

PROGRAMA DE ACTUACIÓN SOBRE EL MEDIO URBANO

CERTIFICADO
Número: 2025-0398 Fecha: 04/08/2025

GOLF DEL SUR
T.M. DE SAN MIGUEL DE ABONA
ISLA DE TENERIFE

Cód. Validación: 37NX68C3D6RFG9HGMZKQCTDM
Verificación: <https://aytosanmigueldeabona.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 16 de 220



ÁMBITO- PREFIJO

GEISER

Nº registro

REGAGE25e00069871298

CSV

GEISER-b4b1-51dc-d426-eb7c-af6d-dfa1-0dcb-4430

DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN

<https://run.gob.es/hsbzvympyF>

FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO

11/08/2025 09:12:18 Horario insular

Validez del documento

Original



GEISER-b4b1-51dc-d426-eb7c-af6d-dfa1-0dcb-4430

BORRADOR DEL PLAN

CERTIFICADO
Número: 2025-0398 Fecha: 04/08/2025

Cód. Validación: 37NX69C3D6RPG9HGMZKQQTDM
Verificación: <https://aytosanmigueldeabona.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 17 de 220



ÁMBITO- PREFIJO

GEISER

Nº registro

REGAGE25e00069871298

CSV

GEISER-b4b1-51dc-d426-eb7c-af6d-dfa1-0dcb-4430

DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN

<https://run.gob.es/hsbzvympyF>

FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO

11/08/2025 09:12:18 Horario insular

Validez del documento

Original



GEISER-b4b1-51dc-d426-eb7c-af6d-dfa1-0dcb-4430

EQUIPO REDACTOR



GUZMÁN ABREU
Derecho Urbanístico y Medioambiente

Guzmán Abreu Acosta (Coordinador y redactor)

Abogado Urbanista

Licenciado en Ciencias Ambientales

Sixto Albelo Delgado (Redactor)

Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos

Jesús Oramas Zárate (Redactor)

Economista Urbanista

CERTIFICADO
Número: 2025-0398 Fecha: 04/08/2025

Cód. Validación: 37NX69C3D6RPG9HGMZKQQTDM
Verificación: <https://aytosanmigueldeabona.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 18 de 220
PAMU GOLF DEL SUR



3

ÁMBITO- PREFIJO

GEISER

Nº registro

REGAGE25e00069871298

CSV

GEISER-b4b1-51dc-d426-eb7c-af6d-dfa1-0dcb-4430

DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN

<https://run.gob.es/hsbzvympyF>

FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO

11/08/2025 09:12:18 Horario insular

Validez del documento

Original



GEISER-b4b1-51dc-d426-eb7c-af6d-dfa1-0dcb-4430

ÍNDICE

1.	INTRODUCCIÓN	8
2.	ANTECEDENTES	10
3.	PROGRAMA DE ACTUACIÓN SOBRE EL MEDIO URBANO	20
3.1.	IDENTIFICACIÓN DE LA ENTIDAD PROMOTORA	20
3.2.	INTRODUCCIÓN SOBRE EL MARCO NORMATIVO	20
3.3.	OBJETO DEL PROGRAMA DE ACTUACIÓN SOBRE EL MEDIO URBANO GOLF DEL SUR	26
4.	TRAMITACIÓN Y CONTENIDO DEL PAMU	28
4.1.	PROCEDIMIENTO Y CONTENIDO DEL PAMU	28
4.2.	PROCEDIMIENTO DE EAE SIMPLIFICADA	33
4.3.	CONTENIDO DOCUMENTAL DEL PAMU	34
5.	INFORMACIÓN DEL ÁMBITO DEL PAMU	35
5.1.	ÁMBITO DE INFORMACIÓN DEL PAMU	35
5.2.	INFORMACIÓN TERRITORIAL Y URBANÍSTICA	36
5.2.1.	INFORMACIÓN GENERAL	36
5.2.2.	INFORMACIÓN RELATIVA AL ÁMBITO DE INFORMACIÓN DEL PAMU	49
5.2.3.	INFORMACIÓN RELATIVA AL SUB-ÁMBITO DE INFORMACIÓN DEL PAMU	55
5.3.	INFORMACIÓN INFRAESTRUCTURAS	71
5.3.1.	TRAMA VIARIA	71
5.3.2.	JERARQUIZACIÓN	72
5.3.3.	CARACTERÍSTICAS Y ESTADOS DE CONSERVACIÓN DEL VIARIO	75
5.3.4.	CONDICIONES DE ACCESIBILIDAD	76
5.3.5.	TRÁFICO	78
5.3.6.	APARCAMIENTOS	88
5.3.7.	TRANSPORTE PÚBLICO	90
5.3.8.	INSTALACIONES URBANAS	93
5.3.9.	GESTIÓN DE RESIDUOS	99
5.4.	INFORMACIÓN SOCIOECONÓMICA, TURÍSTICA Y PERSPECTIVA DE GÉNERO	100
5.4.1.	ANÁLISIS SOCIOECONÓMICO	100
5.4.2.	ANÁLISIS SECTOR SERVICIOS	112
5.4.3.	IMPACTO SOCIOECONÓMICO	114
5.5.	INFORMACIÓN AMBIENTAL	124
5.6.	DIAGNÓSTICO	125
5.6.1.	DIAGNOSTICO TERRITORIAL Y URBANÍSTICO	126

CERTIFICADO
Número: 2025-0398
Fecha: 04/08/2025

Cód. Validación: 37NX69C3D6RGP9HGMZKCOQTD
Verificación: https://aytosanmigueldeabona.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 19 de 220



5.6.2.	DIAGNÓSTICO TURÍSTICO	132
5.6.3.	DIAGNÓSTICO SOCIOECONÓMICO	138
5.6.4.	DIAGNOSTICO PERSPECTIVA DE GÉNERO	139
5.6.5.	DIAGNÓSTICO INFRAESTRUCTURAS	139
5.6.6.	DIAGNÓSTICO AMBIENTAL	144
5.7.	PLANOS DE INFORMACIÓN	146
6. OBJETIVOS Y CRITERIOS DEL PAMU GOLF DEL SUR		147
7. PROPUESTA DE ORDENACIÓN		157
7.1.	ALTERNATIVAS DE ORDENACIÓN	157
7.1.1.	ALTERNATIVA 0	158
7.1.2.	ALTERNATIVA 1	160
7.1.3.	ALTERNATIVA 2	164
7.2.	PLANOS DE LAS ALTERNATIVAS DE ORDENACIÓN	174
8. DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATÉGICO		175
9. ALTERNATIVA SELECCIONADA		176
10. ORDENACIÓN DEL ÁMBITO DE INTERVENCIÓN		178
10.1.	ÁMBITO DEL PAMU GOLF DEL SUR	178
10.2.	ORDENACIÓN PORMENORIZADA	179
10.3.	PLANOS DE ORDENACIÓN	190
10.4.	NORMATIVA	191
11. MEDIDAS AMBIENTALES CORRECTORAS Y PROTECTORAS PARA REDUCIR LOS EFECTOS SOBRE EL MEDIO AMBIENTE		192
11.1.	CLIMA	192
11.2.	CALIDAD DEL AIRE	193
11.2.1.	CONTAMINACIÓN ATMOSFÉRICA	193
11.2.2.	CONTAMINACIÓN ACÚSTICA	194
11.3.	GEOLOGÍA Y GEOMORFOLOGÍA	194
11.4.	HIDROLOGÍA SUPERFICIAL Y SUBTERRÁNEA	195
11.5.	EDAFOLOGÍA	195
11.6.	VEGETACIÓN Y FLORA	195
11.7.	FAUNA	196
11.8.	BIODIVERSIDAD	197
11.9.	ESPACIOS PROTEGIDOS	197

CERTIFICADO
Número: 2025-0398 Fecha: 04/08/2025

Cód. Validación: 37NX69C3D6RPG9HGMZKQCTDM
Verificación: <https://aytosanmigueldeabona.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 20 de 220



PAMU GOLF DEL SUR

5

ÁMBITO- PREFIJO

GEISER

Nº registro

REGAGE25e00069871298

CSV

GEISER-b4b1-51dc-d426-eb7c-af6d-dfa1-0dcb-4430

DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN

<https://run.gob.es/hsbzvympyF>

FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO

11/08/2025 09:12:18 Horario insular

Validez del documento

Original



GEISER-b4b1-51dc-d426-eb7c-af6d-dfa1-0dcb-4430

11.10.HÁBITATS DE INTERÉS COMUNITARIO	197
11.11.PAISAJE	197
11.12.PLBÑÑOATRIMONIO	197
11.13.POBLACIÓN	197
11.14.SALUD HUMANA	197
11.15.CAMBIO CLIMÁTICO	198
11.16.RIESGOS	198
12. RESUMEN DE ALTERACIONES DEL PAMU RESPECTO AL PLANEAMIENTO VIGENTE	199
13. MEMORIA DE VIABILIDAD ECONÓMICA	203
14. PROPUESTA DE REPARCELACIÓN	204

CERTIFICADO
Número: 2025-0398 Fecha: 04/08/2025



Cód. Validación: 37NX69C3D6RPG9HGMZKQCTDM
Verificación: <https://aytosanmigueldeabona.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 21 de 220

PAMU GOLF DEL SUR

6

ÁMBITO- PREFIJO

GEISER

Nº registro

REGAGE25e00069871298

CSV

GEISER-b4b1-51dc-d426-eb7c-af6d-dfa1-0dcb-4430

DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN

<https://run.gob.es/hsbzvympyF>

FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO

11/08/2025 09:12:18 Horario insular

Validez del documento

Original



GEISER-b4b1-51dc-d426-eb7c-af6d-dfa1-0dcb-4430

ÁMBITO- PREFIJO

GEISER

Nº registro

REGAGE25e00069871298

CSV

GEISER-b4b1-51dc-d426-eb7c-af6d-dfa1-0dcb-4430

DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN

<https://run.gob.es/hsbzvympyF>

FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO

11/08/2025 09:12:18 Horario insular

Validez del documento

Original



GEISER-b4b1-51dc-d426-eb7c-af6d-dfa1-0dcb-4430



Cód. Validación: 37NX69C3D6RPG9HGMZKQQTDM
Verificación: <https://aytosanmigueldeabona.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 22 de 220

1. INTRODUCCIÓN

Tras las consecuencias generadas con la pandemia, Canarias lleva desde hace años focalizada en una estratégica de transformación de su modelo turístico con el objetivo de hacer más competitivos los destinos turísticos de las Islas, y, por ende, poner en valor su patrimonio a favor de la ciudadanía y de las empresas. La competitividad del destino depende en gran medida de la capacidad de adaptación a los cambios turísticos que se están produciendo, a las nuevas exigencias y necesidades de los turistas, sus nuevos hábitos buscando experiencias más personalizadas y adecuadas a su estilo de vida.

De esta forma, la Consejería de Turismo, Industria y Comercio del Gobierno de Canarias hace publica una estratégica de transformación del modelo turístico canario¹, donde establece varios objetivos y ejes para la consecución de esta estratégica.

Pretende así alcanzar tres objetivos básicos y principales para la transformación del modelo turístico:

- Objetivo 1: La mejora de su resiliencia
- Objetivo 2: El incremento de su compromiso con la neutralidad climática
- Objetivo 3: La potenciación de su capacidad de general valor a favor de la economía y la ciudadanía de Canarias

Su propuesta se presenta con ocho ejes transversales de actuación:

- Eje 1: El liderazgo digital
- Eje 2: La conexión directa con el visitante
- Eje 3: La gestión del conocimiento
- Eje 4: La innovación y la creatividad
- Eje 5: La Extensión y cohesión de la cadena de valor
- Eje 6: El aprendizaje y la iteración constante
- Eje 7: El empoderamiento del destino
- Eje 8: La cogobernanza y la colaboración público-pública y público-privada

La estratégica canaria trata sobre la «nueva competitividad» que se basa en exigir una sólida capacidad de adaptación a los cambios del nuevo ciclo turístico. Para posibilitar esta pretendida

¹ <https://turismodelascanarias.com/es/canarias-destino/#el-futuro-es-nuestro-destino>

CERTIFICADO
Número: 2025-0398 Fecha: 04/08/2025

Cód. Validación: 37NX69C3D6RPG9HGMZKQCTDM
Verificación: <https://aytosanmigueldeabona.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 23 de 220



PAMU GOLF DEL SUR

8

ÁMBITO- PREFIJO

GEISER

Nº registro

REGAGE25e00069871298

CSV

GEISER-b4b1-51dc-d426-eb7c-af6d-dfa1-0dcb-4430

DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN

<https://run.gob.es/hsbzvymPyF>

FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO

11/08/2025 09:12:18 Horario insular

Validez del documento

Original



GEISER-b4b1-51dc-d426-eb7c-af6d-dfa1-0dcb-4430

adaptación en el marco de la actividad turística, resulta clave también la regulación urbanística, tanto en lo referente al proceso de asignación de usos al suelo y el establecimiento de sus condiciones de implantación a través del planeamiento urbanístico, como para el diseño de mecanismos a disposición de los operadores turísticos que les permitan tomar la iniciativa en el proceso de modificar el planeamiento a los efectos de corregir situaciones indeseadas y reaccionar en un plazo adecuado a una realidad siempre cambiante.

Dentro de esta estrategia se sitúa la iniciativa del presente programa de actuación sobre el medio urbano, concebido por la legislación urbanística como un instrumento a disposición tanto de la iniciativa pública, como de la privada, que permite otorgar cobertura urbanística a actuaciones sobre el medio urbano necesarias para responder a nuevas situaciones no previstas en los planes o, incluso, contrarias a sus determinaciones². Siempre, en el ámbito en que se plantea esta iniciativa, desde la perspectiva de la modernización, especialización, adaptación y mejora de la competitividad turística y golfística, que son piezas clave asumidas para la elaboración de este documento.

CERTIFICADO
Número: 2025-0398 Fecha: 04/08/2025

² Ver Exposición de Motivos de la LSENPC, apartado IX, segundo párrafo, y apartado XI, último párrafo.



Cód. Validación: 37NX69C3D6RGP9HGZKQCTDM
Verificación: <https://aytosanmigueldeabona.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 24 de 220

PAMU GOLF DEL SUR

9

ÁMBITO- PREFIJO

GEISER

Nº registro

REGAGE25e00069871298

CSV

GEISER-b4b1-51dc-d426-eb7c-af6d-dfa1-0dcb-4430

DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN

<https://run.gob.es/hsbzvymPyF>

FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO

11/08/2025 09:12:18 Horario insular

Validez del documento

Original



GEISER-b4b1-51dc-d426-eb7c-af6d-dfa1-0dcb-4430

2. ANTECEDENTES

El Ministerio de Información y Turismo en los años 60 creó los Planes de Promoción Turística y Centros de Interés Turístico Nacionales (C.I.T.N.). Mediante este procedimiento se dio lugar en la isla de Tenerife varias urbanizaciones turísticas, siendo una de ellas, el CITN «El Guincho» en el municipio de San Miguel de Abona.

El campo de golf «Golf del Sur» tiene su origen en el Plan de Ordenación Urbana del Centro de Interés Turístico Nacional «El Guincho», aprobado por Orden Ministerial de 5 de febrero de 1966 (publicado BOE el 19 de febrero de 1966). Por Decreto 742/1967, de 2 de marzo, se crea el Centro de Interés Turístico Nacional «El Guincho».

Por acuerdo del Consejo de Ministros del 24 de marzo de 1972, dicho plan fue revisado por incompatibilidad con el Aeropuerto del Sur, siendo aprobado por Orden Ministerial el 17 de mayo de 1973 (publicado BOE el 7 de julio de 1973). Este hecho es sumamente importante, ya que, el sector del Guincho fue planificado con más de una década de precedencia al primer planeamiento general del municipio de San Miguel de Abona, las Normas Subsidiarias de 1983.

La crisis económica que se produce en esos años paraliza la urbanización «El Guincho», y no es hasta mediados de los años 80 cuando se produce un desarrollo muy importante en la actividad turística de la Isla. En esos mismos años aparece como fenómeno novedoso, las actuaciones turísticas relacionadas con el golf, y es en ese momento cuando el CITN El Guincho tiene un nuevo impulso.

En 1987 se publican la modificación de las Normas Subsidiarias de San Miguel de Abona (publicada en el BOC nº63, de 18 de mayo de 1987), lo que supuso una remodelación del CITN para adaptarse a las mismas. Dicha remodelación del CITN fue 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.

Debido a distintas situaciones económicas y a la adaptación del instrumento de ordenación a las circunstancias sobrevenidas, no es hasta el año 1987, aproximadamente, cuando comienza a construirse el campo de Golf «Golf del Sur» en el municipio de San Miguel de Abona. El campo de Golf se posicionaría como el primer campo de Golf de la zona turística de la Isla de Tenerife con 27 hoyos. No obstante, debido a varias modificaciones que se querían incorporar, en el año 1991 se lleva a cabo una modificación puntual de la remodelación del plan parcial del CITN El Guincho, aprobada definitivamente por la CUMAC, el 19 de noviembre de 1991.

Posteriormente, se aprobó la Revisión de las Normas Subsidiarias 1ª Fase (publicadas en el BOC nº 14, el 4 de febrero de 2000), lo que dio lugar a la adaptación del CITN El Guincho a las nuevas

CERTIFICADO
Número: 2025-0398 Fecha: 04/08/2025

Cód. Validación: 37NX69C3D6RPG9HGMZKQCTDM
Verificación: https://aytosanmigueldeabona.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 25 de 220



PAMU GOLF DEL SUR

ÁMBITO- PREFIJO

GEISER

Nº registro

REGAGE25e00069871298

CSV

GEISER-b4b1-51dc-d426-eb7c-af6d-dfa1-0dcb-4430

DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN

https://run.gob.es/hsbzvympyF

FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO

11/08/2025 09:12:18 Horario insular

Validez del documento

Original



GEISER-b4b1-51dc-d426-eb7c-af6d-dfa1-0dcb-4430

determinaciones establecidas. En este sentido, el 23 de diciembre de 2003, la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias adoptó el Acuerdo de aprobar definitivamente, la Adaptación del CITN PP El Guincho. Dicho acuerdo fue publicado en el BOC, núm. 130 de 5 de julio de 2005.

En 2003 se traspasa la propiedad del campo de Golf a la familia Galindo, actuales propietarios, y se hace una apuesta por reconfigurar el campo de Golf con 27 hoyos reglamentarios, dividido en tres áreas denominándolas, campo *links*, campo norte y campo sur, siendo el único campo de golf de la isla con 27 hoyos, y una capacidad para 133.000 jugadores anuales.

En el transcurso de los años se ha ido evaluado el funcionamiento del golf, donde se ha detectado un descenso importante de jugadores anuales entre el año 2000 y el año 2019 (año prepandemia), pasando de 73.547 jugadores anuales en el año 2000 a 49.049 jugadores anuales en el año 2019, lo que proyecta una caída de jugadores del 33,30%. La ocupación media anual en el año 2019 ha sido de 36,88% lo que pone de manifiesto, entre otras cuestiones, que la envergadura del campo de golf está sobredimensionada conforme a la demanda de golfista que dispone Golf del Sur. Asimismo, se ha detectado que el campo sur por su dificultad de juego, diseño y entorno ha sido la zona menos demandada por los golfistas.

En el año 2021, tras las graves consecuencias causadas por la pandemia del Covid-19 durante el año anterior, se ve afectada en particular la actividad económica y el turismo, registrándose únicamente 23.847 jugadores anuales y una ocupación media anual del 17,93% del campo de golf, lo que produjo un gran descenso de los golfistas y cuantiosas pérdidas económicas, lo que obligó a sus promotores a efectuar una reducción de la superficie destinada a la actividad de campo del golf, ya de por sí sobredimensionada y cuyo mantenimiento era insostenible, manteniendo así activos 18 hoyos de las áreas denominadas campo *links* y campo norte, y secando el área denominada campo sur, con 9 hoyos, área de juego menos utilizada por los clientes. Por lo que en el año 2021 el campo de golf «Golf del Sur» pasa a configurarse con 18 hoyos en uso, emitiéndose un informe por parte de «Gestión Golf del Sur», anexo a este documento (**Anexo I-1. Informe “Gestión Golf del Sur”**) donde se justifica la inviabilidad de mantener un campo de golf de 27 hoyos.

Como es de sobra conocido, todo este suceso vinculado a la Covid-19 puso en crisis la economía mundial, lo que supuso un punto de inflexión en la visión que se tenía del campo de golf «Golf del Sur». Dicha reflexión se basa en hacer una apuesta por readaptar el golf a las nuevas circunstancias y necesidades sobrevenidas, económicas y turísticas, lo cual planteó también una oportunidad de adaptación a los objetivos de la Asociación Española de Campos de Golf, que versan en la implementación de El Plan Nacional de Adaptación al Cambio Climático (PNACC) 2021-2030.

En la línea apuntada, desde el año 2023 hasta la actualidad se están abordando numerosas actuaciones que se sitúan en el cumplimiento de los objetivos anteriormente definidos. En el campo de golf que se mantiene activo se han realizado intervenciones enfocadas en:

1. Energías renovables: Implantación de placas fotovoltaicas y cambio de los *Buggies* de gasolina a eléctricos.

CERTIFICADO
Número: 2025-0398 Fecha: 04/08/2025

Cód. Validación: 37NX69C3D6RPGGHGMZKQCTDM
Verificación: <https://aytosanmigueldeabona.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 26 de 220

PAMU GOLF DEL SUR



1



2. Maquinaria: Adquisición de maquinaria moderna de corte y drenaje, así como una compostadora, entre otras.
3. Actualización de las infraestructuras del campo de Golf: Cambio de *greenes*, actualización del material de los bunkers (se cambia la arena negra por blanca y se reducen la superficie), modificación y adecuación de los caminos internos, supresión de la vegetación no autóctona, poda de la vegetación, plantación de nueva vegetación autóctona, entre otras.



CERTIFICADO
Número: 2025-0398 Fecha: 04/08/2025

Cód. Validación: 37NX69C3D6RPG9HGMZKCOQTD
Verificación: <https://aytosanmigueldeabona.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 27 de 220



PAMU GOLF DEL SUR

ÁMBITO- PREFIJO

GEISER

Nº registro

REGAGE25e00069871298

CSV

GEISER-b4b1-51dc-d426-eb7c-af6d-dfa1-0dcb-4430

DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN

<https://run.gob.es/hsbzvympyF>

FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO

11/08/2025 09:12:18 Horario insular

Validez del documento

Original



GEISER-b4b1-51dc-d426-eb7c-af6d-dfa1-0dcb-4430



Imágenes de las actuaciones en el campo de golf.

CERTIFICADO
Número: 2025-0398 Fecha: 04/08/2025

Cód. Validación: 37NX69C3D6RGP9GHGMZKCOQTD
Verificación: <https://aytosanmigueldeabona.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 28 de 220



PAMU GOLF DEL SUR

3

ÁMBITO- PREFIJO

GEISER

Nº registro

REGAGE25e00069871298

CSV

GEISER-b4b1-51dc-d426-eb7c-af6d-dfa1-0dcb-4430

DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN

<https://run.gob.es/hsbzvympyF>

FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO

11/08/2025 09:12:18 Horario insular

Validez del documento

Original



GEISER-b4b1-51dc-d426-eb7c-af6d-dfa1-0dcb-4430



CERTIFICADO
Número: 2025-0398 Fecha: 04/08/2025

Cód. Validación: 37NX69C3D6RGP9HGMZKCOQTD
Verificación: <https://aytosanmigueldeabona.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 29 de 220



PAMU GOLF DEL SUR

4

ÁMBITO- PREFIJO

GEISER

Nº registro

REGAGE25e00069871298

CSV

GEISER-b4b1-51dc-d426-eb7c-af6d-dfa1-0dcb-4430

DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN

<https://run.gob.es/hsbzvympyF>

FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO

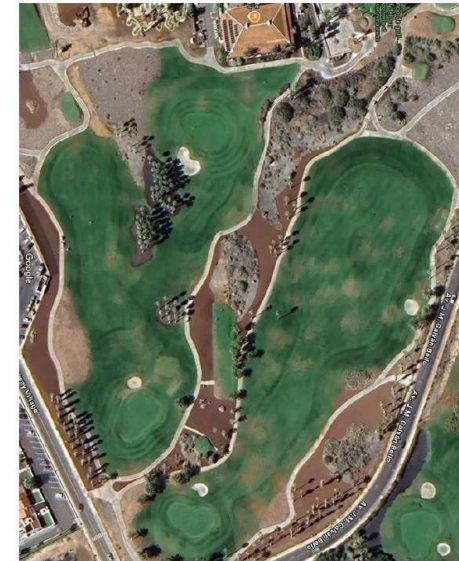
11/08/2025 09:12:18 Horario insular

Validez del documento

Original



GEISER-b4b1-51dc-d426-eb7c-af6d-dfa1-0dcb-4430



Imágenes comparativas del campo antes y después de las actuaciones que se llevan a cabo.



Cód. Validación: 37NX69C3D6RGP9HGZKQCTDM
Verificación: https://aytosanmigueldeabona.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 30 de 220

CERTIFICADO
Número: 2025-0398 Fecha: 04/08/2025

PAMU GOLF DEL SUR

ÁMBITO- PREFIJO

GEISER

Nº registro

REGAGE25e00069871298

CSV

GEISER-b4b1-51dc-d426-eb7c-af6d-dfa1-0dcb-4430

DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN

https://run.gob.es/hsbzvymPyF

FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO

11/08/2025 09:12:18 Horario insular

Validez del documento

Original



GEISER-b4b1-51dc-d426-eb7c-af6d-dfa1-0dcb-4430

Las inversiones en obras para adecuación del campo de golf ascienden a tres millones de euros aproximadamente (3.138.36,70€), y que se desglosan de la siguiente manera:

CONCEPTO	IMPORTE
CAMINOS CAMPO DE GOLF 2023_2024	827.360,02 €
NUEVOS BUNKERS CAMPO DE GOLF	394.072,87 €
NUEVA SALA DE MAQUINAS BOMBEO	107.510,74 €
EMBALSE CAMPO DE GOLF	186.704,00 €
3 PLANTAS FOTOVOLTAICAS	34.239,80 €
LEASING MAQUINARIA Y BUGGY 2023	766.885,77 €
RENTING BUGGY 2022	109.128,00 €
VARIADOR DE FRECUENCIA	3.250,00 €
MAQUINARIA ELRON INFRAESTRUCTURAS SLU	709.175,50 €
TOTAL	3.138.326,70 €

Fuente: Datos aportados por Gestión Golf del Sur S.L.

Asimismo, es necesario mencionar que el campo de golf ya cumple plenamente alguno de los objetivos de sostenibilidad del citado Plan Nacional, ya que el 100% del agua de regadío utilizado en el campo de golf es agua regenerada de la empresa pública BALTEN, y el consumo eléctrico del campo utiliza energía renovable, debido a que las fuentes y las balsas funcionan con energía fotovoltaica, así como la casa club y el restaurante. Por otra parte, el campo de golf se encuentra certificado bajo el estándar internacional **ISO 14001 sobre sistemas de gestión medioambiental en organizaciones**, con el objetivo de lograr una mejora continua en la gestión medioambiental de «Golf del Sur» mediante la optimización de la gestión de recursos y residuos, reducción de los impactos ambientales negativos derivados de la actividad del golf o aquellos riesgos asociados a situaciones accidentales, potenciando la innovación y la productividad, reduciendo costes de la gestión de residuos o primas de seguros, etc. Se da cuenta así, como desde hace tiempo se viene trabajando decididamente en una estrategia que busca alinearse con la mejora de la sostenibilidad ambiental de las instalaciones.

Por tanto, la nueva estrategia que redirecciona el «Golf del Sur» tiene como principales objetivos:

- La adecuación medioambiental implementando la guía de buenas prácticas para la adaptación al cambio climático en golf-año 2024.

Esta guía se constituye como un catálogo de buenas prácticas que forma parte del Proyecto Digital Green España: “Transformación digital e integración local de la experiencia de golf en España” (ETE-010000-2021-136), impulsado por la Real Federación Española de Golf (RFEG), junto con la Asociación Española de Campos de Golf (AECG) y la colaboración de la Real Federación Andaluza de Golf (RFAG) y la Asociación Española de Gerentes de Golf (AEGG). Asimismo, el Proyecto Digital Green España forma parte del Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia, financiado por los Fondos Europeos *Next Generation*.

CERTIFICADO
Número: 2025-0398 Fecha: 04/08/2025

Cód. Validación: 37NX69C3D6RGP6GHGMZKQCTDM
Verificación: https://aytosanmigueldeabona.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 31 de 220



PAMU GOLF DEL SUR

6

ÁMBITO- PREFIJO

GEISER

Nº registro

REGAGE25e00069871298

CSV

GEISER-b4b1-51dc-d426-eb7c-af6d-dfa1-0dcb-4430

DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN

https://run.gob.es/hsbzvympyF

FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO

11/08/2025 09:12:18 Horario insular

Validez del documento

Original



GEISER-b4b1-51dc-d426-eb7c-af6d-dfa1-0dcb-4430

- La transformación del campo de golf a un campo de golf “Links”.

Considerando las particularidades en las que se sitúa el «Golf del Sur» como la ubicación próxima a la costa, clima mediterráneo seco, afectación de los vientos alisios, insolación alta, etc. se ha valorado que el destino de «Golf del Sur» sea un campo *links* donde se promueva poca intervención territorial, mantenimiento de la orografía existente, sustitución de la vegetación existente por vegetación autóctona, reconfiguración del césped de las calles, eliminando el césped no necesario y potenciado varios tipos de césped que se adecuen a la climatología de la zona, entre otras. El campo *links* apuesta por la integración en el entorno, lo que promueve numerosos beneficios en línea con el desarrollo sostenible y la integración paisajística³.

- Adecuarse a la estratégica de transformación del modelo turístico canario, llevada a cabo por la Consejería de Turismo, Industria y Comercio del Gobierno de Canarias, que versa en dotar a «Golf del Sur» de una oferta alojativa y complementaria que permitan diversificar y hacer más competitivo el núcleo turístico de Costa San Miguel.

A fin de conseguir la estrategia anteriormente definida, desde 2024 se está trabajando en:

- El proyecto del Master Plan del campo de golf, que se estructura, por un lado, con el diseño del campo *links* por el ingeniero Gonzalo Fernández-Castaño, y, por otro lado, con la programación de las actuaciones dirigida a la implementación de la guía de buenas prácticas. Algunas de las actuaciones previstas son:
 - Infraestructuras:
 - Ampliación de almacenamiento de agua de riego por los problemas hídricos que se están produciendo. Se prevé almacenamiento de 30.000 m³, localizándose en estanques estratégicos, en zonas altas para regar por gravedad. Actualmente el área denominada campo links se riega por gravedad.
 - Reducción de las balsas de aguas existentes. Si bien el campo de golf dispone de varias balsas de agua, el agua no se utiliza para el regadío, no obstante, su mantenimiento se debe a que mejoran la percepción del entorno, e influyen en la calidad de la actividad golfística.
 - Sistema de Riego:

³ **CAMPOS DE GOLF LINKS:** Son los campos de golf más naturales, donde la mano del hombre ha intervenido menos. Están situados en las costas, próximos al mar, por lo que la climatología es cambiante y suele soplar viento.
Fuente: <https://www.golfsitges.com/>

CERTIFICADO
Número: 2025-0398 Fecha: 04/08/2025

Cód. Validación: 37NX69C3D6RGP9HGMZKQCTDM
Verificación: <https://aytosanmigueldeabona.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 32 de 220



PAMU GOLF DEL SUR

ÁMBITO- PREFIJO

GEISER

Nº registro

REGAGE25e00069871298

CSV

GEISER-b4b1-51dc-d426-eb7c-af6d-dfa1-0dcb-4430

DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN

<https://run.gob.es/hsbzvympyF>

FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO

11/08/2025 09:12:18 Horario insular

Validez del documento

Original



GEISER-b4b1-51dc-d426-eb7c-af6d-dfa1-0dcb-4430

- Reducción de la superficie regable. Se prevé una reducción del 35% del césped, con la supresión de césped no necesario y flora no autóctona.
- Renovación integral del sistema de riego. Se prevé la modificación del trazado del sistema de riego y la implantación de aspersores eléctricos, más eficientes y teledirigidos. La mejora de la domótica del campo de golf permite el cálculo de riego (ETO) atendiendo a los parámetros de humedad, viento, temperatura y radiación solar, lo que permite cuantificar cuantos litros necesita el campo de golf por metro cuadrado.

Esto es muy importante debido a que en los últimos 3-4 años, en San Miguel de Abona, hay menos viento y temperaturas más altas, por lo que el suelo se seca con mayor rapidez y la planta sufre más.

- Mantener el riego por microaspersión en las palmeras Canarias.
- Césped y Sustrato:
- Mejora de la infiltración del suelo con la técnica *topdresing*. Para ello se prevé añadir arena al campo de golf, debido a que si existe mala compactación del terreno cuando riegas no se drena y por tanto se produce mayor pérdida de agua, además que se aumentan los costes por mayor consumo. Con el *topdresing* se mejora la infiltración y se promueve la descomposición de la materia orgánica.

En dicha línea, no solo se prevé la modificación del sustrato para mejor drenaje, sino también se han ido adquiriendo maquinarias modernas para poder facilitar las tareas y conseguir mejores resultados.

- Modificar la variedad de césped de los *greenes* y *tees* para mejorar la sostenibilidad y mejor adecuación a las condiciones climatológicas del entorno. Asimismo, con una nueva variedad de césped para evitar la resiembra. Esto mejora la reducción del consumo de agua.
 - Implementar tratamientos fitosanitarios específicos con el objetivo de no contaminar el suelo. Se está trabajando con la bioestimulación que se basa en una técnica de estimulación a la planta para que aprenda a protegerse a sí misma, evitándose así la utilización de fertilizantes y pesticidas.
- Diseño de planes para el mantenimiento del campo de Golf:
- Se diseña un plan de siega, debido a que se siega en verano diferente que en invierno. El material se utilizada de abono.
 - Se apuesta por un plan de limpieza integral para evitar incendios.

CERTIFICADO
Número: 2025-0398 Fecha: 04/08/2025

Cód. Validación: 37NX69C3D6RGP9GHGMZKQCTDM
Verificación: <https://aytosanmigueldeabona.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 33 de 220



PAMU GOLF DEL SUR

18

ÁMBITO- PREFIJO

GEISER

Nº registro

REGAGE25e00069871298

CSV

GEISER-b4b1-51dc-d426-eb7c-af6d-dfa1-0dcb-4430

DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN

<https://run.gob.es/hsbzvympyF>

FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO

11/08/2025 09:12:18 Horario insular

Validez del documento

Original



GEISER-b4b1-51dc-d426-eb7c-af6d-dfa1-0dcb-4430

- Análisis bioquímicos de agua y suelo para el control de plagas. Asimismo, es necesario controlar la sal, debido a que cuando se producen fallas en la desaladora, el agua de riego contine mayor cantidad de sal produciéndose sequedad al césped.
- Energías renovables:
 - Flota de *Buggies* eléctricos 100%. En la actualidad quedan 3 *buggies* de gasolina, el resto de la flota son eléctricos.
 - Desarrollar planta fotovoltaica para el consumo eléctrico de todas las infraestructuras del campo de golf, localizada en las cubiertas de las edificaciones del campo de golf.
- Maquinaria:
 - Adquisición de maquinaria más eficiente y con menor afectación al césped. Se ha adquirido maquinaria en el año 2019 y 2023. No obstante, se prevé seguir adquiriendo y modernizado la maquinaria del Golf.
- La redacción del programa de actuación sobre el medio urbano con el objetivo de adecuar la situación urbanística vigente a la nueva realidad, corrigiendo situaciones indeseadas y propiciando la estrategia emprendida para la renovación y modernización de las instalaciones.

CERTIFICADO
Número: 2025-0398 Fecha: 04/08/2025



ÁMBITO- PREFIJO
GEISER
Nº registro
REGAGE25e00069871298

CSV
GEISER-b4b1-51dc-d426-eb7c-af6d-dfa1-0dcb-4430
DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN
<https://run.gob.es/hsbzvympyF>

FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO
11/08/2025 09:12:18 Horario insular
Validez del documento
Original



GEISER-b4b1-51dc-d426-eb7c-af6d-dfa1-0dcb-4430

3. PROGRAMA DE ACTUACIÓN SOBRE EL MEDIO URBANO

3.1. IDENTIFICACIÓN DE LA ENTIDAD PROMOTORA

La entidad promotora del PAMU es **GESTIÓN GOLF DEL SUR, SL**, perteneciente al grupo empresarial de **ELRONDAGUEL, SL**, constituida en el año 1997 por la familia Galindo como una empresa especializada en los sectores inmobiliario, construcción y explotación de inmuebles. Su actividad se centra en la isla de Tenerife, sin embargo, se ha extendido también los últimos años a nivel internacional, en algunos países de América Latina o Estados Unidos.

Su estrategia empresarial se basa en la excelencia, innovación y alta calidad de los productos y servicios que pone a disposición de sus clientes. Esta estrategia se combina hoy día con una dilatada trayectoria en la que la profesionalidad, seriedad, compromiso y rigor son santo y seña del grupo y de las personas que lo dirigen, con un amplio reconocimiento social en la persona de su presidente, D. Zacarías Miguel Galindo González, distinguido recientemente como «Hijo Predilecto de la Histórica Villa de Adeje», según acuerdo unánime del Pleno Municipal en sesión celebrada el día 31 de mayo de 2024, precisamente en atención a su legado empresarial y social en sectores como la educación, el turismo, los servicios y el sector inmobiliario.

En este contexto empresarial se impulsa ahora por **GESTIÓN GOLF DEL SUR, SL**, el PAMU «Golf del Sur», como un instrumento eficaz y medido para el logro de los objetivos de renovación y mejora de este ámbito urbano de Costa San Miguel.

CERTIFICADO
Número: 2025-0398 Fecha: 04/08/2025

3.2. INTRODUCCIÓN SOBRE EL MARCO NORMATIVO

3.2.1.1. LAS ACTUACIONES SOBRE EL MEDIO URBANO.

Desde la proclamación contenida en la Exposición de Motivos del Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo, el legislador centra su atención en el entorno urbano existente y la necesidad de su renovación y modernización, advirtiendo certeramente que *«la del urbanismo español contemporáneo es una historia desarrollista, volcada sobre todo en la creación de nueva ciudad. Sin duda, el crecimiento urbano sigue siendo necesario, pero hoy parece asimismo claro que el urbanismo debe responder a los requerimientos de un desarrollo sostenible, minimizando el impacto de aquel crecimiento y apostando por la regeneración de la ciudad existente»* (apartado II, *in fine*).

Por su parte, la Ley 8/2013, de 26 de junio, de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas, que entró en vigor el 28/06/2013, se dicta indicando que su objeto es el del cumplimiento de las actuaciones que conduzcan a la rehabilitación de los edificios, por una parte, y a la

Cód. Validación: 37NX69C3D6RPGGHGMZKQCTDM
Verificación: https://aytosanmigueldeabona.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 35 de 220



PAMU GOLF DEL SUR

ÁMBITO- PREFIJO

GEISER

Nº registro

REGAGE25e00069871298

CSV

GEISER-b4b1-51dc-d426-eb7c-af6d-dfa1-0dcb-4430

DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN

https://run.gob.es/hsbzvymPyF

FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO

11/08/2025 09:12:18 Horario insular

Validez del documento

Original



GEISER-b4b1-51dc-d426-eb7c-af6d-dfa1-0dcb-4430

regeneración y renovación del tejido urbano por otra. La exposición de motivos de esta Ley reconoce que el Derecho urbanístico español no ha dedicado la atención debida a la ciudad existente y advirtiéndose nuevamente que *«la tradición urbanística española, como ya reconoció el legislador estatal en la Ley 8/2007, de 28 de mayo, de Suelo, se ha volcado fundamentalmente en la producción de nueva ciudad, descompensando el necesario equilibrio entre dichas actuaciones y aquellas otras que, orientadas hacia los tejidos urbanos existentes, permiten **intervenir de manera inteligente en las ciudades, tratando de generar bienestar económico y social y garantizando la calidad de vida a sus habitantes**».*

La Ley 8/2013 centra así su interés en la ciudad existente que demanda actuaciones resueltas, que vayan más allá de la renovación de fachadas y la incorporación de los cascos históricos a los circuitos turísticos, públicos y privados. Bajo ese prisma, la Ley 8/2013 contempla un conjunto de medidas de alcance diverso que hoy se contemplan en el Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana aprobado por Real Decreto Legislativo 7/2015 (en adelante TRLS).

La Ley 8/2013 definió así los pilares de una intervención administrativa de carácter sistemático en la ciudad existente mediante la delimitación de ámbitos de actuación conjunta, de carácter continuo o discontinuo, al margen claro es de las actuaciones aisladas. En detalle, la Ley 8/2013 define en primer lugar su objeto, consistente en la regulación de las condiciones básicas que aseguren un desarrollo sostenible y competitivo del medio urbano y el impulso y fomento de actuaciones conducentes a la rehabilitación de los edificios y a la regeneración y renovación de los tejidos urbanos existentes (artículo 1), así como sus fines y principios inspiradores (sostenibilidad económica, social y medioambiental, cohesión territorial, eficiencia energética y complejidad funcional artículo 3).

Por otro lado, el Título II de la Ley 8/2013 está dedicado a la regulación de los tipos de operaciones que pueden ser acometidas en los centros urbanos, ya sea de rehabilitación edificatoria, *«cuando existan situaciones de insuficiencia o degradación de los requisitos básicos de funcionalidad, seguridad y habitabilidad de las edificaciones»*, o ya 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»*, pudiendo revestir en este segundo caso carácter integrado si incorporan medidas sociales, ambientales y económicas dentro de una estrategia administrativa global y unitaria (artículo 7). A este respecto, es de notar una novedad de interés: el artículo 10.1 posibilita que, cuando las actuaciones de rehabilitación edificatoria o de regeneración y renovación urbanas obliguen a una alteración de la ordenación urbanística en vigor y siempre que la legislación urbanística lo contemple, determinados programas u otros instrumentos de ordenación sean tramitados y aprobados bien de modo simultáneo a aquélla, o bien al margen, a través del procedimiento de elaboración de normas reglamentarias, con idéntica eficacia a la aprobación de los planes urbanísticos, incorporando en todo caso el preceptivo informe o memoria de sostenibilidad económica previsto en su artículo 11.

El TRLS en su artículo 2.1 va a dar entrada así a una serie de actuaciones que pueden ser objeto de desarrollo en dichos programas o instrumentos de ordenación urbanística, aglutinándolas dentro

CERTIFICADO
Número: 2025-0398 Fecha: 04/08/2025

Cód. Validación: 37NX69C3D6RPGHGMZKQCTDM
Verificación: https://aytosanmigueldeabona.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 36 de 220



PAMU GOLF DEL SUR

1

ÁMBITO- PREFIJO

GEISER

Nº registro

REGAGE25e00069871298

CSV

GEISER-b4b1-51dc-d426-eb7c-af6d-dfa1-0dcb-4430

DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN

https://run.gob.es/hsbzvymPyF

FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO

11/08/2025 09:12:18 Horario insular

Validez del documento

Original



GEISER-b4b1-51dc-d426-eb7c-af6d-dfa1-0dcb-4430

de un concepto amplio, el de actuaciones sobre el medio urbano, que define 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*».

Se contempla de esta manera una categoría genérica de actuación urbanística cuya nota esencial es la de operar en todo caso sobre el suelo en situación de urbanizado. Es decir, una categoría referida a las actuaciones de nueva edificación y sustitución de la edificación existente y las de rehabilitación edificatoria a que se refiere el artículo 7.2 del TRLS, así como, dentro de las llamadas actuaciones de transformación urbanística comprendidas en el previo apartado 1 del mismo artículo, aquellas actuaciones de urbanización cuyo objeto fuera la reforma o renovación de la urbanización de un ámbito de suelo urbanizado y aquellas otras denominadas como las actuaciones de dotación identificadas con el incremento de las dotaciones públicas también en suelo urbanizado debido al reajuste de su proporción con la mayor edificabilidad o densidad o con los nuevos usos asignados por la ordenación.

Profundizando en esta cuestión, se pueden citar algunos autores como D. Antonio Eduardo Humero Martín. Dr. Arquitecto, Profesor Titular de la Universidad Politécnica de Madrid, quién señala al respecto del nuevo horizonte de actuaciones en el medio urbano alumbrado por la Ley 8/2013, que «*después de que durante muchos años la legislación ignorara a los propietarios, decide ponerse, por fin, además, del lado de los mismos intentando no quebrar su patrimonio económico con un incremento de las cargas destinadas al cumplimiento del deber legal de conservación, derivadas de las obras a realizar destinadas al ahorro energético y eficiencia energética de los edificios y de las actuaciones sobre ámbitos de zonas degradadas, desgastadas, etc. Para ello, requiere previamente un estudio económico que refleje la rentabilidad de la operación y pone a disposición tanto de los sujetos obligados para la realización de dichas actuaciones como de los sujetos legitimados, mecanismos de ayudas, subvenciones y eliminación de trabas administrativas que favorezcan la agilidad de las acciones a llevar a cabo*».

3.2.1.2. LOS PROGRAMAS DE ACTUACIÓN SOBRE EL MEDIO URBANO (PAMU).

La Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias (en adelante LSENPC) introduce por primera vez en la legislación urbanística canaria la figura de los Programas de Actuación sobre el Medio Urbano (en adelante PAMU), contemplándolos en su artículo 133 sobre los «*instrumentos de ordenación urbanística*», en su apartado 1º, letra D), dentro de los que denomina «*Instrumentos urbanísticos de ordenación sectorial*», en su apartado b), junto con los denominados «*Planes de modernización, mejora e incremento de la competitividad*»,

CERTIFICADO
Número: 2025-0398 Fecha: 04/08/2025

Cód. Validación: 37NX69C3D6RPGHGMZKQCTDM
Verificación: <https://aytosanmigueldeabona.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 37 de 220

PAMU GOLF DEL SUR



resultando ambos, los dos únicos «Instrumentos urbanísticos de ordenación sectorial» que contempla la vigente LSENPC.

Esta naturaleza de instrumento de ordenación contrasta, sin embargo, con el procedimiento previsto para su aprobación, pues el artículo 307.2 de la LSENPC establece que los PAMU se «se tramitarán y aprobarán por el procedimiento previsto para las ordenanzas municipales», que no son consideradas por el legislador de la LSENPC como instrumentos de ordenación, sino como «instrumentos complementarios», previstos en su artículo 134, apartado 1º, letra c), como sabemos, de tramitación mucho más sencilla en cuanto a requisitos del procedimiento y de plazos mucho más cortos que los establecidos para aprobar cualquiera de los instrumentos de ordenación urbanística que regula la LSENPC.

El recurso a este procedimiento para su tramitación se justifica por el legislador de la LSENPC en su exposición de motivos «Para permitir una respuesta ágil a nuevas situaciones y demandas sobrevenidas, no consideradas por el correspondiente instrumento de planeamiento, evitando la rigidez inherente a la planificación, se diseñan los siguientes instrumentos con fuerza para desplazar, aun con carácter excepcional, las determinaciones de los planes: (...) los programas de actuación en medio urbano, también tramitados y aprobados como ordenanzas, tal y como permite la citada normativa estatal. Como se dice, se trata de instrumentos que permitan responder a nuevas situaciones no previstas en los planes o, incluso, contrarias a sus determinaciones». Abunda en su justificación la exposición de motivos de la LSENPC cuando añade más adelante que «Se establecen las modalidades de otorgar cobertura urbanística a estas actuaciones, que puede encontrarse en el planeamiento general, pero que, de acuerdo con la legislación básica estatal, puede establecerse mediante una **norma reglamentaria con efectos de plan general**».

Concretando ya el tipo de determinaciones que pueden contener los PAMU y su encaje en el sistema de planeamiento, el art. 307.2 de la LSENPC establece que «podrán delimitar y ordenar las **actuaciones sobre el medio urbano**, así como modificar las previstas en otros instrumentos de planeamiento urbanístico».

La LSENPC dedica su Título IV a regular las actuaciones en el medio urbano y, de modo especial, las actuaciones de dotación. Establece, en primer lugar, las clases de actuaciones, que pueden ser de rehabilitación edificatoria, de reforma o renovación urbana; o actuaciones de dotación (art. 302), previendo expresamente que las actuaciones sobre el medio urbano podrán ser de iniciativa tanto pública como privada (art. 303), de forma que, para este último caso, se adjudicarán el sistema y las obras a su promotor (art. 308), que podrá realizarlas por sí mismo o contratarlas con terceros (art. 312).

Se regulan así las modalidades de las **actuaciones de dotación** en el art. 315 de la LSENPC, identificándose estas actuaciones con definidas en la legislación estatal del suelo, que podrán ser a su vez de iniciativa pública o privada. En relación con las últimas, se establece que «tendrán por objeto compensar a la Administración por un aumento de edificabilidad, densidad o nuevos usos más lucrativos que se implanten en el ámbito delimitado para la misma». Las actuaciones de

CERTIFICADO
Número: 2025-0398 Fecha: 04/08/2025

Cód. Validación: 37NX69C3D6RGP9GHGMZKQCTDM
Verificación: <https://aytosanmigueldeabona.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 38 de 220

PAMU GOLF DEL SUR



3

ÁMBITO- PREFIJO

GEISER

Nº registro

REGAGE25e00069871298

CSV

GEISER-b4b1-51dc-d426-eb7c-af6d-dfa1-0dcb-4430

DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN

<https://run.gob.es/hsbzvymPyF>

FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO

11/08/2025 09:12:18 Horario insular

Validez del documento

Original



GEISER-b4b1-51dc-d426-eb7c-af6d-dfa1-0dcb-4430

dotación comportarán los derechos y los deberes legales previstos en la LSENPC y en la legislación estatal de suelo (art. 316).

Se puede concluir así que los PAMU previstos en la LSENP son los instrumentos de ordenación urbanística diseñados por el legislador canario con base en su competencia exclusiva sobre Ordenación del territorio, urbanismo y vivienda, según establece el artículo 148.1.3ª de la CE, como vehículo para llevar a cabo la planificación de actuaciones sobre el medio urbano que prioricen, en línea con los principios de la legislación básica estatal (artículo 1.b del TRLS), las intervenciones sobre suelos urbanos transformados en aras de alcanzar *«Un desarrollo sostenible, competitivo y eficiente del medio urbano, mediante el impulso y el fomento de las actuaciones que conducen a la rehabilitación de los edificios y a la regeneración y renovación de los tejidos urbanos existente ...»*. Dentro de estas intervenciones se sitúan las actuaciones de dotación de iniciativa privada, que tendrán por objeto compensar a la Administración por un aumento de edificabilidad, densidad o nuevos usos más lucrativos a implantar en un ámbito delimitado de suelo para lograr su efectiva regeneración.

3.2.1.3. MARCO JURÍDICO DE REFERENCIA

Conforme lo avanzado en los apartados anteriores, se pueden identificar ya las dos grandes normas que, de manera directa, regulan los aspectos esenciales del contenido y tramitación del PAMU, se trataría del TRLS y la LSENPC.

Sin perjuicio de lo anterior, resultan de aplicación al presente documento otra serie de normas que de alguna manera determinan también el contenido y tramitación del PAMU, de entre las que cabe destacar, sin ánimo exhaustivo, las siguientes:

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

Este Reglamento se dicta en desarrollo de la LSENPC, al objeto de concretar las normas relativas a la actividad de gestión y ejecución del planeamiento, como proceso de materialización de las determinaciones contenidas en los distintos instrumentos de ordenación a fin de posibilitar la transformación registral y física de las fincas afectadas, de conformidad con la ordenación pormenorizada contenida en el planeamiento (art. 1).

Sin perjuicio de esta regulación se centre sobre la actividad posterior a la aprobación del planeamiento (de gestión y ejecución del mismo), regula en sus artículos 119 a 127 todo lo relativo a la ejecución de las actuaciones sobre el medio urbano, donde incluye un artículo 122, específicamente dedicado a la *«delimitación y ordenación de las actuaciones por programas de actuación sobre el medio urbano»*.

En el apartado 1º de este art. 122 se redunda en lo ya dispuesto en la LSENPC sobre **el objeto de los PAMU**: *«Los programas de actuación sobre el medio urbano (PAMU) podrán delimitar y ordenar las actuaciones sobre medio urbano, así como modificar las previstas en otros instrumentos*

CERTIFICADO
Número: 2025-0398 Fecha: 04/08/2025

Cód. Validación: 37NX69C3D6RPGGHGMZKQCTDM
Verificación: https://aytosanmigueldeabona.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 39 de 220



PAMU GOLF DEL SUR



de planeamiento urbanístico y serán promovidos por cualquiera de los sujetos legitimados para intervenir en estas actuaciones».

Establece también una concreción del **procedimiento de aprobación de los PAMU** en su apartado 2º, así como su **contenido mínimo** en sus apartados 3º y 4º. Incluye también referencias específicas a la **gestión y ejecución** en su apartado 5º.

Los artículos 124 y 126 del Reglamento establece también una regulación específicamente dedicada a la ejecución de las actuaciones sobre el medio urbano de naturaleza privada, donde incluyen otras referencias a los PAMU.

- **Decreto 181/2018, de 26 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento de Canarias.**

Como venimos señalando, la naturaleza de instrumento de ordenación del PAMU lleva derechamente también a la aplicación de todo el régimen jurídico común aplicable a los mismos, tanto el previsto en la LSENPC, como el Reglamento de Planeamiento que se analiza en este punto.

De esta forma, todo lo relativo al Título I sobre disposiciones generales le resulta de aplicación en lo no regulado específicamente en el Reglamento anterior, así como el Título V, correspondiente a los instrumentos de ordenación urbanística, donde su art. 54 hace referencia concreta a los PAMU.

- **Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental.**

Los PAMU tienen encaje en la definición de «*planes y programas*»⁴ que se regulan en la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental (en adelante LEA), a los efectos de los procedimientos de evaluación ambiental.

La normativa urbanística que diseña estos instrumentos deriva también al mismo punto, así, el art. 86 de la LSENPC dispone que «*La aprobación, modificación sustancial y adaptación de los instrumentos de ordenación territorial, ambiental y urbanística se someterán al procedimiento de evaluación ambiental de planes y programas, en los términos contemplados en la legislación básica estatal y en la presente ley*».

En el apartado correspondiente se abordará de forma concreta la aplicación de los procedimientos ambientales previstos en la LEA al documento del PAMU.

- **Ley 2/2013, de 29 de mayo, de renovación y modernización turística de Canarias.**

El ámbito del PAMU se incluye a su vez en ámbito turístico, siéndole de aplicación preferente la normativa sectorial en esta materia.

⁴ «Planes y programas»: el conjunto de estrategias, directrices y propuestas destinadas a satisfacer necesidades sociales, no ejecutables directamente, sino a través de su desarrollo por medio de uno o varios proyectos.

CERTIFICADO
Número: 2025-0398 Fecha: 04/08/2025

Cód. Validación: 37NX69C3D6RPG9HGMZKCOQTD
Verificación: <https://aytosanmigueldeabona.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 40 de 220



PAMU GOLF DEL SUR

5

ÁMBITO- PREFIJO

GEISER

Nº registro

REGAGE25e00069871298

CSV

GEISER-b4b1-51dc-d426-eb7c-af6d-dfa1-0dcb-4430

DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN

<https://run.gob.es/hsbzvympyF>

FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO

11/08/2025 09:12:18 Horario insular

Validez del documento

Original



GEISER-b4b1-51dc-d426-eb7c-af6d-dfa1-0dcb-4430

Esta Ley, que introdujo la figura de los PAMU en la normativa turística autonómica con ocasión de la modificación operada por el Decreto-ley 15/2020, de 10 de septiembre, de medidas urgentes de impulso de los sectores primario, energético, turístico y territorial de Canarias, tiene como objeto, precisamente, *«impulsar la renovación y modernización de urbanizaciones, núcleos e instalaciones turísticas obsoletas, así como las de los productos turísticos mediante la diversificación de su oferta y la especialización de usos, modulando el crecimiento de la planta turística y, así mismo regular el régimen de autorizaciones administrativas de los establecimientos turísticos y la normativa aplicable a la ordenación de los diferentes productos turísticos»*.

Dispone en este sentido el art. 11.5 de la Ley 2/2013 que:

«5. Las actuaciones de renovación y modernización turística son actuaciones sobre el medio urbano, pudiendo ser delimitadas y ordenadas por programas de actuación sobre el medio urbano.

En estos casos, el porcentaje de cesión obligatoria al ayuntamiento por recuperación de plusvalías será el siguiente:

- 1. El 5 % del aprovechamiento urbanístico derivado del incremento de edificabilidad aplicable a la parcela cuando se trate de establecimientos que se transforman de extrahoteleros a hoteleros.*
- 2. El 7 % del aprovechamiento urbanístico derivado del incremento de edificabilidad aplicable a la parcela en los restantes casos.*

Dicha cesión, cuya valoración será practicada en un plazo máximo de dos meses, por los servicios municipales o los entes que estén encargados de la gestión y ejecución en materia de renovación turística, podrá cumplirse mediante el pago de su equivalente en metálico, que en ningún caso será inferior al valor de mercado, junto con el abono de las tasas por la licencia urbanística, el impuesto sobre edificaciones, instalaciones y obras que fuere exigible, y, en todo caso, antes del momento de comunicar el inicio de las obras, y se aplicará, dentro del patrimonio público de suelo, a incrementar o mejorar las dotaciones públicas e infraestructuras del área de la actuación, prevista en el plan de modernización, mejora e incremento de la competitividad, en otro planeamiento, o en cualquier otro procedimiento urbanístico habilitante.»

3.3. OBJETO DEL PROGRAMA DE ACTUACIÓN SOBRE EL MEDIO URBANO GOLF DEL SUR

El objeto principal del PAMU «Golf del Sur» es recuperar una superficie de suelo urbano que, por sus condiciones urbanísticas, presenta una serie de problemas importantes que impiden su adecuado mantenimiento y desarrollo de los usos y actividades previstos por el planeamiento. Esta situación se identifica como generadora de ciertas disfunciones y deterioro del medio ambiente urbano, por lo que se plantea intervenir mediante el diseño de una actuación sobre el medio urbano que valore todas las circunstancias e intereses concurrentes, proporcionando una respuesta racional y adecuada a la problemática identificada.

CERTIFICADO
Número: 2025-0398 Fecha: 04/08/2025

Cód. Validación: 37NX69C3D6RPGHGMZKCOQTD
Verificación: https://aytosanmigueldeabona.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 41 de 220



PAMU GOLF DEL SUR

6

ÁMBITO- PREFIJO

GEISER

Nº registro

REGAGE25e00069871298

CSV

GEISER-b4b1-51dc-d426-eb7c-af6d-dfa1-0dcb-4430

DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN

https://run.gob.es/hsbzvympyF

FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO

11/08/2025 09:12:18 Horario insular

Validez del documento

Original



GEISER-b4b1-51dc-d426-eb7c-af6d-dfa1-0dcb-4430

Particular relevancia adquieren en este sentido, el entorno turístico sobre el que se plantea el PAMU, como también la existencia de un Plan de Mejora, Modernización e Incremento de la Competitividad aprobado para este ámbito. En este marco, no solamente se trata de intervenir sobre un suelo urbano para corregir ciertos problemas, sino que adquiere particular relevancia el análisis turístico y los mecanismos de intervención que dispone la normativa sectorial para propiciar la recuperación, mejora y modernización de estos espacios en Canarias.

CERTIFICADO
Número: 2025-0398 Fecha: 04/08/2025



Cód. Validación: 37NX69C3D6RGP9HGZKQCTDM
Verificación: https://aytosanmigueldeabona.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 42 de 220

PAMU GOLF DEL SUR

ÁMBITO- PREFIJO

GEISER

Nº registro

REGAGE25e00069871298

CSV

GEISER-b4b1-51dc-d426-eb7c-af6d-dfa1-0dcb-4430

DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN

https://run.gob.es/hsbzvympyF

FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO

11/08/2025 09:12:18 Horario insular

Validez del documento

Original



GEISER-b4b1-51dc-d426-eb7c-af6d-dfa1-0dcb-4430

4. TRAMITACIÓN Y CONTENIDO DEL PAMU

4.1. PROCEDIMIENTO Y CONTENIDO DEL PAMU

Sobre **procedimiento** de aprobación de los PAMU, el apartado 2º del art. 307 de la LSENPC dispone que «*Los programas de actuación sobre el medio urbano se tramitarán y aprobarán por el procedimiento previsto para las ordenanzas municipales*».

Por lo que se refiere a su **contenido**, el apartado 3º del mismo art. 307 determina que «*Los programas vendrán acompañados de la memoria de viabilidad económica y la delimitación gráfica del ámbito de actuación. Podrán ser propuestos por cualquiera de los sujetos legitimados para intervenir en estas actuaciones*».

Estas disposiciones de la LSENPC encuentran desarrollo reglamentario en el Decreto 183/2018, de 26 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de Gestión y Ejecución del Planeamiento de Canarias (en adelante RGEPC).

Este Reglamento se dicta al objeto de concretar las normas relativas a la actividad de gestión y ejecución del planeamiento, como proceso de materialización de las determinaciones contenidas en los distintos instrumentos de ordenación a fin de posibilitar la transformación registral y física de las fincas afectadas, de conformidad con la ordenación pormenorizada contenida en el planeamiento (art. 1 RGEPC).

Sin perjuicio de que esta regulación se centre sobre la actividad posterior a la aprobación del planeamiento (de gestión y ejecución del mismo), regula en sus artículos 119 a 127 todo lo relativo a la ejecución de las **actuaciones sobre el medio urbano**, donde incluye un artículo 122, específicamente dedicado a la «*delimitación y ordenación de las actuaciones por programas de actuación sobre el medio urbano*».

En el apartado 1º de este art. 122 se redunda en lo ya dispuesto en la LSENPC sobre **el objeto de los PAMU**: «*Los programas de actuación sobre el medio urbano (PAMU) podrán delimitar y ordenar las actuaciones sobre medio urbano, así como modificar las previstas en otros instrumentos de planeamiento urbanístico y serán promovidos por cualquiera de los sujetos legitimados para intervenir en estas actuaciones*».

