenorizada, siempre que dicho ajuste no afecte a suelos de protección ambiental o de protección por sus valores agrarios.

- a) La determinación de la reserva, de los terrenos y construcciones destinados a sistemas generales y otros elementos estructurantes, que asegure la racionalidad y coherencia del desarrollo urbanístico, garantizando la calidad y funcionalidad de los espacios de uso colectivo. Se incluirán dentro de estos, al menos, los siguientes:
 - 1. Sistemas de infraestructuras o equipamientos de carácter supramunicipal.
 - 2. Sistemas generales de espacios libres y zonas verdes en suelo urbano y en suelo urbanizable.
 - 3. Sistemas generales de otras infraestructuras o equipamientos de ámbito municipal que, por sus funciones, dimensiones o posición estratégica, deban formar parte de los elementos fundamentales de la organización municipal.
- b) Normas urbanísticas de carácter general que regulen las diferentes clases y categorías de suelo, así como las definiciones de los parámetros de la edificación y de usos que sean necesarios para concretar las determinaciones a que se refiere este artículo.



- c) Definición de los ámbitos, elementos o espacios que requieran una especial protección por su singular valor arquitectónico, histórico, cultural o paisajístico, estableciendo las determinaciones de protección adecuadas.

B. En el suelo urbano y en el urbanizable:

- a) La distinción, en el suelo urbanizable, entre el derivado de un proceso de planeamiento o gestión vigente y el de nueva incorporación.
- b) Los usos genéricos característicos de las diferentes áreas de suelo urbano y sectores de suelo urbanizable, estableciendo, en su caso, los usos prohibidos.
- c) El coeficiente de edificabilidad máximo de los diferentes sectores de suelo urbanizable, estableciendo, en su caso, los criterios relativos a las tipologías básicas de la edificación admitidas.
- d) La ordenación mínima con precisión suficiente para su desarrollo por plan parcial.

C. En el suelo rústico:

- a) La adscripción a la categoría que corresponda y la determinación de los usos genéricos atribuibles a cada categoría.
- b) La delimitación de los asentamientos rurales y agrícolas, estableciendo, cuando sea preciso, los criterios para su ordenación pormenorizada.
- c) La determinación de las infraestructuras públicas de necesaria implantación en el suelo rústico.
- d) La regulación de las condiciones complementarias que deben servir de base para la aprobación de los proyectos que, no obedeciendo a usos y actividades ordinarias del suelo rústico, se pretendan implantar en aquel y que el plan general entienda compatibles con su propuesta, de manera que garanticen su armónica integración en el modelo de ordenación municipal elegido, debiendo determinar de forma expresa y motivada, en su caso, los suelos que no admitan la implantación de actuaciones de interés público y social.

5.2. IMPLEMENTACIÓN DE LAS ALTERNATIVAS EN EL MODELO DE ORDENACIÓN

El documento de Avance del Plan General de Ordenación de San Miguel de Abona definía varias alternativas de ordenación, tanto de la estructura viaria municipal como de la extensión y delimitación de los núcleos municipales, de las cuales se establecían 3 alternativas para cada una de ellas, alternativa 0, 1 y 2.

La estructura viaria municipal se subdividía, en una alternativa 0 en la que apostaba por mantener el viario existente, una alternativa 1 en la que se proponían nuevos viarios “auxiliares” a la estructura viaria principal para fortalecer los viarios estructurantes que definía el PIOT, y una alternativa 2, donde se definían viarios de conexión para mejorar la accesibilidad de los distintos núcleos y posibilitar el desarrollo de los mismos.

En la extensión y delimitación de los núcleos municipales se establecía, una alternativa 0 en la que se mantenían los núcleos consolidado y los suelos urbanizables turísticos que no se habían desarrollado, en la alternativa 1 se proponía un crecimiento limitado basado en la compactación de los núcleos existentes, y en la alternativa 2 se planteaba el máximo crecimiento, proponiendo además de la compactación de los núcleos existentes, la definición de nuevos sectores de suelo urbanizable.

Sin embargo, es el documento de aprobación inicial donde se seleccionaron las alternativas de ordenación que definió el modelo de ordenación del término municipal, seleccionando respecto a la estructura viaria municipal la alternativa 2 y conforme a la extensión y delimitación de los núcleos municipales la alternativa 1 y parte de la alternativa 2.

Pese a esto, la entrada en vigor de la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias (LSENPC), así como, el Acuerdo Plenario del Cabildo de Tenerife y su posterior modificación, acordada en sesión extraordinaria el 27 de abril de 2018 y publicada el 28 de mayo de 2018 en el BOC nº 102, en la que se define el contenido vigente del Plan Insular de Ordenación de Tenerife (PIOT), Plan superior jerárquico al Plan General de Ordenación en redacción, en cumplimiento de la Disposición derogatoria única de la LSENPC, han supuesto la revisión del documento aprobado inicialmente para adaptarlo a las disposiciones de la Ley y a las determinaciones vigentes del PIOT.

Esto ha generado que las alternativas de ordenación propuestas en el Avance y las seleccionadas en la aprobación inicial se vean afectadas por las disposiciones derogadas del PIOT, ya que en aplicación de las determinaciones vigentes, el crecimiento de los núcleos propuesto es inviable en gran parte del término municipal. Por tanto, la alternativa 2 sigue siendo la alternativa de máximo crecimiento pero con las limitaciones derivadas de la aplicación del Acuerdo Plenario del Cabildo, lo que supone la supresión de algunos suelos urbanizables planteados en dicha alternativa, ya que la prohibición de la readscripción de las Áreas de Regulación Homogénea (ARH) no permite la reclasificación de éstos suelos.

Por ende, las alternativas de ordenación resultantes, en cumplimiento de las disposiciones vigentes del PIOT, es la siguiente:

De la extensión y delimitación de los núcleos municipales, la alternativa 0 se mantiene exactamente igual, sin embargo, las alternativas 1 y 2 se han ajustado a las determinaciones

vigentes de la Ley del Suelo y del PIOT, por lo que se suprimen los crecimientos planteados en ambas alternativas que son incompatibles con las ARH.

De la estructura viaria municipal, las alternativas 0 y 1 se mantienen iguales, sin embargo, de la alternativa 2, es necesario suprimir todos aquellos viarios de conexión que se habían establecido vinculado a los crecimientos propuestos en la alternativa 2 de extensión y delimitación de núcleos, ya que al ser imposible mantener determinados sectores/ámbitos por las determinaciones del planeamiento insular es innecesario mantener los viarios vinculados a estos suelos.

En definitiva, como consecuencia de todo este procedimiento, las alternativas seleccionadas para conformar el modelo de ordenación del término municipal son las mismas que las elegidas en la aprobación inicial, pero con los cambios sobrevenidos de la entrada en vigor de la ley del Suelo y del contenido vigente del PIOT, que se han explicado en el apartado anterior.

A continuación, se va a proceder a explicar el modelo de ordenación resultante y a realizar la comparación de la clasificación y categoría de los suelos definida en la aprobación inicial con la ordenación propuesta, ya que derivado de la implementación de las alternativas en el territorio por el ajuste a las determinaciones vigentes, existen cambios con respecto a la aprobación inicial.

El modelo de ordenación ha tenido que ajustarse a las determinaciones de ordenación vigentes, que ha supuesto que la mayoría de los suelos previstos para el crecimiento del municipio hayan tenido que suprimirse, debido a su incompatibilidad con el planeamiento insular, sin embargo, ello no supone un cambio del modelo definido en la aprobación inicial, ya que, simplemente se trata de un ajuste a los preceptos legales que se han ido aprobando en el procedimiento de tramitación de este Plan General de Ordenación. Es por ello que la nueva ordenación, derivada de estas circunstancias, propone el crecimiento limitado posible dentro del término municipal, posibilitando la colmatación de los núcleos existente y el desarrollo de suelos urbanizables ordenados y no ordenados que aún no se encuentran en ejecución.

A continuación, se definen una tabla comparativa con las superficies de suelo según su clase y categoría, tanto de la ordenación propuesta como de la aprobación inicial:

Clase y Categoría Suelo	Clase y Categoría Suelo	Ordenación Propuesta	Aprobación Inicial
Suelo Urbanizable No Ordenado	SUNOR	439.369	1.683.334
Suelo Urbanizable Ordenado	SUOR	1.204.510	956.464
Suelo Urbano No Consolidado	SUNCO	2.257.649	205.660
Suelo Urbano Consolidado	SUCO	3.529.549	5.712.340
Total		7.431.076	8.557.796

Tabla comparativa ordenación propuesta- aprobación inicial. Fuente: propia.

Asimismo, dicha comparativa se muestra en gráficos por columnas, para comparar que aunque haya variado las superficies según la clase y categoría de suelo, la reducción de la superficie es de un 13% con respecto a la aprobación inicial.

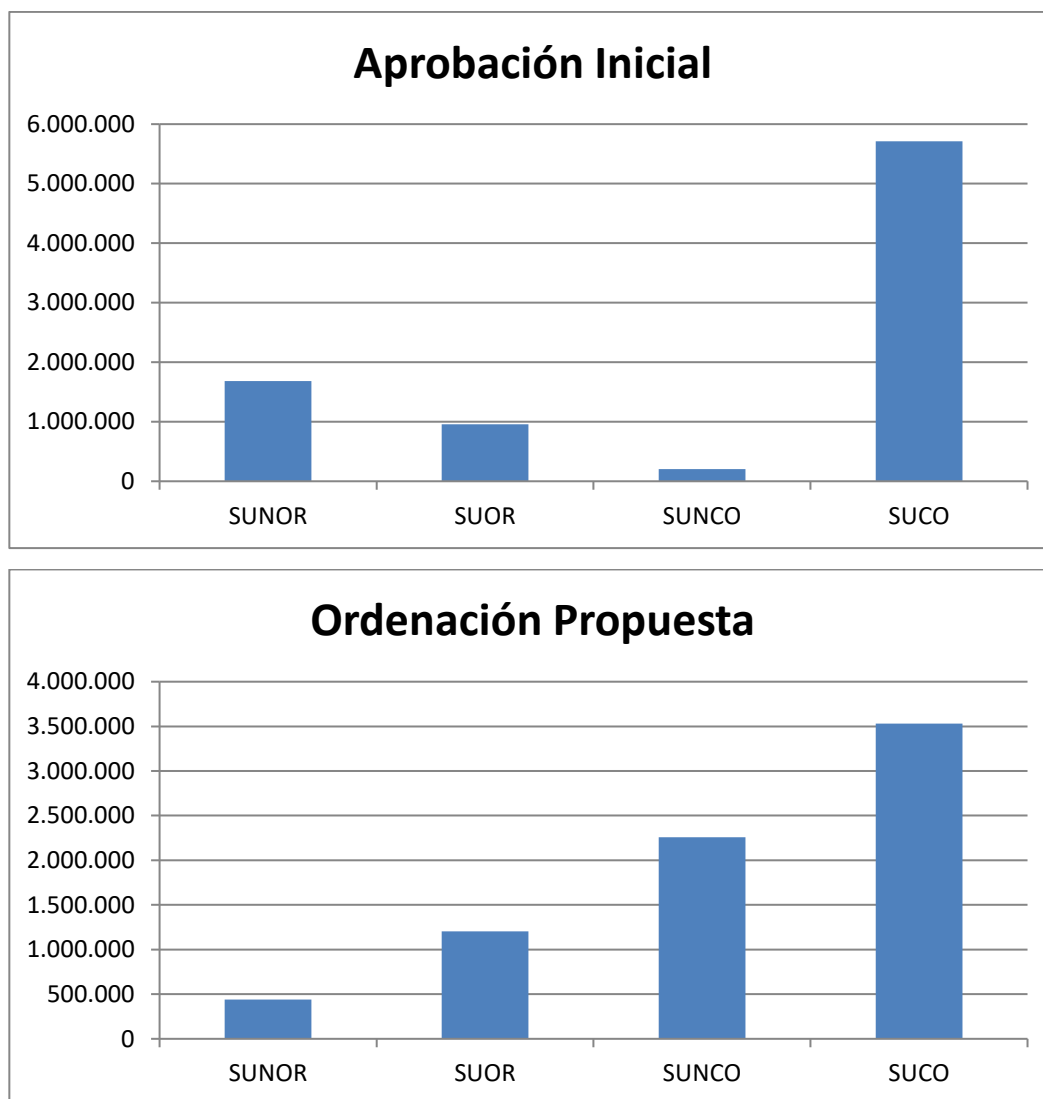
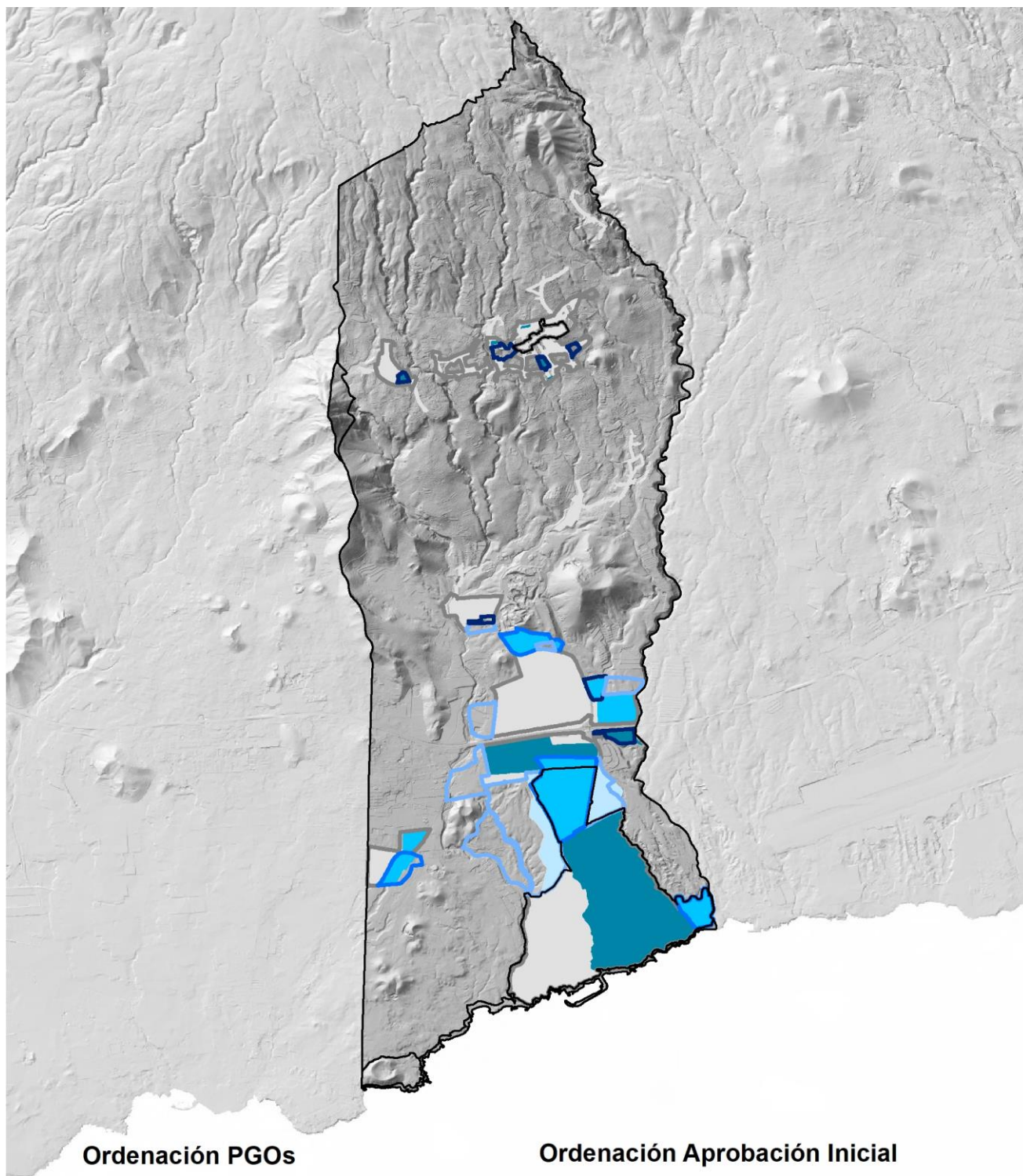


Gráfico Ordenación propuesta- aprobación inicial. Fuente: propia.

A continuación, se expone un esquema con la ordenación propuesta y la ordenación de la aprobación inicial para que se pueda entender gráficamente que suelos se han suprimido del proceso urbanizador por su incompatibilidad con las Áreas de Regulación Homogénea.



Ordenación PGOs

Clase y Categoría de Suelo

- Suelo urbanizable no ordenado
- Suelo urbanizable ordenado
- Suelo urbano no consolidado
- Suelo urbano consolidado

Ordenación Aprobación Inicial

Clase y Categoría de Suelo

- Suelo Urbanizable Sectorizado No Ordenado
- Suelo Urbanizable Sectorizado Ordenado
- Suelo Urbano No Consolidado
- Suelo Urbano Consolidado

Esquema comparativa Ordenación propuesta-aprobación inicial. Fuente: propia.

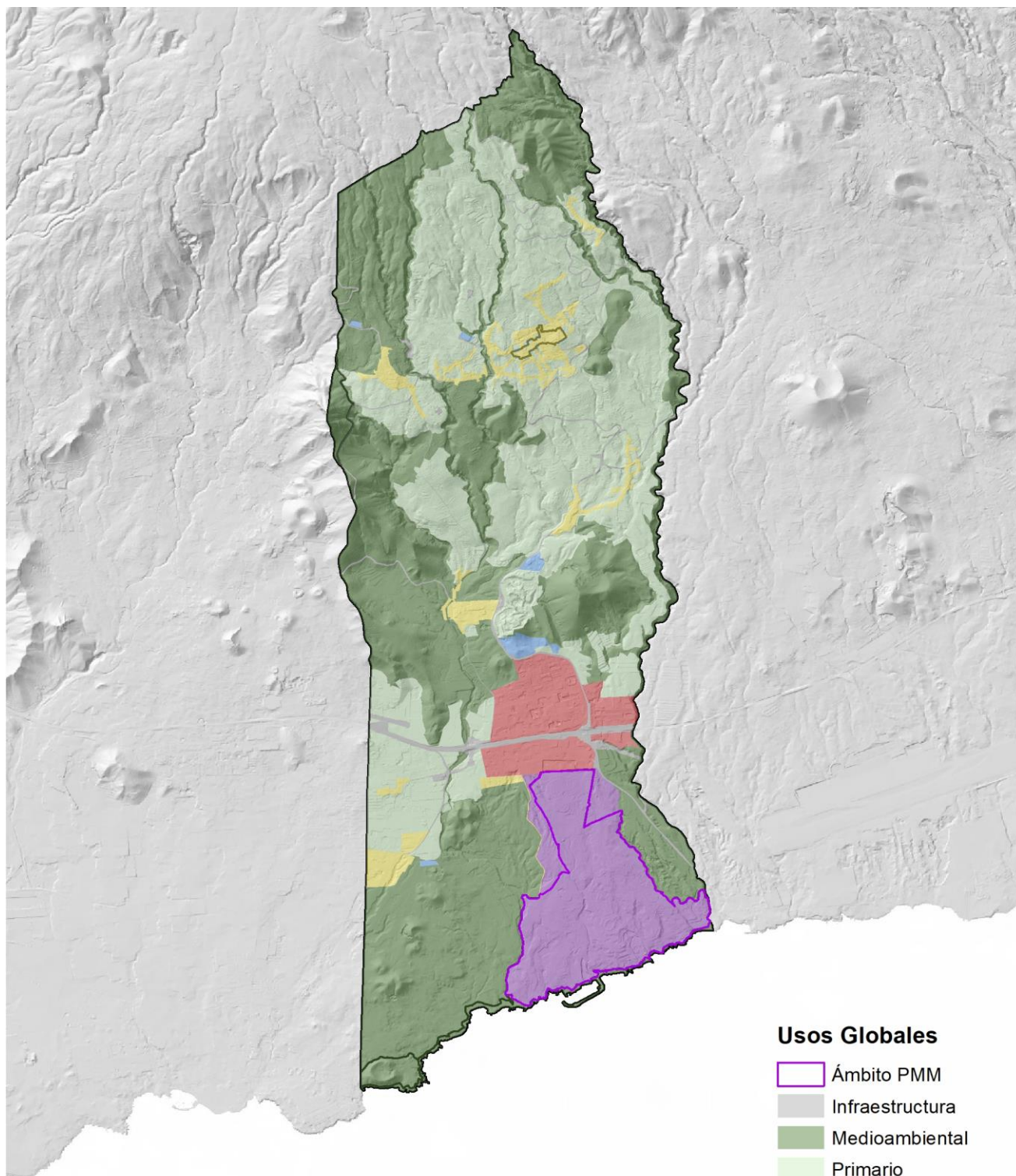
5.3. USOS GLOBALES Y ESTRUCTURANTES

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.



Usos Globales

- Ámbito PMM
- Infraestructura
- Medioambiental
- Primario
- Residencial
- Industrial
- Turístico
- Comunitario

Esquema usos globales. Fuente: propia.



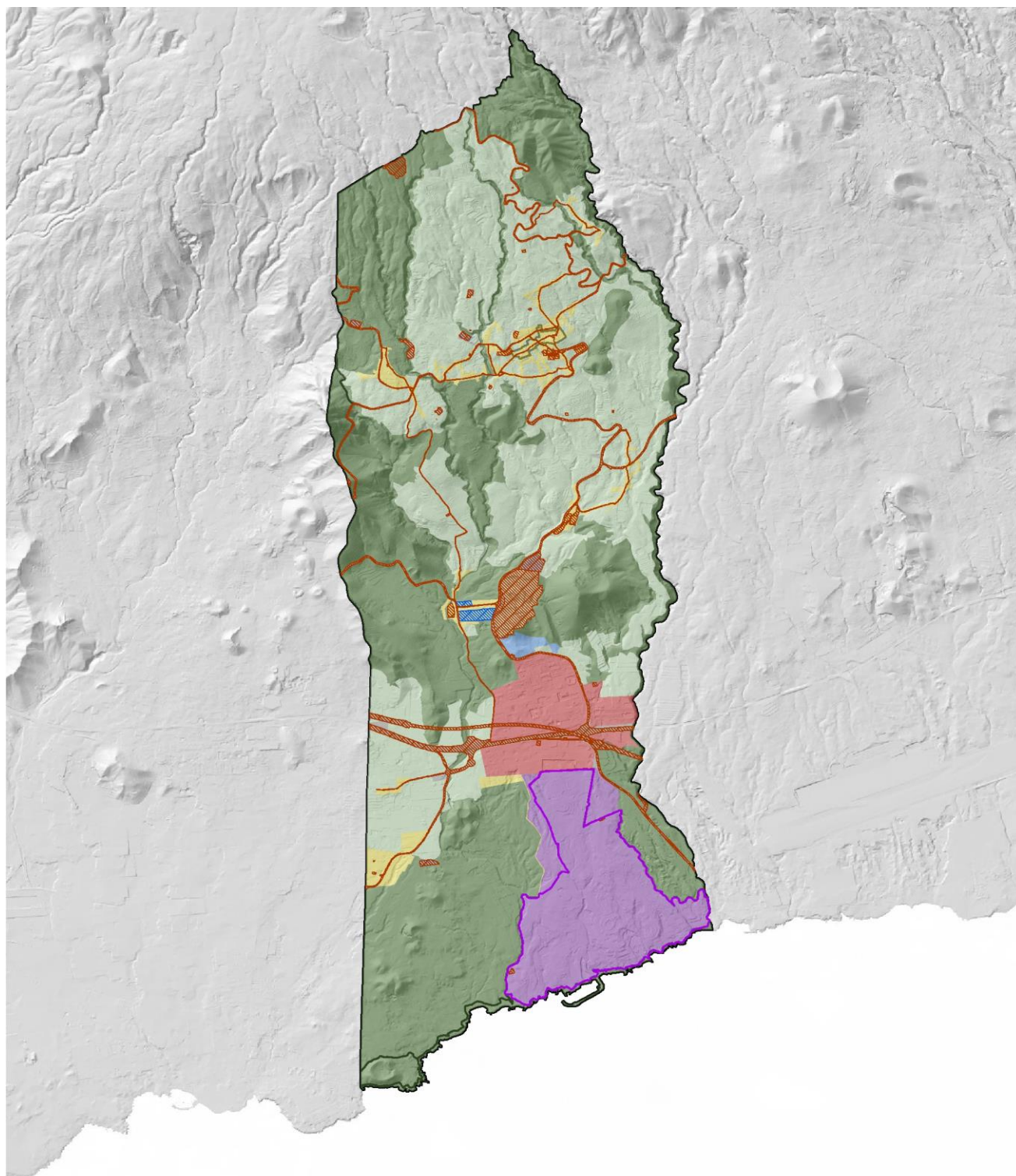
Asimismo, determinados usos se configuran en el ámbito del municipio como elementos estructurantes dotando de funcionalidad a zonas concretas de un uso global determinado, y que a su vez poseen un uso principal propio que complementan al uso global en el que se encuentran insertos. Estos elementos presentan 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 estructurante
-  Sistema general

Esquema elementos estructurantes. Fuente: propia.

5.4. 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.

No obstante, en las distintas fases de este Plan General de Ordenación, se han ido definiendo distintas áreas territoriales, ya que se han ido reajustando conforme a sus características más homogéneas. En la fase del avance fueron definidas tres áreas territoriales la zona litoral, la zona central y la zona alta, sin embargo, su delimitación fue modificada en la fase de aprobación inicial.

En esta fase en la que nos encontramos, y después de todos los acontecimientos ocurridos tras la aprobación inicial del PGOs de San Miguel de Abona, como ha sido la aprobación de la Ley 4/2017 así como sus Reglamentos, y la recepción de las alegaciones e informes derivado del periodo de información pública del año 2017, han supuesto la revisión y adaptación de todos los documentos que conforma este Plan.

Tras este suceso, se ha llevado a cabo de manera muy exhaustiva la revisión de todas las determinaciones definidas en todos los documentos, para establecer su adaptación a las determinaciones vigentes y para corregir las cuestiones derivadas de los informes sectoriales recibidos. Esto ha supuesto una mejora en la definición de la ordenación establecida, siendo una de éstas la redelimitación de las áreas territoriales definidas en la aprobación inicial, modificándose en base a sus características urbanísticas, ambientales, territoriales y económicas, ya que estos cuatro factores son determinantes, para la correcta agrupación por áreas, así como para la comparativa entre las unidades de actuación de una misma área territorial.

Además, dicha delimitación se ha realizado, no solo en base a lo dispuesto en el párrafo anterior sino atendiendo también, al reconocimiento de los núcleos preexistentes y las áreas que conforman físicamente ámbitos unitarios o tienen características similares.

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 modelos de ordenación de San Miguel de Abona. Se trata de los sectores SU-T1 y parte del sector SU-T5 del planeamiento en vigor.

Esta área se delimita con el fin de agrupar los dos sectores turísticos no desarrollados del municipio, además ambos comparten la misma localización y uso característico. Dichos sectores son colindantes con el ámbito del Plan de Modernización, Memora e Incremento de la Competitividad de San Miguel de Abona.

- 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.

Esta área se encuentra delimitada por los suelos clasificados como urbanos consolidados colindantes a la rotonda de las Chafiras, así como, los pertenecientes a Amarilla Golf, cuyas características urbanísticas y territoriales son similares, conformado una zona homogénea dentro del polígono industrial.

- 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.

Esta área posee una estructura urbana similar a los núcleos tradicionales, ya que, gran parte de ella se desarrolla paralela a los viarios, tanto municipales como supramunicipales, sin embargo, su cercanía al núcleo histórico de San Miguel, así como a los servicios esenciales municipales y zonas de ocio, la diferencia del resto de áreas con características similares.

- AT-4 San Miguel centro, se trata del casco histórico y el centro administrativo donde se concentran la mayoría de servicios municipales, como el Ayuntamiento.

Esta delimitación se establece para diferenciar el núcleo histórico de San Miguel, ya que es donde se originó el desarrollo urbano del municipio, y por tanto es la zona residencial más compacta. A diferencia del área anterior, ésta se desarrolla en una trama urbana donde se conforman multitud de manzanas, y que permite una distribución viaria y una conexión de las parcelas distinta a la propia de los núcleos tradicionales. Además, en ella se localiza el centro administrativo, zona referente del municipio ya que en ella se ubican el ayuntamiento, los juzgados, colegios, centros de mayores, centro deportivo-cultural, etc., diferenciándose no solo por la composición de su trama sino por los servicios que engloba.

- AT-5 San Miguel sur, se trata de un área de expansión del casco histórico de San Miguel a la TF-65, carretera a Los Abrigos.

Esta área se diferencia de la anterior, por ser la zona de expansión del centro histórico, que aunque no posee las características propias del mismo, ni de los

servicios que presta al municipio, su estructura se conforma en base a una trama urbana con manzanas de mayor dimensión, no tan compacta con la zona central, que podría albergar la expansión y colmatación del núcleo de San Miguel en el futuro.

- 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.

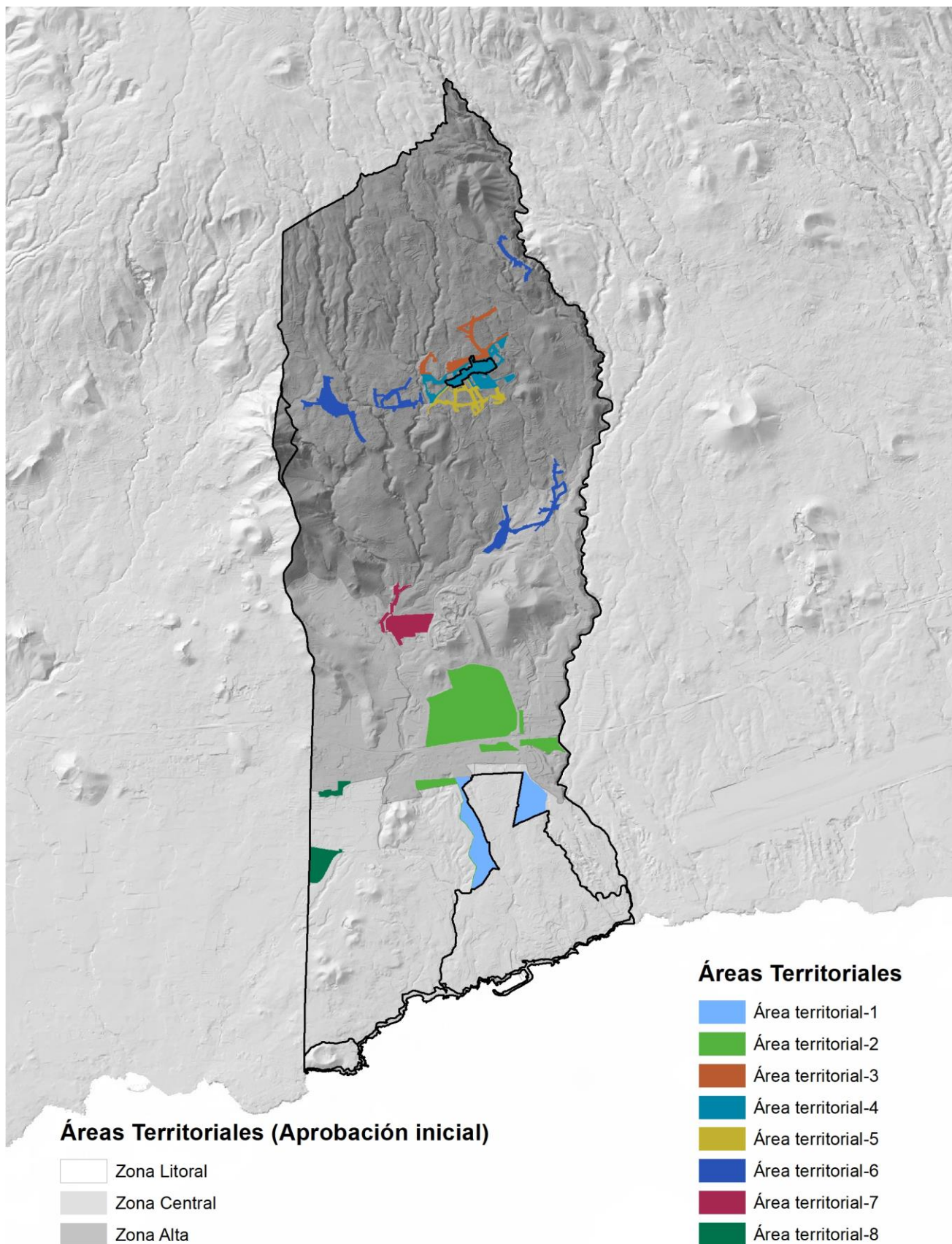
Esta área territorial está conformada por núcleos que poseen las mismas características urbanísticas, territoriales y ambientales, ya que se trata de los núcleos tradicionales residenciales, además, sus usos y determinaciones urbanísticas son similares.

