

# INTERVENCIONES PRIVADAS

## FICHERO





## 2 FICHERO INTERVENCIONES ESPACIO PRIVADO

Este documento Anexo alberga también el fichero de las intervenciones en el Espacio Privado. Cada una de las fichas que componen el presente documento, corresponde a una parcela incluida en el Sistema de Actividad y/o en el Sistema Alojativo, identificada por medio del código de intervención.

Cada una de las fichas incluidas, contiene distintos datos de la parcela:

- Datos gráficos de la parcela, que incluye fotografías y planos necesarios para su ubicación e identificación.
- Datos correspondientes a los usos detectados en la parcela.
- Datos correspondientes a la ordenación pormenorizada del planeamiento vigente.
- Datos del PMMIC correspondientes a los parámetros turísticos orientativos que le serían de aplicación (en el caso del Sistema Alojativo); y los parámetros edificatorios orientativos que le serían de aplicación (en el caso del Sistema de Actividad), en base a los cuales se han realizado las correspondientes comprobaciones de este PMMIC.
- Ordenación del PMMIC correspondiente al uso, y en algunos casos a los parámetros urbanísticos de altura máxima, ocupación máxima y coeficiente de edificabilidad máxima. Estos parámetros urbanísticos han sido modificados únicamente en aquellas parcelas que pueden incrementar la edificabilidad por renovación (artículo 11 de la Ley 2/2013) y en aquellas parcelas que albergan el uso principal deportivo.

202

El uso (principal y/o secundario) de todas las parcelas incluidas en el Sistema de Actividad y/o en el Sistema Alojativo, así como los nuevos parámetros urbanísticos establecidos en algunas parcelas, son normativos. El resto de los datos que se incluyen en el fichero de intervenciones del Espacio Privado son orientativos de cara a la aplicación de la Ley 2/2013, de 29 de mayo, de Renovación y Modernización Turística de Canarias y son los que se han utilizado para las comprobaciones del presente PMMIC.