Establece también una concreción del **procedimiento de aprobación de los PAMU** en su apartado 2º:

«2. De conformidad con lo previsto en el artículo 24.1 del Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana, aprobado por Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, en relación con el artículo 307.2 de la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias, los programas de actuación sobre el medio urbano (PAMU) se tramitarán

CERTIFICADO
Número: 2025-0398 Fecha: 04/08/2025

Cód. Validación: 37NX69C3D6RGPQHGMZKCOQTD
Verificación: <https://aytosanmigueldeabona.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 43 de 220



PAMU GOLF DEL SUR

ÁMBITO- PREFIJO

GEISER

Nº registro

REGAGE25e00069871298

CSV

GEISER-b4b1-51dc-d426-eb7c-af6d-dfa1-0dcb-4430

DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN

<https://run.gob.es/hsbzvympyF>

FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO

11/08/2025 09:12:18 Horario insular

Validez del documento

Original



GEISER-b4b1-51dc-d426-eb7c-af6d-dfa1-0dcb-4430

por el procedimiento previsto para las ordenanzas municipales. En particular se deben seguir los siguientes trámites:

- a) Aprobación inicial por el Pleno Municipal.
- b) Información pública de un mes con audiencia a todos los afectados.
- c) Aprobación definitiva por el Pleno Municipal.
- d) El acuerdo de aprobación definitiva se publicará en el Boletín Oficial de la Provincia, sede electrónica del Ayuntamiento y se notificará personalmente a todos los propietarios y los que hubieran presentado alegaciones durante el trámite de información pública.»

Desarrolla, asimismo, el **contenido mínimo documental de los PAMU** en sus apartados 3º y 4º:

«3. El contenido de estos instrumentos será el establecido en el artículo anterior de este Reglamento para los instrumentos de la ordenación y delimitación de las actuaciones en el medio urbano y, en particular:

- a) Delimitación geográfica del ámbito de actuación.
- b) **Propuesta de la ordenación**, con descripción de la actuación de rehabilitación edificatoria, reforma o renovación urbana y de las dotaciones que se propongan.
- c) Documentación gráfica que sea suficiente en atención a la actuación propuesta.
- d) Memoria de viabilidad económica con el contenido establecido en el artículo anterior.
- e) Documentación ambiental.

4. Asimismo, deberá acompañarse a la documentación anteriormente expuesta, la necesaria para la gestión y ejecución de la actuación que se detalla en los siguientes artículos para la ejecución de las actuaciones en el medio urbano de naturaleza pública o privada siempre que sea necesario en atención a la naturaleza y características de la actuación:

- a) Propuesta de reparcelación para realizar la equidistribución cuando fuera necesaria. Se entiende por tal la distribución entre todos los afectados de los costos derivados de la ejecución de la correspondiente actuación y de los beneficios imputables a la misma, incluyendo entre ellos las ayudas públicas y todos los que permitan generar algún tipo de ingreso vinculado a la operación.

La equidistribución tomará como base las cuotas de participación que correspondan a cada uno de los propietarios en la comunidad de propietarios o en la agrupación de comunidades de propietarios, en las cooperativas de viviendas que pudieran constituirse al efecto, así como la participación que, en su caso, corresponda, de conformidad con el acuerdo al que se haya llegado, a las empresas, entidades o sociedades que vayan a intervenir en la operación a retribuir su actuación.

CERTIFICADO
Número: 2025-0398 Fecha: 04/08/2025

Cód. Validación: 37NX69C3D6RGP6GHGMZKQCTDM
Verificación: <https://aytosanmigueldeabona.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 44 de 220



PAMU GOLF DEL SUR

- b) Plan de realojo y retorno, cuando fuera procedente.
- c) Proyecto de urbanización, si hubieran obras de urbanización.
- d) Convenios urbanísticos que correspondan para facilitar la gestión. No obstante, estos documentos podrán presentarse con posterioridad.
- e) Propuesta de gestión de la actuación.
- f) Cualquier otro documento que el promotor considere conveniente en orden a facilitar la gestión.»

Ya sí específicamente en referencia a la **gestión y ejecución de los PAMU**, el apartado 5º dispone:

«5. El municipio podrá elegir para el desarrollo de las actuaciones sobre el medio urbano cualquier de los sistemas de ejecución, públicos o privados, regulados en la citada Ley, así como los previstos en la legislación de régimen jurídico, de contratación de las administraciones públicas o de régimen local, que sean adecuados a las características de la actuación.

Salvo que el plan determine la forma de gestión, el promotor público o privado, propondrá la forma de gestión que considere más adecuada para la realización de la actuación sobre el medio urbano de que se trate. El municipio, al resolver el procedimiento de adjudicación de la iniciativa, determinará la forma de gestión que estime oportuna, sin quedar vinculada por la propuesta formulada.

En el supuesto que la actuación afecte a una o varias parcelas que pertenezcan y sean promovidas por un propietario único, por los propietarios que actúen por unanimidad o por una comunidad "pro indiviso" que actúe igualmente por unanimidad, el ayuntamiento podrá, en la resolución que apruebe la adjudicación, establecer y adjudicar directamente el sistema de concierto.»

El art. 124 del Reglamento establece también una regulación específicamente dedicada a la ejecución de las actuaciones sobre el medio urbano de naturaleza privada, donde incluye la siguiente referencia específica a los PAMU:

«El promotor de la iniciativa deberá presentar la pertinente solicitud para la ejecución de la actuación conteniendo los siguientes documentos:

- a) Referencia a la ordenación del ámbito en el supuesto que la actuación esté delimitada y ordenada en el correspondiente instrumento de planeamiento. **En el supuesto que se ejecute la actuación conjuntamente con el Programa de actuación sobre el medio urbano (PAMU) recogido en el artículo 122 de este Reglamento, se anexionara la documentación a dicho instrumento de delimitación y ordenación.**

CERTIFICADO
Número: 2025-0398 Fecha: 04/08/2025

Cód. Validación: 37NX69C3D6RPGHGMZKQCTDM
Verificación: https://aytosanmigueldeabona.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 45 de 220



PAMU GOLF DEL SUR



b) *Propuesta de reparcelación para realizar la equidistribución, cuando fuera necesaria, con el contenido establecido en el artículo 32 y concordantes de este Reglamento que fueran necesario. Esta propuesta formulará la distribución entre todos los afectados de los costes derivados de la ejecución de la correspondiente actuación y de los beneficios imputables a la misma, incluyendo entre ellos las ayudas públicas y todos los que permitan generar algún tipo de ingreso vinculado a la operación. A estos efectos, se tomarán como base las cuotas de participación de los propietarios, bien en la comunidad de propietarios o en la agrupación de comunidades de propietarios, bien en las cooperativas de viviendas que pudieran constituirse al efecto, teniendo en cuenta, en su caso, el acuerdo al que se haya llegado con las empresas, entidades o sociedades que vayan a intervenir en la operación, para retribuir su actuación. Asimismo, la propuesta de proyecto de reparcelación deberá recoger los aprovechamientos y gastos de urbanización que correspondan a los propietarios que no han formulado la iniciativa, quienes serán considerados como adjudicatarios provisionales hasta que formulen, en el período de información pública, su deseo de adherirse o no a la iniciativa. La reparcelación deberá contener la cuenta de la Liquidación Provisional, en cuyo "haber" se incluirán las indemnizaciones que, en su caso, correspondan al propietario o el porcentaje que le corresponda de las ayudas o subvenciones que se otorguen a la actuación, compensándose las de distinto signo. En hojas individualizadas de justiprecio se deberán valorar los aprovechamientos de los propietarios que no se adhieran a la iniciativa y que, en consecuencia, serán expropiados, así como las indemnizaciones que procedan por demolición de preexistencias o cualquier otro concepto.*

c) *Cuando fuera procedente, el plan de realojo temporal y definitivo, cumpliendo con los requisitos exigidos por la legislación estatal y autonómica, y en todo caso teniendo en cuenta lo siguiente:*

- 1) Constituye una obligación del propietario de la vivienda por el tiempo de duración del contrato.*
- 2) El propietario de la vivienda deberá garantizar al ocupante legítimo, por el tiempo de duración del contrato, una vivienda durante el período de ejecución de la urbanización hasta que sea posible el retorno, vivienda que dispondrá de similares condiciones a la que ocupaba legalmente y también en régimen de alquiler con renta que no podrá exceder en más de 25% a la que abonaba o, en su caso, la propia del inmueble arrendado.*
- 3) Una vez ejecutada la urbanización, el propietario de la vivienda deberá garantizar al ocupante el retorno a la actuación adjudicándole una vivienda que se le entregará en concepto de alquiler en las mismas condiciones pactadas o, en su caso, asignándole una renta adecuada y propia de la vivienda asignada y esta vivienda no podrá ser inferior a la mitad de la superficie que tenía el inmueble a sustituir y nunca inferior a 90 m². En el caso que la vivienda a sustituir fuera inferior a 90 m², la vivienda que se*

CERTIFICADO
Número: 2025-0398 Fecha: 04/08/2025

Cód. Validación: 37NX69C3D6RPGGHGMZKQCTDM
Verificación: <https://aytosanmigueldeabona.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 46 de 220



PAMU GOLF DEL SUR

ÁMBITO- PREFIJO

GEISER

Nº registro

REGAGE25e00069871298

CSV

GEISER-b4b1-51dc-d426-eb7c-af6d-dfa1-0dcb-4430

DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN

<https://run.gob.es/hsbzvymypf>

FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO

11/08/2025 09:12:18 Horario insular

Validez del documento

Original



GEISER-b4b1-51dc-d426-eb7c-af6d-dfa1-0dcb-4430

entregue al ocupante deberá ajustarse a las condiciones de la misma, y además deberá de adjudicarse en el mismo solar o en el entorno y solo cuando no fuera posible y, además esté debidamente justificado, podrá sustituirse por una indemnización, todo lo cual deberá hacerse constar en el Plan de Realajo.

- 4) La Administración deberá garantizar que la propuesta del plan de realajo contempla a todos los ocupantes legales que tengan derecho.
- d) Convenios urbanísticos que correspondan para facilitar la gestión, en particular, convenios urbanísticos suscritos entre el Ayuntamiento y el promotor de la iniciativa para facilitar el acceso a las ayudas o subvenciones que pudieran otorgarse dentro de los planes de financiación de las Administraciones a que se refiere el artículo 311 de la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales de Canarias.
- e) Propuesta para la gestión de la actuación, que podrá ser por cualquiera de los sistemas establecidos en la legislación urbanística, contratación administrativa y legislación de régimen local, así como cualquiera que el promotor considere conveniente en orden a facilitar la gestión, incluyendo convenios suscritos entre los propietarios y empresa, entidad o asociación que aporte fondos, en la forma reseñada en el artículo siguiente. El municipio, al resolver el procedimiento de adjudicación de la iniciativa, determinará la forma de gestión que estime oportuna, sin quedar vinculada por la propuesta formulada.
- f) Los Estatutos y bases de actuación en el supuesto de que la iniciativa la formulen los propietarios incluidos en la actuación. En su caso, los estatutos de la comunidad de propietarios o de la cooperativa de viviendas, cuando cualquiera de ellas fuera la promotora de la iniciativa.
- g) Proyecto de urbanización si fuera necesario.
- h) Valoración de la monetización del aprovechamiento medio en el caso que se opte por su monetización. En este caso, deberá acompañarse el correspondiente informe de tasación que deberá ser ratificado por el técnico municipal durante el proceso de tramitación de conformidad con el procedimiento de valoración del Reglamento de Valoraciones de la Ley del Suelo, aprobado por Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, o norma que lo sustituya, incorporándose el correspondiente informe del técnico municipal en el documento que obtenga la aprobación definitiva para la expedición de su correspondiente certificación.
- i) Aval para responder de la urbanización correspondiente al 15% del importe de la misma.
- j) Proyecto de división horizontal o complejo inmobiliario en el caso que la actuación englobe la renovación edificatoria.»

Se desprende de esta regulación como los PAMU, pese a su declarada naturaleza formal como instrumento de ordenación, sin embargo, se asocian de forma muy estrecha con la actividad propia de gestión y ejecución, hasta tal punto que esta regulación prevé la tramitación conjunta -o

CERTIFICADO
Número: 2025-0398 Fecha: 04/08/2025

Cód. Validación: 37NX69C3D6RPGGHGMZKCOQTD
Verificación: https://aytosanmigueldeabona.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 47 de 220



ÁMBITO- PREFIJO
GEISER
Nº registro
REGAGE25e00069871298

CSV
GEISER-b4b1-51dc-d426-eb7c-af6d-dfa1-0dcb-4430
DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN
https://run.gob.es/hsbzvymPyF

FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO
11/08/2025 09:12:18 Horario insular
Validez del documento
Original



GEISER-b4b1-51dc-d426-eb7c-af6d-dfa1-0dcb-4430

paralela si se quiere- del PAMU y de la iniciativa de gestión y ejecución, como un documento más de la misma.

4.2. PROCEDIMIENTO DE EAE SIMPLIFICADA

El art. 86 de la LSENPC, en desarrollo de la LEA, establece en su apartado 2º los criterios que justifican el sometimiento al procedimiento de evaluación ambiental estratégica simplificada:

«2. En el marco de la legislación básica del Estado, serán objeto de evaluación ambiental estratégica simplificada:

- a) Los instrumentos de ordenación que establezcan el uso, a nivel municipal, de zonas de reducida extensión.*
- b) Las modificaciones menores de los instrumentos de ordenación.*
- c) Los proyectos de interés insular o autonómico que contengan ordenación.*
- d) La ordenación pormenorizada de un plan general.*
- e) Los planes parciales y especiales que desarrollen planes generales que hayan sido sometidos a evaluación ambiental estratégica. No obstante, cuando el plan parcial o el plan especial no se ajusten, en todo o en parte, a las determinaciones ambientales del plan general deberán someterse a evaluación ambiental estratégica ordinaria en la parte que no cumplan con las mismas.»*

El presente PAMU, tal y como se justifica en el epígrafe 10.2 ordenación Pormenorizada, incluye una serie de modificaciones sobre los parámetros de ordenación urbanística pormenorizada que tienen la consideración de modificaciones menores ex arts. 163 y 164 de la LSENPC, por lo que, conforme con esta regulación, deberá someterse al procedimiento de evaluación ambiental estratégica simplificada.

La figura de «*modificaciones menores*» que identifica este art. 86 de la LSENPC, no se entiende aquí en un sentido formalista, por referencia exclusiva a las modificaciones menores que se regulan y tramitan conforme a los arts. 163 a 166, sino que se refiere a las modificaciones menores de cualesquiera de los instrumentos de ordenación en un sentido material, es decir, con independencia del instrumento de ordenación que se modifique y el trámite o instrumento concreto que se emplee para llevar a efecto dicha modificación [el previsto en los arts. 163 a 166; un Plan Parcial de los previstos en el art. 145 letra b); una Ordenanza Provisional; un PAMU, etc.], del mismo modo que se recogen en el art. 6.2.a) de la LEA «*las modificaciones menores de los planes y programas*».

CERTIFICADO
Número: 2025-0398 Fecha: 04/08/2025

Cód. Validación: 37NX69C3D6RGPQHGMZKQCTDM
Verificación: <https://aytosanmigueldeabona.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 48 de 220



PAMU GOLF DEL SUR

3

ÁMBITO- PREFIJO

GEISER

Nº registro

REGAGE25e00069871298

CSV

GEISER-b4b1-51dc-d426-eb7c-af6d-dfa1-0dcb-4430

DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN

<https://run.gob.es/hsbzvympyF>

FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO

11/08/2025 09:12:18 Horario insular

Validez del documento

Original



GEISER-b4b1-51dc-d426-eb7c-af6d-dfa1-0dcb-4430

4.3. CONTENIDO DOCUMENTAL DEL PAMU

El contenido del PAMU «Golf del Sur» es el siguiente:

- Documento denominado «**PROGRAMA DE ACTUACIÓN SOBRE EL MEDIO URBANO GOLF DEL SUR**».
- **Anexos de información:**
 - **Anexo I-1.** Informe “Gestión Golf del Sur”
 - **Anexo I-2:** Documento acreditativo aforo fiestas
 - **Anexo I-3.** Informe Turístico Costa San Miguel
 - **Anexo I-4.** Informe *Abama Resort*
 - **Anexo I-5.** Planos de Información
- **Anexos de Ordenación:**
 - **Anexo O-1.** Plano de Alternativas
 - **Anexo O-2.** Documento Ambiental Estratégico
 - **Anexo O-3.** Planos de Ordenación
 - **Anexo O-4.** Normativa
 - **Anexo O-5.** Memoria de Viabilidad Económica
 - **Anexo O-6.** Convenio y Propuesta de reparcelación

CERTIFICADO
Número: 2025-0398 Fecha: 04/08/2025



4

Cód. Validación: 37NX69C3D6RPG9HGMZKQCTDM
Verificación: https://aytosanmigueldeabona.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 49 de 220

PAMU GOLF DEL SUR

ÁMBITO- PREFIJO

GEISER

Nº registro

REGAGE25e00069871298

CSV

GEISER-b4b1-51dc-d426-eb7c-af6d-dfa1-0dcb-4430

DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN

https://run.gob.es/hsbzvympyF

FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO

11/08/2025 09:12:18 Horario insular

Validez del documento

Original



GEISER-b4b1-51dc-d426-eb7c-af6d-dfa1-0dcb-4430

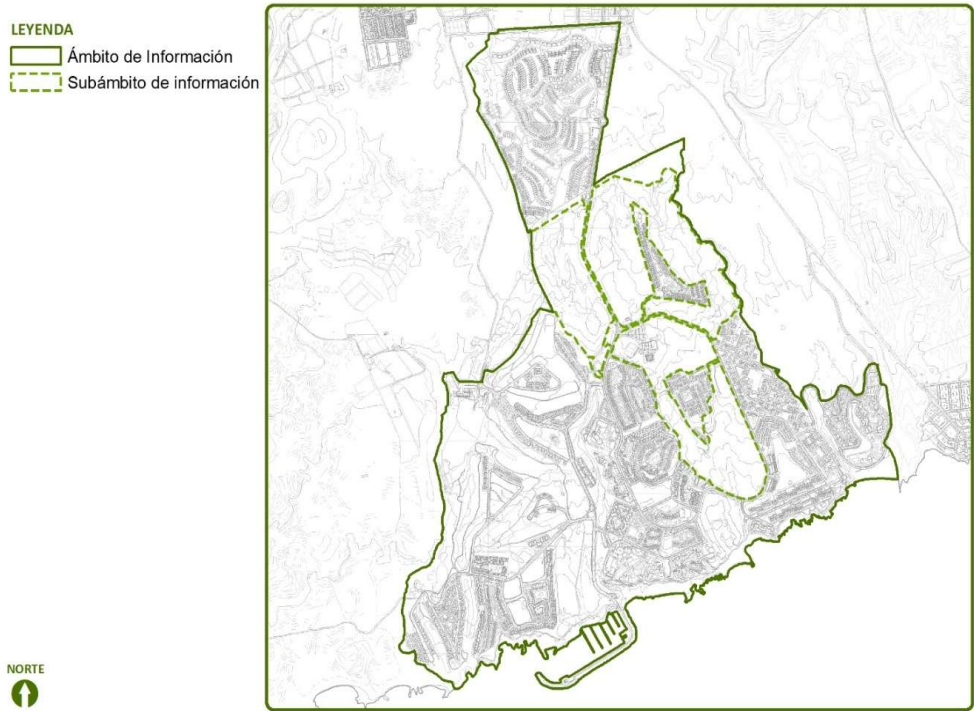
5. INFORMACIÓN DEL ÁMBITO DEL PAMU

5.1. ÁMBITO DE INFORMACIÓN DEL PAMU

Para abordar de forma justificada las actuaciones que se promueven con el programa de actuación sobre el medio urbano de «Golf del Sur» (en adelante, PAMU), se ha considerado imprescindible plantear un ámbito reconocible que abarque toda la zona costera de Costa de San Miguel, por lo que el ámbito de información del presente PAMU es el correspondiente al ámbito del vigente Plan de Modernización, Mejora e Incremento de la Competitividad de Costa de San Miguel (en adelante, PMMIC), con el objetivo de analizar los establecimientos turísticos existentes, la oferta turística complementaria y las infraestructuras existentes que dispone el municipio de San Miguel de Abona. Dicho ámbito del PMMIC está compuesto por cuatro áreas reconocidas, ya que han sido fruto de un desarrollo urbanístico diferenciado. Estas áreas se corresponde con el sector de El Guincho, el sector de San Blas, el sector de Amarilla Golf, y sector SU-T2.

Asimismo, considerando el alcance de la actuación, se analizará un sub-ámbito de menor dimensión correspondientes a las parcelas privadas que conforman «Golf del Sur», las cuales forman parte del sector El Guincho, con el objeto de analizar las edificaciones existentes, el planeamiento vigente y los usos que se desarrollan en la actualidad.

A continuación, se delimita el ámbito y sub-ámbito de información del PAMU:



Ámbito y sub-ámbito de información.

CERTIFICADO
Número: 2025-0398 Fecha: 04/08/2025

Cód. Validación: 37NX69C3D6RGP9HGMZKQCTDM
Verificación: <https://aytosanmigueldeabona.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 50 de 220
PAMU GOLF DEL SUR



ÁMBITO- PREFIJO

GEISER

Nº registro

REGAGE25e00069871298

CSV

GEISER-b4b1-51dc-d426-eb7c-af6d-dfa1-0dcb-4430

DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN

<https://run.gob.es/hsbzvymPyF>

FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO

11/08/2025 09:12:18 Horario insular

Validez del documento

Original



GEISER-b4b1-51dc-d426-eb7c-af6d-dfa1-0dcb-4430

5.2. INFORMACIÓN TERRITORIAL Y URBANÍSTICA

5.2.1. INFORMACIÓN GENERAL

5.2.1.1. CAMPO DE GOLF

La Real Academia Española define el «Golf» como *«Juego que consiste en recorrer un itinerario fijado dentro de un terreno extenso introduciendo en cada uno de los hoyos practicados en él una bola impelida con palos especiales, y en el que gana el jugador que hace el recorrido con el menor número de golpes»*. Sin embargo, el Golf es mucho más que un juego, es un deporte que se ha convertido en una potente industria a nivel mundial que genera numerosos beneficios de forma directa e indirecta.

En España este deporte tiene gran trascendencia, ya que alberga más de 400 campos de golf dispersos a lo largo de su geografía. Además, España cuenta con numerosos resorts de golf que combinan el acceso a campos de golf con alojamiento turístico y oferta complementaria tales como spa, canchas de tenis y/o pádel, etc.

Según la Real Federación Española de Golf, el Golf Español concluyó el año 2023 con 298.959 federados, 297.378 de ellos amateurs y 1.581 profesionales. Esta cifra supuso un incremento absoluto de 5.399 licencias respecto al ejercicio anterior, que en términos porcentuales es de un 1,8% más. Este hecho ha supuesto la consolidación del crecimiento durante los últimos cinco años, posicionando al golf como un deporte saludable, practicado al aire libre. Hay que destacar que el número de licencias femeninas se sitúa en 82.077, con un incremento de 577 licencias respecto al año 2022.

El impacto económico del Golf en España en el periodo 2022-2023⁵ ha supuesto:

- El sector del golf en España atrajo, en 2023, a 1.401.875 turistas extranjeros, en su mayoría provenientes de Europa.
- Los turistas de golf gastaron en nuestro país, al margen de los desembolsos efectuados en los campos de golf, 5.872 millones de euros en 2022.
- El turista de golf extranjero que visita España tiende a quedarse un 58 % más tiempo que el turista promedio.

⁵ Informe de impacto económico de Golf en España, elaborado por IE Foundation, Asociación Española de Campos de Golf y Federación Española de Golf. Autor: Juan Santaló. Doctor en Economía.

CERTIFICADO
Número: 2025-0398 Fecha: 04/08/2025

Cód. Validación: 37NX69C3D6RGP9HGMZKQCTDM
Verificación: <https://aytosanmigueldeabona.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 51 de 220



PAMU GOLF DEL SUR

6

ÁMBITO- PREFIJO

GEISER

Nº registro

REGAGE25e00069871298

CSV

GEISER-b4b1-51dc-d426-eb7c-af6d-dfa1-0dcb-4430

DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN

<https://run.gob.es/hsbzvympyF>

FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO

11/08/2025 09:12:18 Horario insular

Validez del documento

Original



GEISER-b4b1-51dc-d426-eb7c-af6d-dfa1-0dcb-4430

- El nivel de renta del turista de golf es significativamente más alto que el del turista promedio: frente al 9,43 % de los turistas promedio en nuestro país que declaran ser de renta alta, hay un 29,97 % entre los turistas de golf.
- En 2022, los campos de golf en España generaron 875 millones de euros en ingresos directos.
- El sector del golf tiene un impacto directo en la economía de, aproximadamente, 6.747 millones de euros anuales (875 millones de la facturación de los campos de golf y 5.872 millones del gasto de los turistas de golf).
- Como consecuencia, 8,9 de cada 10 euros producidos benefician a otros sectores distintos de los campos de golf. Ese es el motivo por el cual el golf es considerado un catalizador de la actividad económica en España.
- El sector del golf en España generó, en 2022, 132.994 puestos de trabajo de manera directa, indirecta o inducida.

Si bien, este deporte está consolidado a nivel mundial, es imprescindible conocer sus raíces y su evolución, concretamente, de donde surge su capacidad de atracción y por qué encontramos campos de golf en zonas turísticas litorales.

ORIGEN DE LOS CAMPOS DE GOLF

El Golf nació como una forma de entretenimiento en aquellas zonas del territorio donde no era posible otro uso, sin embargo, es extremadamente difícil determinar la fecha exacta de fundación del Golf o la fecha en la que se demostró que las personas jugaban golf, no obstante, según distintas fuentes el comienzo del Golf como deporte tiene sus inicios en Escocia, debido a que el primer testimonio escrito sobre el golf procede del año 1457, cuando el parlamento escocés prohibía que se jugara al Golf.

El Golf se jugaba originalmente en terrenos arenosos y colinas, próximos a zonas costeras, conocidos como *links*, con el tiempo, se habilitaron espacios con hoyos y obstáculos estratégicamente ubicados que se denominaron «campos de golf».

La ciudad de *Saint Andrews* es considerada como «la cuna del golf», ya que en ella se localiza el *Old Course de St Andrews* que es uno de los campos de Golf más antiguos del mundo, pues dispone del primer documento escrito, una licencia concedida en 1552 que permitía a la comunidad jugar al golf como pasatiempo. El campo de *St. Andrews* se distribuyó originariamente con 22 hoyos (11 hoyos con un recorrido ida y vuelta), sin embargo, se consideró que varios de los hoyos eran demasiado cortos, y fueron combinados con otros, con lo cual el número fue reducido de once a nueve, y el recorrido completo pasó a ser de 18 hoyos. Debido al estatus que ostentaba *St. Andrews*

CERTIFICADO
Número: 2025-0398 Fecha: 04/08/2025

Cód. Validación: 37NX69C3D6RPG9HGMZKQCTDM
Verificación: https://aytosanmigueldeabona.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 52 de 220

PAMU GOLF DEL SUR



7

ÁMBITO- PREFIJO

GEISER

Nº registro

REGAGE25e00069871298

CSV

GEISER-b4b1-51dc-d426-eb7c-af6d-dfa1-0dcb-4430

DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN

https://run.gob.es/hsbzvymPyF

FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO

11/08/2025 09:12:18 Horario insular

Validez del documento

Original



GEISER-b4b1-51dc-d426-eb7c-af6d-dfa1-0dcb-4430

como capital del golf, todos los demás campos fueron modificados de manera similar, y el campo de 18 hoyos se convirtió en el estándar.

Asimismo, se localiza en dicha ciudad el *Royal and Ancient Golf Club of St Andrews*, uno de los clubs de golf más antiguos del mundo, considerado hasta hace unos años una de las autoridades rectoras de este deporte. No obstante, le precede la *Honourable Company of Edinburgh Golfers* con sede *Muirfield*, fundado en 1744, y donde se definió el primer reglamento escrito denominado «Reglas del golf» con 13 reglas, y el cual, promovió la edificación de la primera «casa club» como lugar de encuentro, en 1768.

En el siglo XIX, la revolución industrial, que supuso el desarrollo del ferrocarril, promovió la relación de distintos países, iniciando así la revolución turística. Esto supuso que colindantes a las casas club se construyeran hoteles como oferta complementaria al Golf. Desde entonces los campos de golf pasaron a configurarse como «resort de golf», pues los hoteles se convirtieron en elementos imprescindible para alojar a los visitantes aficionados al golf.

Turismo y golf habían iniciado una nueva andadura, y el campo de golf se convirtió en un elemento asiduo de las zonas turísticas, posicionándose como actividad complementaria. En el siglo XX, el complejo de golf contaba con una enorme relevancia, donde se utilizó el golf como señuelo fundamental para generar un centro turístico importante.

CAMPOS DE GOLF ESPAÑA/ISLAS CANARIAS

Las Islas Canarias por sus condiciones climáticas se posicionan como lugares idóneos para jugar al golf, dando la posibilidad de jugar en invierno y en verano.

El primer club de Golf pionero de España se emplaza en la Isla de Gran Canaria, denominado «Real Club de Golf de Las Palmas» cuya inauguración se produce el 17 de diciembre de 1891, por un grupo de británicos. El campo de Golf es de 18 hoyos, y dispone de casa club, tienda, gimnasio, restaurante, bodega, un hotel de 24 habitaciones, dos pistas de tenis, sección de hípica y piscina.

Cinco años después, se creó el segundo club de Golf de España en la Isla de Tenerife «el Orotava Golf Club» en Santa Úrsula en 1896, que se trasladó posteriormente a La Laguna denominándose «Tenerife Golf Club» en 1912, y constituyéndose finalmente en Tacoronte como «El Real Club de Golf de Tenerife» en 1932.

Desde entonces, la tradición golfista no ha dejado de crecer en las Islas Canarias, con un total de 24 campos de Golf, convirtiéndose en uno de los mejores destinos mundiales del turismo de golf.

Concretamente, en Tenerife existen nueve campos de Golf, que se distribuyen de la siguiente forma:

CERTIFICADO
Número: 2025-0398 Fecha: 04/08/2025

Cód. Validación: 37NX69C3D6RPG9HGMZKQCTDM
Verificación: <https://aytosanmigueldeabona.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 53 de 220



PAMU GOLF DEL SUR

8

ÁMBITO- PREFIJO

GEISER

Nº registro

REGAGE25e00069871298

CSV

GEISER-b4b1-51dc-d426-eb7c-af6d-dfa1-0dcb-4430

DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN

<https://run.gob.es/hsbzvymPyF>

FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO

11/08/2025 09:12:18 Horario insular

Validez del documento

Original



GEISER-b4b1-51dc-d426-eb7c-af6d-dfa1-0dcb-4430

Tres campos de golf en el norte de la isla de Tenerife:

- «Real Club de Golf de Tenerife», localizado en el municipio de Tacoronte.
- «Buenavista Golf», localizado en el municipio de Buenavista.
- «La Rosaleda Golf Club», localizado en el municipio de Puerto de la Cruz.

Seis campos de Golf en el sur de la isla de Tenerife:

- «Golf del Sur», localizado en el municipio de San Miguel de abona.
- «Amarilla Golf», localizado en el municipio de San Miguel de abona.
- «Golf Los Palos», localizado en el municipio de Arona.
- «Abama Golf», localiza en el municipio de Guía de Isora.
- «Golf Costa Adeje», localizado en el municipio de Adeje.
- «Golf Las Américas», localizado en el municipio de Arona.

CERTIFICADO
Número: 2025-0398 Fecha: 04/08/2025



Cód. Validación: 37NX69C3D6RPG9HGMZKQCTDM
Verificación: <https://aytosanmigueldeabona.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 54 de 220

PAMU GOLF DEL SUR

ÁMBITO- PREFIJO

GEISER

Nº registro

REGAGE25e00069871298

CSV

GEISER-b4b1-51dc-d426-eb7c-af6d-dfa1-0dcb-4430

DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN

<https://run.gob.es/hsbzvympyF>

FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO

11/08/2025 09:12:18 Horario insular

Validez del documento

Original



GEISER-b4b1-51dc-d426-eb7c-af6d-dfa1-0dcb-4430

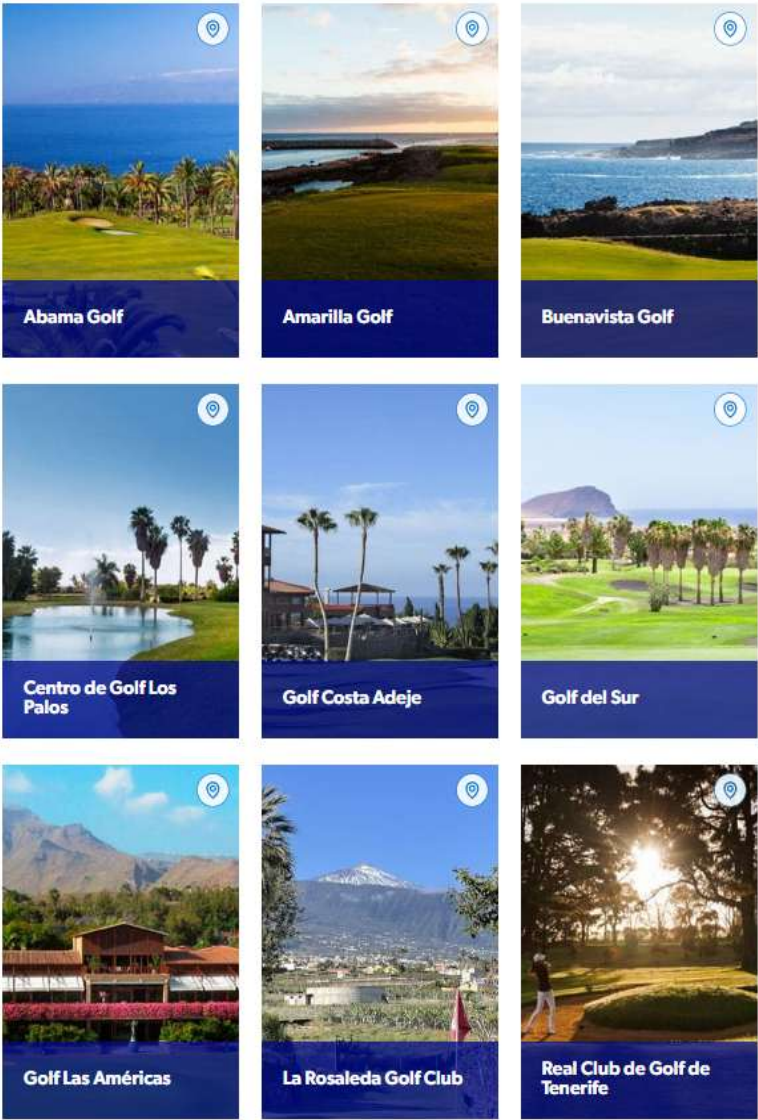


Imagen: Campos de Golf Tenerife. Fuente: <https://www.webtenerife.com/que-hacer/deportes/tierra/golf/campos-de-golf/>

De los campos de golf descritos, están localizados en su mayoría en zonas turísticas o en municipios con zonas turística, como es el caso de los campos de golf de Arona y Puerto de La Cruz, a excepción del campo de golf de Tacoronte (primer campo de golf de Tenerife). Todos ellos disponen de 18 hoyos, a excepción de La Rosaleda Golf Club y Centro de Golf Los Palos que dispone de 9 hoyos.

CERTIFICADO
Número: 2025-0398 Fecha: 04/08/2025

Cód. Validación: 37NX69C3D6RPG9HGMZKQQTDM
Verificación: https://aytosanmigueldeabona.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 55 de 220



PAMU GOLF DEL SUR

ÁMBITO- PREFIJO

GEISER

Nº registro

REGAGE25e00069871298

CSV

GEISER-b4b1-51dc-d426-eb7c-af6d-dfa1-0dcb-4430

DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN

https://run.gob.es/hsbzvympyF

FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO

11/08/2025 09:12:18 Horario insular

Validez del documento

Original



GEISER-b4b1-51dc-d426-eb7c-af6d-dfa1-0dcb-4430

TIPO DE CAMPOS DE GOLF

Para abordar las actuaciones objeto de este PAMU se procede a explicar los tipos de campos de golf, así como su composición, ya que es fundamental entender los tecnicismos del Golf a la hora de tomar decisión en la ordenación urbanística.

Los campos de golf se pueden distinguir en varios tipos ya sea por su naturaleza y entorno, y/o por su dimensión.

Por su naturaleza y entorno:

- Campos de Golf *Parkland*: suelen estar situados en zonas arboladas de interior, y ser campos planos.
- Campos de Golf *Links*: son los campos de Golf más naturales, situados en la costa y próximos al mar, con una afección climatológica más adversa y con poco arbolado.
- Campos de Golf *Desert*: están situados en zonas desérticas.
- Campos de Golf en Zonas de Montaña: poco frecuentes, y son campos localizados a mayor altitud, entre montañas.
- Campos de Golf *Heatland*: se caracterizan por ser “salvajes”, no están cuidado y poseen arbustos y árboles.

Por su dimensión:

- Campos de Golf de 27 hoyos: Ofrecen la posibilidad de jugar 3 recorridos (del 1 al 18, del 10 al 27 o del 1 al 9 y el 19 al 27).

CERTIFICADO
Número: 2025-0398 Fecha: 04/08/2025

Cód. Validación: 37NX69C3D6RPG9HGMZKQCTDM
Verificación: <https://aytosanmigueldeabona.sedelectronica.es/Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona> | Página 56 de 220
PAMU GOLF DEL SUR



ÁMBITO- PREFIJO

GEISER

Nº registro

REGAGE25e00069871298

CSV

GEISER-b4b1-51dc-d426-eb7c-af6d-dfa1-0dcb-4430

DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN

<https://run.gob.es/hsbzvympyF>

FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO

11/08/2025 09:12:18 Horario insular

Validez del documento

Original



GEISER-b4b1-51dc-d426-eb7c-af6d-dfa1-0dcb-4430



Imagen: Campo de Golf de 27 hoyos. Fuente: Trabajo Fin de Grado. El campo de golf: forma, paisaje, e implantación urbanística. Autor: Jorge Edmundo Muñoz Travesi.

- Campo de Golf de 18 hoyos: son campos de golf tradicionales, con una distancia aproximada de 6.000 metros.



Imagen: Campo de Golf de 18 hoyos. Fuente: Trabajo Fin de Grado. El campo de golf: forma, paisaje, e implantación urbanística. Autor: Jorge Edmundo Muñoz Travesi.

CERTIFICADO
Número: 2025-0398 Fecha: 04/08/2025

Cód. Validación: 37NX69C3D6RPG9HGMZKQQTDM
Verificación: <https://aytosanmigueldeabona.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 57 de 220
PAMU GOLF DEL SUR



ÁMBITO- PREFIJO

GEISER

Nº registro

REGAGE25e00069871298

CSV

GEISER-b4b1-51dc-d426-eb7c-af6d-dfa1-0dcb-4430

DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN

<https://run.gob.es/hsbzvympyF>

FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO

11/08/2025 09:12:18 Horario insular

Validez del documento

Original



GEISER-b4b1-51dc-d426-eb7c-af6d-dfa1-0dcb-4430

- Campo de Golf de 9 hoyos: La distancia total del juego es aproximadamente de 3.000 metros.

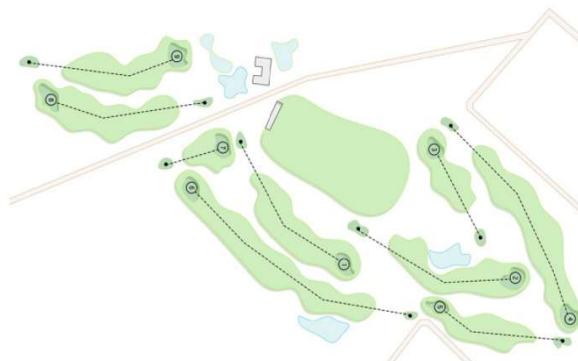


Imagen: Campo de Golf de 9 hoyos. Fuente: Trabajo Fin de Grado. El campo de golf: forma, paisaje, e implantación urbanística. Autor: Jorge Edmundo Muñoz Travesi.

- Campo de Golf Ejecutivo: Pueden ser de 9 o 18 hoyos, más cortos que un campo estándar, cuyas distancias de juego son aproximadamente de 2.100 metros y 4.200 metros respectivamente.
- Campos de Golf Par 3: Están compuestos exclusivamente de hoyos par 3 (18 hoyos), siendo la distancia máxima de un hoyo par 3 de 225 metros.
- Campos Pitch and Putt: Es un deporte amateur derivado del Golf, que se juega en un campo de 18 hoyos con una distancia máxima de todo el recorrido aproximada de 1.200 metros. Son campos de golf más reducidos respecto a los tradicionales, y la longitud máxima de un hoyo es de 90 metros.

Composición de un Campo de Golf

Un campo de Golf está compuesto por un área de salida o *tee-box*, una calle o *fairway*, el *rough* y un *putting green* o *green* (área que rodea al hoyo). Asimismo, los campos de golf suelen incluir obstáculos, que son áreas especiales constituidas con obstáculos de agua (estanques, lagos, etc.) y/o bunkers (trampas de arena).

Por otro lado, los campos de golf disponen de un *Driving range* o campo de prácticas, que se constituyen como instalaciones separadas, no conectadas al campo de golf, donde los jugadores pueden simplemente golpear las bolas en el campo para practicar o disfrutar.

CERTIFICADO
Número: 2025-0398 Fecha: 04/08/2025

Cód. Validación: 37NX69C3D6RGP9HGMZKQQTDM
Verificación: <https://aytosanmigueldeabona.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 58 de 220

PAMU GOLF DEL SUR



3

ÁMBITO- PREFIJO

GEISER

Nº registro

REGAGE25e00069871298

CSV

GEISER-b4b1-51dc-d426-eb7c-af6d-dfa1-0dcb-4430

DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN

<https://run.gob.es/hsbzvympyF>

FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO

11/08/2025 09:12:18 Horario insular

Validez del documento

Original



GEISER-b4b1-51dc-d426-eb7c-af6d-dfa1-0dcb-4430

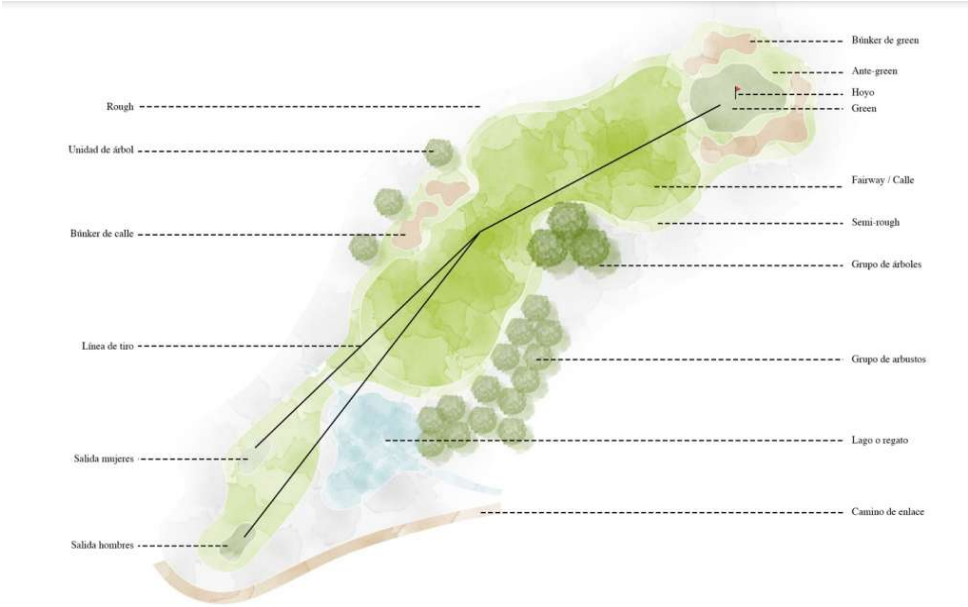


Imagen: Elementos de un campo de golf. Fuente: Trabajo Fin de Grado. El campo de golf: forma, paisaje, e implantación urbanística. Autor: Jorge Edmundo Muñoz Travesi.

CAMPO DE GOLF “GOLF DEL SUR”

El campo de golf «Golf del Sur», objeto de este PAMU, se empieza a construir aproximadamente en 1987, en desarrollo del CITN El Guincho, posicionándose como el primer campo de Golf de la zona turística de la Isla de Tenerife con 27 hoyos, dividido en tres áreas que denominamos campo *links*, campo norte y campo sur.

Esta configuración del campo ya presentaba dificultades de explotación, con pérdida continuada de golfistas e incremento los costes de mantenimiento hasta que, finalmente, en el año 2021, tras las graves consecuencias que produjo la pandemia del Covid-19 en el año anterior, con particular impacto en sectores económicos como el turismo, llevaron a la propiedad a reducir la superficie destinada a la actividad de campo del golf, manteniendo activos exclusivamente 18 hoyos de las áreas denominadas campo *links* y campo norte, y secando el área denominada campo sur, con 9 hoyos de juego. De esta manera, en el año 2021, el campo de Golf «Golf del Sur», dispone de 18 hoyos en uso.

Desde 2024 la entidad promotora trabaja en el Máster Plan del Campo de Golf, con el objetivo de convertir técnicamente «Golf del Sur» en un único campo *links* de 18, exclusivo en la isla de Tenerife.

CERTIFICADO
Número: 2025-0398 Fecha: 04/08/2025

Cód. Validación: 37NX69C3D6RPG9HGMZKQCTDM
Verificación: https://aytosanmigueldeabona.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 59 de 220



PAMU GOLF DEL SUR

ÁMBITO- PREFIJO

GEISER

Nº registro

REGAGE25e00069871298

CSV

GEISER-b4b1-51dc-d426-eb7c-af6d-dfa1-0dcb-4430

DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN

https://run.gob.es/hsbzvymPyF

FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO

11/08/2025 09:12:18 Horario insular

Validez del documento

Original



GEISER-b4b1-51dc-d426-eb7c-af6d-dfa1-0dcb-4430

5.2.1.2. RESORT DE GOLF

Como se ha anticipado, en la isla de Tenerife existen numerosos campos de golf, tres campos de golf en el norte y seis en el sur de la isla. Si bien muchos de estos campos de golf son reconocidos a nivel internacional por entusiastas golfistas que eligen Tenerife como un destino de golf inigualable, también es cierto que está en auge la especialización turístico-deportiva, y por tanto, la nueva concepción de «Resorts deportivos» que buscan aportar un producto más específico para los amantes del deporte, permitiendo a los profesionales profundizar sus conocimientos y habilidades en un área concreta, lo que trae como consecuencia el auge en la creación de «Resorts de golf».

En Tenerife, uno de los referentes de Resort de golf es el Abama Resort, localizado en el municipio de Guía de Isora. Dicho resort está compuesto por varios establecimientos alojativos, un campo de Golf de 18 hoyos, y otros usos complementarios (cancha de tenis, pádel, restaurantes, etc.).

El sector Abama se subdivide en dos explotaciones diferenciadas, por un lado, el Hotel *The Ritz-Carlton* Abama, y, por otro lado, el Abama Resort conformado por los establecimientos alojativos Las Terrazas de *Abama Suites*, Los jardines de *Abama Suites* y Las Villas del Tenis. Dentro de la diferenciada oferta complementaria que disponen ambas explotaciones turísticas, tanto el Hotel *The Ritz-Carlton* Abama como *Abama Resort*, promocionan sus establecimientos con una oferta conjunta que combina naturaleza y oferta deportiva de alto nivel. El área dispone de una playa «privada» y embarcadero, un campo de golf de 18 hoyos diseñado por Dave Thomas, así como un club de tenis con 7 pistas de tenis profesionales y 4 de pádel.

Considerando que el presente PAMU versa en la implantación de un Resort de Golf en Costa de San Miguel cuyo fin es especializar y mejorar la oferta actual turística y complementaria, y teniendo en cuenta la similitud y referente del producto turístico de calidad que comercializa el Abama Resort, se ha procedido a realizar un análisis más exhaustivo en el **Anexo I-4: Informe Abama Resort** adjunto al presente PAMU, con la finalidad de concretar las características turísticas y determinaciones urbanísticas conforme a las que se constituye el citado complejo, al objeto de que ofrezca una referencia objetiva en la redacción del PAMU.

5.2.1.3. FESTIVALES

La necesidad de implantar nuevos usos y actividades que revitalicen el ámbito lleva de forma insoslayable a analizar una de las actividades que se viene realizando en los campos de golf del municipio y de la isla desde hace décadas con excelentes resultados y proyección tanto nacional como internacional, nos referimos a los festivales a aire libre, que por no contar en la isla con espacios diseñado específicamente para este fin, se desarrollan en campos de golf, los cuales, por su configuración abierta y verde, presentan características que permiten su adaptación para acoger este tipo de eventos a pesar de no estar diseñados para ello. Esta falta de un espacio específicamente diseñado para estas actividades dificulta su organización a todos los niveles,

CERTIFICADO
Número: 2025-0398 Fecha: 04/08/2025

Cód. Validación: 37NX69C3D6RPGHGMZKQCTDM
Verificación: https://aytosanmigueldeabona.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 60 de 220

PAMU GOLF DEL SUR



5

ÁMBITO- PREFIJO

GEISER

Nº registro

REGAGE25e00069871298

CSV

GEISER-b4b1-51dc-d426-eb7c-af6d-dfa1-0dcb-4430

DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN

https://run.gob.es/hsbzvymypF

FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO

11/08/2025 09:12:18 Horario insular

Validez del documento

Original



GEISER-b4b1-51dc-d426-eb7c-af6d-dfa1-0dcb-4430

incluida la propia seguridad y autorización del evento, pero también altera la propia actividad de los campos golf, que los absorbe no sin dificultades. Por estas razones, se estudia crear una pieza urbanística específicamente diseñada dentro del equipamiento para acoger con carácter regular estos eventos.

Por festivales se entienden todos aquellos eventos culturales y sociales que simbolizan una forma de expresión artística, ya sea musical, gastronómica, cinematográfica, etc., así la define la Real Academia Española como el «conjunto de representaciones dedicadas a un artista o a un arte». La esencia de los festivales se basa en reunir a multitud de personas para celebrar y disfrutar, aportando una experiencia única, llegando en algunos casos a tener repercusión a nivel internacional.

En Canarias son conocidas multitud de festividades, tanto locales, aquellas realizadas por cada uno de sus municipios y/o barrios, como insulares o autonómicas siendo una de las más importantes «El carnaval de Santa Cruz de Tenerife», que es considerado uno de los mejores del mundo, habiéndose declarado «Fiesta de Interés Turístico Internacional».

Asimismo, en esta última década se aprecia un auge en el desarrollo de festivales de música fomentado por distintas empresas privadas de la isla, que han pasado de tener un carácter puntual a convertirse en un referente musical en Canarias. Estos festivales, abordan distintos géneros musicales, y se centran en la presentación de actuaciones musicales en vivo con artistas de talla internacional. El desarrollo de estos festivales tiene una gran repercusión económica debido a que movilizan a un gran número de personas, con aforos que llegan incluso a alcanzar las 50.000 personas, (*Cook Music Fest* en Santa Cruz de Tenerife) y 80.000 personas (*Granca Live Fest* en Gran Canaria).

Los festivales realizados de forma puntual representan un arte efímero en una localización, sin embargo, la realización continuada de estos festivales se va configurando como parte de la idiosincrasia de un destino. Este hecho ocurre en los municipios de Adeje y San Miguel de Abona, ambas zonas turísticas de gran relevancia, pues en estas dos localizaciones se han abordado gran parte de los festivales musicales realizados en la Isla de Tenerife, lo que incrementa la oferta complementaria del destino turístico, y, por ende, la dinamización del turismo que recibe tanto el municipio como la isla.

Concretamente, en el municipio de Adeje se han realizado por la empresa *Farra World*, entre el año 2010-2022, aproximadamente un total de 52 eventos, siendo éstos los siguientes:

- **2010:** 4 eventos celebrados en las instalaciones del Siam Park, con un aforo de 6.000 personas.
- **2011:** 4 eventos celebrados en las instalaciones del Siam Park, con un aforo de 6.000 personas.

CERTIFICADO
Número: 2025-0398 Fecha: 04/08/2025

Cód. Validación: 37NX69C3D6RGP9GHGMZKQCTDM
Verificación: https://aytosanmigueldeabona.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 61 de 220

PAMU GOLF DEL SUR



16

ÁMBITO- PREFIJO

GEISER

Nº registro

REGAGE25e00069871298

CSV

GEISER-b4b1-51dc-d426-eb7c-af6d-dfa1-0dcb-4430

DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN

https://run.gob.es/hsbzvymPyF

FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO

11/08/2025 09:12:18 Horario insular

Validez del documento

Original



GEISER-b4b1-51dc-d426-eb7c-af6d-dfa1-0dcb-4430

- **2012:** 4 eventos celebrados en las instalaciones del Siam Park, con un aforo de 6.000 personas, y 1 Golf, con un aforo de 15.000 personas.
- **2013:** 4 eventos celebrados en las instalaciones del Siam Park, con un aforo de 6.000 personas, y 1 Golf, con un aforo de 15.000 personas.
- **2014:** 3 eventos celebrados en las instalaciones del Siam Park, con un aforo de 6.000 personas, y 1 Golf, con un aforo de 20.000 personas.
- **2015:** 3 eventos celebrados en las instalaciones del Siam Park, con un aforo de 6.000 personas, y 1 Golf, con un aforo de 20.000 personas.
- **2016:** 3 eventos celebrados en las instalaciones del Siam Park, con un aforo de 6.000 personas, y 1 Golf, con un aforo de 20.000 personas.
- **2017:** 3 eventos celebrados en las instalaciones del Siam Park, con un aforo de 6.000 personas, y 1 Golf, con un aforo de 20.000 personas.
- **2018:** 3 eventos celebrados en las instalaciones del Siam Park, con un aforo de 6.000 personas, y 1 Golf, con un aforo de 20.000 personas.
- **2019:** 3 eventos Golf, con un aforo entre 10.000-12.000 personas, y 1 Golf, con un aforo de 20.000 personas.
- **2021:** 4 eventos Golf, con un aforo entre 10.000-13.000 personas, y 1 Golf, con un aforo de 20.000 personas.
- **2022:** 4 eventos Golf, con un aforo entre 10.000-13.000 personas, y 1 Golf, con un aforo de 20.000 personas.

En el ámbito de información del PAMU de Golf del Sur, dichos festivales se empiezan a celebrar desde el año 2015 hasta la actualidad.

Entre los años 2015-2019 dichos festivales se han realizado en las instalaciones de Amarilla Golf, con un total de 14 eventos, de los cuales se tiene constancia de los siguientes:

- **2015:** Se celebraron dos festivales denominados *Greenworld festival* el 18 de julio y 22 de agosto de 2015.
- **2016:** Se celebró un festival denominado *Greenworld festival* el 20 de agosto de 2016.
- **2017:** Se celebraron 5 festivales, cuatro de ellos denominados *Greenworld festival* el 15 de abril, 15 de julio, 19 de agosto y 16 de septiembre de 2017, y uno de ellos denominado "Ritmos del mundo" realizado por la empresa *Farra World* el 17 de junio de 2017.
- **2018:** Se celebraron tres festivales denominados *Greenworld festival* el 20 de abril, el 14 de julio y el 16 de septiembre de 2018.

CERTIFICADO
Número: 2025-0398 Fecha: 04/08/2025

Cód. Validación: 37NX69C3D6RGP6GHGMZKQCTDM
Verificación: <https://aytosanmigueldeabona.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 62 de 220

PAMU GOLF DEL SUR



ÁMBITO- PREFIJO

GEISER

Nº registro

REGAGE25e00069871298

CSV

GEISER-b4b1-51dc-d426-eb7c-af6d-dfa1-0dcb-4430

DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN

<https://run.gob.es/hsbzvympyF>

FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO

11/08/2025 09:12:18 Horario insular

Validez del documento

Original



GEISER-b4b1-51dc-d426-eb7c-af6d-dfa1-0dcb-4430

- **2019:** Se celebraron tres festivales denominados *Greenworld festival* el 20 de abril, el 13 de julio y el 14 de septiembre de 2019.

Entre los años 2020-2021, debido a la pandemia del Covid-19 no se lleva a cabo ningún festival en el municipio de San Miguel de Abona, no obstante, una vez recuperada la normalidad se retoman las actividades de ocio y con ellas la realización de los festivales en el municipio.

En esta nueva etapa, 2022-2024 los festivales se abordan en las instalaciones del «Golf del Sur», parcelas objeto de este instrumento de ordenación, con un total de 7 eventos. Dichos festivales son los siguientes:

- **2022:** Se celebraron tres festivales denominados *Greenworld festival* el 16 de abril, 16 de julio y 17 de septiembre de 2022, y un concierto de Fito y Fitipaldis el 24 de junio de 2022.
- **2023:** Se celebraron tres festivales denominados *Greenworld festival* el 8 de abril, 8 de julio y 2 de septiembre de 2023.
- **2024:** Se celebró un festival denominado *El Closing* realizado por la empresa *Farra World* el 7 de septiembre de 2024.

Los festivales realizados en Costa de San Miguel tienen aforos que rondan entre las 7.000 y 10.000 personas. Se adjunta documento acreditativo de la empresa Segurmaximos, S.L., incorporado en el **Anexo I-2: Documento acreditativo aforo fiestas** de este PAMU.



Foto: Festival Greenworld en San Miguel de Abona. Fuente: <https://www.greenworldfestival.eu/>

El desarrollo de tantos eventos de las mismas características en la Isla de Tenerife desde el año 2010 hasta la actualidad, concretamente en el municipio de Adeje y San Miguel de Abona, pone de manifiesto y justifica la oportunidad de esta actuación para introducir en el ámbito de ordenación

CERTIFICADO
Número: 2025-0398 Fecha: 04/08/2025

Cód. Validación: 37NX69C3D6RPG9HGMZKCOQTD
Verificación: <https://aytosanmigueldeabona.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 63 de 220

PAMU GOLF DEL SUR



ÁMBITO- PREFIJO

GEISER

Nº registro

REGAGE25e00069871298

CSV

GEISER-b4b1-51dc-d426-eb7c-af6d-dfa1-0dcb-4430

DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN

<https://run.gob.es/hsbzvymypF>

FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO

11/08/2025 09:12:18 Horario insular

Validez del documento

Original



GEISER-b4b1-51dc-d426-eb7c-af6d-dfa1-0dcb-4430

del PAMU una pieza urbanística diseñada especialmente para acoger este tipo de eventos, consolidados y con gran proyección de futuro en el municipio y en la isla, apuntalando así decididamente esta actividad con la creación de espacio único, adaptado y de referencia para Costa de San Miguel y la isla de Tenerife.

5.2.2. INFORMACIÓN RELATIVA AL ÁMBITO DE INFORMACIÓN DEL PAMU

Teniendo en cuenta el objeto del presente PAMU, se ha procedido a hacer un análisis urbanístico del ámbito de información de:

- Los establecimientos turísticos de alojamiento.
- Los establecimientos que se constituyan como oferta turística complementaria.

5.2.2.1. ESTABLECIMIENTOS TURÍSTICOS DE ALOJAMIENTO

Este apartado analiza los establecimientos turísticos de alojamiento localizado en el ámbito de información del presente PAMU. Dicha información parte de los datos extraídos en abierto (año 2024) del Gobierno de Canarias, descargado de la página «datos.canarias.es», y del análisis de campo realizado, donde se analiza si existen establecimientos turísticos oficiales residencializados o si por el contrario existen establecimientos en explotación que no están dados de alta en el registro oficial.

En el ámbito de información existente 38 establecimientos turísticos de alojamiento, 17 establecimiento alojativos son oficiales, y 21 establecimientos alojativos están ofertados en distintas páginas web, pero no se encuentran dados de altas según los datos extraído del gobierno de Canarias. De los 17 establecimientos turísticos oficiales, 11 son de modalidad extrahotelera y tipología de Apartamento, y 6 son de modalidad hotelera y tipología hotel, sin embargo, de los 21 establecimientos ofertados, todos ellos son de modalidad extrahotelera.

El desarrollo de este análisis se encuentra definido en el **Anexo I-3: Informe turístico Costa de San Miguel** del presente PAMU. En el citado anexo se analiza la tipología y categoría turística, el número de plazas y unidades alojativas oficiales dentro del ámbito de información del PAMU, así como la antigüedad (información extraída de catastro), el estándar de densidad (metros cuadrados de superficie de suelo por plaza alojativa), y el estándar de construcción (metros cuadrados de superficie construida por plaza alojativa) de cada uno de los establecimientos con licencia turística según la información extraída del Gobierno de Canarias.