- 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.

Esta área está conformada por un único núcleo de población, debido a que tiene una posición bastante estratégica dentro del territorio, ya que su cercanía a los núcleos residenciales, así como su proximidad a los ejes estructurantes del municipio, no permiten equiparla con el resto de áreas. Además, su estructura urbana es mixta ya que posee una trama propia de los núcleos tradicionales por un lado, y una trama reticular que incluyen equipamiento estructurantes y con bastante importancia para el municipio y colindantes, por otro.

- 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.

Esta área se corresponde con dos núcleos de población bastante próximos, que aunque no comparte determinaciones urbanísticas similares, por el carácter urbano y rural con el cual se han desarrollado, ambos tienen bastante proximidad al núcleo turístico e industrial del municipio, y cuya características territoriales y económicas hacen que se diferencien del resto de áreas.



Esquema áreas territoriales. Fuente: propia.

5.5. 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.

5.5.1. 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).

2. 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.

5.5.2. 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 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)

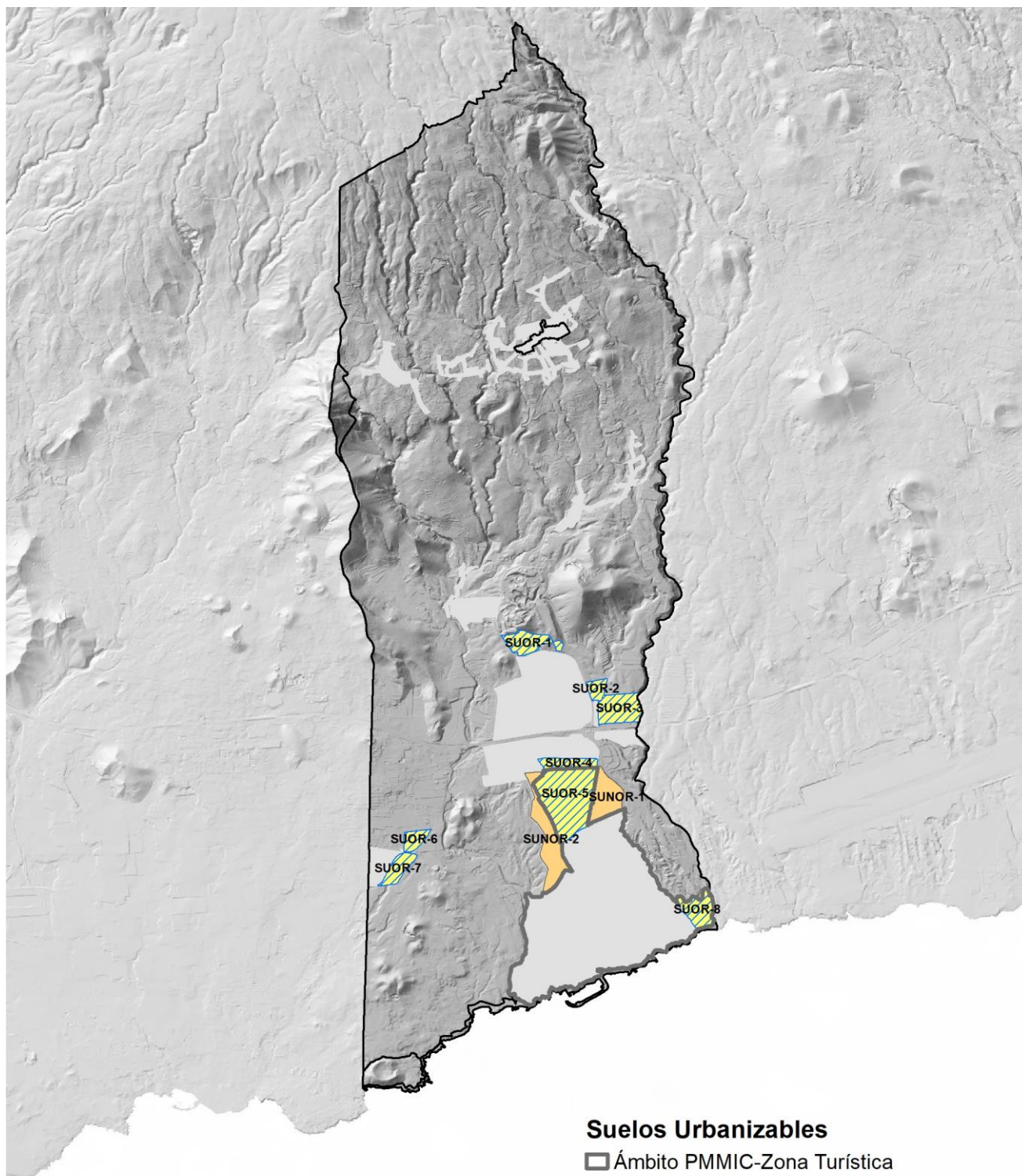
5.5.3. JUSTIFICACIÓN DEL MODELO DE CRECIMIENTO DEL MUNICIPIO. CUMPLIMIENTO DEL ARTÍCULO 39 (LEY 4/2017)

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.

5.5.4. 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 (m²)	Ordenación PGOs (m²)	Comparativa (m²)
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

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.

5.5.5. 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):

- Suelo urbano consolidado (SUCO)**, 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 y 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.

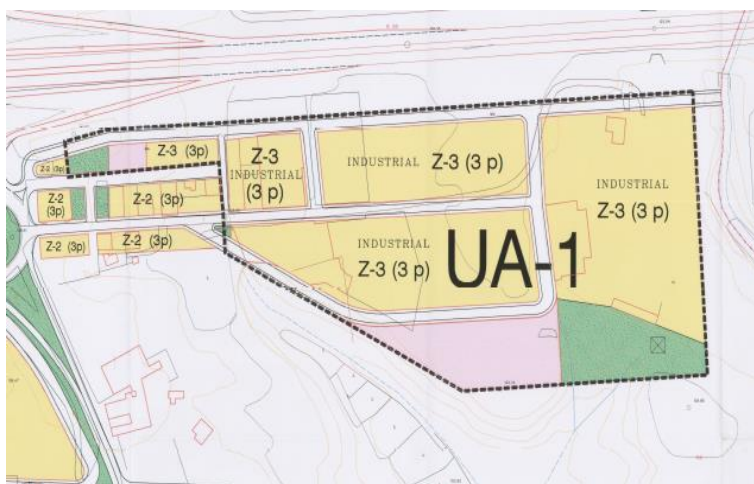
Área Litoral: El Golf del Sur es clasificado como Suelo Urbano No Consolidado, SUNCO-9, puesto que la Revisión de las Normas Subsidiarias Fase 1 lo clasifica como Suelo Urbano pero con la obligatoriedad de ajustar la ordenación del Plan Parcial del CITN “El Guincho” al contenido de las citadas Normas, 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.

Tras la descripción anterior, se concluye que en el municipio de San Miguel de Abona se han delimitado un total de nueve ámbitos de Suelo Urbano No consolidado (SUNCO), de conformidad con la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias y con el Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana.

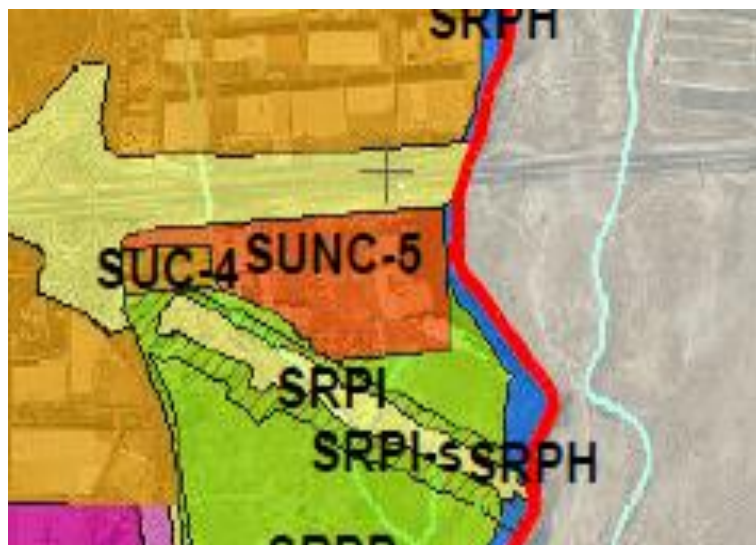
No obstante, cada una de las delimitaciones de estos ámbitos se produce por distintas casuísticas de partida, las cuales se justifican de manera más extensa a continuación, teniendo en cuenta el Planeamiento vigente y la realidad fáctica de los terrenos. Además, debido al cambio legislativo que se ha producido durante la tramitación de este Plan General de Ordenación se expondrá la clasificación y categoría que se determinó en la aprobación inicial.

El SUNCO-1 se encuentra situado en el núcleo de las Chafiras y, actualmente, se encuentra clasificado como Suelo Urbano y remitido al desarrollo de una Unidad de Actuación denominada “UA-1” por la Revisión fase 1 de las Normas Subsidiarias del año 2000, que es planeamiento vigente en esta zona. Dicho plan establece la ordenación pormenorizada del citado ámbito, sin embargo, no se tiene constancia de la aprobación de ningún documento de gestión de dicha unidad de actuación.



Plano O-7. Ordenación SU Las Chafiras (A). Fuente: Revisión fase 1 NNSS.

Por otro lado, el citado ámbito de ordenación fue clasificado y categorizado como Suelo Urbano No consolidado “SUNC-5” por la aprobación inicial del PGO de San Miguel de Abona, manteniendo así la clasificación establecida por el planeamiento vigente, así como su ámbito de ordenación, sin embargo, modificó la ordenación pormenorizada actualmente vigente.



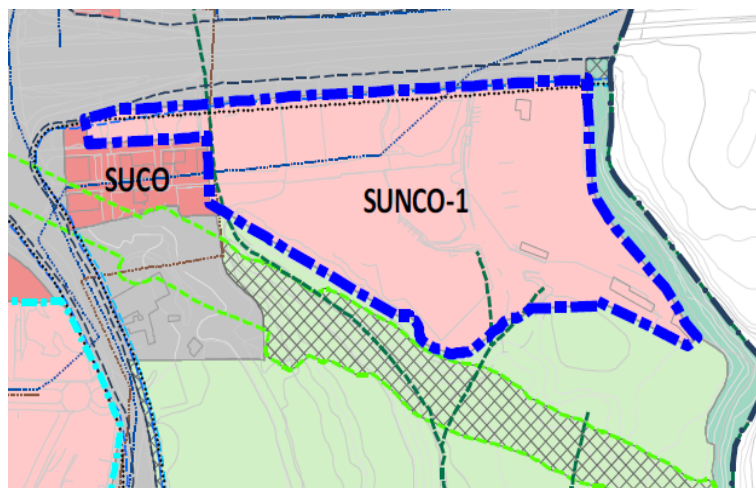
Plano Clasificación y categorización del suelo. Fuente: Aprobación inicial PGO San Miguel de Abona.

Actualmente, el SUNCO-1 se encuentra urbanizado y edificado en un gran porcentaje, sin embargo, su desarrollo no coincide con la ordenación vigente establecida, sobrepasando la edificación los límites del ámbito actualmente vigente.



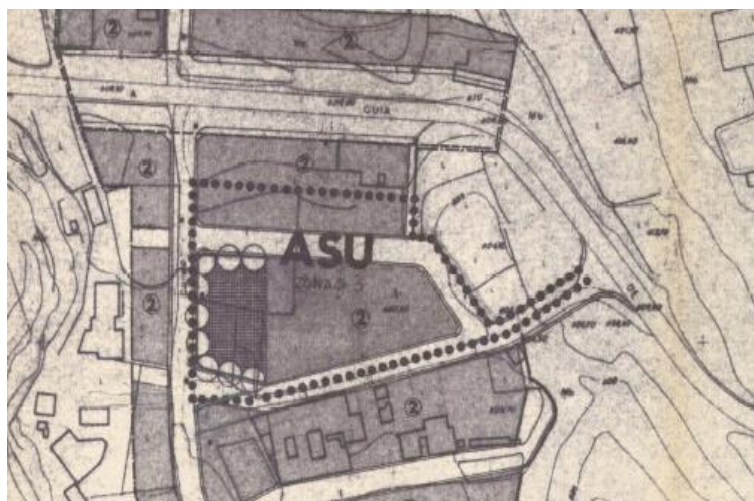
Imagen aérea. Fuente: Grafcan.

Por todo lo anterior, este Plan General de Ordenación lo clasifica y categoriza como suelo urbano no consolidado, recogiendo la delimitación establecida por el planeamiento vigente, a excepción del lindero Sur, puesto que, se ha ajustado a la realidad fáctica de los terrenos, es decir, a todo aquello que actualmente está antropizado.



SUNCO-1 PGO San Miguel de Abona. Elaboración propia.

El SUNCO-2 se sitúa en el núcleo de San Miguel, y actualmente se encuentra clasificado en parte como Suelo Urbano, y remitido a una Actuación en Suelo Urbano (A.S.U.), y como Suelo No Urbanizable General por las Normas subsidiarias de 1987. Dicha actuación se justifica, en la normativa de las citadas Normas, como una operación de crecimiento dentro de los núcleos urbanos existentes, exigiendo para el desarrollo de la A.S.U. con ordenación definida, como es el caso en el que nos encontramos, un proyecto de parcelación-remodelación para hacer efectiva la distribución de beneficios, cargas y cesiones del plan (Artículo 44).



Fuente: Normas subsidiarias 1987.

No obstante, la aprobación inicial del Plan General del Ordenación clasifico y categorizó, los terrenos del SUNCO 2, por un lado como Suelo Urbano Consolidado, recogiendo en la ordenación pormenorizada los viarios existentes y calificando las parcelas colindantes a éstos con uso residencial, por lo que se eliminó el viario interior y espacio libre establecido en el planeamiento vigente, y por otro lado, como suelo urbano no consolidado, SUNC-2, concretamente el trozo de terreno clasificado como Suelo No Urbanizable General localizado al Sur de la Calle Transversal Asomada Baja.



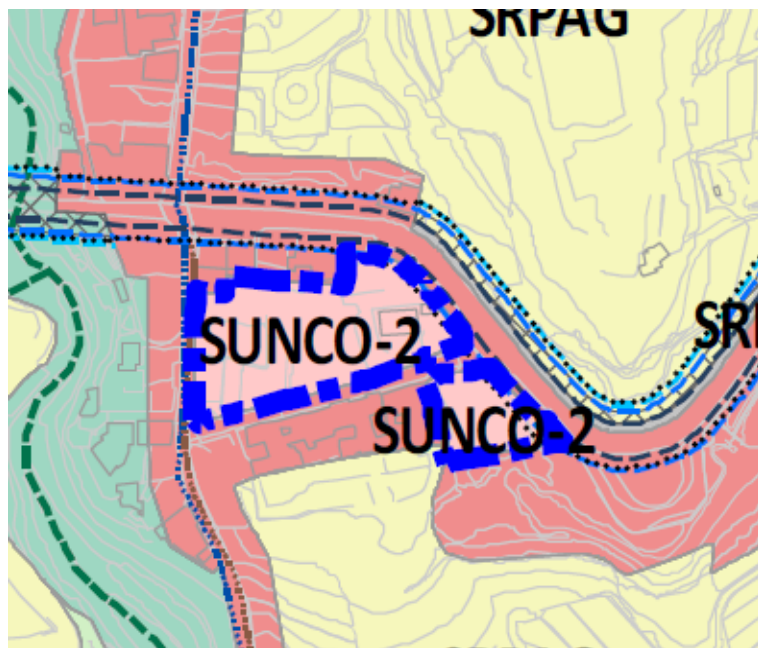
Plano Clasificación y categorización del suelo. Fuente: Aprobación inicial PGO San Miguel de Abona.

Actualmente, los terrenos incluidos en la unidad de actuación se encuentran en su totalidad sin urbanizar, de conformidad con el planeamiento vigente. No obstante, todos los viarios que bordean el ámbito del SUNC-2 se encuentran en su mayoría ejecutados, aunque falta el encintado de acera y el alumbrado público de la calle Transversal Asomada Baja en el lado donde se localiza el ámbito a desarrollar. En dicha zona, existe únicamente una edificación, posiblemente en situación de fuera de ordenación, puesto que, se localiza en un Suelo No Urbanizable General.



Imagen aérea. Fuente: Grafcan.

Por tanto, dado que el planeamiento vigente incluye los terrenos del SUNC-2 en una actuación de suelo urbano para la distribución de los beneficios, cargas y cesiones correspondientes, no se ha cumplido con los correspondientes deberes de conformidad con la ley del suelo de canarias y la ley del suelo estatal, este Plan General de Ordenación clasifique y categorice dicho ámbito como Suelo Urbano No Consolidado, recogiendo la delimitación establecida en las NNSS de 1987 e incluyendo las parcelas colindantes a la calle Transversal Asomada Baja, situadas en Suelo No Urbanizable General, ya que, cumplen con las determinaciones del Artículo 46 de la LSENPC.



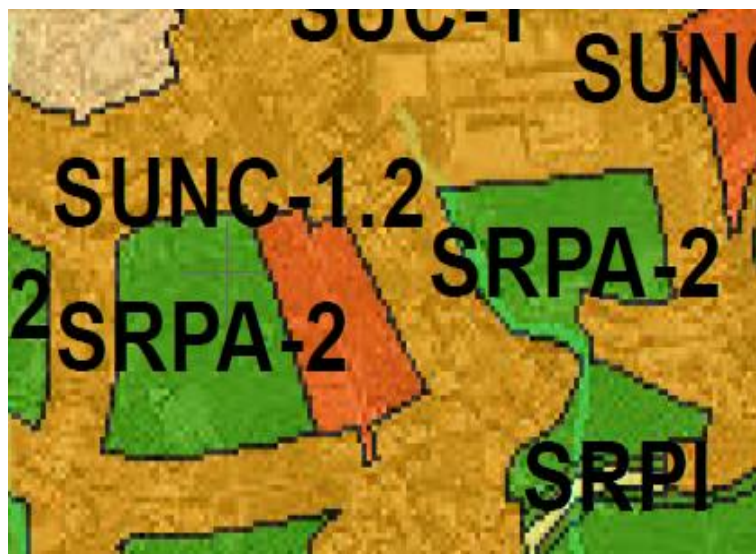
SUNCO-2 PGO San Miguel de Abona. Elaboración propia.

El SUNCO-3 se localiza en el núcleo de San Miguel, y actualmente se encuentra clasificado como Suelo No Urbanizable General por las Normas Subsidiarias de 1987. Asimismo, se encuentra localizado dentro de un Área de Regulación homogénea de expansión urbana, actualmente derogada según el Acuerdo Plenario del Cabildo Insular de Tenerife.



Fuente: Normas subsidiarias 1987.

Dicho ámbito fue clasificado y categorizado, como Suelo Urbano No Consolidado, denominado SUNC-1.2, en la aprobación inicial del PGO de San Miguel de Abona, debido, según consta en la memoria de ordenación pormenorizada, a la reciente ejecución por el Ayuntamiento de San Miguel de la calle El Estanco, aun cuando no estaba contemplada por el planeamiento vigente.



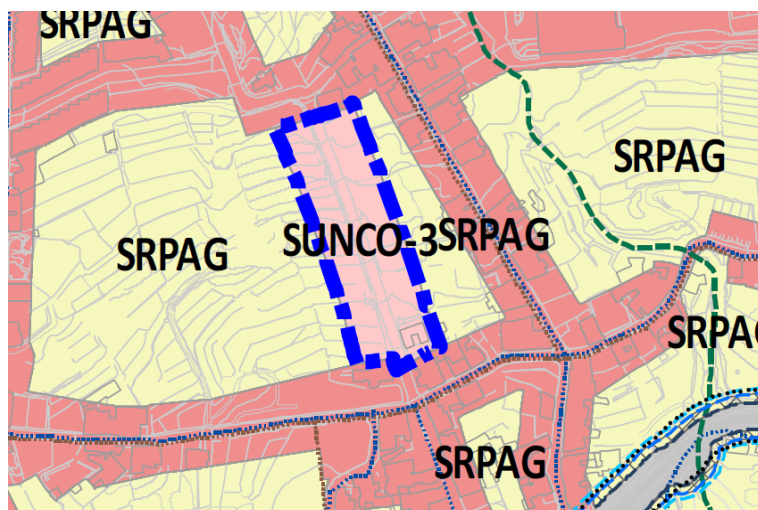
Plano Clasificación y categorización del suelo. Fuente: Aprobación inicial PGO San Miguel de Abona.

Tras un estudio de la realidad, se ha podido confirmar que los terrenos que conforman el ámbito de SUNC-3, están completamente urbanizados, puesto que, dispone de alumbrado público, aceras y pavimentación de calzada, además, se concluye que dicha vía de reciente ejecución conforma trama urbana con el resto del núcleo de San Miguel, de conformidad con la definición establecida en la Ley 4/2017. No obstante, el ámbito se encuentra en su totalidad sin edificar.



Imagen aérea. Fuente: Grafcan.

Por todo lo anterior, y considerando que el ámbito del SUNC-3 cumple con las determinaciones del artículo 46 de la LSENPC, este Plan General de Ordenación lo clasifica como Suelo Urbano, sin embargo, teniendo en cuenta que no se ha cumplido con los correspondientes deberes de conformidad con la Ley del Suelo de Canarias y la Ley del Suelo Estatal, este Plan General de Ordenación lo categoriza como Suelo Urbano No Consolidado. La delimitación de dicho ámbito se determina estableciendo un fondo de unos 20 metros aproximadamente desde los límites de la Calle El Estanco, puesto que, es la que se otorgaba para la mayoría de las manzanas del núcleo de San Miguel por el planeamiento vigente en esta zona.



SUNCO-3 PGO San Miguel de Abona. Elaboración propia.

El SUNCO-4 se sitúa en el núcleo de San Miguel, y actualmente se encuentra clasificado como Suelo Urbano por las Normas subsidiarias de 1987, y remitido a una actuación en suelo urbano (A.S.U.). Dicha actuación se justifica, en la normativa de las citadas Normas, como una operación de crecimiento dentro de los núcleos urbanos existentes, exigiendo para el desarrollo de la A.S.U. con ordenación definida, como el presente caso, un proyecto de parcelación-remodelación para hacer efectiva la distribución de beneficios, cargas y cesiones del plan (Artículo 44).



Fuente: Normas subsidiarias 1987.

La aprobación inicial del Plan General del Ordenación clasificó y categorizó, la totalidad de los terrenos del SUNCO 4, como Suelo Urbano Consolidado, recogiendo en la ordenación pormenorizada los viarios existentes o parcialmente pavimentados, calificando las parcelas colindantes a éstos con uso residencial y eliminando el espacio libre establecido en el planeamiento vigente.



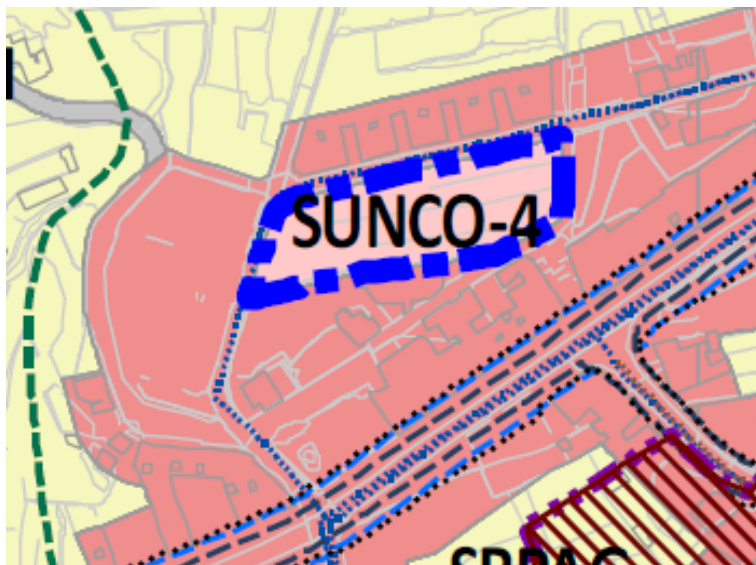
Plano Clasificación y categorización del suelo. Fuente: Aprobación inicial PGO San Miguel de Abona.

En la actualidad, los terrenos incluidos en la unidad de actuación se encuentran parcialmente urbanizados, debido a que, parte de la calle Domitila Rancel, prevista en el planeamiento vigente e incluida en la A.S.U, es parcialmente un camino asfaltado, sin encintado de aceras, ni alumbrado público. No existe ninguna edificación dentro del ámbito.



Imagen aérea. Fuente: Grafcan.

Por tanto, considerando que el planeamiento vigente incluye los terrenos del SUNCO-4 en una actuación de suelo urbano para la distribución de los beneficios, cargas y cesiones correspondientes, y que no se ha cumplido con los correspondientes deberes de conformidad con la ley del suelo de canarias y la ley del suelo estatal, este Plan General de Ordenación clasifica y categoriza dicho ámbito como Suelo Urbano No Consolidado, recogiendo la delimitación establecida en las NNSS de 1987 como A.S.U.



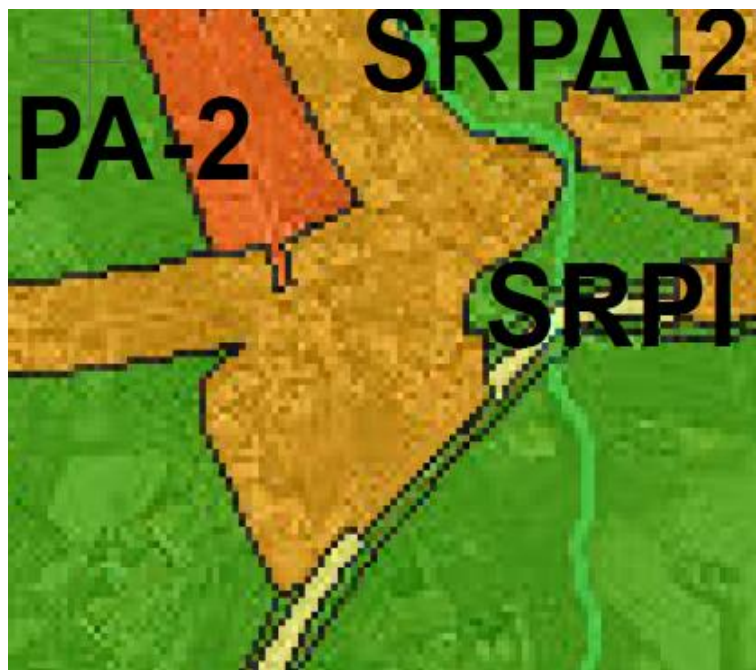
SUNC0-4 PGO San Miguel de Abona. Elaboración propia.

El SUNC0-5 se localiza en el núcleo de San Miguel, y actualmente, está clasificado como Suelo No Urbanizable General por las Normas subsidiarias de 1987.



Fuente: Normas subsidiarias 1987.

La aprobación inicial del PGO de San Miguel clasificaba y categorizaba, el ámbito del SUNC0-5, como Suelo Urbano Consolidado en su totalidad, eliminando, en la ordenación pormenorizada, el espacio libre previsto por el planeamiento vigente.



Plano Clasificación y categorización del suelo. Fuente: Aprobación inicial PGO San Miguel de Abona.

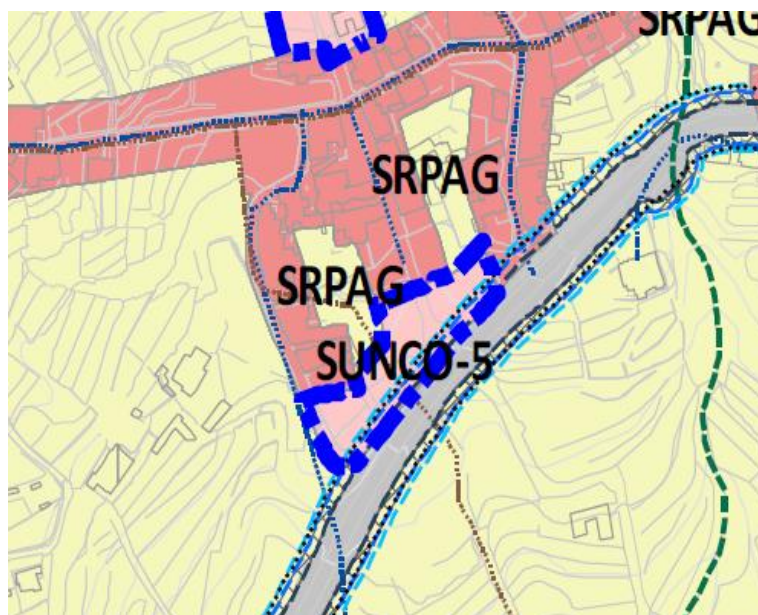
Tras un estudio de la realidad, se ha podido certificar que la calle Cruz de Tosta y la calle Juan Marrero González conforman trama urbana con el resto del núcleo de San Miguel, de conformidad con la definición establecida en la Ley 4/2017, sin embargo, no disponen de todos los servicios establecidos en el artículo 47.1.a) de la LSENPC, puesto que, no disponen de encintado de acera o alumbrado público. Asimismo, dicho ámbito se encuentra en su totalidad sin edificar.



Imagen aérea. Fuente: Grafcan.

Por todo lo anterior, y considerando que el ámbito del SUNCO-5 cumple con las determinaciones del artículo 46 de la LSENPC, este Plan General de Ordenación lo clasifica como Suelo Urbano, sin embargo, teniendo en cuenta que no se ha cumplido con los correspondientes deberes de conformidad con la ley del suelo de canarias y la ley del suelo estatal, este Plan General de Ordenación lo categoriza como Suelo Urbano No Consolidado. En este nuevo documento se

amplía el ámbito incluyendo los terrenos clasificados como Suelo No Urbanizable General vinculados a las vías existentes.



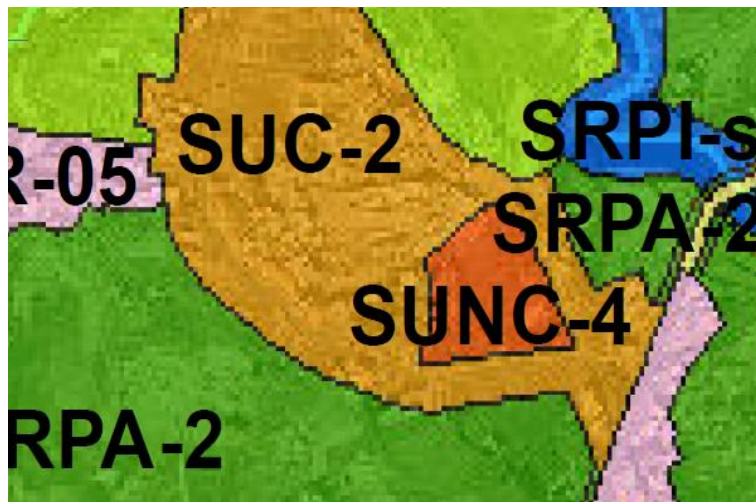
SUNCO-5 PGO San Miguel de Abona. Elaboración propia.