SISTEMA  
ACTIVIDAD



PROPIAS



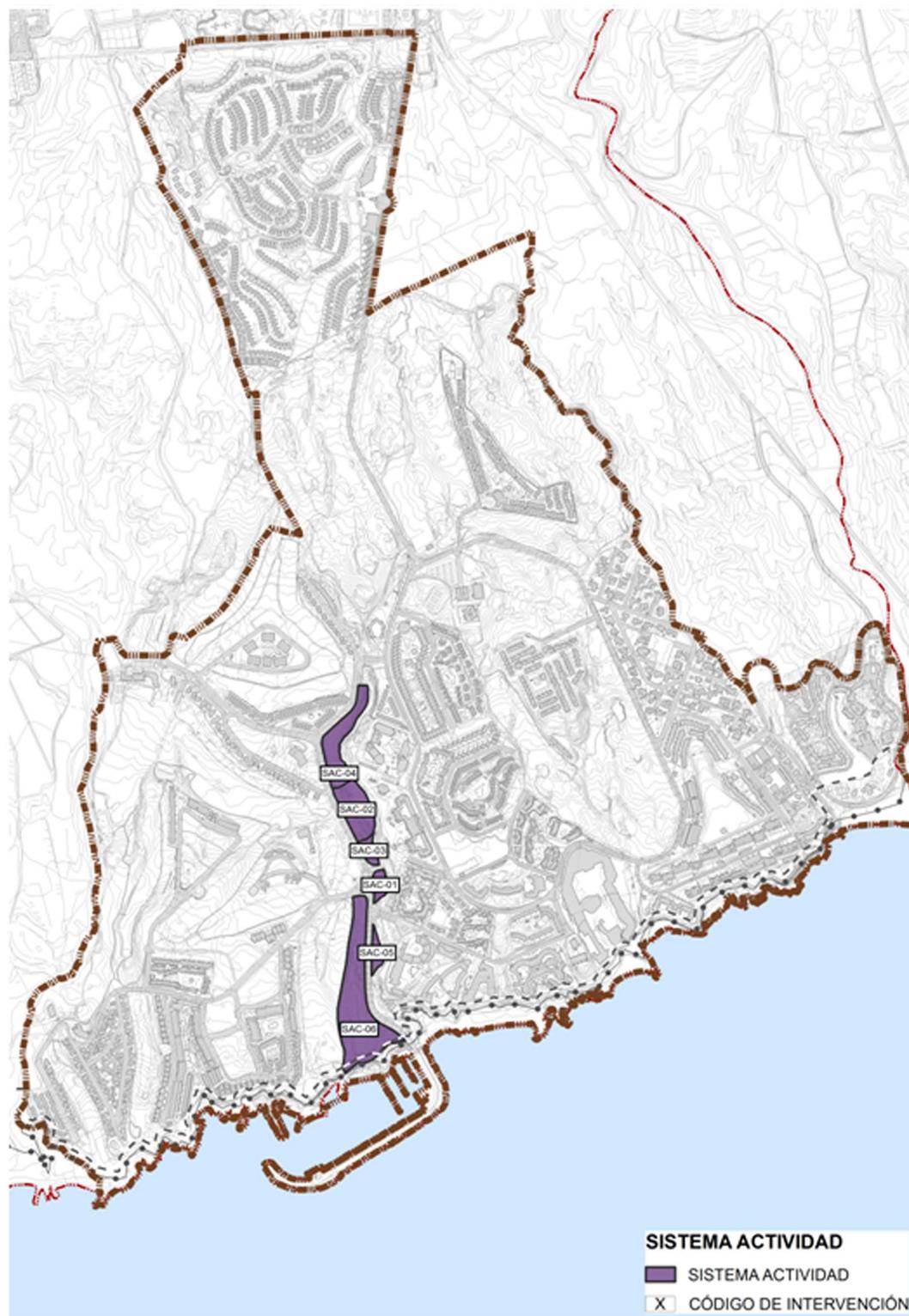
VEGETACIÓN



MATERIALES



MOB. URBANO



## 2.1 SISTEMA DE ACTIVIDAD

### Código intervención

Cada código está asociado a una parcela incluida en el Sistema de Actividad sobre la que este PMMIC establece una intervención.

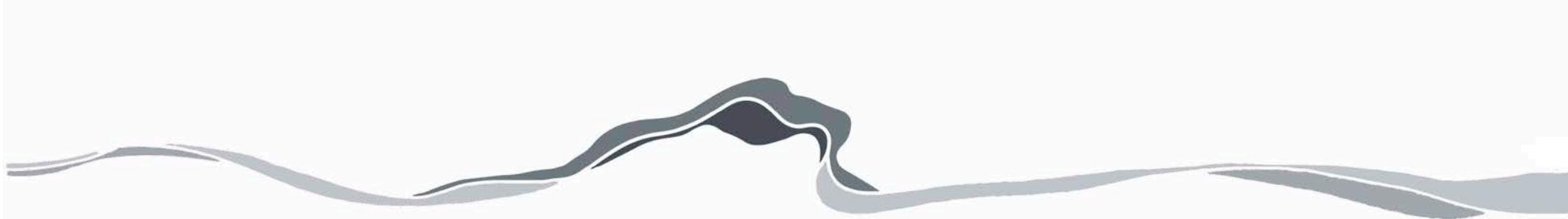
### Información gráfica:

Corresponde a aquella información gráfica necesaria para identificar la parcela sobre la que se interviene.

- **Ortofoto.** Corresponde con la foto aérea del ámbito de San Miguel, en donde se ha delimitado la parcela para facilitar su ubicación.
- **Ámbito.** Corresponde con el plano cartográfico de la parcela y su entorno inmediato, en donde se ha delimitado y sombreado la misma para facilitar su identificación.
- **Foto.** Corresponde con la imagen de la parcela sobre la que se va a intervenir.

### Datos:

Corresponde a los datos extraídos de la parcela relacionados con el uso de la misma.

- 
- **Uso.** Hace referencia al uso existente en la parcela. El uso al que se destina actualmente condiciona el procedimiento a seguir en la intervención.

### **Datos planeamiento:**

Corresponde a los parámetros urbanísticos del planeamiento vigente, que regulan el uso y la volumetría de la edificación resultante de la parcela. Entendiendo como parcela toda porción de suelo urbano edificable.

- **Uso principal.** Se refiere a la calificación del suelo establecida por el planeamiento vigente en la parcela. Es decir, al destino urbanístico específico atribuido a la parcela.
- **Uso secundario.** Se refiere al uso compatible permitido por el planeamiento vigente en la parcela.
- **Ocupación (%).** Se refiere al parámetro urbanístico de ocupación máxima, establecido por el planeamiento vigente. La ocupación, en tanto por ciento, corresponde a la relación entre la superficie ocupada por la proyección sobre el plano horizontal de las líneas exteriores de la edificación y la superficie de la parcela.
- **Altura (nº de plantas).** Se refiere al parámetro urbanístico de altura máxima (en número de plantas), establecido por el planeamiento vigente. Se entiende como altura al número de plantas máximas permitidas sobre la rasante del terreno, incluyendo la planta baja de la edificación.
- **Edificabilidad ( $m_c^2/m_s^2$ ).** Se refiere al coeficiente de edificabilidad establecido por el planeamiento vigente en la parcela. El coeficiente de edificabilidad es la relación entre la superficie máxima de techo construible y la superficie de la misma.