A continuación, se expone un esquema con los establecimientos turísticos (oficiales-no oficiales) en el ámbito de información del PAMU:

CERTIFICADO
Número: 2025-0398
Fecha: 04/08/2025

Cód. Validación: 37NX69C3D6RGP6GHGMZKQCTDM
Verificación: https://aytosanmigueldeabona.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 64 de 220



ÁMBITO- PREFIJO

GEISER

Nº registro

REGAGE25e00069871298

CSV

GEISER-b4b1-51dc-d426-eb7c-af6d-dfa1-0dcb-4430

DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN

https://run.gob.es/hsbzvympyF

FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO

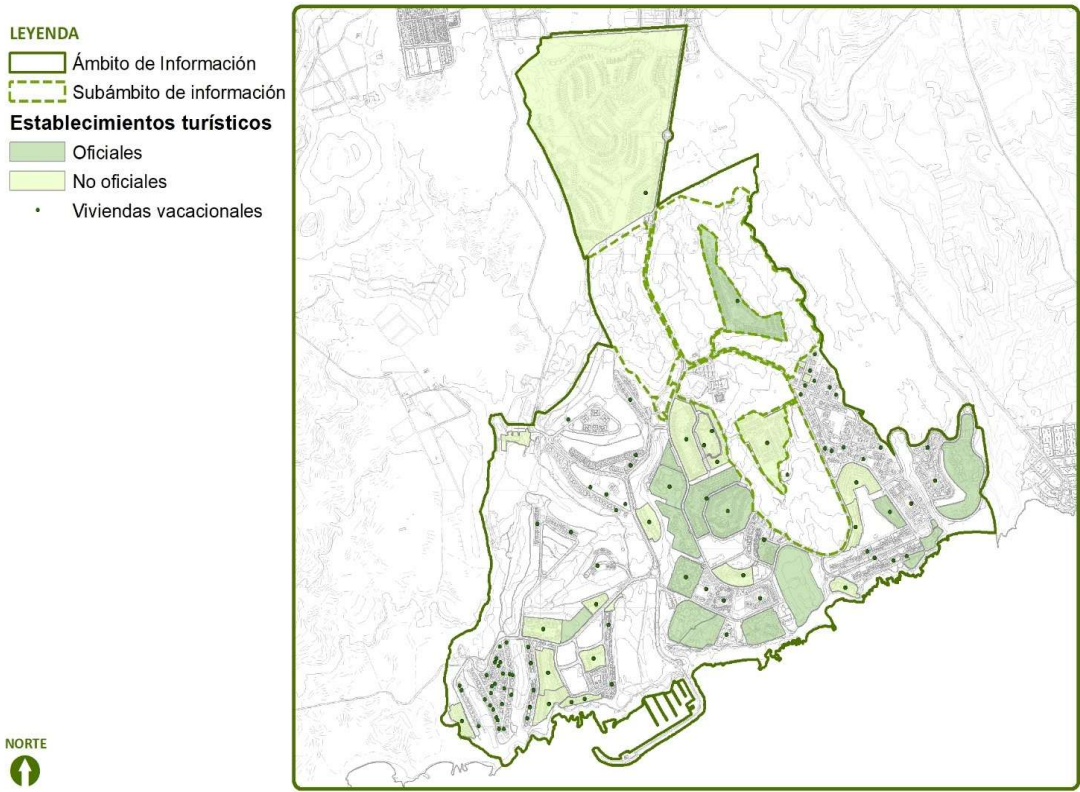
11/08/2025 09:12:18 Horario insular

Validez del documento

Original



GEISER-b4b1-51dc-d426-eb7c-af6d-dfa1-0dcb-4430



Establecimientos turísticos. Elaboración: Propia.

CERTIFICADO
Número: 2025-0398 Fecha: 04/08/2025

5.2.2.2. OFERTA TURÍSTICA COMPLEMENTARIA

Dentro del ámbito existen algunos establecimientos que se constituyen como oferta turística complementaria destinadas a usos recreativos o terciarios. Entre los más destacados se encuentran el campo de golf de «Golf del Sur» y el campo de golf de «Amarilla Golf». Si bien, existe algunos establecimientos destinados al uso terciario, éstos son de escasa entidad, estando alguno de los establecimientos en un estado inadecuado de conservación para localizarse en una zona turística como Costa de San Miguel.

A continuación, se aporta una imagen de los citados campos de golf:





Foto: Campo de Golf "Golf del Sur". Fuente: <https://www.golfdelsur.es/galeria-hd/>



Foto: Campo de Golf de "Amarilla Golf" Fuente: <https://amarillagolf.es/golf/galeria-de-fotos/>

Concretamente, del análisis realizado, en el sector de Amarilla Golf, se ha detectado un centro comercial, colindante con los apartamentos *Ocean View* Barranco Amarilla y tres restaurantes, uno de ellos localizado en los apartamentos *Fairways Club*, otro colindante a la casa club del campo de golf «Amarilla Golf», y otro localizado en la calle Cornical. En el sector de El Guincho, se ha localizado un centro comercial denominado «San Blas», próximo al sector San Blas, varios bajos edificatorios destinados a actividades comerciales y de hostelería pertenecientes a establecimientos alojativos, tales como Apartamentos *Green Park*, Hotel Gran *Muthu* Golf Plaza, Apartamentos Las Adelfas, *Golf Park I*, Hotel-Apartamentos Aguamarina Golf. La única zona de

CERTIFICADO
Número: 2025-0398 Fecha: 04/08/2025

Cód. Validación: 37NX69C3D6RPG9HGMZKQCTDM
Verificación: <https://aytosanmigueldeabona.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 66 de 220



PAMU GOLF DEL SUR

ÁMBITO- PREFIJO

GEISER

Nº registro

REGAGE25e00069871298

CSV

GEISER-b4b1-51dc-d426-eb7c-af6d-dfa1-0dcb-4430

DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN

<https://run.gob.es/hsbzvympyF>

FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO

11/08/2025 09:12:18 Horario insular

Validez del documento

Original



GEISER-b4b1-51dc-d426-eb7c-af6d-dfa1-0dcb-4430

restauración vinculada a la zona costera se localiza en el sector de El Guincho, localizada en los bajos de los apartamentos Aguamarina Golf y el residencial colindante denominado «Edificio Aguamarina». Sin embargo, del análisis realizado no se ha detectado oferta turística complementaria en los sectores San Blas y SU T.2.

Por otra parte, Costa de San Miguel dispone de varias playas: Playa Amarilla, Playa El Barranco, Playa Los Colmenares y Playa San Blas, un puerto deportivo, y la Reserva Natural de San Blas, si bien se localizada fuera del ámbito de información del presente PAMU, es colindante con éste, en los linderos Norte del sector San Blas, y en el lindero Este del sector El Guincho.



Foto: Puerto Deportivo. Fuente: <https://www.holaislascanarias.com/puertos-y-marinas/tenerife/puerto-deportivo-san-miguel-de-abona/>



Foto: Reserva de San Blas. Fuente: https://www.tripadvisor.es/Attraction_Review-g635888-d1638825-Reviews-Reserva_Ambiental_de_San_Blas-San_Miguel_de_Abona_Tenerife_Canary_Islands.html

CERTIFICADO
Número: 2025-0398 Fecha: 04/08/2025

Cód. Validación: 37NX69C3D6RPG9HGMZKQCTDM
Verificación: <https://aytosanmigueldeabona.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 67 de 220



PAMU GOLF DEL SUR

ÁMBITO- PREFIJO

GEISER

Nº registro

REGAGE25e00069871298

CSV

GEISER-b4b1-51dc-d426-eb7c-af6d-dfa1-0dcb-4430

DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN

<https://run.gob.es/hsbzvympyF>

FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO

11/08/2025 09:12:18 Horario insular

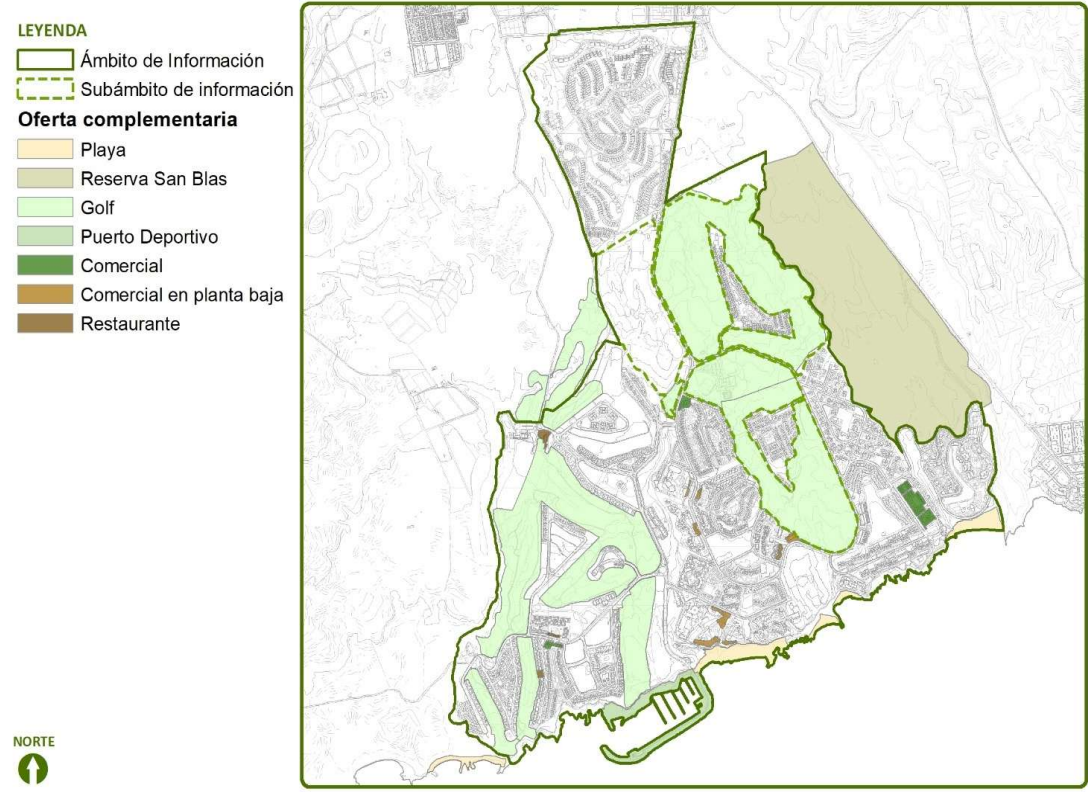
Validez del documento

Original



GEISER-b4b1-51dc-d426-eb7c-af6d-dfa1-0dcb-4430

A continuación, se expone un esquema con la oferta turística complementaria existentes en el ámbito de información del PAMU:



Oferta complementaria. Elaboración: Propia.

CERTIFICADO
Número: 2025-0398 Fecha: 04/08/2025

5.2.2.3. ANÁLISIS DEL SISTEMA URBANO EXISTENTE

El ámbito de información del presente PAMU conforma el núcleo turístico de Costa San Miguel. Si bien dicho ámbito es un área turística en su totalidad, su conformación urbana se ve claramente diferenciada por los ritmos de implantación territorial de cada uno de los sectores que conforma el núcleo turístico. La organización de la infraestructura viaria pone de manifiesto está cuestión, pues su organización, aunque confluya en nexos entre los sectores, su organización es individualizada marcando las pautas de distribución de los usos en cada uno de los sectores.

El análisis del sistema urbano realizado se basa en un estudio de los usos principales del parcelario urbanístico real. Los usos principales existentes son turístico, residencial, recreativo, terciario, espacios libres, y comunitarios (aquellos destinados a equipamientos y dotaciones). Asimismo, se ha detectado, por un lado, que existen numerosas parcelas vacantes a las que se les ha asignado la nomenclatura «sin uso» ya que no se encuentran edificadas ni urbanizadas, y, por otro lado, que existen parcelas edificadas a las que no ha sido posible determinar su destino por lo que se le ha asignado la nomenclatura «indefinido».



De los usos existentes en el ámbito de Costa de San Miguel los más predominantes son el uso turístico y el uso recreativo, con aproximadamente un 29% y un 27% de superficie proporcional a la totalidad del ámbito respectivamente. Respecto al uso turístico es imprescindible remarcar una cuestión, puesto que, de la superficie de uso turístico real, solamente el 34% (aproximadamente 360.200 m²s) pertenece a establecimientos dados de alta oficialmente. Respecto al uso recreativo su predominancia se debe a la existencia de dos campos de golf en el núcleo turístico, campo de Golf «Golf del Sur» y «Amarilla Golf».

El uso residencial tiene cierta relevancia, obviamente en menor media que el turístico y recreativo, pero con gran importancia para el núcleo, ocupando un 10% de la superficie total. Se distribuye en algunas parcelas de dimensiones equiparables a las parcelas donde se ubican establecimientos turísticos, no obstante, denota su predominancia en parcelas de pequeña dimensión con tipología de vivienda unifamiliar.

Los usos comunitario y terciario tienen escasa presencia dentro del ámbito, si bien este último se ha localizado en las plantas bajas de algunas edificaciones tal y como se ha pormenorizado en el apartado anterior, como uso principal su desarrollo es ínfimo. Asimismo, la superficie destinada a espacio libre es bastante baja, quedando por debajo del 5% de la superficie del ámbito turístico.

Por el contrario, se ha detectado una gran superficie de parcelas vacantes «sin uso» que llegan casi a duplicar la superficie destinada a uso residencial, con un 18% de la superficie total del núcleo. Entre estas parcelas sin uso destaca la parcela de «Golf del Sur» donde se ubicaba el campo sur del golf, que supone un 25% de la superficie «sin uso» dentro del núcleo turístico (aproximadamente unos 160.000 m²s).

A continuación, se expone una tabla desglosada por usos y superficies, así como un esquema de la distribución de los usos en el territorio:

Uso Principal	Superficie (m2s)	Porcentaje (%)
Comunitario	157	0%
Espacio libre	137.181	4%
Indefinido	32.678	1%
Infraestructura	405.654	11%
Recreativo	1.003.225	27%
Residencial	357.334	10%
Sin uso	647.110	18%
Terciario	3.734	0%
Turístico	1.062.078	29%
Total general	3.649.153	100%

Usos principales. Elaboración: propia

CERTIFICADO
Número: 2025-0398 Fecha: 04/08/2025

Cód. Validación: 37NX69C3D6RGP9HGMZKQCTDM
Verificación: <https://aytosanmigueldeabona.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 69 de 220
PAMU GOLF DEL SUR



4

ÁMBITO- PREFIJO

GEISER

Nº registro

REGAGE25e00069871298

CSV

GEISER-b4b1-51dc-d426-eb7c-af6d-dfa1-0dcb-4430

DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN

<https://run.gob.es/hsbzvympyF>

FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO

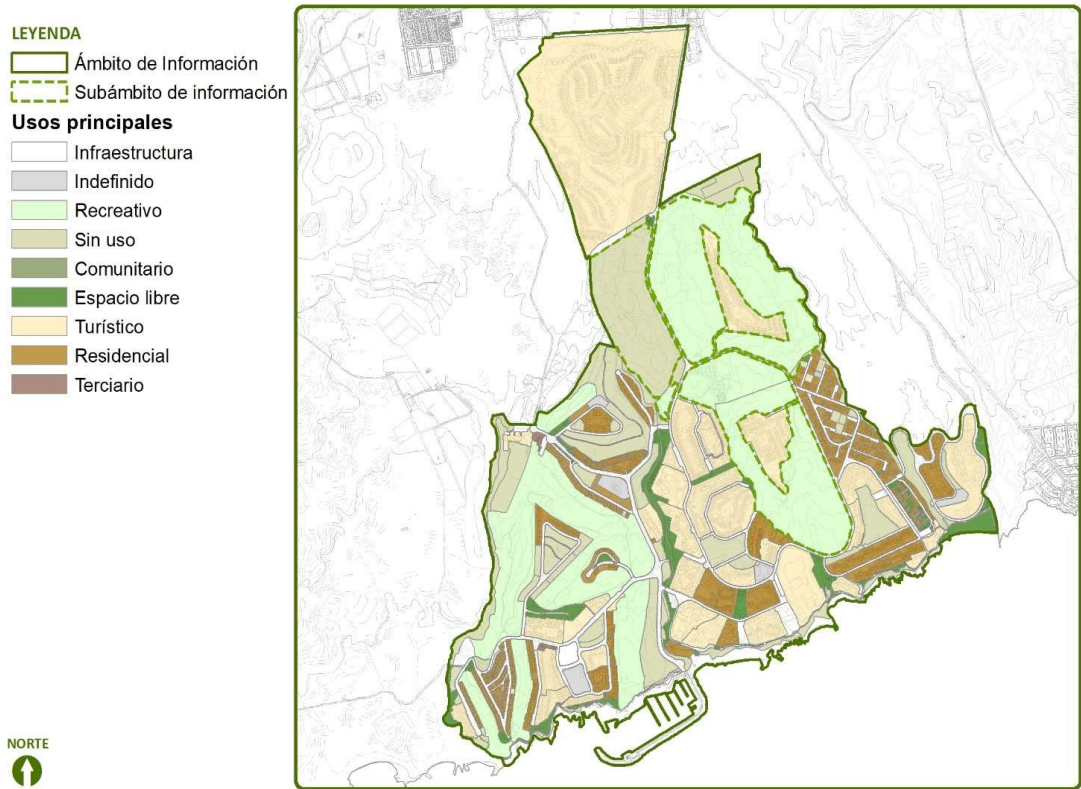
11/08/2025 09:12:18 Horario insular

Validez del documento

Original



GEISER-b4b1-51dc-d426-eb7c-af6d-dfa1-0dcb-4430



Usos principales. Elaboración: propia.

CERTIFICADO
Número: 2025-0398 Fecha: 04/08/2025

5.2.3. INFORMACIÓN RELATIVA AL SUB-ÁMBITO DE INFORMACIÓN DEL PAMU

5.2.3.1. ESTRUCTURA CATASTRAL

Las parcelas objeto del presente PAMU tienen las siguientes referencias catastrales:

- Parcela Golf campo Links: 1914804CS4011N0001LY y 1914802CS4011N0001QY (casa club)
- Parcela Golf campo Norte: 1623701CS4012S0001LI
- Parcela Golf campo Sur: 1422201CS4012S0001PI
- Parcela Servicios Golf: 1422203CS4011N0001TY

A continuación, se expone la ficha catastral de cada una de ellas:

Cód. Validación: 37NX69C3D6RPG9HGMZKQCTDM
Verificación: <https://aytosanmigueldeabona.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 70 de 220



PAMU GOLF DEL SUR

ÁMBITO- PREFIJO

GEISER

Nº registro

REGAGE25e00069871298

CSV

GEISER-b4b1-51dc-d426-eb7c-af6d-dfa1-0dcb-4430

DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN

<https://run.gob.es/hsbzvympyF>

FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO

11/08/2025 09:12:18 Horario insular

Validez del documento

Original



GEISER-b4b1-51dc-d426-eb7c-af6d-dfa1-0dcb-4430



GOBIERNO DE ESPAÑA

VICEPRESIDENCIA PRIMERA DEL GOBIERNO

MINISTERIO DE HACIENDA

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA

DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 1914804CS4011N0001LY

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:
AV JOSE MIGUEL GALVAN BELLO AMPLIACION PP EL GUINCHO
38639 SAN MIGUEL DE ABONA (CHAFIRAS) [S.C. TENERIFE]

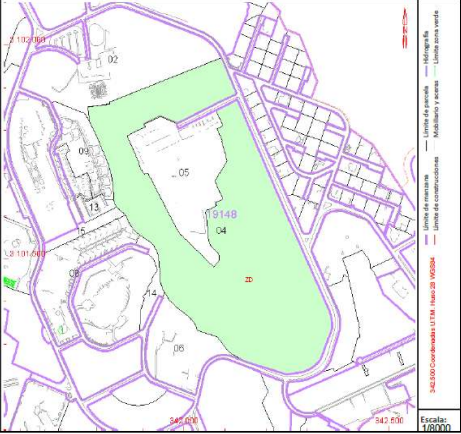
Clase: URBANO
Uso principal: Deportivo
Superficie construida: 189.917 m2
Año construcción: 1987

CONSTRUCCIÓN

Destino	Escalera/Planta/Puerta	Superficie m²
DEPORTIVO	1.00/01	189.917

PARCELA

Superficie gráfica: 189.917 m2
Participación del inmueble: 100,00 %
Tipo: Parcela construida sin división horizontal



Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del "Acceso a datos catastrales no protegidos de la SEC"

Viernes , 6 de Diciembre de 2024

Fuente: Catastro



GOBIERNO DE ESPAÑA

VICEPRESIDENCIA PRIMERA DEL GOBIERNO

MINISTERIO DE HACIENDA

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA

DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 1914802CS4011N0001QY

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:
AV JOSE MIGUEL GALVAN BELLO 38
38639 SAN MIGUEL DE ABONA (CHAFIRAS) [S.C. TENERIFE]

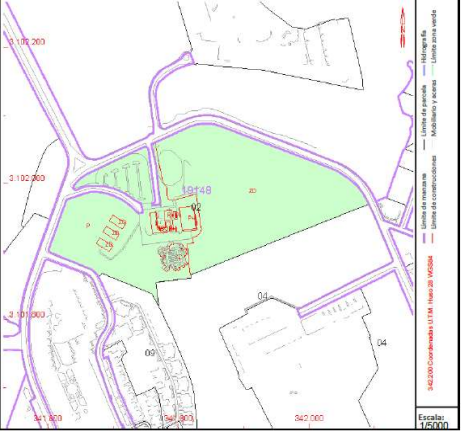
Clase: URBANO
Uso principal: Deportivo
Superficie construida: 44.159 m2
Año construcción: 1987

CONSTRUCCIÓN

Destino	Escalera/Planta/Puerta	Superficie m²
VIVIENDA	1.01/01	205
ALMACEN	1.00/01	441
OCIO HOSTEL	1.00/11	405
COMERCIO	1.00/03	115
OCIO HOSTEL	1.00/02	314
ALMACEN	1.5M/01	307
OCIO HOSTEL	1.5M/03	717
ALMACEN	1.5M/02	423
DEPORTIVO	1.00/10	36.187
DEPORTIVO	1.00/09	1.150
DEPORTIVO	1.00/04	45
DEPORTIVO	1.00/06	230
DEPORTIVO	1.00/08	230
DEPORTIVO	1.00/07	230

PARCELA

Superficie gráfica: 69.118 m2
Participación del inmueble: 100,00 %
Tipo: Parcela construida sin división horizontal



Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del "Acceso a datos catastrales no protegidos de la SEC"

Viernes , 6 de Diciembre de 2024

Fuente: Catastro

CERTIFICADO
Número: 2025-0398 Fecha: 04/08/2025

Cód. Validación: 37NX69C3D8RGP9GHGMZKQCTDM
Verificación: https://aytosanmigueldeabona.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 71 de 220



PAMU GOLF DEL SUR

ÁMBITO- PREFIJO

GEISER

Nº registro

REGAGE25e00069871298

CSV

GEISER-b4b1-51dc-d426-eb7c-af6d-dfa1-0dcb-4430

DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN

https://run.gov.es/hsbzvymppyF

FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO

11/08/2025 09:12:18 Horario insular

Validez del documento

Original



GEISER-b4b1-51dc-d426-eb7c-af6d-dfa1-0dcb-4430



GOBIERNO DE ESPAÑA

VICEPRESIDENCIA PRIMERA DEL GOBIERNO

MINISTERIO DE HACIENDA

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA

DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 1623701CS4012S0001UJ

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:
AV EL GUINCHO ADAPTACION PP EL GUINCHO
38639 SAN MIGUEL DE ABONA [CHAFIRAS] [S.C. TENERIFE]

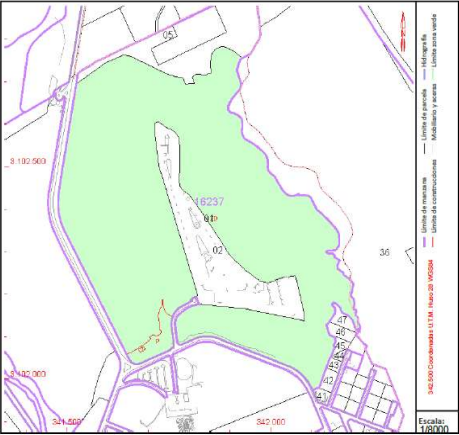
Clase: URBANO
Uso principal: Deportivo
Superficie construida: 312.240 m2
Año construcción: 1987

CONSTRUCCIÓN

Destino	Escalera/Planta/Puerta	Superficie m²
DEPORTIVO	1.00/01	312.129
OFICINA	1.00/02	111

PARCELA

Superficie gráfica: 318.202 m2
Participación del inmueble: 100.00 %
Tipo: Parcela construida sin división horizontal



Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del "Acceso a datos catastrales no protegidos de la SEC"

Viernes , 6 de Diciembre de 2024

Fuente: Catastro



GOBIERNO DE ESPAÑA

VICEPRESIDENCIA PRIMERA DEL GOBIERNO

MINISTERIO DE HACIENDA

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA

DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 1422201CS4012S0001PI

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:
AV EL GUINCHO
38639 SAN MIGUEL DE ABONA [CHAFIRAS] [S.C. TENERIFE]

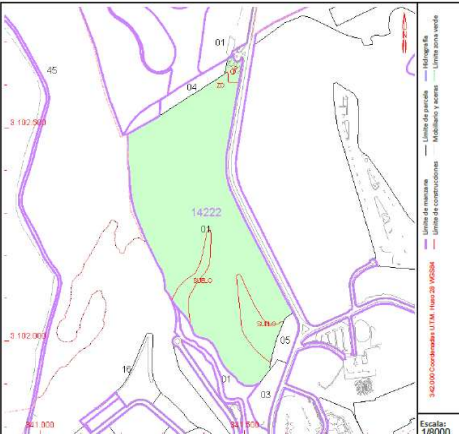
Clase: URBANO
Uso principal: Deportivo
Superficie construida: 139.727 m2
Año construcción: 1988

CONSTRUCCIÓN

Destino	Escalera/Planta/Puerta	Superficie m²
DEPORTIVO	1.00/02	139.613
OFICINA	1.00/01	114

PARCELA

Superficie gráfica: 155.724 m2
Participación del inmueble: 100.00 %
Tipo: Parcela construida sin división horizontal



Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del "Acceso a datos catastrales no protegidos de la SEC"

Viernes , 6 de Diciembre de 2024

Fuente: Catastro

CERTIFICADO
Número: 2025-0398 Fecha: 04/08/2025

Cód. Validación: 37NX69C3D8GPG9HGMZKQCTDM
Verificación: https://aytosanmigueldeabona.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 72 de 220



PAMU GOLF DEL SUR

ÁMBITO- PREFIJO

GEISER

Nº registro

REGAGE25e00069871298

CSV

GEISER-b4b1-51dc-d426-eb7c-af6d-dfa1-0dcB-4430

DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN

https://run.gov.es/hsbzvymPyF

FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO

11/08/2025 09:12:18 Horario insular

Validez del documento

Original



GEISER-b4b1-51dc-d426-eb7c-af6d-dfa1-0dcB-4430

GOBIERNO DE ESPAÑA

VICEPRESIDENCIA PRIMERA DEL GOBIERNO

MINISTERIO DE HACIENDA

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA

DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 1422203CS4011N0001TY

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:

AV JOSE MIGUEL GALVAN BELLO

38639 SAN MIGUEL DE ABONA [CHAFIRAS] [S. C. TENERIFE]

Clase:

URBANO

Uso principal:

Residencial

Superficie construida:

1.017 m2

Año construcción:

1987

CONSTRUCCIÓN

Destino	Escala/Planta/Puerta	Superficie m²
OFICINA	01/01	103
VIVIENDA	1/01/01	93
ALMACEN	1/00/01	196
ALMACEN	1/00/02	295
ALMACEN	1/00/03	350

PARCELA

Superficie gráfica:

7.131 m2

Participación del inmueble:

100,00 %

Tipo:

Parcela construida sin división horizontal

Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del "Acceso a datos catastrales no protegidos de la SEC"

Viernes, 6 de Diciembre de 2024

Fuente: Catastro

5.2.3.2. ANÁLISIS DE LOS USOS Y EDIFICACIONES EXISTENTES

Las parcelas objeto de este PAMU se estructuran en cinco parcelas catastrales, sin embargo, su delimitación urbanística real no coincide con dicha delimitación catastral. En la actualidad, las parcelas urbanísticas reales estarían formadas por 4 parcelas, separadas por la infraestructura viaria del sector El Guincho. Si bien las parcelas están subdivididas por la trama viaria, las parcelas están interconectadas por túneles subterráneos para el correcto funcionamiento del campo de golf.

En la actualidad, el uso de las 4 parcelas urbanísticas es el siguiente:

- Dos parcelas tienen **uso recreativo- campo de golf**, conformadas por:
 - El **campo links** (incluida la casa club, el aparcamiento, la cancha de tenis en desuso, y un área sin uso localizada al suroeste de la casa club). Esta parcela urbanística está formada por dos parcelas catastrales 1914804CS4011N0001LY y 1914802CS4011N0001QY.
 - El **campo norte** (incluido el campo de prácticas-Driving range, y una zona sin uso localizada al norte del campo de prácticas), cuya referencia catastral es 1623701CS4012S0001LI.

CERTIFICADO
Número: 2025-0398 Fecha: 04/08/2025

Cód. Validación: 37NX69C3D6RPG9HGMZKQCTDM
Verificación: https://aytosanmigueldeabona.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 73 de 220



PAMU GOLF DEL SUR

ÁMBITO- PREFIJO

GEISER

Nº registro

REGAGE25e00069871298

CSV

GEISER-b4b1-51dc-d426-eb7c-af6d-dfa1-0dcb-4430

DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN

https://run.gob.es/hsbzvympyF

FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO

11/08/2025 09:12:18 Horario insular

Validez del documento

Original



GEISER-b4b1-51dc-d426-eb7c-af6d-dfa1-0dcb-4430

- Una parcela que se encuentra **sin uso** (antiguo campo sur), aunque en ella se realizan varios eventos musicales a lo largo del año, con referencia catastral 1422201CS4012S0001PI).
- Una parcela con **uso infraestructuras- servicios** donde se localizan las instalaciones del campo de golf imprescindibles para su funcionamiento, con referencia catastral 1422203CS4011N0001TY.

Las edificaciones que dispone el campo de golf «Golf del Sur» son:

- Parcela Golf campo Norte: Existe una pequeña construcción (baño en el hoyo 6), y el cual incorpora un campo de prácticas (*Driving Range*) donde existe una edificación de una planta de altura y de aproximadamente 120 metros cuadrados construidos.
- Parcela Golf campo Sur: Existe una pequeña construcción (baño).
- Parcela Golf campo Links: Existe una pequeña construcción (baño del campo links), y la casa Club del campo de Golf, con dos plantas de altura y una superficie construida de 3.005,73 m²c.
- Parcela de Infraestructuras: Existe una edificación con dos plantas de altura y un área de almacenamiento.

A continuación, se adjunta una imagen área de las parcelas de «Golf del Sur».



Parcelas "Golf del Sur". Elaboración: Propia.

CERTIFICADO
Número: 2025-0398 Fecha: 04/08/2025

Cód. Validación: 37NX69C3D6RPG9HGMZKQCTDM
Verificación: <https://aytosanmigueldeabona.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 74 de 220



PAMU GOLF DEL SUR

ÁMBITO- PREFIJO

GEISER

Nº registro

REGAGE25e00069871298

CSV

GEISER-b4b1-51dc-d426-eb7c-af6d-dfa1-0dcb-4430

DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN

<https://run.gob.es/hsbzvympyF>

FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO

11/08/2025 09:12:18 Horario insular

Validez del documento

Original



GEISER-b4b1-51dc-d426-eb7c-af6d-dfa1-0dcb-4430

5.2.3.3. ORDENACIÓN URBANÍSTICA VIGENTE

El subámbito de información del PAMU se corresponde con las parcelas privadas de «Golf del Sur». Dichas parcelas pertenecen al Centro de Interés Turístico Nacional de El Guincho, el cual, ha sido ordenado por numerosos instrumentos de ordenación. A continuación, se hace una breve síntesis de los instrumentos de ordenación por orden cronológico:

- 1. El **Plan de Ordenación Urbana del Centro de Interés Turístico Nacional “El Guincho” 1967**. Dicho plan fue revisado por incompatibilidad con el Aeropuerto del Sur, siendo aprobado por Orden Ministerial el 17 de mayo de 1973 (publicado BOE el 7 de julio de 1973).
 - 2. El CITN fue objeto de remodelación para adaptarse a la **Modificación de las Normas Subsidiarias de San Miguel de Abona de 1987**.
 - 3. En el año 1991 se lleva a cabo una **modificación puntual de la remodelación del plan parcial del CITN El Guincho**, aprobada definitivamente por la CUMAC, el 19 de noviembre de 1991.
 - 4. El CITN El Guincho se adaptó a la Revisión de las Normas Subsidiarias 1ª Fase (2000). En este sentido, el 23 de diciembre de 2003, la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias adoptó el Acuerdo de aprobar definitivamente la **Adaptación del CITN PP El Guincho**. Dicho acuerdo fue publicado en el BOC, núm. 130 de 5 de julio de 2005.
 - 5. En el año 2015, se aprueba el Plan de Modernización denominado **Plan de Modernización, Mejora e Incremento de la Competitividad de la Costa de San Miguel**. Este Plan fue 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.
- Si bien el PMM ordena pormenorizadamente todo el ámbito de Costa de San Miguel, las determinaciones urbanísticas son las que establezca el citado Plan, o en su defecto, las determinaciones establecidas por el plan parcial correspondiente, tal y como establece el “TOMO 02 ANEXO NORMATIVA”.

Actualmente, la ordenación pormenorizada vigente del sector El Guincho, concretamente de las parcelas objeto de este instrumento de ordenación, lo conforman:

- **Adaptación del CITN PP El Guincho (2005)**
- **El Plan de Modernización, Mejora e Incremento de la Competitividad de la Costa de San Miguel (2015)**

A continuación, se realiza un análisis de la ordenación urbanística vigente de las parcelas objeto del presente PAMU:

CERTIFICADO
Número: 2025-0398 Fecha: 04/08/2025

Cód. Validación: 37NX69C3D6RPG9HGMZKQCTDM
Verificación: https://aytosanmigueldeabona.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 75 de 220



PAMU GOLF DEL SUR

ÁMBITO- PREFIJO

GEISER

Nº registro

REGAGE25e00069871298

CSV

GEISER-b4b1-51dc-d426-eb7c-af6d-dfa1-0dcb-4430

DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN

https://run.gob.es/hsbzvymPyF

FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO

11/08/2025 09:12:18 Horario insular

Validez del documento

Original



GEISER-b4b1-51dc-d426-eb7c-af6d-dfa1-0dcb-4430

ADAPTACIÓN DEL CITN PP EL GUINCHO (2005)

La ordenación establecida en la Adaptación del CITN PP «El Guincho» al planeamiento general de San Miguel en las parcelas privadas objetos de este PAMU, conforme al artículo 14 «zonificación», de las ordenanzas de la adaptación del CITN PP El Guincho, establece las siguientes zonas:

- b) Uso mixto: parcela ZD
- c) Espacio libre: Privado (Golf- Zona deportiva)
- e) Zona de servicios

Asimismo, el plano de zonificación codifica las citadas parcelas como:

- **Golf:** Campo de Golf, con una superficie de 189.917,27 m²s (relativa al campo *link*), 318.201,73 m²s (relativa al campo norte) y 155.724,46 m²s (relativa al campo sur). Total de la superficie del campo de golf es de 663.843,46 m²s.
- **ZD:** Zona deportiva con una superficie de 69.118,00 m²s
- **ZS:** Zona de servicios, con una superficie de 7.131,40 m²s

Se ha detectado un error, y la planimetría extraída de la página <https://www3.gobiernodecanarias.org/aplicaciones/archivoplaneamientopt/pages/consulta/expedienteUrbanistico.jsp?numexp=2003%2f2312> no es la última aprobada. A continuación, se incorporar el plano del parcelario del PP El Guincho facilitada por la entidad «Gestión Golf del Sur S.L.» y el plano de zonificación extraído de la página «Archivo de Planeamiento».

CERTIFICADO
Número: 2025-0398 Fecha: 04/08/2025

Cód. Validación: 37NX69C3D6RGP9HGMZKQCTDM
Verificación: https://aytosanmigueldeabona.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 76 de 220
PAMU GOLF DEL SUR



ÁMBITO- PREFIJO

GEISER

Nº registro

REGAGE25e00069871298

CSV

GEISER-b4b1-51dc-d426-eb7c-af6d-dfa1-0dcb-4430

DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN

<https://run.gob.es/hsbzvympyF>

FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO

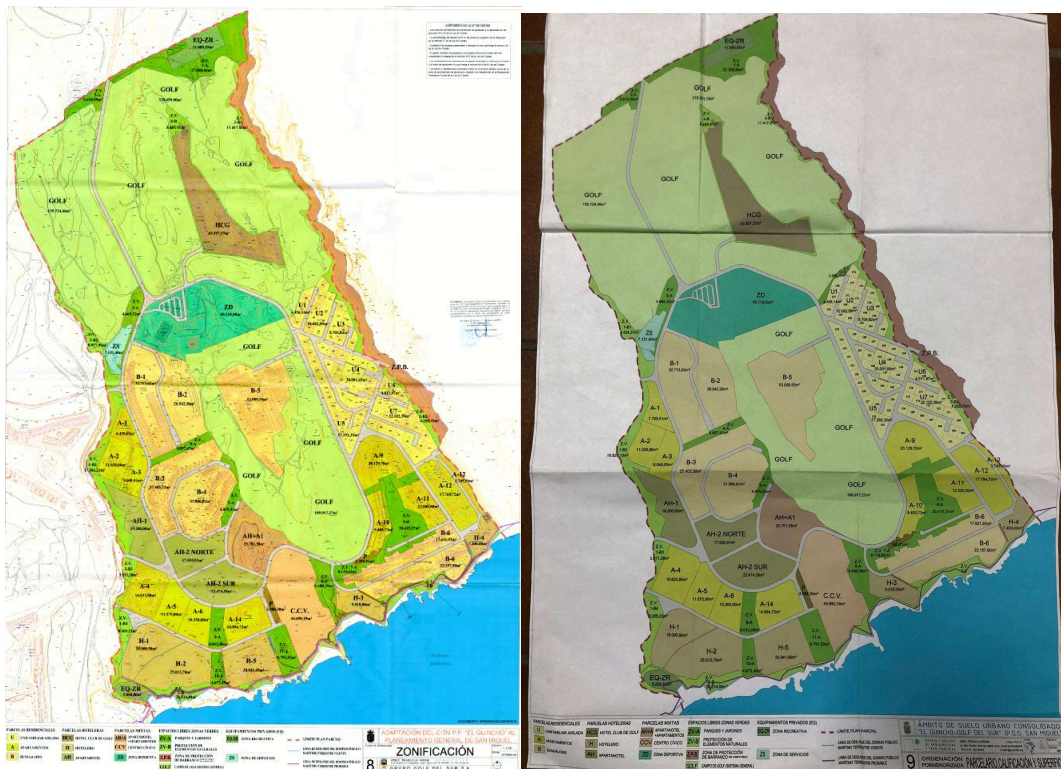
11/08/2025 09:12:18 Horario insular

Validez del documento

Original



GEISER-b4b1-51dc-d426-eb7c-af6d-dfa1-0dcb-4430



Izquierda. Plano de zonificación extraído de l página web “Archivo de Planeamiento”.

Derecha. Plano de parcelario de la Adaptación del CITN PP El Guincho. Fuente: Propiedad “Golf del Sur”.

En la comparativa de las dos imágenes, se puede observar que, en el Este de la parcela del campo de golf conocida como «campo norte», no está recogido un espacio libre codificado como Z.V. 12-A con una superficie de 2.258,17 m².

Por otra parte, el «título IV- Ordenanzas particulares de cada zona» establece lo siguiente:

Artículo 51. Zona ZD

Esta zona está destinada a establecimientos que constituyen un complemento a la actividad del Campo de Golf, En este sentido esta zona queda ligada a la instalación del Campo de Golf citado.

a) Uso.- Casa Club, administración del Golf, etc. Se permite el uso alojativo turístico en la modalidad hotelera, anejos al Centro Social del campo de golf y formando unidad arquitectónica funcional, y los usos compatibles con esta actividad que permita la normativa turística que regula este tipo de establecimientos. El aparcamiento será el que establece la normativa turística.

Además, debe preservarse, al menos, un aparcamiento por cada 500 m² de parcela.

b) Volumen máximo.- Será menor de 0,27 m³/m² en Zona deportiva (ZD).

CERTIFICADO
Número: 2025-0398 Fecha: 04/08/2025

Cód. Validación: 37NX69C3D6RPGHGMZKQCTDM
Verificación: <https://aytosamigueldeabona.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 77 de 220

PAMU GOLF DEL SUR



- c) **Alineaciones interiores y exteriores.**- Las edificaciones que se proyecten deberán cumplimentar un retranqueo a linderos de 5 metros.
- d) **Entrantes, salientes y vuelos.**- El vuelo máximo que se permite sobre alineaciones establecidas es de 1,50 m. para balcones y terrazas, así como para cuerpo volados.
- e) **Número máximo de plantas y altura de la edificación.**- El número máximo de plantas es el de 2 y la altura máxima es de 6,50 m.
- f) **Construcciones permitidas por encima de la altura máxima.**- Únicamente las permitidas.

Artículo 53. ESPACIOS LIBRES DE USO PRIVADO

“Campo de Golf. Como su propio nombre indica, el uso de esta parcela será el campo de Golf, permitiéndose únicamente las instalaciones necesarias para su correcto funcionamiento.”

Artículo 55. ZONA DE SERVICIOS

- a) **Usos.**-
Uso principal.- Se dedicará al servicio de mantenimiento de la maquinaria necesaria para el cuidado de las Zonas deportivas de uso privado.
- b) **Uso Secundario.** Se autoriza vivienda para el personal de vigilancia.
- c) **Parcela mínima indivisible.**- No se permite la división de la parcela indicada en el plano de zonificación.
- d) **Volumen máximo.**- Será de 0,27 m³/m².
- e) **Ocupación máxima de planta.**- Será del 50% de la parcela.
- f) **Número máximo de plantas y altura de la edificación.**- Se permiten 2 plantas y una altura máxima de 8 m.
- g) **Retranqueos.**- Será de 3 metros a todos los linderos.

Artículo 56. CUADRO DE SUPERFICIES Y VOLÚMENES DE LA ADAPTACIÓN DEL CITN PP EL GUINCHO AL PLANEAMIENTO GENERAL DE SAN MIGUEL

El Artículo 56 define el cuadro de superficies y volumen, estableciendo para las parcelas ZD, ZS y campo de golf lo siguientes:

CERTIFICADO
Número: 2025-0398 Fecha: 04/08/2025

Cód. Validación: 37NX69C3D6RPG9HGMZKQCTDM
Verificación: https://aytosanmigueldeabona.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 78 de 220



PAMU GOLF DEL SUR



USO	DENOMINACIÓN DE PARCELA	SUPERFICIE M²	EDIFIC. MÁXIMA M²/M²	OCUPAC. MÁXIMA %	Nº DE PLANTAS	VOLUMEN MÁXIMO M³
ZONA DE SERVICIO	ZS	7.131'40			2	
ZONA DEPORTIVA	ZD	69.118'00	0'27		2	18.881'88
CAMPO DE GOLF	NORTE	320.459'90				
	SUR	189.917'27				
	OESTE	155.724'46				

PLAN DE MODERNIZACIÓN, MEJORA E INCREMENTO DE LA COMPETITIVIDAD COSTA DE SAN MIGUEL (PMMIC COSTA SAN MIGUEL)

La ordenación establecida en el PMMIC Costa San Miguel en las parcelas privadas objetos de este PAMU es según el plano de ordenación pormenorizada:

- Uso Golf (Parcela Golf del PP El Guincho)
- Uso Infraestructuras (Parcela ZS del PP El Guincho)
- Uso Turístico Deportivo (Parcela ZD del PP El Guincho)

CERTIFICADO
Número: 2025-0398 Fecha: 04/08/2025



4

Cód. Validación: 37NX69C3D6RPG9HGMZKQCTDM
Verificación: <https://aytosanmigueldeabona.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 79 de 220

PAMU GOLF DEL SUR

ÁMBITO- PREFIJO

GEISER

Nº registro

REGAGE25e00069871298

CSV

GEISER-b4b1-51dc-d426-eb7c-af6d-dfa1-0dcb-4430

DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN

<https://run.gob.es/hsbzvympyF>

FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO

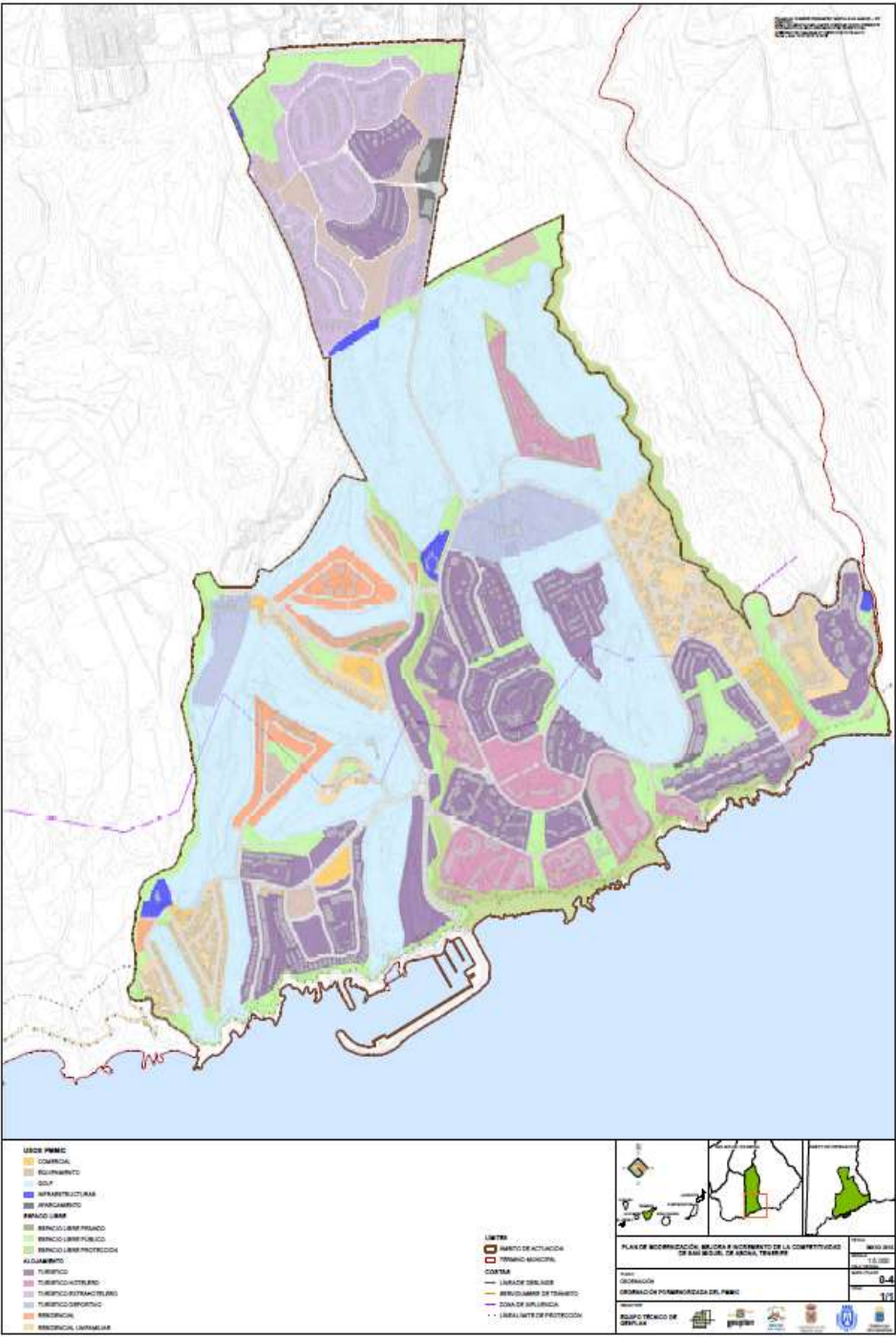
11/08/2025 09:12:18 Horario insular

Validez del documento

Original



GEISER-b4b1-51dc-d426-eb7c-af6d-dfa1-0dcb-4430



Fuente: Plano de ordenación pormenorizada PMMIC Costa San Miguel.

Tal y como se puede observar en el plano del PMMIC, no aparece calificado el espacio libre localizado al Este del campo de golf «campo norte». Esto puede ser porque en la página de archivo

CERTIFICADO
Número: 2025-0398 Fecha: 04/08/2025

Cód. Validación: 37NX69C3D6RGP9HGMZKQCTDM
Verificación: <https://aytosanmigueldeabona.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 80 de 220

PAMU GOLF DEL SUR



ÁMBITO- PREFIJO
GEISER
Nº registro
REGAGE25e00069871298

CSV
GEISER-b4b1-51dc-d426-eb7c-af6d-dfa1-0dcb-4430
DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN
<https://run.gob.es/hsbzvympyF>

FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO
11/08/2025 09:12:18 Horario insular
Validez del documento
Original



GEISER-b4b1-51dc-d426-eb7c-af6d-dfa1-0dcb-4430

de planeamiento⁶ no está colgado el último plano aprobado, lo que puede haber devenido en un error de partida de la ordenación pormenorizada vigente por parte del PMMIC.

El plano de ordenación pormenorizada adjunto establece los usos a todas las parcelas incluidas en el ámbito de ordenación del PMMIC, sin embargo, las actuaciones sobre las parcelas privadas se concretan en el plano denominado «Intervenciones espacio privado. Sistema actividad» e «Intervenciones espacio privado. Sistema alojativo».

Respecto a las parcelas objeto de este PAMU, la única actuación propuesta que se plantea es relativa a la parcela ZD del PP El Guincho, y que se codifica como S-AL29. Además, el PMMIC incorpora un plano denominado «Modificación parámetros urbanísticos respecto a planeamiento vigente» donde codifica las parcelas privadas de «Golf del Sur, SL» de la siguiente manera:

- Campo de Golf: GS_GOLGS, GS_GOLFN, GS_GOLFW
- Zona de servicios (ZS): GS_ZS
- Parcela (ZD): GS_ZD

El TOMO 02 ANEXO NORMATIVA concreta las intervenciones sobre el espacio privado y establece:

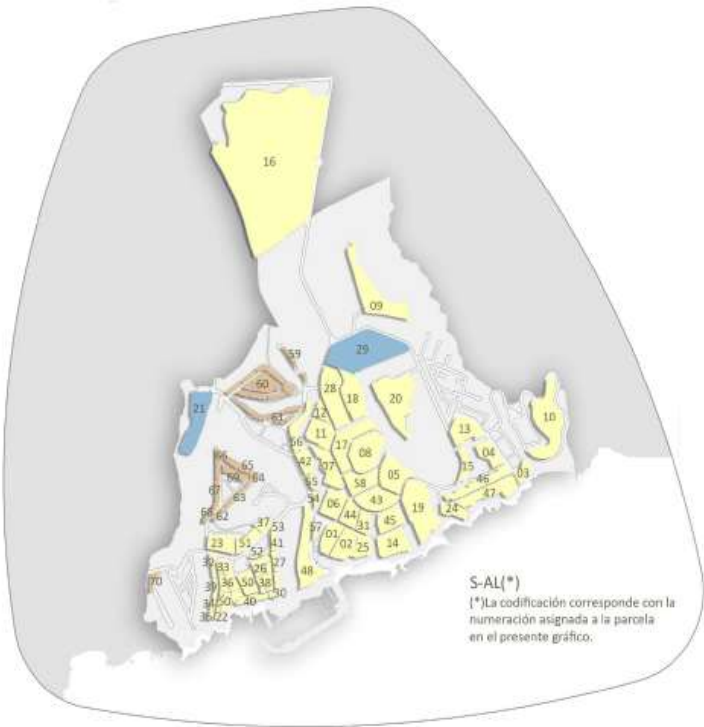
«En el presente anexo a la Normativa del PMMIC de Costa San Miguel se relacionan las parcelas del Sistema Alojativo en las que se modifica algún parámetro urbanístico, detallando en qué consiste dicho cambio. En el resto de parcelas, no recogidas aquí, sigue vigente la totalidad de las determinaciones del Plan Parcial que corresponde a cada una de ellas. Del mismo modo, siguen vigentes todos aquellos parámetros de ordenación del planeamiento municipal que el presente PMMIC no modifique expresamente y que no contradigan lo establecido en el mismo.»

CERTIFICADO
Número: 2025-0398 Fecha: 04/08/2025

⁶<https://www3.gobiernodecanarias.org/aplicaciones/archivoplaneamientopt/pages/consulta/expedienteUrbanistico.jsp?numexp=2003%2f2312>



Sistema Alojativo



Fuente: Tomo 02 anexo normativa PMMIC.

Las determinaciones urbanísticas establecidas a la parcela ZD (código S-AL29) son:

S-AL29	USO PRINCIPAL		OCUPACIÓN MÁX (%)		ALTURA MÁX (nº plantas)		EDIFICABILIDAD MÁX (m ² /m ²)		SUPERF (m ²)		SUPERF.CONSTR. MÁX (m ²)		Δ APROVECHAM (UdA)	
	PLANEAM	PMMIC	PLANEAM	PMMIC	PLANEAM	PMMIC	PLANEAM	PMMIC	PLANEAM	PMMIC	PLANEAM	PMMIC	USO	Δ EDIF
	TUR/DEP	TUR/DEP	-	15,00	2	3	0,09	0,23	69.118,00		6.220,62	15.897,14	-	10.160,35

Fuente: Tomo 02 anexo normativa PMMIC.

Si bien, estás son las determinaciones establecidas en el anexo de la normativa del PMMIC, el «anexo I. Fichero de intervenciones» del Tomo 01 de la memoria justificativa, incluye un apartado específico para las intervenciones singulares del sistema alojativo, donde se especifica que:

«Esta sección alberga las dos intervenciones dirigidas a posibilitar la nueva implantación de establecimientos turísticos ligados a la actividad deportiva (Casas Club de los Campos de Golf):

- S-AL21: Parcela ZD del Plan Parcial de Golf del Sur
- S-AL29: Parcela e7 del Plan Parcial de Amarilla Golf

CERTIFICADO
Número: 2025-0398 Fecha: 04/08/2025

Cód. Validación: 37NX69C3D6RPG9HGMZKQCTDM
Verificación: https://aytosanmigueldeabona.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 82 de 220



PAMU GOLF DEL SUR

ÁMBITO- PREFIJO

GEISER

Nº registro

REGAGE25e00069871298

CSV

GEISER-b4b1-51dc-d426-eb7c-af6d-dfa1-0dcb-4430

DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN

https://run.gob.es/hsbzvympyF

FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO

11/08/2025 09:12:18 Horario insular

Validez del documento

Original



GEISER-b4b1-51dc-d426-eb7c-af6d-dfa1-0dcb-4430

La modificación de los parámetros urbanísticos de planeamiento se realiza de tal modo que se posibilite ejecutar un establecimiento hotelero de categoría 5*, con una capacidad de 500 plazas alojativas, respetando la edificación existente ligada al uso deportivo (apartado C.6 del epígrafe 8.6.5. de la Memoria de Ordenación).»

El apartado 8.6.5 apartado C.5 (no es el C.6) de la memoria de ordenación se justifica que la edificabilidad otorgada se plantea para posibilitar la implantación de un establecimiento de modalidad hotelera, categoría de cinco estrellas, y una capacidad máxima de 500 plazas.

Por otra parte, el «TOMO 04 ESTUDIO ECONÓMICO» del PMMIC determina, entre otras cuestiones, las siguientes:

A. El cálculo de los incrementos potenciales de aprovechamiento producidos por las actuaciones de dotaciones (apartado 4.2.2)

1. Se calcula el valor de repercusión de suelo en € por m² edificable de los usos comercial, residencial y turístico.

VALOR DE REPERCUSIÓN DEL SUELO POR USO (€/m ² c)		
USO	PRECIO VENTA MEDIO	VRS
USO RESIDENCIAL	1.690 €/m ² c	310 €/m ² c
USO COMERCIAL	1.594 €/m ² c	338 €/m ² c
USO TURÍSTICO	-	325 €/m ² c

Apartado 4.2.2 Tomo 04 Estudio Económico PMMIC.

2. Se calculan los coeficientes de ponderación por usos respecto al que se considera característico:

COEFICIENTES DE PONDERACIÓN	
POR USO	Cu
USO RESIDENCIAL	1,00
USO COMERCIAL-EQUIPAMIENTO-RECREATIVO	1,10
USO TURÍSTICO	1,05

Apartado 4.2.2 Tomo 04 Estudio Económico PMMIC.

3. Queda fijado el valor de la unidad de aprovechamiento (UDA) en 310 €, correspondientes al valor 1,00 de los coeficientes de ponderación por uso.
4. Para calcular el aprovechamiento, se aplican los coeficientes de ponderación sobre la superficie edificable del uso de que se trate resultante de planeamiento vigente y del PMMIC, siendo la diferencia entre ambos el incremento objeto de los deberes de cesión.

CERTIFICADO
Número: 2025-0398 Fecha: 04/08/2025

Cód. Validación: 37NX69C3D6RGP6HGMZKQCTDM
Verificación: <https://aytosanmigueldeabona.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 83 de 220



PAMU GOLF DEL SUR

ÁMBITO- PREFIJO

GEISER

Nº registro

REGAGE25e00069871298

CSV

GEISER-b4b1-51dc-d426-eb7c-af6d-dfa1-0dcb-4430

DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN

<https://run.gob.es/hsbzvympyF>

FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO

11/08/2025 09:12:18 Horario insular

Validez del documento

Original



GEISER-b4b1-51dc-d426-eb7c-af6d-dfa1-0dcb-4430

INCREMENTOS DE APROVECHAMIENTO POR CAMBIO DE USO Y/O POR AUMENTO EDIFICABILIDAD POR PARCELA													
DATOS PARCELA		PLANEAMIENTO VIGENTE			PMMIC			Δ APROVECHAMIENTO POR CAMBIO DE USO			Δ APROVECHAMIENTO POR AUMENTO EDIFICABILIDAD		
CODIGO	SUPERFICIE DE PARCELA m ² s	USO	Coef. Edific.e (m ² c/m ² s)	SUP TOTAL CONSTR m ² c	USO	Coef. Edific.e (m ² c/m ² s)	SUP TOTAL CONSTR m ² c	APROV. INICIAL (UDA)	APROV. FINAL (UDA)	Δ APROV.	APROV. INICIAL (UDA)	APROV. FINAL (UDA)	Δ APROV.
S-AL29	69.118,00	Tur/Depor	0,09	6.220,62	Tur/Depor	0,23	15.897,14				6.531,65	16.692,00	10.160,35

Apartado 4.2.2 Tomo 04 Estudio Económico PMMIC.

5. Para calcular el aprovechamiento, se aplican los coeficientes de ponderación sobre la superficie edificable del uso de que se trate resultante de planeamiento vigente y del PMMIC, siendo la diferencia entre ambos el incremento objeto de los deberes de cesión.

B. Cuantificación de los ingresos por recuperación de plusvalía (apartado 4.2.3)

En este apartado se calculan los ingresos potenciales procedentes de la cesión del 15% de la plusvalía que obtendrían los propietarios de suelo que acometieran proyectos de renovación con cambio de uso a turístico y/o con incremento de edificabilidad. Se aplica el 15 % al resultado de monetizar los incrementos de aprovechamiento al valor de la UDA=310 €.

DATOS DE PARCELA		INCREMENTO DE APROVECHAMIENTO POR CAMBIO DE USO		INCREMENTO DE APROVECHAMIENTO POR AUMENTO DE EDIFICABILIDAD		VALOR DE Δ APROV. TOTAL (UDA= 310 €)	15% CESIÓN
CODIGO INTERVENCIÓN	SUPERFICIE DE PARCELA SEGÚN PLANEAM (m ²)	Δ APROV.	Valor Δ APROV.	Δ APROV.	Valor Δ APROV.		
S-AL29	69.118,00		0,00	10.160,35	3.149.707,26	3.149.707,26	472.456,09 €

Apartado 4.2.3 Tomo 04 Estudio Económico PMMIC.

C. Cuantificación de los ingresos por cesiones de suelo dotacional (apartado 4.2.4)

1. Definición del estándar dotacional existente en el ámbito, que se calcula como el coeficiente entre el suelo dotacional existente y el aprovechamiento según planeamiento vigente.

El estándar dotacional de Costa San Miguel es de 0,2642 m²s/UDA

2. Se calcula la cesión de suelo dotacional, aplicando el estándar dotacional al incremento de aprovechamiento.
3. En el caso de monetizar las cesiones de suelo, hay que calcular la edificabilidad media ponderada resultante del PMMIC, como el cociente entre el aprovechamiento total que

CERTIFICADO
Número: 2025-0398 Fecha: 04/08/2025

Cód. Validación: 37NX69C3D6RGP6GHGMZKQCTDM
Verificación: https://aytosanmigueldeabona.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 84 de 220



PAMU GOLF DEL SUR



derivaría del PMMIC y la superficie total de suelo de las parcelas en la que se materializarían los nuevos aprovechamientos, dando como resultado 0,67 UDA/m²s.

4. Los ingresos patrimoniales potenciales derivados de la cesión de suelo dotacional, se calculan multiplicando el suelo acceder por la edificabilidad media ponderada y por el valor de la UDA.

ESTIMACIÓN DEL VALOR MONETARIO DE LAS CESIONES DE SUELO DOTACIONAL DERIVADAS DE LOS INCREMENTOS DE APROVECHAMIENTO POR PARCELA					
CODIGO INTERVENCION	SUPERFICIE DE PARCELA SEGÚN PLANEAM (m2)	Δ APROV. TOTAL	Participación porcentual sobre el Δ APROV. TOTAL	Cesión de Suelo Dotacional Δ APROV. TOTAL	Monetización de la cesión de suelo Dotacional
S-AL29	69.118,00	10.160,35	4,96%	2.684,37	555.395,89 €

Apartado 4.2.4 Tomo 04 Estudio Económico PMMIC.

CERTIFICADO
Número: 2025-0398 Fecha: 04/08/2025



Cód. Validación: 37NX69C3D6RPG9HGMZKQCTDM
Verificación: https://aytosanmigueldeabona.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 85 de 220

PAMU GOLF DEL SUR

0

ÁMBITO- PREFIJO

GEISER

Nº registro

REGAGE25e00069871298

CSV

GEISER-b4b1-51dc-d426-eb7c-af6d-dfa1-0dcb-4430

DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN

https://run.gob.es/hsbzvymPyF

FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO

11/08/2025 09:12:18 Horario insular

Validez del documento

Original



GEISER-b4b1-51dc-d426-eb7c-af6d-dfa1-0dcb-4430

5.3. INFORMACIÓN INFRAESTRUCTURAS

5.3.1. TRAMA VIARIA

El acceso al ámbito del PAMU de Golf del Sur se realiza desde la carretera de interés regional TF-1 mediante su enlace con la TF-65 en dirección a Los Abrigos. Durante la redacción del presente documento, este enlace se encuentra en fase de ejecución dentro del denominado «Proyecto de ejecución del enlace Chafiras - Oroteanda», del cual se le presupone la mejora de la conectividad de la TF-65 con la TF-1, entre otras.