El SUNCO-6 se sitúa en el núcleo de El Roque, y actualmente se encuentra clasificado como Suelo Urbano por las Normas subsidiarias de 1987, estando una parte del mismo remitida a una actuación en suelo urbano (A.S.U.). Dicha actuación se justifica, en la normativa de las citadas Normas, como una operación de crecimiento dentro de los núcleos urbanos existentes, exigiendo para el desarrollo de la A.S.U. con ordenación definida, como el presente, un proyecto de parcelación-remodelación para hacer efectiva la distribución de beneficios, cargas y cesiones del plan (Artículo 44).



Fuente: Normas subsidiarias 1987.

La aprobación inicial del PGO de San Miguel de Abona clasificó y categorizó la totalidad del ámbito del SUNCO-6, como Suelo Urbano no consolidado, denominado SUNC-4, debido a la existencia de un suelo vacante de proporciones importantes y con condiciones morfológicas determinantes, según la normativa de ordenación pormenorizada.



Plano Clasificación y categorización del suelo. Fuente: Aprobación inicial PGO San Miguel de Abona.

En la actualidad, se ha podido certificar que las vías que circunda el SUNCO-6 se encuentran completamente urbanizadas, conformando trama urbana con el resto del núcleo de El Roque, de conformidad con la definición establecida en la Ley 4/2017. Sin embargo, dicha zona no se puede edificar aunque el planeamiento vigente la clasifique como suelo urbano debido a que, por un lado, no se puede acceder directamente desde un viario insular a las parcelas paralelas a la Carretera a La Escalonada (TF- 565), según la Ley de carreteras de Canarias vigente, debiendo existir una vía paralela a la misma que de acceso a dichas parcelas, y por otro lado, las parcelas incluidas en el A.S.U. necesitan previamente la gestión de un proyecto de parcelación según las NNSS de 1987.

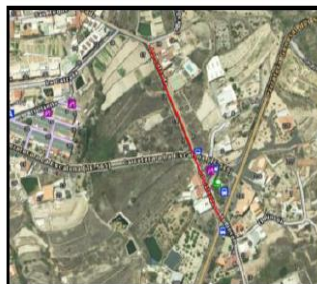


Imagen aérea. Fuente: Grafcan.

Por otro lado, el informe técnico emitido por la técnica municipal, de fecha 26 de junio de 2018, señala la existencia en el ámbito de todos los servicios recogidos en el artículo 46.1.a) de la LSENPC, y en el artículo 47.1.a) de la LSENPC.

Este tramo comprende el tramo señalado de la calle “La Calzada”. Cuenta con la instalación de red de saneamiento, aunque a día de hoy no se encuentre en servicio.

ACCESO RODADO:	SI
ABASTECIMIENTO DE AGUA:	SI
EVACUACIÓN DE AGUAS RESIDUALES:	RED SANEAM. NO SERV.
ENERGÍA ELÉCTRICA:	SI
PAVIMENTACIÓN DE CALZADA:	SI
ENCINTADO DE ACERAS:	SI
ALUMBRADO PÚBLICO:	SI



Fuente: Informe técnico municipal.

Este tramo comprende el tramo señalado de la calle “La Calzada”. Cuenta con la instalación de red de saneamiento, aunque a día de hoy no se encuentre en servicio.

ACCESO RODADO:	SI
ABASTECIMIENTO DE AGUA:	SI
EVACUACIÓN DE AGUAS RESIDUALES:	RED SANEAM. NO SERV.
ENERGÍA ELÉCTRICA:	SI
PAVIMENTACIÓN DE CALZADA:	SI
ENCINTADO DE ACERAS:	SI
ALUMBRADO PÚBLICO:	SI



Fuente: Informe técnico municipal.

Este tramo comprende el tramo señalado de la “Ctra. a La Escalona”. El saneamiento está previsto según el Dossier de Intervenciones, editado por CIATF.

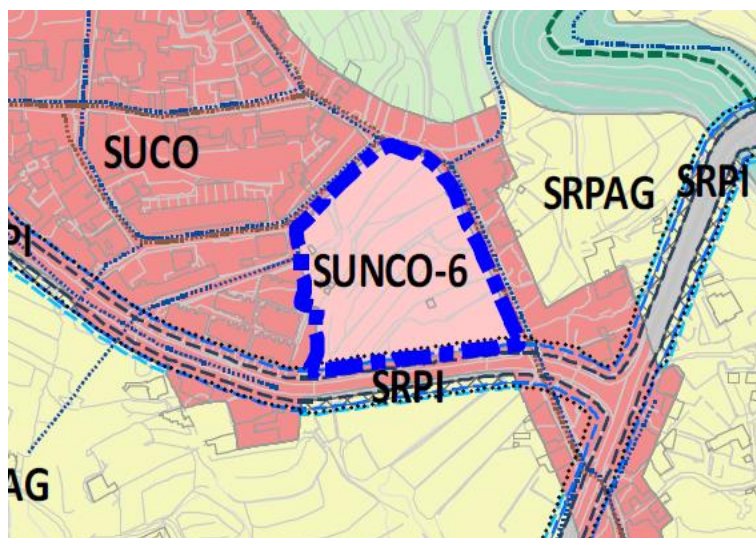
ACCESO RODADO:	SI
ABASTECIMIENTO DE AGUA:	SI
EVACUACIÓN DE AGUAS RESIDUALES:	POZOS
ENERGÍA ELÉCTRICA:	SI
PAVIMENTACIÓN DE CALZADA:	SI
ENCINTADO DE ACERAS:	1 LADO
ALUMBRADO PÚBLICO:	SI



Fuente: Informe técnico municipal.

Por todo lo anterior, considerando que el planeamiento vigente incluye parte de los terrenos del SUNCO-6 en una actuación de suelo urbano para la distribución de los beneficios, cargas y

cesiones correspondientes, no se ha cumplido con los correspondientes deberes de conformidad con la ley del suelo de canarias y la ley del suelo estatal, y teniendo en cuenta que no se puede desarrollar la ordenación prevista en el planeamiento vigente por la afectación de una legislación sectorial, este Plan General de Ordenación clasifica y categoriza como Suelo Urbano No Consolidado la totalidad del ámbito para posibilitar su desarrollo. La delimitación recoge el ámbito definido como A.S.U. por el planeamiento vigente e incluye el resto de la manzana al objeto de viabilizar la ejecución de las parcelas paralelas a la TF-565.



SUNCO-6 PGO San Miguel de Abona. Elaboración propia.

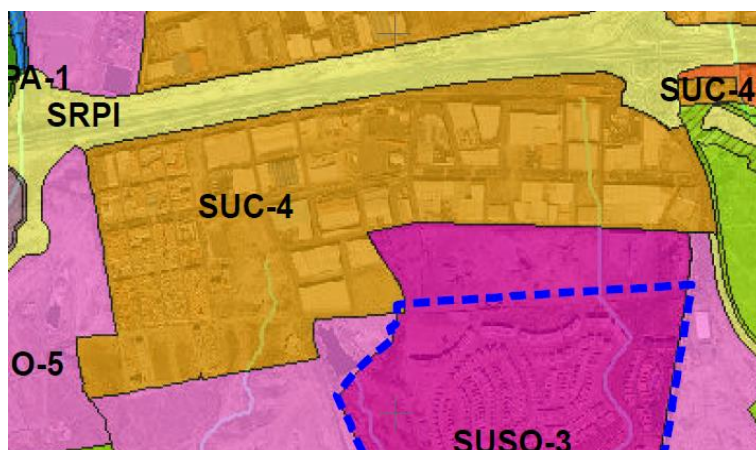
SUNCO-7 y SUNCO 8

El SUNCO-7 Y SUNCO-8 se encuentra situado en el núcleo de Las Chafiras, actualmente, se encuentra clasificado como Suelo Urbano por la revisión fase 1 de las Normas Subsidiarias de 2000, sin embargo, la ordenación de estos suelos se remite a sus planes parciales aprobados definitivamente, Las Chafiras I y Las Chafiras III.



Revisión Fase I de las Normas Subsidiarias 2000

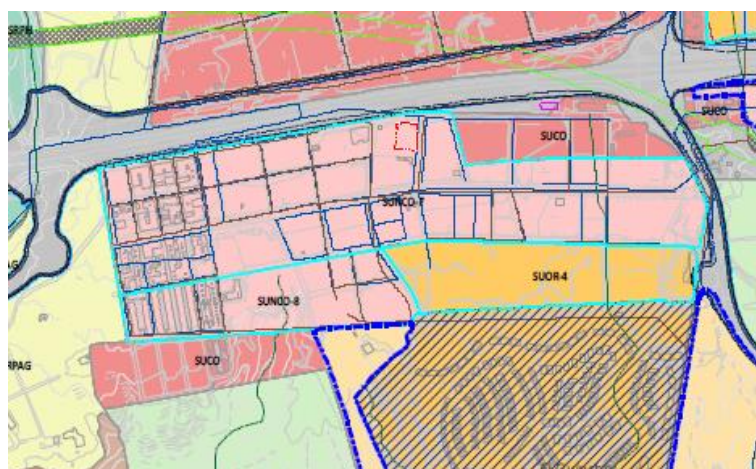
Por otro lado, los citados ámbitos de ordenación fueron clasificados como Suelo Urbano Consolidado “SUC-4” por la aprobación inicial del PGO de San Miguel de Abona. En la memoria de ordenación estructural, se justificaba en el apartado 2.0.3 que *“se delimitó el suelo urbano en aplicación de los requisitos legalmente exigidos y la situación existente, determinando en cada caso la categoría correspondiente, según las definiciones y condiciones expresados en la Ley canaria; es decir, distinguiendo entre el suelo urbano consolidado por la urbanización, y el no consolidado por la urbanización, en el grado exigido legalmente, de conformidad a la existencia o inexistencia de urbanización, en las condiciones y grado de ejecución determinados en la citada Ley, con respecto al viario, los servicios y las infraestructuras.”*. Asimismo, en el apartado 4.6.2 se establece para Las Chafiras I y III que *“La morfología y grado de consolidación del área permiten su consideración como suelo urbano consolidado, contando con tal consideración en el planeamiento vigente (Revisión parcial de las NNSS, 1ª fase, zona sur)”*.



Aprobación inicial.

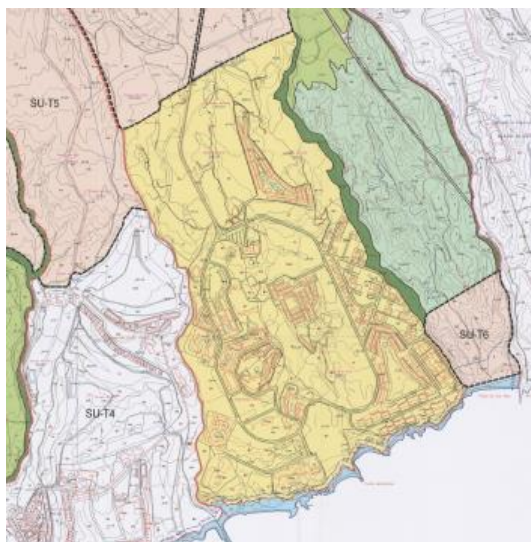
No obstante, en el informe emitido por el Ayuntamiento de San Miguel de Abona, el 17 de diciembre de 2020, se determina que, tanto la urbanización de Chafiras I como de Chafiras III, ésta totalmente ejecutada, pero no se encuentran formalmente recepcionadas dichas urbanizaciones.

Por todo lo anterior, este Plan General de Ordenación lo clasifica y categoriza como suelo urbano no consolidado, recogiendo la delimitación establecida por el planeamiento vigente, y remite su ordenación pormenorizada a los instrumentos de desarrollos aprobados definitivamente, en este caso, el Plan Parcial de Chafiras I y el Plan Parcial de Chafiras III.



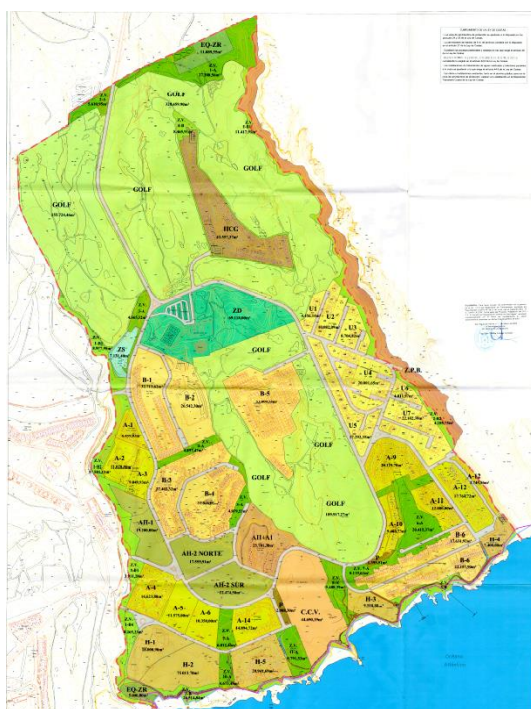
PGO en redacción-

El SUNCO-9 se encuentra situado en el núcleo del área litoral, y actualmente, se encuentra clasificado como Suelo Urbano por la revisión fase 1 de las Normas Subsidiarias de 2000, 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. La normativa aplicable a la reordenación del Plan Parcial se especifica en el anexo II de la normativa de las NNSS.



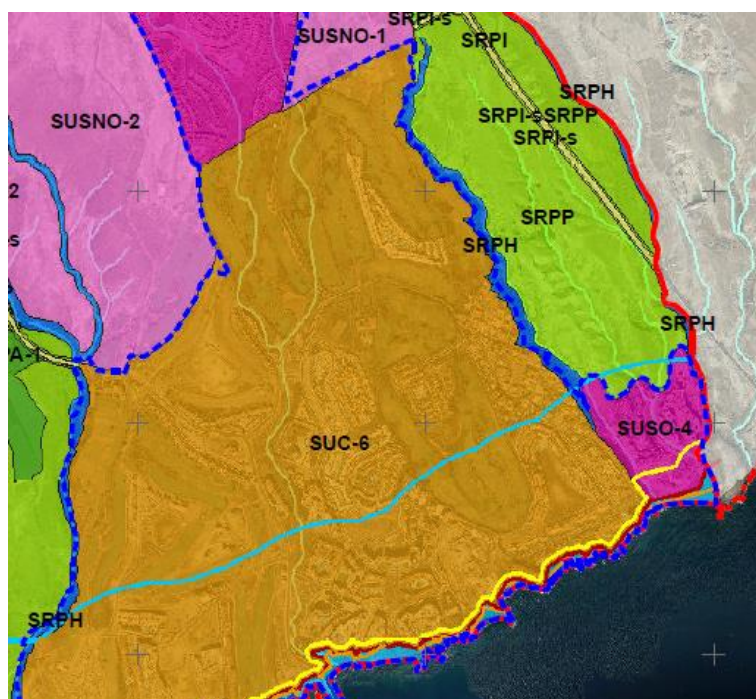
Revisión Fase 1 NNSS 2000.

La citada adaptación del Plan Parcial de El Guincho fue aprobada definitivamente, el 23 de diciembre de 2003, por la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias. Dicho acuerdo fue publicado en el BOC, núm. 130 de 5 de julio de 2005.



Adaptación del CITN PP “El Guincho” al planeamiento general de San Miguel

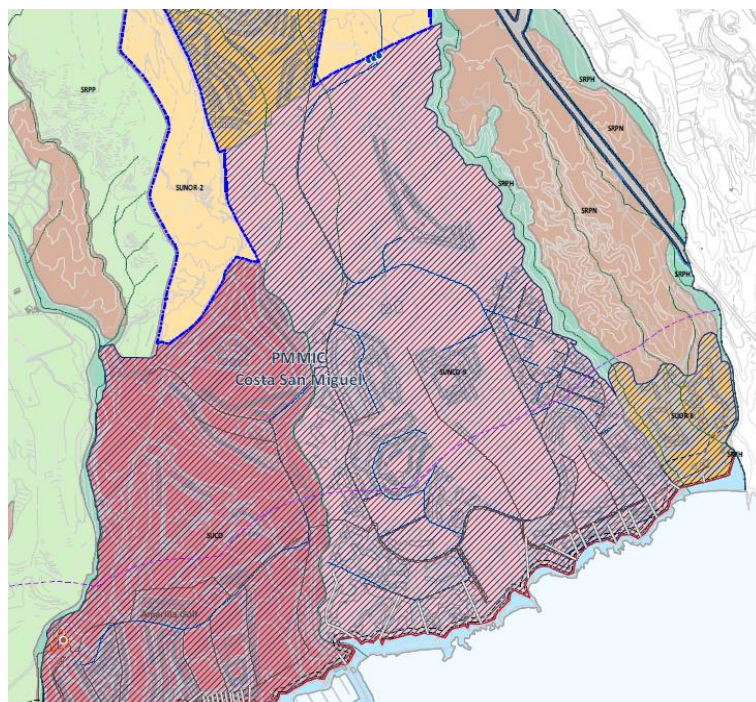
Por otro lado, el citado ámbito de ordenación fue clasificado como Suelo Urbano Consolidado “SUC-6” por la aprobación inicial del PGO de San Miguel de Abona. En la memoria de ordenación estructural, se justificaba en el apartado 2.0.3 que *“se delimitó el suelo urbano en aplicación de los requisitos legalmente exigidos y la situación existente, determinando en cada caso la categoría correspondiente, según las definiciones y condiciones expresados en la Ley canaria; es decir, distinguiendo entre el suelo urbano consolidado por la urbanización, y el no consolidado por la urbanización, en el grado exigido legalmente, de conformidad a la existencia o inexistencia de urbanización, en las condiciones y grado de ejecución determinados en la citada Ley, con respecto al viario, los servicios y las infraestructuras.”*. Asimismo, en el apartado 4.9.2 se establece para Las Chafiras I y III que *“El ámbito ha sido desarrollado en su práctica totalidad y el tipo de promoción, la trama que lo sustenta, así como las tipologías y usos, permiten su consideración como suelo urbano consolidado, contando con tal clasificación en el planeamiento vigente (Revisión parcial de las NNSS, 1ª fase, zona sur)”*.



Aprobación inicial.

No obstante, el informe emitido por el Ayuntamiento de San Miguel de Abona, el 19 de diciembre de 2014, referente a la recepción de las urbanizaciones, establece que *“La recepción de la urbanización fue solicitada en fecha 10 de Enero de 2006. Si bien no consta acta de recepción de las obras de urbanización, este Illtre. Ayuntamiento ha procedido a recibir la superficie destinada a viales estando en tramitación la recepción del resto de urbanización”*. Asimismo, la sentencia del Tribunal Superior de Justicia de Canarias 41/2014 determina la recepción parcial de la urbanización, entendiéndose recibida la infraestructura viaria. A pesar de lo anterior, en la actualidad no se ha efectuado la recepción de la urbanización.

Por todo lo anterior, este Plan General de Ordenación lo clasifica y categoriza como suelo urbano no consolidado, recogiendo la delimitación establecida por el planeamiento vigente.



PGO en redacción- Aprobación inicial.

En definitiva, en base a la casuística de partida de los nueve ámbitos clasificados y categorizados como Suelo Urbano No Consolidado, existen tres grupos con similares condiciones, por un lado se encuentran los ámbitos que estaban incluidos en una actuación en suelo urbano A.S.U. según el planeamiento vigente de San Miguel de Abona, y por otro, los suelos desarrollados no incluidos en el planeamiento y que cumplen con las determinaciones del artículo 46 de la LSENPC, y por último, los suelos clasificados como Suelo Urbano por las Revisión fase 1 de las Normas Subsidiarias del 2000, remitidos a sus correspondientes planes parciales al no haberse finalizado la ejecución y gestión de los mismos, quedando, por tanto, en régimen transitorio. No obstante, todos ellos tienen pendiente el cumplimiento de los correspondientes deberes de conformidad con la ley del suelo de canarias y la ley del suelo estatal.

5.5.6. 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, cuantificando 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
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	



Núcleos	Clasificación PGOs	Superficie (m2)	Clasificación PV	Superficie (m2)
	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
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.

5.6. SISTEMAS GENERALES Y EQUIPAMIENTOS ESTRUCTURANTES.

5.6.1. 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
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



Núcleo	Tipo	Pieza	Uso Principal	Uso Pormenorizado	Clase y Categoría de Suelo	Área (m2)
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
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 (m2)
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 (m2)

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
SG-177	Infraestructura lineal de transporte	Carretera convencional de carácter supramunicipal TF-563 San Miguel a Vilaflor
SG-178	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 Pílon

Pieza	uso	Carretera/Calle
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
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

Pieza	Uso Principal	Uso Pormenorizado	Tipo de Infraestructura	Plan Territorial Especial
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
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.



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE SAN MIGUEL DE ABONA

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 Anejo 1. Fichero De Ámbitos Para La Implantación De Infraestructuras Hidráulicas.

Unidades Hidráulicas

ESTACIÓN DE TRATAMIENTO PREVIO Y BOMBEO DE SAN MIGUEL

35

DATOS GENERALES

MUNICIPIO

San Miguel de Abona

SUPERF. APLICACIÓN

5.808 m2

ZONA

América Golf

COORDENADAS UTM

340.846 3.100.812

SUPERFICIE

4.808 m2

LOCALIZACIÓN

DELIMITACIÓN

ORDENACIÓN PNT

INSTRUMENTO QUE LEGITIMA LA ORDENACIÓN

Plan Hidrológico de la Demarcación Hidrográfica de Tenerife

USOS Y CONDICIONES DEL ÁMBITO

Usos permitidos principales

Infraestructuras Hidráulicas (IH)

Usos compatibles

Condiciones especiales de desarrollo y explotación del uso permitido principal, tanto de carácter provisional, como definitivo

Otros usos que deben implantarse con carácter temporal en el ámbito y no interfieren con el uso principal

Condiciones especiales de explotación

El desarrollo libre según a las necesidades de funcionamiento y explotación de las infraestructuras del ámbito

DESARROLLO DE LA ORDENACIÓN

Proyecto de ejecución

[*] El desarrollo del ámbito podrá producirse a través de uno o varios proyectos

ORDENACIÓN VIGENTE

POT

A.R.H. Urbana

PREU/PFPO

Plan Territorial Especial de Ordenación Urbana de la Isla de Tenerife (Ámbito Sur)

PSO

Plan de Modernización, Mejora e Incremento de la Competitividad de Costa de San Miguel, aprobado por Decreto 180/2015 de 22 de mayo de 2015, de 23/07/2015.

Plan general de ordenación: Suelo urbano

Normativa Subsidiaria de Ordenación de San Miguel de Abona, Aprobada definitivamente mediante acuerdo de la J.C.M. de 28 de abril de 2015, de 23/07/2015.

Plan general de ordenación: Suelo urbano

Plan general de ordenación: Suelo urbano

INSTRUMENTO DE DESARROLLO

Plan Parcial América Golf

Usos Infraestructuras

OTRA LEGISLACIÓN DE APLICACIÓN

Normativa sectorial en materia de Saneamiento ambiental (Resolución Tenerife, S.C.)

COMPATIBILIDAD PNT/ORDENACIÓN VIGENTE

A la vista del planeamiento vigente, la información presentada por el PNT se considera compatible.

CAMBIOS DE ORDENACIÓN POR APLICACIÓN PNT

El planeamiento debe establecer para la totalidad del ámbito previsto en el PNT:

Usos permitidos principales: Infraestructuras Hidráulicas

Usos permitidos secundarios: Infraestructuras Hidráulicas, Sistema General

Condiciones especiales de explotación: Suelo urbano

El desarrollo libre según a las necesidades de funcionamiento y explotación de las infraestructuras

Plan Hidrológico de Tenerife

ANEJO 1. FICHERO DE ÁMBITOS PARA LA IMPLANTACIÓN DE INFRAESTRUCTURAS HIDRÁULICAS

Normativa

2/2

Unidades Hidráulicas

ESTACIÓN DE TRATAMIENTO PREVIO Y BOMBEO DE SAN MIGUEL

35

PERSPECTIVA TERRENOS

PLANTA

DISPONIBILIDAD TERRENOS

DISPONIBLES

INFRAESTRUCTURAS DEL ÁMBITO

ID	DESCRIPCIÓN	TIPO	NIVEL	ESTADO	CÓDIGO PROGRAMA DE MEDIDAS
80	Estación de Tratamiento Previo de Aguas Residuales de San Miguel, Remolador	S.T.A.R.	2	EXISTENTE/ PREVISTA	15-084-7-00
72	Estación de Saneamiento de Aguas Residuales Pretratadas	S.T.A.R.	2	PREVISTA	
2100	Estación Depuradora de Aguas Residuales Transitoria	S.T.A.R.		PREVISTA	14-005-7-0
620	Instalación de Producción de Energía Renovable ETBAS San Miguel	INSTALACIÓN PRODUCCIÓN ENERGÍA RENOVABLE		PREVISTA	15-005-7-00
	Otras infraestructuras hidráulicas y unidades.				

INSTRUCCIONES PARA EL DESARROLLO DEL ÁMBITO

- Los terrenos y edificios de edificación sobre y bajo ocupación serán los necesarios para permitir la implantación de las instalaciones más adecuadas para cada caso y según lo que se derive del proyecto constructivo.
- La implantación de las infraestructuras podrá desarrollarse mediante áreas concesionadas para adaptarse a las condiciones de terreno y suelo del terreno.
- Según las normas que rijan el ámbito se deberá contemplar la ejecución del red de conducción de entrada y salida del terreno.
- El terreno de reserva de las aguas correspondientes se deberá a valor con respecto al terreno de las condiciones, topografía, estado, el terreno de reserva de carácter reservado o aquellos otros incluidos en el Catálogo General de Espacios Protegidos de Canarias.
- El terreno deberá estar en condiciones de que se obtenga permiso por parte de las autoridades y que no existan en los terrenos, terrenos, instalaciones, construcciones, como las de nueva implantación, podrán ser objeto de intervención de ampliación, mejora, rehabilitación o sustitución de las instalaciones que se establezcan en el PNT.
- Podrán establecerse en el interior del ámbito espacios de reserva para futuras ampliaciones de las instalaciones, siempre que no se produzca su ocupación, sino que se mantenga disponible y con las condiciones necesarias para la explotación de la instalación o su futura ampliación o sustitución.
- El terreno deberá estar en condiciones de que se obtenga permiso por parte de las autoridades y que no existan en los terrenos, terrenos, instalaciones, construcciones, como las de nueva implantación, podrán ser objeto de intervención de ampliación, mejora, rehabilitación o sustitución de las instalaciones que se establezcan en el PNT.
- Para la correcta explotación de la instalación se deberán tener en cuenta las condiciones adecuadas para el trabajo industrial previsto.

OTRAS ACTUACIONES RELACIONADAS

Las instalaciones del ámbito, en su desarrollo, se deberán de tal manera que no afecten a las condiciones ambientales.

En el desarrollo del ámbito se deberán de tener en cuenta las medidas técnicas correspondientes al terreno de reserva 15-005-7-00 del terreno de ámbito, que deberá la parcela por el terreno.

OBSERVACIONES

Plan Hidrológico de Tenerife

ANEJO 1. FICHERO DE ÁMBITOS PARA LA IMPLANTACIÓN DE INFRAESTRUCTURAS HIDRÁULICAS

Normativa

2/2

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.

231

TOMO B.a – MEMORIA JUSTIFICATIVA

gesplan Gobierno de Canarias

5.6.2. 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, uno 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 estructural	EE-2	Comunitario	Docente	Suelo Urbano Consolidado	56.413,22
Aldea Blanca	Equipamiento estructural	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.

5.7. LA ORDENACIÓN DE LA CIUDAD TURÍSTICA

La ciudad turística del municipio de San Miguel se corresponde con el ámbito del Plan de Modernización, Mejora e Incremento de la Competitividad de San Miguel de Abona, aprobado definitivamente mediante Decreto 105/2015, de 22 de mayo de 2015 y publicado en el Boletín Oficial de Canarias núm. 146 de fecha 29 de julio de 2015.

Este Plan General se limita a establecer la ordenación estructural de los terrenos, incluidos en el Plan de Modernización, remitiendo la ordenación pormenorizada al propio Plan que se adjunta como Anexo.

Por otro lado, debe tenerse en cuenta que este Plan de Modernización está siendo objeto de Revisión. En este sentido, con fecha 11 de enero de 2018, se emite Resolución relativa al Convenio entre la Consejería de Política Territorial, Sostenibilidad y Seguridad y el Ayuntamiento de San Miguel de Abona para la encomienda de gestión relativa a la formulación de la alteración del Plan de Modernización, Mejora e Incremento de la Competitividad de Costa de San Miguel.

Dicha Resolución fue publicada en el Boletín Oficial de Canarias núm. 17, de fecha 24 de enero de 2014.

5.8. 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.

5.9. JUSTIFICACIÓN DE LAS EDIFICACIONES, CONSTRUCCIONES QUE DEBEN DESAPARECER.

Tanto en la ordenación del planeamiento vigente, en el momento de la redacción del presente documento, como en la ordenación propuesta, se detectan una serie de edificaciones que ocupan espacios previstos para la ejecución de actuaciones públicas como viarios o dotaciones. Estas actuaciones públicas se consideran necesarias para la ordenación planificada, y en muchos casos para el cumplimiento de la legislación sectorial, como son aquellas edificaciones que reducen la seguridad de las infraestructuras viarias.

Se ha estudiado la ejecución de esas edificaciones, tomando como fuente la fototeca y el año de construcción de catastro, para diferenciar entre:

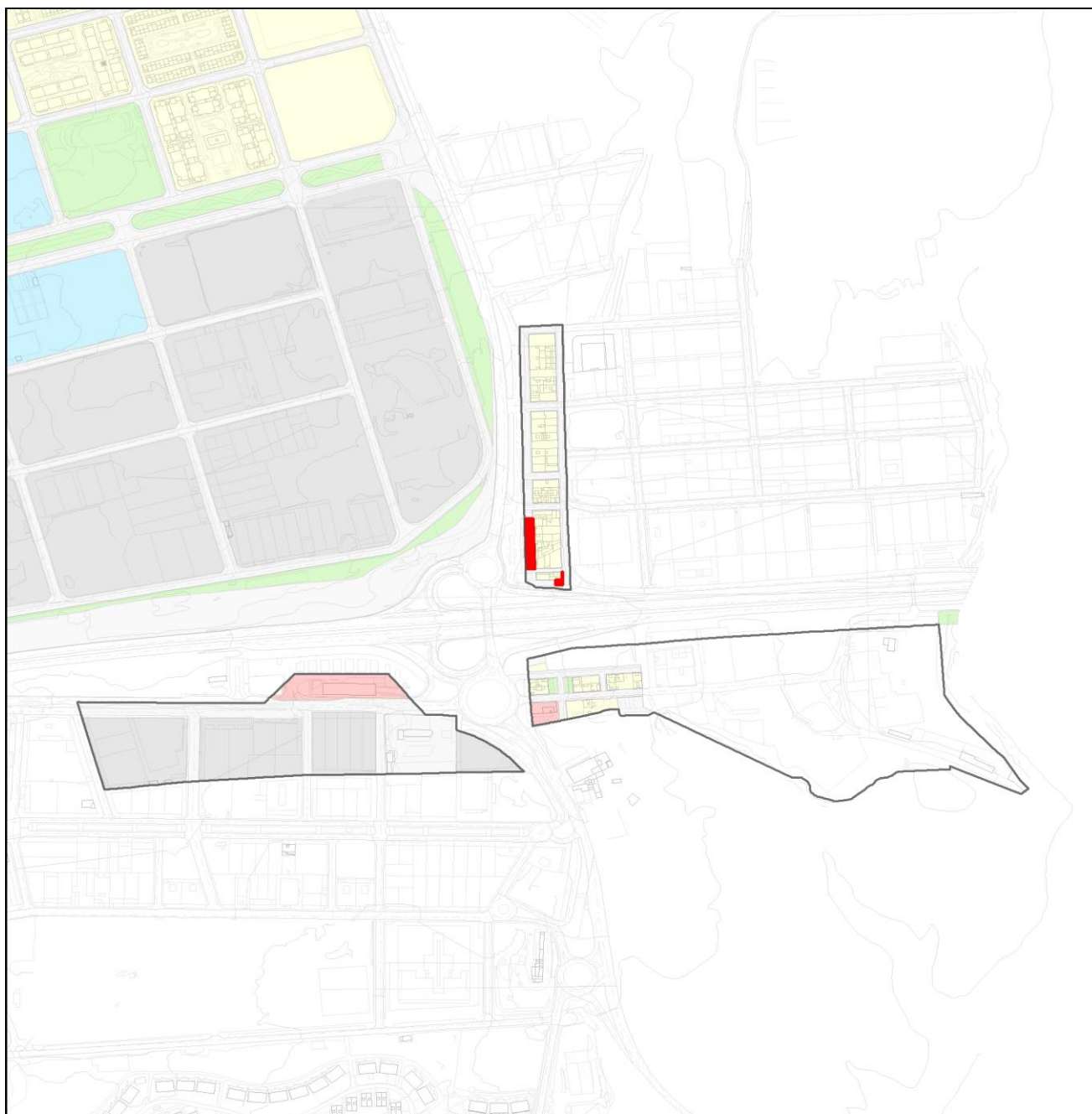
- Edificaciones que fueron ejecutadas antes de que entrara en vigor cualquier instrumento de ordenación del municipio, es decir, antes de la aprobación en 1983 de las NNSS. Dentro de esta variedad, diferenciamos entre las edificaciones acabadas, las inacabadas y las que se encuentran en ruinas.
- Edificaciones posteriores al año 1983, que al no ajustarse a la ordenación prevista, se encuentran en situación legal de fuera de ordenación.