### Datos PMMIC:

- **Uso principal.** Se refiere al uso principal resultante de la especialización de usos del PMMIC.
- **Uso secundario.** Se refiere al uso secundario establecido en planta baja por el PMMIC.
- **Superficie construida máxima uso principal ( $m_c^2$ ).** Se refiere a la superficie construida máxima estimada para el uso principal con los parámetros urbanísticos del planeamiento vigente. Esta superficie construida se materializará en todas las plantas de la edificación a excepción de la planta baja.
- **Superficie construida máxima uso secundario ( $m_c^2$ ).** Se refiere a la superficie construida máxima estimada para el uso secundario, con los parámetros urbanísticos del planeamiento vigente. Esta superficie construida se materializará en la planta baja de la edificación.

### Observaciones:

Este campo se reserva para cualquier comentario que sea necesario realizar acerca de la parcela.

# SISTEMA ACTIVIDAD

## S-AC01

INTERVENCIÓN



ORTOFOTO



ÁMBITO

### DATOS:

USO
-
SUP. PARCELA (m <sup>2</sup> )
2.501,00



FOTO

### DATOS PLANEAMIENTO

USO PRINCIPAL	USO COMPLEMENTARIO	OCUPACIÓN (%)	ALTURA (Nº DE PLANTAS)	EDIFICABILIDAD (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )
TURÍSTICO	*	40,00	4	1,40

### DATOS PMM:

USO PRINCIPAL	USO COMPLEMENTARIO	SLP. CONSTRUIDA MÁX. USO PRINCIPAL (m <sup>2</sup> )	SLP. CONSTRUIDA MÁX. USO SECUNDARIO (m <sup>2</sup> )
TURÍSTICO	*	2.501	1.000,40

### OBSERVACIONES:

Parcela vacante (parcela 6B del PP Amarilla Golf).  
El uso comercial se establecerá en planta baja.

\* Regulados en el Artículo 131 de la Normativa del Plan Parcial Amarilla Golf: "Los usos complementarios que se consideran compatibles son los de restaurante, bares, cafeterías, salas de fiesta y discotecas".

### APLICACIÓN DE LA LEY 2/2013:

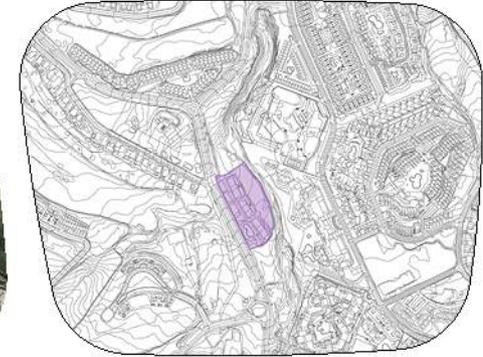
La aplicación de la Ley 2/2013 viene recogida en la ficha del Sistema Alostivo correspondiente (S-AL54).

# SISTEMA ACTIVIDAD

## S-AC02 INTERVENCIÓN



ORTOFOTO



ÁMBITO

### DATOS:

USO	<b>MIXTO</b>
SUP. PARCELA (m <sup>2</sup> )	10.640,00



FOTO

### DATOS PLANEAMIENTO

USO PRINCIPAL	USO COMPLEMENTARIO	OCUPACIÓN (%)	ALTURA (Nº DE PLANTAS)	EDIFICABILIDAD (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )
TURÍSTICO	*	40,00	4	1,40

### DATOS PMM:

USO PRINCIPAL	USO COMPLEMENTARIO	SUP. CONSTRUIDA MÁX. USO PRINCIPAL (m <sup>2</sup> )	SUP. CONSTRUIDA MÁX. USO SECUNDARIO (m <sup>2</sup> )
TURÍSTICO	*	10.640	4.256

### APLICACIÓN DE LA LEY 2/2013:

La aplicación de la Ley 2/2013 viene recogida en la ficha del Sistema Alojativo correspondiente (S-AL42).

### OBSERVACIONES:

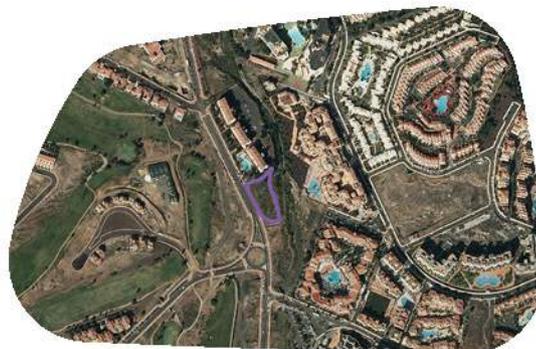
Alberga el "Edificio Pinehurst" (parcela 10B del PP Amarilla Golf).