El PAMU de Golf del Sur se emplaza en el núcleo turístico de denominado Costa San Miguel, al cual se accede, principalmente a través de la TF- 65, Avenida El Guincho y Avenida Greñamora. Asimismo, existe un tercer acceso de menor entidad desde el Polígono Industrial de Las Chafiras, calle Venezuela, a través de un camino agrícola hasta la calle María de Los Ángeles Ascanio Cullen.

Se detallan a continuación las características de estos accesos:

- **Acceso 1:** Situado en la TF-65, en el entorno aproximado del PK 9+300, desde donde enlaza con la Avenida El Guincho, eje vertebrador de la movilidad en esta área del ámbito.
- **Acceso 2:** Ubicado también en la TF-65, aproximadamente en el PK 10+700, con conexión directa hacia la zona de San Blas, mediante la Avenida Grañamora y la Calle El Cardonal, proporcionando acceso tanto a los servicios turísticos como al frente costero
- **Acceso 3:** Se realiza a través de la Calle Almacigo, que conecta el Polígono Industrial Las Chafiras con la Urbanización El Guincho.

CERTIFICADO
Número: 2025-0398 Fecha: 04/08/2025



1

Cód. Validación: 37NX69C3D6RGP9HGMZKQQTDM
Verificación: <https://aytosanmigueldeabona.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 86 de 220

PAMU GOLF DEL SUR

ÁMBITO- PREFIJO

GEISER

Nº registro

REGAGE25e00069871298

CSV

GEISER-b4b1-51dc-d426-eb7c-af6d-dfa1-0dcb-4430

DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN

<https://run.gob.es/hsbzvympyF>

FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO

11/08/2025 09:12:18 Horario insular

Validez del documento

Original



GEISER-b4b1-51dc-d426-eb7c-af6d-dfa1-0dcb-4430

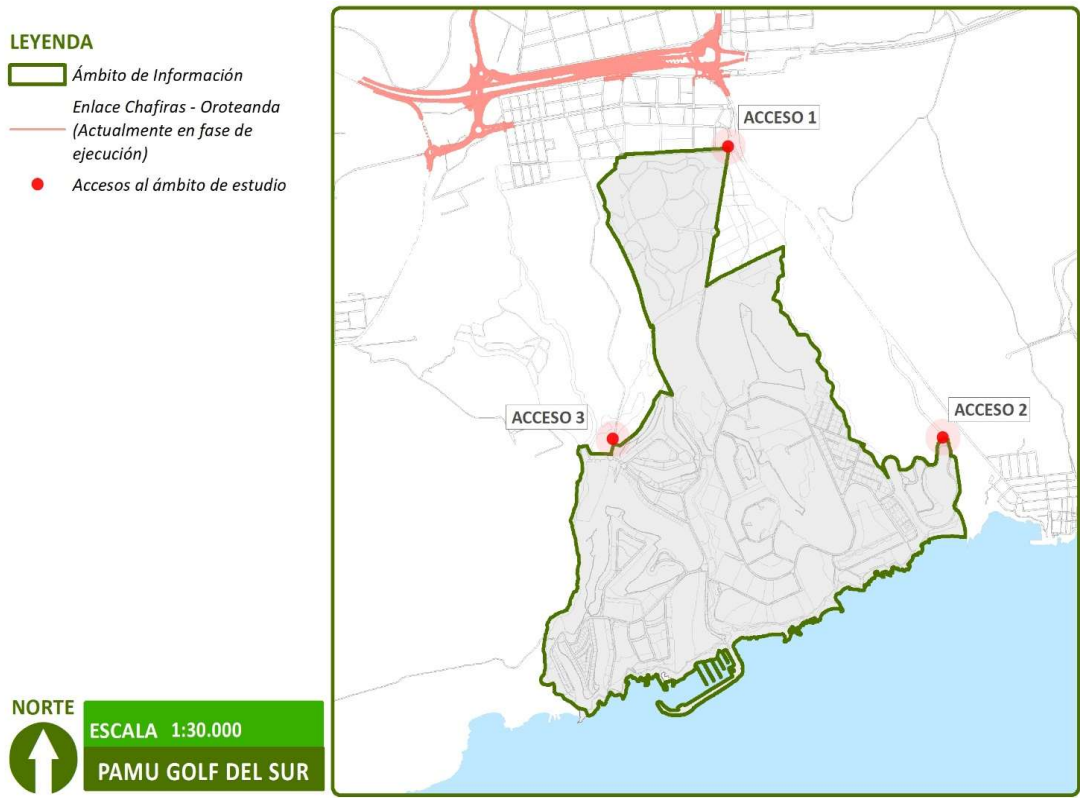


Figura 1 Accesos al sistema viario del ámbito de Golf del Sur. Elaboración propia

De los accesos descritos, el más próximo y con mayor conectividad para la zona de estudio es el que se realiza a través de la TF-65 y por la Avenida El Guincho. El resto de los accesos, aunque tienen relación con Costa San Miguel, impactan en menor medida a la zona de estudio.

5.3.2. JERARQUIZACIÓN

La red viaria en el ámbito de Costa de San Miguel, se organiza en función de la jerarquización funcional, lo que permite optimizar la movilidad y garantizar la capacidad requerida para cada tipo de uso, desde arterias principales hasta calles de acceso local. La estructura jerárquica es la siguiente:

5.3.2.1. CARRETERAS DE INTERÉS REGIONAL

Las vías de interés regional constituyen las arterias principales dentro del esquema viario de cada isla, ya que soportan los itinerarios fundamentales de sus transportes interiores.

CERTIFICADO
Número: 2025-0398 Fecha: 04/08/2025

Cód. Validación: 37NX69C3D6RGP9HGZKQCTDM
Verificación: https://aytosanmigueldeabona.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 87 de 220



PAMU GOLF DEL SUR

ÁMBITO- PREFIJO

GEISER

Nº registro

REGAGE25e00069871298

CSV

GEISER-b4b1-51dc-d426-eb7c-af6d-dfa1-0dcb-4430

DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN

https://run.gob.es/hsbzvympyF

FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO

11/08/2025 09:12:18 Horario insular

Validez del documento

Original



GEISER-b4b1-51dc-d426-eb7c-af6d-dfa1-0dcb-4430

En el marco del proceso de transferencias del Estado a la Comunidad Autónoma de Canarias, iniciado en 1983, todas las carreteras estatales pasaron a ser competencia de la Comunidad Autónoma. Posteriormente dichas competencias han sido transferidas a los Cabildos Insulares, según las particularidades de cada territorio.

Según lo anterior y tal y como estipula la Modificación del Decreto 247/1993, entre las carreteras que forman parte del análisis contenido en el presente PAMU del Golf del Sur, se encuentra incluida en la Red de Carreteras de Interés Regional (Gobierno de Canarias), la **TF-1 «Autopista Sur»**, siendo el resto de las carreteras de titularidad del Cabildo de Tenerife o del propio Ayuntamiento.

La Autopista del Sur TF-1 constituye un eje de comunicación entre Santa Cruz, el aeropuerto Reina Sofía, el puerto de Los Cristianos y las poblaciones del sur de la isla.

5.3.2.2. CARRETERAS DE INTERÉS INSULAR

Las vías de interés insular corresponden al viario exterior o territorial, diseñado para canalizar el tráfico de larga distancia y servir de conexión con el resto de la isla, así como con otras comarcas y municipios. Este tipo de vías soportan intensidades y velocidades de tráfico rodado que generalmente impiden su uso por parte de peatones, salvo en zonas consolidadas por edificaciones o en proceso de consolidación. En dichos tramos, estas vías pueden constituirse como travesías urbanas, donde resulta necesario segregar los tráficos principales de los de acceso mediante vías de servicio.

En el ámbito de estudio, se encuentra incluida dentro de esta categoría la TF-65, vía que desempeña un papel clave en la conexión de la zona de estudio con el entorno insular.

5.3.2.3. VÍAS MUNICIPALES

Las vías municipales comprenden el resto del sistema viario del municipio. Generalmente, estas vías se configuran con una calzada y están acompañadas por aceras destinadas a facilitar la movilidad peatonal. Dentro de esta categoría, las vías pueden clasificarse en diferentes tipologías:

Viario de Primer Orden

Incluye las vías de mayor capacidad y funcionalidad, encargadas de absorber el tráfico de acceso y estructuras los principales flujos internos. En este ámbito destacan:

- Avenida José Miguel Galván Bello, que soporta el tránsito más intenso al atravesar la principal zona comercial y de servicios
- Calle Almacigo y Avenida El Guincho, que canalizan los flujos de entrada y salida desde los accesos principales.

CERTIFICADO
Número: 2025-0398
Fecha: 04/08/2025

Cód. Validación: 37NX69C3D6RPG9HGMZKQCTDM
Verificación: https://aytosanmigueldeabona.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 88 de 220



Viario de Segundo Orden:

Estas vías secundarias distribuyen el tráfico desde las arterias principales hacia las áreas residenciales y de menor actividad. Están diseñadas para garantizar un nivel de servicio en entornos de tránsito moderado y continuidad en las conexiones internas del ámbito.

Viario de Tercer Orden:

Corresponde a calles locales destinadas al acceso directo a viviendas, hoteles y dotaciones turísticas. Estas vías tienen una función estrictamente distributiva, formando mallas internas que facilitan la accesibilidad dentro de cada manzana o sector.

Viario Peatonal:

Aunque limitado en extensión, el viario peatonal se localiza principalmente en el frente costero, que presenta un desarrollo discontinuo en su configuración. Este aspecto supone una limitación en términos de conectividad y accesibilidad peatonal, especialmente relevante para un núcleo turístico de estas características.

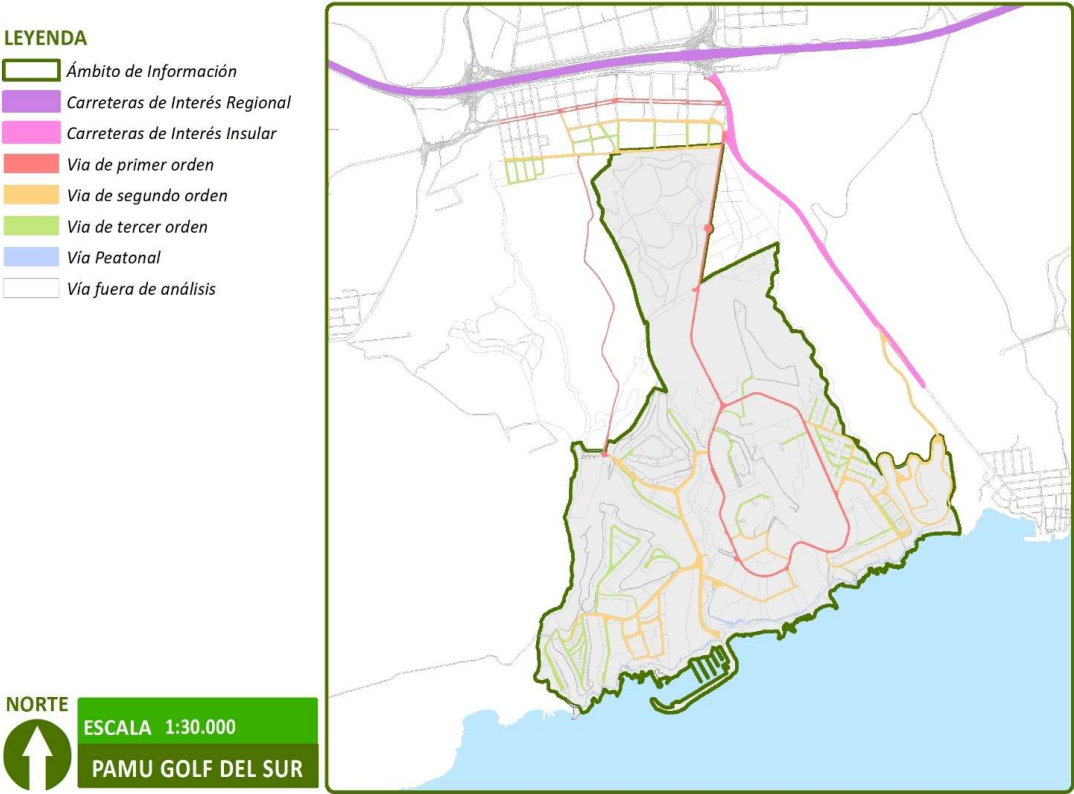


Figura 2 Jerarquita del viario en el ámbito de estudio. Elaboración propia

CERTIFICADO
Número: 2025-0398 Fecha: 04/08/2025

Cód. Validación: 37NX69C3D6RPG9HGMZKQCTDM
Verificación: <https://aytosanmigueldeabona.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 89 de 220
PAMU GOLF DEL SUR



De este modo, el análisis de la funcionalidad de las vías en el ámbito de estudio pone de manifiesto que el viario predominante corresponde a vías de segundo y tercer orden, lo cual es consistente con la naturaleza residencial y turística del área. Además, el trazado viario de Costa San Miguel se adapta a la orografía de la zona, resultando en vías con pendientes suaves en prácticamente la totalidad del ámbito de estudio, con inclinaciones inferiores al 6%, lo que favorece los modos de transporte no motorizados. No obstante, se observa una carencia de continuidad en los itinerarios peatonales existentes, lo que limita la conectividad y la accesibilidad para los peatones.

5.3.3. CARACTERÍSTICAS Y ESTADOS DE CONSERVACIÓN DEL VIARIO

En el vigente PMMIC se realiza una clasificación detallada del viario del ámbito de estudio en función de su tipología (aceras y viario rodado) y su estado de conservación. Este análisis, complementado con trabajo de campo, permite evaluar las condiciones actuales del sistema viario.

Según los datos recogidos en el PMMIC, el ámbito de Costa San Miguel dispone de 49.500 metros de aceras, de las cuales un 82% se encuentra en buen estado de conservación, un 15% en estado regular, y solo un 3% presenta deficiencias que las califican en mal estado.

Tipo de material	Metros	Porcentaje (%)	Estado de conservación	Metros	Porcentaje (%)
Loseta	41.164,02	85,12	Bueno	36.626,76	86,87
			Regular	5.153,23	12,22
			Malo	745,03	1,77
Cemento	4.314,74	8,71	Bueno	1.965,66	45,56
			Regular	1.631,83	37,82
			Malo	717,24	16,62
Asfalto	2.434,52	4,91	Bueno	2.434,52	100,00
Otro	623,03	1,26	Bueno	623,03	100,00

Tabla 1 Estado de conservación de aceras. PMMIC Costa San Miguel

En cuanto al viario rodado, se detalla que un 64% están en buen estado de conservación, un 31% en estado regular, mientras que el 5% restante muestra un estado de conservación deficiente.

Tipo de material	Metros	Porcentaje (%)	Estado de conservación	Metros	Porcentaje (%)
Asfalto	26.390,97	100,00	Bueno	16.878,92	63,96
			Regular	8.229,35	31,18
			Malo	1.282,70	4,86

Tabla 2 Estado de conservación del viario. PMMIC Costa San Miguel

CERTIFICADO
Número: 2025-0398 Fecha: 04/08/2025

Cód. Validación: 37NX69C3D6RPGGHGMZKCOQTD
Verificación: <https://aytosanmigueldeabona.sedelectronica.es/Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona> | Página 90 de 220

PAMU GOLF DEL SUR



5

ÁMBITO- PREFIJO

GEISER

Nº registro

REGAGE25e00069871298

CSV

GEISER-b4b1-51dc-d426-eb7c-af6d-dfa1-0dcb-4430

DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN

<https://run.gob.es/hsbzvympyF>

FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO

11/08/2025 09:12:18 Horario insular

Validez del documento

Original



GEISER-b4b1-51dc-d426-eb7c-af6d-dfa1-0dcb-4430

Durante la visita de campo realizada para contrastar y verificar estos datos, se corroboró que tanto las aceras como las calzadas reflejan, en términos generales, un **estado de conservación adecuado**. Destaca la homogeneidad en relación al mantenimiento del viario, especialmente en las zonas de mayor tránsito vehicular y peatonal, donde el estado "bueno" prevalece.

Cabe destacar que, respecto a las pendientes de los itinerarios peatonales, el trazado viario de Costa San Miguel se adapta a la orografía de la zona. La mayoría de las vías presentan pendientes suaves, inferiores al 6%, lo cual resulta favorable para los modos de desplazamiento no motorizado:

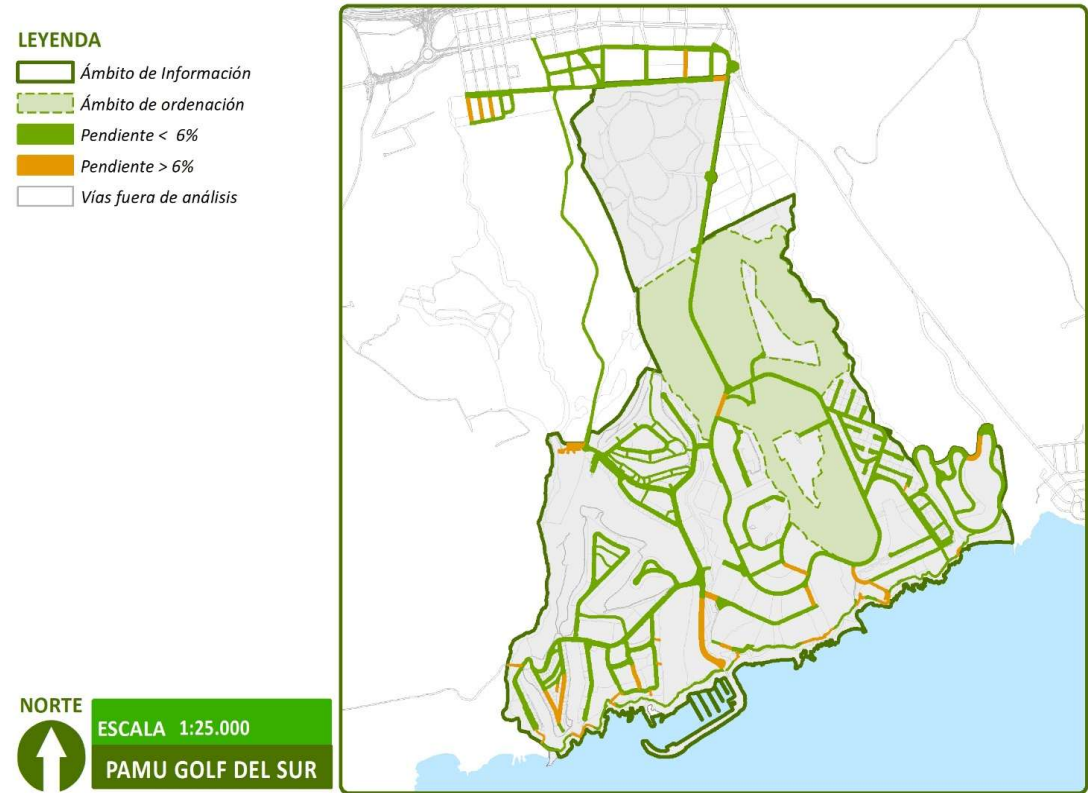


Figura 3 Pendientes del viario en Costa San Miguel. PMMIC.

5.3.4. CONDICIONES DE ACCESIBILIDAD

La accesibilidad de la red peatonal en el ámbito de Costa San Miguel, incluyendo aceras, calles peatonales y caminos, enfrenta desafíos derivados de la heterogeneidad de su trazado urbano. En muchos casos, las limitaciones en la continuidad de la red peatonal, ya sea por carencias o deterioro de las infraestructuras, provocan el tránsito de peatones por la calzada, incrementando el riesgo de accidentes.

Según el análisis realizado en el PMMIC vigente, se evaluaron las aceras existentes en el ámbito, tanto en términos de su sección como de su estado. Los resultados indican que

CERTIFICADO
Número: 2025-0398 Fecha: 04/08/2025

Cód. Validación: 37NX69C3D6RPG9HGMZKQCTDM
Verificación: <https://aytosanmigueldeabona.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 91 de 220



PAMU GOLF DEL SUR

6

ÁMBITO- PREFIJO

GEISER

Nº registro

REGAGE25e00069871298

CSV

GEISER-b4b1-51dc-d426-eb7c-af6d-dfa1-0dcb-4430

DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN

<https://run.gob.es/hsbzvympyF>

FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO

11/08/2025 09:12:18 Horario insular

Validez del documento

Original



GEISER-b4b1-51dc-d426-eb7c-af6d-dfa1-0dcb-4430

aproximadamente un 77,72% de los 49.500 metros lineales de aceras en Costa San Miguel poseen un ancho superior a 1,80 metros, cumpliendo así con los requisitos establecidos por la Ley de Accesibilidad y Supresión de Barreras Físicas y de la Comunicación, garantizando, en principio, la movilidad para todos los usuarios.

Anchos de aceras	Metros de acera	Porcentaje (%)
Menores o igual a 1,40	5.057,11	10,21%
Entre 1,40 y 1,80	5.977,65	12,07%
Mayores o igual a 1,80	38.501,55	77,72%

Tabla 3 Longitudes y porcentajes de aceras respecto a los anchos en Costa San Miguel. PMMIC.

Sin embargo, el análisis cualitativo del estado de las aceras revela que un 67,93% de estas infraestructuras presentan condiciones deficientes de accesibilidad para personas con movilidad reducida. Los factores principales son el mal estado del pavimento, la falta de mantenimiento y la ocupación de las aceras por elementos urbanos, como mobiliario urbano o comercial.

Accesibilidad movilidad reducida	Longitud (m) tramo	Porcentaje (%) Longitud
Buena	5.483,19	10,85%
Regular	10.720,16	21,22%
Mala	34.320,79	67,93%
TOTAL	50.524,14	100,00%

Tabla 4 Análisis cualitativo del estado de las aceras en Costa San Miguel. PMMIC

En el caso concreto del ámbito de ordenación, las aceras analizadas en la Avenida José Miguel Galván Bello presentan anchos superiores a 1,80 metros, cumpliendo con los estándares establecidos. Sin embargo, al igual que en el resto del ámbito, se detecta la ausencia de elementos específicos de accesibilidad, como pavimento táctil o indicadores, además de un estado de conservación deficiente en algunos tramos.

De este modo, pese a contar con secciones adecuadas en la mayoría de las aceras, la falta de elementos esenciales para la accesibilidad universal y el deficiente estado de conservación limitan significativamente la accesibilidad en el ámbito de estudio. Estas observaciones han sido corroboradas durante las visitas de campo, que confirmaron los datos recogidos en el PMMIC y la necesidad de intervenciones para garantizar una accesibilidad óptima.

CERTIFICADO
Número: 2025-0398 Fecha: 04/08/2025

Cód. Validación: 37NX69C3D6RGP9HGMZKQCTDM
Verificación: <https://aytosanmigueldeabona.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 92 de 220



PAMU GOLF DEL SUR

ÁMBITO- PREFIJO

GEISER

Nº registro

REGAGE25e00069871298

CSV

GEISER-b4b1-51dc-d426-eb7c-af6d-dfa1-0dcb-4430

DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN

<https://run.gob.es/hsbzvympyF>

FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO

11/08/2025 09:12:18 Horario insular

Validez del documento

Original



GEISER-b4b1-51dc-d426-eb7c-af6d-dfa1-0dcb-4430

5.3.5. TRÁFICO

5.3.5.1. AFOROS ORDINARIOS

Para caracterizar de forma adecuada los niveles de tráfico existentes en situaciones ordinarias en el ámbito de estudio, se han realizado cuatro campañas de aforamientos en puntos estratégicos de la zona, Concretamente, se llevaron a cabo tres campañas en las intersecciones correspondientes a los accesos al ámbito previamente descritos y una adicional en la Avenida José Miguel Galván Bello, dentro del ámbito de ordenación.

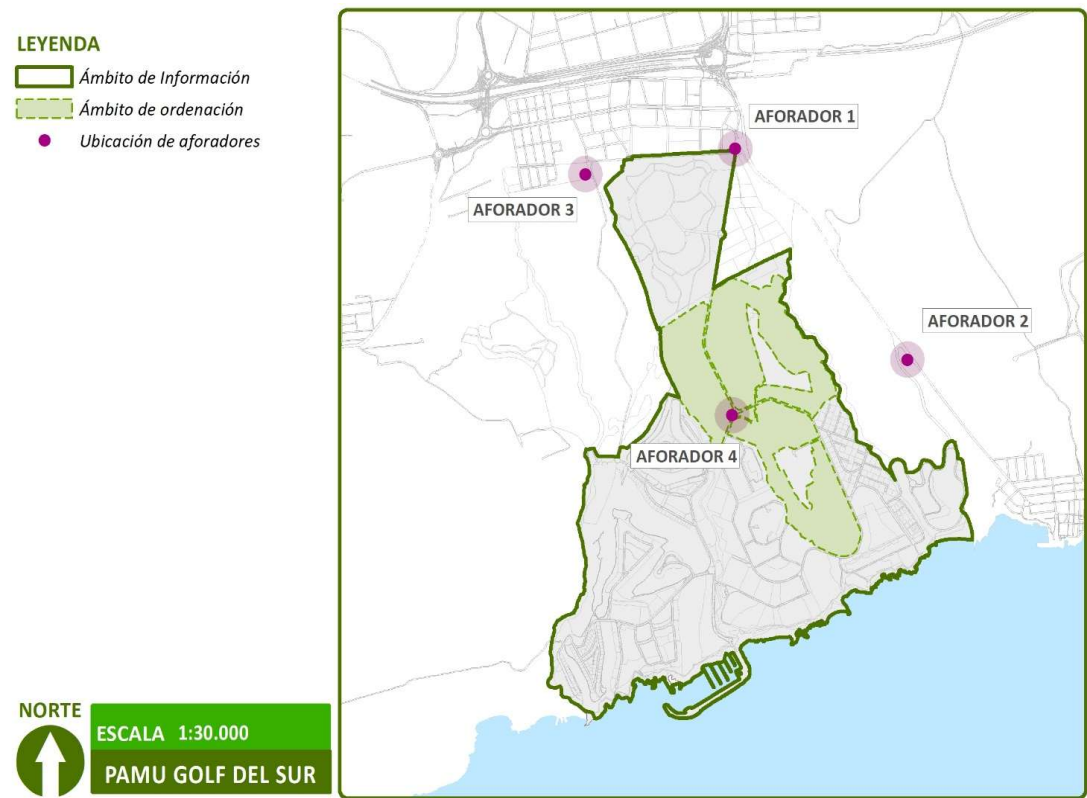


Figura 4 Aforadores de tráfico manuales realizados

El análisis consistió en aforamientos manuales realizados entre las 8:00 y las 9:00 horas de un día laboral. Esta franja horaria se considera una hora pico en la que el tráfico es más elevado, permitiendo evaluar las condiciones más exigentes para el flujo vehicular en el ámbito.

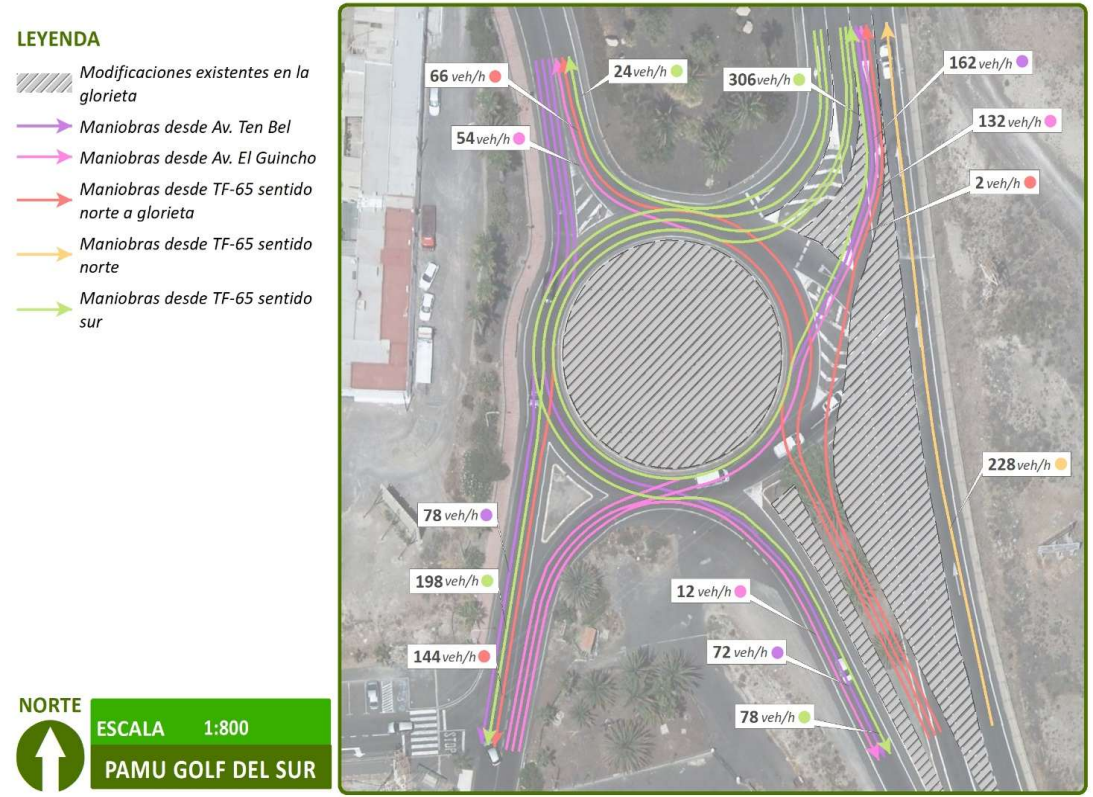
Por tanto, realizar el análisis en esta franja horaria garantiza que los resultados reflejen un escenario conservador, ya que el tráfico en el resto de las horas del día será previsiblemente inferior. De este modo, los datos obtenidos aseguran un margen de seguridad al evaluar la capacidad y funcionalidad del sistema viario en el ámbito de estudio.

CERTIFICADO
Número: 2025-0398 Fecha: 04/08/2025

Cód. Validación: 37NX69C3D6RPG9HGMZKQCTDM
Verificación: https://aytosanmigueldeabona.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 93 de 220



En la Imagen y tabla siguientes, se presentan los datos obtenidos del Aforamiento 1, en el que se registraron los vehículos por hora de todas las maniobras posibles dentro de la intersección tipo glorieta estudiada.



CERTIFICADO
Número: 2025-0398 Fecha: 04/08/2025

Figura 5 Maniobras posibles analizadas en el Aforador 1. Elaboración propia.

Aforador 1			
Maniobras	Origen	Destino	Nº de vehículos por hora
Maniobra 1	Avenida Ten Bel	Avenida El Guincho	78
Maniobra 2	Avenida Ten Bel	TF-65 sentido Sur	72
Maniobra 3	Avenida Ten Bel	TF-65 sentido Norte	162
Maniobra 4	Avenida El Guincho	TF-65 sentido Sur	12
Maniobra 5	Avenida El Guincho	TF-65 sentido Norte	132
Maniobra 6	Avenida El Guincho	Avenida Ten Bel	54
Maniobra 7	TF-65 sentido Norte a Glorieta	TF-65 sentido Norte	2
Maniobra 8	TF-65 sentido Norte a Glorieta	Avenida Ten Bel	66
Maniobra 9	TF-65 sentido Norte a Glorieta	Avenida El Guincho	144
Maniobra 10	TF-65 sentido Sur	Avenida Ten Bel	24

Cód. Validación: 37NX69C3D6RGP9HGMZKQCTDM
Verificación: https://aytosanmigueldeabona.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 94 de 220



PAMU GOLF DEL SUR

ÁMBITO- PREFIJO

GEISER

Nº registro

REGAGE25e00069871298

CSV

GEISER-b4b1-51dc-d426-eb7c-af6d-dfa1-0dcb-4430

DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN

https://run.gob.es/hsbzvympyF

FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO

11/08/2025 09:12:18 Horario insular

Validez del documento

Original



GEISER-b4b1-51dc-d426-eb7c-af6d-dfa1-0dcb-4430

Aforador 1			
Maniobras	Origen	Destino	Nº de vehículos por hora
Maniobra 11	TF-65 sentido Sur	Avenida El Guincho	198
Maniobra 12	TF-65 sentido Sur	TF-65 sentido Sur	78
Maniobra 13	TF-65 sentido Sur	TF-65 sentido Norte	306
Maniobra 14	TF-65 sentido Norte	TF-65 sentido Norte	228

Tabla 5 Resultados obtenidos del Aforador 1, en vehículos por hora. Elaboración propia.

Del análisis de los datos obtenidos en el aforamiento 1, se observa que, una cantidad significativa de vehículos (198 veh/h) accede al ámbito de estudio desde la TF-65, consolidándose como el acceso principal al área. Esto pone de manifiesto la importancia estratégica de este acceso en la distribución del tráfico hacia y desde el ámbito de estudio.

A su vez, se destaca que la maniobra con mayor volumen de vehículos es la Maniobra 13, consistente en el cambio de sentido desde la TF-65 sentido sur hacia el sentido norte, con un total de 306 registrados durante la hora pico. Sin embargo, este movimiento actualmente está supeditado a la ejecución del enlace Chafiras – Oroteanda. Una vez finalizado este enlace, dichos movimientos se desviarán por el mismo, lo que permitirá aliviar significativamente el flujo vehicular en esta intersección. Por lo tanto, los correspondientes a esta maniobra representan un escenario transitorio, que no refleja el comportamiento futuro del tráfico en la glorieta cuando se hayan completado las infraestructuras previstas.

En lo correspondiente al Aforador 2, tal y como se observa en los datos obtenidos representados en la imagen siguiente, se han analizado las diferentes maniobras realizadas en la intersección correspondiente al Acceso 2:

CERTIFICADO
Número: 2025-0398 Fecha: 04/08/2025



Cód. Validación: 37NX69C3D6RGP9HGZKQQTDM
Verificación: https://aytosanmigueldeabona.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 95 de 220

PAMU GOLF DEL SUR





Figura 6 Maniobras posibles analizadas en el Aforador 2. Elaboración propia.

Aforador 2			
Maniobras	Origen	Destino	Nº de vehículos por hora
Maniobra 1	Av. Greñamora	TF-65 sentido Sur	42
Maniobra 2	TF-65 sentido Norte	Av. Greñamora	42
Maniobra 3	TF-65 sentido Sur	Av. Greñamora	60
Maniobra 4	TF-65 sentido Norte	TF-65 sentido Norte	1.110
Maniobra 5	TF-65 sentido Sur	TF-65 sentido Sur	198

Tabla 6 Resultados obtenidos del Aforador 2, en vehículos por hora. Elaboración propia.

Tal y como se observa, Existe una diferencia significativa entre el volumen de vehículos que circulan en el sentido norte (1.110 vehículos en la maniobra 4) y el sentido sur (198 vehículos en la maniobra 5). Este comportamiento previsiblemente se debe a que muchos de los vehículos que se dirigen al ámbito de estudio ya habrán accedido a través del acceso 1, analizado anteriormente. Por lo tanto, este acceso se consolida como secundario en comparación con el acceso principal identificado.

CERTIFICADO
Número: 2025-0398 Fecha: 04/08/2025

Cód. Validación: 37NX69C3D6RPG9HGMZKQQTDM
Verificación: https://aytosanmigueldeabona.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 96 de 220



PAMU GOLF DEL SUR

ÁMBITO- PREFIJO

GEISER

Nº registro

REGAGE25e00069871298

CSV

GEISER-b4b1-51dc-d426-eb7c-af6d-dfa1-0dcb-4430

DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN

https://run.gob.es/hsbzvympyF

FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO

11/08/2025 09:12:18 Horario insular

Validez del documento

Original



GEISER-b4b1-51dc-d426-eb7c-af6d-dfa1-0dcb-4430

Asimismo, cabe destacar que las maniobras relacionadas con la conexión entre la Avenida Greñamora y la TF-65 muestran volúmenes de tráfico reducidos. Esto evidencia que este punto de intersección cumple un papel limitado dentro de la red general de accesos al ámbito de estudio.

En lo relativo a los datos obtenidos del Aforador 3, correspondiente a otro de los accesos identificados en el ámbito de estudio (Acceso 3), al igual que en los casos anteriores, se ha evaluado el flujo vehicular durante la franja horaria pico, permitiendo caracterizar con precisión el comportamiento del tráfico en ese punto.



CERTIFICADO
Número: 2025-0398 Fecha: 04/08/2025

Figura 7 Maniobras posibles analizadas en el Aforador 3. Elaboración propia.

Aforador 3			
Maniobras	Origen	Destino	Nº de vehículos por hora
Maniobra 1	C. de Miguel Toledo Gómez	C. Almacigo	6
Maniobra 2	C. Almacigo	Av. Venezuela	30
Maniobra 3	Av. Venezuela	C. Almacigo	24

Tabla 7 Resultados obtenidos del Aforador 3, en vehículos por hora. Elaboración propia.

Cód. Validación: 37NX69C3D6RPGHGhGMZKQQTDM
Verificación: https://aytosanmigueldeabona.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 97 de 220



PAMU GOLF DEL SUR

ÁMBITO- PREFIJO

GEISER

Nº registro

REGAGE25e00069871298

CSV

GEISER-b4b1-51dc-d426-eb7c-af6d-dfa1-0dcb-4430

DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN

https://run.gob.es/hsbzvympyF

FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO

11/08/2025 09:12:18 Horario insular

Validez del documento

Original



GEISER-b4b1-51dc-d426-eb7c-af6d-dfa1-0dcb-4430

Tal y como se observa, este acceso apenas tiene relevancia dentro del ámbito de estudio, consolidándose como el acceso con menor incidencia en la red de accesos. Los volúmenes registrados son notablemente bajos, alcanzando apenas los 30 vehículos por hora en hora pico, lo que confirma que este acceso cumple un papel muy limitado en el tráfico general de la zona.

Cabe destacar que el tramo se encontraba en obras durante la campaña de aforamiento. Sin embargo, se considera que dicha circunstancia no es relevante para el número de vehículos que transitan por este acceso, ya que las características del entorno y la disposición del tráfico confirman que su impacto en la movilidad del ámbito es marginal.

Respecto al Aforador 4, correspondiente a la campaña de aforo realizada en la Avenida José Miguel Galván Bello, una de las principales vías de circulación dentro del ámbito de estudio, se muestran los datos obtenidos a continuación:



Figura 8 Maniobras posibles analizadas en el Aforador 4. Elaboración propia.

CERTIFICADO
Número: 2025-0398 Fecha: 04/08/2025

Cód. Validación: 37NX69C3D6RPG9HGMZKQCTDM
Verificación: https://aytosanmigueldeabona.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 98 de 220



PAMU GOLF DEL SUR

ÁMBITO- PREFIJO

GEISER

Nº registro

REGAGE25e00069871298

CSV

GEISER-b4b1-51dc-d426-eb7c-af6d-dfa1-0dcb-4430

DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN

https://run.gob.es/hsbzvymPyF

FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO

11/08/2025 09:12:18 Horario insular

Validez del documento

Original



GEISER-b4b1-51dc-d426-eb7c-af6d-dfa1-0dcb-4430

Aforador 4			
Maniobras	Origen	Destino	Nº de vehículos por hora
Maniobra 1	Av. José Miguel Galván Bello sentido Sur	Av. José Miguel Galván Bello sentido Sur	330
Maniobra 2	Av. José Miguel Galván Bello sentido Este	Av. José Miguel Galván Bello sentido Sur	90
Maniobra 3	Av. José Miguel Galván Bello sentido Este	Av. José Miguel Galván Bello sentido Norte	324

Tabla 8 Resultados obtenidos del Aforador 4, en vehículos por hora. Elaboración propia.

Tal y como se observa, el elevado volumen de vehículos registrados afianza a la Avenida José Miguel Galván Bello como el principal eje vertebrador del ámbito de estudio. Este acceso concentra un flujo significativo de tránsito, con un total de 330 vehículos por hora pico en sentido este y 324 vehículos por hora pico en sentido sur, lo que reafirma su importancia dentro de la red vial analizada.

Además, la distribución de los movimientos pone en evidencia el carácter estratégico de este eje, no solo como vía vertebradora, sino también como conexión interna que soporta la mayor carga vehicular dentro del área de influencia.

En conclusión, los resultados obtenidos de las campañas de aforamiento permiten una caracterización precisa de los flujos de tráfico en el ámbito de estudio. El Acceso 1, correspondiente a la campaña de aforamiento 1, se consolida como el acceso principal al área, mientras que los accesos 2 y 3 (aforamientos 2 y 3 respectivamente) presentan un volumen de tráfico considerablemente menor, desempeñando un papel secundario en la red vial.

La Avenida José Miguel Galván Bello se confirma como el eje vertebrador del sistema viario, concentrando una gran parte del flujo vehicular tanto en sus direcciones este como sur, lo que refuerza su relevancia dentro del contexto urbanístico y funcional del área.

Además, el análisis indica que las vías en el ámbito de estudio presentan una capacidad muy superior al volumen de tráfico actual, lo que sugiere que el sistema viario tiene un amplio margen de expansión y mejora en cuanto a su funcionalidad. Por último, el análisis de las maniobras, particularmente aquellas vinculadas al enlace Chafiras-Oroteanda, muestra que ciertos movimientos de tráfico se encuentran en una fase transitoria. Una vez finalizada la infraestructura proyectada, se espera una redistribución del flujo vehicular, lo que optimizará aún más la capacidad y eficiencia del sistema viario en su conjunto.

5.3.5.2. AFOROS ESPECÍFICOS POR EVENTOS DE CONCENTRACIÓN MASIVA

Desde el año 2015, la red viaria del ámbito de estudio ha sido escenario de incrementos significativos puntuales en la demanda de tráfico, principalmente asociados a la celebración de

CERTIFICADO
Número: 2025-0398 Fecha: 04/08/2025

Cód. Validación: 37NX69C3D6RGP9HGMZKCOQTD
Verificación: https://aytosanmigueldeabona.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 99 de 220



PAMU GOLF DEL SUR

ÁMBITO- PREFIJO

GEISER

Nº registro

REGAGE25e00069871298

CSV

GEISER-b4b1-51dc-d426-eb7c-af6d-dfa1-0dcb-4430

DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN

https://run.gob.es/hsbzvympyF

FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO

11/08/2025 09:12:18 Horario insular

Validez del documento

Original



GEISER-b4b1-51dc-d426-eb7c-af6d-dfa1-0dcb-4430

eventos de concentración masiva. Estos eventos, que incluyen festivales de música, conciertos, espectáculos culturales y encuentros deportivos, generan picos de tráfico relevantes que, aunque de carácter temporal, exigen un análisis específico debido a su potencial impacto sobre la capacidad operativa de la infraestructura viaria existente.

Con el objetivo de entender con mayor precisión el comportamiento del tráfico durante este tipo de acontecimientos, se han tomado como referencia estudios desarrollados en el municipio de Adeje, donde se han consolidado festivales como *EL ROW*, *LA MISA*, *RITMOS DEL MUNDO* y *SUNBLAST*, todos ellos celebrado en 2024. La afluencia de público registrada en estos eventos es la siguiente:

- **EL ROW 2024:** 20.000 asistentes
- **LA MISA 2024:** 14.000 asistentes
- **RITMOS DEL MUNDO 2024:** 8.000 asistentes
- **SUNBLAST 2024:** 20.000 asistentes

Asimismo, se dispone de información sobre el porcentaje de asistentes que pernoctaron fuera de su domicilio habitual, así como el tipo de alojamiento utilizado, lo cual permite clasificar los patrones de movilidad y su repercusión en la red viaria.

Festival	Pernoctaciones fuera domicilio habitual (%)	Nº asistentes	Pernoctaciones domicilio habitual (%)	Nº asistentes	TOTAL
EL ROW	70,8%	14.160	29,20	5.840	20.000
LA MISA		9.912		4.088	14.000
RITMOS DEL MUNDO		5.664		2.336	8.000
SUNBLAST		14.160		5.840	20.000

Tabla 9 % de pernoctación de los asistentes a festivales consolidados en el municipio de Adeje

Aunque los datos expuestos corresponden a eventos celebrados en el municipio de Adeje, se han utilizado como referencia válida para modelizar situaciones análogas en el ámbito de estudio, dada la similitud de la tipología de eventos, público objetivo y contexto urbano. Cabe destacar que, tal y como se expone en el **Anexo I-2: Documento acreditativo aforo fiestas**, el evento de mayor afluencia celebrado hasta la fecha en el área objeto de análisis ha congregado a un total de 10.000 personas, lo cual sirve de base para la estimación de tráfico potenciales.

Con base a esta información, se ha realizado una estimación del impacto de tráfico en la Intensidad Media Diaria (IMD) de vehículos generados por un supuesto de evento de 10.000 asistentes. Para ello, se ha segmentado la población asistente según su lugar de pernoctación, y se ha aplicado una distribución modal basada en encuestas de movilidad desarrolladas en eventos de similares características:

CERTIFICADO
Número: 2025-0398 Fecha: 04/08/2025

Cód. Validación: 37NX69C3D6RPG9HGMZKQCTDM
Verificación: https://aytosanmigueldeabona.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 100 de 220



PAMU GOLF DEL SUR

ÁMBITO- PREFIJO

GEISER

Nº registro

REGAGE25e00069871298

CSV

GEISER-b4b1-51dc-d426-eb7c-af6d-dfa1-0dcb-4430

DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN

https://run.gob.es/hsbzvympyF

FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO

11/08/2025 09:12:18 Horario insular

Validez del documento

Original



GEISER-b4b1-51dc-d426-eb7c-af6d-dfa1-0dcb-4430

Asistentes que pernoctan fuera de su domicilio		Asistentes que pernoctan en su domicilio	
Modo de transporte	Porcentaje estimado	Modo de transporte	Porcentaje estimado
Transporte Público	30%	Transporte Público	40%
Coche propio	15%	Coche propio	55%
Transporte Privado	30%	Transporte Privado	5%
A pie	25%	A pie	0%

Tabla 10 % modal de transporte por pernoctación y evento

Se han considerado valores de ocupación media por modo de transporte, en línea con los estudios de movilidad aplicables en entornos turísticos con eventos de alta concurrencia. En concreto, se adopta una ocupación media de 3,5 personas por vehículo para coche propio y transporte privado (incluyendo taxi y VTC), y una capacidad de 55 personas por guagua en el caso de transporte público.

Sobre la base de estas hipótesis y aplicando las distribuciones modales previamente descritas a los asistentes segmentados según pernoctación, se obtiene una estimación del volumen de vehículos generados por un evento de 10.000 asistentes de la siguiente manera:

EVENTO DE 10.000 ASISTENTES							
Asistentes que pernoctan fuera				Asistentes que pernoctan en su domicilio			
Modo de transporte	Nº Asistentes	Ocupación media	veh/día)	Modo de transporte	Nº Asistentes	Ocupación media	veh/día
Transporte Publico	2124	55	39	Transporte Publico	876	55	16
Coche propio	1062	3,5	303	Coche propio	438	3,5	125
Transporte Privado	2124	3,5	607	Transporte Privado	876	3,5	250
A Pie	1770	0	0	A Pie	730	0	0
Total pernoctación			949	Total pernoctación			391
TOTAL EVENTO							1340

Tabla 11 Total vehículos por día IMD estimados del supuesto de evento de 10.000 asistentes

Los resultados anteriores permiten establecer que un evento de 10.000 personas puede llegar a generar un volumen adicional estimado de **1.340 vehículos/día** en el entorno del ámbito de estudio.

5.3.5.3. CAPACIDAD DE LA INFRAESTRUCTURA VIARIA EXISTENTE

Con el objetivo de verificar que la infraestructura viaria existente en el ámbito de estudio es capaz de absorber el volumen de tráfico generado por un evento de concentración masiva con una afluencia estimada de 10.000 personas, se ha llevado a cabo el presente análisis técnico. Bajo las hipótesis descritas previamente, el evento generaría un flujo aproximado de 1.340 vehículos/día,

CERTIFICADO
Número: 2025-0398 Fecha: 04/08/2025

Cód. Validación: 37NX69C3D6RPG9HGMZKCOQTD
Verificación: https://aytosanmigueldeabona.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 101 de 220

PAMU GOLF DEL SUR



ÁMBITO- PREFIJO

GEISER

Nº registro

REGAGE25e00069871298

CSV

GEISER-0cde-6928-d2f6-730e-c517-e2ae-eb6f-a457

DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN

https://run.gob.es/hsbzvympyF

FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO

11/08/2025 09:12:18 Horario insular

Validez del documento

Original



GEISER-0cde-6928-d2f6-730e-c517-e2ae-eb6f-a457

concentrándose la llegada de asistentes principalmente en las dos primeras horas previas al inicio del evento.

El ámbito cuenta con tres accesos principales habilitados para la entrada y salida de vehículos. Esta configuración permite una distribución del tráfico que reduce la presión sobre cada punto de acceso, facilitando la gestión operativa del evento y aumentando los niveles de seguridad vial.

Para estimar la capacidad de cada acceso, se ha aplicado la fórmula de distancia de parada, asumiendo una velocidad de circulación de 30 km/h. Esta velocidad genera una distancia de parada de 20 metros. Considerando una longitud media de vehículo de 5 metros, cada unidad ocupa un total de 25 metros lineales. Por tanto, en 1 km de vía podrían situarse unos 40 vehículos

$$\frac{1000\text{ m}}{25\text{ m/veh}} = 40\text{ vehiculos/km}$$

En base a los aforos ordinarios recogidos en el apartado 4.4.5.1 del presente documento, se estima que el tráfico habitual representa un 25% de la capacidad total de cada acceso. Esto deja un 75% disponible para el evento, lo que equivale a una capacidad útil de 900 vehículos/hora por acceso, siendo la capacidad total conjunta de los tres accesos de 2.700 vehículos/hora.

$$1.200\text{ veh/h} \times 0,75 = 900\text{ veh/h por acceso}$$

No obstante, como se ha detallado anteriormente, la distribución del tráfico entre los accesos no es homogénea. Se estima que el 60% del flujo de vehículos se canaliza a través del Acceso 1 (TF-65 – Avenida El Guincho), el 30% por el Acceso 2 (TF-65 – Avenida Grañamora) y el 10% restante por el Acceso 3 (Calle Almacigo). Así, para un total de 1.340 vehículos en el periodo de llegada, la demanda por acceso se reparte de la siguiente manera:

Acceso	Demanda evento (veh.)	Capacidad (veh./h)	% de ocupación
Acceso 1	804 veh.	900 veh/h	89%
Acceso 2	402 veh.	900 veh/h	45%
Acceso 3	134 veh.	900 veh/h	15%

Tabla 12 demanda estimada por acceso

Como se observa, el acceso 1 es el más exigido, alcanzando un 89% de su capacidad durante el periodo de llegada en cambio, los accesos 2 y 3 operan con un margen amplio respecto a su capacidad máxima.

De este modo, aunque el análisis confirma que la infraestructura viaria actual puede absorber el tráfico generado por un evento de hasta 10.000 asistentes, es necesario adoptar una serie de medidas de gestión del tráfico para garantizar un desarrollo ordenado y seguro del evento. Al concentrarse gran parte de los desplazamientos en un corto intervalo de tiempo, se hace

CERTIFICADO
Número: 2025-0398 Fecha: 04/08/2025

Cód. Validación: 37NX69C3D6RPG9HGMZKCOQTD
Verificación: <https://aytosanmigueldeabona.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 102 de 220



PAMU GOLF DEL SUR

ÁMBITO- PREFIJO

GEISER

Nº registro

REGAGE25e00069871298

CSV

GEISER-0cde-6928-d2f6-730e-c517-e2ae-eb6f-a457

DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN

<https://run.gob.es/hsbzvympyF>

FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO

11/08/2025 09:12:18 Horario insular

Validez del documento

Original



GEISER-0cde-6928-d2f6-730e-c517-e2ae-eb6f-a457

imprescindible que la organización del evento asuma la responsabilidad de coordinar el acceso de los vehículos, preferiblemente promoviendo la llegada escalonada del público mediante horarios diferenciados o incentivos a la movilidad sostenible.

Asimismo, debe prestarse especial atención a las longitudes de las posibles retenciones que puedan producirse en los accesos, ya que una congestión prolongada podría extenderse hasta la red insular de carreteras, afectando al tráfico general y comprometiendo la seguridad vial del entorno. En ese caso, la normativa vigente podría requerir la elaboración de un estudio de movilidad específico para cada evento.

Por tanto, si bien el evento analizado de 10.000 asistentes **se encuentra dentro de los márgenes de capacidad** de la red viaria existente, se considera que eventos con una asistencia superior **deben ir acompañados necesariamente de un estudio de tráfico y movilidad detallado** que contemple medidas de mitigación, control de accesos y gestión del estacionamiento.

5.3.6. APARCAMIENTOS

El análisis de la red de aparcamientos en la zona de Costa San Miguel revela que el ámbito cuenta con una oferta total aproximada de 2800 plazas de aparcamiento. Esta red está distribuida de la siguiente manera:

- 2061 plazas de aparcamiento de uso libre en la vía publica
- 455 plazas en bolsas de aparcamiento libre
- 277 plazas correspondientes a aparcamientos privados residenciales u hoteleros

De acuerdo con los datos obtenidos, se observa que la mayor parte de la oferta de aparcamiento en la zona está constituida por aparcamientos de uso libre en la vía pública, que presentan aproximadamente el 73,7% del total disponible. Seguidamente, se encuentran las bolsas de aparcamiento libre, con 455 plazas (aproximadamente el 16,2%), y, en menor medida, los aparcamientos privados residenciales u hoteleros, que constituyen el 9,9% restante.

Tipo de Aparcamiento	Plazas	Porcentaje (%)
Aparcamiento libre en vía pública	2061	73,7
Bolsa de aparcamiento libre	455	16,2
Aparcamientos privados	277	9,9
TOTAL	2793	100

Tabla 13 Distribución de aparcamientos en la zona de Costa San Miguel

CERTIFICADO
Número: 2025-0398 Fecha: 04/08/2025

Cód. Validación: 37NX69C3D6RPG9HGMZKCOQTD
Verificación: https://aytosanmigueldeabona.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 103 de 220



PAMU GOLF DEL SUR

ÁMBITO- PREFIJO

GEISER

Nº registro

REGAGE25e00069871298

CSV

GEISER-0cde-6928-d2f6-730e-c517-e2ae-eb6f-a457

DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN

https://run.gob.es/hsbzvympyF

FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO

11/08/2025 09:12:18 Horario insular

Validez del documento

Original



GEISER-0cde-6928-d2f6-730e-c517-e2ae-eb6f-a457

Cabe destacar que los porcentajes indicados derivan de un estudio específico de ocupación realizado a partir de ortofotos actualizadas, lo que ha permitido determinar el grado de utilización efectiva del sistema de aparcamientos durante el año 2025.

En lo que respecta al ámbito de ordenación, cabe destacar que en las proximidades de este se encuentra una bolsa de aparcamiento de uso libre con **148 plazas**, lo que contribuye al alivio de la demanda en la zona circundante. Sin embargo, es importante señalar que ninguna de estas plazas está reservada para personas con movilidad reducida, lo que puede generar una falta de accesibilidad para este colectivo, especialmente en una zona con un importante tránsito de vehículos.

El análisis de la oferta de aparcamientos en Costa San Miguel demuestra que la cantidad de plazas disponibles abastece con creces la demanda actual de estacionamiento en la zona. La extensa red de aparcamiento de uso libre en la vía pública, junto con las bolsas de aparcamiento y los aparcamientos privados, cubre de manera eficiente las necesidades de los usuarios.

En lo que respecta a los eventos de concentración masiva analizados en el apartado 4.4.5.1, se prevé la llegada de hasta 1.340 vehículos. Para evaluar si el sistema actual de aparcamientos puede absorber esta demanda adicional, se han considerado los siguientes supuestos realistas de ocupación habitual:

Tipo de Aparcamiento	Plazas	% Ocupación	Plazas disponibles
Aparcamiento libre en vía pública	2061	50%	1030
Bolsa de aparcamiento libre	455	25%	341
Aparcamientos privados	277	No se consideran disponibles para el público general asistente al evento	0
TOTAL	2793		1371

Tabla 14 Ocupación habitual de plazas de aparcamiento disponible

Dado que el número de vehículos estimado para el evento es de **1.340**, y las plazas disponibles para uso general ascienden a **1.371**, **la oferta de aparcamiento resulta suficiente para absorber la demanda generada por el evento**, incluso considerando los porcentajes de ocupación habituales. No obstante, este margen es muy estrecho, lo que implica una **fuerte presión sobre la red de aparcamientos públicos** durante el desarrollo del evento.

Adicionalmente, es necesario considerar que, a los vehículos generados por los asistentes a los eventos, se deben sumar también los vehículos de aquellas personas que asistirán al evento y pernoctarán en la zona, lo que incrementa la demanda efectiva de plazas de aparcamiento y reduce, por tanto, la disponibilidad real.

No obstante, debe tenerse en cuenta que, en los días en que se celebran estas festividades (generalmente fines de semana o festivos), los porcentajes de ocupación habituales tienden a ser

CERTIFICADO
Número: 2025-0398 Fecha: 04/08/2025

Cód. Validación: 37NX69C3D6RPGHGGMZKQCTDM
Verificación: <https://aytosanmigueldeabona.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 104 de 220



PAMU GOLF DEL SUR

ÁMBITO- PREFIJO

GEISER

Nº registro

REGAGE25e00069871298

CSV

GEISER-0cde-6928-d2f6-730e-c517-e2ae-eb6f-a457

DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN

<https://run.gob.es/hsbzvympyF>

FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO

11/08/2025 09:12:18 Horario insular

Validez del documento

Original



GEISER-0cde-6928-d2f6-730e-c517-e2ae-eb6f-a457

sensiblemente inferiores, precisamente debido a la menor actividad residencial y comercial en la zona. Además, en estas fechas, la zona del polígono industrial ubicada en las cercanías dispone de un elevado número de plazas libres, lo que permite absorber de forma efectiva el excedente de demanda generado por el evento

Por lo tanto, se concluye que el sistema de aparcamiento en Costa San Miguel es, en condiciones normales, suficiente para cubrir las necesidades de estacionamiento de la zona. Sin embargo, durante eventos de gran afluencia, como el analizado con una llegada estimada de 1.340 vehículos, la capacidad de la red se sitúa **al límite de su disponibilidad efectiva**.

En definitiva, si bien el evento puntual de hasta 10.000 asistentes podría gestionarse adecuadamente con los medios actuales, **eventos de mayor envergadura exigirían un estudio de tráfico y movilidad detallado**, que contemple alternativas de acceso y aparcamiento para evitar la saturación de la infraestructura existente.

5.3.7. TRANSPORTE PÚBLICO

5.3.7.1. SERVICIO DE GUAGUAS

Actualmente en el entorno de Costa San Miguel operan cinco líneas regulares de guaguas (415, 470, 483, 484, 486), gestionadas por la empresa TITSA (Transportes Interurbanos de Tenerife, S.A.), cuya sede principal se encuentra en Santa Cruz de Tenerife.

Las paradas de guagua están distribuidas en el ámbito de estudio tal y como se muestra en la imagen siguiente:

CERTIFICADO
Número: 2025-0398 Fecha: 04/08/2025



Cód. Validación: 37NX69C3D6RGP9HGMZKQCTDM
Verificación: <https://aytosanmigueldeabona.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 105 de 220

PAMU GOLF DEL SUR

ÁMBITO- PREFIJO

GEISER

Nº registro

REGAGE25e00069871298

CSV

GEISER-0cde-6928-d2f6-730e-c517-e2ae-eb6f-a457

DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN

<https://run.gob.es/hsbzvympyF>

FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO

11/08/2025 09:12:18 Horario insular

Validez del documento

Original



GEISER-0cde-6928-d2f6-730e-c517-e2ae-eb6f-a457

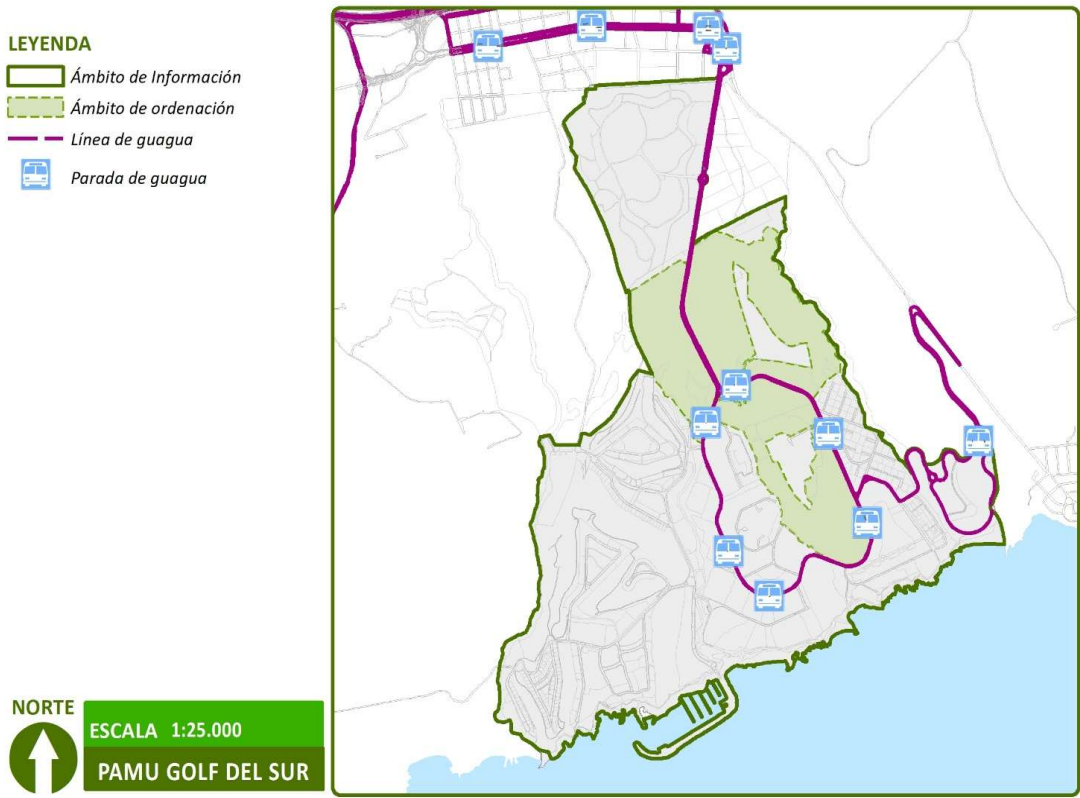


Figura 9 Localización de las paradas de guagua en Costa San Miguel. Elaboración propia

Seis paradas están ubicadas en la Avenida José Miguel Galván Bello, uno de los principales ejes de movilidad dentro del área de Costa San Miguel. Se localiza una parada en el cruce de Avenida Grañamora con la Calle El Cardonal, sirviendo de acceso secundario al núcleo turístico y una parada en la TF-65, en el entorno del acceso principal del ambiro. Además, y con menor incidencia en la zona de estudio, existen tres paradas localizadas en el área de Las Chafiras, en la parte superior del ámbito.