El estudio realizado se toma de referencia para estimar los costes de ejecución de las actuaciones públicas previstas que estén afectadas por edificaciones que deben desaparecer y que sean indemnizables.



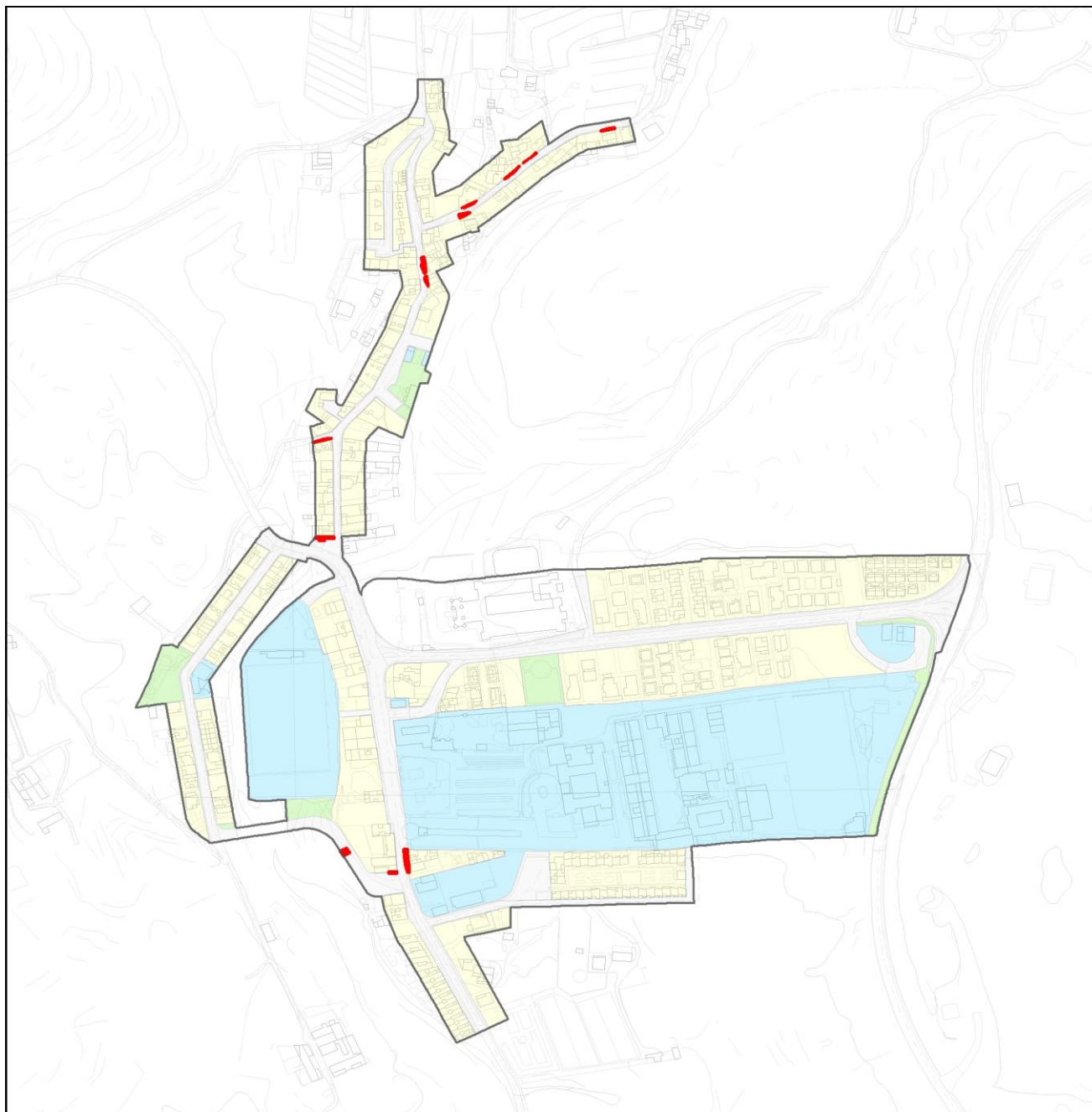
Localizador	Leyenda	
	Edificaciones en viario	Espacio libre
	Edificaciones en espacio libre	Industrial
Núcleo		Infraestructura
Usos		Residencial
Comunitario		Terciario

Esquema edificaciones en viario y espacio libre núcleo Guargacho. Fuente: propia.



Localizador	Leyenda	
	Edificaciones en viario	Espacio libre
	Edificaciones en espacio libre	Industrial
	Núcleo	Infraestructura
Usos		Residencial
Comunitario		Terciario

Esquema edificaciones en viario y espacio libre núcleo Las Chafiras. Fuente: propia.



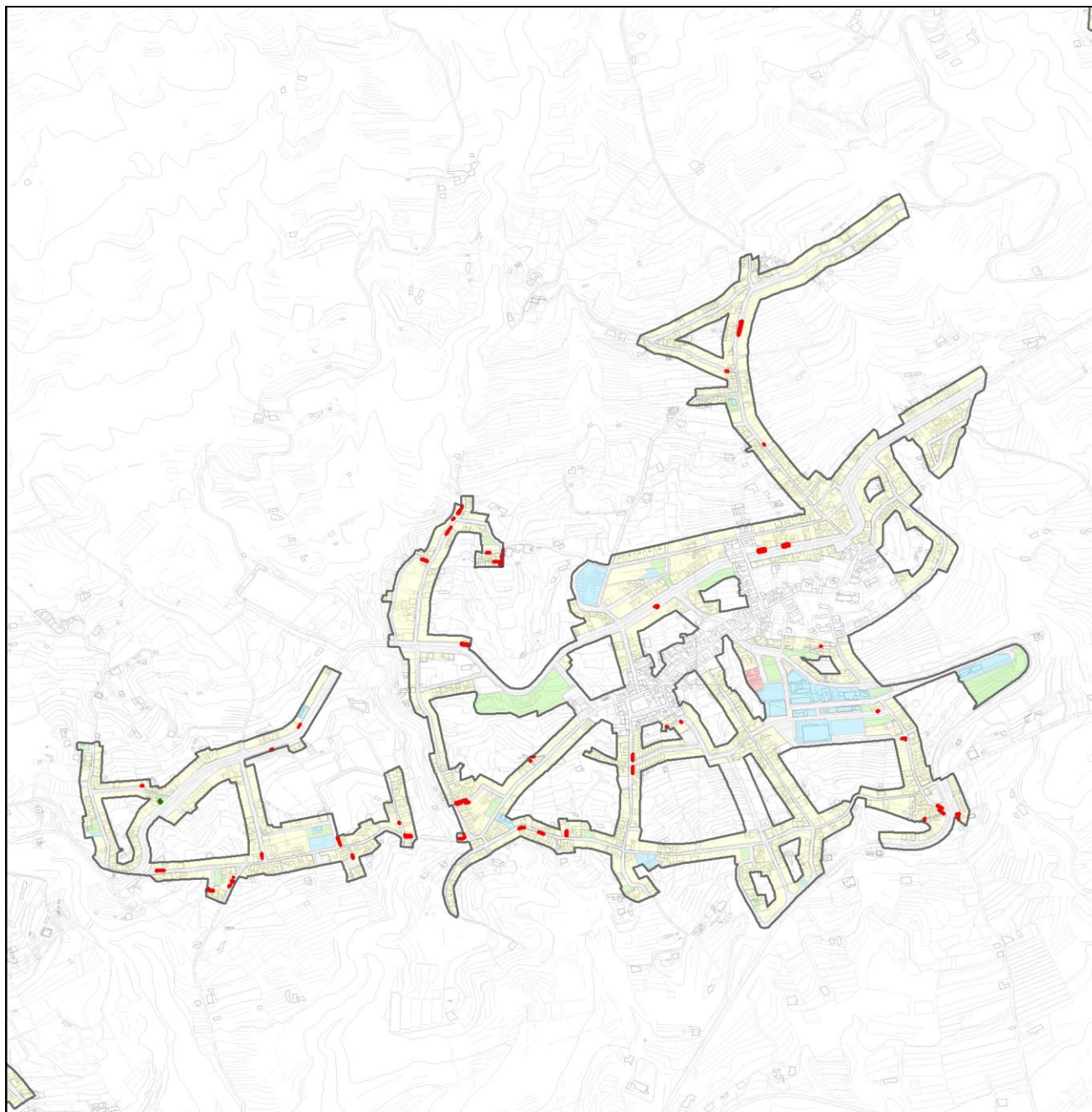
Localizador	Legenda	
	■ Edificaciones en viario ■ Edificaciones en espacio libre □ Núcleo Usos ■ Comunitario	■ Espacio libre ■ Industrial ■ Infraestructura ■ Residencial ■ Terciario

Esquema edificaciones en viario y espacio libre núcleo Aldea Blanca. Fuente: propia.



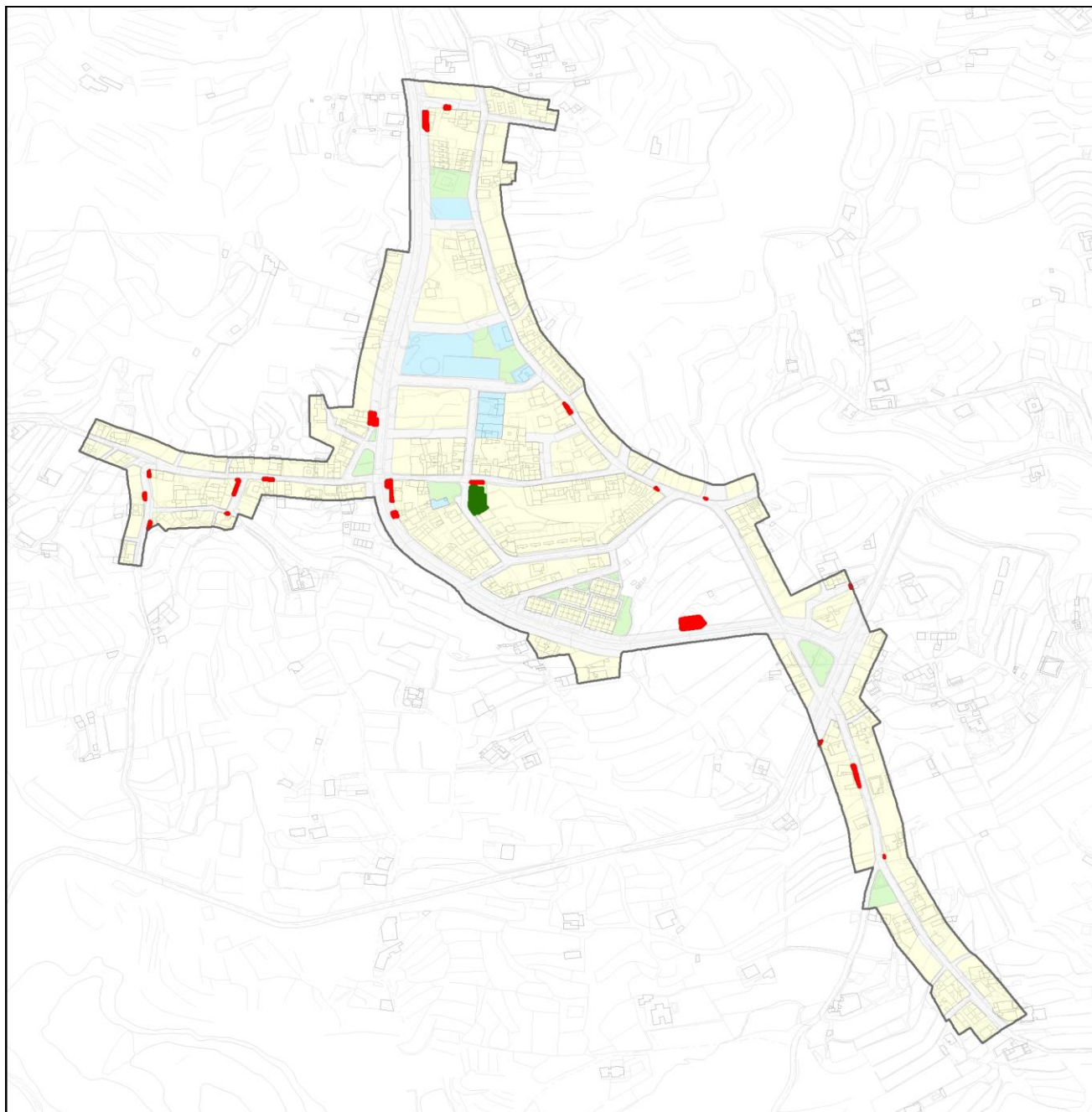
Localizador	Leyenda
	■ Edificaciones en viario ■ Edificaciones en espacio libre □ Núcleo Usos ■ Comunitario ■ Espacio libre ■ Industrial ■ Infraestructura ■ Residencial ■ Terciario

Esquema edificaciones en viario y espacio libre núcleo Las Zocas. Fuente: propia.



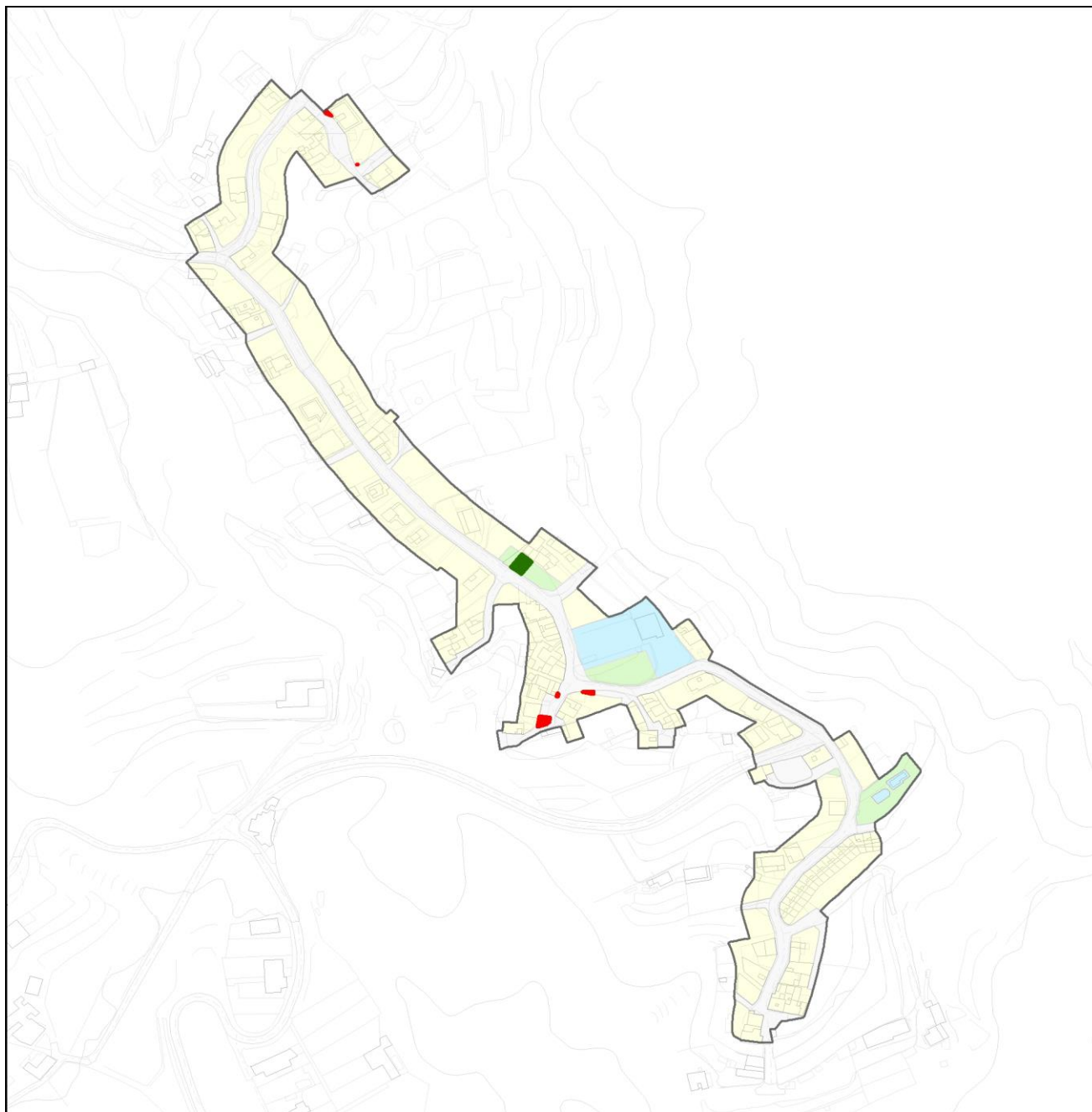
Localizador	Leyenda	
	Edificaciones en viario	Espacio libre
	Edificaciones en espacio libre	Industrial
	Núcleo	Infraestructura
Usos		Residencial
Comunitario		Terciario

Esquema edificaciones en viario y espacio libre núcleo San Miguel-Tamaide. Fuente: propia.



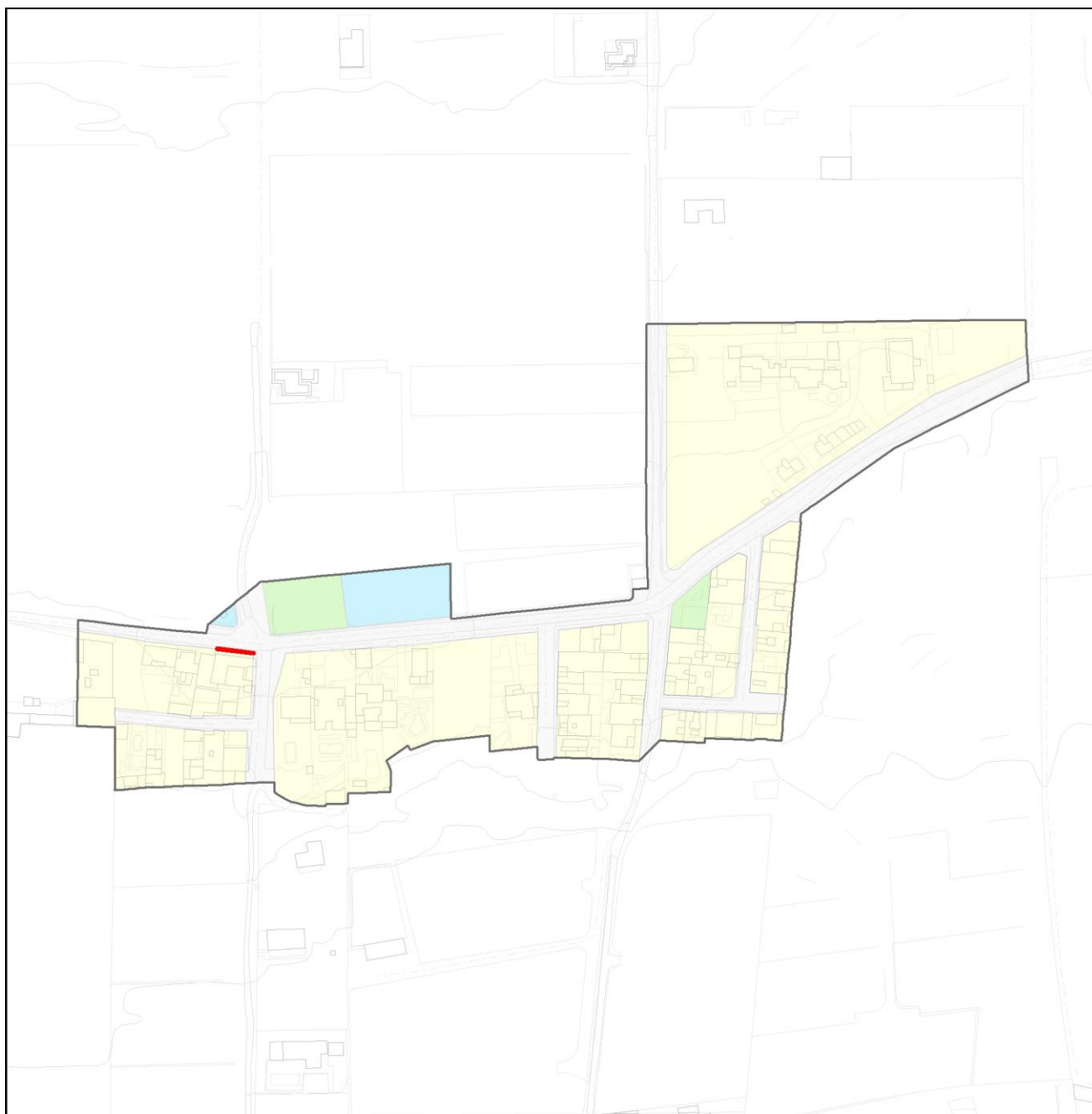
Localizador	Leyenda	
	Edificaciones en viario	Espacio libre
	Edificaciones en espacio libre	Industrial
	Núcleo	Infraestructura
Usos		Residencial
Comunitario		Terciario

Esquema edificaciones en viario y espacio libre núcleo El Roque. Fuente: propia.



Localizador	Leyenda
	■ Edificaciones en viario ■ Edificaciones en espacio libre □ Núcleo Usos ■ Comunitario ■ Espacio libre ■ Industrial ■ Infraestructura ■ Residencial ■ Terciario

Esquema edificaciones en viario y espacio libre núcleo El Frontón. Fuente: propia.



Localizador	Leyenda	
	Edificaciones en viario	Espacio libre
	Edificaciones en espacio libre	Industrial
	Núcleo	Infraestructura
Usos		Residencial
Comunitario		Terciario

Esquema edificaciones en viario y espacio libre núcleo Oroteanda. Fuente: propia.



6. ACTUACIONES DE TRANSFORMACIÓN URBANÍSTICA Y ACTUACIONES EDIFICATORIAS

242

TOMO B.a – MEMORIA JUSTIFICATIVA

El artículo 7 del Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana (Real Decreto Legislativo 7/2015), clasifica las actuaciones urbanísticas en dos grandes grupos, cada uno, a su vez, dividido en dos tipos:

“1. A efectos de esta ley, se entiende por actuaciones de transformación urbanística:

a) Las actuaciones de urbanización, que incluyen:

1) Las de nueva urbanización, que suponen el paso de un ámbito de suelo de la situación de suelo rural a la de urbanizado para crear, junto con las correspondientes infraestructuras y dotaciones públicas, una o más parcelas aptas para la edificación o uso independiente y conectadas funcionalmente con la red de los servicios exigidos por la ordenación territorial y urbanística.

2) Las que tengan por objeto reformar o renovar la urbanización de un ámbito de suelo urbanizado, en los mismos términos establecidos en el párrafo anterior.

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

2. Siempre que no concurran las condiciones establecidas en el apartado anterior, y a los solos efectos de lo dispuesto por esta ley, se entiende por actuaciones edificatorias, incluso cuando requieran obras complementarias de urbanización:

a) Las de nueva edificación y de sustitución de la edificación existente.

b) Las de rehabilitación edificatoria, entendiéndose por tales la realización de las obras y trabajos de mantenimiento o intervención en los edificios existentes, sus instalaciones y espacios comunes, en los términos dispuestos por la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación.”

Esta clasificación cubre todos los actos de urbanización y de edificación que constituyen sin duda el grueso de las actuaciones a través de las cuales se lleva a cabo la ejecución de la ordenación urbanística, pero sobre todo, esta clasificación implica el señalamiento desde la regulación básica estatal de unas condiciones definitorias del contenido del derecho de propiedad inmueble, en la medida en que establece unos derechos y deberes específicos por cada tipo de actuación (artículo 18 del TRLSRU).

6.1. ACTUACIONES SOBRE EL MEDIO URBANO

El Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana (Real Decreto Legislativo 7/2015) define las actuaciones sobre el medio urbano como *“las que tienen por objeto realizar obras de rehabilitación edificatoria, cuando existan situaciones de insuficiencia o degradación de los requisitos básicos de funcionalidad, seguridad y habitabilidad de las edificaciones, y las de regeneración y renovación urbanas cuando afecten, tanto a edificios, como a tejidos urbanos, pudiendo llegar a incluir obras de nueva edificación en sustitución de edificios previamente*

demolidos. Las actuaciones de regeneración y renovación urbanas tendrán, además, carácter integrado, cuando articulen medidas sociales, ambientales y económicas enmarcadas en una estrategia administrativa global y unitaria”.

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

6.2. 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. De acuerdo con la legislación estatal del suelo, los deberes son:

“a) En relación con la cesión obligatoria y gratuita del suelo destinado a dotaciones públicas necesario para reajustar su proporción, su contenido se calculará de conformidad con las dotaciones existentes en el momento de aprobación de la actuación, en tanto que índice de calidad de vida que no puede empeorar.

b) En relación con la cesión obligatoria y gratuita de suelo en concepto de participación de la comunidad en las plusvalías, el porcentaje sobre el incremento adicional de aprovechamiento que resulte de la actuación será del 5% para cualquier actuación de rehabilitación urbana que, implicando nuevos usos o destinos más valiosos, no implique incremento de edificabilidad; o del 15% en aquellas actuaciones de dotación con incremento de edificabilidad.”

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.



7. SÍNTESIS DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA

245

TOMO B.a – MEMORIA JUSTIFICATIVA



7.1. 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 (SEGÚN SE APLIQUEN A ZONAS, ÁREAS O ÁMBITOS DE SUELO URBANO, SECTORES DE SUELO URBANIZABLE O PARCELAS)	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



USOS DEL SUELO	
GLOBALES, CARACTERÍSTICOS O PRINCIPALES (SEGÚN SE APLIQUEN A ZONAS, ÁREAS O ÁMBITOS DE SUELO URBANO, SECTORES DE SUELO URBANIZABLE O PARCELAS)	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.

7.1.1. USO TURÍSTICO

El Plan General de Ordenación supletorio regula el uso turístico, sus condiciones y admisibilidad en el documento normativo, pero admitiéndose exclusivamente cuando sea realizado en virtud de lo establecido en la legislación turística canaria, y debiendo cumplir con las determinaciones de la misma, así como de sus reglamentos y normas de aplicación.

Si bien es común encontrarse con normas urbanísticas, anteriores al año 2010, que definen como usos pormenorizados el “Hotel”, “Apartamento”, “Bungalow”, etc., el DECRETO 142/2010, de 4 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de la Actividad Turística de Alojamiento y se modifica el Decreto 10/2001, de 22 de enero, por el que se regulan los estándares turísticos, deja claro como se clasifican los establecimientos que desarrollan la actividad turística de alojamiento, estableciendo como modalidades, la Hotelera y la Extrahotelera, y como tipologías, las siguientes:

“Artículo 5.- Tipologías.

1. La modalidad hotelera comprende los siguientes tipos de establecimientos:

- a) Hotel.*
- b) Hotel urbano.*
- c) Hotel emblemático.*
- d) Hotel rural.*

2. La modalidad extrahotelera comprende los siguientes tipos de establecimientos:

- a) Apartamento.*
- b) Villa.*
- c) Casa emblemática.*
- d) Casa rural.*
- e) Vivienda vacacional”*

Además, teniendo en cuenta la incidencia que tiene en el mercado de la prestación del servicio de alojamiento turístico, la necesidad de diversificar la demanda, con la aparición de nuevos patrones de consumo, enmarcando a los consumidores en grupos de referencia cada vez más dispares y reducidos, se propicia que la oferta sea diversificada. De esta manera, y en atención al criterio de motivación, como criterio óptimo de segmentación, se define la oferta turística de alojamiento en grupos de referencia que quedan distribuidos en alguna de las dos modalidades que se establecen: la modalidad hotelera y la modalidad extrahotelera.

Otro aspecto importante a tener en cuenta es que se suprimen los requisitos exigibles para la obtención de la especialización de los hoteles, de forma que, la dirección comercial del establecimiento en función del segmento de clientes potenciales al que se dirija, sea definida por la persona titular de la propiedad o de la explotación del establecimiento.

El Decreto 142/2010 revisa los requisitos de tipología edificatoria, infraestructuras y equipamientos con la finalidad de fijar criterios acordes con las demandas actuales y favorecer así la



innovación en el diseño de los mismos, apartándose de los criterios de compartimentación o dotación de los espacios en las regulaciones abrogadas. Se pueden citar como ejemplos de esto, los relativos a la supresión de la exigencia de contar con canchas de tenis o de la compartimentación tradicional de las unidades de alojamiento.

Por otro lado, en la última década, el Gobierno de Canarias ha puesto en marcha diferentes iniciativas legislativas, reglamentarias, así como, instrumentos de ordenación urbanística, con la finalidad de renovar y recualificar las ciudades turísticas existentes. La Ley 2/2013, de 29 de mayo, de renovación y modernización turística de Canarias, y el Decreto 85/2015, de 14 de mayo, por el que se aprueba el Reglamento de la Ley de renovación y modernización turística de Canarias, establecen un marco jurídico en el que el objetivo principal, es llevar a cabo la renovación y modernización de las ciudades turísticas de Canarias. Dentro de sus determinaciones, se establecen incentivos a la renovación edificatoria de los establecimientos de alojamiento, para cualquiera de sus modalidades, e incentivando de mayor grado a aquellos establecimientos que cambian a modalidad hotelera con categorías de 4 y 5 estrellas.

En definitiva, el PGOS de San Miguel de Abona no establece la exigencia de implantar una u otra modalidad, ni la tipología turística de cada modalidad. Tal y como se determina en la legislación sectorial, la elección de la modalidad o tipología pertenece “a la persona titular de la propiedad o de la explotación del establecimiento”. El PGOS de San Miguel, dentro de sus competencias, regula el uso y su régimen de admisibilidad.

En cuanto a la admisibilidad del uso turístico en parcelas con uso principal residencial, el PGOS de San Miguel de Abona equilibra la implantación de los citados usos, para mantener la masa residencial en los suelos no turísticos, así como la defensa de la actividad turística en los suelos turísticos. En los suelos no turísticos, tal y como permite la legislación sectorial, y como incentivo para el mantenimiento y protección del patrimonio histórico de Canarias, se permiten tipologías definidas por el decreto 142/2010, como “Hotel emblemático” y “Casa emblemática”.

El apartado 4 de la Memoria de información y diagnóstico de este PGOS, recoge un análisis realizado sobre la evolución de la población del municipio. Las proyecciones de población realizadas desde 2018, se están cumpliendo, por lo que dentro de un desarrollo sostenible, se ordenan los suelos con uso global residencial con la finalidad principal de mantener la capacidad poblacional del municipio.

7.2. 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.