\* Regulados en el Artículo 131 de la Normativa del Plan Parcial Amarilla Golf: "Los usos complementarios que se consideran compatibles son los de restaurante, bares, cafeterías, salas de fiesta y discotecas".

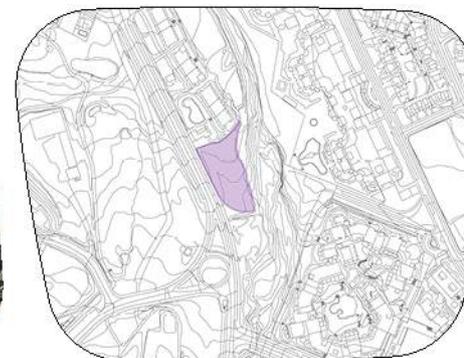
# SISTEMA ACTIVIDAD

## S-AC 03

INTERVENCIÓN



ORTOFOTO



ÁMBITO

### DATOS:

USO
-
SUP. PARCELA (m <sup>2</sup> )
2.943,00



FOTO

### DATOS PLANEAMIENTO

USO PRINCIPAL	USO COMPLEMENTARIO	OCUPACIÓN (%)	ALTURA (Nº DE PLANTAS)	EDIFICABILIDAD (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )
TURÍSTICO	*	40,00	4	1,10

### DATOS PMM:

USO PRINCIPAL	USO COMPLEMENTARIO	SUP. CONSTRUIDA MÁX. USO PRINCIPAL (m <sup>2</sup> )	SUP. CONSTRUIDA MÁX. USO SECUNDARIO (m <sup>2</sup> )
TURÍSTICO	*	2.060,10	1.177,20

### OBSERVACIONES:

Parcela vacante (parcela 10C del PP Amarilla Golf).  
El uso comercial se establecerá en planta baja.

\* Regulados en el Artículo 131 de la Normativa del Plan Parcial Amarilla Golf: "Los usos complementarios que se consideran compatibles son los de restaurante, bares, cafeterías, salas de fiesta y discotecas".

### APLICACIÓN DE LA LEY 2/2013:

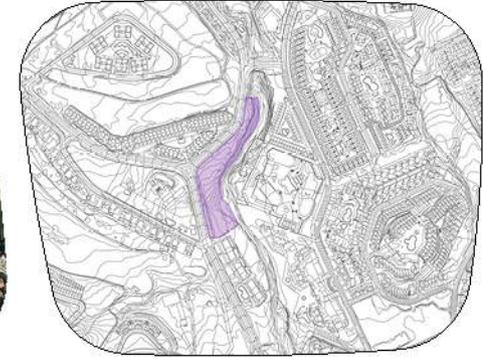
La aplicación de la Ley 2/2013 viene recogida en la ficha del Sistema Alostivo correspondiente (S-AL55).

# SISTEMA ACTIVIDAD

## S-AC04 INTERVENCIÓN



ORTOFOTO



ÁMBITO

### DATOS:

USO	-
SUP. PARCELA (m <sup>2</sup> )	12.337,00



FOTO

### DATOS PLANEAMIENTO

USO PRINCIPAL	USO COMPLEMENTARIO	OCUPACIÓN (%)	ALTURA (Nº DE PLANTAS)	EDIFICABILIDAD (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )
TURÍSTICO	*	40,00	4	1,10

### DATOS PMM:

USO PRINCIPAL	USO COMPLEMENTARIO	SUP. CONSTRUIDA MÁX. USO PRINCIPAL (m <sup>2</sup> )	SUP. CONSTRUIDA MÁX. USO SECUNDARIO (m <sup>2</sup> )
TURÍSTICO	*	8.635,90	4.934,80

### APLICACIÓN DE LA LEY 2/2013:

La aplicación de la Ley 2/2013 viene recogida en la ficha del Sistema Alojativo correspondiente (S-AL56).

### OBSERVACIONES:

Parcela vacante (parcela 10A del PP Amarilla Golf).  
El uso comercial se establecerá en planta baja.

\* Regulados en el Artículo 131 de la Normativa del Plan Parcial Amarilla Golf: "Los usos complementarios que se consideran compatibles son los de restaurante, bares, cafeterías, salas de fiesta y discotecas".