En general, las paradas de guagua ofrecen un nivel de accesibilidad aceptable, facilitando el acceso de los usuarios a los servicios de transporte público. No obstante, cabe señalar que algunas paradas carecen de elementos básicos como elementos de sombras o asientos, lo que limita la comodidad de los usuarios durante la espera.

Asimismo, cabe destacar que actualmente la Avenida El Guincho no está cubierta por las líneas de guagua existentes, lo que afecta especialmente a la Urbanización Atlántico, que carece de acceso directo a este servicio. Del mismo modo, las zonas de San Blas y Amarilla Golf presentan una cobertura limitada, lo que reduce la conectividad y accesibilidad de estas áreas con el resto del núcleo turístico y la red de transporte público.

CERTIFICADO
Número: 2025-0398 Fecha: 04/08/2025

Cód. Validación: 37NX69C3D6RGP6GHGMZKQCTDM
Verificación: https://aytosanmigueldeabona.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 106 de 220



PAMU GOLF DEL SUR

ÁMBITO- PREFIJO

GEISER

Nº registro

REGAGE25e00069871298

CSV

GEISER-0cde-6928-d2f6-730e-c517-e2ae-eb6f-a457

DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN

https://run.gob.es/hsbzvympyF

FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO

11/08/2025 09:12:18 Horario insular

Validez del documento

Original



GEISER-0cde-6928-d2f6-730e-c517-e2ae-eb6f-a457

En lo que respecta al ámbito de ordenación, las paradas ubicadas en la Avenida José Miguel Galván Bello son suficientes para cubrir las necesidades de movilidad en transporte público, al ser uno de los principales ejes del área y concentrar un mayor flujo de usuarios.

5.3.7.2. SERVICIO DE TAXIS

En el núcleo turístico de Costa San Miguel, además del transporte público colectivo, se cuenta con un servicio de taxis con un total de nueve paradas, distribuidas estratégicamente: cuatro en la Avenida José Miguel Galván Bello y alrededores, consolidando esta vía como eje principal; y una en cada una de las siguientes ubicaciones: Avenida Atlántico, Puerto Deportivo, Avenida Mª de los Ángeles Ascanio Cullen, zona de Amarilla Golf, y zona de San Blas, garantizando cobertura a los principales puntos turísticos y residenciales.

A pesar de que un taxi puede ser solicitado de manera aleatoria en la vía pública, la elección de este medio de transporte respecto al servicio público colectivo o a otros medios suele depender de la proximidad a una de las paradas mencionadas.

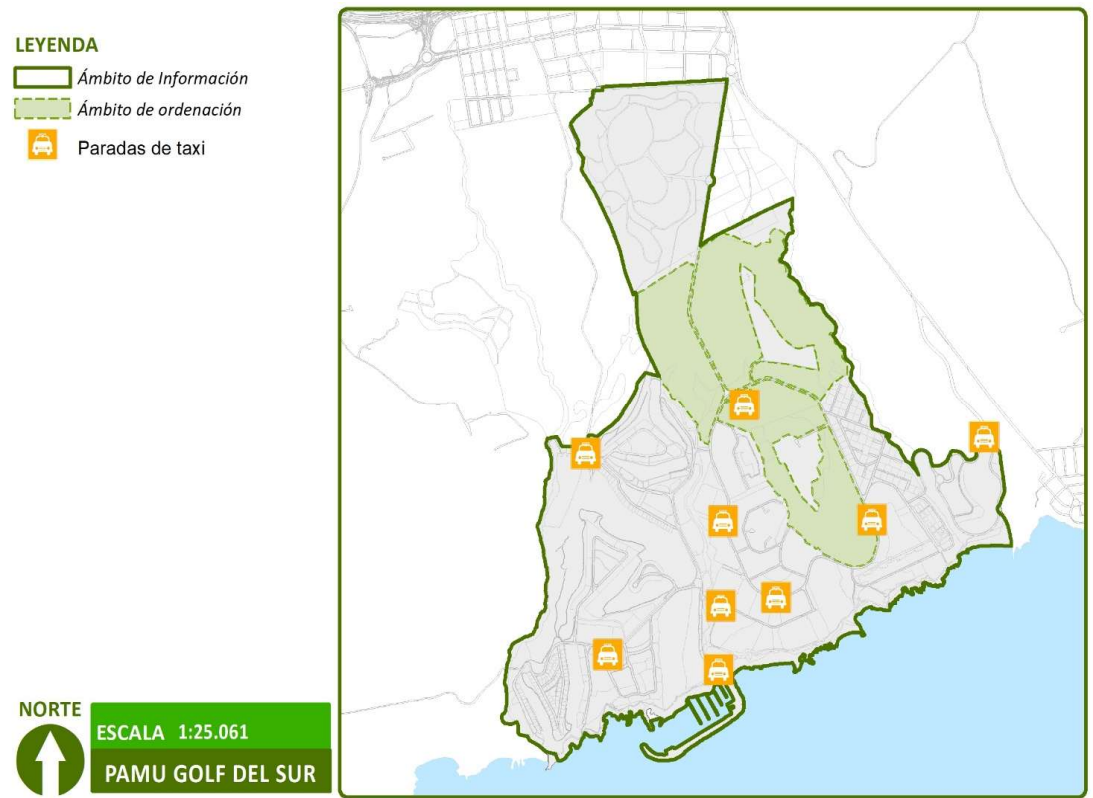


Figura 10 Localización de las paradas de taxis en Costa San Miguel. Elaboración propia

CERTIFICADO
Número: 2025-0398 Fecha: 04/08/2025

Cód. Validación: 37NX69C3D6RPG9HGMZKQCTDM
Verificación: <https://aytosanmigueldeabona.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 107 de 220



PAMU GOLF DEL SUR

2

ÁMBITO- PREFIJO

GEISER

Nº registro

REGAGE25e00069871298

CSV

GEISER-0cde-6928-d2f6-730e-c517-e2ae-eb6f-a457

DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN

<https://run.gob.es/hsbzvympyF>

FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO

11/08/2025 09:12:18 Horario insular

Validez del documento

Original



GEISER-0cde-6928-d2f6-730e-c517-e2ae-eb6f-a457

La cobertura actual del servicio de taxis abarca aproximadamente el 60% del ámbito de estudio, lo que se traduce en una cobertura satisfactoria para la mayor parte del territorio. En lo que respecta al ámbito de ordenación, éste se encuentra cubierto por las paradas estratégicamente ubicadas en la Avenida José Miguel Galván Bello, que actúa como uno de los principales ejes de movilidad del área.

Sin embargo, se observa que la zona de la Avenida El Guincho, especialmente en su conexión con la Urbanización Atlántico, no está incluida en esta cobertura, lo que representa una limitación para los usuarios de esta área.

5.3.8. INSTALACIONES URBANAS

5.3.8.1. RED DE ABASTECIMIENTO DE AGUAS

El abastecimiento de aguas en el ámbito de «Golf del Sur» ha representado históricamente un desafío técnico debido a la limitada disponibilidad de recursos hídricos en la región. Esta problemática responde a las siguientes causas principales:

- Escasez de precipitaciones, junto a un elevado índice de insolación y tasas de evaporación.
- La naturaleza geológica del suelo, compuesto predominantemente por rocas volcánicas altamente porosas, que favorecen la infiltración y reducen las escorrentías superficiales.
- Las precipitaciones, cuando se producen, tienden a ser episodios breves de elevada intensidad, dificultando su aprovechamiento efectivo para captación y almacenamiento.

En la actualidad, la gestión y suministro de agua potable en el municipio de San Miguel de Abona están a cargo de la empresa **TAGUA**, que ha asumido la responsabilidad que anteriormente correspondía a la empresa **ENTEMANSER**, sin embargo, en el ámbito específico del Plan Parcial El Guincho, la gestión y suministro corresponde a esta última entidad.

El sistema de abastecimiento de apoya en la captación de agua desde el **Pozo de Las Chafiras**, con posterior tratamiento en la **Potabilizadora Golf del Sur**, para su distribución a través de la red. Este sistema está respaldado por los Depósitos Golf del Sur I, II y III. Ubicados estratégicamente en cotas elevadas, lo que permite aprovechar la distribución por gravedad. Todos estos depósitos se encuentran en buen estado estructural y operativo, garantizando la continuidad del servicio y la calidad del suministro de agua.

Desde estos depósitos de regulación, parten conducciones principales que alimentan una red de distribución diseñada en malla para su conducción principal y ramificada para la red de distribución. Este diseño permite un suministro eficiente hacia los núcleos urbanos y turísticos del

CERTIFICADO
Número: 2025-0398 Fecha: 04/08/2025

Cód. Validación: 37NX69C3D6RGP9GHGMZKQCTDM
Verificación: <https://aytosanmigueldeabona.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 108 de 220



PAMU GOLF DEL SUR

3

ÁMBITO- PREFIJO

GEISER

Nº registro

REGAGE25e00069871298

CSV

GEISER-0cde-6928-d2f6-730e-c517-e2ae-eb6f-a457

DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN

<https://run.gob.es/hsbzvympyF>

FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO

11/08/2025 09:12:18 Horario insular

Validez del documento

Original



GEISER-0cde-6928-d2f6-730e-c517-e2ae-eb6f-a457

área. Los usuarios finales acceden al servicio a través de derivaciones destinadas a usos residenciales, de riego y otros servicios.

La red de distribución tiene una extensión aproximada de 98 kilómetros, y se encuentra sectorizada mediante la instalación de válvulas de corte y purga, lo que facilita tanto la operación como el mantenimiento del sistema. Las conducciones están ejecutadas con materiales diversos, como fibrocemento, PVC, fundición dúctil y polietileno, entre otros. Aunque algunas conducciones muestran signos de deterioro por el paso del tiempo, el estado general de la red se considera bueno, sin anomalías que comprometan su funcionalidad hidráulica.

Tal y como se observa en la imagen siguiente, los tramos de agua que alimentan la Red de Distribución en el ámbito de estudio se desarrollan conforme a las características y necesidades del ámbito integrando los elementos existentes y ajustándose a las condiciones del terreno y la infraestructura actual.

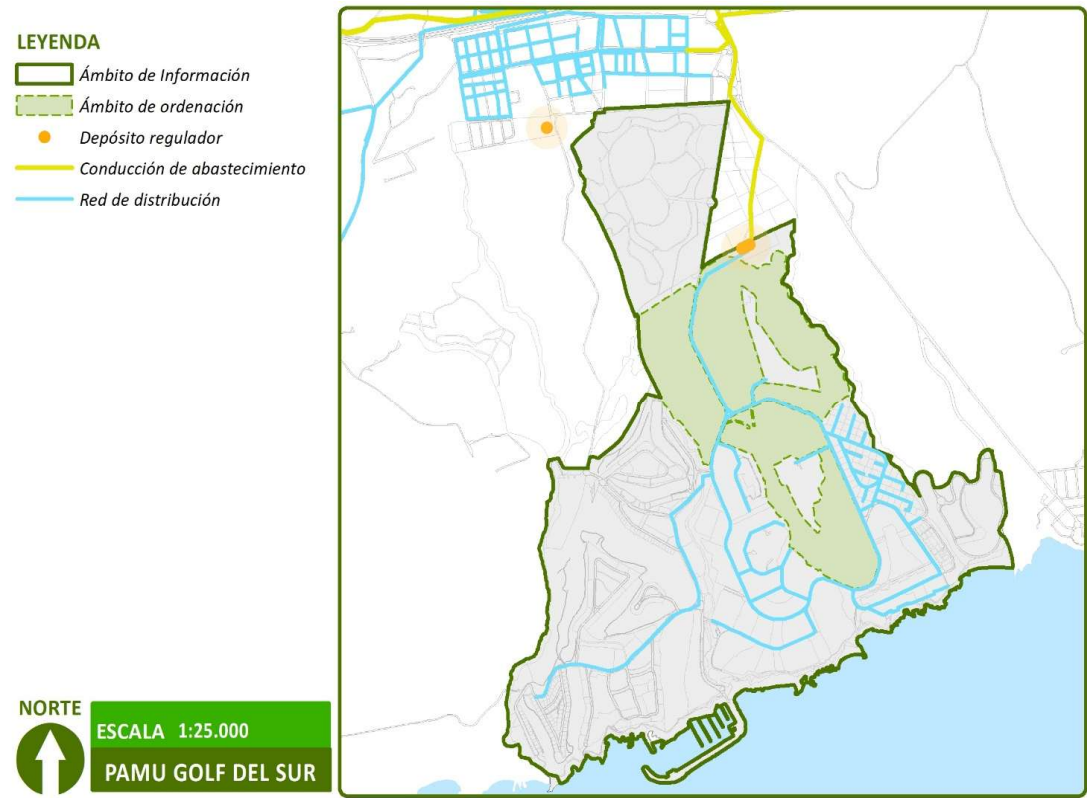


Figura 11 Red de abastecimiento de agua potable en el ámbito de estudio. Elaboración propia

5.3.8.2. RED DE SANEAMIENTO Y PLUVIALES

Actualmente, la red de saneamiento en Costa San Miguel cuenta con colectores por gravedad que transportan las aguas residuales hacia tres estaciones de bombeo en operación. Estas

CERTIFICADO
Número: 2025-0398 Fecha: 04/08/2025

Cód. Validación: 37NX69C3D6RGP9HGMZKQCTDM
Verificación: <https://aytosanmigueldeabona.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 109 de 220



PAMU GOLF DEL SUR

4

ÁMBITO- PREFIJO

GEISER

Nº registro

REGAGE25e00069871298

CSV

GEISER-0cde-6928-d2f6-730e-c517-e2ae-eb6f-a457

DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN

<https://run.gob.es/hsbzvympyF>

FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO

11/08/2025 09:12:18 Horario insular

Validez del documento

Original



GEISER-0cde-6928-d2f6-730e-c517-e2ae-eb6f-a457

estaciones impulsan los caudales hacia un emisario submarino existente, el cual gestiona la disposición final de las aguas tratadas. La Estación Depuradora de Aguas Residuales (EDAR) ubicada en Golf del Sur, aunque operativa, se encuentra planificada para su eliminación, de acuerdo al «Plan Hidrológico de la Demarcación Hidrográfica de Tenerife, tercer ciclo de planificación 2021-2027».

En cuanto a las infraestructuras previstas, se proyecta la instalación de tres nuevas estaciones de bombeo que reforzarán las existentes y ampliarán la capacidad de la red. Además, se planea la construcción de colectores adicionales, conducciones de impulsión, y una nueva Estación Depuradora de Aguas Residuales (EDAR) junto con un emisario submarino.

La eliminación de la EDAR Golf del Sur implicará la centralización del tratamiento de aguas residuales en dos puntos clave: la nueva EDAR proyectada junto al emisario y la ETAR Llano del Camello, que se someterá a ampliaciones y mejoras para garantizar su capacidad de gestión.

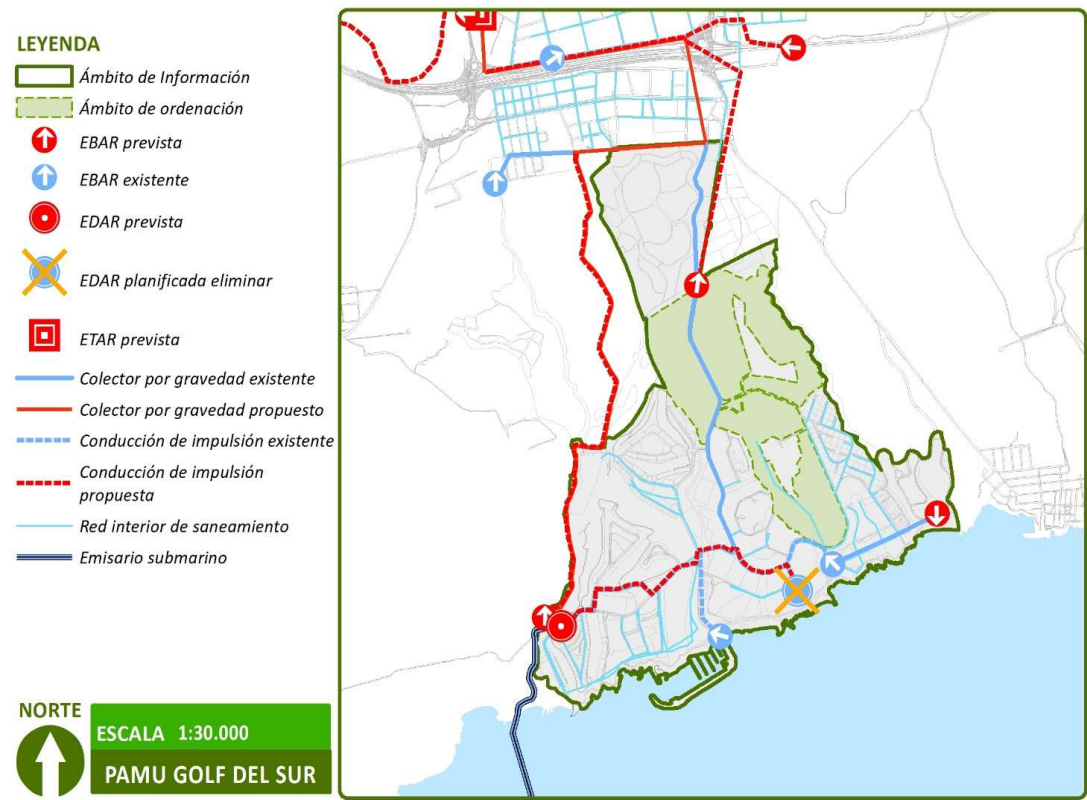


Figura 12 Red de saneamiento de agua en Costa San Miguel. Elaboración propia

En relación con la red de pluviales se observa que el sistema viario dispone de sistema de captación para su posterior vertido directo a cauce.

Tal y como se ha descrito en apartados anteriores, el ámbito de estudio se localiza en una zona urbana consolidada y parcialmente transformada, con una topografía moderadamente

CERTIFICADO
Número: 2025-0398 Fecha: 04/08/2025

Cód. Validación: 37NX69C3D6RPG9HGMZKQCTDM
Verificación: <https://aytosanmigueldeabona.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 110 de 220



PAMU GOLF DEL SUR

5

ÁMBITO- PREFIJO

GEISER

Nº registro

REGAGE25e00069871298

CSV

GEISER-0cde-6928-d2f6-730e-c517-e2ae-eb6f-a457

DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN

<https://run.gob.es/hsbzvympyF>

FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO

11/08/2025 09:12:18 Horario insular

Validez del documento

Original



GEISER-0cde-6928-d2f6-730e-c517-e2ae-eb6f-a457

accidentada que favorece la escorrentía superficial. El drenaje pluvial del área se resuelve actualmente de forma natural mediante dos cauces que atraviesan el territorio, Barranco de los Saltaderos y Barranco de Los Saltaderitos.

Ambos cauces están inventariados como cauces privados en el Inventario Oficial de Caudes, publicado en el Plan Hidrológico Insular de Tenerife (Primer Ciclo). Esta condición implica que discurren íntegramente por parcelas privadas y no están clasificados como dominio público hidráulico.

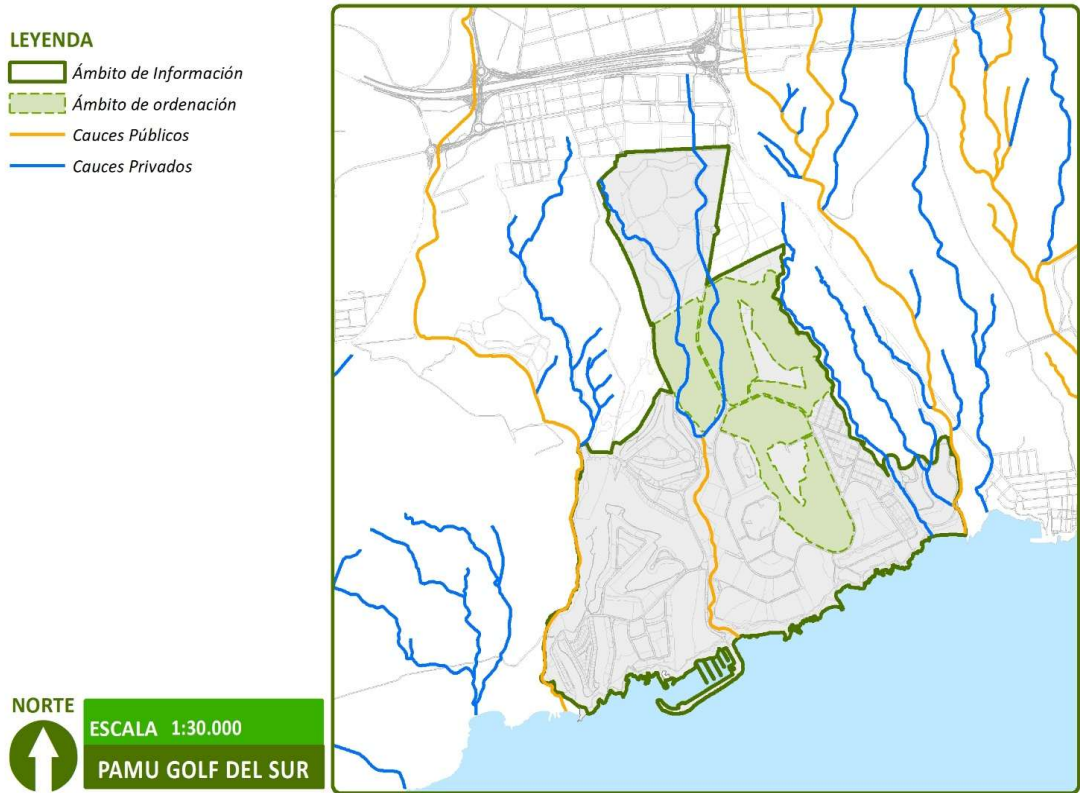


Figura 13. Caudes Inventariados (Inventario Oficial de Caudes)

Dada su naturaleza privada, y de no estar sujetos a servidumbres de protección ni a las limitaciones que establece el dominio público hidráulico (como la franja de protección de 5 metros o la zona de policía), toda actuación que haya supuesto una alteración, encauzamiento, cubrición, cruce o modificación del régimen hidráulico, de estos cauces ha debido estar sujeta a la correspondiente autorización por parte del Consejo Insular de Aguas, de acuerdo con lo establecido en el citado reglamento y en la normativa sectorial vigente en materia hidráulica en Canarias.

Se identifica la existencia de un trasvase de escorrentía entre subcuencas, concretamente desde el Barranco de los Saltaderos hacia el Barranco de Los Saltaderitos, lo cual altera el reparto

CERTIFICADO
Número: 2025-0398 Fecha: 04/08/2025

Cód. Validación: 37NX69C3D6RPGGHGMZKQCTDM
Verificación: <https://aytosanmigueldeabona.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 111 de 220



PAMU GOLF DEL SUR

6

ÁMBITO- PREFIJO

GEISER

Nº registro

REGAGE25e00069871298

CSV

GEISER-0cde-6928-d2f6-730e-c517-e2ae-eb6f-a457

DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN

<https://run.gob.es/hsbzvympyF>

FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO

11/08/2025 09:12:18 Horario insular

Validez del documento

Original



GEISER-0cde-6928-d2f6-730e-c517-e2ae-eb6f-a457

natural de caudales previsto en el estado primigenio del sistema hidrológico, tal y como se muestra en la imagen siguiente.

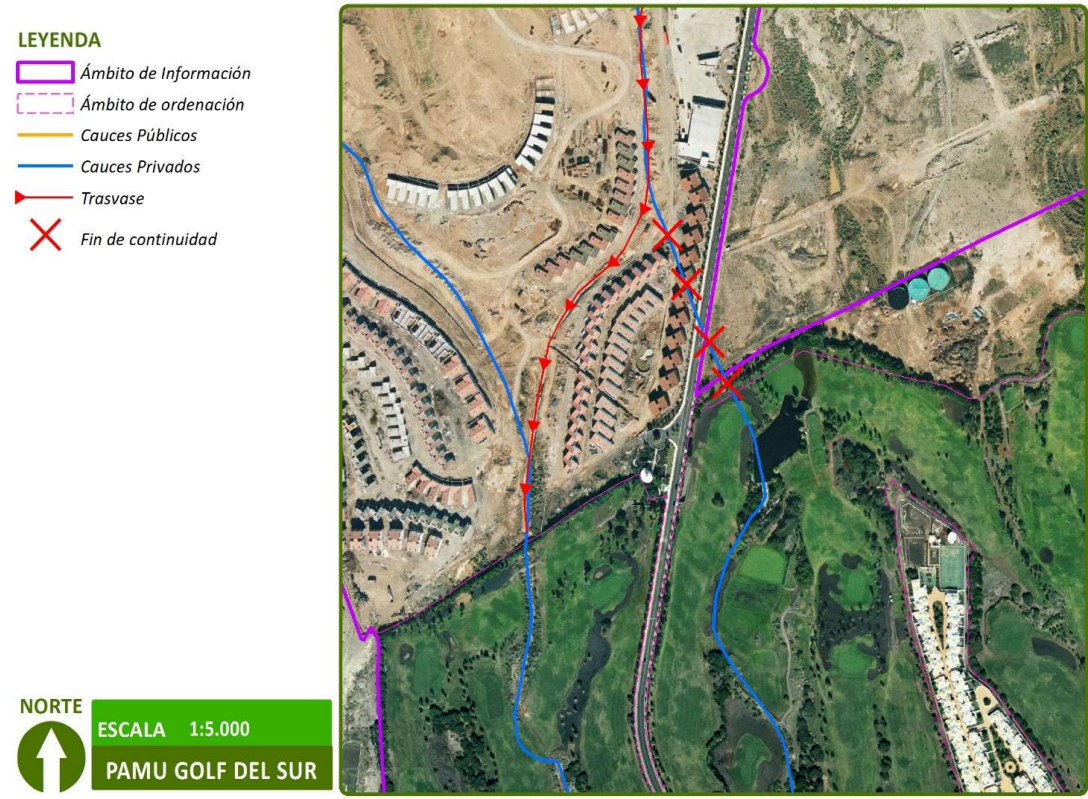


Figura 14. Trasvase de caudales entre subcuencas (Ortofoto 2004)

A la vista de las observaciones realizadas, puede afirmarse que los cauces que atraviesan el ámbito —el Barranco de los Saltaderos y el Barranco de Los Saltaderitos— presentan un alto grado de transformación respecto a su configuración natural, observándose tramos antropizados, canalizados o alterados por actuaciones previas, compatible con los usos actuales.

5.3.8.3. RED DE ENERGÍA ELÉCTRICA

El suministro eléctrico en el ámbito de estudio está garantizado por la empresa Unelco-Endesa, que opera una red estructurada en diferentes niveles de tensión para asegurar un abastecimiento eficiente en toda la zona.

El proceso de distribución comienza con la red de alta tensión (66 kV – 200 kV) que conecta desde la Central de Granadilla de Abona. Desde esta instalación, la energía es transportada hasta la subestación eléctrica de Arona, donde se realiza la conversión a media tensión (20 kV). A partir de la subestación, las líneas de media tensión distribuyen la energía hacia los distintos centros

CERTIFICADO
Número: 2025-0398 Fecha: 04/08/2025

Cód. Validación: 37NX69C3D6RPG9HGMZKQCTDM
Verificación: <https://aytosanmigueldeabona.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 112 de 220



PAMU GOLF DEL SUR

ÁMBITO- PREFIJO

GEISER

Nº registro

REGAGE25e00069871298

CSV

GEISER-0cde-6928-d2f6-730e-c517-e2ae-eb6f-a457

DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN

<https://run.gob.es/hsbzvympyF>

FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO

11/08/2025 09:12:18 Horario insular

Validez del documento

Original



GEISER-0cde-6928-d2f6-730e-c517-e2ae-eb6f-a457

transformadores, ubicados estratégicamente en el ámbito. En estos transformadores, la energía es nuevamente convertida a baja tensión (400/230 V), adecuada para su consumo final.

La alta capacidad de la red y la proximidad de la central y subestación eléctrica a Costa San Miguel permiten minimizar las pérdidas de energía en el transporte y garantizar la continuidad del servicio incluso durante picos de demanda.

5.3.8.4. ALUMBRADO PUBLICO

El ámbito de estudio se encuentra dentro de la zona de protección definida por la Ley 31/1998 y el RD 243/92, sobre la Protección de la Calidad Astronómica de los Observatorios del Instituto de Astrofísica de Canarias. Este aspecto es relevante a la hora de definir el nivel de exigencia en el diseño e implantación del sistema de iluminación pública, debiendo respetar los límites de contaminación lumínica para no interferir con la observación astronómica en la zona.

La red de suministro de alumbrado público discurre íntegramente por conductos soterrados, lo que contribuye a la estética urbana y minimiza el impacto visual. En su mayor parte, la red está adaptada a las necesidades de iluminación requeridas, garantizando su funcionamiento en función de los niveles de demanda del ámbito turístico.

En lo que respecta al ámbito de ordenación, cabe destacar que la Avenida José Miguel Galván Bello presenta una iluminación adecuada, con farolas distribuidas de manera uniforme a lo largo de la vía, lo que garantiza tanto la visibilidad como la seguridad para peatones y conductores. Las luminarias se encuentran instaladas en postes elevados, en algunos casos rodeados por palmeras y vegetación que, aunque aportan valor estético al entorno, podrían requerir mantenimiento periódico para evitar interferencias en la iluminación.

Asimismo, en el resto del ámbito de estudio predominan los tramos con iluminación buena o regular, aunque se observa una diversidad estética en las farolas y luminarias, tanto en modelo como en tipo. El grado de conservación de éstas varía, con algunos tramos en buen estado y otros que presentan evidentes signos de deterioro.

5.3.8.5. RED DE TELECOMUNICACIONES

A nivel insular, la red de telecomunicaciones en la isla de Tenerife se encuentra en constante desarrollo, destacándose la existencia de un punto neutro de intercambio de tráfico IP, considerado uno de los más avanzados del mundo, permitiendo la conexión entre Europa y América y formando parte de un plan insular para la implementación de un anillo de fibra óptica, que busca optimizar la calidad y cobertura de las telecomunicaciones en todo el territorio insular.

En lo que respecta al ámbito de Costa San Miguel, las redes de telecomunicaciones se distribuyen de manera subterránea a lo largo de las calles, alojadas bajo las aceras y accesibles

CERTIFICADO
Número: 2025-0398 Fecha: 04/08/2025

Cód. Validación: 37NX69C3D6RPGHGMZKQCTDM
Verificación: <https://aytosanmigueldeabona.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 113 de 220



PAMU GOLF DEL SUR

ÁMBITO- PREFIJO

GEISER

Nº registro

REGAGE25e00069871298

CSV

GEISER-0cde-6928-d2f6-730e-c517-e2ae-eb6f-a457

DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN

<https://run.gob.es/hsbzvympyF>

FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO

11/08/2025 09:12:18 Horario insular

Validez del documento

Original



GEISER-0cde-6928-d2f6-730e-c517-e2ae-eb6f-a457

mediante arquetas de telecomunicaciones. Durante las visitas al área de estudio, se han identificado arquetas de telecomunicaciones en las proximidades del ámbito de ordenación, lo que permite concluir que las áreas colindantes también cuentan con acceso a este servicio.

Asimismo, cabe destacar que la conectividad actual en el ámbito está respaldada por la infraestructura avanzada desplegada por varias compañías de telecomunicaciones, que han instalado una red de fibra óptica a nivel insular, incluyendo los núcleos turísticos como Costa San Miguel.

5.3.9. GESTIÓN DE RESIDUOS

En la actualidad, el ámbito de ordenación del PAMU Golf del Sur lleva a cabo la gestión de residuos sólidos urbanos (RSU) de manera privativa, bajo estándares de sostenibilidad y cumplimiento normativo, de acuerdo a las exigencias de la Norma ISO 14001 de Gestión Ambiental.

Este sistema de gestión de residuos se organiza internamente por áreas operativas para garantizar eficiencia y sostenibilidad:

- Casa Club y Restaurante: Los residuos se gestionan mediante servicios municipales y contratos específicos, incluyendo depósitos para residuos orgánicos, papel, cartón, vidrio y envases. Actualmente, se está desarrollando un nuevo punto de recogida para mejorar la operatividad.
- Taller Casa Club – Buggys Eléctricos: Los residuos metálicos y baterías se gestionan mediante bandejas específicas y el Punto Limpio.
- Taller y Parque de Maquinarias: Un depósito de 30 m² organiza la gestión de residuos peligrosos, como filtros de aceite, fitosanitarios, aerosoles, botes contaminados, baterías, restos metálicos y escombros.
- Gestión de Poda: Se aplica un ciclo integral en el que los restos de poda se trituran y utilizan como *mulching* en las áreas de juego, mientras que el césped cortado se aprovecha como fertilizante verde, promoviendo la sostenibilidad ambiental

Cabe destacar que, ciertos espacios dentro del Golf del Sur, como el parque de maquinaria, quedan fuera del ámbito del PAMU y gestionan sus residuos de manera independiente, aplicando normas específicas mediante empresas autorizadas.

En lo referido al Sistema de Contenerización de acuerdo al PMMIC vigente, el sistema de recogida de los residuos orgánicos está repartidos de una forma homogénea en todo el territorio. En la red viaria se localizan 124 contenedores, de ellos 91 son de materia orgánica, 14 de recogida de vidrio, 10 contenedores de papel y cartón, 7 contenedores de plásticos y envases, 1 de recogida de aceite y 3 de recogida de ropa.

CERTIFICADO
Número: 2025-0398 Fecha: 04/08/2025

Cód. Validación: 37NX69C3D6RGP9HGMZKQCTDM
Verificación: <https://aytosanmigueldeabona.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 114 de 220



PAMU GOLF DEL SUR

ÁMBITO- PREFIJO

GEISER

Nº registro

REGAGE25e00069871298

CSV

GEISER-0cde-6928-d2f6-730e-c517-e2ae-eb6f-a457

DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN

<https://run.gob.es/hsbzvympyF>

FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO

11/08/2025 09:12:18 Horario insular

Validez del documento

Original



GEISER-0cde-6928-d2f6-730e-c517-e2ae-eb6f-a457

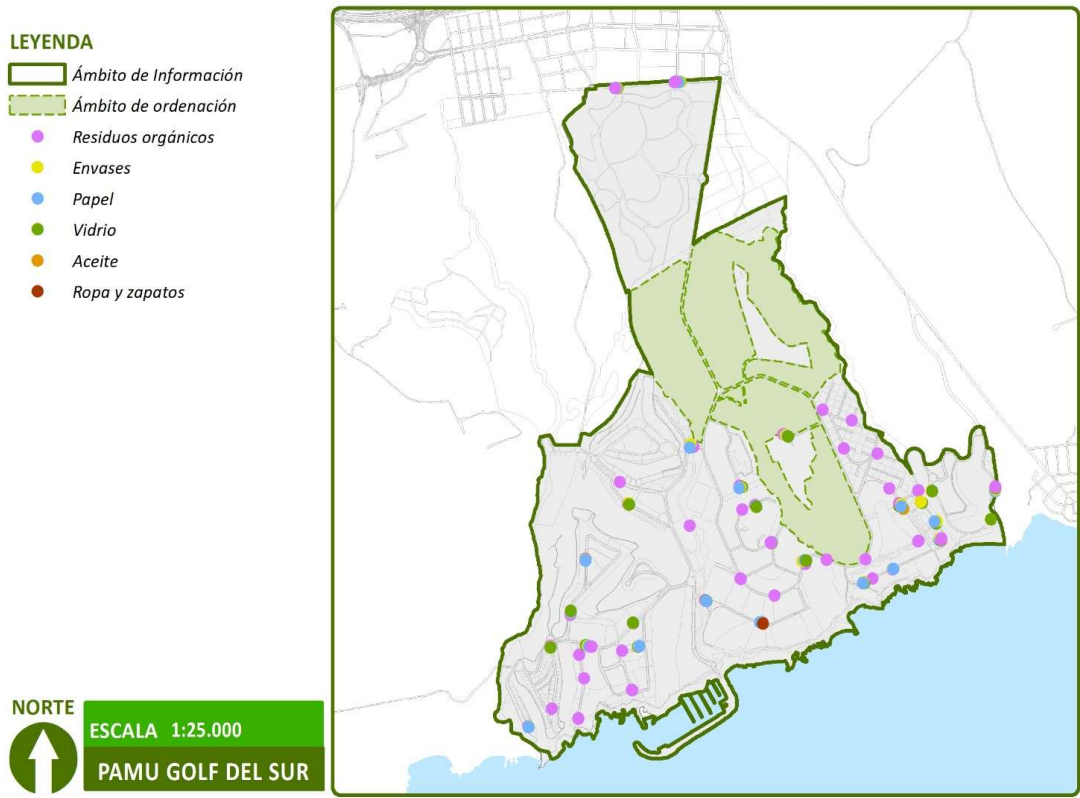


Figura 15 Distribución de contenedores. PMMIC vigente y Google StreetView.

Asimismo, cabe destacar que el Plan Territorial Especial de Ordenación de Residuos de la isla de Tenerife (PTEOR), prevé, dentro del ámbito 13 de su fichero de ámbitos, la futura implantación de un punto limpio de carácter local en el sector correspondiente al Plan Parcial Las Chafiras II. La cercanía de este punto limpio beneficiará la operatividad del sistema de gestión de residuos urbanos en el ámbito del PAMU, alineándolo aún más con los objetivos de sostenibilidad y eficiencia.

5.4. INFORMACIÓN SOCIOECONÓMICA, TURÍSTICA Y PERSPECTIVA DE GÉNERO

5.4.1. ANÁLISIS SOCIOECONÓMICO

5.4.1.1. ANÁLISIS DEMOGRÁFICO

San Miguel es un municipio perteneciente a la provincia de Santa Cruz de Tenerife, en la comunidad autónoma de Canarias, España. Con una superficie aproximada de 42,04 km² y una población de 22.606 habitantes según los datos publicados por el ISTAC para el año 2023, este

CERTIFICADO
Número: 2025-0398 Fecha: 04/08/2025

Cód. Validación: 37NX69C3D6RPG9HGMZKQCTDM
Verificación: <https://aytosanmigueldeabona.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 115 de 220



PAMU GOLF DEL SUR

ÁMBITO- PREFIJO

GEISER

Nº registro

REGAGE25e00069871298

CSV

GEISER-0cde-6928-d2f6-730e-c517-e2ae-eb6f-a457

DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN

<https://run.gob.es/hsbzvympyF>

FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO

11/08/2025 09:12:18 Horario insular

Validez del documento

Original



GEISER-0cde-6928-d2f6-730e-c517-e2ae-eb6f-a457

municipio ha consolidado su posición como un punto de interés tanto económico como social en el sur de la isla de Tenerife.

El desarrollo urbanístico y la expansión de zonas residenciales como turísticas en San Miguel han generado cambios importantes en su estructura poblacional, con un aumento en la demanda de servicios públicos y un flujo migratorio tanto interno como externo. Este crecimiento demográfico ha venido acompañado de una mayor diversificación en la composición de la población, incluyendo tanto residentes locales como nuevos habitantes provenientes de otras regiones, lo que ha transformado el tejido social y económico del municipio.

En este apartado, se analizarán en detalle las características de la población de San Miguel, su distribución por edades, género y áreas geográficas, así como las tendencias actuales en envejecimiento, migración y el desarrollo urbanístico.

5.4.1.1.1. POBLACIÓN DEL MUNICIPIO Y ÁMBITO

El análisis de la evolución histórica de la población en San Miguel, durante el período comprendido entre 2012 y 2023, ofrece una visión detallada de las dinámicas demográficas que han influido en el crecimiento y la transformación de este municipio. Los datos, proporcionados por el Instituto Canario de Estadística (ISTAC), permiten evaluar cómo ha variado la población a lo largo de la última década, brindando una perspectiva tanto cuantitativa como cualitativa sobre los factores que han influido en dichos cambios. Esta evolución refleja no solo los movimientos migratorios, sino también el impacto de las tendencias urbanísticas y económicas en el municipio.

En el gráfico a continuación se observan la evolución de la población del municipio de San Miguel de Abona, que pasó de 17.555 habitantes en el año 2012 a 22.606 en el 2023, lo que representa un incremento de 5.051 personas en la última década, lo que se traduce en un incremento acumulado del 28,77%. Durante el período analizado, el municipio registra una tasa de variación interanual promedio de 2,40%, lo que refleja un claro crecimiento de los residentes en el municipio.

En la evolución histórica se observa un notable decrecimiento entre 2012 y 2013, con una caída del 8,29%, alcanzando el punto más bajo del periodo analizado. A partir de este año, se inicia una fase de significativo crecimiento, que se vio ralentizada durante los años de la pandemia, pero en 2023 se recupera la tendencia al alza.

CERTIFICADO
Número: 2025-0398 Fecha: 04/08/2025

Cód. Validación: 37NX69C3D6RGP9HGZKQCTDM
Verificación: <https://aytosanmigueldeabona.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 116 de 220



PAMU GOLF DEL SUR

ÁMBITO- PREFIJO

GEISER

Nº registro

REGAGE25e00069871298

CSV

GEISER-0cde-6928-d2f6-730e-c517-e2ae-eb6f-a457

DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN

<https://run.gob.es/hsbzvympyF>

FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO

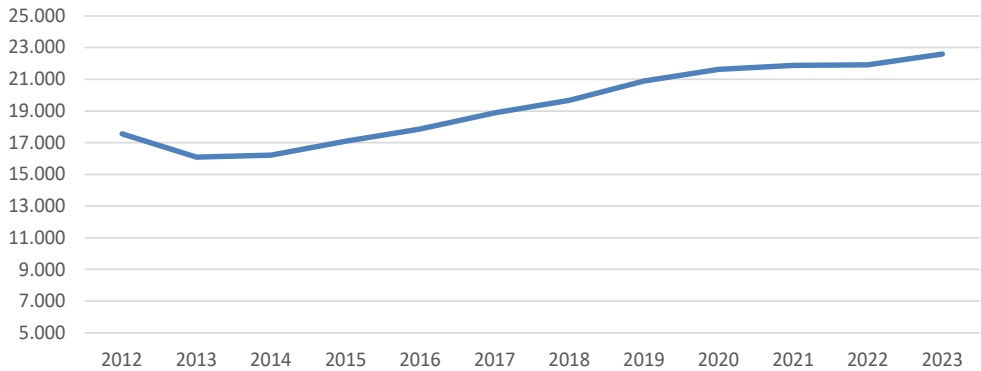
11/08/2025 09:12:18 Horario insular

Validez del documento

Original



GEISER-0cde-6928-d2f6-730e-c517-e2ae-eb6f-a457



A continuación, se analiza la evolución de la población de San Miguel según género y grupo de edad, utilizando los datos censales proporcionados por el Instituto Canario de Estadística (ISTAC). Este análisis permite estudiar las transformaciones demográficas registradas a lo largo del tiempo, con especial atención a cómo se ha distribuido la población entre hombres y mujeres y entre distintos grupos de edad.

El estudio ofrece una visión de los cambios ocurridos en el municipio, tomando como referencia el año 2017 y comparando esos datos con el año 2022. Además, se incluye la pirámide poblacional la cual facilita una comprensión clara y sencilla de la estructura demográfica, mostrando en su base los grupos más jóvenes y en la cima a las personas de mayor edad. Cada barra refleja el peso relativo de un grupo etario dentro del total de la población. Basándonos en los datos proporcionados por el ISTAC, se ha realizado una comparativa entre el año inicial y final, con el fin de observar la evolución de la estructura demográfica del municipio de San Miguel de Abona en los últimos años.

El gráfico presentado a continuación muestra una estructura piramidal regresiva, caracterizada por un descenso en la natalidad que resulta en una reducción en la base de la pirámide. Existiendo un ligero predominio del hombre en el municipio siendo esta proporción incrementada en el año 2022 representando el 50,53% del total de la población.

El carácter regresivo de la pirámide se refleja en la representación de la población joven, específicamente en el grupo de edad de 0 a 14 años, que pasó del 17,94% de la población del municipio en 2017 al 15,01% en 2022.

Se observa un crecimiento en la zona central de la pirámide, donde se concentra la mayoría de la población, que abarca a las personas de entre 15 y 64 años. Esta franja pasó del 71,55% en 2017 al 72,06% en 2022. En 2017, el grupo de edad más representativo era el de 40 a 44 años, con un 10,66% de la población total, mientras que, en 2022, el grupo predominante se convierte en el de 45 a 49 años, con un 9,97%, lo que indica un envejecimiento de la población residente en el municipio.

CERTIFICADO
Número: 2025-0398 Fecha: 04/08/2025

Cód. Validación: 37NX69C3D6RPG9HGMZKQCTDM
Verificación: <https://aytosanmigueldeabona.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 117 de 220



PAMU GOLF DEL SUR

ÁMBITO- PREFIJO

GEISER

Nº registro

REGAGE25e00069871298

CSV

GEISER-0cde-6928-d2f6-730e-c517-e2ae-eb6f-a457

DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN

<https://run.gob.es/hsbzvympyF>

FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO

11/08/2025 09:12:18 Horario insular

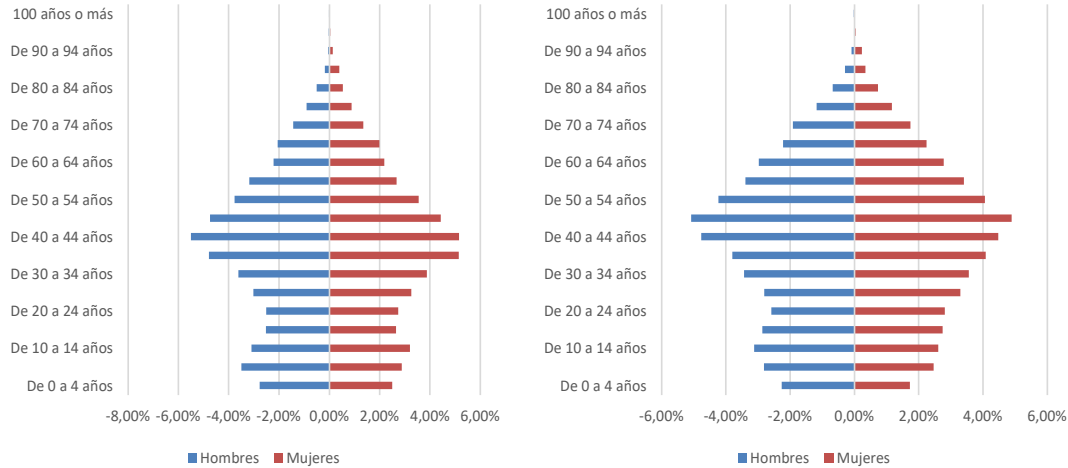
Validez del documento

Original



GEISER-0cde-6928-d2f6-730e-c517-e2ae-eb6f-a457

La estructura piramidal regresiva también destaca un elevado porcentaje de personas mayores en San Miguel de Abona. En 2017, el grupo de edad de mayores de 65 años contaba con 1.986 personas censadas, mientras que en 2022 esta cifra representaba el 12,93% del total de la población, lo que supone un incremento de 847 habitantes.



El ISTAC proporciona una división por entidades dentro de los municipios de Canarias, lo que permite realizar un análisis detallado de la evolución de la población en la entidad de Las Chafiras, que ha sido afectada por esta actuación dentro del municipio de San Miguel de Abona.

Este estudio se desglosa por sexo y grupo de edad, utilizando pirámides poblacionales de edad y sexo para comparar los años 2017 y 2022. Este enfoque facilita una visión clara de los cambios demográficos en la zona, permitiendo identificar patrones de envejecimiento, rejuvenecimiento o estabilidad en la estructura poblacional.

En 2017, Las Chafiras contaba con 8.702 residentes, lo que representaba el 46,07% de la población total del municipio. Para 2022, la entidad experimentó un crecimiento acumulado del 25,57%, alcanzando los 10.927 habitantes, lo que supone el 49,86% de la población total de San Miguel de Abona.

La estructura demográfica de Las Chafiras refleja un comportamiento similar al del municipio, con una pirámide de carácter regresivo. Se observa una disminución en la base de la pirámide, que abarca a la población más joven (de 0 a 14 años), pasando de representar el 19,35% en 2017 al 15,03% en 2022. Este decrecimiento se contrarresta con el aumento en la parte superior de la pirámide, en el grupo de edad mayor de 65 años, que pasa del 10,17% en 2017 al 13,20% en 2022, indicando un claro envejecimiento de la población.

El grueso de la población de Las Chafiras se concentra en el grupo de edad de 15 a 64 años, que en 2022 representaba el 71,78% del total de los habitantes. El grupo más numeroso en 2022 es

CERTIFICADO
Fecha: 04/08/2025
Número: 2025-0398

Cód. Validación: 37NX69C3D6RPGHGMZKQCTDM
Verificación: https://aytosanmigueldeabona.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 118 de 220

PAMU GOLF DEL SUR



3

ÁMBITO- PREFIJO

GEISER

Nº registro

REGAGE25e00069871298

CSV

GEISER-0cde-6928-d2f6-730e-c517-e2ae-eb6f-a457

DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN

https://run.gob.es/hsbzvympyF

FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO

11/08/2025 09:12:18 Horario insular

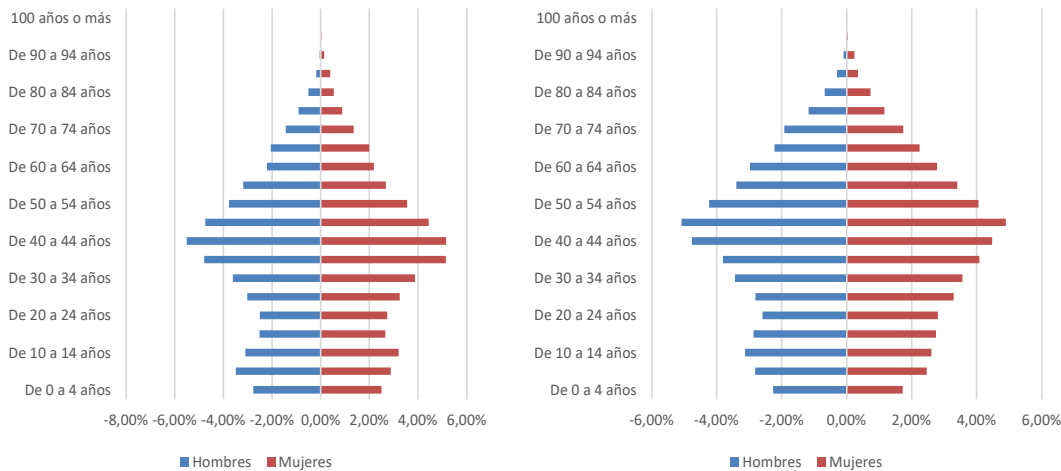
Validez del documento

Original



GEISER-0cde-6928-d2f6-730e-c517-e2ae-eb6f-a457

el de 45 a 49 años, con un 10,24%, lo que evidencia un envejecimiento respecto a 2017, cuando el grupo predominante era el de 40 a 44 años, con un 11,25%.



5.4.1.1.2. ESTRUCTURA DEL CRECIMIENTO POBLACIONAL

En este apartado se ofrece una visión detallada de los factores que han influido en la evolución demográfica del ámbito. A través de un enfoque en los movimientos migratorios, dinámicas migratorias y la distribución de la población por lugar de nacimiento, este análisis profundiza en la composición y transformación de la población en términos de sexo, edad y residencia. Todo ello según los datos publicados en el ISTAC.

SALDO MIGRATORIO

Se analizará el impacto de los movimientos migratorios sobre la población local. El saldo migratorio, que resulta de la diferencia entre las personas que llegan al municipio y las que lo abandonan, es un factor clave para entender la evolución poblacional más allá del crecimiento natural derivado de nacimientos y defunciones.

A través de este análisis con los datos obtenidos del ISTAC, siendo la fuente directa de obtención de datos a partir de la Estadística de Variaciones Residenciales (EVR), que ofrece datos sobre las altas y bajas de los padrones municipales para el periodo de años que abarca desde el año 2016 al 2021, siendo este año el más actualizado publicado a fecha de redacción del documento, se examinará cómo la inmigración y la emigración han influido en el crecimiento o decrecimiento de la población durante el periodo de estudio.

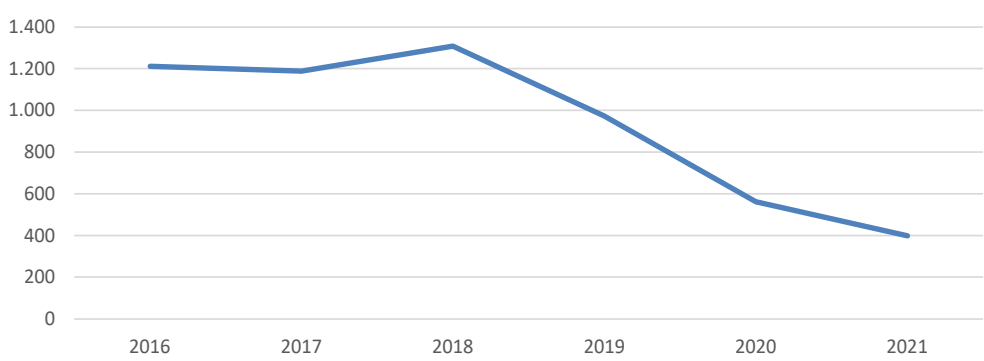
En el gráfico que se presenta a continuación, se observa un saldo migratorio positivo durante todo el período seleccionado, lo que indica que, en todos los años, el municipio ha recibido más

CERTIFICADO
Número: 2025-0398 Fecha: 04/08/2025

Cód. Validación: 37NX69C3D6RPGHGMZKQCTDM
Verificación: <https://aytosanmigueldeabona.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 119 de 220
PAMU GOLF DEL SUR



inmigrantes de los que ha visto salir. Sin embargo, aunque el saldo sigue siendo positivo, se aprecia una tendencia decreciente a lo largo del tiempo. En 2016, el saldo migratorio era de 1.211 personas, mientras que en 2021 disminuyó a 399, lo que equivale a una tasa de variación anual promedio negativa del 17,73%. Cabe destacar que, a partir de 2018, tras alcanzar el saldo migratorio máximo del periodo con 1.309 personas, comienza una disminución considerable, acumulando una reducción del 96,91% hasta 2021.



Para caracterizar este flujo migratorio, se recurre a la información proporcionada por la EVR, que distingue entre el saldo interior (con otros municipios de las islas), el saldo exterior con otras comunidades autónomas y el saldo exterior con el extranjero.

Los datos brutos que abarcan desde 2016 muestran un claro predominio del saldo migratorio con el extranjero, que se mantuvo positivo durante todo el periodo y fue considerablemente superior al de otras categorías. En 2019, este saldo alcanzó su máximo con 1.050 personas, pero en los años posteriores experimentó fuertes reducciones, posiblemente debido a la pandemia de COVID-19 y las restricciones derivadas de ella.

El saldo con menor relevancia, en términos generales, es el saldo migratorio exterior con otras comunidades autónomas, que solo fue positivo en 2016 y 2018. Por otro lado, el saldo interior, aunque mayor que el de otras comunidades autónomas, mostró una tendencia negativa desde 2019, aunque se observa una leve recuperación en 2021, a pesar de que el saldo sigue siendo negativo.

POBLACIÓN SEGÚN LUGAR DE NACIMIENTO EN EL ÁMBITO

Se analiza la procedencia geográfica de los habitantes del área de actuación, utilizando los datos del Instituto Canario de Estadística (ISTAC), específicamente para la entidad de Las Chafiras, en el período comprendido entre 2017 y 2022. Este estudio permite identificar las proporciones de población nacida en Canarias, en el resto de España, y en otros países, brindando una visión clara de la diversidad de orígenes que coexisten en la zona.

Este análisis es crucial para comprender las dinámicas demográficas y los cambios que ha experimentado Las Chafiras en los últimos años. Los datos no solo ofrecen una perspectiva del

CERTIFICADO
Número: 2025-0398 Fecha: 04/08/2025

Cód. Validación: 37NX69C3D6RGP6GHGMZKQCTDM
Verificación: https://aytosanmigueldeabona.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 120 de 220

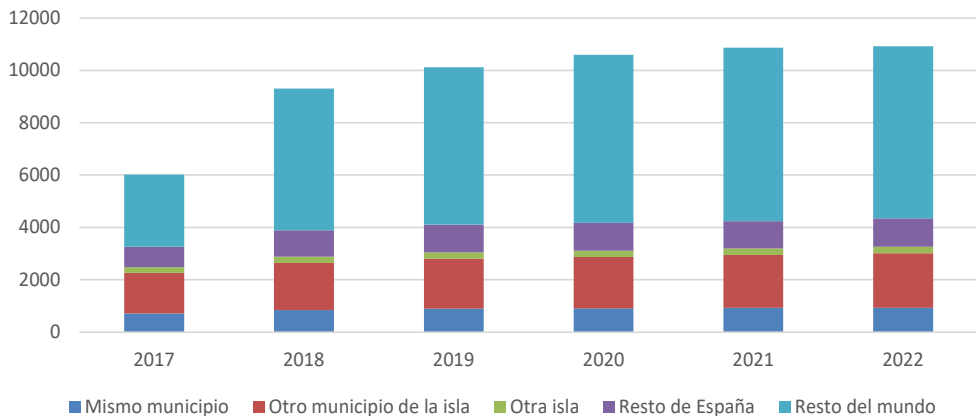


crecimiento poblacional derivado de la inmigración interna y externa, sino que también reflejan cómo la movilidad entre islas, el resto del país y el extranjero ha influido en la composición social y cultural del municipio.

En el gráfico que se presenta a continuación, se observa un claro predominio de los habitantes de Las Chafiras nacidos en el extranjero, que representan en promedio el 57,53% de la población en el período analizado. En 2022, este grupo alcanzó el 60,28% de los habitantes de la entidad. A nivel tendencial, se aprecia una tasa de variación anual promedio creciente del 23,46%, con un fuerte incremento en 2018, cuando creció un 96,73%. El único decrecimiento se registró en 2022, con una reducción del 0,62%, probablemente debido a los efectos de la crisis del COVID-19.

El segundo grupo más numeroso es el de los nacidos en Canarias, que en promedio representan el 31,79% de los habitantes de Las Chafiras. Cabe destacar que el 20,05% corresponde a personas nacidas en otros municipios de la isla, mientras que el 9,20% nació en el propio municipio, lo que indica que la mayoría de la población canaria procede de la isla o del municipio mismo. Este grupo ha mostrado un crecimiento constante durante el período, con una tasa de variación anual promedio del 5,79%.

Finalmente, el grupo menos representado en Las Chafiras es el de los nacidos en el resto de España, que constituyen el 10,68% de la población de la entidad. A pesar de ser el grupo menos numeroso, ha experimentado un crecimiento promedio anual del 7,04% durante el período analizado.



5.4.1.1.3. INDICADORES DEMOGRÁFICOS DEL AMBITO

En este apartado se llevará a cabo un análisis detallado de los principales indicadores que permiten evaluar la estructura y evolución de la población en el ámbito de actuación comparando los datos de los años 2017 y el 2022, según los datos publicados por el Instituto Canario de Estadística (ISTAC). Este estudio se centrará en indicadores clave como la edad media de la población, el índice de juventud, el índice de vejez y el índice de dependencia.

CERTIFICADO
Número: 2025-0398 Fecha: 04/08/2025

Cód. Validación: 37NX69C3D6RPG9HGMZKQCTDM
Verificación: https://aytosanmigueldeabona.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 121 de 220



PAMU GOLF DEL SUR



El análisis de estos indicadores es fundamental para comprender las dinámicas demográficas, ya que permiten evaluar el equilibrio entre la población joven, adulta y mayor, así como la relación entre los grupos dependientes (jóvenes y mayores) y la población en edad laboral. Estos factores proporcionan una visión completa de los retos y oportunidades que enfrenta el municipio en términos de desarrollo social y económico, así como de las políticas públicas que podrían ser necesarias para atender las necesidades de su población en el futuro.

Índice Juventud

El indicador permite evaluar el peso de la población joven dentro del total de habitantes, lo que es fundamental para comprender la evolución demográfica y las tendencias de rejuvenecimiento o envejecimiento en la entidad. El método de cálculo aplicado por el ISTAC para este análisis es:

$$(Población\ de\ 14\ y\ menos\ años / Población\ total) * 100$$

En el año 2017 para el ámbito de actuación, Las Chafiras, se ha obtenido un índice de los 19,35 puntos porcentuales, mientras que para el año 2022 se obtiene un 15,03%, lo que muestra un decrecimiento de la juventud en Las Chafiras respaldando la disminución de jóvenes observada en las pirámides poblacionales.

Índice Vejez

Permite evaluar el peso de la población mayor de 65 años en el total de habitantes, lo cual es clave para comprender el envejecimiento de la población y sus implicaciones para las políticas sociales y sanitarias. El cálculo, según el método del ISTAC, es:

$$(Población\ de\ 65\ y\ más\ años / Población\ total) * 100$$

Para el año 2017 se obtiene un índice de vejez de 10,17%, mientras que para el año 2022 se aprecia un incremento del mismo hasta 13,20%, mostrándonos un aumento del porcentaje de las personas mayores en Las Chafiras.