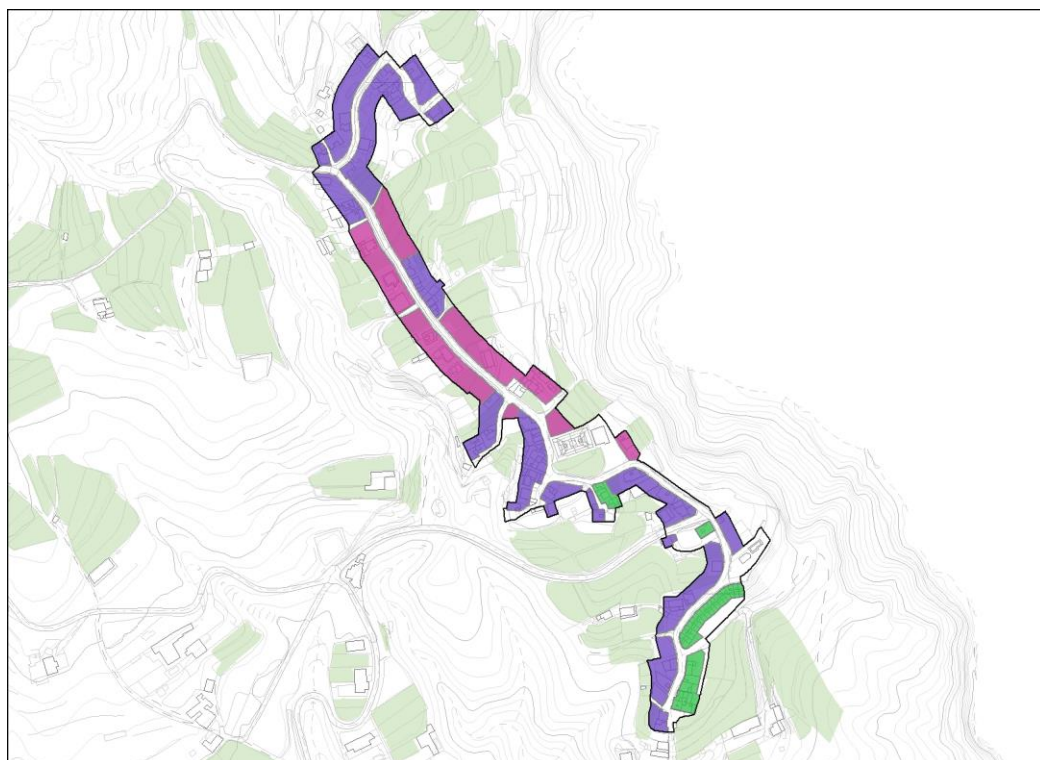
La tipología Agrupada no se asimila a ninguna de las tipologías establecidas en el Planeamiento Anterior. Ésta se les ha asignado a las parcelas que actualmente poseen esta tipología en la realidad.

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.



Esquema tipologías. Fuente: propia.

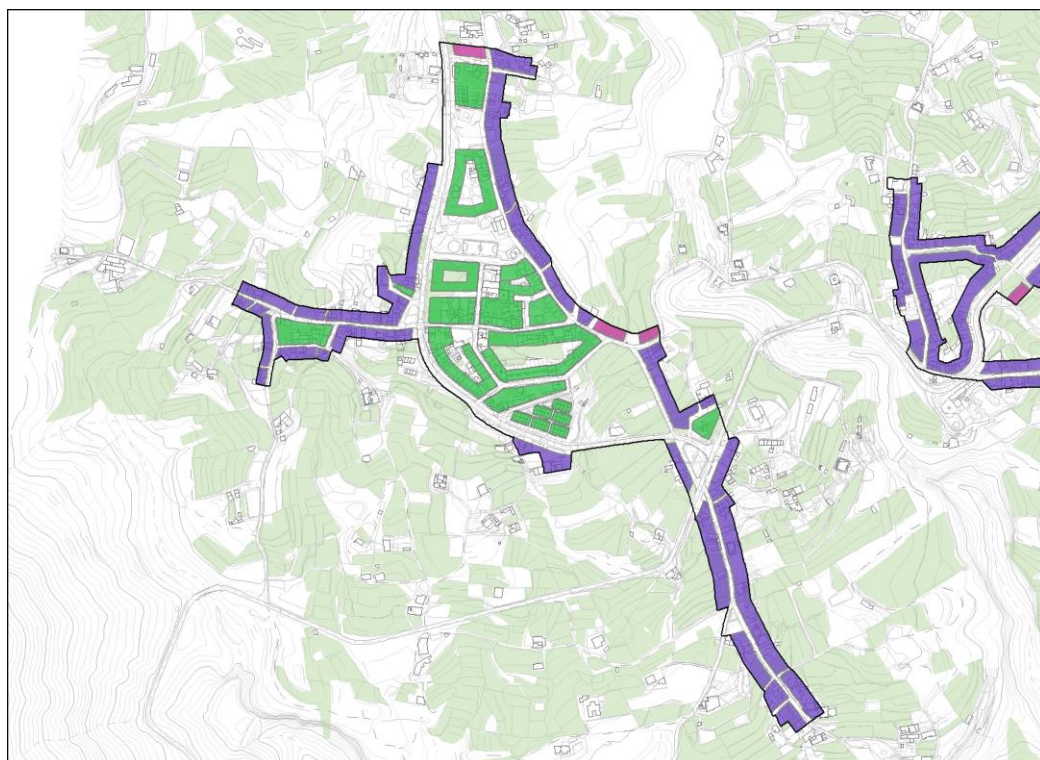
Tipologías

- Adosada
- Adosada Huerto
- Agrupada
- Aislada
- Aislada huerto
- Catalogadas

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.



Esquema tipologías. Fuente: propia.

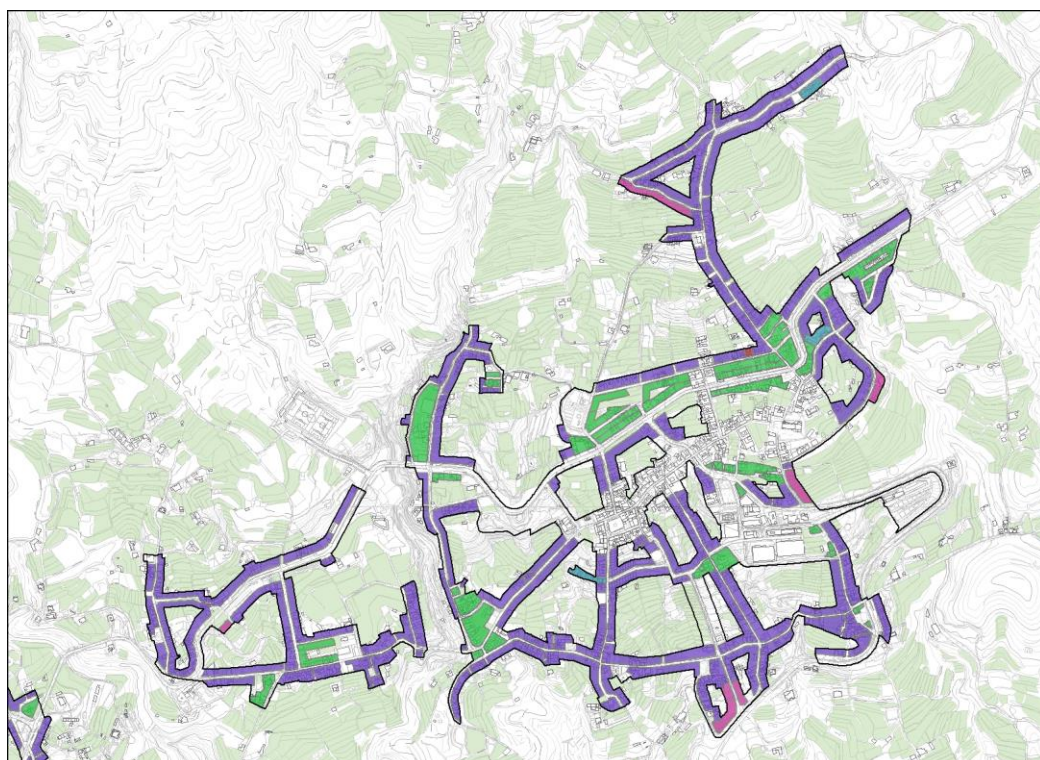
Tipologías

- Adosada
- Adosada Huerto
- Agrupada
- Aislada
- Aislada huerto
- Catalogadas

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.



Esquema tipologías. Fuente: propia.

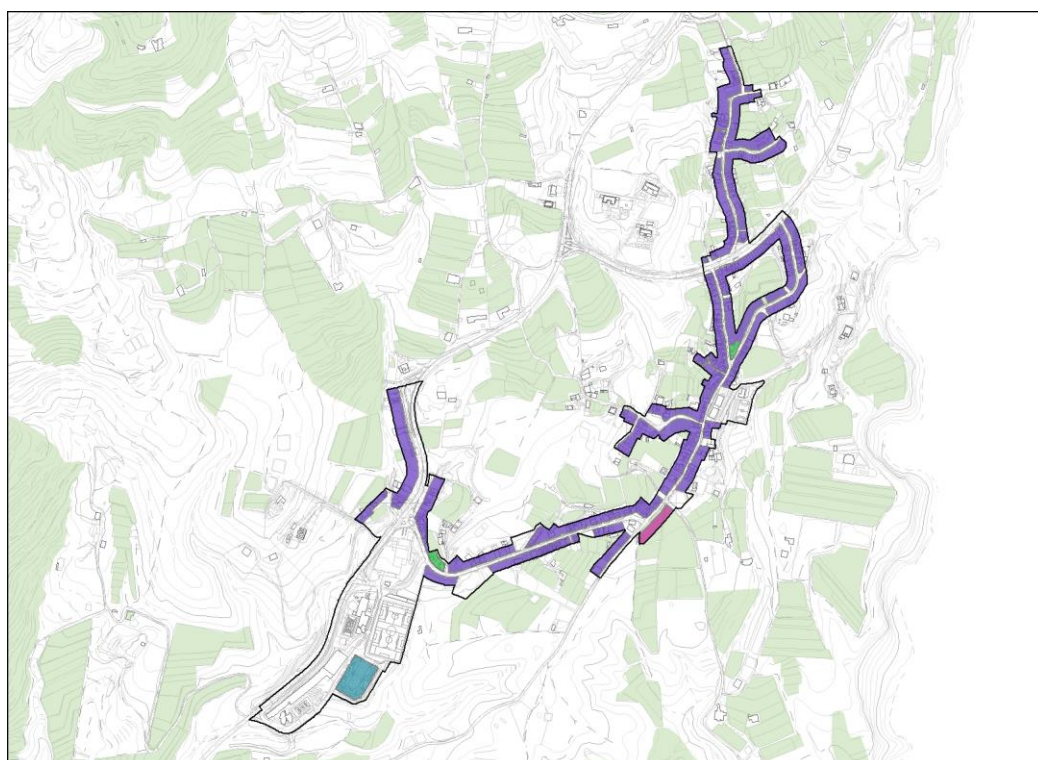
Tipologías

- Adosada
- Adosada Huerto
- Agrupada
- Aislada
- Aislada huerto
- Catalogadas

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.



Esquema tipologías. Fuente: propia.

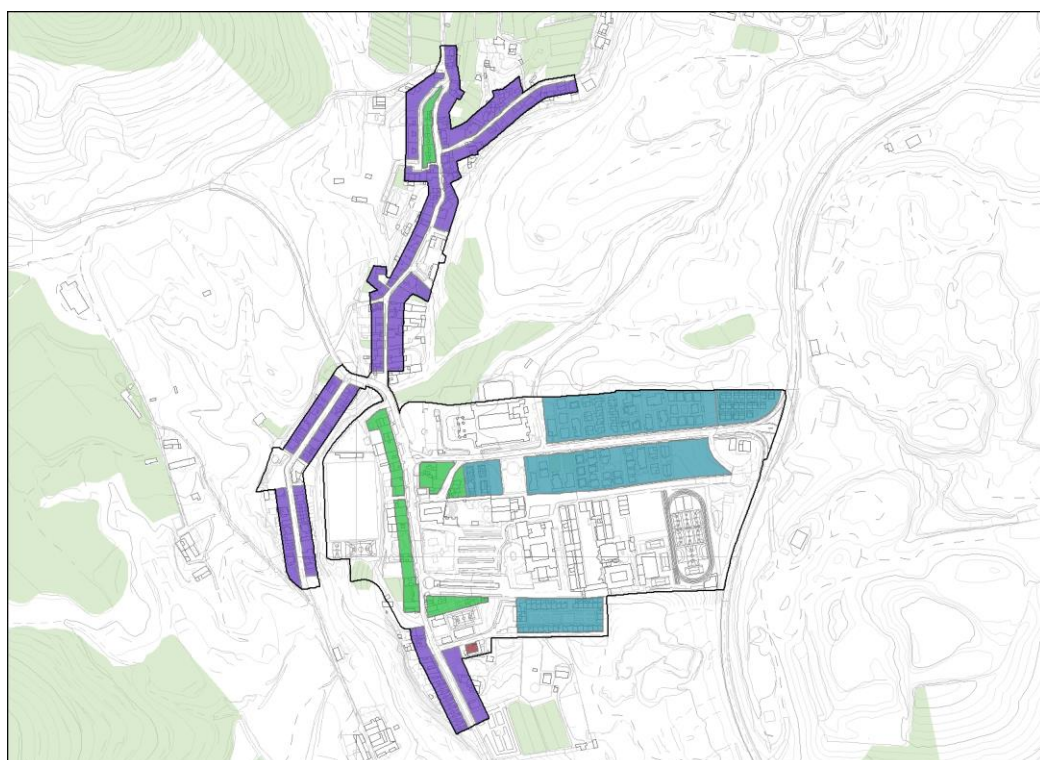
Tipologías

- Adosada
- Adosada Huerto
- Agrupada
- Aislada
- Aislada huerto
- Catalogadas

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.



Esquema tipologías. Fuente: propia.

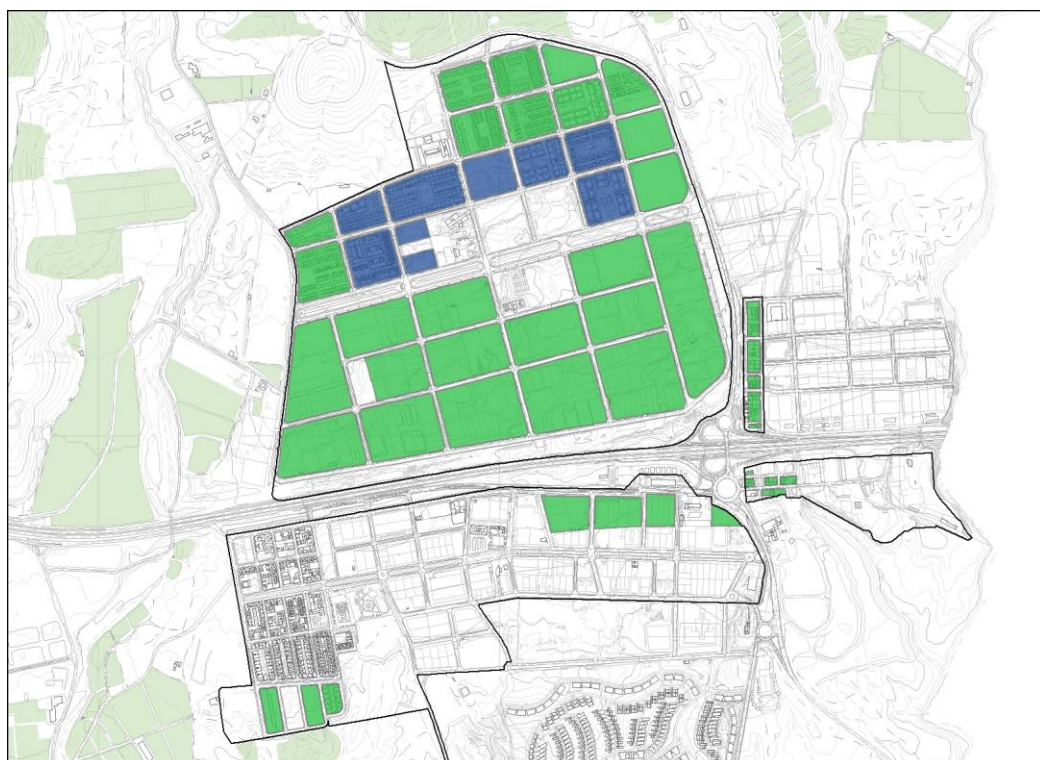
Tipologías

- Adosada
- Adosada Huerto
- Agrupada
- Aislada
- Aislada huerto
- Catalogadas

Las Chafiras

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

Tabla tipologías. Fuente: propia.



Esquema tipologías. Fuente: propia.

Tipologías

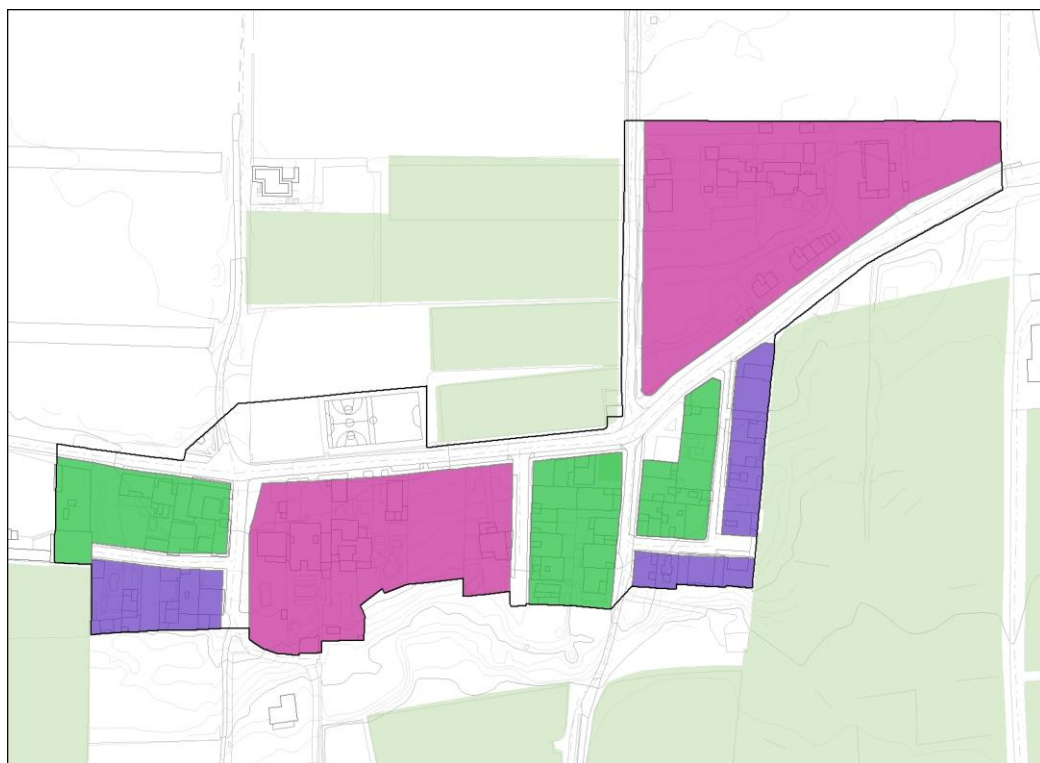
- Adosada
- Adosada Huerto
- Agrupada
- Aislada
- Aislada huerto
- Catalogadas



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.



Esquema tipologías. Fuente: propia.

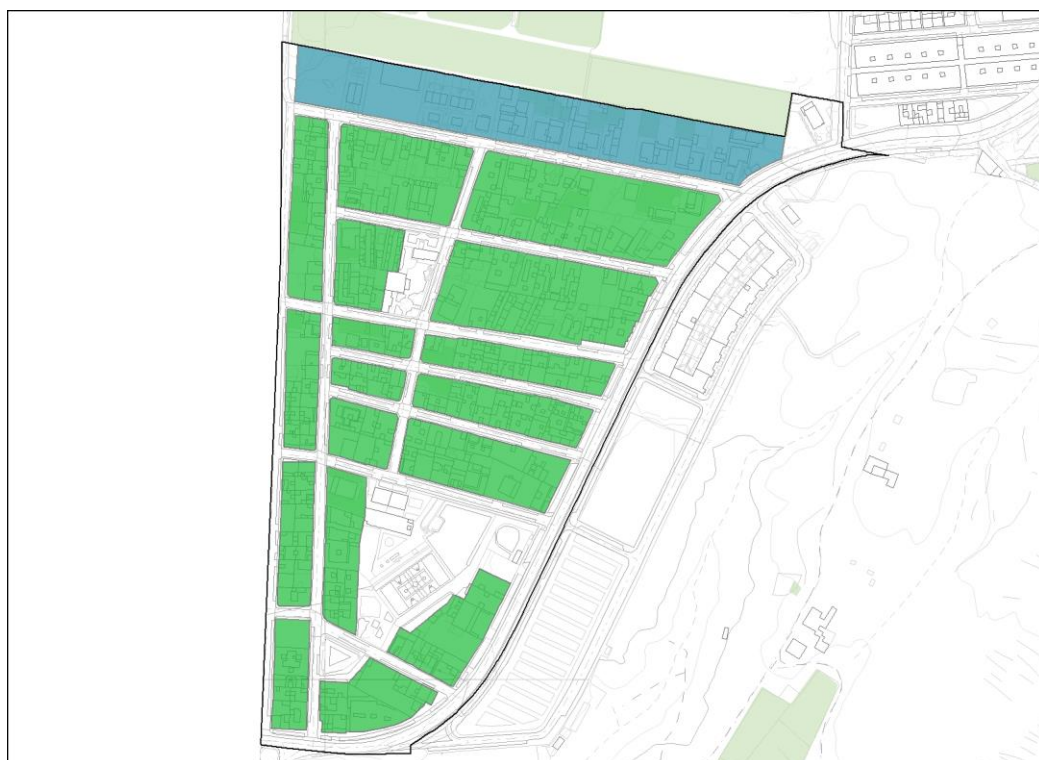
Tipologías

- Adosada
- Adosada Huerto
- Agrupada
- Aislada
- Aislada huerto
- Catalogadas

Guargacho

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

Tabla tipologías. Fuente: propia.



Tipologías

- Adosada
- Adosada Huerto
- Agrupada
- Aislada
- Aislada huerto
- Catalogadas

Esquema tipologías. Fuente: propia.

Las tipologías representadas en las tablas y los esquemas anteriores se han definidos de conformidad con el uso principal predominante de cada uno de los núcleos, siendo para El Frontón, Las Zocas, San Miguel-Tamaide, El Roque, Aldea Blanca, Guargacho y Oroteanda, el Residencial, y para el núcleo de Las Chafiras, el Residencial para la parte del núcleo localizada aguas arriba de la TF-1, y el Industrial para la parte del núcleo ubicado aguas debajo de la TF-1.

Los Equipamientos y Sistemas Locales no han sido representados, ya que, la tipología asignada es la predominante en la zona, tal y como se especifica en la Normativa de Ordenación Pormenorizada de este Plan General, por lo que, quien marca las pautas para la ordenación pormenorizada de los núcleos, en referencia a la tipología, es el uso residencial y el industrial.

7.3. SISTEMAS LOCALES Y EQUIPAMIENTOS.

7.3.1. 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
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



Núcleo	Tipo	Pieza	Uso Principal	Uso Pormenorizado	Clase y Categoría de Suelo	Área (m2)
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
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



Núcleo	Tipo	Pieza	Uso Principal	Uso Pormenorizado	Clase y Categoría de Suelo	Área (m2)
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
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



Núcleo	Tipo	Pieza	Uso Principal	Uso Pormenorizado	Clase y Categoría de Suelo	Área (m2)
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 (m2)
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
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



Núcleo	Tipo	Pieza	Uso Principal	Uso Pormenorizado	Clase y Categoría de Suelo	Área (m2)
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
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



Núcleo	Tipo	Pieza	Uso Principal	Uso Pormenorizado	Clase y Categoría de Suelo	Área (m2)
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
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



Núcleo	Tipo	Pieza	Uso Principal	Uso Pormenorizado	Clase y Categoría de Suelo	Área (m2)
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
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 (m ²)
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 (m ²)
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.

7.3.2. 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	Suelo Urbano Consolidado	141,92

Núcleo	Tipo	Código	Uso principal	Uso Pormenorizado	Clase y Categoría de Suelo	Área (m ² s)
				hidráulica		
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.



8. APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO

270

TOMO B.a – MEMORIA JUSTIFICATIVA

8.1. CONSIDERACIONES PREVIAS

Tal y como se establece en el artículo 29 de la ley 4/2017 del suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias, el presente documento determina el aprovechamiento urbanístico global y medio en función de los usos, intensidades, tipologías edificatorias y circunstancias urbanísticas de los terrenos que no estén destinados a viales, zonas verdes y demás sistemas generales y dotaciones.

De conformidad con el artículo 137.1.B.c) la determinación del aprovechamiento urbanístico máximo, con base en el establecimiento de los correspondientes coeficientes de ponderación, de las unidades de actuación de ámbitos de suelo urbano no consolidado y sectores de suelo urbanizable, no podrán diferir en más del 15% para cada núcleo o área territorial de similares características delimitado por el plan general.

8.2. JUSTIFICACIÓN DEL CÁLCULO DE LOS APROVECHAMIENTOS URBANÍSTICOS

La ley 4/2017, del suelo y de los espacios naturales protegidos de Canarias, establece en su artículo 29, junto con su definición y procedimiento para el cálculo, la obligatoriedad de exponer los motivos que dan lugar a la determinación de los aprovechamientos. A tal fin se redacta el presente anexo justificativo, en el que se motiva detalladamente todo el proceso de asignación de coeficientes y cálculo de aprovechamientos, orientado a verificar el cumplimiento de la condición establecida en el art.137.B) c) que citamos literalmente a continuación:

“c) La determinación del aprovechamiento urbanístico máximo, con base en el establecimiento de los correspondientes coeficientes de ponderación, de las unidades de actuación de ámbitos de suelo urbano no consolidado y sectores de suelo urbanizable, que no podrán diferir en más del 15% para cada núcleo o área territorial de similares características delimitado por el plan general.”

8.2.1. EL APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO GLOBAL Y MEDIO

Según la ley 4/2017, en su artículo 29, *“en los sectores de suelo urbanizable y en los ámbitos de suelo urbano no consolidado, el planeamiento establecerá los aprovechamientos urbanísticos global y medio en función de los usos, intensidades, tipologías edificatorias y circunstancias urbanísticas de los terrenos que no estén destinados a viales, zonas verdes y demás sistemas generales y dotaciones.”*

8.2.2. EL APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO GLOBAL.

“El aprovechamiento urbanístico de cada área diferenciada, será el resultado de multiplicar la superficie de las parcelas lucrativas de la misma por la edificabilidad correspondiente, expresada en metros cuadrados edificables por cada metro cuadrado de suelo y por el coeficiente de homogenización, expresándose el resultado en Unidades de Aprovechamiento. El aprovechamiento urbanístico de un sector o ámbito será la suma de los aprovechamientos que correspondan a todas

sus áreas diferenciadas. Las edificaciones de sistemas generales y locales no computan superficie edificable ni aprovechamiento.”

S (m²) → Superficie de parcelas netas lucrativas de un área diferenciada de un sector o ámbito.

C.edif. (m²C/m²s) → Coeficiente de edificabilidad aplicable al área diferenciada.

C.h. (U.A./m²C) → Coeficiente de homogeneización.

Aprovechamiento Urbanístico global:

$$(UA) = S(m^2) \times C.edif.(m^2c / m^2s) \times C.h.((U.A./m^2c)$$

8.2.3. APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO MEDIO.

“El aprovechamiento urbanístico medio de cada sector o ámbito se obtendrá dividiendo su aprovechamiento urbanístico por su superficie total, incluida la de los sistemas generales comprendidos o adscritos al mismo. El resultado se expresará en unidades de aprovechamiento por metro cuadrado.”

$$\text{Aprovechamiento Urbanístico medio (UA/m}^2\text{)} = \text{Aprovechamiento Urbanístico global (UA)} / S(m^2) + SG(m^2)$$

8.2.4. METODOLOGÍA DE COEFICIENTES DE HOMOGENEIZACIÓN Y CORRECTORES

En aplicación del art.29 de la ley 4/2017 se establecen los coeficientes de uso, tipología y localización, para la determinación del coeficiente de homogeneización.

8.2.5. “CUT” COEFICIENTES DE USO Y TIPOLOGÍA

1. Para el establecimiento del coeficiente que se le asigna a cada uno de los usos y de las tipologías se parte del cuadro de coeficientes de valor de las construcciones del Real Decreto 1020/1993 de 25 de junio. Dicho documento establece la relación de cada uno de los usos, clase, modalidades y categorías entre los mismos.

Considerando una categoría media de valor 4, y tipología de residencial, “1.1.2 vivienda colectiva” de carácter urbano en manzana cerrada que parte del coeficiente 1,00 se establecen el resto de coeficientes de uso y tipologías para cada una de las modalidades en relación a esta tipología base.

Para establecer los coeficientes de uso y de tipología se parten por tanto de estos coeficientes del decreto, adaptando los usos y las tipologías que se establecen para definir los coeficientes.



USO		TIPOLOGÍA	COEFICIENTE DE USO Y TIPOLOGÍA
RESIDENCIAL	UNIFAMILIAR	ADOSADA	1,15
		AISLADA	1,25
		IRREGULAR	1,25
	COLECTIVA Y RESIDENCIAL COMUNAL	ADOSADA	1,00
		AGRUPADA	1,05
TURÍSTICO	ALOJAMIENTO TURÍSTICO	ADOSADA	1,15
		AGRUPADA	1,05
		AISLADA	1,25
		IRREGULAR	1,25
	EQUIPAMIENTO TURÍSTICO COMPLEMENTARIO		1,75
	ESTABLECIMIENTO DE TURISMO RURAL		0,9
TERCIARIO	COMERCIAL		1,75
	SERVICIOS PROFESIONALES		1,60
	HOSTELERÍA Y RESTAURACIÓN		1,75
RECREATIVO	ESPARCIMIENTO Y OCIO EN ESPACIOS NO ADAPTADOS		0,55
	ESPARCIMIENTO Y OCIO EN ESPACIOS ADAPTADOS		1,35
	ESPARCIMIENTO Y OCIO EN ESPACIOS EDIFICADOS		1,90
	ESPARCIMIENTO Y OCIO EN COMPLEJOS RECREATIVOS		1,9



USO		TIPOLOGÍA	COEFICIENTE DE USO Y TIPOLOGÍA
INDUSTRIAL	PRODUCCIÓN INDUSTRIAL		0,7
	ALMACENES Y COMERCIO MAYORISTA		0,5
	TALLERES		1,2
COMUNITARIO	DEPORTIVO	CUBIERTOS	1,5
		DESCUBIERTOS	0,45
	DOCENTE		1,40
	SANITARIO	CLÍNICAS	2,25
		AMBULATORIOS Y CONSULTORIOS	1,70
	CULTURAL		1,65
	RELIGIOSO		2,00
	ASISTENCIAL	CON RESIDENCIA (ASILOS, RESIDENCIAS, ETC.)	1,80
		SIN RESIDENCIA	1,40
	SEGURIDAD Y PROTECCIÓN CIUDADANA		1,60
	PROMOCIÓN ECONÓMICA		1,45
	SERVICIO FUNERARIO		2,00
INFRAESTRUCTURAS	NODALES DE TRANSPORTE	ESTACIONES DE SERVICIO	1,25
		APARCAMIENTOS	0,70
		ESTACIONES	1,80

Tabla Coeficiente de Uso y Tipología. Fuente: propia.

La aplicación de estos coeficientes a la edificabilidad por uso y tipología da lugar a las unidades de aprovechamiento sin homogenizar.

2. Para el Coeficiente del uso residencial calificado como **vivienda protegida**, aplicable a la reserva mínima de edificabilidad a viviendas sujetas a algún régimen de protección pública, se calcula el coeficiente como la relación existente entre el valor de la construcción de la vivienda protegida y el valor de la construcción de la vivienda en la ponencia de San Miguel, que establece que el módulo básico de la construcción es MBC 650€/m²c.

A partir de los valores en venta que se publican en el Plan de Vivienda 2009-2012 del Instituto Canario de la Vivienda según la página del Gobierno de Canarias (http://www.gobiernodecanarias.org/cmsgobcan/export/sites/vivienda/galerias/docs/Infor_medidas_coyuntura_economica.pdf), se calculan los valores de la construcción para cada uno de los 3 tipos de Régimen de vivienda protegida, Régimen Especial, Régimen general básico y Régimen general medio, teniendo en cuenta que San Miguel se encuentra en ATPMS (grupo C): municipios de precio máximo superior.