# SISTEMA ACTIVIDAD

## S-AC 05

INTERVENCIÓN



ORTOFOTO



ÁMBITO

### DATOS:

USO	-
SUP. PARCELA (m <sup>2</sup> )	2.064,00



FOTO

### DATOS PLANEAMIENTO

USO PRINCIPAL	USO COMPLEMENTARIO	OCUPACIÓN (%)	ALTURA (Nº DE PLANTAS)	EDIFICABILIDAD (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )
TURÍSTICO	*	40,00	4	1,40

### DATOS PMM:

USO PRINCIPAL	USO COMPLEMENTARIO	SLP. CONSTRUIDA MÁX. USO PRINCIPAL (m <sup>2</sup> )	SLP. CONSTRUIDA MÁX. USO SECUNDARIO (m <sup>2</sup> )
TURÍSTICO	*	2.064,00	825,60

### OBSERVACIONES:

Parcela vacante (parcela 6A del PP Amarilla Golf).  
El uso comercial se establecerá en planta baja.

\* Regulados en el Artículo 131 de la Normativa del Plan Parcial Amarilla Golf: "Los usos complementarios que se consideran compatibles son los de restaurante, bares, cafeterías, salas de fiesta y discotecas".

### APLICACIÓN DE LA LEY 2/2013:

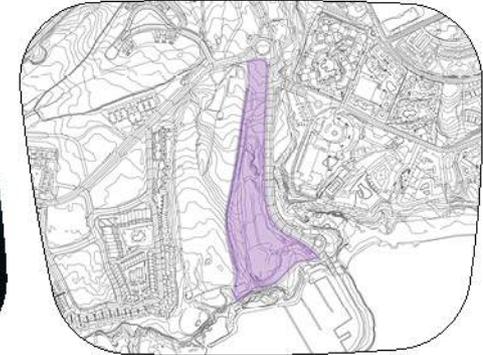
La aplicación de la Ley 2/2013 viene recogida en la ficha del Sistema Alojativo correspondiente (S-AL57).

# SISTEMA ACTIVIDAD

## S-AC06 INTERVENCIÓN



ORTOFOTO



ÁMBITO

### DATOS:

USO	-
SUP. PARCELA (m <sup>2</sup> )	29.961,00



FOTO

### DATOS PLANEAMIENTO

USO PRINCIPAL	USO COMPLEMENTARIO	OCUPACIÓN (%)	ALTURA (Nº DE PLANTAS)	EDIFICABILIDAD (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )
TURÍSTICO	*	40,00	4	1,40

### DATOS PMM:

USO PRINCIPAL	USO COMPLEMENTARIO	SUP. CONSTRUIDA MÁX. USO PRINCIPAL (m <sup>2</sup> )	SUP. CONSTRUIDA MÁX. USO SECUNDARIO (m <sup>2</sup> )
TURÍSTICO	*	29.961,00	11.984,40

### APLICACIÓN DE LA LEY 2/2013:

La aplicación de la Ley 2/2013 viene recogida en la ficha del Sistema Alojativo correspondiente (S-AL48).

### OBSERVACIONES:

Parcela vacante (parcela 5 del PP Amarilla Golf).  
El uso comercial se establecerá en planta baja.