Índice Dependencia

Este indicador muestra la relación entre la población dependiente (menores de 15 años y mayores de 65) y la población en edad laboral, lo que es crucial para evaluar las presiones sobre el sistema económico y social del municipio. El cálculo, según el método del ISTAC, es:

$$(Población\ de\ 14\ y\ menos\ años + Población\ de\ 65\ y\ más\ años) / (Población\ entre\ 15\ y\ 64\ años) * 100$$

Con este cálculo se obtiene para Las Chafiras en el año 2017 una tasa de dependencia de 41,89%, en el año 2022 presenta una reducción del mismo pasando a 39,32 puntos porcentuales los que se traduce en una reducción de carga que soporta la población activa para mantener a la población que depende de ellos

CERTIFICADO
Número: 2025-0398 Fecha: 04/08/2025

Cód. Validación: 37NX69C3D6RPG9HGMZKCOQTD
Verificación: <https://aytosanmigueldeabona.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 122 de 220



5.4.1.2. EMPLEOS Y DESEMPLEO

5.4.1.2.1. EMPLEO

Según los datos publicados por el ISTAC, la Estadística de Empleo Registrado proporciona información trimestral sobre los puestos de trabajo cubiertos legalmente, desglosados por situación laboral y actividad económica. Para el municipio de San Miguel de Abona, se ha analizado el periodo comprendido entre 2017 y 2023, utilizando como referencia el promedio anual de los trimestres de cada año.

Durante este periodo, se registra un crecimiento promedio anual del empleo del 3,47%. El dato más reciente, correspondiente al tercer trimestre de 2024, muestra un total de 9.750 empleados, lo que representa el mayor registro de empleo en los últimos años.

El empleo se divide en dos categorías principales:

- Por cuenta propia, correspondiente a actividades económicas o profesionales realizadas de forma habitual, personal y directa, a título lucrativo y fuera del ámbito de dirección de terceros.
- Por cuenta ajena, que abarca a trabajadores que reciben una retribución en metálico o en especie por prestar sus servicios a un empleador.

En promedio, el empleo por cuenta ajena predomina, representando el 80,83% del total registrado en el municipio, mientras que el empleo por cuenta propia constituye el 19,17%.

En términos de crecimiento, el empleo por cuenta ajena muestra una tasa promedio anual de incremento del 3,22%, mientras que el empleo por cuenta propia crece a una tasa del 4,85%. El empleo por cuenta propia destaca por su estabilidad sin reducciones apreciable en el periodo seleccionado.

Este análisis refleja una tendencia positiva en el mercado laboral del municipio, con una predominancia del empleo por cuenta ajena y un crecimiento sostenido en ambas modalidades, impulsando la economía local.

CERTIFICADO
Número: 2025-0398 Fecha: 04/08/2025



8

Cód. Validación: 37NX69C3D6RGP9HGZKQCTDM
Verificación: <https://aytosanmigueldeabona.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 123 de 220

PAMU GOLF DEL SUR

ÁMBITO- PREFIJO

GEISER

Nº registro

REGAGE25e00069871298

CSV

GEISER-0cde-6928-d2f6-730e-c517-e2ae-eb6f-a457

DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN

<https://run.gob.es/hsbzvympyF>

FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO

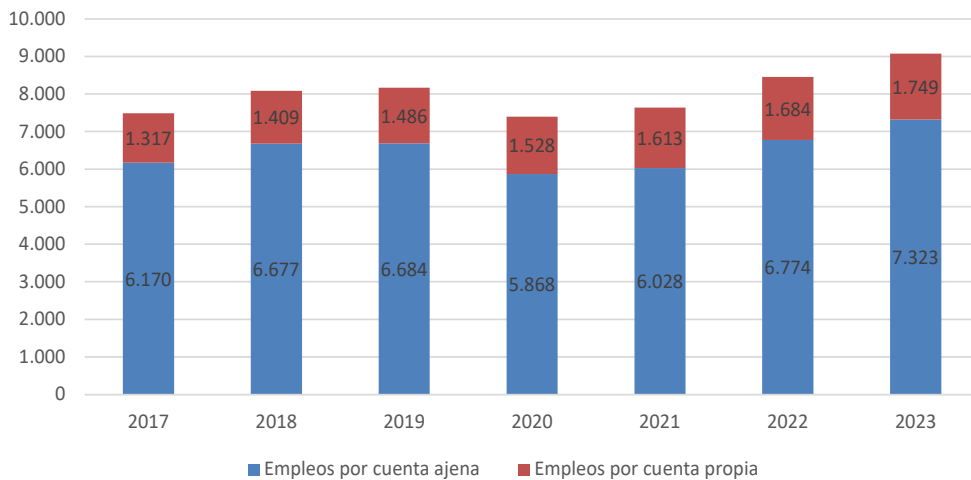
11/08/2025 09:12:18 Horario insular

Validez del documento

Original



GEISER-0cde-6928-d2f6-730e-c517-e2ae-eb6f-a457



A continuación, se analiza la distribución del empleo en el municipio de San Miguel de Abona según las principales ramas de actividad económica (CNAE-09). Este estudio permite comprender cómo se reparte la actividad laboral entre los distintos sectores económicos que componen la economía local.

Durante el período 2017-2023, el sector servicios se consolida como el principal generador de empleo, con un promedio del 86,66% del total de puestos de trabajo en el municipio. Le sigue la construcción, con un 6,31%, mientras que la industria y la agricultura presentan una participación menor.

Si bien el sector servicios concentra la mayor parte del empleo, su crecimiento anual promedio (3,24%) ocupa el segundo lugar entre los sectores económicos analizados. La construcción, por su parte, destaca con la mayor tasa de incremento, registrando un promedio anual del 12,35%.

En contraste, la industria muestra un comportamiento prácticamente estable, con un incremento promedio del 0,09%, mientras que la agricultura experimenta una ligera disminución, con un descenso del 0,32% anual.

Cabe señalar que todos los sectores experimentaron una contracción en el año 2020, debido al impacto de la pandemia de la COVID-19 y a la consiguiente paralización de la actividad económica.

CERTIFICADO
Número: 2025-0398 Fecha: 04/08/2025

Cód. Validación: 37NX69C3D6RGP9HGZKQCTDM
Verificación: <https://aytosanmigueldeabona.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 124 de 220



ÁMBITO- PREFIJO

GEISER

Nº registro

REGAGE25e00069871298

CSV

GEISER-0cde-6928-d2f6-730e-c517-e2ae-eb6f-a457

DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN

<https://run.gob.es/hsbzvymPyF>

FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO

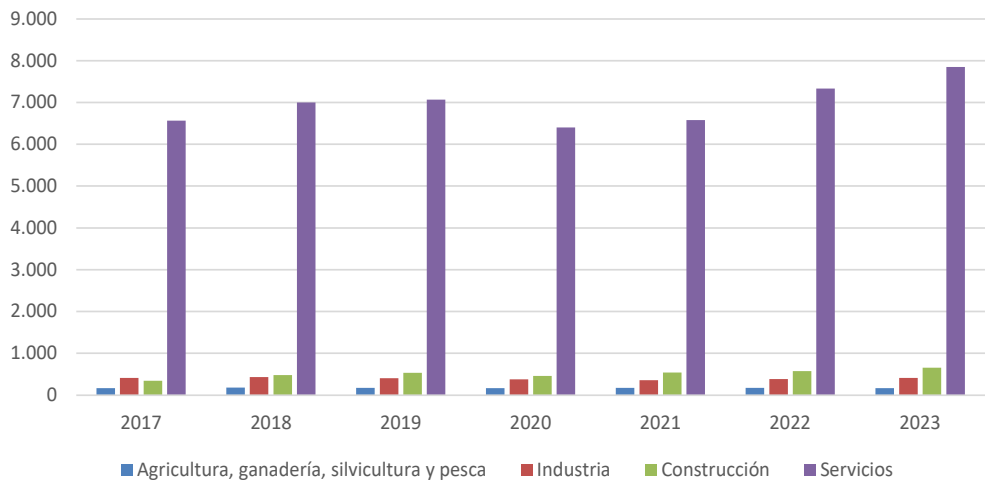
11/08/2025 09:12:18 Horario insular

Validez del documento

Original



GEISER-0cde-6928-d2f6-730e-c517-e2ae-eb6f-a457



5.4.1.2.2. PARO REGISTRADO

Este apartado analiza la evolución del paro registrado en el municipio de San Miguel de Abona durante el periodo comprendido entre 2017 y 2023. Los datos utilizados han sido obtenidos del Ministerio de Trabajo y Economía Social, que publica información trimestral sobre la situación del mercado laboral.

Para este análisis, se ha calculado un promedio anual a partir de los datos trimestrales, con el objetivo de ofrecer una visión consolidada de la evolución del desempleo en el municipio. Este enfoque permite identificar tendencias, patrones y posibles cambios en la dinámica laboral a lo largo del periodo seleccionado, proporcionando información clave para comprender el contexto socioeconómico.

El paro registrado en San Miguel de Abona muestra una tendencia general al alza durante el período analizado, con una tasa de variación anual promedio del 1,77%. A lo largo de estos años, el 58,94% de las personas desempleadas fueron mujeres, proporción que en 2023 aumentó hasta el 61,14% del total de parados en el municipio.

La tendencia de crecimiento promedio del desempleo se vio especialmente marcada por el incremento registrado en 2020, año en el que se produjo el mayor impacto de la pandemia, alcanzando un aumento del 52%. Sin embargo, en los dos últimos años se observa una notable reducción del número de personas desempleadas, pasando de 1.974 en 2021 a 1.189 en 2023, lo que supone una disminución acumulada del 41,38%.

CERTIFICADO
Número: 2025-0398 Fecha: 04/08/2025

Cód. Validación: 37NX69C3D6RPG9HGMZKQCTDM
Verificación: <https://aytosanmigueldeabona.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 125 de 220



PAMU GOLF DEL SUR

ÁMBITO- PREFIJO

GEISER

Nº registro

REGAGE25e00069871298

CSV

GEISER-0cde-6928-d2f6-730e-c517-e2ae-eb6f-a457

DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN

<https://run.gob.es/hsbzvympyF>

FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO

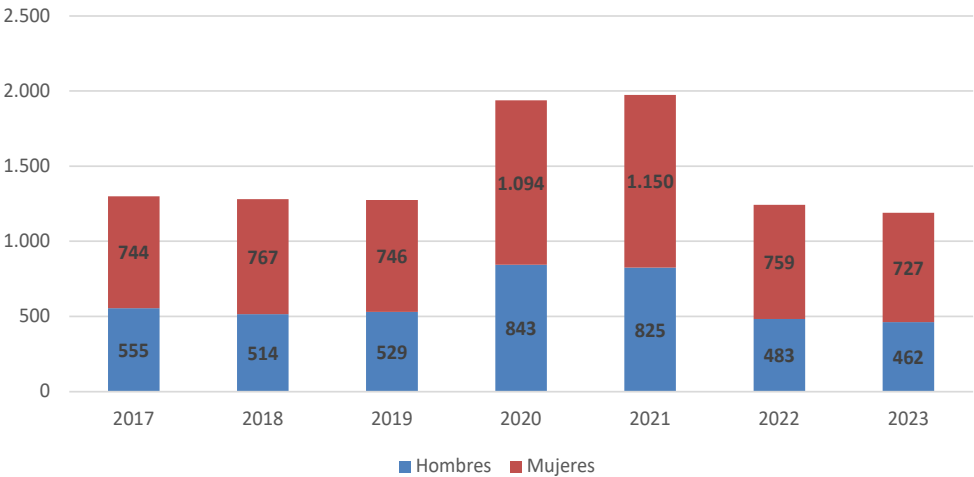
11/08/2025 09:12:18 Horario insular

Validez del documento

Original



GEISER-0cde-6928-d2f6-730e-c517-e2ae-eb6f-a457



Al desglosar el desempleo por sectores económicos, se aprecia que, en promedio, el 81,28% de las personas desempleadas pertenecen al sector servicios, mientras que el 7,98% corresponde a la construcción. Estas cifras evidencian el papel predominante del sector servicios en el mercado laboral del municipio.

Durante el período analizado, el desempleo en la agricultura y en la construcción experimenta un descenso promedio del 5,38% y del 2,76%, respectivamente. Cabe destacar la marcada reducción registrada en los dos últimos años, con un 68,55% menos de desempleados en la agricultura y un 51,29% menos en la construcción.

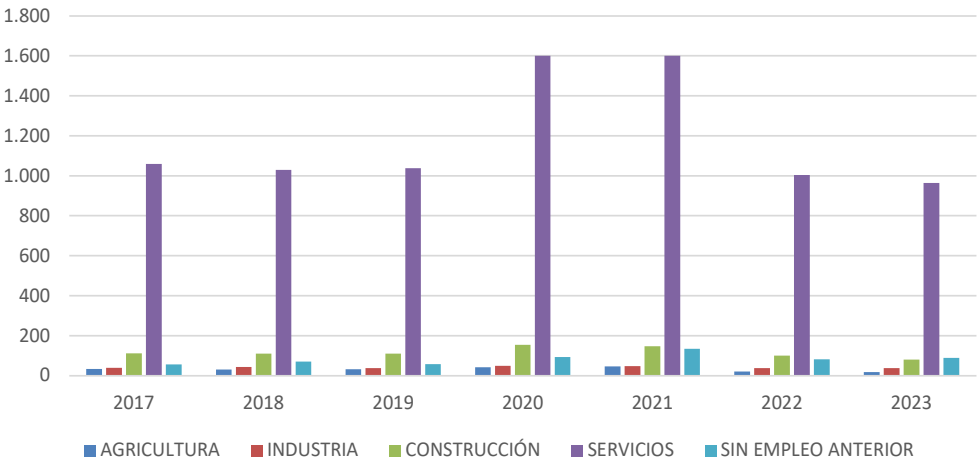
Por otro lado, el sector servicios presenta un aumento promedio en el número de desempleados del 1,84%. Este incremento se hace particularmente notable en 2020, año en el que el paro se incrementó un 54,30% respecto al ejercicio anterior. A pesar de ello, entre 2020 y 2023 se produjo una disminución acumulada del 41,24%, situándose en 964 desempleados en este sector al cierre del periodo.

Por último, destaca el colectivo de parados sin empleo previo, con un incremento promedio anual del 13,72%, pasando de 56 personas desempleadas en 2017 a 88 en 2023. Este grupo alcanzó su máximo en 2021, con un total de 134 desempleados.

CERTIFICADO
Número: 2025-0398 Fecha: 04/08/2025

Cód. Validación: 37NX69C3D6RGP9HGZKQCTDM
Verificación: https://aytosanmigueldeabona.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 126 de 220





5.4.2. ANÁLISIS SECTOR SERVICIOS

5.4.2.1. ANÁLISIS SECTOR TERCIARIO

El presente apartado tiene por objeto analizar la oferta complementaria del sector terciario en el ámbito de actuación del PAMU, entendida como el conjunto de actividades y servicios que, sin formar parte directamente del alojamiento turístico, contribuyen a enriquecer la experiencia del visitante y a diversificar la estructura económica del territorio.

Esta oferta abarca desde servicios vinculados a la restauración, el ocio y el comercio, hasta equipamientos deportivos, culturales, de bienestar o transporte. Su análisis es fundamental para evaluar el grado de consolidación del destino, su capacidad para satisfacer las demandas actuales del turista y su potencial para adaptarse a nuevas dinámicas de consumo y especialización turística.

Para el estudio de la oferta complementaria terciaria en el ámbito de actuación, se ha realizado un análisis basado en los datos publicados por el Gobierno de Canarias en 2023, los cuales están georreferenciados y clasificados según la tipología de cada establecimiento.

Según estos datos, se registran un total de 57 empresas en la zona, con un claro predominio de las dedicadas a la restauración y hostelería. En particular, se destacan 19 restaurantes, que representan el 33,33% del total de empresas registradas. Este hecho resalta la relevancia de la oferta gastronómica en el ámbito de actuación, que juega un papel clave en la atraktividad turística del área.

Los datos de la tabla reflejan una oferta complementaria diversa y orientada al segmento turístico, con especial énfasis en actividades deportivas y de ocio de calidad (golf, centros náuticos, etc.). Además, la presencia de dos campos de golf y sus respectivas casas club evidencia el carácter

CERTIFICADO
Número: 2025-0398
Fecha: 04/08/2025

Cód. Validación: 37NX69C3D6RGP9HGZKQCTDM
Verificación: https://aytosanmigueldeabona.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 127 de 220



PAMU GOLF DEL SUR

ÁMBITO- PREFIJO

GEISER

Nº registro

REGAGE25e00069871298

CSV

GEISER-0cde-6928-d2f6-730e-c517-e2ae-eb6f-a457

DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN

https://run.gob.es/hsbzvympyF

FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO

11/08/2025 09:12:18 Horario insular

Validez del documento

Original



GEISER-0cde-6928-d2f6-730e-c517-e2ae-eb6f-a457

diferenciador de este tipo de instalaciones dentro de la oferta de San Miguel de Abona, reforzando la imagen de un destino con atractivos de alto valor añadido.

Tipología	Establecimientos
Actividades Turísticas	3
Auditorio	1
Campo de Golf	2
Casa Club	2
Centro Comercial	3
Centro de Actividades Náuticas	3
Centro de Equitación	1
Mercadillo ocasional	1
Mirador	1
Ocio Nocturno	2
Piscina	2
Puerto Deportivo	1
Punto de Información Turística	1
Rent a car	5
Restaurante	19
Sala Convenciones	3
Senderismo	2
SPA	3
Tienda Deporte	2
Total general	57

La oferta complementaria dentro del ámbito de Amarilla Golf, según los datos registrados, se compone de un total de 9 establecimientos distribuidos en diferentes tipologías de servicios vinculados al turismo y al ocio.

Destaca el predominio de la restauración, con 3 restaurantes que representan el 33,33% del total de establecimientos. Esta preeminencia pone de manifiesto la importancia de la oferta gastronómica como elemento clave en la experiencia del visitante, además de ser un motor de dinamización social y económica en el entorno inmediato.

En segundo lugar, se observa una distribución equitativa (11,11% cada uno) del resto de los servicios, entre los que se incluye Campo de Golf y su correspondiente Casa Club, elementos centrales de la identidad turística del ámbito, que consolidan Golf del sur como un destino especializado en turismo deportivo de calidad.

CERTIFICADO
Número: 2025-0398 Fecha: 04/08/2025

Cód. Validación: 37NX69C3D6RGP9GHGMZKQCTDM
Verificación: <https://aytosanmigueldeabona.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 128 de 220



PAMU GOLF DEL SUR

3

ÁMBITO- PREFIJO

GEISER

Nº registro

REGAGE25e00069871298

CSV

GEISER-0cde-6928-d2f6-730e-c517-e2ae-eb6f-a457

DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN

<https://run.gob.es/hsbzvympyF>

FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO

11/08/2025 09:12:18 Horario insular

Validez del documento

Original



GEISER-0cde-6928-d2f6-730e-c517-e2ae-eb6f-a457

Tipología	Establecimientos
Campo de Golf	1
Casa Club	1
Centro Comercial	1
Centro de Equitación	1
Rent a car	1
Restaurante	3
Tienda Deporte	1
Total general	9

5.4.2.2. ANÁLISIS DEL SECTOR TURÍSTICO

El análisis del sector turístico en el ámbito del PAMU se desarrolla en profundidad en el **Anexo I-3: Informe Turístico de Costa de San Miguel**. Dicho informe ofrece un estudio detallado sobre la evolución de la actividad turística en el núcleo de Costa de San Miguel, abarcando tanto la demanda como la oferta de alojamientos turísticos y su impacto económico y social.

A través de este informe, se examinan indicadores clave como el número de turistas alojados, pernoctaciones, estancia media, tasas de ocupación, tarifas, empleo generado, así como la tipología y categoría de los establecimientos.

Este documento resulta esencial para comprender la dinámica actual del turismo en San Miguel de Abona y sustenta técnicamente la orientación estratégica del PAMU hacia un modelo turístico más competitivo, sostenible y adaptado a la demanda de calidad del nuevo perfil de visitante.

CERTIFICADO
Número: 2025-0398 Fecha: 04/08/2025

5.4.3. IMPACTO SOCIOECONÓMICO

5.4.3.1. IMPACTO SOCIOECONÓMICO DE LOS FESTIVALES

En este apartado se tiene como objetivo analizar el impacto económico y social que tendría la celebración de un festival de música de características similares a los grandes eventos organizados en municipios como el de Adeje, en San Miguel de Abona. Estos eventos, como *EL ROW*, *LA MISA*, *RITMOS DEL MUNDO* y *SUNBLAST*, han demostrado ser potentes motores de desarrollo económico y social en la isla, no solo en términos de ingresos directos, sino también por su capacidad para atraer turismo, consolidar la marca de destino y generar una amplia repercusión mediática.

Con la presente actuación en el municipio de San Miguel de Abona, se presenta una oportunidad significativa para replicar estos éxitos, debido a su infraestructura turística, su proximidad a centros turísticos consolidados y su potencial para atraer a nuevos visitantes. Este municipio ha experimentado un crecimiento turístico en los últimos años, pero este tipo de eventos le hará alcanzar el nivel de visibilidad internacional que tienen otras zonas del sur de la isla como

Cód. Validación: 37NX69C3D6RPG9HGMZKQCTDM
Verificación: <https://aytosanmigueldeabona.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 129 de 220



PAMU GOLF DEL SUR

14

ÁMBITO- PREFIJO

GEISER

Nº registro

REGAGE25e00069871298

CSV

GEISER-0cde-6928-d2f6-730e-c517-e2ae-eb6f-a457

DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN

<https://run.gob.es/hsbzvympyF>

FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO

11/08/2025 09:12:18 Horario insular

Validez del documento

Original



GEISER-0cde-6928-d2f6-730e-c517-e2ae-eb6f-a457

Adeje, lo que le podría contribuir a fortalecer la proyección de San Miguel de Abona en el mapa turístico y cultural de Canarias.

Los estudios previos empleados sobre el impacto de festivales en Adeje en los eventos de, *EL ROW*, *LA MISA*, *RITMOS DEL MUNDO* y *SUNBLAST* demuestran que estos eventos no solo generan ingresos inmediatos, sino que también tienen un efecto multiplicador sobre otros sectores económicos, como el transporte, la restauración, el alojamiento y el comercio.

En este sentido, el análisis del impacto se enfoca en varias dimensiones: la económica, tanto directa como indirecta; la social, en términos de calidad de vida de los residentes y su interacción con el evento; la promocional, con el potencial de fortalecer la imagen de marca del municipio; y la medioambiental, evaluando los posibles costos asociados a la sostenibilidad del entorno.

El análisis de estos impactos en el municipio de Adeje sirve para tener una aproximación de los efectos que tendría la celebración de eventos similares en San Miguel de Abona. Para ello, se identificarán los efectos directos, indirectos, de atracción, promoción e inducidos. Asimismo, se analizarán los posibles efectos negativos que podrían derivarse del evento, como el impacto sobre la calidad de vida de los residentes, el coste de servicios adicionales de seguridad y limpieza, y las repercusiones medioambientales.

Impacto Económico Directo:

El primer efecto es el impacto directo generado por la organización del evento, que incluye:

- Contratación de personal: Se generará empleo temporal en actividades como montaje, seguridad, hostelería, y limpieza.
- Alquiler de instalaciones y equipos: Las empresas locales pueden beneficiarse del alquiler de espacios y equipos, así como la prestación de servicios logísticos.
- Gasto en mercaderías: La adquisición de productos y servicios, como alimentos y bebidas, que suelen provenir de proveedores locales, también tendrá un efecto positivo inmediato en la economía local.

En festivales como los de Adeje, se estima que el impacto directo puede oscilar entre 300.000 y 500.000 euros, dependiendo de la magnitud del evento, el número de asistentes y la duración del mismo. En San Miguel de Abona, el impacto directo dependería del tamaño del evento, pero podría generar beneficios importantes para la economía local en términos de empleo, consumo, y actividad económica.

En conclusión, el impacto económico directo de un evento de estas características en San Miguel de Abona sería notable, beneficiando a una amplia gama de sectores económicos y generando empleo y riqueza para los residentes y empresas locales. Este impacto directo constituye solo una parte del beneficio total, pero es fundamental para comprender el valor que estos eventos pueden aportar a la economía del municipio.

CERTIFICADO
Número: 2025-0398 Fecha: 04/08/2025

Cód. Validación: 37NX69C3D6RPG9HGMZKQCTDM
Verificación: <https://aytosanmigueldeabona.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 130 de 220



PAMU GOLF DEL SUR

ÁMBITO- PREFIJO

GEISER

Nº registro

REGAGE25e00069871298

CSV

GEISER-0cde-6928-d2f6-730e-c517-e2ae-eb6f-a457

DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN

<https://run.gob.es/hsbzvympyF>

FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO

11/08/2025 09:12:18 Horario insular

Validez del documento

Original



GEISER-0cde-6928-d2f6-730e-c517-e2ae-eb6f-a457

Impacto Económico Indirecto:

El impacto indirecto incluye el gasto que realizan los asistentes en actividades adicionales como alojamiento, transporte, alimentación y ocio, generando un flujo económico hacia empresas locales de diversos sectores. Basado en estudios previos:

- Alojamiento: Un porcentaje significativo de los asistentes (alrededor del 70-80%) suele pernoctar en la zona, especialmente en hoteles y apartamentos locales.
- Gastos en restauración y transporte: Restaurantes, bares, taxis y otros medios de transporte verán un aumento en la demanda.

A continuación, se muestra un resumen de las encuestas realizadas a los asistentes de dichos eventos y los datos obtenidos de las encuestas.

Festival	Pernoctaciones fuera domicilio habitual (%)	Pernoctafuera domicilio habitual (%)	Gasto Medio por persona (€)
El Row	70,80%	66,8% apartamentos, 20,8% en hoteles, 10,6% segundas residencias y 2,1% vivienda vacacional	203,76 €
La Misa	70,80%	66,8% apartamentos, 20,8% en hoteles, 10,6% segundas residencias y 2,1% vivienda vacacional	203,76 €
Ritmos del Mundo	70,80%	66,8% apartamentos, 20,8% en hoteles, 10,6% segundas residencias y 2,1% vivienda vacacional	136,83 €
Sunblast	70,80%	66,8% apartamentos, 20,8% en hoteles, 10,6% segundas residencias y 2,1% vivienda vacacional	203,76 €

CERTIFICADO
Número: 2025-0398 Fecha: 04/08/2025

El impacto indirecto de un festival en San Miguel de Abona se traduciría en un incremento considerable de la actividad económica en sectores como alojamiento, restauración, transporte, ocio y comercio. Estos sectores, beneficiados de manera indirecta, contribuirían a fortalecer la economía local mediante el aumento de los ingresos y la creación de empleo, tanto temporal como permanente, para atender la demanda generada por el evento. Además, el consumo de los visitantes incentivaría la mejora de servicios e infraestructuras, promoviendo el desarrollo económico del municipio a medio y largo plazo y aumentando su atractivo como destino turístico de eventos.

Impacto Promocional:

El impacto promocional de un festival representa un beneficio a largo plazo, al posicionar el municipio como un destino de eventos de gran escala y un punto de interés turístico y cultural. En los informes de los festivales realizados en Adeje, como "EL ROW", "LA MISA", "RITMOS DEL MUNDO" y "SUNBLAST", se destaca que el impacto promocional va más allá de la asistencia directa



al evento, influenciando la percepción del destino en el ámbito nacional e internacional a través de la visibilidad en medios de comunicación y redes sociales

- Visibilidad en medios tradicionales y digitales.
- Exposición masiva en redes sociales.
- Fortalecimiento de la marca del municipio como destino cultural.
- Crecimiento en el turismo de repetición.
- Aumento en el reconocimiento internacional.
- Ahorro en costes publicitarios equivalentes.

Impacto Inducido:

El impacto inducido hace referencia a los efectos económicos adicionales generados por el evento a través de las interrelaciones entre los diferentes sectores económicos. Estos impactos son el resultado de cómo el gasto directo e indirecto asociado al festival impulsa la demanda de otros bienes y servicios en la economía local, creando una serie de efectos multiplicadores que se extienden a lo largo de toda la estructura económica. Los informes de impacto de eventos como *EL ROW*, *LA MISA*, *RITMOS DEL MUNDO* y *SUNBLAST* demuestran:

- Generar mayor actividad económica en sectores secundarios y terciarios
- Incrementar los ingresos de los hogares y el consumo local.
- Estimular inversiones y mejoras en la infraestructura empresarial.
- Fortalecer las redes de proveedores y fomentar el surgimiento de nuevos negocios.
- Contribuir a un crecimiento económico sostenible y diversificado a largo plazo.

Impacto Social y Costes:

El impacto social de un festival tiene efectos tanto positivos como negativos en la comunidad local, con repercusiones en la vida cotidiana de los residentes, la seguridad pública, y el medio ambiente. Aunque estos eventos aportan beneficios económicos y culturales, también implican costes sociales y operativos que deben gestionarse para maximizar los beneficios y minimizar los inconvenientes. Algunos de estos posibles costes sociales son:

- Calidad de Vida: Los residentes pueden experimentar ruido, tráfico y aglomeraciones, afectando su rutina.
- Seguridad y Limpieza: Incrementan los costes municipales en vigilancia y mantenimiento para asegurar el orden.

CERTIFICADO
Número: 2025-0398 Fecha: 04/08/2025

Cód. Validación: 37NX69C3D6RGPQHGMZKQCTDM
Verificación: <https://aytosanmigueldeabona.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 132 de 220

PAMU GOLF DEL SUR



- Afectación a Comerciantes: Algunos negocios locales pueden beneficiarse del evento, mientras que otros ven reducidos sus ingresos por la competencia directa del recinto.
- Impacto Ambiental: El festival genera residuos y posibles daños a zonas verdes.

Como conclusión, la realización de un evento de este tipo en San Miguel de Abona generaría un impacto económico positivo, con beneficios directos e indirectos en los sectores de empleo, comercio, turismo y promoción del destino. Sin embargo, se deben considerar los costes sociales y ambientales asociados, y planificar adecuadamente medidas de mitigación para maximizar los beneficios y reducir los posibles perjuicios.

En este cuadro resumen se aprecia el impacto que ha tenido cada festival en el municipio de Adeje según los informes consultados para el análisis.

Festival	Publico (aprox)	Cuantificación Impacto	Impacto medio por Asistente
El Row	20.000 personas	8.847.945,00 €	442,40 €
La Misa	14.000 personas	6.359.223,00 €	454,23 €
Ritmos del Mundo	8.000 personas	2.370.900,00 €	296,36 €
Sunblast	20.000 personas	9.480.096,00 €	474,00 €

CERTIFICADO
Número: 2025-0398 Fecha: 04/08/2025

5.4.3.2. IMPACTO SOCIOECONÓMICO DEL CAMPO DE GOLF «GOLF DEL SUR»

5.4.3.2.1. EVOLUCIÓN GREENFEES INSULAR Y GOLF DEL SUR

Para comprender el impacto del golf en la economía, es fundamental analizar el mercado que se genera en torno a este deporte. Como se ha mencionado a lo largo del documento, el golf está estrechamente vinculado al turismo, situando a las islas entre los principales destinos para su práctica.

En primer lugar, se realizará un estudio utilizando la venta de *greenfees* como indicador principal. El término «*greenfee*» hace referencia, de forma general, a las tarifas que deben abonarse para jugar al golf en un campo determinado.

La información empleada procede del informe anual elaborado por los campos de golf de Canarias para el año 2023, que ofrece datos desde 2018 hasta 2023.

A pesar de las alteraciones provocadas por la pandemia, el gráfico presentado a continuación muestra una tasa de variación positiva durante el período analizado, pasando de 308.906 *greenfees* en 2018 a 324.590 en 2023, lo que implica un crecimiento promedio anual del 6,86%.

Cód. Validación: 37NX69C3D6RGP6GHGMZKQCTDM
Verificación: https://aytosanmigueldeabona.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 133 de 220

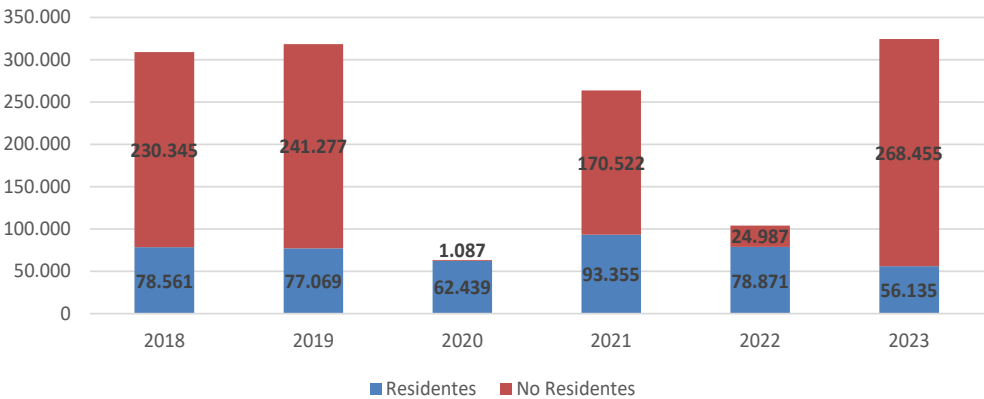


PAMU GOLF DEL SUR



En cuanto a la procedencia de las *greenfees* vendidos, se observa un claro predominio de los clientes no residentes en Tenerife, quienes representan, en promedio, el 50,99% del total durante el período estudiado. No obstante, en 2020, debido a los efectos de la pandemia, se registraron únicamente 1.087 clientes no residentes, que supusieron el 0,64% de las *greenfees* vendidas.

Por su parte, las *greenfees* vendidos a residentes en la isla de Tenerife representan en promedio el 27,13%. Aunque su peso es menor, se mantiene relativamente estable, con una media de 74.405 *greenfees* durante el período, sin que la pandemia haya tenido un efecto tan marcado en este segmento. En 2023, la diferencia entre ambos perfiles de clientes se intensifica: los no residentes representan el 82,71% (268.455 *greenfees*) frente al 17,29% (56.135 *greenfees*) correspondiente a residentes.



Con el fin de presentar análisis detallado de la composición de las *greenfees* vendidos a residentes en Tenerife, tomando como referencia su nacionalidad para el año 2023, se realiza un estudio de los residentes según su nacionalidad.

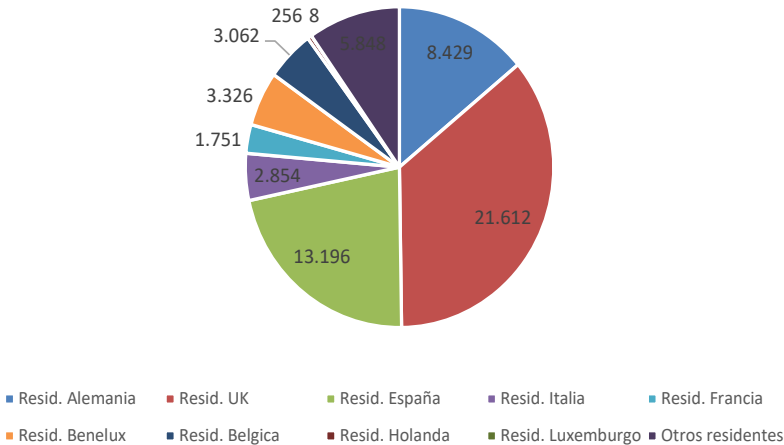
En este periodo se observa un claro predominio de residentes con nacionalidad del Reino Unido, alcanzando las 21.612 *greenfees*, equivalentes al 38,50% del total de *greenfees* vendidas a residentes. En segundo lugar, se sitúan los residentes de nacionalidad española, con un 23,51% del total (13.196 *greenfees*).

A continuación, figuran los residentes de nacionalidad alemana, con 8.429 *greenfees*, representando el 15,02% del total, seguidos por el grupo clasificado como “otros residentes”, que concentra un 10,42%. Por el contrario, las nacionalidades con menor representación son Holanda y Luxemburgo, que en conjunto apenas alcanzan el 0,5% de las *greenfees* vendidos a residentes.

CERTIFICADO
Número: 2025-0398 Fecha: 04/08/2025

Cód. Validación: 37NX69C3D6RPG9HGMZKQCTDM
Verificación: https://aytosanmigueldeabona.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 134 de 220





Para realizar un análisis pormenorizado de las *greenfees* de personas no residentes en la isla de Tenerife para el año 2023 se presenta la tabla con la distribución de las *greenfees* vendidos a personas no residentes en Tenerife durante el año 2023, clasificadas según la nacionalidad de los clientes registrados en los campos de golf de la isla.

Al igual que en el caso de los residentes, se observa un claro predominio de clientes procedentes del Reino Unido. En 2023, este grupo alcanzó un total de 88.543 *greenfees*, lo que equivale al 32,98% del total. Les siguen los clientes alemanes, con el 26,14% (70.169 *greenfees*), consolidándose como el segundo mercado más importante de no residentes.

Cabe destacar la posición de la clientela de nacionalidad española, que ocupa el tercer lugar, con 24.839 *greenfees* vendidos en 2023, representando el 9,25% del mercado de no residentes.

CERTIFICADO
Número: 2025-0398 Fecha: 04/08/2025



Cód. Validación: 37NX69C3D6RPG9HGMZKQCTDM
Verificación: https://aytosanmigueldeabona.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 135 de 220

PAMU GOLF DEL SUR

ÁMBITO- PREFIJO

GEISER

Nº registro

REGAGE25e00069871298

CSV

GEISER-0cde-6928-d2f6-730e-c517-e2ae-eb6f-a457

DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN

https://run.gob.es/hsbzvymPyF

FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO

11/08/2025 09:12:18 Horario insular

Validez del documento

Original



GEISER-0cde-6928-d2f6-730e-c517-e2ae-eb6f-a457

No residentes por nacionalidad	Greenfees vendidos	Representación sobre el total
NO RESIDENTES EN TENERIFE	268455	
Alemania	70169	26,14%
Austria	2704	1,01%
Benelux	14803	5,51%
España	24839	9,25%
Francia	11928	4,44%
Irlanda (del Sur)	2474	0,92%
Islandia	9951	3,71%
Italia	4850	1,81%
Países Nórdicos	19810	7,38%
Portugal	141	0,05%
Reino Unido	88543	32,98%
Suiza	6210	2,31%
Rusia y ex países del Este	8833	3,29%
Resto de Europa	1090	0,41%
USA-Canadá	627	0,23%
Resto América	352	0,13%
Marruecos	42	0,02%
Otros Países de África	29	0,01%
Otros Países de Asia	257	0,10%
Resto Mundo	817	0,30%

CERTIFICADO
Número: 2025-0398 Fecha: 04/08/2025

Una vez contextualizada la demanda del sector a nivel insular, se procederá a analizar en detalle el campo de golf «Golf del Sur», ubicado en el ámbito de actuación de este documento. Para ello, se examinan los datos correspondientes a un recorrido de 18 hoyos, abarcando el periodo comprendido entre los años 2018 y 2023.

A diferencia de la situación insular, Golf del Sur presenta una proporción más equilibrada entre las *greenfees* vendidos a residentes y no residentes de la isla, con un promedio del 40,06% para los primeros y un 60,51% para los segundos. En 2023, este campo alcanzó el mayor número de *greenfees* vendidos del periodo analizado, con un total de 51.045, cifra notablemente superior a las 44.880 registradas en el campo durante el mismo año.

En términos generales, durante el periodo seleccionado se observa un crecimiento promedio del 2,70%. Destaca especialmente el aumento en las ventas a residentes, que entre 2018 y 2023 experimentaron un incremento del 14,93%. De este periodo, 2020 resulta especialmente relevante, con un aumento del 121,85% respecto al año anterior, efecto colateral directo de las restricciones



asociadas a la pandemia de Covid-19. No obstante, tras este repunte inusual, entre 2021 y 2023 se produjo una disminución acumulada del 40,42%.

En el caso de las ventas a no residentes, si bien el crecimiento fue algo menor que en el segmento de residentes, se caracterizó por ser más estable a lo largo del tiempo. Únicamente en 2020 se registró un descenso del 63,58% debido a la pandemia, tras el cual se observó una recuperación constante, alcanzando un crecimiento acumulado del 124,17% en los años posteriores.



5.4.3.2.2. IMPACTO ECONÓMICO DEL GOLF

Los datos extraídos de la Encuesta sobre Gasto Turístico del ISTAC 2023, y analizados perfiles según actividades practicadas por el turista durante su estancia en Tenerife, ofrecen la siguiente información de interés para la actividad de Golf.

La participación y contribución económica del golf en el turismo de la isla de Tenerife durante el año 2023 pone de manifiesto el peso y la relevancia de este segmento en el conjunto de la actividad turística local. Un 2,9% de los turistas que visitaron la isla practicaron golf durante sus vacaciones, cifra que se traduce en más de 164.000 golfistas. Cabe destacar que la mitad de estos visitantes procedían del Reino Unido, consolidando así la importancia del mercado británico para la demanda de este producto turístico.

El gasto medio de los golfistas por estancia se situó en 1.743 euros por persona, un 28,6% más que el promedio de los turistas que visitan la isla. Además, este segmento mostró un incremento del 3,7% en su gasto total anual, superando el incremento medio del 2% registrado en el conjunto de visitantes. También el gasto diario, que alcanzó los 198 euros por persona, fue un 17% mayor que la media, con un aumento del 2,1% en 2023, por encima del incremento del 1,6% en el gasto diario promedio.

CERTIFICADO
Número: 2025-0398 Fecha: 04/08/2025

Cód. Validación: 37NX69C3D6RPGGHGMZKQCTDM
Verificación: https://aytosanmigueldeabona.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 137 de 220



PAMU GOLF DEL SUR

ÁMBITO- PREFIJO

GEISER

Nº registro

REGAGE25e00069871298

CSV

GEISER-0cde-6928-d2f6-730e-c517-e2ae-eb6f-a457

DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN

https://run.gob.es/hsbzvympyF

FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO

11/08/2025 09:12:18 Horario insular

Validez del documento

Original



GEISER-0cde-6928-d2f6-730e-c517-e2ae-eb6f-a457

En términos de distribución del gasto, el turismo de golf superó al promedio en categorías como los vuelos, la contratación de alojamiento, la restauración y las actividades deportivas y culturales. Todo ello se reflejó en una facturación total de aproximadamente 286,6 millones de euros, lo que representa un 3,8% de los ingresos turísticos totales del destino. Asimismo, esta cifra supuso un incremento del 35,4% con respecto a la facturación generada en 2022, evidenciando el dinamismo y la capacidad de recuperación y crecimiento del segmento turístico vinculado al golf en la isla de Tenerife.

5.4.3.2.3. PERFIL DEL CLIENTE DEL CAMPO DE GOLF

A continuación, se presenta el perfil sociodemográfico y económico del turista que practica golf durante su estancia en Tenerife, así como las características de su viaje, alojamiento, actividades y motivaciones, en comparación con el promedio de visitantes.

El perfil sociodemográfico con los datos del 2023 muestra, la edad media del turista que juega al golf se situó en 46,7 años, cerca de dos años más que la del promedio de visitantes (45 años). Su renta media familiar se ubicó en 62.291€ anuales, un 3,6% menos que en 2022, mientras que la del promedio general de turistas experimentó un aumento del 1,2%. A pesar de este descenso, los ingresos de los golfistas siguen siendo un 8,7% superiores a la media (57.309€). Destaca el hecho de que el 36% de este segmento cuenta con rentas superiores a los 75.000€ anuales, frente al 27% registrado en el conjunto de visitantes.

En cuanto a los grupos de viaje, el 69,6% de los turistas que practicaron golf viajó en pareja, superando el 64% del promedio. También sobresale el mayor porcentaje de viajeros que llegan con otros familiares, así como con hijos, registrando una presencia de menores de 16 años ligeramente superior a la del conjunto de visitantes. No obstante, en 2023 disminuyó la presencia de niños en ambos grupos.

La estancia media del turista de golf fue de 10,3 días, superando en más de un día los 9,2 días del promedio de visitantes. Aunque esta cifra se redujo ligeramente respecto a 2022 (10,7 días), el segmento sigue optando por estancias más largas. Por otro lado, el índice de repetición es del 69,1%, superior al 63,9% promedio, lo que indica una mayor fidelidad al destino. Sin embargo, en 2023 el porcentaje de repetidores del segmento de golf disminuyó un 1,2%, mientras que en el conjunto de visitantes la repetición aumentó un 3%.

En el alojamiento se caracterizó por un mayor uso de alojamientos de alta categoría, con un 27,7% alojándose en hoteles de 4 estrellas y un 20,9% en hoteles de 5 estrellas, cifra que duplica el porcentaje del conjunto de visitantes en esta última categoría (11,6%). Además, los golfistas destacan por un mayor uso de apartamentos y villas turísticas (19,9%) y de alojamientos privados (11,8%), modalidad que creció con fuerza en 2023, pasando del 5,3% al 11,8%. Por otro lado, el alojamiento en hoteles de 5 estrellas aumentó un 17,9% en este segmento, a la par que disminuyó en el conjunto de visitantes.

CERTIFICADO
Número: 2025-0398 Fecha: 04/08/2025

Cód. Validación: 37NX69C3D6RGP6GHGMZKQCTDM
Verificación: <https://aytosamigueldeabona.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 138 de 220



PAMU GOLF DEL SUR

ÁMBITO- PREFIJO

GEISER

Nº registro

REGAGE25e00069871298

CSV

GEISER-0cde-6928-d2f6-730e-c517-e2ae-eb6f-a457

DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN

<https://run.gob.es/hsbzvympyF>

FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO

11/08/2025 09:12:18 Horario insular

Validez del documento

Original



GEISER-0cde-6928-d2f6-730e-c517-e2ae-eb6f-a457

En cuanto al régimen alimenticio, un 22,5% de los golfistas afirmó no requerir pensión alimenticia, un dato que aumentó en 2023. Del resto, el 22,1% contrató solo alojamiento, el 17% alojamiento y desayuno, el 18,8% media pensión y el 15,6% todo incluido.

En cuanto a la contratación y organización del viaje un 36,5% de este grupo optó por paquetes turísticos, mientras que el 40,3% prefirió servicios independientes. La contratación de paquetes disminuyó un 13,4% en el último año, mostrando una menor dependencia de esta fórmula respecto al promedio de visitantes. Además, el 36,5% contrató directamente el alojamiento, y el 44,7% lo hizo a través de un turoperador o agencia de viajes. En el caso del transporte aéreo, el 61,5% reservó directamente con la aerolínea, mientras que el 37,7% recurrió a agencias de viajes o turoperadores.

5.5. INFORMACIÓN AMBIENTAL

El análisis de la información ambiental es sumamente importante para determinar el alcance y la repercusión sobre el territorio que tiene la actuación que se pretende llevar a cabo en el PAMU. Es por ello que se procede a exponer un sucinto resumen sobre la información ambiental más relevante del ámbito de información, no obstante, el análisis ambiental está desarrollado en el **Anexo O-2. Documento Ambiental Estratégico**.

En cuanto a la **geología, geomorfología y procesos y riesgos geofísicos**, se ha determinado que el PAMU tiene lugar sobre un ámbito donde predominan las coladas basálticas y en menor medida piroclastos sálicos indiferenciados, sin embargo, su geomorfología ha sido intensamente transformada desde la década de los años 50 hasta la actualidad, primero para fines agrícolas y posteriormente para albergar el campo de golf y sus instalaciones. Los riesgos geofísicos tienen, por lo general, una calificación de bajos o muy bajos.

Respecto a la **hidrología e hidrología y procesos y riesgos hidrológicos**, se ha determinado la inexistencia de manantiales, pozos, galerías, depósitos de distribución o estaciones, dentro del ámbito ni en su entorno próximo, que pudieran verse afectados por el desarrollo del instrumento de planificación y el único elemento a destacar, relacionados con estas variables ambientales, es la presencia dentro del ámbito del “barranco de los Saltaderos (3172)” que desciende desde la urbanización *Atlantic*.

En cuanto a la **edafología**, se ha determinado que el suelo está conformado en su mayor parte por aridisoles y en menor parte por entisoles, sin embargo, el suelo natural fue transformado para su uso agrícola primero y, más adelante, para el campo de golf.

El **clima** se inscribe dentro de las características de dinámica atmosférica general del clima de Canarias y más concretamente de las vertientes a sotavento de las Islas Occidentales, caracterizado por precipitaciones anuales escasas y por una evapotranspiración potencial que es superior a la precipitación y humedad que tienen lugar en la zona.

CERTIFICADO
Número: 2025-0398 Fecha: 04/08/2025

Cód. Validación: 37NX69C3D6RPG9HGMZKQCTDM
Verificación: https://aytosanmigueldeabona.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 139 de 220



PAMU GOLF DEL SUR

4

ÁMBITO- PREFIJO

GEISER

Nº registro

REGAGE25e00069871298

CSV

GEISER-0cde-6928-d2f6-730e-c517-e2ae-eb6f-a457

DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN

https://run.gob.es/hsbzvympyF

FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO

11/08/2025 09:12:18 Horario insular

Validez del documento

Original



GEISER-0cde-6928-d2f6-730e-c517-e2ae-eb6f-a457

En relación a la **vegetación** se ha determinado la presencia de tres pequeños restos de una comunidad o asociación fitosociológica, el tabaibal dulce tinerfeño (*Ceropegio fuscae-Euphorbia balsamiferae sigmetum*). Fuera del ámbito, pero colindante en la parte superior Este, se localiza un complejo de vegetación es considerado como Hábitat de Interés Comunitario (5330 Matorrales termomediterráneos y pre-estépico).

Con respecto a la **flora** y la **fauna**, se ha determinado la existencia de registros de presencia de un total de 41 especies o subespecies protegidas de fauna y 5 de flora que se encuentran protegidas mediante su inclusión en alguna o varias de las diferentes categorías de protección, que se recogen en la normativa vigente tanto de ámbito regional, como nacional, comunitario o internacional.

El **paisaje** del ámbito de estudio presenta una alta permeabilidad visual con formas predominantemente horizontales. Se compone en su totalidad por elementos de origen antrópico, donde la geomorfología del terreno natural ha sido alterada en la práctica totalidad de la superficie para albergar el equipamiento del campo de golf, así como otras instalaciones de carácter complementario y más puntual. En la actualidad existen grandes bolsas de suelo en desuso o semitransformadas por la urbanización que degradan de forma importante el paisaje urbano.

En cuanto a la posibilidad de **afección a espacios naturales** hay que indicar que ni el ámbito ni su entorno próximo se encuentran localizados en el interior de espacio natural protegido alguno ni, tampoco, de espacio protegido alguno de Natura 2000, por lo que tal posibilidad de afección es inexistente.

Tampoco existen dentro del ámbito elementos identificados, clasificados o catalogados en relación al **patrimonio cultural** que puedan verse afectados en modo alguno.

En base a todo lo anterior, se concluye que el análisis de las diversas variables ambientales características del ámbito del PAMU viene a poner de manifiesto, de manera sintética y por lo general, una escasa presencialidad de elementos de especial relevancia, debido a ello y a los impactos preexistentes en el lugar, una calidad ambiental que se puede calificar de relativamente baja o moderada.

5.6. DIAGNÓSTICO

Teniendo en cuenta la información analizada en los apartados anteriores, se procede a exponer el siguiente diagnóstico.

CERTIFICADO
Número: 2025-0398 Fecha: 04/08/2025

Cód. Validación: 37NX69C3D6RPG9HGMZKQCTDM
Verificación: https://aytosanmigueldeabona.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 140 de 220

PAMU GOLF DEL SUR



ÁMBITO- PREFIJO

GEISER

Nº registro

REGAGE25e00069871298

CSV

GEISER-0cde-6928-d2f6-730e-c517-e2ae-eb6f-a457

DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN

https://run.gob.es/hsbzvymPyF

FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO

11/08/2025 09:12:18 Horario insular

Validez del documento

Original



GEISER-0cde-6928-d2f6-730e-c517-e2ae-eb6f-a457

5.6.1. DIAGNOSTICO TERRITORIAL Y URBANÍSTICO

DIAGNÓSTICO GENERAL

En España, el golf es un deporte que tiene una gran trascendencia, pues el territorio español dispone de más de 400 campos de golf, y un gran número de deportistas afiliados a este deporte. Según la Real Federación Española de Golf, en 2023, se concluyó con casi trescientos mil federados, teniendo un incremento respecto al año anterior de un 1,8%, donde destaca el incremento de las licencias femeninas en los últimos años.

En el año 2022, el sector del golf tuvo un impacto directo en la economía de, aproximadamente, 6.747 millones de euros anuales (875 millones de la facturación de los campos de golf y 5.872 millones del gasto de los turistas de golf). Como consecuencia, 8,9 de cada 10 euros producidos benefician a otros sectores distintos de los campos de golf. Ese es el motivo por el cual el golf es considerado un catalizador de la actividad económica en España. Además, se generó 132.994 puestos de trabajo de manera directa, indirecta o inducida.

En el año 2023, el golf atrajo a casi un millón y medio de turistas extranjeros, los cuales, tienden a quedarse un 58% más tiempo y tienen un nivel de renta significativamente más alto que el turista promedio.

En Tenerife, el sector de golf está muy consolidado pues existen nueve campos de golf, tres localizados en el norte y seis en el sur de la isla, siendo uno de ello, el campo de golf «Golf del Sur», localizado en el municipio de San Miguel de Abona, y concretamente en la zona turística de Costa de San Miguel.

DIAGNÓSTICO URBANÍSTICO DEL ÁMBITO DE INFORMACIÓN

Costa San Miguel se considera un destino maduro y consolidado. Del análisis realizado, se constata que existen 38 establecimientos turísticos de alojamiento, sin embargo, 17 son oficiales y 21 extraoficiales, pues si bien se ofertan en distintas páginas web, no están reconocidos en el registro oficial del Gobierno de Canarias. Este hecho es importante, pues pone de manifiesto la falta de control tanto del producto ofertado como del cumplimiento de las exigencias mínimas legalmente establecidas para los establecimientos turísticos.

Si bien, dentro de la zona turística, la importancia de la oferta alojativa es muy importante, la oferta complementaria también lo es, pues ésta dota de servicios complementarios a los turistas. En Costa de San Miguel, dicha oferta está bastante especializada, donde destacan los dos campos de golf existentes, campo de golf de «Golf del Sur» y el campo de golf de «Amarilla Golf», sin embargo, el resto de la oferta es bastante reducida pues su mayoría se localiza en los bajos de las edificaciones, destinadas a actividades comerciales y hostelería, a excepción de dos centros comerciales, teniendo uno de ellos un alto nivel de obsolescencia.

CERTIFICADO
Número: 2025-0398 Fecha: 04/08/2025

Cód. Validación: 37NX69C3D6RPGHGMZKQCTDM
Verificación: <https://aytosanmigueldeabona.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 141 de 220



PAMU GOLF DEL SUR

6

ÁMBITO- PREFIJO

GEISER

Nº registro

REGAGE25e00069871298

CSV

GEISER-0cde-6928-d2f6-730e-c517-e2ae-eb6f-a457

DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN

<https://run.gob.es/hsbzvympyF>

FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO

11/08/2025 09:12:18 Horario insular

Validez del documento

Original



GEISER-0cde-6928-d2f6-730e-c517-e2ae-eb6f-a457

A nivel general, de los usos existentes en el ámbito de Costa de San Miguel los más predominantes son el uso turístico y el uso recreativo, con aproximadamente un 29% y un 27% de superficie proporcional a la totalidad del ámbito. Respecto al uso turístico es imprescindible remarcar una cuestión, puesto que, de la superficie de uso turístico real solamente el 34% (aproximadamente 360.200 m²s) pertenece a establecimientos dados de alta oficialmente. Respecto al uso recreativo su predominancia se debe a la existencia de dos campos de golf en el núcleo turístico, campo de Golf «Golf del Sur» y «Amarilla Golf».

Resalta, la superficie de parcelas vacantes «sin uso», con un 18% de la superficie total del núcleo. Entre estas parcelas sin uso destaca la parcela de Golf del Sur donde se ubicaba el campo sur del golf, que supone un 25% de la superficie «sin uso» dentro del núcleo turístico (aproximadamente unos 160.000 m²s).

Si bien estos son usos principales del parcelario urbanístico real de Costa de San Miguel, se tiene conocimiento que existen actividades que se desarrollan dentro de la zona turística desde el año 2015, tanto en las instalaciones del campo de golf de «Amarilla Golf», como en el campo de golf «Golf del Sur», concretamente en la parcela vacante denominada «campo sur» del citado golf.

En relación con los festivales, en las instalaciones de Amarilla Golf se ha llevado a cabo, entre el periodo 2015-2019, un total de 14 eventos, mientras que en las instalaciones del Golf del sur se han desarrollado, entre el periodo 2022-2024, un total de 7 eventos.

En esta última década se aprecia un auge en el desarrollo de festivales de música fomentado por distintas empresas privadas de la isla, que han pasado de tener un carácter puntual a convertirse en un referente musical en Canarias. Las principales localizaciones de estos eventos son, además de San Miguel de Abona, Adeje, Puerto de la Cruz y Santa Cruz de Tenerife, correspondientes con zonas turísticas o la capital de la isla.

El desarrollo de tantos eventos de las mismas características en la Isla de Tenerife desde el año 2010 hasta la actualidad, pone de manifiesto la vocación de la isla para acoger este tipo de actividad, lo que supone una oportunidad para adaptar el planeamiento vigente a las circunstancias sobrevenidas, y, por ende, a las nuevas actividades que se han desarrollado y demandando en zonas turísticas de relevancia como es la zona Costa de San Miguel.

DIAGNOSTICO URBANÍSTICO-JURÍDICO DEL SUBÁMBITO DE INFORMACIÓN

El sub-ámbito del presente PAMU se corresponde con las parcelas privadas pertenecientes a la entidad «Gestión Golf del Sur S.L.».

Si bien estas parcelas se estructuran en cinco parcelas catastrales, parcela Golf campo Links (1914804CS4011N0001LY), parcela Casa Club (1914802CS4011N0001QY), parcela Golf campo Norte (1623701CS4012S0001LI), parcela Golf campo Sur (1422201CS4012S0001PI), y parcela Servicios Golf (1422203CS4011N0001TY); a efectos del parcelario urbanístico real estarían formado por

CERTIFICADO
Número: 2025-0398 Fecha: 04/08/2025

Cód. Validación: 37NX69C3D6RGP9HGMZKQCTDM
Verificación: https://aytosanmigueldeabona.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 142 de 220



PAMU GOLF DEL SUR

ÁMBITO- PREFIJO

GEISER

Nº registro

REGAGE25e00069871298

CSV

GEISER-0cde-6928-d2f6-730e-c517-e2ae-eb6f-a457

DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN

https://run.gob.es/hsbzvympyF

FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO

11/08/2025 09:12:18 Horario insular

Validez del documento

Original



GEISER-0cde-6928-d2f6-730e-c517-e2ae-eb6f-a457

cuatro parcelas, subdivididas por la trama viaria, pero interconectadas por túneles subterráneos para el correcto funcionamiento del campo de golf.

De las 4 parcelas urbanísticas, dos parcelas tienen uso recreativo, campo de golf, conformadas por el campo *links* (incluida la casa club, el aparcamiento, la cancha de tenis en desuso, y un área sin uso localizada al suroeste de la casa club) y el campo norte (incluido el campo de prácticas-*Driving range*, y una zona sin uso localizada al norte del campo de prácticas). En el campo *links*, existe una pequeña construcción (baño del campo *links*), y la casa Club del campo de Golf, con dos plantas de altura y una superficie construida de 3.005,73 m²c. En el campo norte existe una pequeña construcción (baño hoyo 6), una edificación de una planta de altura y de aproximadamente 120 m²c vinculada con el campo de prácticas.

De las otras dos parcelas, una se encuentra sin uso (antiguo campo sur), aunque en ella se realizan varios eventos musicales a lo largo del año, tal y como se ha comentado, donde únicamente existe una construcción auxiliar (baño), y una parcela con uso infraestructuras-servicios donde se localizan las instalaciones del campo de golf imprescindibles para su funcionamiento.

Por otra parte, el planeamiento vigente de las citadas parcelas, lo conforman la Adaptación del CITN PP El Guincho (2005), y el Plan de Modernización, Mejora e Incremento de la Competitividad de la Costa de San Miguel (2015).

La ordenación pormenorizada vigente establecida por el PMMIC Costa San Miguel es: uso Golf a las parcelas denominadas campo *links*, campo norte y campo sur, uso de infraestructuras (parcela ZS del PP el Guincho) y uso turístico deportivo (parcela ZD del PP El Guincho, código S-AL29 del PMM). Las determinaciones establecidas a la parcela S-AL29 son: edificabilidad 0,23 m²c/m²s, superficie construida máxima de 15.897,14 m²c, ocupación máxima 15% y altura máxima 3 plantas. Además, se establece un máximo de 500 plazas alojativas.

Si bien el PMMIC establece un límite de 500 plazas alojativas, se justifica en el apartado 8.6.5 C.5 de la memoria de ordenación, que dicho límite viene impuesto por el artículo 5.5.3.1, apartado 6-R, de la normativa del Plan Territorial Especial de Ordenación del Turismo de Tenerife. No obstante, en la actualidad, dicho apartado 6-R es una recomendación, por lo que se encuentra derogado por la Disposición Derogatoria Única de la LSENPC, puesto que el planeamiento insular únicamente puede establecer normas de directa aplicación (artículo 101) y no recomendaciones.

En la parcela del campo de golf conocida como «campo norte» se ha localizado un error entre la ordenación pormenorizada del Plan Parcial y la establecida por el PMMIC, ya que el PMMIC no incorpora un espacio libre localizado al Este de la citada parcela, codificado como Z.V. 12-A con una superficie de 2.258,17 m².

El resto de las determinaciones vigente de las parcelas son las establecidas por la Adaptación del CITN PP El Guincho (2005), conforme a los dispuesto en el Tomo 02 anexo a la normativa del PMMIC, concretamente, el artículo 51 (zona ZD), artículo 53 (campo de golf), y artículo 55 (zona de servicios) de la normativa del citado Plan Parcial.