A continuación, se exponen los valores en venta por m² según Plan de Vivienda para la superficie útil, y los valores en venta por m²c de las superficies construidas (calculados considerando un coeficiente de 1,2 respecto a la superficie útil), para poder ser comparados con los valores de la ponencia de valores que se establecen por superficie construida y no superficie útil.

	Valor en venta €/m ² precio máximo de referencia según sup. Útil según plan de vivienda	Valor en venta €/m ² c sup. Construida (x1,2 de la sup. Útil)
Régimen Especial	1.094,36	1.313,23
Régimen General básico	1.269,46	1.523,35
Régimen General Medio	1.472,07	1.766,48

Tabla Valores en Venta. Fuente: propia.

A partir de los valores en venta referidos a la superficie construida de las viviendas en régimen especial, general básico y general medio referidos, se calcula el valor de la construcción, obtenido de la aplicación de la fórmula:

$$Vc=(Vv/1,4)-Vrs$$

Vc: Valor de la construcción.

Vv: Valor en venta.

Vrs: Valor de repercusión del suelo (se coge como valor tipo la de la zona R38 de la ponencia).

El valor de la construcción para cada uno de los regímenes será el que se obtenga de aplicar esta fórmula, considerando como Vrs el valor de 450 €/m² que corresponde al valor tipo de la zona 38.

El coeficiente VRPP será el que se obtiene comparando el valor de la construcción de las viviendas sometidas a régimen especial, general básico y general medio con el módulo básico de la construcción para el residencial que se establece en la ponencia de valores de 700 €/m²c.

	Valor de la construcción €/m2c	Coefficiente VRPP
Régimen Especial	488,02	0,70
Régimen General Básico	638,11	0,91
Régimen General Medio	811,77	1,16

Tabla Coeficiente VRPP. Fuente: propia.

Se escoge **como coeficiente VRPP** en el PGOs el que resulta del cálculo para la tipología de vivienda protegida en Régimen general básico que corresponde a **0,91**.

Para el cálculo de las unidades de aprovechamiento de cada sector referido a la tipología de VRPP, al haber considerado para la fórmula del valor de la construcción el valor tipo de Vrs el de la zona R38, habrá que aplicar el coeficiente de localización que corresponde con la zona de valor en la que se encuentre el sector.

8.2.6. “C.LOC” COEFICIENTE DE LOCALIZACIÓN

Otros coeficientes que pretenden compensar las diferencias entre sectores y ámbitos en función de diversas circunstancias con objeto de conseguir una más adecuada valoración relativa, son:

- Coeficiente de Localización (C.loc), con objeto de ponderar en función del valor de repercusión del suelo que establece la ponencia de valores, cada una de las zonas de valor que allí se establecen. Escogiendo la zona de valor R52 que corresponde con San Miguel centro como coeficiente valor 1, el resto de coeficientes del resto de zonas de valor se establecen por ponderación de este.

Coeficiente de localización (C.loc):

ZONA DE VALOR PONENCIA	VRS PONENCIA VALORES €/M2	COEFICIENTE LOCALIZACIÓN REDONDEADO (C.LOC)	ÁMBITO DE APLICACIÓN
R52	116,00	1,00	EL FRONTÓN TAMAIDE SAN MIGUEL EL ROQUE LAS ZOCAS
R49	170,00	1,46	ALDEA BLANCA

R38	450,00	3,87	LLANO DEL CAMELLO
R35	600,00	5,17	CHAFIRAS
R34	650,00	5,60	ANDORIÑAS
R49	170,00	1,46	OROTEANDA GUARGACHO
PR35	600,00	5,17	SUNOR 1 Y 2

Tabla Coeficiente de Localización. Fuente: propia.

8.2.7. CÁLCULO DEL COEFICIENTE DE HOMOGENIZACIÓN “CH”

Los coeficientes valorados determinados en los puntos anteriores (L, U y T) servirán para determinar los coeficientes Ch, que se obtendrán por aplicación directa de L, U y T según las normas zonales, situación y régimen de la superficie valorada.

A partir de los valores de Ch se calculará el valor específico de la superficie afectada, multiplicando directamente Ch por dicha superficie construida.

En el caso de que un ámbito o sector contenga distintas normas zonales nos encontramos con la aplicación de distintos CH para cada caso, obteniéndose de manera pormenorizada los distintos aprovechamientos del Ámbito o Sector y obteniéndose el Aprovechamiento Global de los mismos por la suma de estos.

Una vez obtenido las Unidades de Aprovechamiento globales (UA) del Sector o Ámbito correspondiente se determina el valor del coeficiente de homogeneización CH de dicho Sector o Ámbito como el resultado de dividir el aprovechamiento total del Sector o ámbito (UA) entre la superficie lucrativa del mismo (m²c).

Una vez obtenido CH podemos calcular directamente el aprovechamiento que corresponde a cualquier superficie construida del Sector o Ámbito, multiplicando directamente CH por la superficie construida correspondiente según sus ordenanzas.

8.3. ASIGNACIÓN DE APROVECHAMIENTO DE ÁMBITOS Y SECTORES

8.3.1. 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

8.3.2. 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 TERRITO RIAL	SUPERFICIE TOTAL (M2)	COEFICIENTE EDIFICABILIDA D BRUTA (M2C/M2S)	EDIFICABI LIDAD BRUTA (M2C)	COEFICIENT E DE HOMOGEN EIZACIÓN	APROVECH AMIENTO BRUTO	APROV ECHA MIENT O MEDIO	DIFERENCIA DEL APROVECHAM IENTO MEDIO MISMA AT	PORCENTAJE DIFERENCIA DEL APROVECHAMI ENTO 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.

8.4. 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 (m2s)	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



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE SAN MIGUEL DE ABONA

NÚCLEO	CLASIFICACIÓN Y CATEGORIZACIÓN	USO CARACTERÍSTICO	VIVIENDAS ESTIMADAS	HABITANTES ESTIMADOS	PLAZAS TURÍSTICAS	ESPACIOS LIBRES (m2s)	EELL/HAB
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	
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.

8.5. 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 CONSOLIDA DO	SITUACIÓN	ÁREA TERRITORI AL	SUPERFICIE TOTAL (M2)	USO CARACTERÍSTIC O	EDIFICABILIDA D RESIDENCIAL (m2c)	EDIFICABILIDA D RESIDENCIAL PARA VP(m2c)	% DE EDIFICABILIDAD PARA VP	CUMPLIMIEN TO ART.137
SUNCO-2	CALLE TRANSVERS AL ASOMADA	4	6.463,81	RESIDENCIAL	4.800,00	1.440,00	30,00	Cumple
SUNCO-3	CALLE ESTANCO	5	7.620,30	RESIDENCIAL	2.113,90	634,17	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.

8.6. 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.

8.7. 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 urbanizable 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.



9. DESARROLLO Y GESTIÓN DEL SUELO DEL PGO

284

TOMO B.a – MEMORIA JUSTIFICATIVA

En relación al suelo urbano no consolidado no ordenado

Este Plan General delimita seis ámbitos de suelo urbano no consolidado no ordenado que deberán ser ordenados mediante el correspondiente Plan Parcial, salvo el SUNCO 4 y el SUNCO-5, cuya ordenación pormenorizada se establece en el plano de ordenación y en la ficha correspondiente. A todas se les ha asignado el sistema de gestión privada y los plazos para su desarrollo, gestión y ejecución, se establecen tanto en la normativa de ordenación pormenorizada como en el fichero de ordenación urbanística.

- SUNCO-1, de uso característico industrial situado en el Barrio de Las Chafiras
- SUNCO-2, SUNCO-3, SUNCO-4 y SUNCO-5, todos de uso característico residencial, localizados en el núcleo de San Miguel-Tamaide.
- SUNCO-6 de uso característico residencial ubicado en el núcleo de El Roque.

En relación a los sectores de suelo urbanizable

Son dos los sectores de suelo urbanizable no ordenado que se proponen desde este Plan General, para los que, igual que en el caso de los urbanos no ordenados, se establece el sistema de ejecución privada y deberán desarrollarse mediante el correspondiente Plan Parcial:

- SUNOR-1, de uso característico turístico y, localizado en el área del litoral.
- SUNOR-2, de uso característico turístico y, localizado en el área del litoral.

Los plazos para su desarrollo, gestión y ejecución se establecen en la Normativa de Ordenación Pormenorizada de este Plan General y en la ficha, de cada uno de los sectores, incluidas en el Fichero de ámbitos y sectores.

Actuaciones de dotación

Se propone una actuación de dotación. Se trata de un ámbito de suelo urbano consolidado pero con los deberes establecidos en el artículo 54 de La ley del suelo y de los espacios naturales de Canarias. Su gestión y ejecución se desarrolla en el decreto 183/201, de 26 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de Gestión y Ejecución del Planeamiento de Canarias. El ámbito es:

- A D-2, en el camino Chiser, Las Zocas.



10. ADECUACIÓN A LOS INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN Y A LA LEGISLACIÓN DE APLICACIÓN

286

TOMO B.a – MEMORIA JUSTIFICATIVA

10.1. ADAPTACIÓN AL PLAN INSULAR DE ORDENACIÓN DE TENERIFE Y DEMÁS INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN TERRITORIAL

Tal como se desprende del análisis contenido en el epígrafe 2.2 de la Memoria de Información, tras la entrada en vigor de la Ley 4/2017, de 13 de junio vincula a los instrumentos de ordenación las Áreas de Regulación Homogénea de Protección Ambiental y Económica, así como, los criterios para la delimitación de los Asentamientos Rurales.

En este sentido, la clasificación de suelo del municipio de San Miguel de Abona, ha tenido en cuenta las Áreas de Regulación Homogénea, citadas anteriormente, en los siguientes términos:

ÁREAS DE PROTECCIÓN AMBIENTAL

Los suelos incluidos en las ARH de Protección Ambiental 1-Ladera, se clasifican como Suelo Rústico de Protección Paisajística, Suelo Rústico de Protección Natural, Suelo Rústico de Protección Cultural, Suelo Rústico de Protección Hidrológica, Suelo Rústico de Protección Agraria que responden cuestiones de ajustes, Suelo Rústico de Protección de Infraestructuras que se corresponde al Campo de Fútbol de El Roque, puesto que, se trata de un sistema general de uso comunitario, cuyo suelo se encuentra antropizado y no presenta valor alguno, así como, los suelos destinados a albergar las infraestructuras de telecomunicaciones, derivadas del Plan Territorial Especial y las correspondientes al viario. Además, también se clasifican como Suelo Urbanizables Ordenados dos sectores de uso industrial y comunitario respectivamente y, como Suelo Urbano Consolidado de uso residencial en Aldea Blanca y en Tamaide. Todos ellos clasificados así por las Normas Subsidiarias de 1987, y por tanto, le es aplicación el artículo 1.1.3.3 del Plan Insular, en su nueva redacción.

Los suelos incluidos en las ARH de Protección Ambiental 1-Montañas, se clasifican como Suelo Rústico de Protección Agraria, Suelo Rústico de Protección Cultural, Suelo Rústico de Protección Costera, Suelo Rústico de Protección Paisajística, Suelo Rústico de Protección Natural, Suelo Rústico de Protección Minera, Suelo Rústico de Protección de Infraestructuras que se corresponde con vías y con el campo de fútbol de Guargacho que sucede lo mismo que con el de El Roque, es decir, se trata de un sistema general de uso comunitario, cuyo suelo se encuentra antropizado y no presenta valor alguno, Suelo Rústico de Protección de Infraestructuras superpuesto que se corresponde con los viarios, Suelo Rústico de Protección Hidrológica, y, una pequeña parte de Suelo Urbanizable Ordenado de uso comunitario cuya clasificación deriva de las Normas Subsidiarias de 1987 y, por tanto, le es aplicación el artículo 1.1.3.3 del Plan Insular, en su nueva redacción.

Los suelos incluidos en las ARH de Protección Ambiental 1-Barrancos, se clasifican como Suelo Rústico de Protección Costera, Suelo Rústico de Protección Natural, Suelo Rústico de Protección Paisajística, Suelo Rústico de Protección Cultural, Suelo Rústico de Protección Agraria que responden a cuestiones de ajustes, Suelo Rústico de Protección Hidrológica, Suelo Rústico de Protección de Infraestructuras, Suelo Urbano Consolidado en San Miguel-Tamaide y en El Guincho, Suelo Urbano No Consolidado en Las Chafiras de uso Industrial, Suelo Urbanizable Ordenado Turístico de San Blas y Suelo Urbanizable Ordenado de Andoriñas de uso Industrial cuya clasificación

deriva de las Normas Subsidiarias de 1987 y por tanto le es aplicación el artículo 1.1.3.3 del Plan Insular, en su nueva redacción. Asimismo, se clasifican como Suelo Urbano No Consolidado de uso residencial en San Miguel, terrenos que se encuentra en gran parte edificados y que cumple con los requisitos del artículo 46.1 para ser clasificado como Urbano, puesto que, cuentan con los servicios necesarios para ello. Por último.

Los suelos incluidos en las ARH de Protección Ambiental 1-Malpais y Llanos, se clasifican como Suelo Rústico de Protección Costera, Suelo Rústico de Protección Natural, Suelo Rústico de Protección Paisajística, Suelo Rústico de Protección Hidrológica, Suelo Rústico de Protección Agraria que responden a cuestiones de ajustes, Suelo Urbanizable Ordenado de San Blas, Urbanizable Ordenado Residencial de El Monte, cuya clasificación deriva de las Normas Subsidiarias de 1987 y por tanto le es aplicación el artículo 1.1.3.3 del Plan Insular, en su nueva redacción y, el Suelo Urbanizable No Ordenado SUNOR-1 de uso turístico que también obedece a cuestiones de ajustes. Asimismo, también se clasifica como Suelo Urbano Consolidado terrenos en la zona Guargacho, derivados del viario existente y Amarrilla Golf. También se clasifica como Suelo Rústico de Protección de Infraestructuras, que se corresponde con parte del campo de fútbol de Guargacho, se trata de un sistema general de uso comunitario, cuyo suelo se encuentra antropizado y no presenta valor alguno y, viario.

Los suelos incluidos en las ARH de Protección Ambiental 2-Bosques Potenciales, se clasifican como Suelo Rústico de Protección Natural, Suelo Rústico de Protección Paisajística, Suelo Rústico de Protección Hidrológica, Suelo Rústico de Protección Agraria en una pequeña parte y, como Suelo Rústico de Protección de Infraestructuras, que corresponde a viarios.

Los suelos incluidos en las ARH de Protección Ambiental 2-Bosques Consolidados se clasifican en su totalidad como Suelo Rústico de Protección Paisajística.

Los suelos incluidos en las ARH de Protección Ambiental 3-Costeras, se clasifican como Suelo Rústico de Protección Natural, Suelo Rústico de Protección Costera, Suelo Rústico de Protección Paisajística y, como Suelo Urbanizable Ordenado Turístico de San Blas y como Suelo Urbano Consolidado en la parte incluida en el Guincho y Amarrilla Golf, puesto que se trata de suelos ordenados desde las Normas Subsidiarias y, por tanto, tanto le es aplicación el artículo 1.1.3.3 del Plan Insular, en su nueva redacción.

Los suelos incluidos en las ARH de Protección Ambiental 3-Marinas, se clasifican como Suelo Rústico de Protección Natural y Suelo Rústico de Protección Costera.

ÁREAS DE PROTECCIÓN ECONÓMICA

Los suelos incluidos en las ARH de Protección Económica 1 se clasifican como Suelo Rústico de Protección Agraria, Suelo Rústico de Protección Paisajística, Suelo Rústico de Protección Minera, Suelo Rústico de Protección Cultural que corresponde a Bienes de Interés Cultural, Suelo Rústico de Protección Hidrológica, Suelo Rústico de Protección de Infraestructuras correspondiente con la autopista, tres estaciones de servicio existentes, el Centro de Salud de San Miguel y el circuito de vehículos motor, Asentamiento Rural de Oroteanda y Suelo Rústico de Protección Natural.

Igualmente, se incluyen suelos que se clasifican como Urbanizables Ordenados de uso industrial como son los de Andoriñas y Chafiras II, residenciales de El Lomo y El Monte, Suelos Consolidados de Llano del Camello, Parte de Amarilla Golf, Guargacho, El Roque, Aldea Blanca, Las Zocas y San Miguel, todos de uso residencial e industrial de Andoriñas, suelos residenciales no consolidados de San Miguel e industrial como Chafiras. Igual que en los casos anteriores la clasificación deriva de las Normas Subsidiarias de 1987, y, por tanto, le es aplicación el artículo 1.1.3.3 del Plan Insular, en su nueva redacción.

Los suelos incluidos en las ARH de Protección Económica 2 se clasifican como Suelo Rústico de Protección Agraria, Suelo Rústico de Protección Paisajística, Suelo Rústico de Protección Hidrológica, Suelo Rústico de Protección Natural y Suelo Rústico de Protección de Infraestructuras correspondiente al campo de fútbol de San Miguel y a viarios. Además, también se incluyen suelos que se clasifican como Suelo Urbano Consolidado residencial en San Miguel y El Frontón, que obedecen a clasificaciones establecidas en las Normas Subsidiarias de 1987.

En relación a los Asentamientos Rurales, este Plan General delimita solamente el correspondiente a Oroteanda y cumple los criterios del Plan Insular recogidos en el artículo 3.8.3.1 del Plan Insular.

PLAN TERRITORIAL ESPECIAL DE ORDENACIÓN TURÍSTICA DE TENERIFE (PTOTT)

El presente Plan General, mantiene dos sectores de Suelo Urbanizable no Ordenado con destino turístico, delimitados por la Revisión de las Normas Subsidiarias- Fase 1, denominados SUNOR-1 que se corresponde con el Sector de la Revisión de las Normas Subsidiarias- Fase 1 SU T-1 y el SUNOR-2 que se corresponde con parte del Sector de la Revisión de las Normas Subsidiarias- Fase 1 SU T-5. Este último ha sido redelimitado conforme a las determinaciones medioambientales que se justifican en los documentos incluidos en el Tomo D de este Plan.

Las determinaciones de ordenación vienen fijadas en las fichas correspondientes incluidas en el Fichero de Ordenación del presente Plan. Estos dos sectores han de desarrollarse a través del correspondiente plan parcial y las determinaciones que se le asignan para su ordenación han tenido en cuenta las determinaciones establecidas por el Plan Territorial.

PLAN TERRITORIAL ESPECIAL DE ORDENACIÓN DE RESIDUOS (PTEOR)

En aplicación del Plan Territorial Especial de Residuos, este Plan General prevé en el Sector de Suelo Urbanizable Ordenado en ejecución Chafiras II, la infraestructura de Nivel 2 PL-9 (Punto Limpio 9). Los terrenos donde se localiza fueron cedidos por el Ayuntamiento a favor del Cabildo Insular en el año 2012, y para éstos se prevén los siguientes usos: RU, NFU, residuos de construcción y demolición (RCD) y restos de desmonte, voluminosos y RAEE, sanitarios, agrícolas y forestales.

Asimismo, además de las infraestructuras que el propio PTEOR prevé expresamente con el fin de asegurar el establecimiento de la red que ha de dar cobertura municipal, éste prevé que el

planeamiento urbanístico califique ámbitos reservados para la implantación de infraestructuras de tercer nivel, de carácter municipal.

En su artículo 68 se establece que: *“los planes generales deberán establecer reservas de suelo para sistemas generales de carácter municipal o sistemas locales destinados a la implantación de infraestructuras de gestión de residuos de al menos 0,25 m²s por habitante y plaza alojativa (respecto de la población prevista por el planeamiento, computándose a estos efectos el 70% de los habitante máximos potenciales y las plazas alojativas existentes ya autorizables según la ordenación prevista)”*.

La superficie necesaria que debe reservarse de acuerdo al artículo citado del PTEOR es de 6.101,725m²s, superficie que resulta de aplicar a la población máxima y plazas alojativas derivadas de la ordenación del plan, 34.867 (habitantes + plazas alojativas) la reducción del 30% y asignar 0,25 m² al resultado. (34.867 x 0,70 x 0,25).

Este Plan General dispone de suelo suficiente para albergar esta reserva de 6.101,725 m²s destinada a infraestructura y, para cuya ubicación concreta, se estará a lo que al respecto disponga al Ayuntamiento de San Miguel de Abona.

PLAN TERRITORIAL ESPECIAL HIDROLÓGICO DE TENERIFE

Este Plan General respeta las determinaciones del Plan Hidrológico de Tenerife, en relación tanto a las infraestructuras previstas como a la protección del dominio público hidráulico.

PLAN TERRITORIAL ESPECIAL INFRAESTRUCTURAS DEL TREN DEL SUR

Derivado del Plan Territorial Especial del Tren del Sur, este Plan General recoge, en su planimetría, el trazado de la infraestructura ferroviaria que discurre por el término municipal de San Miguel distinguiendo la parte del recorrido subterráneo de la prevista en superficie.

PLAN TERRITORIAL ESPECIAL DE INFRAESTRUCTURAS DE TELECOMUNICACIÓN

La ordenación establecida en este Plan General, recoge los ámbitos de referencia establecidos por el Plan Territorial y no obstaculiza la ejecución de las infraestructuras de telecomunicaciones establecidas por el Plan Territorial para San Miguel de Abona, en la zona de El Roque, San Miguel, La Centinela y Las Chafiras.

10.2. CUMPLIMIENTO DE LA LEGISLACIÓN SECTORIAL

CARRETERAS:

Para el uso y defensa de las carreteras en zona de dominio público, servidumbre, afección y línea límite de edificación, se estará a lo dispuesto en la Ley 9/1991, de 8 de mayo de Carreteras de Canarias (LCC) y en el Decreto 131/1995, de 11 de mayo que aprueba el Reglamento de Carreteras de Canarias (RCC). Asimismo, también se han tenido en cuenta las disposiciones de aplicación contenidas en la Ley 37/2015, de 29 de septiembre de carreteras (LCE).

La delimitación de las zonas de protección de las carreteras se define según la LCC de la siguiente manera:

- Son de dominio público los terrenos ocupados por las carreteras y sus elementos funcionales y una franja de terreno de ocho metros de anchura a cada lado de la vía en autopistas, autovías, vías rápidas, y carreteras de interés regional, y de tres metros en el resto de las carreteras, medidos horizontal y perpendicularmente al eje de la misma desde la arista exterior de la explanación. (art.25 LCC)

- La zona de servidumbre de las carreteras consistirá en dos franjas de terreno delimitadas interiormente por el borde de la zona de dominio público definido en el artículo anterior y exteriormente por dos líneas paralelas a las aristas exteriores de la explanación. (Art. 26 LCC)

- La zona de afección de una carretera consistirá en dos franjas de terreno situadas a ambos lados de la misma, delimitadas interiormente por el borde de la zona de servidumbre y exteriormente por dos líneas paralelas a las aristas exteriores de la explanación. (Art. 27 LCC)

- La línea límite de edificación, a ambos lados de la carretera, es aquélla desde la cual y hasta la carretera queda prohibido cualquier tipo de obra de construcción, reconstrucción o ampliación.

Dicha línea límite se medirá horizontalmente a partir de la arista exterior más próxima de la calzada, entendiéndose por tal el borde de la franja destinada a la circulación de vehículos en general. (Art. 28 LCC)

Es el RCC, en su disposición transitoria segunda, quien define las distancias de la zona de servidumbre, zona de afección y de la línea de edificación, siendo:

Clase de carretera	Servidumbre	Afección	L.L. de edificación
Autopista	17	5	35
Autovías	15	7	30
Vías rápidas	10	7	30
Carreteras convencionales de interés regional	10	7	25
Resto de la red	5	3	12

Asimismo, se ha tenido en consideración los siguientes aspectos para definir la línea límite de edificación en los suelos clasificados en el planeamiento urbanístico como en el suelo rústico:

- En la zona de servidumbre no podrán realizarse obras ni se permitirán más usos que aquellos que sean compatibles con la seguridad vial, previa autorización, en estos supuestos, del titular de la carretera y sin perjuicio de otras competencias concurrentes. (Art. 26.2 LCC)

- En ningún caso la línea límite de edificación sobrepasará el borde exterior de la zona de afección. (art.28.3 LCC)

- Teniendo en cuenta que la zona de servidumbre, por su propia finalidad, debe pertenecer a la zona no edificable, la línea límite de edificación deberá ser siempre exterior a la citada zona. Cuando excepcionalmente, por ser de excesiva anchura la proyección horizontal del talud de los terraplenes o desmontes, las líneas definidas en los apartados anteriores corten a la zona de

servidumbre, la línea límite de edificación coincidirá con la exterior a la de dicha zona de servidumbre. (Art. 58.5 RCC)

En el caso de los suelos clasificados en el planeamiento urbanístico como suelo urbano serán de aplicación las siguientes consideraciones:

- Se considerarán tramos urbanos aquéllos de las carreteras que discurran por suelo clasificado como urbano por el correspondiente planeamiento urbanístico. Se considerará travesía la parte del tramo urbano en el que existan edificaciones consolidadas a ambos lados de ella en, al menos, las dos terceras partes de su longitud y un entramado de calles en, al menos, uno de sus márgenes. (Art. 45.2)

- En los tramos de carretera que discurran total o parcialmente por núcleos de población, la línea límite de edificación se fijará atendiendo a la seguridad viaria mediante la ordenación de los márgenes y el adecuado control de accesos, de acuerdo con el tipo de carretera. Teniendo en cuenta las condiciones indicadas, la línea límite de edificación podrá situarse a distancia inferior a la establecida en general para la carretera, siempre que lo permita el correspondiente planeamiento urbanístico o lo solicite así el Ayuntamiento correspondiente y lo autorice el titular de la carretera. Cuando exista espacio para ello se establecerá una franja ajardinada de separación de la carretera que sirva de protección a la zona edificable. (Art. 47 LCC)

- En los estudios de delimitación de tramos urbanos el Ministerio de Fomento fijará, para la fracción de Red de Carreteras del Estado estudiada, los tramos que se consideran urbanos y los que se consideran travesías. Asimismo, se fijará en todos los casos la línea límite de edificación y la zona de dominio público y, en los urbanos, también la de servidumbre, todo ello según las circunstancias de cada margen de la vía. (Art. 48 LCE)

Teniendo en cuenta lo anterior, se procede a mostrar un ámbito del municipio de San Miguel de Abona con la definición de las franjas de protección de Dominio, Servidumbre y Afección acotadas. Se señala que se ha delimitado una línea denominada “arista de explanación”, de conformidad con la citada legislación de carreteras, para poder definir las citadas franjas de protección. Asimismo, se delimita la línea límite de edificación tomando como referencia la denominada “línea blanca”. En los planos de ordenación de este Plan General están representadas las franjas y líneas definidas anteriormente (excepto las que han servido de base para su definición como la arista de explicación o línea blanca), no obstante, los planos están a escala y no acotados debido a la dimensión de la representación gráfica.



Elaboración: Propia

AEROPUERTO:

Las disposiciones de la normativa legal sobre aeropuertos que inciden en las determinaciones de ordenación del planeamiento urbanístico se contienen en los siguientes textos legales:

Ley 48/1960, de 21 de julio (B.O.E nº 176, de 23 de julio) sobre Navegación Aérea.

Ley 21/2003, de 7 de julio, de Seguridad Aérea (B.O.E nº 162, de 8 de julio). Disposiciones Adicional Tercera y Transitoria Tercera de la Ley 37/2003 de Ruido, de 17 de noviembre (B.O.E nº 276, de 18 de noviembre).

Real Decreto 369/2023, de 16 de mayo, por el que se regulan las servidumbres aeronáuticas de protección de la navegación aérea (B.O.E nº 131, de 2 de junio).

Real Decreto 2591/1998, de 4 de diciembre, de Ordenación de los Aeropuertos de Interés General y su Zona de Servicio (B.O.E nº 292, de 7 de diciembre) en su redacción actual.

Real Decreto 2061/2004, de 11 de octubre, por el que se modifican las servidumbres aeronáuticas del aeropuerto de Tenerife Sur (B.O.E. núm. 252, de 19 de octubre).

Real Decreto 1367/2007, de 19 de octubre (B.O.E nº 254, de 23 de octubre), por el que se desarrolla la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido, en lo referente a zonificación acústica, objetivos de calidad y emisiones acústicas).

Orden FOM/926/2005, de 21 de marzo (B.O.E nº 88, de 13 de abril), por la que se regula la revisión de las huellas de ruido de los aeropuertos de interés general.

Orden FOM/634/2002 del Ministerio de Fomento, de 14 de marzo (B.O.E nº 71, de 23 de marzo), por la que se aprueba el plan director del aeropuerto de Tenerife Sur.

Orden FOM/550/2004, de 27 de febrero (B.O.E nº 54, de 3 de marzo), por la que se complementan las previsiones de plan director del aeropuerto de Tenerife Sur en cuanto a la ampliación del campo de vuelos.

Real Decreto 264/2021, de 18 de mayo (B.O.E nº 133, de 4 de junio de 2021) por el que se aprueban las servidumbres aeronáuticas acústicas, el mapa de ruido y el plan de acción del Aeropuerto Tenerife Sur.

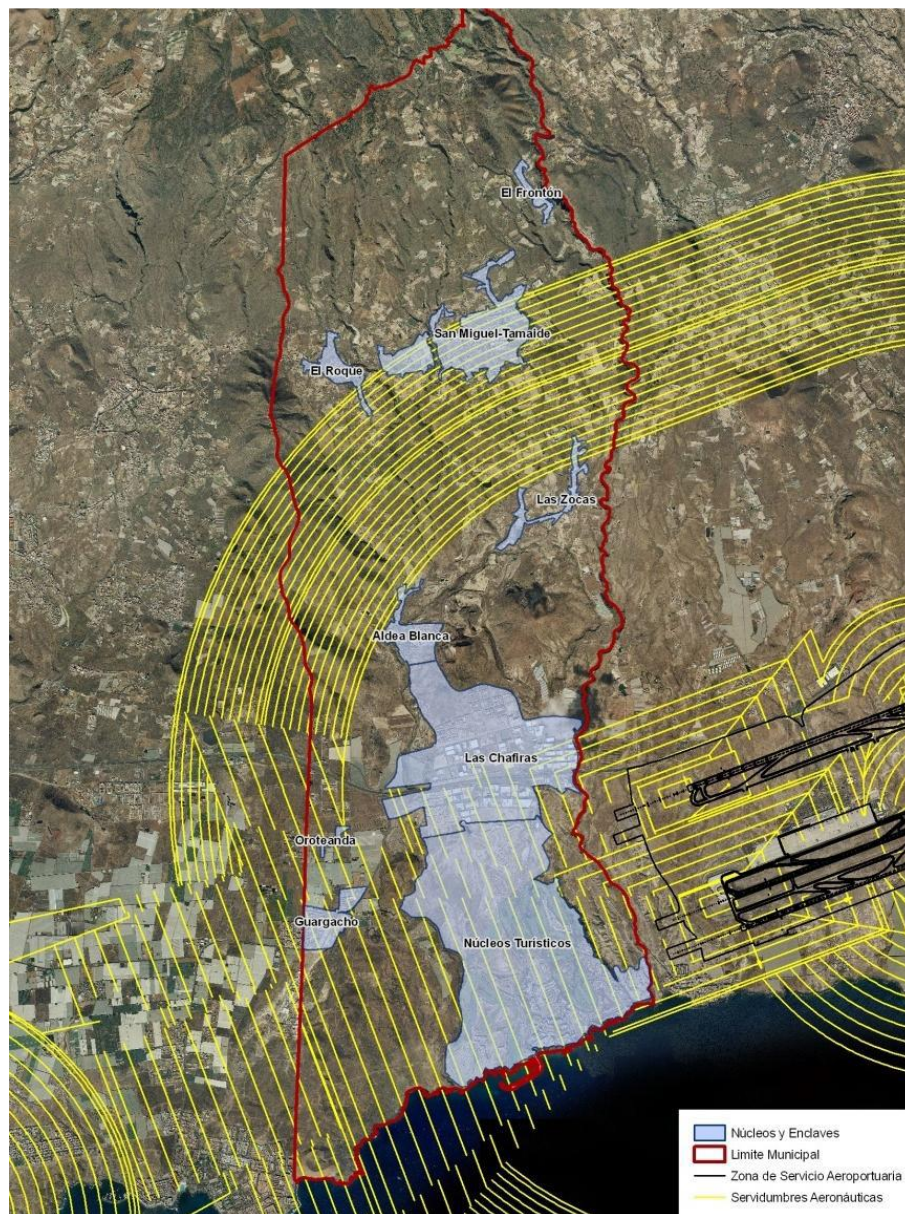
El aeropuerto Tenerife Sur se encuentra ubicado en el municipio vecino de Granadilla de Abona, situado al este de San Miguel y aunque sus instalaciones no se incluyen en el ámbito del municipio, se encuentra afectado por las servidumbres del mismo.