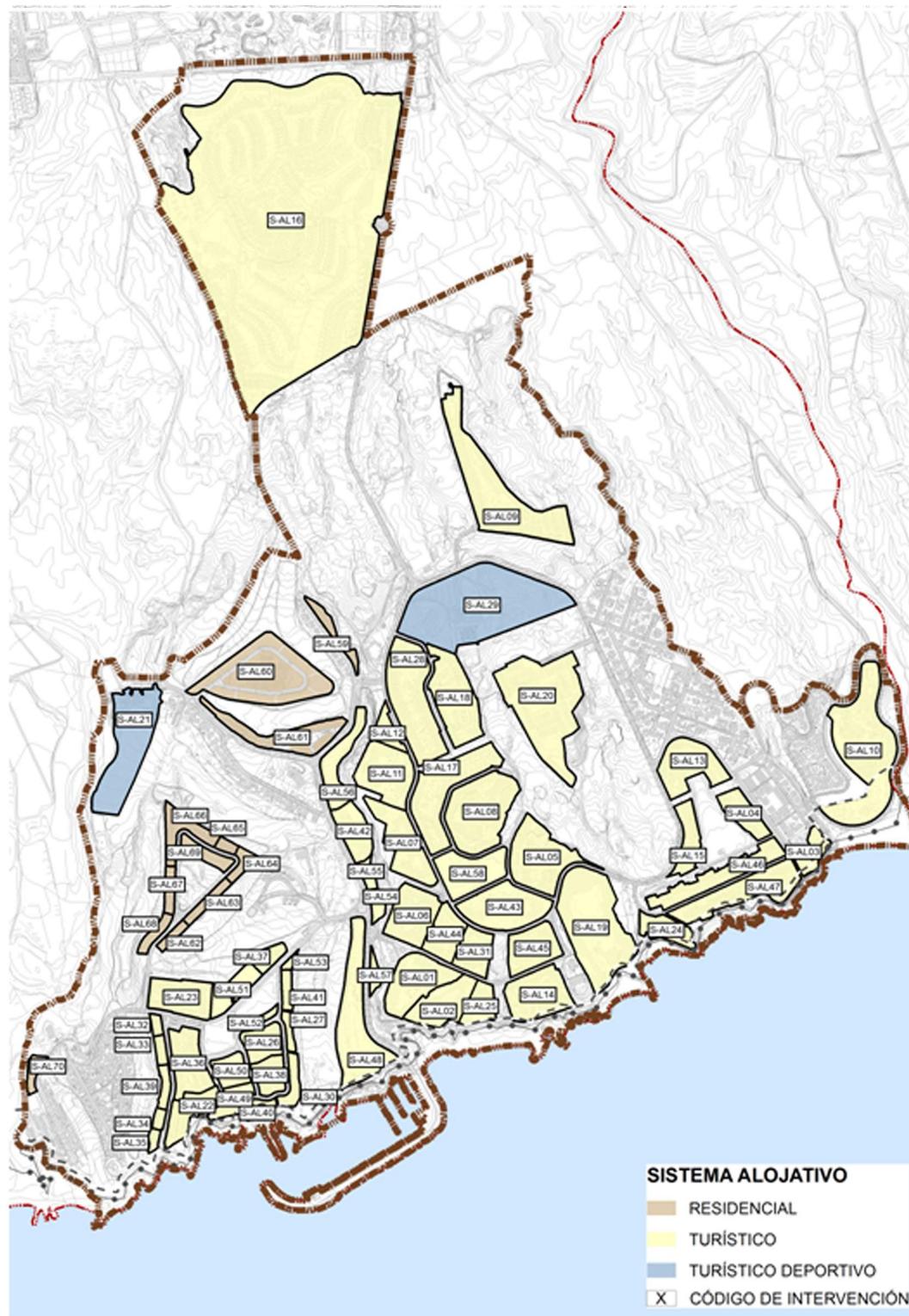
\* Regulados en el Artículo 131 de la Normativa del Plan Parcial Amarilla Golf: "Los usos complementarios que se consideran compatibles son los de restaurante, bares, cafeterías, salas de fiesta y discotecas".



SISTEMA  
ALOJATIVO

Plan de Modernización, Mejora e Incremento de la competitividad de Costa San Miguel





## 2.2 SISTEMA ALOJATIVO

### Código intervención:

Cada código está asociado a una parcela incluida en el Sistema Alojativo sobre la que este PMMIC establece una intervención. Entendiendo como parcela toda porción de suelo urbano edificable.

### Información gráfica:

Corresponde a aquella información gráfica necesaria para identificar las parcelas sobre las que se interviene.

- **Ortofoto.** Corresponde con la foto aérea del ámbito de San Miguel, en donde se ha delimitado la parcela para facilitar su ubicación.
- **Ámbito.** Corresponde con el plano cartográfico de la parcela y su entorno inmediato, en donde se ha delimitado y sombreado la misma para facilitar su identificación.
- **Foto.** Corresponde con la imagen del establecimiento o de la parcela sobre la que se va a intervenir.

### Datos:

Corresponde a los datos extraídos de la parcela relacionados con el uso de la misma.

- **Uso.** Hace referencia al uso existente en la parcela. El uso al que se destina actualmente condiciona el procedimiento a seguir en la intervención.
- **Modalidad:** Se refiere al tipo de establecimiento turístico que se establece en la parcela. Se distingue entre hotelero y extrahotelero.
  - Establecimiento hotelero (HO): El establecimiento turístico de alojamiento que ofrece servicios de alojamiento y alimentación.



- Establecimiento extrahotelero (EX): El establecimiento turístico de alojamiento que ofrece servicio de alojamiento acompañado o no de otros servicios complementarios.
- **Categoría:** Se refiere a la clasificación que se hace de un establecimiento en función de la calidad del servicio turístico que ofrece. Ésta viene medida en estrellas, siendo 1 estrella la categoría más baja y 5 estrellas la categoría más alta. En el caso de la modalidad hotelera, la categoría más alta será 5 estrellas gran lujo.
- **Plazas autorizadas:** Se refiere al número de plazas autorizadas que se recogen en la autorización prevista en el artículo 24 de la Ley 7/1995, de 6 de abril, de Ordenación del Turismo de Canarias, necesaria para poder ejercer la actividad turística.
- **Sup. Parcela (m<sup>2</sup>).** Corresponde a la superficie de parcela que coincide con la del planeamiento vigente.