CERTIFICADO
Número: 2025-0398 Fecha: 04/08/2025

Cód. Validación: 37NX69C3D6RPG9HGMZKQCTDM
Verificación: <https://aytosanmigueldeabona.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 143 de 220



Conocida la situación urbanística tanto real como jurídica, se procede a realizar un análisis comparativo de ambas situaciones, en particular respecto a los usos y la superficie edificada.

Respecto a los usos:

La superficie del campo de golf es muy extensa, por lo que, para poder hacer un diagnóstico en mayor profundidad, vamos a analizar de forma individualizada cada una de las parcelas que conforman el campo de golf.

La parcela denominada «campo Norte» está destinada en gran parte de su superficie a la actividad del golf, donde se localizan 9 hoyos del campo. Dicha parcela dispone de un campo de prácticas, localizado al suroeste de la parcela, colindante con la Avenida José Miguel Galván Bello. No obstante, existe una porción de suelo que actualmente no se encuentra en uso, debido al cambio de cota que existe entre el área de juego del campo de golf y dicha superficie, con aproximadamente unos 40.000 metros cuadrados de suelo. El desnivel entre la cota más alta del campo de golf y la cota más baja del área sin uso es de aproximadamente 10 metros de altura.

La parcela denominada «campo Sur» está actualmente sin uso, no obstante, a lo largo del año se suelen realizar varios eventos musicales, con aforos de hasta 10.000 personas.

El campo *Links* del campo de golf, está constituida por dos parcelas a nivel jurídico, calificadas por el PMMIC, una como campo de golf y la otra como turístico-deportivo (parcela ZD del PP EL Guincho). Esto se debe a que parte de la superficie del golf (9 hoyos) se corresponde con ambas parcelas de planeamiento, por lo que, no coinciden con exactitud la delimitación del campo de golf calificadas por el planeamiento vigente con la ejecutada en la actualidad. Si bien, la parcela ZD está calificada con el uso deportivo, lo lógico sería que la superficie de golf destinado a tal fin tuviese la misma calificación urbanística.

Por otra parte, en la parcela ZD, además de incluir parte de la superficie del golf, se localiza la casa club, un aparcamiento, y un área vacante, en esta última se encuentran ejecutadas tres canchas de tenis en desuso.

Resulta llamativo que tanto el Plan Parcial de El Guincho (2005), como el PMMIC (2015), califique la parcela ZD con el uso deportivo-turístico y, sin embargo, no se haya desarrollado ningún establecimiento alojativo pese los veinte años transcurridos.

Tras analizar esta cuestión, se ha detectado que la trayectoria oficial de aterrizaje y despegue del aeropuerto sur se produce justamente por encima de la parcela ZD, por lo que está directamente afectada por las emisiones de ruido que produce dicha situación, lo cual se identifica como el principal motivo de su falta de desarrollo.

En este sentido, el informe mensual de ruido del aeropuerto de Tenerife Sur, de febrero de 2023, **Código ref. EVS_9617_TFS_02A_02_2023_Vs1, Expediente: DPM 96/17**, incorpora en el apartado 3, un resumen de configuración y uso de pista, donde se establece que *«Dado que el LAeq Avión registrado en cada TMR depende de las trayectorias y configuraciones de usos de pista, resulta*

CERTIFICADO
Número: 2025-0398 Fecha: 04/08/2025

Cód. Validación: 37NX69C3D8RPG9HGMZKQCTDM
Verificación: <https://aytosanmigueldeabona.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 144 de 220

PAMU GOLF DEL SUR



9

ÁMBITO- PREFIJO

GEISER

Nº registro

REGAGE25e00069871298

CSV

GEISER-0cde-6928-d2f6-730e-c517-e2ae-eb6f-a457

DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN

<https://run.gob.es/hsbzvympyF>

FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO

11/08/2025 09:12:18 Horario insular

Validez del documento

Original



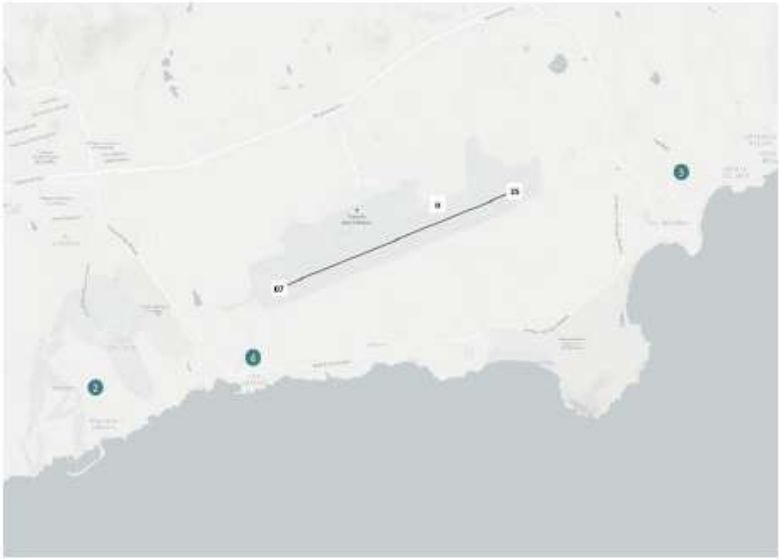
GEISER-0cde-6928-d2f6-730e-c517-e2ae-eb6f-a457

conveniente realizar un análisis de la distribución de los movimientos de aeronaves con origen o destino en el Aeropuerto de Tenerife Sur.

Esquema de las pistas del Aeropuerto de Tenerife Sur:



Asimismo, en el apartado 4 del citado informe de ruido, se realiza un análisis de las emisiones acústicas, donde se establece que “El SIRTFS cuenta con un total de 3 TMR públicos ubicados en el entorno próximo al Aeropuerto. En este apartado se detallan los resultados obtenidos en cada uno de los TMR.»



CERTIFICADO
Número: 2025-0398 Fecha: 04/08/2025

Cód. Validación: 37NX69C3D6RGP9HGMZKQCTDM
Verificación: <https://aytosanmigueldeabona.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 145 de 220
PAMU GOLF DEL SUR



ÁMBITO- PREFIJO

GEISER

Nº registro

REGAGE25e00069871298

CSV

GEISER-0cde-6928-d2f6-730e-c517-e2ae-eb6f-a457

DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN

<https://run.gob.es/hsbzvympyF>

FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO

11/08/2025 09:12:18 Horario insular

Validez del documento

Original



GEISER-0cde-6928-d2f6-730e-c517-e2ae-eb6f-a457

MUNICIPIO	TMR	LOCALIZACIÓN
San Miguel de Abona	2	Hotel Plaza Golf
Granadilla de Abona	3	IES El Médano
Granadilla de Abona	4	Colegio Los Abrigos

Los TMR 1 y TMR 5 se encuentran pendientes de ubicación.

Concretamente, se define para el TMR 2: Hotel Golf Plaza, localizado en el municipio de San Miguel de Abona, lo siguiente:

«El TMR 2 está ubicado en la azotea del Hotel Golf Plaza, el cual se encuentra situado en la urbanización Golf Amarilla en la avenida J.M. Galván Bello de la localidad de San Miguel de Abona.

El TMR se encuentra a 2,6 km aproximadamente de la cabecera 07 del aeropuerto. Resulta afectado principalmente por operaciones de despegue desde la cabecera 25 (configuración Oeste) y aterrizaje por la cabecera 07 (configuración Este).

La zona presenta un ruido de fondo bajo, con fuentes no aeronáuticas puntuales tales como el paso de vehículos.»



En el gráfico superior, las rutas nominales de despegue y aterrizaje son coincidentes en el tramo mostrado.

Con los esquemas expuesto, extraído del informe de ruido del aeropuerto Tenerife sur, se puede observar gráficamente como la trayectoria de aterrizaje y despegue se producen justamente por encima de la parcela ZD y el campo de golf denominado «campo links».

CERTIFICADO
Número: 2025-0398 Fecha: 04/08/2025

Cód. Validación: 37NX69C3D6RGP9HGMZKQCTDM
Verificación: https://aytosanmigueldeabona.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 146 de 220



PAMU GOLF DEL SUR

ÁMBITO- PREFIJO

GEISER

Nº registro

REGAGE25e00069871298

CSV

GEISER-0cde-6928-d2f6-730e-c517-e2ae-eb6f-a457

DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN

https://run.gob.es/hsbzvymPyF

FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO

11/08/2025 09:12:18 Horario insular

Validez del documento

Original



GEISER-0cde-6928-d2f6-730e-c517-e2ae-eb6f-a457

El impacto es de tal magnitud que, en visita de campo, se pueden observar las oscilaciones de las palmeras del campo con el paso de los aviones en algunas trayectorias, lo que da una idea del impacto que tendría sobre un establecimiento turístico alojativo si se construyera en esta zona.

Respecto a la superficie edificada:

Se procede analizar, la superficie existente respecto a la superficie edificable vigente de las parcelas del campo de golf y la parcela ZD.

Parcelas del campo de golf, con referencias catastral campo Links (1914804CS4011N0001LY), campo Norte (1623701CS4012S0001LI), campo Sur (1422201CS4012S0001PI)

El Plan Parcial El Guincho a las parcelas de campo de golf (Links, Norte y Sur) permite únicamente las instalaciones necesarias para su correcto funcionamiento.

Las edificaciones existentes en el campo de golf son tres baños, localizado uno en cada campo, y una edificación de 120 m²c vinculada con el campo de prácticas en el campo norte.

Por tanto, cualquier edificación existente o que se quiera construir, siempre que sea necesaria para el correcto funcionamiento del golf, está bajo el amparo del artículo 53 de la normativa del PP El Guincho.

Parcela ZD, con parcela catastral 1914802CS4011N0001QY

El Plan Parcial El Guincho otorga a la parcela ZD un volumen edificable de 0,27 m³/m², esto equivale a una edificabilidad de 0,09 m²c/m²s. Teniendo en cuenta, que la parcela ZD tiene una superficie de 69.118, 00 m²s según Plan parcial, la superficie edificable máxima es de 6.220,62 m²c.

Sin embargo, el PMMIC Costa de San Miguel prevé un incremento de superficie edificable a la parcela ZD (código S-AI29 del PMMIC) que pasa de 6.220,62 m²c a 15.897,14 m²c, esto es, de 0,09 m²c/m²s a 0,23 m²c/m²s. No obstante, dicho incremento de superficie edificable, equivalente a 9.674,52 m²c, no ha sido patrimonializado, y, por ende, no puede tomarse como referencia a efectos del cálculo de los incrementos de edificabilidad que promueva el presente PAMU.

Actualmente, la parcela ZD tiene una superficie construida real de 3.005,73 m²c. Esto quiere decir, que la parcela ZD tiene patrimonializada una edificabilidad aún por consumir, que equivale a **3.214,89 m²c** (0,047 m²c/m²s).

5.6.2. DIAGNÓSTICO TURÍSTICO

El diagnóstico turístico se realiza tanto del ámbito de Costa de San Miguel, como del Complejo *Abama Resort* por su similitud con el objeto de la actuación del presente PAMU.

CERTIFICADO
Número: 2025-0398 Fecha: 04/08/2025

Cód. Validación: 37NX69C3D6RGP9GHGMZKQCTDM
Verificación: <https://aytosanmigueldeabona.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 147 de 220



PAMU GOLF DEL SUR

ÁMBITO- PREFIJO

GEISER

Nº registro

REGAGE25e00069871298

CSV

GEISER-0cde-6928-d2f6-730e-c517-e2ae-eb6f-a457

DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN

<https://run.gob.es/hsbzvympyF>

FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO

11/08/2025 09:12:18 Horario insular

Validez del documento

Original



GEISER-0cde-6928-d2f6-730e-c517-e2ae-eb6f-a457

5.6.2.1. ÁMBITO COSTA DE SAN MIGUEL

El diagnóstico turístico del ámbito de información del presente PAMU se encuentra recogido en el **Anexo I-3: Informe Turístico Costa de San Miguel**, no obstante, a continuación, se exponen las conclusiones llevadas a cabo tras análisis y diagnóstico realizado de la zona turística de Costa San Miguel:

San Miguel de Abona muestra una clara tendencia alcista en el número de viajeros alojados, evidenciando una preferencia cada vez mayor por los hoteles. Este auge se refleja en un aumento significativo tanto en las pernoctaciones como en las tasas de ocupación, alcanzando valores récord durante el año 2023. La tarifa de los hoteles ha sido cada vez mayor por lo que generan unos mayores ingresos por la actividad y a nivel social.

Este crecimiento repercute en un aumento de la demanda de personal, dado que se precisan más empleados para cubrir las necesidades de servicio por plaza.

A este contexto se suma la ampliación de la oferta hotelera, con un incremento en el número de establecimientos y de plazas, tanto en el ámbito oficial como en el realmente ofertado. Destaca, asimismo, que las construcciones más recientes en el municipio corresponden a categorías de cinco estrellas, lo cual refuerza la apuesta por un turismo de mayor calidad.

Por otro lado, se aprecia una notable diferencia entre las plazas oficiales y las realmente ofertadas en el segmento de apartamentos. Esto sugiere que algunos complejos, debido a su antigüedad y categoría, pueden haber perdido atractivo para el viajero, derivando en fenómenos de «residencialización» o en la conversión de apartamentos turísticos en viviendas vacacionales.

Respecto a los establecimientos ofertados, en 2023, el municipio cuenta con 12 establecimientos turísticos, divididos equitativamente entre apartamentos (6) y hoteles (6), donde se alcanzaron 4.790 plazas, de las cuales el 81,73% corresponde a hoteles y el 18,27% a apartamentos. Tras la crisis, los hoteles han superado ampliamente sus cifras de 2019, llegando a 3.915 plazas (un crecimiento acumulado del 113,83%), mientras que los apartamentos se quedaron en 875, lejos de las 2.323 previas. Esto confirma el papel dominante del sector hotelero en la oferta turística del municipio.

Respecto a los establecimientos oficiales, figuran 11 complejos de apartamentos con 2.945 plazas, categoría media de 3 estrellas, una antigüedad promedio de 28 años y una superficie de 18.432 m². Por otro lado, se registran 6 establecimientos hoteleros con un total de 3.354 plazas oficiales, la mayoría de ellos (5 de 6) de categoría 5 y 4 estrellas, con una edad promedio de 20 años y una superficie total de 26.242 m².

De los establecimientos oficiales construidos a partir del año 2000 hasta la actualidad existente dentro del ámbito 6 establecimientos, 4 hoteleros y 2 extrahoteleros, estando uno de ellos recién construido y sin plazas oficiales en los datos obtenidos del Gobierno de Canarias. De los 6

CERTIFICADO
Número: 2025-0398 Fecha: 04/08/2025

Cód. Validación: 37NX69C3D6RPG9HGMZKQQTDM
Verificación: https://aytosanmigueldeabona.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 148 de 220



PAMU GOLF DEL SUR

ÁMBITO- PREFIJO

GEISER

Nº registro

REGAGE25e00069871298

CSV

GEISER-0cde-6928-d2f6-730e-c517-e2ae-eb6f-a457

DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN

https://run.gob.es/hsbzvympyF

FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO

11/08/2025 09:12:18 Horario insular

Validez del documento

Original



GEISER-0cde-6928-d2f6-730e-c517-e2ae-eb6f-a457

establecimientos se concluye que las plazas promedio son de aproximadamente 500 plazas alojativas, y una superficie de parcela promedio de 30.000 metros cuadrados de superficie.

No obstante, de los establecimientos construidos en los últimos quince años aproximadamente, 2008 y 2018, correspondientes ambos a modalidad hotelera y categoría de 5 estrellas, se concluye que las plazas promedio son de aproximadamente 700 plazas alojativas, una superficie de parcela promedio de 47.000 metros cuadrados de superficie, y un estándar de densidad de 67 metros cuadrados de superficie por plaza alojativa.

Destaca la gran diferencia entre los apartamentos ofertados y los registrados oficialmente debido a que, según la Encuesta de Alojamientos Turísticos, en 2023 solo se ofertan 875 plazas en apartamentos, frente a las 2.945 plazas registradas. Esta discrepancia sugiere un proceso de «residencialización» de algunos establecimientos, de modo que hasta 2.070 plazas podrían haber dejado de formar parte de la oferta turística en el municipio.

En conjunto, todos estos factores (el crecimiento de la demanda turística, el aumento de las tarifas y del número de empleados, la preferencia por hoteles de categorías superiores, apoyado por las recientes construcciones y la desactualización relativa del producto de apartamentos) evidencian en San Miguel de Abona un cambio de tendencia hacia un turismo que busca servicios de alta calidad y está dispuesto a pagar un mayor coste. Este fenómeno, que también se ha observado en otros municipios como Adeje, el cual presenta un cambio de la oferta alojativa turística a una oferta de lujo con crecimiento de las tarifas hoteleras y la necesidad de contar con más personal, todo ello encaminado a satisfacer las expectativas de un mercado en continuo ascenso.

En definitiva, la especialización a categorías de cinco estrellas que se está produciendo en la última década, puede ser debido a la búsqueda de una mayor competitividad dentro de la zona turística, así como con otras zonas turísticas de la Isla de Tenerife y de Canarias. San Miguel de Abona tiene numerosas particularidades respecto a otras zonas turísticas, como puede ser la oferta complementaria especializada, y la tranquilidad lejos de grandes núcleos turísticos masificados, lo que puede posicionarle en un destino idóneo para ofrecer un producto turístico que además de ser competitivo ponga en valor los recursos de Costa de San Miguel. Dicha tendencia se puede ver reflejada en el último establecimiento dado de alta en el registro turístico, Amarilla Golf Residences, que, si bien aparece registrado con modalidad extrahotelera y tipología apartamento, se oferta en su página web como aparthotel, redirigiendo la oferta a una modalidad de alto *standing*.

5.6.2.2. ÁMBITO ABAMA RESORT

El diagnóstico del Abama *Resort* se encuentra incorporado en el **Anexo I-4: Informe Abama Resort** adjunto al presente PAMU. No obstante, a continuación, se exponen las conclusiones llevadas a cabo tras análisis y diagnóstico realizado del citado complejo:

CERTIFICADO
Número: 2025-0398 Fecha: 04/08/2025

Cód. Validación: 37NX69C3D6RGP9HGMZKQCTDM
Verificación: https://aytosanmigueldeabona.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 149 de 220



PAMU GOLF DEL SUR

ÁMBITO- PREFIJO

GEISER

Nº registro

REGAGE25e00069871298

CSV

GEISER-0cde-6928-d2f6-730e-c517-e2ae-eb6f-a457

DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN

https://run.gob.es/hsbzvympyF

FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO

11/08/2025 09:12:18 Horario insular

Validez del documento

Original



GEISER-0cde-6928-d2f6-730e-c517-e2ae-eb6f-a457

El complejo Abama ésta compuesta por el Hotel *The Ritz-Carlton* Tenerife, Abama, gestionado por la empresa turística *Ritz-Carlton*, y por los establecimientos de alojamiento vacacional de lujo que conforman el Abama Resort, operados por Abama *Hotels*, que incluye Las Terrazas de Abama *Suites*, Los jardines de Abama *Suites* y Las Villas del Tenis.

Abama representa un modelo de desarrollo turístico de alta gama en el suroeste de Tenerife, caracterizado por su exclusividad, baja densidad edificatoria y orientación clara hacia el turismo de lujo. A diferencia de otras zonas turísticas de la isla, en Abama se ha consolidado una oferta alojativa compuesta por dos tipos de productos turísticos de cinco estrellas, tales como el Hotel *The Ritz-Carlton* Abama, realizando una oferta de carácter tradicional como un hotel de gran lujo, y modelos innovadores de alojamiento vacacional e inversión inmobiliaria, como Las Terrazas de Abama, Los Jardines del Abama y Villas del Tenis, todos ellos ofreciendo servicios de alojamiento cualificado con una oferta complementario de gran variedad y calidad.

El Hotel *The Ritz-Carlton* Abama, clasificado oficialmente como establecimiento hotelero de cinco estrellas gran lujo, con un total de 462 habitaciones y suites, ofreciendo una experiencia turística de máximo nivel, con tarifas que oscilan entre los 250 € y 673 € por noche, y servicios exclusivos como spa, gastronomía con estrellas Michelin y club infantil *Ritz Kids*.

El planeamiento vigente del Hotel *The Ritz-Carlton* Abama, se configura con uso específico turístico (modalidad hotelera de 5*). Las determinaciones de ordenación establecidas son tipología abierta, 40% ocupación, superficie edificable 57.697 m²c, 5 plantas (16,80m.), y un total de 966 plazas alojativas. Finalmente, se autorizan conforme al proyecto 962 plazas alojativas.

Según el catastro, el Hotel *The Ritz-Carlton* Abama tiene una superficie de parcela 97.106 m²s, y una superficie construida de 99.094 m²c, no obstante, conforme a los datos urbanísticos expuestos, parece que de los 99.094 m²c, como máximo 57.697 m²c deberían ser computables para cumplir con las determinaciones urbanísticas vigentes.

Atendiendo a la superficie de parcela catastral (97.106 m²s), la superficie edificable vigente (57.697 m²c), y las plazas oficiales conforme al proyecto autorizado por el Cabildo de Tenerife (962 plazas). Esto quiere decir que el Hotel *The Ritz-Carlton* Abama dispone de un estándar de densidad de 100 m²s/plaza alojativa, y un estándar de construcción de 60 m²c/plaza alojativa.

Las *Terrazas de Abama Suites*, disponen de una modalidad extrahotelera, con tipología de apartamentos, y categoría de cinco estrellas, compuesto por 151 apartamentos turísticos, no obstante, conforme a los datos del Gobierno de Canarias, dispone de 97 unidades alojativas y 452 plazas.

El planeamiento vigente de Terrazas de Abama, califica la parcela (AB2A*) con uso específico turístico (modalidad extrahotelera mínima de 4 estrellas). Las determinaciones urbanísticas vigentes son tipología abierta, 40% ocupación, la superficie edificable es de 25.264 m²c, 3 plantas (10,40 m.), y 700 plazas alojativas. No obstante, conforme a la resolución dictada por la Consejera Insular Accidental del Área de Turismo y Planificación del Excmo. Cabildo Insular de Tenerife, el 13 de agosto

CERTIFICADO
Número: 2025-0398 Fecha: 04/08/2025

Cód. Validación: 37NX69C3D6RPG9HGMZKQCTDM
Verificación: <https://aytosanmigueldeabona.sedelectronica.es/Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona> | Página 150 de 220

PAMU GOLF DEL SUR



5

ÁMBITO- PREFIJO

GEISER

Nº registro

REGAGE25e00069871298

CSV

GEISER-0cde-6928-d2f6-730e-c517-e2ae-eb6f-a457

DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN

<https://run.gob.es/hsbzvympyF>

FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO

11/08/2025 09:12:18 Horario insular

Validez del documento

Original



GEISER-0cde-6928-d2f6-730e-c517-e2ae-eb6f-a457

de 2007, la autorización previa como apartamentos de cinco llaves, con una capacidad alojativa total de 660 plazas.

Según el catastro, Terrazas de Abama cuenta con una superficie de parcela de 49.538 m²s y una superficie construida de 41.813 m²c, no obstante, conforme a los datos urbanísticos expuestos, parece que de los 41.813 m²c, como máximo 25.264 m²c deberían ser computables para cumplir con las determinaciones urbanísticas vigentes.

Ateniendo a la superficie de parcela catastral (49.538 m²s), la superficie edificable vigente (25.264 m²c), y las plazas oficiales conforme al proyecto autorizado por el Cabildo de Tenerife (660 plazas). Esto quiere decir que Las Terrazas de Abama dispone de un estándar de densidad de 75 m²s/plaza alojativa, un estándar mayor que el que aparece en la autorización previa (resolución de 13 de agosto de 2007) debido a que la parcela del proyecto es de 41.389 m²s, en contraposición a la superficie catastral de 49.538 m²s, la cual coincide con la superficie recogida en el estudio de detalle de la parcela AB2A* de 2011, y un estándar de construcción de 38 m²c/plaza alojativa.

Los Jardines de Abama y Villas del Tenis representan un modelo mixto de propiedad vacacional/inversión turística, en el que los compradores adquieren villas y apartamentos de lujo con posibilidad de integrarlos en el sistema de alquiler vacacional gestionado por el resort.

El planeamiento vigente de Jardines de Abama y Villas del Tenis, califica la parcela (AB2B*) con uso específico turístico (modalidad extrahotelera mínima de 4 estrellas). Las determinaciones urbanísticas vigente son tipología abierta, 40% ocupación, superficie edificable es de 34.417 m²c, 3 plantas (10,40 m.), y un total de 832 plazas alojativas.

Según catastro, los Jardines de Abama con una superficie de parcela de 51.331 m²s, una superficie construida de 20.090 m²c, y 80 apartamentos (12.429 m²c); y Villas del Tenis con una superficie de parcela de 17.475 m²s, una superficie construida de 4.606 m²c donde se incluye superficie de alojamiento, piscina, aparcamiento y/o almacén, y 16 villas (4.606 m²c).

Concretamente, respecto a las villas del tenis, según la información extraída de catastro, la superficie construida promedio calificadas en el catastro con uso hotelero, correspondiente a las villas, es de 213 metros cuadrados construidos.

No obstante, existe una parcela vacante para el desarrollo de Jardines de Abama, que conforme al proyecto presentado falta un 50 % aproximadamente del complejo por desarrollar, y en construcción una parcela catastral que forma parte del complejo Villas del Tenis, que conforme al proyecto supone la construcción de 7 villas más.

Estos complejos turísticos se están desarrollando por fases según la documentación urbanística vigente, quedando algunas parcelas catastrales por desarrollar, o en proceso de construcción. Esta cuestión es importante debido a que las determinaciones urbanísticas vigentes son para la totalidad de la parcela AB2B*, con una superficie edificable máxima de 34.417 m²c, un

CERTIFICADO
Número: 2025-0398 Fecha: 04/08/2025

Cód. Validación: 37NX69C3D6RPG9HGMZKQCTDM
Verificación: <https://aytosanmigueldeabona.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 151 de 220



PAMU GOLF DEL SUR

ÁMBITO- PREFIJO
GEISER
Nº registro
REGAGE25e00069871298

CSV
GEISER-0cde-6928-d2f6-730e-c517-e2ae-eb6f-a457
DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN
<https://run.gob.es/hsbzvympyF>

FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO
11/08/2025 09:12:18 Horario insular
Validez del documento
Original



GEISER-0cde-6928-d2f6-730e-c517-e2ae-eb6f-a457

máximo de 832 plazas alojativas, y una superficie de parcela AB2B* de 68.806 m²s (superficie catastral), que dan como resultado una previsión de estándar de densidad de 82 m²s/plaza alojativa, y un estándar de construcción de 41 m²c/plaza alojativa.

Actualmente, como no disponemos de las plazas oficiales de los citados establecimientos, no puede abordarse un análisis real de su estándar de densidad y estándar de construcción, no obstante, según los datos catastrales, Jardines de Abama dispone de 80 apartamentos construidos y Villas del Tennis tiene 16 villas edificadas.

Si bien es cierto que, tanto los Jardines de Abama *Suites* y Villas del Tennis, además de explotarse turísticamente se comercializan como una promoción inmobiliaria dentro de la web de Abama *Resort*, teniendo cada uno de dichos establecimientos división horizontal según la información extraída de catastro, también lo es que Terrazas de Abama aunque en la web solo se comercialice como producto turístico, dispone de división horizontal, y por ende, se presupone que han utilizado el mismo modelo de negocio que los Jardines de Abama y Villas del Tennis, el cual analizaremos más adelante.

Por tanto, el modelo de negocio que desarrolla Las Terrazas de Abama *Suites*, Los Jardines de Abama y Las Villas del Tennis se basan en la figura del condominio, que es una modalidad híbrida entre la propiedad inmobiliaria privada y la gestión hotelera profesional, regulado por el artículo 30 de la Ley 2/2013, de 29 de mayo, de renovación y modernización turística de Canarias.

Por otra parte, la oferta completaría que promociona Abama, con la presencia de un campo de golf de 18 hoyos de categoría internacional, junto con una cuidada selección de servicios complementarios de alto nivel, sitúan a Abama *Resort* como un enclave turístico especializado en el segmento del lujo, orientado al bienestar, el deporte, la gastronomía de autor y la experiencia personalizada.

Entre sus principales equipamientos destaca el Abama Golf, un campo de 18 hoyos (par 72) diseñado por Dave Thomas, que cuenta con academia, casa club y campo de prácticas, consolidándose como uno de los referentes del golf en Canarias. A esto se suma la Abama *Tennis Academy*, equipada con siete pistas de tenis y cuatro de pádel.

Asimismo, la oferta comercial y de ocio, que se estructura en torno a la Plaza Abama, ofrece un espacio con tiendas exclusivas, una tienda gourmet, restaurantes de alta cocina incluidos varios con estrellas Michelin y chefs de renombre, zonas de entretenimiento, piscinas, gimnasio y espacios para el público infantil.

En definitiva, el destino muestra una tendencia clara hacia la captación de un turismo de alto poder adquisitivo, reflejado en la calidad y precio de su oferta alojativa, La tarifa promedio diaria registrada para el periodo 2017-2024 una variación positiva de 3,96% según los datos del ISTAC.

En términos de ocupación, aunque el volumen absoluto de visitantes es inferior al de zonas turísticas más consolidadas, la rentabilidad por plaza es significativamente superior, gracias a las

CERTIFICADO
Número: 2025-0398 Fecha: 04/08/2025

Cód. Validación: 37NX69C3D6RPG9HGMZKQCTDM
Verificación: <https://aytosanmigueldeabona.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 152 de 220



PAMU GOLF DEL SUR

ÁMBITO- PREFIJO

GEISER

Nº registro

REGAGE25e00069871298

CSV

GEISER-0cde-6928-d2f6-730e-c517-e2ae-eb6f-a457

DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN

<https://run.gob.es/hsbzvympyF>

FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO

11/08/2025 09:12:18 Horario insular

Validez del documento

Original



GEISER-0cde-6928-d2f6-730e-c517-e2ae-eb6f-a457

altas tarifas por noche y la estancia media prolongada, que en algunos casos supera los estándares insulares.

En conjunto, el modelo de Abama refleja una clara especialización hacia un turismo de élite, con capacidad para generar ingresos elevados con menor presión sobre el territorio y los recursos. Esta estrategia, aunque singular, responde a las tendencias actuales del mercado internacional, que demanda cada vez más productos exclusivos, experiencias personalizadas y entornos diferenciados.

5.6.3. DIAGNÓSTICO SOCIOECONÓMICO

El municipio de San Miguel de Abona presenta una dinámica demográfica positiva que respalda las expectativas de implantación de nuevos desarrollos turísticos de alto nivel, como los previstos en el PAMU.

Entre 2012 y 2023, el municipio ha experimentado un incremento de población del 28,77%, pasando de 17.555 a 22.606 habitantes. Este crecimiento sostenido, con una tasa interanual promedio del 2,40%, confirma un entorno dinámico y atractivo, fundamental para la viabilidad de nuevos equipamientos turísticos y recreativos de calidad.

El análisis del mercado laboral de San Miguel de Abona muestra una evolución positiva en términos de generación de empleo. Entre 2017 y 2023, el empleo creció a un ritmo anual promedio del 3,47%, alcanzando su máximo histórico en 2024 con 9.750 personas empleadas

Aunque el paro registrado creció ligeramente a un ritmo promedio del 1,77% en el conjunto del período, se observa una recuperación muy significativa en los últimos años, con una reducción del 41,38% del desempleo entre 2021 y 2023.

El desempleo afecta mayoritariamente al sector servicios (81,28%), lo que sugiere un mercado laboral en proceso de absorción y mejora.

La celebración de festivales de gran escala en San Miguel de Abona es viable, rentable y estratégica, generando un amplio espectro de impactos positivos sobre la economía local, el empleo, la promoción del destino y la dinamización del sector turístico.

El análisis demuestra que el golf representa uno de los principales activos estratégicos del municipio de San Miguel de Abona, con un papel destacado en la atracción de turismo internacional de calidad, la generación de actividad económica sostenida y el impulso de la oferta alojativa de alta gama.

La demanda constante con un crecimiento estable del mercado golfístico en la isla entre 2018 y 2023 las ventas de *greenfees* aumentaron un 6,86% anual, y una demanda diversificada del golf especialmente entre residentes, cuyo incremento fue del 14,93% entre 2018 y 2023.

CERTIFICADO
Número: 2025-0398 Fecha: 04/08/2025

Cód. Validación: 37NX69C3D6RPG9HGMZKQCTDM
Verificación: <https://aytosanmigueldeabona.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 153 de 220



PAMU GOLF DEL SUR

ÁMBITO- PREFIJO

GEISER

Nº registro

REGAGE25e00069871298

CSV

GEISER-0cde-6928-d2f6-730e-c517-e2ae-eb6f-a457

DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN

<https://run.gob.es/hsbzvympyF>

FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO

11/08/2025 09:12:18 Horario insular

Validez del documento

Original



GEISER-0cde-6928-d2f6-730e-c517-e2ae-eb6f-a457

En 2023, más de 164.000 turistas practicaron golf en Tenerife lo que se traduce en el 2,9% del total de visitantes. Su gasto medio ascendió a 1.743 € por estancia, un 28,6% superior al turista promedio, y con un gasto diario un 17% más alto.

La estancia media del turista de golf fue de 10,3 días, superando en más de un día los 9,2 días del promedio de visitantes. Aunque esta cifra se redujo ligeramente respecto a 2022 (10,7 días), el segmento sigue optando por estancias más largas, en comparativa con las estancias promedio del municipio 7,14 días en hoteles y 8,15 días en apartamentos.

De estas estancias el alojamiento se caracterizó por un mayor uso de alojamientos de alta categoría, con un 27,7% alojándose en hoteles de 4 estrellas y un 20,9% en hoteles de 5 estrellas. Destacando por un mayor uso de apartamentos y villas turísticas (19,9%) y de alojamientos privados (11,8%), modalidad que creció con fuerza en 2023, pasando del 5,3% al 11,8%.

5.6.4. DIAGNOSTICO PERSPECTIVA DE GÉNERO

El PAMU revela importantes consideraciones desde una perspectiva de género, especialmente en lo relativo al mercado laboral local y a la distribución sectorial del empleo y el desempleo.

El sector servicios se configura como el principal motor económico y de empleo del municipio, concentrando tanto el mayor número de personas ocupadas como de personas desempleadas. Este patrón sectorial sitúa al sector servicios como el ámbito con mayor incidencia en los desequilibrios de género en el acceso y permanencia en el empleo.

Uno de los indicadores más representativos de esta desigualdad es el hecho de que las mujeres representan un porcentaje en el 2023 de 61,14% del total de personas desempleadas. Esta sobrerrepresentación femenina en el paro, con una media del 58,94% entre 2017 y 2023, evidencia una brecha estructural de género en el acceso al trabajo, especialmente en sectores tradicionalmente feminizados como la hostelería o el comercio.

5.6.5. DIAGNÓSTICO INFRAESTRUCTURAS

5.6.5.1. INFRAESTRUCTURA VIARIA

Como parte del análisis integral de movilidad y capacidad de la red viaria, se ha evaluado el impacto derivado de la implantación del nuevo establecimiento hotelero proyectado, cuya capacidad total asciende a 962 plazas alojativas, distribuidas del siguiente modo: 534 plazas en la parcela 6, 404 plazas en la parcela 2 y 24 plazas adicionales vinculadas funcionalmente a las instalaciones del campo de golf, asociadas a la parcela 5a.

CERTIFICADO
Número: 2025-0398 Fecha: 04/08/2025

Cód. Validación: 37NX69C3D6RPGGHGMZKQCTDM
Verificación: https://aytosanmigueldeabona.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 154 de 220



ÁMBITO- PREFIJO

GEISER

Nº registro

REGAGE25e00069871298

CSV

GEISER-0cde-6928-d2f6-730e-c517-e2ae-eb6f-a457

DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN

https://run.gob.es/hsbzvympyF

FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO

11/08/2025 09:12:18 Horario insular

Validez del documento

Original



GEISER-0cde-6928-d2f6-730e-c517-e2ae-eb6f-a457

Tras el estudio de la red viaria existente y de los flujos de tráfico actuales, se concluye que la generación de tráfico inducida por el nuevo uso hotelero se sitúa claramente por debajo de los umbrales que comprometerían la funcionalidad estructural de la red urbana.

Esta conclusión se fundamenta, en primer lugar, en los patrones de movilidad propios de los establecimientos turísticos, en los cuales los flujos de entrada y salida de usuarios no presentan una concentración acusada en franjas horarias críticas. A diferencia de usos como el residencial o terciario convencional, la movilidad hotelera se distribuye de forma escalonada, mayoritariamente entre la franja matinal y la vespertina, lo que minimiza la aparición de picos de demanda simultáneos.

En segundo lugar, se ha analizado la tipología modal de los desplazamientos previsibles, estimándose –en base a estudios de movilidad turística análogos y al perfil del visitante previsto– que aproximadamente un 40 % de los desplazamientos se realizará mediante transporte discrecional (autocares de turoperadores, traslados organizados, etc.), un 30 % en vehículos de alquiler, un 15 % en taxi y el resto repartido entre vehículo privado y modos residuales.

Bajo estas premisas, incluso en un escenario de ocupación plena (962 personas), y asumiendo una ratio media de ocupación de 3 personas por vehículo –valor representativo en entornos turísticos donde predominan unidades familiares o grupos reducidos– se estima una intensidad media diaria (IMD) de tráfico inducido de aproximadamente 641 vehículos/día. Este valor contempla tanto los desplazamientos de entrada como de salida, considerando que cada trayecto genera un doble efecto sobre la red.

Dado que los desplazamientos se concentran habitualmente en dos franjas de tres horas (una por la mañana y otra por la tarde), el volumen horario máximo estimado se sitúa en torno a 107 vehículos/hora (641 veh/día / 6 h), un valor muy por debajo de la capacidad de saturación de la red local. Esta demanda, distribuida y en buena parte compuesta por modos colectivos o compartidos, no representa una carga significativa sobre la infraestructura viaria existente ni justifica intervenciones de ampliación o refuerzo de la misma.

En relación con eventos festivos o actividades que puedan concentrar afluencias puntuales, cabe señalar que dichas situaciones se producen de forma esporádica y ya han sido objeto de evaluación en diagnósticos previos. Tal y como se expone en el apartado 4.4.5 del diagnóstico de movilidad, la red viaria del ámbito ha demostrado capacidad operativa suficiente para absorber afluencias de hasta 10.000 asistentes, lo que equivale a un volumen de tráfico próximo a 1.340 vehículos en franjas pico. Este valor, aunque próximo al umbral máximo operativo, no ha generado afecciones graves ni requerimientos de actuación

En términos porcentuales, el tráfico adicional estimado asociado al nuevo hotel representa aproximadamente un 8 % de dicha capacidad de absorción (107 veh/hora frente a 1.340 veh/hora), lo cual confirma que, dado su carácter marginal, la implantación del hotel **no supone una alteración**

CERTIFICADO
Número: 2025-0398 Fecha: 04/08/2025

Cód. Validación: 37NX69C3D6RGP9GHGMZKQCTDM
Verificación: <https://aytosanmigueldeabona.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 155 de 220

PAMU GOLF DEL SUR



10

ÁMBITO- PREFIJO

GEISER

Nº registro

REGAGE25e00069871298

CSV

GEISER-0cde-6928-d2f6-730e-c517-e2ae-eb6f-a457

DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN

<https://run.gob.es/hsbzvympyF>

FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO

11/08/2025 09:12:18 Horario insular

Validez del documento

Original



GEISER-0cde-6928-d2f6-730e-c517-e2ae-eb6f-a457

sustancial de los parámetros, ya que su contribución al tráfico es modesta y completamente absorbible por la infraestructura actual.

En consecuencia, y conforme a los criterios técnicos de capacidad, distribución temporal de la demanda y tipología modal de los desplazamientos, se concluye que la implantación del nuevo establecimiento hotelero **no requiere modificación alguna en la red viaria existente**. La infraestructura actual presenta márgenes suficientes para absorber la nueva movilidad generada, tanto en condiciones ordinarias como en escenarios de máxima demanda.

5.6.5.2. ABASTECIMIENTO Y SANEAMIENTO

En el marco del desarrollo urbanístico previsto en las parcelas identificadas como 6 y 2, así como en las unidades alojativas vinculadas al campo de golf, se realiza la presente justificación técnica con objeto de garantizar la viabilidad de las infraestructuras hidráulicas necesarias para atender los servicios básicos de abastecimiento de agua potable y evacuación de aguas residuales.

Esta justificación se formula conforme a la normativa vigente en materia de planificación hidrológica, particularmente el Plan Hidrológico de Tenerife (PHT), aprobado por el Decreto 116/2015, y el Reglamento de la Planificación Hidrológica (Real Decreto 907/2007), además de atender a criterios técnicos comúnmente aceptados por el colectivo profesional y entidades sectoriales como la Asociación Española de Abastecimiento de Agua y Saneamiento (AEAS).

De este modo, se considera como unidad funcional básica la plaza alojativa, a efectos de cálculo de dotaciones, en coherencia con lo previsto para desarrollos de uso turístico. Para la estimación de la demanda de agua potable y de generación de aguas residuales, se adopta una dotación específica de 255 litros por plaza alojativa y día, valor establecido en el Anexo IV del PHT como referencia para usos turísticos-urbanos.

Por ende, la demanda diaria de agua potable se calcula como:

$$Q_{abast}=962 \text{ plazas} \times 255 \text{ l/}(\text{plaza} \cdot \text{día})=245,310 \text{ l/día}=245,31 \text{ m}^3/\text{día}$$

Parcela	Plazas	Dotación (l/hab/día)	Caudal (m3/día)
Parcela 6	534	255	136,17
Parcela 2	404	255	103,02
Parcela 5a	24	255	3,02
TOTAL 962	255	245,31	

Asimismo, en aplicación del artículo 229 del PHT y de lo dispuesto en el Plan Hidrológico Insular de Tenerife (1996), se establece que los depósitos de almacenamiento deben dimensionarse considerando una capacidad mínima de 1 m³ por usuario equivalente:

CERTIFICADO
Número: 2025-0398 Fecha: 04/08/2025

Cód. Validación: 37NX69C3D6RGP9GHGMZKQCTDM
Verificación: <https://aytosanmigueldeabona.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 156 de 220



PAMU GOLF DEL SUR

ÁMBITO- PREFIJO

GEISER

Nº registro

REGAGE25e00069871298

CSV

GEISER-0cde-6928-d2f6-730e-c517-e2ae-eb6f-a457

DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN

<https://run.gob.es/hsbzvympyF>

FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO

11/08/2025 09:12:18 Horario insular

Validez del documento

Original



GEISER-0cde-6928-d2f6-730e-c517-e2ae-eb6f-a457

V_almac=962 plazas ×1 m^3/plaza=962 m^3				
Parcela	Plazas	Capacidad mínima (m3/plaza)	Volumen requerido(m3)	
Parcela 6	534	1	534	
Parcela 2	404	1	404	
Parcela 5a	24	1	24	
TOTAL 962	1	962		

Este volumen garantiza una autonomía de suministro suficiente ante eventuales contingencias en la red de abastecimiento, además de servir como regulación para la demanda punta.

En lo que respecta al Caudal de Aguas Residuales, de acuerdo con las recomendaciones para las redes de alcantarillado de la 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:

Q_residuales≈Q_abast=245,31 m^3/día

Distribuido como sigue:

Parcela 6: 136,17 m³/día

Parcela 2: 103,02 m³/día

Parcela 5a: 6,12 m³/día

Estos caudales deberán ser tenidos en cuenta para el correcto dimensionamiento de la red de saneamiento y del sistema de depuración asociado (EDAR), en cumplimiento de los estándares normativos en materia de vertido y reutilización.

De este modo, la propuesta de desarrollo hotelero, conforme al número de plazas contemplado, supone una demanda adicional de 245,31 m³ diarios de agua potable, así como una necesidad de almacenamiento de 962 m³. Estas cifras se han obtenido conforme a parámetros técnicos contrastados y conforme a lo dispuesto por el marco normativo insular e hidrológico.

Se concluye que el sistema hidráulico proyectado deberá ser capaz de absorber esta nueva carga, tanto en abastecimiento como en saneamiento, ya sea mediante infraestructuras nuevas o la adecuación de las existentes, garantizando así la sostenibilidad, seguridad y eficiencia del servicio. Cada parcela o conjunto edificatorio, deberá desarrollar las infraestructuras hidráulicas (abastecimiento, almacenamiento y saneamiento) necesarias dentro de su ámbito de actuación, asumiendo de forma independiente y proporcional sus correspondientes cargas técnicas y funcionales.

CERTIFICADO
Número: 2025-0398 Fecha: 04/08/2025

Cód. Validación: 37NX69C3D6RGP9HGMZKQCTDM

Verificación: https://aytosanmigueldeabona.sedelectronica.es/

Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 157 de 220



PAMU GOLF DEL SUR



5.6.5.3. PLUVIALES

El PAMU plantea una modificación de los usos urbanísticos asignados a determinadas parcelas del ámbito de actuación, sin que ello implique alteración de la estructura urbana.

En este contexto, se identifican como elementos estructurales del sistema de drenaje los siguientes cauces denominados Barranco de los Saltaderos y Barranco de Los Saltaderitos, ambos se encuentran inventariados como cauces privados.

Aunque estos cauces no forman parte del dominio público hidráulico, toda intervención que implique alteración del régimen de escorrentía natural, encauzamiento, modificación del trazado o cubrición está sujeta a autorización previa del Consejo Insular de Aguas de Tenerife, como órgano competente en la materia.

A diferencia de los cauces públicos, los privados no están sujetos a servidumbre de protección de cinco metros ni a otras limitaciones propias del dominio público hidráulico, lo que habilita técnicamente la posibilidad de actuaciones de transformación física del cauce, bajo supervisión administrativa.

El presente documento no contempla actuaciones concretas sobre los cauces, pero la existencia de un trasvase de escorrentía entre subcuencas, concretamente desde el Barranco de los Saltaderos hacia el Barranco de Los Saltaderitos, lo cual altera el reparto natural de caudales previsto en el estado primigenio del sistema hidrológico. Esta circunstancia debe tenerse en cuenta en los futuros proyectos de ejecución, ya que la Guía metodológica para el cálculo de caudales pluviales elaborada por el Consejo Insular de Aguas de Tenerife establece como referencia el análisis de caudales bajo condiciones naturales. Por tanto, será necesario que dichos proyectos realicen una modelización hidrológica e hidráulica detallada, que contemple tanto el estado actual del sistema de drenaje como las posibles modificaciones del trazado y los cambios de uso previstos, con el fin de dimensionar adecuadamente las soluciones de evacuación y garantizar la seguridad hidráulica del ámbito.

En consecuencia, se considera viable —desde el punto de vista legal y técnico— que los proyectos de urbanización o ejecución que se deriven de este PAMU puedan incluir encauzamientos hidráulicos que garanticen la capacidad de evacuación, modificaciones de trazado para mejorar la integración de los nuevos usos con la red de escorrentía y canalización o intervenciones estructurales, justificadas técnicamente y autorizadas por el Consejo Insular de Aguas.

Este enfoque dota al planeamiento de la flexibilidad necesaria para que, en fases posteriores de desarrollo, se adopten soluciones que compatibilicen la seguridad hidráulica con el nuevo esquema de usos urbanísticos, de forma sostenible, ordenada y conforme a derecho.

CERTIFICADO
Número: 2025-0398 Fecha: 04/08/2025

Cód. Validación: 37NX69C3D6RPG9HGMZKQCTDM
Verificación: <https://aytosanmigueldeabona.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 158 de 220



PAMU GOLF DEL SUR

3

ÁMBITO- PREFIJO

GEISER

Nº registro

REGAGE25e00069871298

CSV

GEISER-0cde-6928-d2f6-730e-c517-e2ae-eb6f-a457

DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN

<https://run.gob.es/hsbzvympyF>

FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO

11/08/2025 09:12:18 Horario insular

Validez del documento

Original



GEISER-0cde-6928-d2f6-730e-c517-e2ae-eb6f-a457

5.6.6. DIAGNÓSTICO AMBIENTAL

El ámbito objeto del PAMU se caracteriza por su elevado antropismo, formando parte de un espacio urbano consolidado por la urbanización donde la práctica totalidad de la superficie de las piezas urbanísticas resultantes han sido ya transformadas para albergar los usos de campo de golf e instalaciones complementarias al mismo.

Se constatan como elementos ambientales significativos a tener en cuenta, la existencia de una gran bolsa de suelo de aproximadamente 200.000 m² de superficie que fue inicialmente transformada para el uso de campo de golf, pero que ha quedado en desuso, con deterioro importante del paisaje urbano y pérdida de funciones ambientales características de estos espacios artificiales, como son, la protección contra la erosión del suelo, la creación de hábitats para la fauna y la vegetación autóctona, la mejora de la calidad del aire, etc.

Asimismo, dentro del ámbito se encuentran reductos de tabaibal dulce tinerfeño (*Ceropegia fuscae-Euphorbia balsamiferae sigmetum*) en buen estado de conservación, bien integrados y que aportan valor paisajístico y natural al campo de golf. En su parte superior, al Este, donde el campo de golf limita con el Barranco de Erese, se encuentra en buen estado esta misma unidad de vegetación, que se incluye en el Hábitat de Interés Comunitario «5330 Matorrales termomediterráneos y pre-estépicos»⁷.

Como impactos ambientales preexistentes se encuentra la propia urbanización, que supone una degradación irreversible de soporte natural originario, sin perjuicio de constituirse a su vez en el soporte de la nueva ciudad, con transformación de sus funciones medioambientales naturales en otras funciones propias de un medio ambiente urbano⁸. De esta forma, se entiende la relación entre el ámbito estricto de las parcelas afectadas por el PAMU (semitransformadas por los usos previstos, o en abandono) y su entorno (la ciudad, plenamente transformada, analizable medioambientalmente desde la perspectiva del medio ambiente urbano). Las funciones ambientales de estas parcelas no se encuentran orientadas a la ciudad, es decir, al medio ambiente urbano en el que deberían integrarse por su calificación, situación y vocación urbanística. Se aprecia así un punto de disfunción en el sentido apuntado, apreciable claramente desde una evaluación del paisaje urbano, para el que supone un impacto negativo, pero también desde el punto de vista de otras funciones medioambientales que debe cumplir el suelo de la ciudad, comenzando por la

⁷ Según capa construida con recintos extraídos del Mapa de Vegetación de Canarias del año 2006 a los que, en el año 2016, se les ha asociado el tipo de hábitat según la vegetación correspondiente. Sin embargo, ello no supone la representación de todos los tipos de hábitats naturales de interés comunitario presentes en Canarias, dado que algunos de éstos no tienen una buena representación a través de los polígonos del mapa de vegetación. Fuente: IDECanarias.

⁸ Sobre el concepto de medio ambiente urbano y sus funciones ver “LIBRO VERDE DE SOSTENIBILIDAD URBANA Y LOCAL EN LA ERA DE LA INFORMACIÓN”. Madrid, 2012.

CERTIFICADO
Número: 2025-0398 Fecha: 04/08/2025

Cód. Validación: 37NX69C3D6RPG9HGMZKQCTDM
Verificación: <https://aytosanmigueldeabona.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 159 de 220

PAMU GOLF DEL SUR



4

ÁMBITO- PREFIJO

GEISER

Nº registro

REGAGE25e00069871298

CSV

GEISER-0cde-6928-d2f6-730e-c517-e2ae-eb6f-a457

DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN

<https://run.gob.es/hsbzvympyF>

FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO

11/08/2025 09:12:18 Horario insular

Validez del documento

Original



GEISER-0cde-6928-d2f6-730e-c517-e2ae-eb6f-a457

propia necesidad de un consumo eficiente del recurso natural suelo (se consume y priva de sus funciones naturales pero se mantiene en desuso para la ciudad), pasando por la generación de un espacio degradado.

Se aprecian en suma, conflictos ambientales derivados del abandono o deterioro paisajístico de los terrenos y la pérdida progresiva del componente de paisaje de borde urbano como posible valor. El ámbito cuenta, sin embargo, con una capacidad de carga alta susceptible de albergar usos urbanos condicionados a su integración y papel cualificador del paisaje urbano.

La calidad ambiental del ámbito concreto de las parcelas afectadas por la modificación menor es **media**.

CERTIFICADO
Número: 2025-0398 Fecha: 04/08/2025



Cód. Validación: 37NX69C3D6RGP9HGZKQCTDM
Verificación: <https://aytosanmigueldeabona.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 160 de 220

PAMU GOLF DEL SUR

5

ÁMBITO- PREFIJO

GEISER

Nº registro

REGAGE25e00069871298

CSV

GEISER-0cde-6928-d2f6-730e-c517-e2ae-eb6f-a457

DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN

<https://run.gob.es/hsbzvympyF>

FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO

11/08/2025 09:12:18 Horario insular

Validez del documento

Original



GEISER-0cde-6928-d2f6-730e-c517-e2ae-eb6f-a457

5.7. PLANOS DE INFORMACIÓN

Los planos de información están incluidos en el **Anexo I-5. Planos de información.**

A continuación, se definen los planos incluidos en el citado anexo:

- **I.01-** Ámbito y sub-ámbito de información
- **I.02-** Uso reales
- **I.03-** Edificación real
- **I.04-** Uso turístico (oficiales-no oficiales)
- **I.05-** Oferta complementaria
- **I.06-** Infraestructura viaria
- **I.07-** Estructura Catastral
- **RJ.01-** PIOH-Modelo Áreas de Regulación Homogénea
- **RJ.02-** PTE Ordenación Turística de Tenerife
- **RJ.03a-** Revisión Fase 1ª Normas Subsidiarias (Clasificación)
- **RJ.03b-** Adaptación del CITN Plan Parcial El Guincho
- **RJ.03c-** PMMIC Costa San Miguel

CERTIFICADO
Número: 2025-0398 Fecha: 04/08/2025



Cód. Validación: 37NX69C3D6RPG9HGMZKQCTDM
Verificación: <https://aytosanmigueldeabona.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 161 de 220

PAMU GOLF DEL SUR

6

ÁMBITO- PREFIJO

GEISER

Nº registro

REGAGE25e00069871298

CSV

GEISER-0cde-6928-d2f6-730e-c517-e2ae-eb6f-a457

DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN

<https://run.gob.es/hsbzvympyF>

FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO

11/08/2025 09:12:18 Horario insular

Validez del documento

Original



GEISER-0cde-6928-d2f6-730e-c517-e2ae-eb6f-a457

6. OBJETIVOS Y CRITERIOS DEL PAMU GOLF DEL SUR

La ordenación vigente en el ámbito contemplado se ha demostrado incapaz de responder de una manera eficaz y sostenible a los fines públicos que en su momento la justificaron de acuerdo con la función social del derecho de propiedad del suelo. Si bien en un primer momento la ordenación propició la implantación del equipamiento de Golf del Sur, con la casa club y resto de las instalaciones propias del mismo, lo cierto es que, con el paso del tiempo, el desajuste de los parámetros de ordenación a los tiempos y necesidades actuales de un equipamiento de Golf competitivo, han propiciado que la superficie afectada por el equipamiento se haya tenido que reducir en aproximadamente 200.000 metros cuadrados, sin posibilidad real de recuperar esta superficie bajo las condiciones urbanísticas vigentes.

Por otra parte, la otra gran pieza urbanística cualitativamente importante en el ámbito del PAMU, la parcela ZD, que fue concebida por el planificador para dotar a este ámbito de suelo funcionalidad y competitividad mediante la incorporación de plazas alojativas turísticas en el seno del equipamiento y vinculadas al mismo, permanece sin desarrollarse pese a encontrarse la ordenación pormenorizada aprobada desde el año 2005 , incluso a pesar de haberse incorporado esta pieza al PMMIC con un incentivo importante de edificabilidad, siendo, en la actualidad, la única pieza urbanística del Plan Parcial que no ha sido desarrollada conforme al uso y parámetros de ordenación previstos por el planteamiento. Queda patente así la disfuncionalidad de esta pieza tal y como fue concebida, debido a diversos motivos que se analizan en este documento, lo que no solo la invalida hoy día para albergar el uso alojativo turístico, sino que, por sus características, presenta una mejor aptitud para afectarse -en gran parte- al equipamiento del campo de Golf, no en vano, alberga actualmente parte de los hoyos 1 y 8, y en su totalidad el hoyo 9.

Se considera necesario, por ello, intervenir sobre esta situación constatada de ineficacia e ineficiencia en la gestión y uso del suelo, para reordenar, mejorar y potenciar este área, dados los efectos negativos que se detectan desde las perspectivas apuntadas, siendo ésta la principal necesidad que justifica el presente PAMU, que como uno de los instrumentos mediante el cual la Administración Municipal ejerce la potestad planificadora, resulta el medio idóneo para intervenir sobre ámbitos del medio urbano total o parcialmente degradados para propiciar la recuperación con el fin de que sirva eficaz y eficientemente a cumplir funciones de interés público.

En línea con el propio planeamiento urbanístico de San Miguel, este PAMU debe garantizar que no se ponen en riesgo las condiciones medioambientales del territorio afectado en el que se enmarca, preservando y mejorando el equilibrio de los singulares valores medioambientales que pudieran estar presentes, en definitiva, debe ser coherente con lo que hoy se reconoce como un modelo basado en el principio de desarrollo sostenible.

CERTIFICADO
Número: 2025-0398 Fecha: 04/08/2025

Cód. Validación: 37NX69C3D6RGP6GHGMZKQCTDM
Verificación: <https://aytosanmigueldeabona.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 162 de 220



PAMU GOLF DEL SUR

ÁMBITO- PREFIJO

GEISER

Nº registro

REGAGE25e00069871298

CSV

GEISER-0cde-6928-d2f6-730e-c517-e2ae-eb6f-a457

DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN

<https://run.gob.es/hsbzvympyF>

FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO

11/08/2025 09:12:18 Horario insular

Validez del documento

Original



GEISER-0cde-6928-d2f6-730e-c517-e2ae-eb6f-a457

Igualmente, se incorpora la perspectiva de género como garante de igualdad efectiva, en los criterios que guían este documento, en definitiva, serán consideradas y recogidas todas las necesidades de los agentes y actores en el ámbito de actuación.

En este sentido, se procede a llevar a cabo una revisión de los objetivos de protección ambiental y desarrollo sostenible de rango superior al marco del PAMU a fin de reconocer que ésta se ajusta a los objetivos o premisas incluidas en Leyes, estrategias y planes planteados a diferentes escalas.

A) OBJETIVOS Y CRITERIOS DE CARÁCTER URBANÍSTICO.

Resulta prácticamente imposible hoy día separar a los objetivos singularmente urbanísticos de su dimensión medioambiental, no en vano, las cuestiones relativas al medio ambiente marcan hoy la hoja de ruta de toda la legislación de suelo, tanto a nivel estatal como autonómico.

Tenemos así, a nivel estatal, que el vigente texto refundido de *la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana* declara regular para todo el territorio nacional, las condiciones básicas que garantizan un «desarrollo sostenible, competitivo y eficiente del medio urbano, mediante el impulso y el fomento de las actuaciones que conducen a la rehabilitación de los edificios y a la regeneración y renovación de los tejidos urbanos existentes». En esta línea, es objetivo de esta PAMU:

- **El logro de una solución singular que resulte más competitiva y eficiente en el uso del medio urbano que la actual.**

Por su parte, la LSENPC parte también del *principio de desarrollo sostenible*, así, declara expresamente en su preámbulo que «esta ley se fundamenta en el principio constitucional de desarrollo sostenible como criterio rector del entendimiento de las reglas que establece, de las normas reglamentarias que la desarrollen y, sobre todo, como principio que debe guiar la labor de ordenación e intervención sobre el suelo de las islas». Este principio se encuentra consagrado en el artículo 3 y ss. de la LSENPC, así como en sus arts. 81 y 82, en los que se concreta en toda una serie de subprincipios, criterios y objetivos de los cuales son compartidos y adaptados a la escala de este PAMU los siguientes:

- **Diseño de una nueva ordenación encaminada a la rehabilitación de este espacio o recurso parcialmente degradado.**
- **El uso eficiente y la reducción del consumo del recurso natural suelo.**
- **Utilización racional del recurso natural suelo de manera que se garantice la compatibilidad entre crecimiento y progreso económico y preservación de los recursos naturales y de los valores paisajísticos, etc., a fin de garantizar la calidad de vida de las generaciones presentes y futuras.**

CERTIFICADO
Número: 2025-0398 Fecha: 04/08/2025

Cód. Validación: 37NX69C3D6RPGHGMZKQCTDM
Verificación: <https://aytosanmigueldeabona.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 163 de 220



PAMU GOLF DEL SUR



- La correcta planificación y el uso racional y sostenible de este espacio urbano para mejorar las condiciones de vida en este núcleo turístico.
- El desarrollo de un núcleo turístico más compacto, complejo y atractivo, en el 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.

Por otra parte, también la legislación canaria de suelo -LSENPC-, en su motivación por promover la igualdad entre hombres y mujeres (arts. 3, 4 y 5), articula los instrumentos de ordenación existentes, de tal manera que deberán incluir en su contenido *«un diagnóstico territorial, ambiental y, económico, con especial referencia a los recursos naturales, a la población, y con atención particular a la igualdad de género y el bienestar de las familias, al planeamiento vigente y a la situación socioeconómica»*.

Por todo lo anterior, en toda disposición de carácter general, como es este PAMU, debe constar la emisión y evaluación del impacto de género, de forma transversal.

La garantía de la igualdad de género queda recogida en el apartado 1 del artículo 6 de la Ley Canaria 1/2020 de igualdad entre hombres y mujeres; y la accesibilidad, en la Orden VIV/561/2010 de accesibilidad en espacios públicos.

Aunando e incorporando los criterios y objetivos de la normativa aplicable a la escala de este PAMU, quedarían resumidos en:

- Incorporar las necesidades de la diversidad que compone la sociedad.
- Espacio público inclusivo, seguro, biodiverso y representativo.

B) OBJETIVOS Y CRITERIOS DE CARÁCTER ECONÓMICO Y SOCIAL.

Este apartado se aborda considerando dos puntos de vista de impacto social y económico, el primero, de carácter interno, por referencia a las personas propietarias de los terrenos incluidos en ámbito del PAMU, inmediatamente afectadas por la ordenación urbanística y, en segundo lugar, desde un punto de vista externo, en relación con el común de las personas no propietarias y con la ciudad en general.