La legislación vigente establece dos tipos de servidumbres, vinculadas a los aeropuertos, sobre los terrenos de su entorno.

- Servidumbres aeronáuticas, son aquellas necesarias para garantizar la seguridad en el movimiento de las aeronaves y engloban las servidumbres de los aeródromos, las de las instalaciones radioeléctricas aeronáuticas y las de la operación de aeronaves.
- Servidumbres acústicas, también denominadas afecciones.

Las primeras servidumbres, las aeronáuticas, imponen fuertes restricciones al uso de los terrenos afectados. Además, establece limitaciones de altura para las nuevas edificaciones y demás elementos que se pretendan implantar (antenas, aerogeneradores, postes,). Tales limitaciones de altura se aplican por referencia a unos planos facilitados por la Dirección General de Aviación Civil en los que se grafían las líneas de cota máxima respecto al nivel del mar que pueden alcanzar las

edificaciones, con la particularidad de que existen ámbitos territoriales en los que ya el terreno natural "vulnera" los límites derivados de las servidumbres.



Plano servidumbres.

Las servidumbres aeronáuticas afectan a la mayor parte del municipio de San Miguel. Solo el núcleo de El Frontón, la mayor parte de El Roque, y una pequeña parte al norte del núcleo de San Miguel-Tamaide, se encuentran fuera del ámbito de afección.

Acorde con estas limitaciones legalmente establecidas, el Plan establece las siguientes determinaciones:

En relación con la altura, no plantea incrementos de altura respecto a las contempladas en el planeamiento anterior (NNSS).

Respecto a los núcleos y los crecimientos que ya se establecían en las Normas Subsidiarias, se mantiene también la altura máxima permitida en los mismos. A excepción de pequeños crecimientos que completan la trama preexistente y que podríamos definir como ajustes del núcleo para cerrar su perímetro, en estos también se mantiene la altura existente en el ámbito consolidado.

En relación a las alturas derivadas de los nuevos sectores no previstos en el planeamiento anterior incumplen al estar localizadas en terrenos que en sí mismos vulneran las servidumbres.

En relación con las Servidumbres acústicas estas se concretan, fundamentalmente, en la limitación de las condiciones de admisibilidad de los usos que puedan emplazarse dentro de su ámbito de afección.

En los ámbitos del suelo ordenado, incluidos en la zona de servidumbre acústica del aeropuerto, este PGO recoge en su mayor parte la ordenación establecida en el PMMIC de Costa de San Miguel, además se trata en su mayor parte, de suelos ya consolidados. En este sentido el citado plan en el artículo 32 de su normativa establece medidas sobre las afecciones aeronáuticas y acústicas.

En los entornos afectados por las servidumbres acústicas de alto nivel de ruido la limitación consiste en la imposibilidad de implantar usos destinados al alojamiento y a equipamientos sanitarios, cultural y/o docente. En caso de implantar construcciones dentro de zonas afectadas por servidumbres aeronáuticas acústicas, además de corresponder a usos compatibles con dicha afección, habrán de estar convenientemente insonorizadas para cumplir con los requisitos de aislamiento acústico establecidos en el documento básico DB-HR Protección frente al ruido del C.T.E., que establece unos niveles Leq de inmisión de ruido aéreo.

COSTAS:

En cuanto a la Ley de Costas y su Reglamento, los efectos de su aplicación directa están íntimamente relacionados con la determinación del deslinde del dominio público marítimo terrestre y sus servidumbres. La Ley de Costas establece que para la determinación del dominio público marítimo terrestre se practicará por la Administración del Estado los oportunos deslindes.

La ordenación urbanística de los terrenos incluidos en la zona de influencia respetará las exigencias de protección del dominio público marítimo terrestre, de forma que, los usos en la servidumbre de protección se ajustarán a lo dispuesto en los artículos 24 y 25 de la Ley de Costas, previendo la servidumbre de tránsito, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 27 de la Ley de Costas. Respetando la servidumbre de acceso al mar a que se refiere el artículo 28 de la Ley de Costas y evitando la formación de pantallas arquitectónicas y la acumulación de volúmenes en contra de lo establecido en el artículo 30 de la Ley de Costas y 38 de su Reglamento. Los paseos marítimos al artículo 44.5 de la Ley de Costas.

Las instalaciones de tratamiento de aguas residuales y los colectores paralelos a la costa cumplirán lo previsto en el artículo 44.6 de la Ley de Costas. Las obras, instalaciones y edificaciones existentes tanto en el dominio público como en la zona de servidumbre de protección se estarán a lo establecido en la Disposición Transitoria Cuarta de la Ley de Costas.

En base a estos preceptos, el presente Plan general clasifica los terrenos situados sobre la franja del dominio público marítimo terrestre y de su servidumbre de tránsito y de protección, comprendidos al oeste del Municipio desde la desembocadura del barranco de Archile, como suelo rústico de protección costera, categoría que se superpone a las de protección natural y protección paisajística. No obstante, en la franja correspondiente al frente marítimo incluido en el Núcleo Turístico se ha categorizado, como suelo rústico de protección costera la franja de dominio, mientras que la franja de servidumbre se categoriza como suelo urbano consolidado, en base a la realidad existente. No obstante, la zona de servidumbre incluida en el Plan Parcial San Blas, se categoriza como suelo urbanizable sectorizado ordenado, al ser un ámbito que proviene de planeamiento anterior y que se encuentra en curso de ejecución.

En el caso de las piezas edificadas, incluidas dentro de la franja de servidumbre de protección, que se ubican en el Núcleo Turístico, al estar situadas en el ámbito del PMMIC y que este Plan General no recoge en su ordenación pormenorizada las determinaciones serán las que establezca el Plan de Modernización, Mejora e Incremento de la Competitividad de San Miguel, actualmente en Revisión.

Los terrenos que conforman la **zona de influencia** (como mínimo de 500 metros a partir del DPMT) se encuentran clasificados; por un lado, en la mitad oeste del Municipio, como suelo rústico de protección natural y protección paisajística y por otro, la mitad este, como suelo urbano consolidado y urbanizable ordenado. En estas zonas, según la legislación sectorial, se deberán disponer reservas de suelo para aparcamientos suficientes, en los tramos donde se localizan playas con acceso de tráfico rodado, con el objetivo de evitar el estacionamiento en la servidumbre de tránsito. No obstante, tal y como se ha expuesto anteriormente, el presente Plan General no recoge la ordenación pormenorizada del Núcleo Turístico que establece el PMMIC de San Miguel, quedando definidas dos bolsas de aparcamiento público al aire libre y en superficie que dan servicio a los usuarios de la Playa.

El régimen de aplicación al suelo rústico se encuentra regulado en las normas urbanísticas estructurales del presente Plan General.

LEY DE AGUAS:

Abastecimiento de agua potable

Según el Plan Hidrológico de Tenerife (PHT) Y el Reglamento de la Planificación Hidrológica. La demanda de agua es el volumen de agua, en cantidad y calidad, que los usuarios están dispuestos a adquirir para satisfacer un determinado objetivo de producción o consumo. Este volumen será función de factores como el precio de los servicios, el nivel de renta, el tipo de actividad, la tecnología u otros. (Artículo 3 del Reglamento de la Planificación Hidrológica).

De acuerdo con El Consejo Insular de Aguas de Tenerife se consideran los siguientes grupos de consumo de agua:

- Consumo Urbano
- Consumo Turístico
- Consumo Industrial



- Consumo Servicios (puertos, aeropuertos, campos de golf, hospitales, etc.)
- Consumo Agrícola

En el Artículo 13 del Reglamento de la Planificación Hidrológica las demandas de agua se caracterizan mediante datos:

- a) El volumen anual y su distribución temporal.
- b) Las condiciones de calidad exigibles al suministro.
- c) El nivel de garantía.
- d) El coste repercutible y otras variables económicas relevantes.
- e) El consumo, es decir, el volumen que no retorna al sistema hidráulico.
- f) El retorno, es decir, el volumen no consumido que se reincorpora al sistema.
- g) Las condiciones de calidad del retorno previas a cualquier tratamiento.

Para el cálculo de la capacidad hídrica se tienen en cuenta los diferentes tipos de utilización que tienen incidencia sobre las aguas, se han tenido en cuenta aquellos usos del agua que tienen incidencia significativa desde el punto de vista cuantitativo, como el consumo urbano, consumo turístico, consumo agrícola y consumo servicios (campos de golf).

La actividad urbana requiere grandes cantidades de agua, que a su vez produce grandes caudales de aguas residuales que se devuelven al sistema. Si estas aguas no son depuradas adecuadamente, pueden provocar problemas de contaminación. Por lo tanto, es fundamental no solo el suministro de agua, sino también la depuración de las aguas residuales y su reutilización en la agricultura o el riego.

El modelo de ocupación del suelo, con una planificación detallada, es el factor determinante de los regímenes de demanda y vertidos de agua, y condiciona el desarrollo racional de las redes de abasto y saneamiento debido a su directa vinculación. Por esta razón, es necesario analizar la situación actual de las redes para adaptarlas al planeamiento previsto, garantizando la cobertura de la demanda y la capacidad de depuración.

- Justificación de la suficiencia de la capacidad de la infraestructura de abastecimiento.

La población permanente, obtenida de los datos recogidos por el ISTAC del padrón del año 2017 en San Miguel de Abona es de 18.887 habitantes.

En términos relativos, el peso de su población respecto al total de la isla Tenerife pasa del 1,02 % en 2002 al 1,87% en 2017. En relación a los municipios colindantes de Granadilla y Arona, San Miguel crece más, dado que estos crecieron, en el mismo periodo, un 50% y un 70% respectivamente.

El crecimiento de San Miguel de Abona se ha producido a una tasa promedio anual del 4,93 % y se ha distribuido con tasas en torno al 8 % durante el periodo 2002 – 2008, posteriormente, la tasa interanual, aun siendo positiva, decrece en el periodo 2009 – 2012 a cifras en torno al 3 %. Entre los años 2012 y 2013 se dio un crecimiento negativo del 8,29%, tras esa caída la tasa recupera

la senda positiva para mantenerse en torno al 5% entre 2014 y 2017, similar a la de todo el periodo analizado en conjunto (2002-2017).

De los tres escenarios analizados en la memoria de información del presente PGO se toma el escenario 1, ya que es el que más se asemeja a la realidad.

PROYECCIONES DE POBLACIÓN										
2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028
MUNICIPIO SAN MIGUEL DE ABONA										
PRO1										
19.902	20.501	21.100	21.700	22.299	22.899	23.498	24.098	24.697	25.297	25.896

Tabla: Proyección de población del municipio, periodo 2018-2028. **Fuente:** Padrón Municipal. ISTAC y Elaboración propia.

La red de abastecimiento de agua potable del municipio se va ampliando según las necesidades urbanísticas y el crecimiento poblacional con el fin de dar servicio a la totalidad de los usuarios. A su vez, el PHT recoge medidas de mejora y sustitución de las redes de distribución para mejorar la eficiencia total de la red de distribución.

En cuanto a los datos de consumo se han tomado los datos del PHT 2021 – 2027 (Tercer ciclo) actualmente vigente.

En cuanto a la planificación, los consumos estimados del año 2016 para el municipio de San Miguel eran de 1,7 hm³, lo que equivale a 255 l/hab/día.

- Caudales por habitante

En función de la proyección demográfica obtenida para el año horizonte de 2028 en San Miguel el municipio alcanzaría una población total estimada de 25.896 personas en dicho año en la proyección más desfavorable.

- Caudal previsto por el incremento poblacional

En este apartado sólo se considera el incremento de caudal ocasionado por el aumento de población estimado, para ello se toma la proyección más desfavorable de los tres escenarios propuestos en la memoria de información. Los incrementos en zonas industriales y sistemas generales propuestos y no ejecutados se desarrollan en el siguiente apartado por no ser de aplicación los mismos parámetros de cálculo.

El consumo urbano se ha basado en las estimaciones del Plan Hidrológico de Tenerife que establece una dotación de 255 l/hab/día. Teniendo en cuenta que la tendencia tiende a reducir esta dotación debido a la mejora de las infraestructuras y la reducción de pérdidas se toma este valor como referencia para el cálculo de las dotaciones.

AÑO HORIZONTE	HABITANTES	DOTACIÓN (l/hab/día)	CAUDAL (l/día)
2028	7.009	255	1.787.295

Tabla: Incremento de caudal estimado por población en el año horizonte. **Fuente:** Elaboración propia.

	POBLACIÓN	CAUDAL (l/día)	CAUDAL (m ³ /día)
2017	18.887	4.816.185	4.816,19

2028	7.009	1.787.295	1.787,295
TOTAL	25.896	6.603.480	6.603,48

Tabla: Caudal total estimado por la población en el año horizonte. **Fuente:** Elaboración propia.

- Caudal previsto para zonas industriales

No existen incrementos de suelos industriales.

- Caudal previsto para los sistemas generales propuestos no ejecutados

Para el cálculo del caudal de los SG que se proponen en la ordenación, teniendo en cuenta sus características de baja intensidad edificatoria y usos previstos, las dotaciones de cálculo se estimarán con carácter genérico en función de su extensión. Las dotaciones para el cálculo de caudal de abastecimiento se estimarán en 1.500 m³/ha/año o lo que es lo mismo 0,41 l/m²/día.

En la ordenación del Plan General de Ordenación de San Miguel se proponen los siguientes Sistemas Generales con su superficie prevista:

	DENOMINACIÓN	NÚCLEO	SUPERFICIE (m ²)	CAUDAL (l/día)
SG-23	Infraestructura / Infraestructura nodal de transporte	Las Zocas	3.857,42 m ² s	1.581,54
SG-57	Comunitario / Cultural	El Roque	433,84 m ² s	177,87
SG-72	Espacio libre / Parque urbano	San Miguel-Tamaide	8.835,07 m ² s	3.622,38
SG-90	Comunitario / Administrativo	San Miguel-Tamaide	224,72 m ² s	92,14
TOTAL			13.351,05 m²s	5.473,93

Tabla: Incremento de caudales correspondientes a los Sistemas Generales. **Fuente:** Elaboración propia.

- Caudales totales

El total de caudales se resumen en la siguiente tabla:

	CAUDAL (l/día)	CAUDAL (m ³ /día)
POBLACIÓN	1.787.295	1.787,295
SISTEMAS GENERALES	5.473,93	5,47
TOTAL	1.792.768,93	1.792,77

Tabla: Resumen de los incrementos de caudales. **Fuente:** Elaboración propia.

En cuanto a la capacidad de las infraestructuras destinadas al almacenamiento San Miguel cuenta con una red de depósitos de abastecimiento ubicados a diferentes cotas distribuidos por todo el municipio. Estos depósitos son los encargados de almacenar el agua de abastecimiento proveniente de los pozos, galerías y de los canales intermedio Norte – Sur y Aguas del Sur para su posterior distribución a la población por medio de las redes de distribución. Asimismo, los depósitos situados a cotas más bajas que se encargan de dar servicio a los diferentes campos de golf reciben agua desalada de instalaciones ubicadas en otros municipios.

Además de los depósitos existentes, y según la información recogida en el PHT el Consejo Insular de Aguas de Tenerife tiene planificado la construcción de un nuevo depósito de abastecimiento en las cercanías del núcleo de Aldea Blanca.

De acuerdo con el informe emitido por el Ayuntamiento de San Miguel, la capacidad de los depósitos de abastecimiento del municipio es la siguiente:

DENOMINACIÓN	CAPACIDAD (m ³)
Horno de la Teja	3.000
Lomo la Hoya	5.000
Llano del Camello	5.000
Caminero	2.500
Las Zocas	300
Las Grama	10.000
El Portillo	1.200
El Frontón	90
Amarilla Golf	3.600
TOTAL	30.690

Tabla: Capacidad de los depósitos de abastecimiento. **Fuente:** Ayuntamiento de San Miguel. Elaboración propia.

Además de estos depósitos hay que tener en cuenta que recientemente se ha recepcionado la urbanización CITN Golf Sur, sin tener conocimiento de la capacidad real de los depósitos al no haber sido recibido el servicio de abastecimiento. Se toman como capacidad de dichos depósitos los datos existentes en el expediente de recepción.

- Un depósito de 975 m³
- Un depósito de 1100 m³
- Un depósito del que no constan datos

Para el cálculo de la capacidad hídrica se han tomado los datos de todos los depósitos de los que se conoce su capacidad, resultando un volumen de almacenamiento total de **32.765 m³**

De acuerdo con el Artículo 229 del PHT “Objetivos específicos de la Ordenación del Almacenamiento del Agua” se establece una reserva de 1 m³/habitante requerida por la Normativa del Plan Hidrológico Insular (1996).

La normativa de Plan Hidrológico Insular de Tenerife (1996) en su artículo 9.3.3.8 “Los depósitos de abastecimiento urbano se dimensionarán de modo que se puedan almacenar **1 m³** de agua por cada uno de los residentes en el núcleo o la zona de abastecidos”.

Por lo que cabe concluir que, con la capacidad de los depósitos existentes, **32.765 m³**, y teniendo en cuenta que la proyección de la población para el año horizonte es de **25.896** habitantes, se cumple con la reserva **1 m³/habitante** que establece el PHT, dejando un margen de seguridad de unos 6.800 m³.

Saneamiento y depuración de aguas residuales

De la misma manera que en el apartado anterior, en este apartado se analiza la capacidad de la red de saneamiento del municipio para conocer si la red puede absorber los nuevos caudales producidos por el aumento de población y sistemas generales propuestos en la ordenación del PGO.

En el apartado 5.5.1.6. RED DE SANEAMIENTO Y PLUVIALES de la memoria de información se ha analizado y diagnosticado el estado actual de la red de saneamiento, así como las actuaciones contempladas por el PHT para la mejora de la red.

De acuerdo con las recomendaciones para las redes de alcantarillado de la Asociación Española de Abastecimiento de Agua y Saneamiento (AEAS) se indica que para estimar los caudales de aguas residuales se utilice como base las mismas cantidades que las previstas para abastecimiento. Siguiendo estas recomendaciones se toma como referencia de los caudales de saneamiento los mismos que se han tomado anteriormente para el abastecimiento.

A continuación, se muestra una tabla con los incrementos de caudales que se han considerado para los cálculos de la red de saneamiento.

	CAUDAL (l/día)	CAUDAL (m³/día)
POBLACIÓN	1.787.295	1.787,295
SISTEMAS GENERALES	5.473,93	5,47
TOTAL	1.792.768,93	1.792,77

Tabla: Resumen de los incrementos de caudales. **Fuente:** Elaboración propia.

Actualmente se está ejecutando la EDAR Comarcal Montaña Reverón que se encargará del tratamiento de las aguas residuales procedentes de los núcleos situados aguas arriba de la autopista TF-1. Esta EDAR está diseñada con una capacidad para el horizonte temporal 2036.

Teniendo en cuenta los incrementos de caudales considerados y con la información obtenida del DPS (diagnóstico y propuestas de actuaciones en materia de saneamiento) realizado por el Consejo Insular de Aguas de Tenerife, se puede considerar que, si se ejecutan todas las mejoras planificadas en el DPS, la red de saneamiento tendrá la capacidad suficiente como para cubrir las necesidades producidas por estos incrementos de caudales.

PATRIMONIO CULTURAL

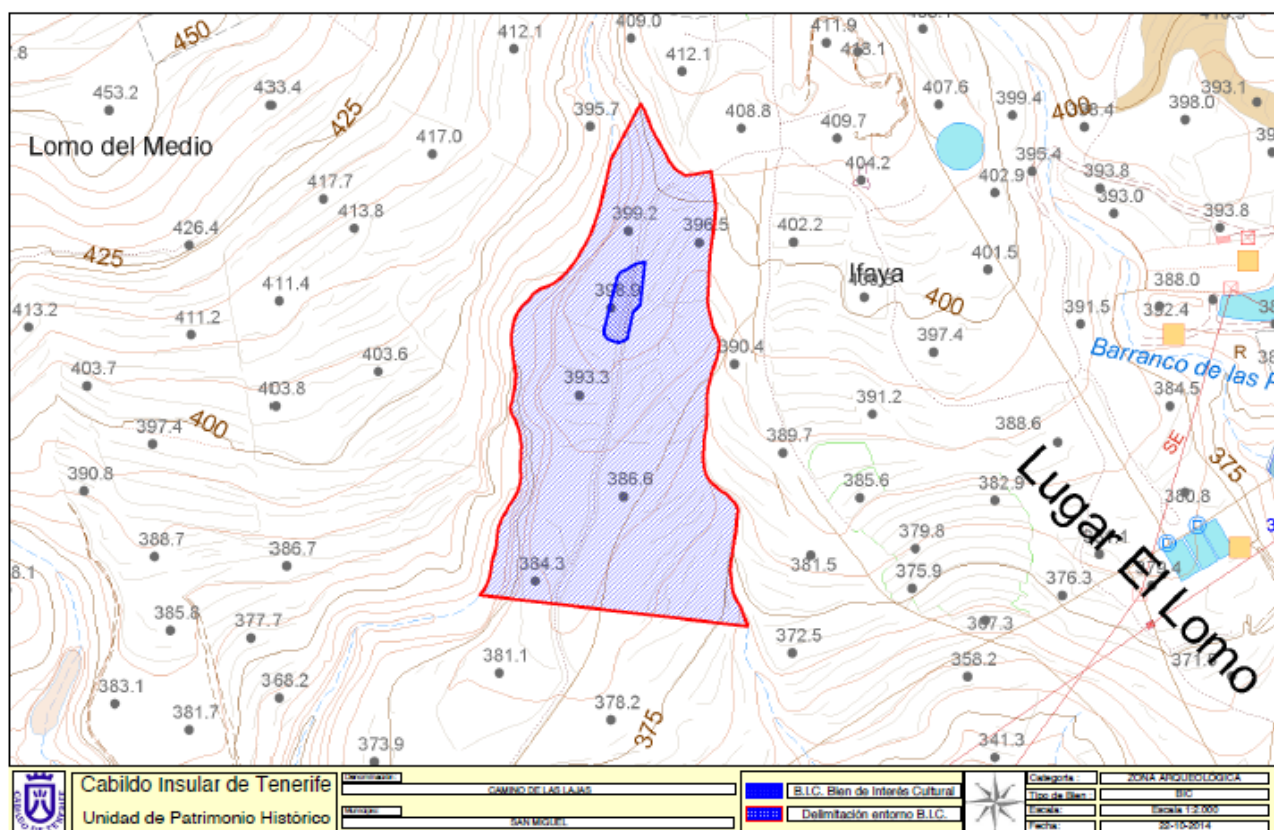
Los ámbitos de los Bienes de Interés Cultural del Patrimonio Histórico declarados como tales en aplicación de la Ley 11/2019, de 25 de abril, de Patrimonio Cultural de Canarias, producirá los efectos regulados en dicho texto legal según el bien protegido de que se trate. La incoación del expediente para la declaración de bien de interés cultural, determinará la aplicación provisional del mismo régimen de protección previsto para los bienes declarados de interés cultural y su entorno, en su caso.

En el plano de información denominado Patrimonio Cultural, se reflejan los límites de los Bienes de Interés Cultural declarados, y que, tal como se describen en la Memoria de Información del presente Plan General, son:

- Camino de Las Lajas:

El Cabildo de Tenerife declara, mediante el Decreto 106/2014, de 6 de noviembre, la delimitación de Bien de Interés Cultural y su entorno de protección, **con categoría de Zona Arqueológica, a favor del Camino de Las Lajas**, en el BOC 2014/222, de 14 de noviembre. Se trata de una estación de cazoletas y canales ubicada en la margen izquierda del Barranco del Lomo o del Pílon, en la zona conocida como Ifaya. Se localiza sobre un depósito de tobas pumíticas que forman

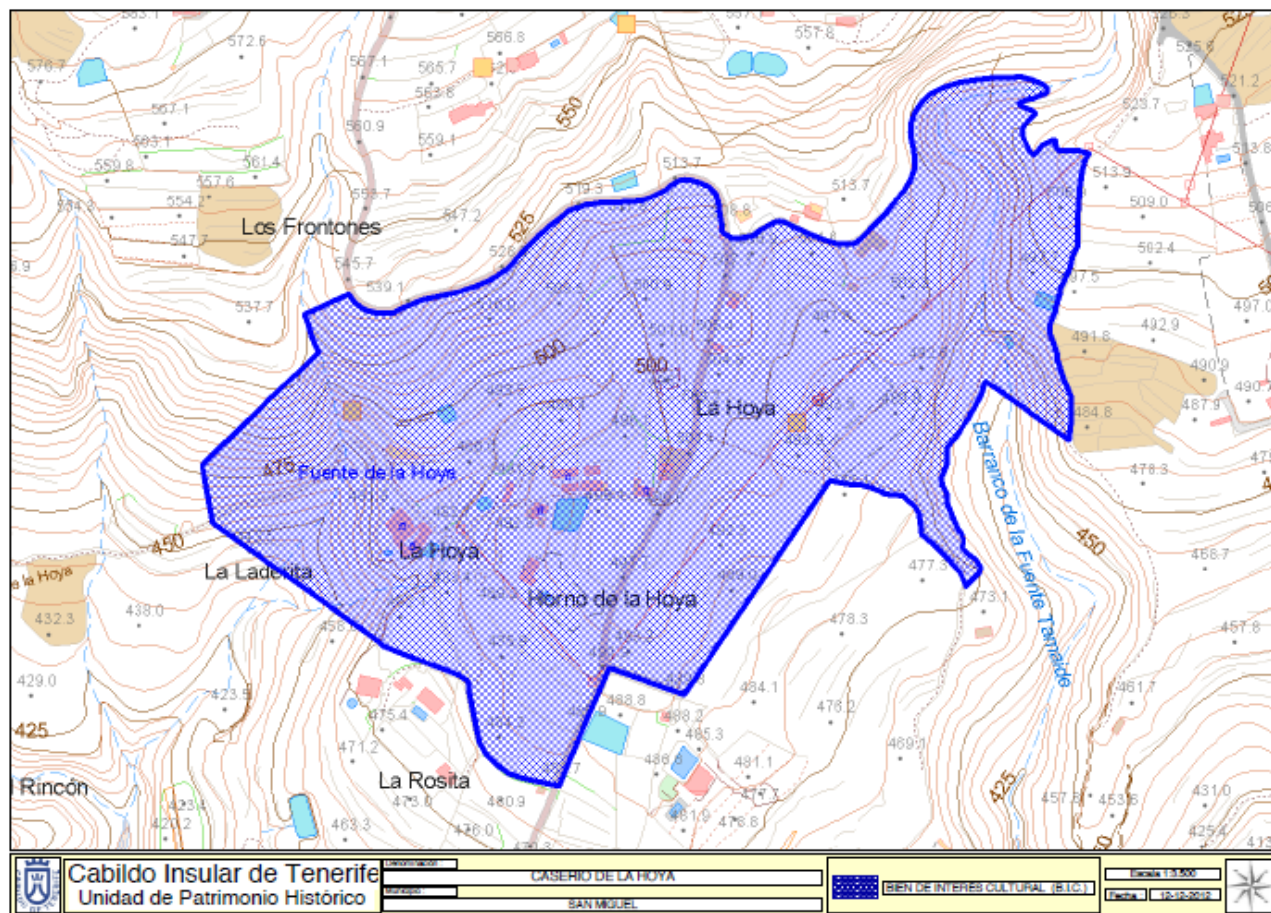
parte del trazado de un antiguo camino tradicional, conocido como de las Lajas o de los Muertos; por el que se han transportado históricamente los difuntos de los pagos de Aldea Blanca y alrededores hasta el cementerio de San Miguel.



Plano: BIC y entorno de protección. Zona Arqueológica del Camino de Las Lajas. Fuente: BOC 2014/222.

- Caserío de La Hoya:

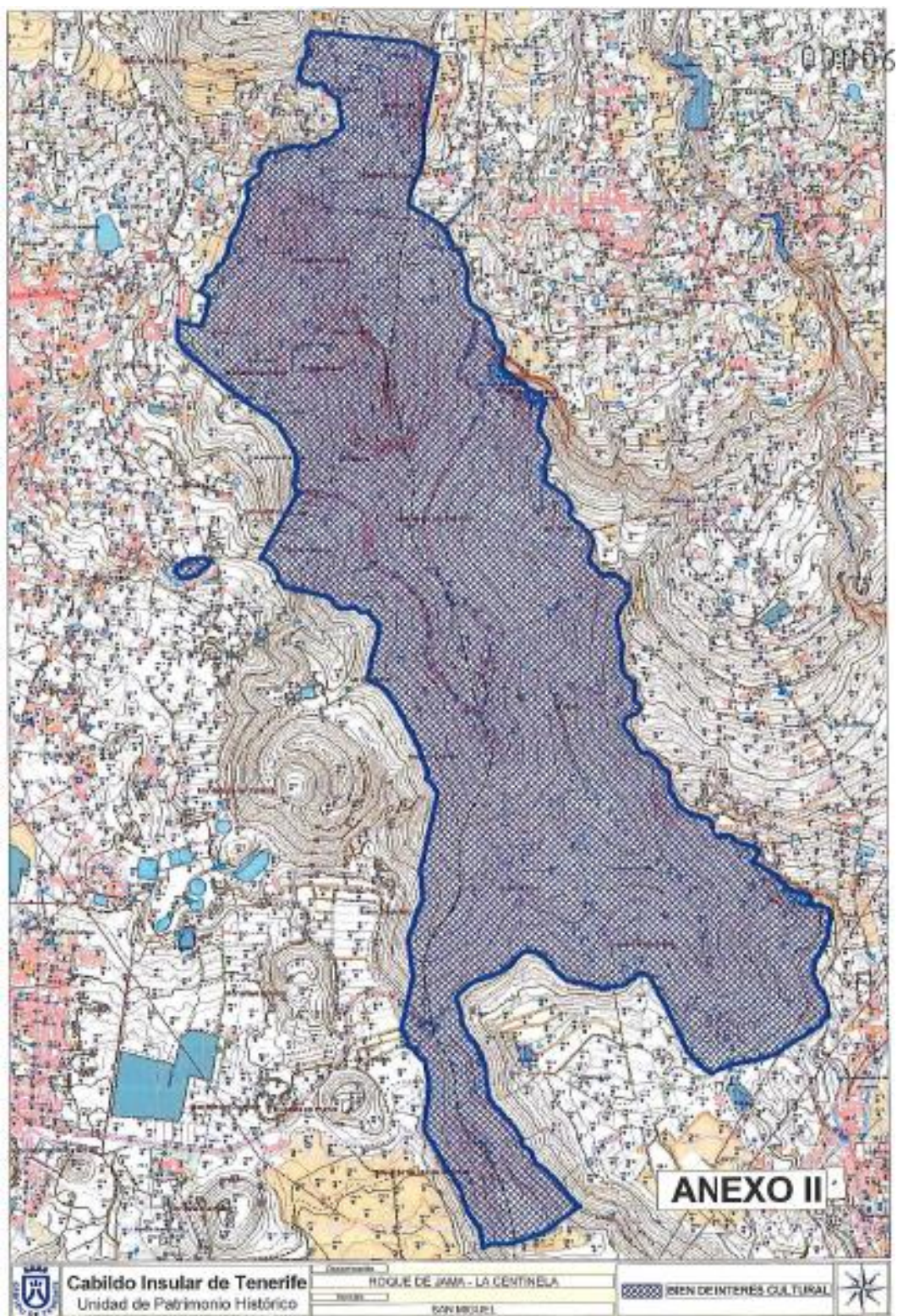
El Decreto 44/2015, de 9 de abril declara Bien de Interés Cultural con **categoría de Sitio Etnológico el Caserío de La Hoya** (BOC nº73, de 17 de abril de 2015). Este Caserío es una unidad de asentamiento de carácter tradicional, que se erige como uno de los enclaves humanos más antiguos de la comarca de Abona. Contiene todos los elementos característicos y representativos de esta cultura campesina, como las viviendas, las dependencias anejas, un horno de tejas, una era, aljibes, dos fuentes, caminos tradicionales, así como las zonas de cultivo abancaladas y en los que se ha empleado el sistema de cultivo en jable tan característico de las comarcas de Chasna y Abona.