### Datos planeamiento:

Corresponde a los parámetros urbanísticos del planeamiento vigente, que regulan el uso y la volumetría de la edificación resultante de la parcela.

- **Uso principal.** Se refiere a la calificación del suelo establecida por el planeamiento vigente en la parcela. Es decir, al destino urbanístico específico atribuido a la parcela.
- **Ocupación máx (%).** Se refiere al parámetro urbanístico de ocupación máxima, establecido por el planeamiento vigente. La ocupación, en tanto por ciento, corresponde a la relación entre la superficie ocupada por la proyección sobre el plano horizontal de las líneas exteriores de la edificación y la superficie de la parcela.
- **Altura máx (nº de plantas).** Se refiere al parámetro urbanístico de altura máxima (en número de plantas), establecido por el planeamiento vigente. Se entiende como altura al número de plantas máximas permitidas sobre la rasante del terreno, incluyendo la planta baja de la edificación.

- **Edificabilidad máx ( $m_c^2/m_s^2$ ).** Se refiere al coeficiente de edificabilidad máxima establecido por el planeamiento vigente en la parcela. El coeficiente de edificabilidad es la relación entre la superficie máxima de techo construible y la superficie de la misma.

### Datos PMMIC:

- **Categoría.** Se refiere a la categoría mínima resultante del establecimiento alojativo, prevista por el PMMIC tras la renovación edificatoria.
- **Estándar.** Se refiere a los metros cuadrados construidos necesarios por plaza alojativa que debe tener un establecimiento alojativo en función a la categoría prevista tras la renovación edificatoria. Éste se ha calculado en base a las superficies útiles mínimas establecidas en el Decreto 142/2010, de 4 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de la Actividad Turística de Alojamiento. El estándar aplicado es el resultante de sumar las superficies útiles establecidas, incluyendo la plaza extra y la superficie correspondiente para las zonas comunes, con el incremento correspondiente para calcular la superficie construida.

### Ordenación PMMIC:

- **Uso principal.** Se refiere al uso principal resultante de la especialización de usos del PMMIC.
- **Ocupación máx (%).** Se refiere al parámetro urbanístico de ocupación máxima, establecido por el PMMIC. La ocupación, en tanto por ciento, corresponde a la relación entre la superficie ocupada por la proyección sobre el plano horizontal de las líneas exteriores de la edificación y la superficie de la parcela.
- **Altura máx (nº de plantas).** Se refiere al parámetro urbanístico de altura máxima (en número de plantas), establecido por el PMMIC. Se entiende como altura al número de plantas máximas permitidas sobre la rasante del terreno, incluyendo la planta baja de la edificación.

- 
- **Edificabilidad máx ( $m_c^2/m_s^2$ ).** Se refiere al coeficiente de edificabilidad máxima establecido por el PMMIC en la parcela. El coeficiente de edificabilidad es la relación entre la superficie máxima de techo construible y la superficie de la misma.

### **Aplicación de la Ley 2/2013:**

Este campo se reserva para recoger los artículos de la Ley 2/2013 que le son de aplicación a la parcela objeto de Intervención, en función de la existencia o no de actividad turística autorizada o sin autorizar en la parcela:

- Parcelas con actividad turística regularizada: se regirán por lo establecido en el art. 11 y 12.
- Parcelas edificadas con actividad turística no regularizada o en tramitación: se regirán por lo dispuesto en la Disposición Transitoria 4ª de la Ley 2/2013.
- Parcelas con baja tramitada para la actividad turística: se regirán por lo dispuesto en el artículo 4.2.e)
- Parcelas con uso residencial o vacantes: se regirán por lo dispuesto en el artículo 4.

### **Observaciones:**

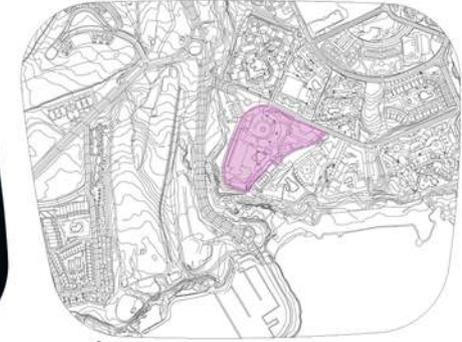
Este campo se reserva para cualquier comentario que sea necesario realizar acerca de la parcela.