Plano: BIC Caserío de La Hoya. Fuente: BOC 2015/73.

- Roque de Jama-La Centinela:

El Decreto 22/2018, de 19 de febrero, delimita el Bien de Interés Cultural con **categoría de Zona Arqueológica, "Roque de Jama-La Centinela"** (BOC nº41, de 27 de febrero de 2018). Su ámbito geográfico es, posiblemente y dentro de la pequeña escala, el espacio arqueológico con mayor variedad y concentración de yacimientos arqueológicos del sur de la isla sobresaliendo algunos de ellos por su singularidad e importancia científica y, proporcionalmente, la gran importancia que poseen las manifestaciones rupestres, integradas por estaciones de grabados rupestres -un total de 32- y de conjuntos de canales y cazoletas -un total de 6-.

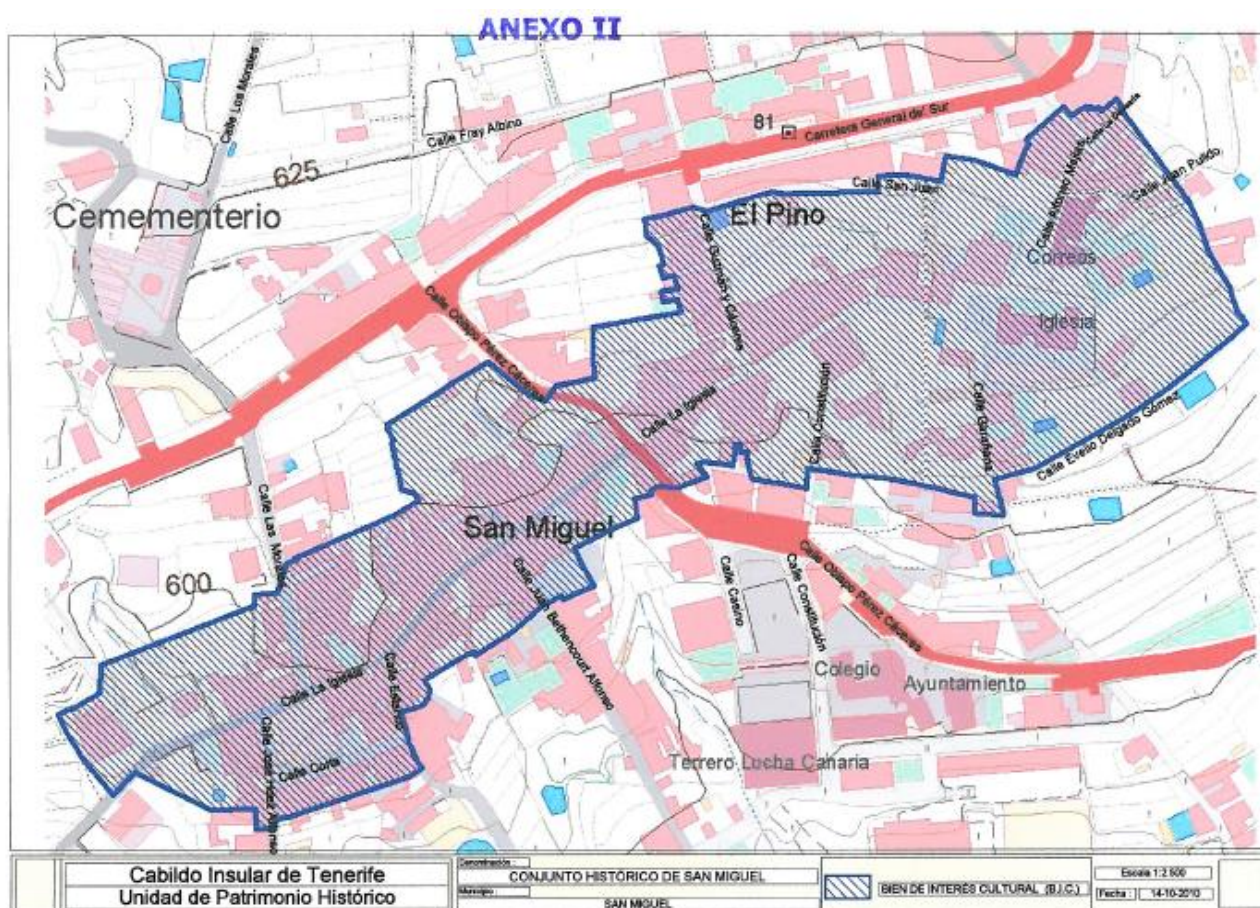


Plano: BIC Roque de Jama- La Centinela. **Fuente:** BOC 2018/41

Además, en los planos de ordenación pormenorizada se incluye la delimitación del Bien de Interés Cultural (BIC), del Conjunto Histórico de San Miguel de Abona cuya ordenación deberá ser desarrollada mediante Plan Especial, en virtud del artículo 37 de la Ley 11/2019...

- Conjunto Histórico de San Miguel de Abona:

Mediante Decreto 51/2013, de 16 de mayo (BOC nº99, de 24 de mayo de 2013) se declara Bien de Interés Cultural, **con categoría de Conjunto Histórico, a favor de San Miguel de Abona**. Los valores patrimoniales que justifican la declaración de San Miguel de Abona como Conjunto Histórico se fundamentan en que constituye el núcleo urbano tradicional mejor conservado, desde la perspectiva arquitectónica y de sus valores ambientales de carácter rural, de todo el sur de la isla de Tenerife. El trazado de la carretera general del sur más al norte, sin atravesar el casco primigenio, permitió que el antiguo Camino Real a Valle San Lorenzo se conservara íntegramente, junto con los inmuebles que se levantaron en sus márgenes desde el siglo XIX e, incluso, desde el XVIII. Se configuró así un núcleo urbano marcadamente lineal, en el que las edificaciones delimitaban esta vía principal, mientras que hacia su parte posterior se extendían las huertas, bancales y terrenos de cultivo, algunos aún en producción.



Plano: BIC. Conjunto Histórico de San Miguel. **Fuente:** BOC 2010/212

Asimismo, en la Normativa de Ordenación Pormenorizada se dedica un Título a la protección del patrimonio, cuya regulación respeta la Ley 11/2019, de 25 de abril, de Patrimonio Cultural de Canarias.

RUIDO

En consonancia con los principios establecidos por la Directiva Europea sobre Ruido Ambiental, se ha desarrollado la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido, generando una serie de obligaciones en el sistema de planeamiento español con el objeto de “....prevenir, vigilar y reducir la contaminación acústica, para evitar y reducir los daños que de ésta pueden derivarse para la salud humana, los bienes o el medio ambiente”.

Dicha Ley 37/2003 ha sido desarrollada por dos reales decretos; el RD 1513/2005, de 16 de diciembre, en lo referente a evaluación y gestión del ruido ambiental y, el RD 1367/2007, de 19 de octubre, en lo referente a zonificación acústica, objetivos de calidad y emisiones acústicas.

En base a esta Normativa básica, el presente Plan General establece la zonificación acústica en el Municipio de San Miguel de Abona teniendo en cuenta lo siguiente;

Por un lado, se delimitan los distintos tipos de áreas acústicas en función del uso predominante del suelo y se definen conforme establece el Real Decreto 1367/2007.

Por otro lado, en dicha zonificación acústica en áreas acústicas, se ha tenido en cuenta la existencia de zonas de servidumbre acústica y de reservas de sonido de origen natural establecidas de acuerdo con las previsiones de la Ley.

Por último, se han incluido las zonas de servidumbres acústicas delimitadas en los mapas de ruidos elaborados por las administraciones competentes a fin de conseguir la compatibilidad del funcionamiento de las infraestructuras de transporte viario y aéreo, con los usos del suelo o actividades implantadas, o que puedan implantarse, en la zona de afección por el ruido originado en dichas infraestructuras.

Estos aspectos quedan reflejados en el plano de Zonificación acústica en el que se delimitan las diferentes áreas acústicas según los tipos, tal y como se describe a continuación:

ÁREAS ACÚSTICAS	CORRESPONDENCIA USOS GLOBALES
Tipo a)	Uso Residencial
Tipo b)	Uso Industrial
Tipo c)	Uso Recreativo y de Espectáculos
Tipo d)	Uso Terciario no incluidos en el tipo c)
Tipo e)	Uso Sanitarios, docentes y culturales que requieran de especial protección acústica
Tipo f)	Infraestructuras de transporte viario y otros equipamientos públicos
Tipo g)	Espacios Naturales Protegidos

Tabla Zonificación Acústica.

Las áreas acústicas tipo f) se consideran especialmente ruidosas y las áreas tipo b) ruidosas. Las áreas acústicas tipo c) y d) se consideran acústicamente tolerables, las del tipo a) levemente ruidosas y las áreas tipo e) se consideran áreas de silencio.

Como áreas tipo g) se considera los espacios naturales que requieran una especial protección contra la contaminación acústica, referido a entornos en los que debe existir una condición que aconseje su protección (zonas de cría de fauna y presencia de especies cuyo hábitat se pretende proteger), así como zonas tranquilas en campo abierto a mantener silenciosas por motivos turísticos o de preservación del medio. El municipio de San Miguel cuenta con dos áreas donde se debe guardar las condiciones de sosiego acústico por motivos de preservación del medio. Estas zonas se corresponden con los Espacios Naturales Protegidos Roque de Jama y Montaña Amarilla cuyo instrumento de ordenación es el competente para la delimitación y protección de dichas zonas.

La delimitación planimétrica de áreas acústicas no se corresponde de manera exacta con la delimitación de usos globales del suelo del plano de Estructura general del territorio y usos globales del suelo, ya que, la búsqueda de homogeneidad de criterios acústicos hará que en algunos casos coexistan distintos usos del suelo. Los instrumentos de ordenación pormenorizada de los sectores de suelo urbanizable y de ámbitos de suelo urbano no consolidado estudiarán la transición entre áreas acústicas colindantes cuando la diferencia entre los objetivos de calidad aplicables que superen los 5 decibelios.

El RD 1367/2007, fija unos objetivos de calidad acústica para cada tipo de área en función de si se trata de áreas urbanizadas existentes o resto de áreas urbanizadas incluyendo los nuevos desarrollos urbanísticos. Para las áreas urbanizadas existentes, que superen los índices contenidos en la tabla A del Anexo II contenido en el Real Decreto, el objetivo será el de alcanzar el valor y, de no superarlo en caso contrario. Por su parte, para el resto de áreas urbanizadas el objetivo será el de no alcanzar los mismos índices disminuidos en 5 decibelios, resultando lo siguiente:

Objetivos de calidad acústica para ruido aplicables a áreas urbanizadas existentes				
Tipo de área acústica		Índices de ruido		
		Ld	Le	Ln
e	Sectores con predominio de suelo de uso sanitario, docente y cultural que requiere de especial protección contra la contaminación acústica	60	60	50
a	Sectores con predominio de suelo de uso residencial	65	65	55
d	Sectores con predominio de suelo de uso terciario distinto del contemplado en el tipo c)	70	70	65
c	Sectores con predominio de suelo de uso recreativo y de espectáculos	73	73	63
b	Sectores con predominio de suelo de uso industrial	75	75	65
f	Sectores con afectados a sistemas generales de infraestructuras de transporte, u otros equipamientos públicos que los reclamen	Sin determinar	Sin determinar	Sin determinar

Tabla Índices de Ruido.

Ld (07:00-19:00 h)

Le (19:00-23:00 h)

Ln (23:00-7:00 h)

En los sectores tipo f) se adoptarán las medidas adecuadas de prevención de la contaminación acústica, en particular mediante la aplicación de las tecnologías de menor incidencia de entre las mejores técnicas disponibles.

Objetivos de calidad acústica para nuevos desarrollos urbanísticos				
Tipo de área acústica		Índices de ruido		
		<i>L_d</i>	<i>L_e</i>	<i>L_n</i>
e	Sectores con predominio de suelo de uso sanitario, docente y cultural que requiere de especial protección contra la contaminación acústica	55	55	45
a	Sectores con predominio de suelo de uso residencial	60	60	50
d	Sectores con predominio de suelo de uso terciario distinto del contemplado en el tipo c)	65	65	60
c	Sectores con predominio de suelo de uso recreativo y de espectáculos	68	68	58
b	Sectores con predominio de suelo de uso industrial	70	70	60
f	Sectores con afectados a sistemas generales de infraestructuras de transporte, u otros equipamientos públicos que los reclamen	Sin determinar	Sin determinar	Sin determinar

Tabla Índices de Ruido.

L_d (07:00-19:00 h)

L_e (19:00-23:00 h)

L_n (23:00-7:00 h)

Las principales emisiones de ruido se producen a lo largo de las principales vías rodadas, como la autopista y, en las zonas que albergan usos industriales en el Núcleo de Las Chafiras. No obstante, estas emisiones están localizadas a considerable distancia de las zonas con mayor valor natural, las áreas delimitadas como tipo g). Otro de los principales emisores de ruido es el que genera la infraestructura del aeropuerto, ubicado en el Municipio vecino de Granadilla de Abona. A fin de conseguir la compatibilidad del funcionamiento de estas infraestructuras con los restantes usos del suelo, queda reflejado en el plano O1 Régimen Jurídico, las zonas de servidumbres acústicas delimitadas en los mapas de ruidos elaborados por las administraciones competentes.

Por otro lado, en aquellas áreas del territorio afectados por estos emisores de ruido de infraestructuras u otros equipamientos públicos, se adoptarán las medidas adecuadas de prevención de la contaminación acústica, en particular mediante la aplicación de las tecnologías de menor incidencia de entre las mejores técnicas disponibles, de acuerdo con el apartado a) del artículo 18.2 de la Ley 37/2003, de 17 de noviembre.

10.3. LEY 5/2014, DE 25 DE JULIO, DE FOMENTO Y CONSOLIDACIÓN DEL EMPRENDIMIENTO, EL TRABAJO AUTÓNOMO Y LAS PYMES EN LA COMUNIDAD AUTÓNOMA DE CANARIAS.

La materia que regula el presente Plan General de Ordenación Supletorio de San Miguel de Abona, desde la perspectiva dispuesta en el artículo 17 de la Ley 5/2014, de 25 de julio, de Fomento y Consolidación del emprendimiento, el trabajo autónomo y las Pymes en la Comunidad Autónoma de Canarias, tiene impacto positivo en el tejido empresarial de la Comunidad Autónoma de Canarias, y no se producen distorsiones de las condiciones de competencia en el mercado ni afección sobre las pymes.

En el desarrollo del contenido y determinaciones urbanísticas de carácter normativo del mismo, no se realiza ninguna mención expresa ni implícita sobre la constitución, puesta en marcha y funcionamiento de las empresas, por lo que su impacto es nulo.

En la normativa urbanística no se establece ningún tipo de precepto que produzca distorsión en las condiciones de competencia en el mercado ni afección sobre las pequeñas y medianas empresas. Todos los procesos que se regulan en la misma que atañen a la iniciativa privada, tanto individual como empresarial, e incluso a los procesos administrativos e interadministrativos no vulneran las condiciones del mercado.

En todo caso puede considerarse que estas medidas refuerzan la transparencia y publicidad de los actos públicos, incidiendo positivamente en la libre competencia empresarial, produciéndose un impacto positivo en la transparencia del mercado.

La materia que se regula no tiene incidencia negativa en la unidad de mercado de Canarias, ya que no obstaculiza la libre circulación y establecimiento de operaciones económicas, la libre circulación de bienes y servicios por todo el territorio español y la igualdad en las condiciones básicas de ejercicio de la actividad económica.



11. EVALUACIÓN DE LAS CONSECUENCIAS AMBIENTALES DE LAS DETERMINACIONES DEL PLAN

311

TOMO B.a – MEMORIA JUSTIFICATIVA

Los contenidos que desarrollan la Evaluación Ambiental del PGOS, son los recogidos en el apartado 2A 5) del Documento de Referencia, en cumplimiento de la Resolución de 10 de agosto de 2006, por la que se hace público el Acuerdo de la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias de 4 de agosto de 2006, relativo al Documento de Referencia para elaborar los Informes de Sostenibilidad de Planes Generales de Ordenación.

Este apartado se desarrolla íntegramente en el Informe de Sostenibilidad Ambiental en su apartado 6, por lo que se remite íntegramente el contenido al mismo con el fin de no duplicar documentación, evidenciando, en cualquier caso, que ese apartado también constituye parte del contenido de la Memoria de Ordenación. En adelante se recoge el esquema de los puntos desarrollados:

6. EVALUACIÓN DE LAS CONSECUENCIAS AMBIENTALES DE LAS DETERMINACIONES DEL PLAN.

6.1 EVALUACIÓN AMBIENTAL DE LAS ALTERNATIVAS

6.1.1 Identificación de las determinaciones potencialmente generadoras de impactos

6.1.2 Evaluación del grado de adecuación de las propuestas de cada una de las alternativas a los objetivos ambientales formulados por el ISA

6.1.3 Análisis del grado de adecuación entre las alternativas y la capacidad de acogida de cada UAH y su calidad ambiental

6.1.4 Examen y análisis ponderado de las diferentes alternativas contempladas. Incluyendo la caracterización de los efectos

6.1.5 Estudio de la viabilidad económica de las alternativas

6.1.6 Criterios de evaluación socioeconómica de las alternativas

6.1.7 Resultados de la evaluación socioeconómica de las alternativas

6.1.8 Descripción del modelo de desarrollo elegido en función de las alternativas formuladas.

En la medida en que la propuesta de ordenación ha operado cambios respecto al documento de aprobación inicial, en el apartado 5 de la memoria ambiental corregida se evalúan ambientalmente las determinaciones de tales cambios en la ordenación.



6.2 EVALUACIÓN AMBIENTAL DE LAS DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL Y PORMENORIZADA DEL PLAN, INCLUIDA LA VALORACIÓN DETALLADA Y SIGNO DE LOS IMPACTOS Y DE SU PROBABLES EFECTOS SIGNIFICATIVOS SECUNDARIOS ACUMULATIVOS, SINÉRGICOS A CORTO, MEDIO Y LARGO PLAZO, PERMANENTES Y TEMPORALES, POSITIVOS Y NEGATIVOS INDUCIDOS POR LAS DETERMINACIONES CONTENIDAS EN EL INSTRUMENTO DE PLANEAMIENTO

6.2.1 Determinaciones del PGO potencialmente generadoras de impactos

6.2.2 Análisis del grado de adecuación entre las determinaciones del PGO y la calidad ambiental y capacidad de las unidades afectadas para acoger los diferentes usos propuestos

6.2.3 Valoración de los impactos inducidos por las determinaciones del PGO

6.2.4 Compatibilidad de la ordenación del suelo urbanizable sectorizado ordenado en régimen transitorio (Sector La Estrella) con el hábitat de interés comunitario 5330 Matorrales termomediterráneos y pre-estépicos.



12. CONJUNTO DE MEDIDAS AMBIENTALES CORRECTORAS Y PROTECTORAS PARA REDUCIR LOS EFECTOS SOBRE EL MEDIO AMBIENTE

314

TOMO B.a – MEMORIA JUSTIFICATIVA



El contenido íntegro de las medidas Ambientales citadas se recoge en el Tomo B.c.1 Normativa de Ordenación Estructural del presente documento de Plan General Supletorio, y en los ficheros de ámbitos y sectores de ordenación recogidos en el Tomo B.c.3a, por lo que no se considera conveniente transcribir los mismos.



13. RESUMEN EJECUTIVO DE ALTERACIONES DEL PLAN EN CUMPLIMIENTO DEL ARTÍCULO 25.3 DEL TRLSTRU

316

TOMO B.a – MEMORIA JUSTIFICATIVA

13.1. ALTERACIONES EN LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

La Clasificación y categorización que realiza el presente plan respecto al Planeamiento Vigente se describe, específicamente para cada categoría de suelo, en el apartado 5, “Modelo de Ordenación”, de esta memoria. A continuación se sintetizan las alteraciones que se han producido en el planeamiento vigente derivadas de dicha la clasificación y categorización de suelo

- 1) Revisión de ámbitos de suelo urbano:
 - a) La justificación del cumplimiento del artículo 46 y 47 de la Ley 4/2017, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias que han permitido clasificar esos suelos como suelo urbano consolidado y no consolidado.
 - b) La necesidad de justificar el cumplimiento de las condiciones de Urbano Consolidado, hacen que este Plan estudie la Consolidación de la urbanización de estos núcleos, así como su consolidación por la urbanización. Por parte del ayuntamiento, se aportan una serie de informes que justifican la existencia de los servicios del artículo 46.1.a) y del 47.1.a). que han permitido clasificar esos suelos como suelo urbano consolidado y no consolidado.
 - c) Se mantienen con la clasificación de suelo urbano consolidado aquellos suelos que han sido urbanizados en ejecución de Planeamiento. reajustando en algunos casos los ámbitos de suelo urbano, con respecto al Planeamiento en vigor.
 - d) Se clasifican como Suelo Urbano Consolidado los sectores de Suelo Urbanizable Ordenado que han finalizado el procedimiento de gestión y ejecución urbanística, de conformidad, con el informe emitido por el Ayuntamiento de San Miguel de Abona, el 17 de diciembre de 2020.
 - e) El Plano Alteraciones del Planeamiento Vigente refleja los ajustes realizados en cuanto a los suelos clasificados como urbanos en el planeamiento vigente.
- 2) Las necesidades de colmatación de espacios vacantes y de remate, en la delimitación del suelo urbano, que modifican la clasificación y categorización del suelo, crean 3 nuevos ámbitos de suelo urbano no consolidado en el núcleo de San Miguel (SUNCO-2 Transversal Asomada Baja, SUNCO-3 Calle El Estanco y SUNCO-5 Calle Cruz de Tosta) como finalización de suelos con un alto grado de urbanización y preexistencias edificatorias. Con la misma base se delimita un ámbito de suelo urbano no consolidado denominado SUNCO-6, en el núcleo de El Roque. Revisión de los sectores de suelo urbanizable.
 - a) Los sectores que en ejecución de planeamiento han desarrollado sus diferentes instrumentos de ordenación y se han venido ejecutando desde las NNSS, se mantienen con la clasificación correspondiente de urbanizable y ordenados, distinguiéndose de los nuevos desarrollos como Suelos en transición o ejecución. Estos suelos no han terminado de ejecutarse conforme a su planeamiento de desarrollo, ni cerrado el cumplimiento de sus deberes correspondientes.
 - b) justificación en función del crecimiento poblacional y la superficie edificada para los distintos usos en los últimos diez años, así como, en el mismo periodo, la extensión y

capacidad de los suelos urbanos y urbanizables clasificados por el planeamiento anterior y su grado de desarrollo y ejecución, cumplimiento del artículo 39 de la ley 4/2017.

3) Modificaciones en suelo rústico.

- a) Adaptación a la zonificación del Plan Insular de Ordenación y sus áreas de regulación homogénea.
- b) El nuevo marco de cumplimiento del PIOT, hace que algunos de los crecimientos planteados en el planeamiento vigente sean desclasificados en el presente documento, clasificándolos como rústicos con la categoría que le corresponda según las características ambientales o económicas que los caracterizan.
- c) Los sectores SU-ICS, SU-ICS3, SU-T3 y SU-R1, se desclasifican y pasan a Suelos rústicos de la categoría correspondiente y citada en el apartado correspondiente de esta memoria.
- d) Cumplimiento del artículo 35, “delimitación y ordenación del suelo rústico de asentamiento”. Sin perjuicio del cumplimiento de los criterios de delimitación de los AARR, establecidos en el PIOT, se han tenido en cuenta las determinaciones establecidas en el artículo 35 de la Ley 4/2017, del Suelo de Canarias.
- e) El planeamiento vigente en la Revisión Fase I de las NNSS, reconocía como Asentamiento Rural el núcleo poblacional de Oroteanda. Su delimitación respondía a un reconocimiento de las preexistencias y la posibilidad de pequeños crecimientos que en el presente documento se han reducido por aplicación de la Ley para ajustarlo a las edificaciones existentes
- f) Se mantiene únicamente como asentamiento rural el núcleo de Oroteanda sin obviar, las determinaciones del artículo 35.2 de la ley 4/2017, que reconoce las edificaciones existentes que se encuentran a menos de 200 metros de los límites exteriores del mismo como parte del núcleo de Oroteanda, pero manteniendo la subcategoría de protección agraria, ya que el PGOS en cumplimiento del artículo 82 de la ley 4/2017, establece como criterios de ordenación, la integración de la ordenación ambiental y territorial, prevaleciendo los criterios ambientales sobre los demás y la conservación de los recursos naturales y de los suelos de interés agrario, considerándolos recursos estratégicos para el desarrollo económico, la cohesión social y el bienestar de la población.
- g) Recategorización de los suelos rústicos para adecuarlos a las determinaciones de la Ley del Suelo de Canarias.

4) Sistemas Generales y equipamientos estructurantes

- a) Se han delimitado los usos y servicios públicos así como los usos de índole colectiva o general, de conformidad con la Ley del Suelo vigente.

En todo caso, se señala que todas las alteraciones se detallan pormenorizadamente en el Anexo E-5 correspondiente a Alteraciones de Planeamiento Vigente.

13.2. ALTERACIONES EN LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA

- 1) Modificaciones en parámetros de las normas zonales (ordenanzas o zonas del planeamiento vigente) y en la zonificación tipológica.
- 2) El presente documento mantiene las tipologías edificatorias del planeamiento vigente, pero sistematizadas con el borrador 2018 de las normas técnicas de planeamiento. Por ello las alineadas a vial pasa a ser adosadas y la ciudad jardín y edificación abierta pasan a ser aisladas.
- 3) En cuanto a los parámetros de ordenación de esas tipologías, se mantienen los establecidos por el planeamiento vigente, pero se redelimitan las zonas tipológicas teniendo en cuenta la realidad edificada, así como la integración de la ordenación ambiental y territorial, prevaleciendo los criterios ambientales sobre los demás y la conservación de los recursos naturales y de los suelos de interés agrario.
- 4) Núcleos tradicionales como el Frontón que las NNSS zonificaba con la tipología alineada a vial, con parcela mínima de 80 metros cuadrados, pero la realidad es que las características ambientales han hecho que la tipología predominante sea la aislada, excepto en el centro del núcleo. El presente documento reconoce la identidad del lugar, asignando la tipología más eficiente e integradora con el entorno.
- 5) Creación de nuevas normas zonales con tipologías que integran los cultivos en suelos urbanos.
- 6) Incorporación de actuaciones sobre el medio urbano.
- 7) Delimitación del ámbito del Plan Especial de ordenación del conjunto histórico conforme al BIC, catálogos y estudios aportados por Patrimonio del Cabildo de Tenerife.
- 8) Ajustes en las alineaciones, tanto por conciliación del Planeamiento vigente y la realidad urbanizada, así como mejoras en la trama urbana.
- 9) Incorporación de dotaciones y espacios libres existentes que no se encuentran contemplados en la ordenación del planeamiento vigente.

14. JUSTIFICACIÓN TÉCNICA QUE NO SE HAN PRODUCIDO CAMBIOS SUSTANCIALES EN LOS ELEMENTOS ESENCIALES QUE SIRVIERON DE BASE PARA REALIZAR SU EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA, INCLUYENDO LOS CAMBIOS QUE DERIVEN DEL CUMPLIMIENTO DE LAS CONDICIONES IMPUESTAS EN LA MEMORIA AMBIENTAL

El Decreto ley 15/2020, de 10 de septiembre, de medidas urgentes de impulso de los sectores primario, energético, turístico y territorial de Canarias, publicado el 11 de septiembre de 2020, en el BOC número 187, en la disposición final novena modificó varios apartados de la Ley 4/2017, de 13 de julio, del suelo y de los espacios naturales protegidos de Canarias. Una de las modificaciones, se produjeron sobre la disposición transitoria séptima, quedando su redacción de la siguiente manera:

“3. Los instrumentos de ordenación en elaboración cuya evaluación ambiental se venga realizando conforme a las determinaciones de la Ley 9/2006, de 28 de abril, sobre evaluación de los efectos de determinados planes y programas en el medio ambiente, y el Reglamento de Procedimientos de los Instrumentos de Ordenación del Sistema de Planeamiento de Canarias, aprobado por Decreto 55/2006, de 9 de mayo, podrán continuar su tramitación siempre y cuando cuenten con una memoria ambiental aprobada, con o sin condiciones. Los instrumentos de ordenación que se pretendan aprobar conforme a dichas memorias ambientales deberán justificar técnicamente que no se han producido cambios sustanciales en los elementos esenciales que sirvieron de base para realizar su evaluación ambiental estratégica, incluyendo los cambios que deriven del cumplimiento de las condiciones impuestas en la memoria ambiental. Esta justificación técnica deberá presentarse ante el órgano ambiental correspondiente, que deberá pronunciarse en un plazo de dos meses.

En cualquier caso, estos instrumentos de ordenación, así como los que se acojan a lo dispuesto en el apartado 4, tendrán que ser aprobados en el plazo máximo de cinco años desde la entrada en vigor de la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias.

La misma regla será de aplicación a aquellos supuestos en los que, contando con memoria ambiental aprobada, se haya procedido a formular un nuevo informe de sostenibilidad ambiental.

4. Sin perjuicio de lo dispuesto en el apartado anterior, los instrumentos de ordenación que se pretendan aprobar conforme a dichas memorias ambientales y en los que se hayan producido o se vayan a introducir cambios sustanciales en los elementos esenciales que sirvieron de base para realizar su evaluación ambiental estratégica, deberán continuar su evaluación ambiental conforme a las prescripciones de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, a partir de la elaboración del preceptivo estudio ambiental estratégico. El plazo máximo para la elaboración del estudio ambiental estratégico y para la realización de la información pública y las consultas previstas en los artículos 20, 21, 22 y 23 de la Ley 21/2013, será de quince meses desde la entrada en vigor del presente Decreto ley.

5. Los instrumentos de ordenación en elaboración cuya evaluación ambiental se venga realizando conforme a las determinaciones de la Ley 9/2006, de 28 de abril, sobre evaluación de los efectos de determinados planes y programas en el medio ambiente, y el Reglamento de Procedimientos de los Instrumentos de Ordenación del Sistema de Planeamiento de Canarias, aprobado por Decreto 55/2006, de 9 de mayo, y que no cuenten con una memoria ambiental aprobada, no podrán continuar su tramitación, debiendo iniciar su procedimiento de evaluación ambiental estratégica conforme la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias.



6. En todo caso, el régimen de vigencia de las declaraciones ambientales estratégicas publicadas con posterioridad a la entrada en vigor de la Ley estatal 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, será el establecido en la misma”.

Teniendo en cuenta que el Plan General de ordenación Supletorio de San Miguel de Abona cuenta con memoria ambiental aprobada, se incluye en el Tomo D: Documentación ambiental, un documento denominado “D2 Justificación técnica” ” donde se certifica que no se han producido cambios sustanciales en los elementos esenciales que sirvieron de base para realizar su evaluación ambiental estratégica, incluyendo los cambios que deriven del cumplimiento de las condiciones impuestas en la memoria ambiental, conforme a la Disposición transitoria séptima de la ley 4/2017, de 13 de julio, del suelo y de los espacios naturales protegidos de Canarias.

PGO



**SAN MIGUEL
DE ABONA**

EQUIPO TÉCNICO GESPLAN S.A.