# SISTEMA ALOJATIVO

## S-AL01 INTERVENCIÓN 01



ORTOFOTO



ÁMBITO

### DATOS

USO	TURÍSTICO
MODALIDAD	HOTELERA
CATEGORÍA	4 ESTRELLAS
PLAZAS AUTORIZADAS	388 PLAZAS
SUP. PARCELA (m <sup>2</sup> )	18.000,90



FOTO

### DATOS PMMIC

CATEGORÍA	ESTÁNDAR
5*HO	26,40m <sub>c</sub> <sup>2</sup> /plz

### DATOS PLANEAMIENTO

USO PRINCIPAL	OCUPACIÓN MÁX (%)	ALTURA MÁX (Nº DE PLANTAS)	EDIFICABILIDAD MÁX (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )
TURÍSTICO	45,00	6	1,45

### ORDENACIÓN PMMIC

USO PRINCIPAL	OCUPACIÓN MÁX (%)	ALTURA MÁX (Nº DE PLANTAS)	EDIFICABILIDAD MÁX (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )
TURÍSTICO	40,00	6	1,95

### OBSERVACIONES:

Parcela H-1 del PP Golf del Sur.

En caso de renovación, no admite incremento de plazas alojativas por tener un estándar de densidad inferior a 50 m<sup>2</sup>/plz.

El PMMIC ha reducido el parámetro de ocupación máxima con objeto de permitir el incremento de edificabilidad por renovación edificatoria, en base al art. 11.2. de la Ley 2/2013.

La edificabilidad de planeamiento viene dada en m<sub>c</sub><sup>3</sup>/m<sub>s</sub><sup>2</sup>. Para unificar unidades, se ha establecido una altura estándar de 3 metros.

### APLICACIÓN DE LA LEY 2/2013:

Art. 11.3.: Podrán acogerse a los incentivos de edificabilidad del artículo 11.1. por la mejora de sus zonas comunes, sin que en ningún caso supere el coeficiente de edificabilidad de la parcela.

Art. 13: En función a la inversión por plaza que se realice en la renovación edificatoria, dará lugar al derecho de plazas de alojamiento turísticas adicionales, que podrán materializarse en otra parcela urbanísticamente apta de cualquier zona turística de la isla de Tenerife, siempre que el planeamiento insular no lo prohíba.

# SISTEMA ALOJATIVO

## S-AL02 INTERVENCIÓN 02



ORTOFOTO



ÁMBITO

### DATOS

USO TURÍSTICO

MODALIDAD EXTRAHOTELERA

CATEGORÍA 3 ESTRELLAS

PLAZAS AUTORIZADAS 320 PLAZAS

SUP. PARCELA (m<sup>2</sup>) 16.659,88



FOTO

### DATOS PMMIC

CATEGORÍA	ESTÁNDAR
4*EX	33,90m <sub>c</sub> <sup>2</sup> /pz

### DATOS PLANEAMIENTO

USO PRINCIPAL	OCUPACIÓN MÁX (%)	ALTURA MÁX (Nº DE PLANTAS)	EDIFICABILIDAD MÁX (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )
TURÍSTICO	45,00	5	1,22

### ORDENACIÓN PMMIC

USO PRINCIPAL	OCUPACIÓN MÁX (%)	ALTURA MÁX (Nº DE PLANTAS)	EDIFICABILIDAD MÁX (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )
TURÍSTICO	40,00	5	1,72

### OBSERVACIONES:

Parcela H-2 del PP Golf del Sur.

El PMMIC ha reducido el parámetro de ocupación máxima con objeto de permitir el incremento de edificabilidad por renovación edificatoria, en base a la limitación del art. 11.2. de la Ley 2/2013.

La edificabilidad de planeamiento viene dada en m<sub>c</sub><sup>3</sup>/m<sub>s</sub><sup>2</sup>. Para unificar unidades, se ha establecido una altura estándar de 3 metros.

### APLICACIÓN DE LA LEY 2/2013:

Art.11.1: En caso de renovación edificatoria se admiten incrementos de edificabilidad sobre la normativa establecida en el planeamiento vigente, en base a los límites establecidos en el citado artículo.

Art. 13: En función a la inversión por plaza que se realice en la renovación edificatoria, dará lugar al derecho de plazas de alojamiento turísticas adicionales, que podrán materializarse en otra parcela urbanísticamente apta de cualquier zona turística de la isla de Tenerife, siempre que el planeamiento insular no lo prohíba.