Desde la perspectiva interna, el plan ofrece a los propietarios de suelo una oportunidad clara de reactivar parcelas actualmente bloqueadas o infrautilizadas. En particular, se facilita la recuperación de su potencial edificatorio y económico, generando un marco jurídico adecuado para su incorporación al desarrollo urbano bajo criterios de funcionalidad, eficiencia y sostenibilidad.

Desde una perspectiva externa, el PAMU tiene un impacto social y económico positivo sobre el municipio, derivado principalmente de la implantación de nuevos establecimientos turísticos, lo

CERTIFICADO
Número: 2025-0398 Fecha: 04/08/2025

Cód. Validación: 37NX69C3D6RPGHGMZKQCTDM
Verificación: <https://aytosanmigueldeabona.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 164 de 220



PAMU GOLF DEL SUR

ÁMBITO- PREFIJO

GEISER

Nº registro

REGAGE25e00069871298

CSV

GEISER-0cde-6928-d2f6-730e-c517-e2ae-eb6f-a457

DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN

<https://run.gob.es/hsbzvympyF>

FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO

11/08/2025 09:12:18 Horario insular

Validez del documento

Original



GEISER-0cde-6928-d2f6-730e-c517-e2ae-eb6f-a457

que permite actualizar la oferta alojativa existente y adaptarla a las demandas del turista actual, caracterizado por una mayor exigencia en términos de calidad, exclusividad y servicios complementarios.

En términos laborales, se estima que por cada 100 plazas alojativas se requieren aproximadamente 20 empleados, por lo que, podrían generarse nuevos empleos directos en el sector servicios. Este dato es especialmente relevante en un municipio donde dicho sector concentra el mayor volumen de empleo y desempleo, con una clara sobrerrepresentación del desempleo femenino (más del 60%), según datos entre 2017 y 2023. Por tanto, el plan contribuirá a reducir la brecha de género, mediante la creación de oportunidades laborales para mujeres y colectivos con mayores dificultades de inserción.

Junto a ello, el PAMU incorpora elementos dinamizadores adicionales que trascienden el alojamiento turístico, como el fortalecimiento de la actividad deportiva vinculada al golf, mediante la modernización de las instalaciones existentes, y la posible consolidación del municipio como espacio para eventos culturales y musicales de proyección regional e internacional. Estas actuaciones no solo benefician al ámbito de intervención, sino que irradian efectos positivos a escala comarcal, diversificando la economía local y mejorando el posicionamiento del municipio en el conjunto del destino Tenerife.

A la vista de lo anterior, son objetivos de carácter social y económico de este PAMU los siguientes:

- **Recuperar los terrenos desafectados para la actividad económica, mediante la asignación de nuevos usos y parámetros que se adapten a las condiciones actuales del mercado global y competitivo.**
- **Incorporar y definir espacios integrados, seguros y accesibles en el ámbito de ordenación, como consecuencia de la cesión del estándar dotacional que tiene que cumplir el presente PAMU, así como la superficie de espacios libres relativos a los 5 m² de espacios libres/habitante o plaza alojativa que deben garantizarse. Si bien la actuación fomenta actuaciones de carácter privado, éstas redundan en el interés general, con la incorporación de una parcela al patrimonio público del suelo municipal.**
- **Recuperación del espacio libre ZV 12-A del Plan Parcial El Guincho, que conecta con un mirador que tiene apertura hacia la Reserva de San Blas, todo ello con el objetivo de corregir situaciones irregulares que afectan a la ciudadanía, y que versan principalmente en la recuperación de los espacios libres, con el fin de adecuarlos y desarrollarlos a los intereses sociales de las personas que utilizan los espacios públicos de Costa San Miguel.**
- **Desde el punto de vista social se favorecer la reactivación del mercado laboral, concretamente en el sector servicios y se promueve con ello la integración de la**

CERTIFICADO
Número: 2025-0398 Fecha: 04/08/2025

Cód. Validación: 37NX69C3D6RGP9GHGMZKQCTDM
Verificación: https://aytosanmigueldeabona.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 165 de 220



PAMU GOLF DEL SUR

ÁMBITO- PREFIJO

GEISER

Nº registro

REGAGE25e00069871298

CSV

GEISER-0cde-6928-d2f6-730e-c517-e2ae-eb6f-a457

DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN

https://run.gob.es/hsbzvympyF

FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO

11/08/2025 09:12:18 Horario insular

Validez del documento

Original



GEISER-0cde-6928-d2f6-730e-c517-e2ae-eb6f-a457

perspectiva de género favoreciendo la inserción laboral del colectivo femenino y mejorando la igualdad de oportunidades en el acceso al empleo.

- Consolidar al municipio como destino cultural y deportivo, mediante la modernización del campo de golf y la posible organización de eventos que generen identidad, dinamización económica y proyección exterior.
- Impulsar la oferta turística cualificada, reforzando el posicionamiento del municipio en el segmento del turismo de calidad y promover un modelo de desarrollo turístico sostenible e integrado, que mejore la calidad de vida de la población residente a través de una oferta ordenada y de bajo impacto ambiental.

C). OBJETIVOS DE CARÁCTER MEDIOAMBIENTAL.

Siguiendo el documento elaborado por la Agencia Canaria de Desarrollo Sostenible y Cambio Climático del Gobierno de Canarias, *Estrategia Canaria de Lucha Contra el Cambio Climático*, encontramos que desde su Plan de Mitigación, en relación con la ordenación del territorio, se propugna en las ciudades el ahorro en el consumo de suelo y la reutilización del suelo consolidado, al tiempo que el incremento de la complejidad funcional y social de la ciudad y el aumento de la calidad del espacio urbano⁹.

Y es que tal y como se expone en esta Estrategia Canaria de Lucha Contra el Cambio Climático, a medio y corto plazo, el crecimiento urbano debe ser contenido. La sostenibilidad territorial exige un ahorro cuidadoso del recurso suelo, y una reutilización eficiente del suelo ya ocupado. **La mayoría de nuestras ciudades mantienen aún numerosos ámbitos vacíos o semivacíos internos, mientras se siguen expandiendo hacia el exterior, lo que comporta, además de un consumo innecesario de suelo, un consumo aún mayor de recursos económicos y materiales para proveer de infraestructuras y servicios que ya existen dentro de la ciudad:**

«Un mayor consumo de territorio tiene como consecuencia inevitable la ineficiencia de los sistemas energéticos, hidráulicos y de transporte público, debido principalmente a los mayores recorridos de las infraestructuras, para abastecer, frecuentemente, a pequeños núcleos de población dispersos, lo que provoca una peor accesibilidad, genera una mayor movilidad y, con ello, un mayor consumo energético y uso del transporte y, por consiguiente, mayores emisiones de GEI.»

⁹ Ver páginas 53 y siguientes del documento *Estrategia Canaria de Lucha Contra el Cambio Climático* de la Agencia Canaria de Desarrollo Sostenible y Cambio Climático del Gobierno de Canarias.

CERTIFICADO
Número: 2025-0398 Fecha: 04/08/2025

Cód. Validación: 37NX69C3D6RPG9HGMZKQCTDM
Verificación: <https://aytosanmigueldeabona.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 166 de 220



PAMU GOLF DEL SUR

ÁMBITO- PREFIJO

GEISER

Nº registro

REGAGE25e00069871298

CSV

GEISER-0cde-6928-d2f6-730e-c517-e2ae-eb6f-a457

DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN

<https://run.gob.es/hsbzvympyF>

FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO

11/08/2025 09:12:18 Horario insular

Validez del documento

Original



GEISER-0cde-6928-d2f6-730e-c517-e2ae-eb6f-a457

La ordenación pormenorizada vigente para los terrenos del ámbito del PAMU propicia no solo que el uso del recurso natural suelo no cumpla con las funciones que le asigna el planeamiento, encontrándose así no solo infrautilizado y en situación de degradación, sino también el traslado de la presión de las necesidades de suelo en el ámbito de “Golf del Sur” hacia su exterior. Se comprueba así la contrariedad de la situación actual con los principios básicos de eficacia, eficiencia y consumo sostenible del recurso natural suelo, así como con lo señalado por la *Estrategia Canaria de Lucha Contra el Cambio Climático*.

Pero esta situación también ha contribuido a generar una situación de degradación en el medio ambiente urbano, se detectan de esta forma efectos medioambientales significativos sobre el suelo y sobre el paisaje urbano, derivados fundamentalmente de la desafectación la superficie de 200.000 metros cuadrados al campo de golf.

De esta forma, son objetivos que cabe extraerse de la *Estrategia Canaria de Lucha Contra el Cambio Climático* para ser adaptados en el presente PAMU los siguientes:

- Consolidación de un territorio mejor articulado, más eficiente, más competitivo, donde las diferentes actividades puedan desarrollarse con menor consumo de recursos y mejor posibilidad de acceso.
- El uso eficiente del recurso suelo o territorio del ámbito de ordenación y en relación con su entorno inmediato, propiciando así la reutilización eficiente del suelo ya transformado por la urbanización, incrementando la complejidad y calidad de todo el núcleo urbano y reduciendo la necesidad de consumo de suelo hacia el exterior.
- Recuperación de los elementos significativos del paisaje urbano y remoción de las causas que originan la desafectación de suelo del equipamiento del golf.

D) OBJETIVOS DESDE LA PERSPECTIVA DE GÉNERO.

El Planeamiento de las ciudades del siglo XX, heredado en el siglo XXI, responde a un modelo “coche centrista”, basado en la movilidad y el trabajo productivo frente a la movilidad cotidiana. Eso sumado al urbanismo espontáneo de muchos barrios en la isla de Tenerife, hacen imprescindible una revisión con perspectiva de género, capaz de incorporar la movilidad de los cuidados (trabajo reproductivo), las diversidades, y en concreto a las mujeres y las niñas en el planeamiento.

Según el marco estratégico de actuaciones en políticas de igualdad de Géneros, Tenerife Violeta, en el “Estudio estadístico de la situación de mujeres y hombres en la isla de Tenerife y sus municipios” se recogen los siguientes datos:

- El 50,08% de la población canaria y el 50,51% de la población tinerfeña son mujeres. El 21,58% de las mujeres residentes en la Comunidad Autónoma de Canarias habita en la isla de Tenerife, siendo la isla que mayor número de mujeres aporta al conjunto del Archipiélago.

CERTIFICADO
Número: 2025-0398
Fecha: 04/08/2025

Cód. Validación: 37NX69C3D6RPG9HGMZKQCTDM
Verificación: https://aytosanmigueldeabona.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 167 de 220



- El peso poblacional de las personas menores de 20 años ha descendido mientras que el de las personas mayores de 65 años ha aumentado.
- La isla de Tenerife es una manifestación de la tendencia de las sociedades occidentales en las últimas décadas al encontrarnos ante una población envejecida con una tasa de natalidad baja y una mayor longevidad.
- Todas las tipologías de hogares han sufrido un descenso en el periodo 2004-2007 a excepción de la categoría "Madres solas con hijos/as" que se ha incrementado.
- La población canaria cada vez es más pobre y especialmente las mujeres. Más hombres que mujeres se encuentran por encima de la línea de pobreza relativa y más mujeres que hombres se encuentran por debajo de la línea de pobreza relativa.

Tanto la Unesco, como la Nueva Agenda Urbana ONU-Habitat, están trabajando para garantizar la perspectiva de género (ODS 5) y para garantizar ciudades y comunidades sostenibles (ODS 11), dentro de los Objetivos de Desarrollo Sostenible (ODS). De aquí recogemos los siguientes objetivos que también serán compartidos y adaptados a la escala de esta Modificación Menor:

- Poner fin a todas las formas de discriminación contra todas las mujeres y las niñas en todo el mundo.
- Favorecer la eliminación de todas las formas de violencia contra todas las mujeres y las niñas en los ámbitos público y privado.
- Reconocer y valorar los cuidados y el trabajo doméstico no remunerados mediante servicios públicos, infraestructuras y criterios de movilidad con perspectiva de género.
- Asegurar la participación plena y efectiva de las mujeres y la igualdad de oportunidades.
- Procurar el acceso de todas las personas a viviendas y servicios básicos adecuados, seguros y asequibles y mejorar los barrios marginales.
- Procurar mejorar la seguridad vial prestando especial atención a las necesidades de las personas en situación de vulnerabilidad, las mujeres, la infancia, las personas con discapacidad y las personas de edad.
- Promover la urbanización inclusiva y sostenible.
- Proporcionar acceso universal a zonas verdes y espacios públicos seguros, inclusivos y accesibles, en particular para las mujeres, la infancia, las personas de edad y las personas con discapacidad.
- Apoyar los vínculos económicos, sociales y ambientales positivos entre las zonas urbanas, periurbanas y rurales.

CERTIFICADO
Número: 2025-0398 Fecha: 04/08/2025

Cód. Validación: 37NX69C3D6RGPQHGMZKQCTDM
Verificación: <https://aytosanmigueldeabona.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 168 de 220



PAMU GOLF DEL SUR

ÁMBITO- PREFIJO

GEISER

Nº registro

REGAGE25e00069871298

CSV

GEISER-0cde-6928-d2f6-730e-c517-e2ae-eb6f-a457

DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN

<https://run.gob.es/hsbzvympyF>

FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO

11/08/2025 09:12:18 Horario insular

Validez del documento

Original



GEISER-0cde-6928-d2f6-730e-c517-e2ae-eb6f-a457

E) OBJETIVOS Y CRITERIOS DE ORDENACIÓN ESPECÍFICOS DEL PAMU.

De acuerdo con lo señalado en los apartados anteriores, la propuesta del presente programa de actuación sobre el medio urbano pasa por remover las situaciones disfuncionales detectadas en la ordenación con la finalidad última de convertir al equipamiento de Golf del Sur en un referente golfístico, moderno y competitivo, donde se ofrezca un producto alojativo de alta calidad y una oferta golfística cualificada. En línea con estos fines, se pretende también promover la diversificación de la oferta complementaria regulando nuevas actividades que convierten a Costa de San Miguel en un referente turístico de adecuación a las nuevas necesidades turísticas.

Todo ello en consonancia con la estratégica de transformación del modelo turístico canario, ya que uno de sus ejes «Eje 4: la innovación y la creatividad», expone que: *«El liderazgo que hemos alcanzado debe mucho a las excepcionales condiciones naturales y climáticas de nuestras islas, pero también a la visión de muchas personas y organizaciones con espíritu emprendedor. Ahora, cuando se acrecientan los cambios en el consumo turístico, y la madurez de destinos como el nuestro parece convertirse en una amenaza, debemos responder con mayor carácter innovador y más creatividad».*

Asimismo, la ley 2/2013, de 29 de mayo, de renovación y modernización turística, establece en su preámbulo que *«se apuesta por la renovación urbana, entendiendo por tal la regeneración integral de las urbanizaciones y núcleos turísticos de Canarias mediante intervenciones públicas y privadas, lo que incluye la renovación edificatoria, pero también actuaciones de transformación urbanística, conforme a lo regulado en su propia legislación.»*

Los apartados de información y diagnóstico del presente PAMU determinan, tanto las necesidades/deficiencias que tiene actualmente la zona turística de Costa de San Miguel a nivel urbanístico y jurídico, así como el desarrollo socioeconómico que está tomando el turismo en Canarias, Tenerife y, concretamente el municipio de San Miguel de abona. Todas las cuestiones evaluadas marcan los hitos sobre las posibilidades de reconversión de la situación actual de Costa de San Miguel, y concretamente, de las parcelas privadas objeto de este PAMU.

En este sentido, la principal estrategia es adaptar la situación jurídica vigente de las parcelas privadas de «Gestión Golf del Sur S.L.» a la situación urbanística actual, así como implementar nuevos usos que permitan complementar y diversificar la oferta dentro de la zona turística de Costa San Miguel. Por lo que las actuaciones propuestas se basan en los objetivos de ordenación siguientes:

- **Adecuación a la situación urbanística-jurídica actual mediante la reasignación de usos a las parcelas considerando las concretas necesidades de esta zona urbana y su entorno:**
 - o Reconocimiento de la totalidad de la parcela de campo de golf actual de 18 hoyos, cuyo destino es la transformación en un campo *links* a través del máster plan del Golf del Sur, incluyendo la casa club.

CERTIFICADO
Número: 2025-0398 Fecha: 04/08/2025

Cód. Validación: 37NX69C3D6RGP6GHGMZKQCTDM
Verificación: https://aytosanmigueldeabona.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 169 de 220
PAMU GOLF DEL SUR



4

ÁMBITO- PREFIJO

GEISER

Nº registro

REGAGE25e00069871298

CSV

GEISER-0cde-6928-d2f6-730e-c517-e2ae-eb6f-a457

DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN

https://run.gob.es/hsbzvympyF

FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO

11/08/2025 09:12:18 Horario insular

Validez del documento

Original



GEISER-0cde-6928-d2f6-730e-c517-e2ae-eb6f-a457

- Reordenación del uso turístico previsto en la ordenación pormenorizada vigente, con el objetivo de localizarlo en una zona apta para desarrollar dicha actividad, donde no esté afectado directamente por la trayectoria de los aviones del aeropuerto Tenerife Sur, por cuestiones de sostenibilidad acústica.
 - Recuperación del paisaje urbano degradado a partir de la reconfiguración de la parcela de golf conocida como “campo sur”, actualmente vacante, como consecuencia de los efectos de la pandemia del Covid-19, dotándola de nuevos usos y actividades, que permitan una correcta sostenibilidad económica del campo de golf.
 - Reconocer el espacio libre que no incorporó el PMMIC, codificado como Z.V. 12-A con una superficie de 2.258,17 m2 del PP El Guincho, dotando a Costa de San Miguel de un espacio integrado, accesible y seguro para el esparcimiento de la ciudadanía.
- **Diversificación de la oferta golfística mediante la asignación de parámetros de ordenación adecuados:**
- Diversificar la oferta de golf, promoviendo especializar la oferta golfística con varios tipos de campo de golf, siendo esto atractor de distintos tipos de clientes golfistas. Se prevé un Campo *links* de 18 hoyos y un campo de golf Par 3 o ejecutivo.

A continuación, se expone una tabla comparativa de las diferencias clave entre los perfiles de clientes que juegan en un campo de golf de 18 hoyos tipo *championship* y aquellos que prefieren un campo corto, ya sea par 3 o ejecutivo.

Aspecto	Campo 18 Hoyos Championship	Campo Corto (Par 3 / Ejecutivo)
Perfil del jugador	Jugador experimentado, con <i>handicap</i> , busca reto deportivo, frecuente en torneos	Principiante, ocasional, turista, senior o junior. Busca experiencia recreativa
Tiempo de juego	4–5 horas	1–2 horas
Demanda de infraestructura	Alta: gran superficie, mantenimiento intensivo, instalaciones completas	Moderada: menor superficie, mantenimiento más simple, infraestructura básica
Comportamiento de gasto	Gasto medio alto (<i>green fee</i> , <i>buggy</i> , <i>pro shop</i> , restaurante)	Gasto medio bajo, mayor rotación horaria
Motivación de juego	Reto, puntuación, mejora de <i>handicap</i> , eventos	Ocio, iniciación, práctica, socialización
Modelo de negocio	Valor añadido, membresías, prestigio, eventos importantes	Volumen, accesibilidad, complemento turístico o urbano

Elaboración: propia.

CERTIFICADO
Número: 2025-0398 Fecha: 04/08/2025

Cód. Validación: 37NX69C3D6RPG9HGMZKQCTDM
Verificación: https://aytosanmigueldeabona.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 170 de 220



PAMU GOLF DEL SUR



- **Cualificación de la oferta alojativa y complementaria mediante la asignación de parámetros de ordenación adecuados:**
 - Incorporar establecimientos alojativos que cualifiquen la oferta alojativa en la zona turística de Costa de San Miguel, conformando junto con el campo de golf un Resort deportivo de alta calidad, que sea competitivo con otros productos turísticos de similares características en la isla de Tenerife, tales como *Abama Resort*.
 - Implantación de nuevos usos en el régimen urbanístico propuesto, cuyo objetivo es dotar al ámbito de una oferta complementaria de calidad, así como, reconocer actividades que se vienen desarrollando en el municipio de San Miguel de Abona desde el año 2015.

CONCLUSIONES DE OBJETIVOS Y CRITERIOS:

A modo de resumen, a continuación, se incorpora una tabla de los objetivos y criterios del PAMU, a nivel general y específico.

OBJETIVOS Y CRITERIOS DEL PAMU	
A	OBJETIVOS Y CRITERIOS GENERALES
A.1	OBJETIVOS Y CRITERIOS DE CARÁCTER URBANÍSTICO
A.2	OBJETIVOS Y CRITERIOS DE CARÁCTER ECONÓMICO Y SOCIAL
A.3	OBJETIVOS Y CRITERIOS DE CARÁCTER MEDIOAMBIENTAL
A.4	OBJETIVOS Y CRITERIOS DE PERSPECTIVA DE GÉNERO
B	OBJETIVOS Y CRITERIOS ESPECÍFICOS
B.1	ADECUACIÓN A LA SITUACIÓN URBANÍSTICA-JURÍDICA ACTUAL
B.2	DIVERSIFICACIÓN DE LA OFERTA GOLFÍSTICA
B.3	CUALIFICACIÓN DE LA OFERTA ALOJATIVA Y COMPLEMENTARIA

Elaboración: propia.

CERTIFICADO
Número: 2025-0398 Fecha: 04/08/2025



6

Cód. Validación: 37NX69C3D6RGP9HGMZKCOQTD
Verificación: <https://aytosanmigueldeabona.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 171 de 220

PAMU GOLF DEL SUR



7. PROPUESTA DE ORDENACIÓN

7.1. ALTERNATIVAS DE ORDENACIÓN

El Programa de Actuación sobre el Medio Urbano «Golf del Sur», de iniciativa privada, tiene como objetivo abordar una actuación de dotación, entendiendo por tales las que tengas 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 este, de conformidad con el artículo 119.2.b) del Decreto 183/2018, de 26 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de Gestión y Ejecución del Planeamiento de Canarias (RGEPC).

El contenido del programa de actuación sobre el medio urbano, regulado en el artículo 122.3 del citado reglamento incluye, entre otras, documentación ambiental. Considerando que la actuación tiene el alcance de una modificación menor en suelo urbanizado, de conformidad con el artículo 6 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental (LEA), la actuación está sometida a Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada.

El artículo 29 de la LEA establece que la solicitud de inicio de la evaluación ambiental estratégica simplificada debe ir acompañada del borrador del plan o programa y de un documento ambiental estratégico que debe contener, al menos, el alcance y contenido del plan propuesto y de sus alternativas razonables, técnica y ambientalmente viables.

Atendiendo a lo anterior, se procede a exponer las alternativas de ordenación del PAMU Golf del Sur, siendo para ello imprescindible, en primer lugar, definir la delimitación del ámbito sobre el cual se van a plantear las citadas alternativas.

El ámbito y sub-ámbito de información definido en los apartados anteriores se delimitó de conformidad con el PMMIC de Costa San Miguel y las parcelas privadas pertenecientes a «Gestión Golf del Sur S.L.», con el objetivo de analizar y evaluar todas los usos e infraestructuras existentes que permitiese establecer un diagnóstico sobre el ámbito de intervención. No obstante, el alcance del programa de actuación sobre el medio urbano versa exclusivamente sobre la propiedad de la entidad promotora, por lo que el ámbito de las alternativas de ordenación se adhiere a la delimitación de las parcelas privadas de «Golf del Sur», excluyendo la parcela ZS que es donde se localizan las infraestructuras del Golf, necesarias para su funcionamiento, y sobre la que no se plantea ninguna variación.

Asimismo, teniendo en cuenta la supresión del espacio libre ZV 12 A del PP el Guincho, en el PMMIC de Costa San Miguel, se incorpora dicha parcela en el ámbito de las alternativas para su calificación como espacio libre.

A continuación, se muestra el perímetro del ámbito de las alternativas de ordenación del PAMU «Golf del Sur»:

CERTIFICADO
Número: 2025-0398 Fecha: 04/08/2025

Cód. Validación: 37NX69C3D6RPG9HGMZKQCTDM
Verificación: https://aytosanmigueldeabona.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 172 de 220
PAMU GOLF DEL SUR



ÁMBITO- PREFIJO

GEISER

Nº registro

REGAGE25e00069871298

CSV

GEISER-0cde-6928-d2f6-730e-c517-e2ae-eb6f-a457

DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN

https://run.gob.es/hsbzvympyF

FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO

11/08/2025 09:12:18 Horario insular

Validez del documento

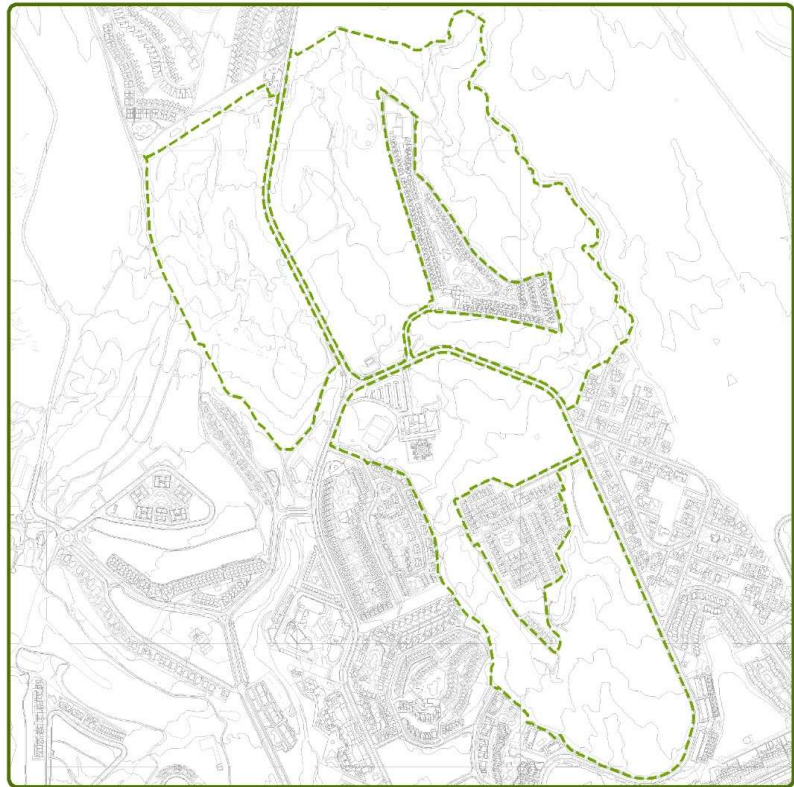
Original



GEISER-0cde-6928-d2f6-730e-c517-e2ae-eb6f-a457

LEYENDA

Ámbito alternativas



Ámbito de las alternativas. Elaboración: Propia.

Una vez definido el ámbito de las alternativas, y teniendo en cuenta los objetivos del presente PAMU, definidos en el apartado anterior, y la legislación de aplicación y el planeamiento vigente en el ámbito de intervención, se han planteado tres alternativas de ordenación, las cuales se exponen a continuación.

7.1.1. ALTERNATIVA 0

La Alternativa 0, o de no actuación, representa el planeamiento vigente a fecha de redacción del presente documento, por lo que esta alternativa supone la no elaboración del PAMU «Golf del Sur».

La ordenación pormenorizada vigente del sector El Guincho, concretamente de las parcelas objeto de este instrumento de ordenación, lo conforman:

- Adaptación del CITN PP El Guincho (2005). PP El Guincho.
- El Plan de Modernización, Mejora e Incremento de la Competitividad de la Costa de San Miguel (2015)- PMMIC.

CERTIFICADO
Número: 2025-0398 Fecha: 04/08/2025

Cód. Validación: 37NX69C3D6RPG9HGMZKQCTDM
Verificación: <https://aytosanmigueldeabona.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 173 de 220



PAMU GOLF DEL SUR

ÁMBITO- PREFIJO

GEISER

Nº registro

REGAGE25e00069871298

CSV

GEISER-0cde-6928-d2f6-730e-c517-e2ae-eb6f-a457

DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN

<https://run.gob.es/hsbzvympyF>

FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO

11/08/2025 09:12:18 Horario insular

Validez del documento

Original



GEISER-0cde-6928-d2f6-730e-c517-e2ae-eb6f-a457

Tal y como se ha desarrollado en el apartado de información y diagnóstico del presente PAMU, el PMMIC califica las parcelas privadas objeto de este PAMU, conforme al plano de ordenación pormenorizada:

- Uso Golf (codificada como GS_GOLGS, GS_GOLFN, GS_GOLFW)
- Uso Turístico Deportivo (codificada como GS_ZD)

No obstante, se advierte de que el PMMIC no califica un espacio libre previsto por el PP El Guincho, localizado al Este del campo de golf «campo norte», codificado como Z.V. 12-A con una superficie de 2.258,17 m².

Si bien, el PMMIC ordena pormenorizadamente todo su ámbito de ordenación, solamente establece ciertas actuaciones públicas y privadas, concretamente, referidas a las parcelas objeto de estas alternativas, se propone una única actuación, S-AL29, con unas determinaciones de ordenación de: edificabilidad 0,23 m²c/m²s, superficie construida máxima de 15.897,14 m²c, ocupación máxima del 15% y altura máxima 3 plantas. Además, se establece un máximo de 500 plazas alojativas, de conformidad con el artículo 5.5.3.1, apartado 6-R, de la normativa del Plan Territorial Especial de Ordenación del Turismo de Tenerife (PTOTT).

El resto de las determinaciones vigente de las parcelas son las establecidas por la Adaptación del CITN PP El Guincho (2005), conforme a lo dispuesto en el Tomo 02 anexo a la normativa del PMMIC, concretamente, el artículo 51 (zona ZD), y artículo 53 (campo de golf) de la normativa del citado Plan Parcial.

Atendiendo a lo anterior, la ordenación pormenorizada propuesta de la Alternativa 0 es:

CERTIFICADO
Número: 2025-0398 Fecha: 04/08/2025



Cód. Validación: 37NX69C3D6RGP9HGZKQCTDM
Verificación: https://aytosanmigueldeabona.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 174 de 220

PAMU GOLF DEL SUR

ÁMBITO- PREFIJO

GEISER

Nº registro

REGAGE25e00069871298

CSV

GEISER-0cde-6928-d2f6-730e-c517-e2ae-eb6f-a457

DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN

https://run.gob.es/hsbzvympyF

FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO

11/08/2025 09:12:18 Horario insular

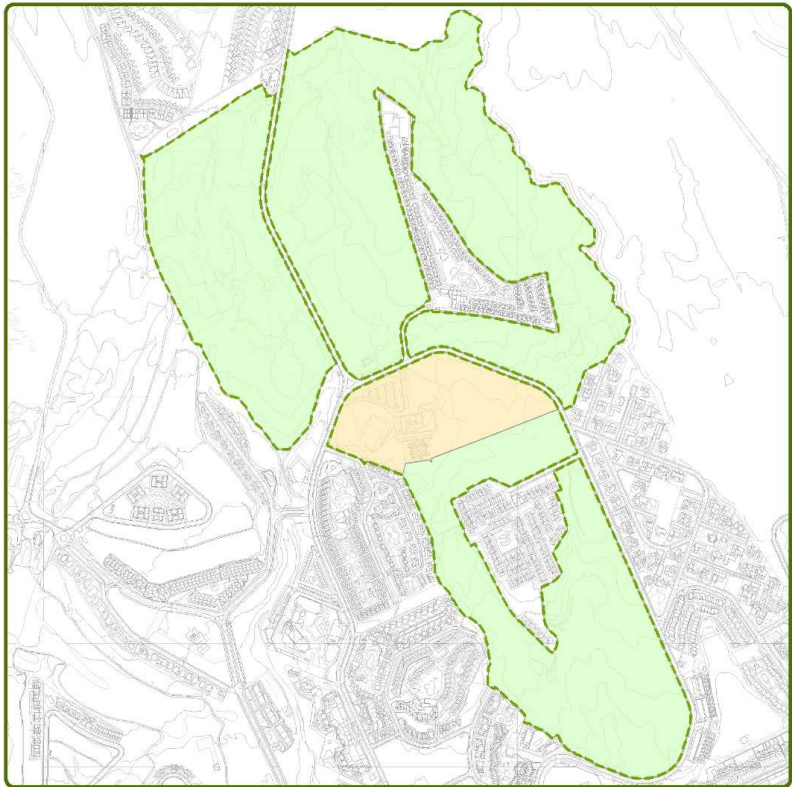
Validez del documento

Original



GEISER-0cde-6928-d2f6-730e-c517-e2ae-eb6f-a457

LEYENDA
Ámbito alternativas
Alternativa 0
Golf
Turístico Deportivo



Alternativa 0. Elaboración: Propia.

CERTIFICADO
Número: 2025-0398 Fecha: 04/08/2025

7.1.2. ALTERNATIVA 1

La intervención más leve y proporcionada desde el punto de vista de remover la situación actual, tanto urbanística como jurídica, parte de la reconfiguración de los usos del ámbito de actuación, teniendo en cuenta tanto los usos vigentes como existentes, es decir, aquellos que se han ido desarrollando de forma necesaria o sobrevenida.

En los apartados de información y diagnóstico de este PAMU, se ha detallado minuciosamente la situación urbanística y jurídica actual, y se ha evidenciado las necesidades/deficiencias que tienen las parcelas privadas objeto de este instrumento de ordenación, las cuales se resumen a continuación:

- Respecto a la Parcela ZD y campo *link*:
 - o Existencia de un bloqueo respecto al desarrollo del alojamiento turístico previsto para la parcela ZD, contemplado desde el año 2005 en el Plan Parcial El Guincho, y promovido por el PMMIC a través de incremento de edificabilidad para la implantación de un establecimiento hotelero de cinco estrellas. Dicho bloqueo se debe a que la trayectoria oficial de aterrizaje y despegue del aeropuerto sur se

Cód. Validación: 37NX69C3D6RPG9HGMZKQCTDM
Verificación: <https://aytosanmigueldeabona.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 175 de 220
PAMU GOLF DEL SUR



ÁMBITO- PREFIJO

GEISER

Nº registro

REGAGE25e00069871298

CSV

GEISER-0cde-6928-d2f6-730e-c517-e2ae-eb6f-a457

DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN

<https://run.gob.es/hsbzvympyF>

FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO

11/08/2025 09:12:18 Horario insular

Validez del documento

Original



GEISER-0cde-6928-d2f6-730e-c517-e2ae-eb6f-a457

produce justamente por encima de la parcela ZD, por lo que está directamente afectada por las emisiones de ruido que produce dicha situación.

- El campo *Links* del campo de golf está constituida por dos parcelas a nivel jurídico, calificadas por el PMM, una como campo de golf y la otra como turístico-deportivo (parcela ZD del PP El Guincho), en esta última se localizan actualmente parte de los hoyos 1 y 8, y en su totalidad el hoyo 9, así como la casa club y los aparcamientos del campo de golf.
- Existencia de un área vacante localizada al Oeste de la casa club, en la que se encuentran ejecutadas tres canchas de tenis en desuso.
- Respecto a la parcela de golf «campo norte»:
 - Existe una porción de suelo que actualmente no se encuentra en uso, debido al cambio de cota que existe entre el área de juego del campo de golf y dicha superficie, con aproximadamente unos 40.000 metros cuadrados de suelo. El desnivel entre la cota más alta del campo de golf y la cota más baja del área sin uso es de aproximadamente 10 metros de altura.
 - El PMMIC no califico el espacio libre ZV 12A del PP el Guincho, provocando un déficit respecto a la cesión prevista por el citado Plan Parcial.
- Respecto a la parcela de golf «campo sur»:
 - Dicha parcela está actualmente sin uso con una superficie aproximada de 160.000 metros cuadrados de suelo.
 - Si bien dicha parcela se encuentra vacante, se suelen realizar varios eventos musicales a lo largo del año, con aforos de hasta 10.000 personas.

Todas las cuestiones evaluadas marcan los hitos sobre las posibilidades de reconversión de la situación actual de las parcelas privadas objeto de este PAMU. Es por ello que la **alternativa 1** versa en la adecuación a la situación urbanística actual, por lo que propone las siguientes actuaciones:

- Recalificar el espacio libre Z.V. 12-A del PP El Guincho.
- Reconocimiento de la totalidad de la parcela de campo de golf actual de 18 hoyos, incluyendo la casa club y la zona de aparcamientos, calificándola con el uso campo de golf. Estaría conformado por las parcelas denominadas «campo *link*» y «campo norte».
- Redelimitar la parcela ZD al área actualmente vacante donde se localizan las canchas de tenis en desuso, calificándolas con el uso principal deportivo exclusivamente, sin unidades alojativas.

CERTIFICADO
Número: 2025-0398 Fecha: 04/08/2025

Cód. Validación: 37NX69C3D6RPG9HGMZKQCTDM
Verificación: <https://aytosanmigueldeabona.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 176 de 220

PAMU GOLF DEL SUR



ÁMBITO- PREFIJO

GEISER

Nº registro

REGAGE25e00069871298

CSV

GEISER-0cde-6928-d2f6-730e-c517-e2ae-eb6f-a457

DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN

<https://run.gob.es/hsbzvympyF>

FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO

11/08/2025 09:12:18 Horario insular

Validez del documento

Original



GEISER-0cde-6928-d2f6-730e-c517-e2ae-eb6f-a457

- Se delimita como una parcela individual el campo de práctica, con el objetivo de individualizar los ámbitos de los campos de golf propuestos, campo golf 18 hoyos y campo par 3 o ejecutivo.
- Reordenación del uso turístico previsto en la parcela ZD, manteniendo el incremento de la edificabilidad asignada por el PMMIC, así como la capacidad alojativa máxima de 500 plazas.

Su localización se realiza en un área que actualmente se encuentra sin uso, al norte de la parcela ZD con el objetivo de alejarlo de la afección acústica provocado por la trayectoria de aterrizaje y despegue del aeropuerto Tenerife Sur, concretamente en el área vacante de la parcela de golf «campo norte», con una superficie de parcela de aproximadamente 40.000 metros cuadrados de suelo, por lo que se cumpliría con el estándar mínimo de 60 m²s/plaza alojativa exigido por la legislación sectorial turística.

- Reconfiguración de la parcela de golf «campo sur». Se propone:
 - El reconocimiento del uso que se desarrolla desde el año 2015 en el núcleo turístico de San Miguel, y concretamente en la parcela desde el año 2022, como uso recreativo destinado a eventos culturales (musicales, gastronómicos, etc.).

Asimismo, con el objetivo de que la parcela se pueda destinar a otras actividades de forma permanente, además de la celebración de eventos, se propone la implantación de un beach club por ser una oferta turística complementaria propia de las zonas turísticas, teniendo como ejemplo en Adeje, el «Monkey Beach Club» y «Las Rocas Beach Club».

En el caso de los eventos, la superficie de la parcela de uso recreativo debe tener como mínimo 1 m²s por persona en eventos de baile, así la superficie necesaria para implantar las infraestructuras necesarias para la celebración del mismo.

- La adecuación de una parcela para la implantación de un campo de golf Par 3 o ejecutivo. Si bien la parcela «campo sur» está actualmente calificada como campo de golf, el objetivo es convertirla en una parcela independiente del campo de golf de 18 hoyos.

La superficie de la parcela de uso campo de golf «par 3 o ejecutivo» debe tener una dimensión mínima de 70.000 metros cuadrados para que cumpla con los requerimientos técnicos de este tipo de campo de golf.

- Incorporación de medidas ambientales de conservación en los límites del campo de golf con el Barranco de Erese, así como en los reductos no transformados con presencia de vegetación potencial. Priorización del empleo de especies propias del piso climático en zonas verdes del campo de golf.

CERTIFICADO
Número: 2025-0398 Fecha: 04/08/2025

Cód. Validación: 37NX69C3D6RPG9HGMZKQCTDM
Verificación: <https://aytosanmigueldeabona.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 177 de 220



ÁMBITO- PREFIJO

GEISER

Nº registro

REGAGE25e00069871298

CSV

GEISER-0cde-6928-d2f6-730e-c517-e2ae-eb6f-a457

DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN

<https://run.gob.es/hsbzvympyF>

FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO

11/08/2025 09:12:18 Horario insular

Validez del documento

Original



GEISER-0cde-6928-d2f6-730e-c517-e2ae-eb6f-a457

Por tanto, la alternativa 1 estaría conformada por los siguientes usos pormenorizados:

- **Uso Campo de Golf:** compuesto por el campo de golf de 18 hoyos (campo link, campo norte, casa club y aparcamiento), el campo de golf par 3 o ejecutivo ((parte de la parcela de golf «campo sur»), y campo de prácticas (parte de la parcela de golf «campo norte»).
- **Uso turístico** (parte de la parcela de golf «campo norte»)
- **Uso deportivo** (parte de la parcela ZD del PP El Guincho)
- **Uso recreativo** (parte de la parcela de golf «campo sur»)

La alternativa 1 reconfigura la ordenación vigente, atendiendo a las nuevas necesidades y situaciones sobrevenidas, sin embargo, mantiene la edificabilidad otorgada a la parcela ZD por el PP El guincho [patrimonializada-6.220,62 m²c] y la edificabilidad asignada por el PMMIC [actualmente no patrimonializada-9.674,52 m²c (resta entre la edificabilidad de PMMIC 15.897,14 m²c y la edificabilidad del PP 6.220,62 m²c), por lo que se tendrá que abordar el correspondiente abono de la plusvalía (15%) y la cesión dotacional establecida por el PMM, adecuándola al valor de repercusión de suelo actual].

Asimismo, se mantienen tanto las edificaciones existentes construidas en el campo de golf, así como la previsión establecida en el artículo 53 de la normativa del PP El guincho, relativa a la construcción de las infraestructuras necesarias para el funcionamiento del campo de golf.

En base a esta premisa, la alternativa 1 plantea una redistribución de la edificabilidad establecida por los distintos instrumentos de ordenación mencionados, con el objetivo de adecuarlos a la ordenación propuesta. Por lo que se propone:

- En las parcelas calificadas con el uso campo de golf:

Se mantiene la regulación del artículo 53 del PP El Guincho, (edificaciones existentes y previstas para su correcto funcionamiento).

- En particular, en la parcela del campo de golf campo link:

Se mantiene la edificabilidad existente de la casa club de 3.005,73 m²c.

- Distribución del resto de la edificabilidad patrimonializada 3.214,89 m²c, relativa a la parcela ZD original, y el incremento de edificabilidad del PMMIC 9.674,52 m²c, entre la parcela con uso deportivo, la parcela de uso recreativo y la parcela de uso turístico.

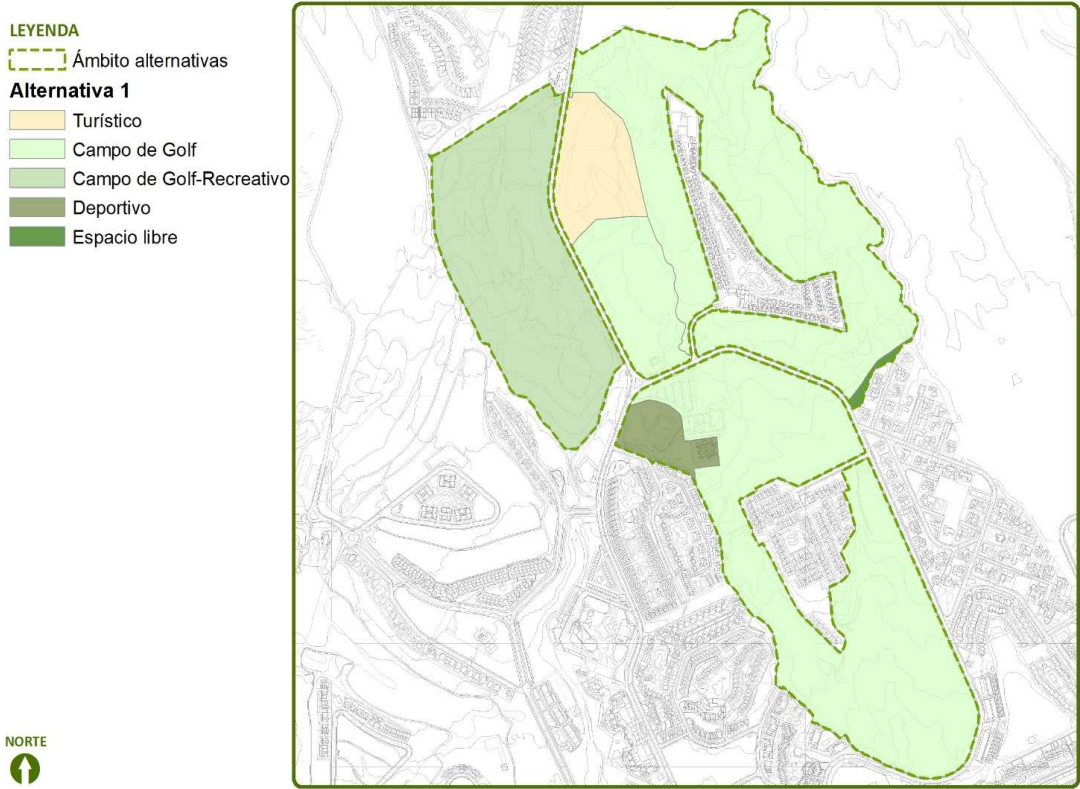
La edificabilidad que se le asigne a la parcela de uso deportivo y uso turístico parte de la edificabilidad de uso turístico-deportivo previsto por el planeamiento vigente, donde no habría incremento de aprovechamiento por cambio de uso. Por el contrario, la edificabilidad que se le asigne a la parcela de uso recreativo parte de la edificabilidad turístico-deportivo, por lo que habría que definir el incremento de aprovechamiento por cambio de uso y, por tanto, definir la plusvalía y la cesión dotacional correspondiente.

CERTIFICADO
Número: 2025-0398 Fecha: 04/08/2025

Cód. Validación: 37NX69C3D6RGP6GHGMZKCOQTD
Verificación: <https://aytosanmigueldeabona.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 178 de 220



Atendiendo a lo anterior, la ordenación pormenorizada propuesta de la Alternativa 1 es:



Alternativa 1. Elaboración: Propia.

CERTIFICADO
Número: 2025-0398 Fecha: 04/08/2025

7.1.3. ALTERNATIVA 2

Al igual que la alternativa 1, la alternativa 2 se fundamenta en la reconfiguración del ámbito de actuación, que se basa principalmente en solventar las deficiencias/necesidades que se han evaluado en el apartado de información y diagnóstico de este PAMU. Sin embargo, se incorpora un estudio pormenorizado de la oferta alojativa tanto del municipio de San Miguel de abona como de otros enclaves referentes en la Isla de Tenerife, con características similares a la propuesta del presente programa de actuación, lo que determinará el alcance del uso turístico propuesto.

En este sentido, y para sentar las bases de partida, en primer lugar, es necesario considerar las determinaciones vigentes que establecen el instrumento de ordenación. Originariamente el instrumento de desarrollo del sector El Guincho, desde el año 2005, preveía el uso alojamiento turístico para la parcela ZD, el cual se mantiene por el PMMIC de Costa de San Miguel, en el año 2015. Si bien el PP El Guincho no establecía unidades alojativas, el Plan de Modernización establece una limitación de 500 plazas.

Cód. Validación: 37NX69C3D6RGP9HGMZKQCTDM
Verificación: https://aytosanmigueldeabona.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 179 de 220
PAMU GOLF DEL SUR



ÁMBITO- PREFIJO

GEISER

Nº registro

REGAGE25e00069871298

CSV

GEISER-0cde-6928-d2f6-730e-c517-e2ae-eb6f-a457

DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN

https://run.gob.es/hsbzvympyf

FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO

11/08/2025 09:12:18 Horario insular

Validez del documento

Original



GEISER-0cde-6928-d2f6-730e-c517-e2ae-eb6f-a457

El PMMIC justifica en el apartado 8.6.5-C.5 de la memoria de ordenación, que dicho límite viene impuesto por el artículo 5.5.3.1, apartado 6-R, de la normativa del Plan Territorial Especial de Ordenación del Turismo de Tenerife (PTOTT). No obstante, en la actualidad, dicho apartado 6-R es una recomendación, por lo que se encuentra derogado por la Disposición Derogatoria Única de la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias, puesto que el planeamiento insular únicamente puede establecer normas de directa aplicación (artículo 101) y no recomendaciones.

Si bien este límite cuantitativo está vigente en el Plan de Modernización, es un límite que responde a la situación turística del momento en el que se aprueba el PTOTT. Actualmente, han transcurrido 20 años desde la aprobación del citado Plan Territorial, y 10 años desde la aprobación del PMMIC, por lo que se considera necesario evaluar la situación turística actual del municipio de San Miguel para determinar la capacidad alojativa que es coherente implantar en la zona turística del citado municipio, así como analizar otros productos turísticos de similares características que sean directos competidores con el producto que se pretende ofertar.

Según los datos de la Encuesta de Alojamiento Turístico publicada por el Instituto Canario de Estadística (ISTAC) en 2023, la oferta turística efectiva del municipio asciende únicamente a 4.790 plazas activas, de las cuales 3.915 corresponden a establecimientos hoteleros y 875 a extrahoteleros. Este dato pone de manifiesto una disminución significativa de la capacidad de alojamiento ofertada, especialmente en la tipología de apartamentos, que ha pasado de 2.492 plazas en 2017 a las 875 actuales, reflejando una pérdida sostenida y relevante en ese segmento. Durante los últimos siete años, el número total de plazas ofertadas se ha mantenido estable en torno a las 4.200 y 4.700 plazas, lo que evidencia una estabilización de la oferta frente a un contexto de creciente demanda.

Desde la perspectiva de la demanda turística, el municipio ha experimentado un crecimiento sostenido en el número de visitantes, pasando de 153.091 turistas alojados en 2017 a 255.835 en 2023, lo que representa un crecimiento medio anual del 16%, incluso considerando el periodo afectado por la pandemia de Covid-19.

Si aplicamos una tasa de ocupación media del 70% sobre las plazas totales actualmente ofertadas (aquellas realmente operativas), se estima que en 2023 se ocuparon en promedio 3.353 plazas diarias, quedando 1.437 plazas en disponibilidad media, lo que indica una alta utilización del parque alojativo efectivo.

Proyectando esta tendencia y considerando una tasa de crecimiento corregida aplicando una reducción del 2,5% al crecimiento medio de los últimos años, siendo este el mayor decrecimiento en los últimos 5 años, se estima que en 2026 el municipio podría alcanzar los 378.369 turistas alojados. Bajo estas condiciones, y manteniéndose la actual oferta alojativa activa, se generaría una insuficiencia estimada de 169 plazas, que, acumulada a lo largo de ese periodo, implicaría una necesidad potencial de 1.650 plazas adicionales para satisfacer la demanda prevista para los próximos cinco años.

CERTIFICADO
Número: 2025-0398 Fecha: 04/08/2025

Cód. Validación: 37NX69C3D6RPGHGMZKQCTDM
Verificación: <https://aytosanmigueldeabona.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 180 de 220



PAMU GOLF DEL SUR



Asimismo, es importante remarcar que existe una gran diferencia entre las plazas extrahoteleras ofertadas actuales (875) y las oficiales registradas en el gobierno de Canarias (2.945). Esta discrepancia sugiere un proceso de «residencialización» de algunos establecimientos motivado por la obsolescencia y pérdida de competitividad de los establecimientos turísticos, de modo que hasta 2.070 plazas podrían haber dejado de formar parte de la oferta turística en el municipio. Esta cuestión es relevante pues a priori Costa de San miguel según los Registro Oficiales dispone de una capacidad alojativa oficial de 2.945 plazas extrahoteleras, cuando no es así.

Este fenómeno no ocurre solamente en el municipio de San Miguel de abona, también es muy habitual en numerosas zonas turísticas de Canarias. Esto se debe a que dicha oferta alojativa empieza a desarrollarse a partir de los años 70 con un modelo turístico que nada tiene que ver como en el tenemos en la actualidad, y que en aquel momento se implantó sin ninguna normativa turística aplicable. Esto ha propiciado que numerosos establecimientos estén obsoletos, por disponer de bajos estándar de densidad (m²s/plaza) y su superficie construida por plaza (m²c/plaza), con productos alojativos de baja calidad, y que actualmente no son competitivos.

Esta cuestión se ha intentado solventar por parte del Gobierno de Canarias a través de la Ley 2/2013, de 29 de mayo, de renovación y modernización turística de Canarias, así como con la aprobación de numerosos planes de modernización, mejora e incremento de la competitividad de las zonas turísticas de Canarias, cuyo objetivo era dotar de las determinaciones urbanísticas necesarias para que los establecimientos alojativos se renovaran y así pudieran ofrecer un producto turístico competitivo.

Sin embargo, en la actualidad, muchos establecimientos se han residencializado total o parcialmente, o explotan sus «apartamentos» como unidades independientes al amparo del régimen de la vivienda vacacional, en los que no se han aplicado acciones que conlleven a la obligatoriedad de atenerse al uso turístico como establece la Ley 2/2013. Por el contrario, la vigente Ley del Suelo de Canarias incluye una disposición en la que compatibiliza el uso residencial en las parcelas con uso turístico que se hubiesen implantado antes del 1 de enero de 2017, que atendiendo a la antigüedad de la planta alojativa turística son la mayoría, por lo que esta situación complejiza mucho más la recuperación de la competitividad de las zonas turísticas.

Asimismo, ligado a este procedo de residencialización de la oferta turística oficial, se le añade el fenómeno de la vivienda vacacional que, si bien surge en origen como actividad turística compatible con el uso residencial, en la actualidad el reglamento de estándares turístico lo reconoce como una tipología turística (artículo 5. Decreto 142/2010, de 4 de octubre), lo que ha supuesto una distorsión de la regulación turística vigente, ya que, la vigente Ley de renovación y modernización turística de Canarias (Ley 2/2013), incluye una regulación específica de la especialización de los usos en las zonas turísticas (artículo 25), donde no se permite la coexistencia en una misma parcela entre el uso turístico y residencial.

Concretamente, en el municipio de San miguel de abona tiene 1349 viviendas vacacionales, según el registro oficial recogido por el Gobierno de Canarias de 2024, de las cuales 986 viviendas

CERTIFICADO
Número: 2025-0398 Fecha: 04/08/2025

Cód. Validación: 37NX69C3D6RPGGhGMZKQCTDM
Verificación: https://aytosanmigueldeabona.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 181 de 220



PAMU GOLF DEL SUR

ÁMBITO- PREFIJO

GEISER

Nº registro

REGAGE25e00069871298

CSV

GEISER-0cde-6928-d2f6-730e-c517-e2ae-eb6f-a457

DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN

https://run.gob.es/hsbzvympyF

FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO

11/08/2025 09:12:18 Horario insular

Validez del documento

Original



GEISER-0cde-6928-d2f6-730e-c517-e2ae-eb6f-a457

vacacionales están en el ámbito del PMMIC. Se ha comprobado que muchas de estas viviendas se encuentran localizadas en establecimientos turísticos oficiales, y también en establecimiento turísticos que si bien no son oficiales se comercializan en distintas páginas web, lo que evidencia claramente la tendencia de la oferta alojativa de San Miguel a productos de baja calidad localizados en edificaciones residenciales o establecimientos residencializados que ponen en riesgo la competitividad del destino.

En la búsqueda de solventar la crítica situación que está ocasionando el fenómeno de la vivienda vacacional, tanto en las zonas turísticas como en las áreas residenciales, el Gobierno de Canarias ha puesto a exposición pública el Proyecto de Ley de la vivienda vacacional, donde se promueve una drástica reducción de las viviendas vacacional que actualmente están operando, y una limitación a implantarlas en las parcelas con uso residencial. Esta reforma legislativa aboga por una recuperación del uso residencial, así como establecer las exigencias turísticas necesarias a la vivienda vacacional.

Actualmente, tal y como se ha justificado, Costa de San Miguel dispone de un planeamiento y un registro turístico completamente desactualizado, donde se siguen computando como uso turístico unas parcelas que no se destinan a la función a la que han sido planificada, ni probablemente se vuelvan a destinar a tal fin. Esta cuestión pone en riesgo la competitividad del destino, ya que se cuenta con unas «plazas» que no están ofertadas, y donde no existen parcelas con el uso turístico para implantar nuevos establecimientos turísticos que soporten la demanda turística de Costa de San Miguel. Es imprescindible incorporar una oferta alojativa que cumpla con dicha demanda, y que, a su vez, permita incrementar la competitividad del núcleo turístico ante la pérdida abrumadora de plazas que se ha producido con la incorporación de nuevas plazas alojativas de calidad.

Por tanto, se considera necesario intervenir sobre esta situación constatada de ineficacia e ineficiencia en la gestión y uso del suelo, para reordenar, mejorar y potenciar esta área. Esta razón fundamenta la estructuración de las parcelas privadas objeto del presente PAMU, donde se promueve una mejor utilización de las citadas parcelas, y se pone en valor el uso del suelo ya urbanizado, promoviendo actuaciones de transformación urbanística, tal y como fomenta la Ley de Modernización Turística vigente, en lugar, de clasificar nuevo suelo con destino turístico.

En este sentido, a nivel turístico partimos de dos premisas, las plazas potenciales, es decir las 1.650 plazas necesarias para satisfacer la demanda prevista para los próximos cinco años, y la pérdida actual de plazas oficiales de 2.070 plazas. No obstante, es necesario hacer un compendio entre las actuaciones propuestas para determinar el alcance de la capacidad alojativa propuesta en la alternativa 2, ya que si bien, uno de los objetivos del presente PAMU versa en el desarrollo de una oferta alojativa de calidad, no es el único de ello.

La alternativa 2 propone las siguientes actuaciones:

- Recalificar el espacio libre Z.V. 12-A del PP El Guincho.

CERTIFICADO
Número: 2025-0398 Fecha: 04/08/2025

Cód. Validación: 37NX69C3D6RPGGHGMZKQCTDM
Verificación: https://aytosanmigueldeabona.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 182 de 220



- Reconocimiento de la totalidad de la parcela de campo de golf actual de 18 hoyos, incluyendo la casa club y la zona de aparcamientos, calificándola con el uso campo de golf. Estaría conformado por las parcelas denominadas «campo *link*» y «campo norte».
- Redelimitar la parcela ZD al área actualmente vacante donde se localizan las canchas de tenis en desuso, calificándolas con el uso principal deportivo exclusivamente, sin unidades alojativas.
- Se delimita como una parcela individual el campo de práctica, con el objetivo de individualizar los ámbitos de los campos de golf propuestos, campo golf 18 hoyos y campo par 3 o ejecutivo.
- Reordenación del uso turístico previsto en la parcela ZD, adecuando la capacidad alojativa a las necesidades turísticas de Costa de San Miguel, y apostando con un producto turístico que sea competitivo con otros productos turístico de similares características en la Isla de Tenerife.

- Reconfiguración de la parcela de golf «campo sur». Se propone:
 - El reconocimiento del uso que se desarrolla desde el año 2015 en el núcleo turístico de San Miguel, y concretamente en la parcela desde el año 2022, como uso recreativo destinado a eventos culturales (musicales, gastronómicos, etc.),

Asimismo, con el objetivo de que la parcela se pueda destinar a otras actividades de forma permanente, además de la celebración de eventos, se propone la implantación de un *beach club* por ser una oferta turística complementaria propia de las zonas turísticas, teniendo como ejemplo en Adeje, el «Monkey Beach Club» y «Las Rocas Beach Club».

En el caso de los eventos, la superficie de la parcela de uso recreativo debe tener como mínimo 1 m²s por persona en eventos de baile, así la superficie necesaria para implantar las infraestructuras necesarias para la celebración del mismo.

Se estima una dimensión de parcela de aproximadamente 40.000 m²s.

- La adecuación de una parcela para la implantación de un campo de golf Par 3 o ejecutivo. Si bien la parcela «campo sur» está actualmente calificada como campo de golf, el objetivo es convertirla en una parcela independiente del campo de golf de 18 hoyos.

La superficie de la parcela de uso campo de golf «par 3 o ejecutivo» debe tener una dimensión mínima de 70.000 metros cuadrados para que cumpla con los requerimientos técnicos de este tipo de campo de golf.

- Incorporación de medidas ambientales de conservación en los límites del campo de golf con el Barranco de Erese, así como en los reductos no transformados con presencia de

CERTIFICADO
Número: 2025-0398 Fecha: 04/08/2025

Cód. Validación: 37NX69C3D6RGP9GHGMZKQCTDM
Verificación: <https://aytosanmigueldeabona.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 183 de 220



PAMU GOLF DEL SUR

ÁMBITO- PREFIJO

GEISER

Nº registro

REGAGE25e00069871298

CSV

GEISER-0cde-6928-d2f6-730e-c517-e2ae-eb6f-a457

DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN

<https://run.gob.es/hsbzvympyF>

FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO

11/08/2025 09:12:18 Horario insular

Validez del documento

Original



GEISER-0cde-6928-d2f6-730e-c517-e2ae-eb6f-a457

vegetación potencial. Priorización del empleo de especies propias del piso climático en zonas verdes del campo de golf.

Por tanto, la alternativa 2 estaría conformada por los siguientes usos pormenorizados:

- **Uso Campo de Golf:** compuesto por el campo de golf de 18 hoyos (campo *link*, campo norte, casa club y aparcamiento), el campo de golf par 3 o ejecutivo, y campo de prácticas.
- **Uso turístico**
- **Uso deportivo**
- **Uso recreativo**

Partiendo de estas actuaciones, y con la premisa de utilizar las superficies «sin uso» para la implantación de nuevos usos y/o actividades que actualmente no se encuentran desarrollados en las parcelas de Golf del Sur. Se dispone, por un lado, de un área vacante de la parcela de golf «campo norte» localizada al norte de la parcela destinada a campo de prácticas, con aproximadamente 40.000 m²s, y la superficie del campo de golf «campo sur», con una superficie aproximada de 160.000 m²s.

Los usos a implantar en dichas áreas «sin uso» son el uso recreativo, campo de golf (par 3 o ejecutivo) y turístico. Con los requerimientos mínimos establecidos para el uso recreativo y campo de golf, debe garantizarse de los 200.000 m²s sin uso, como mínimo una superficie de 110.000 m²s para el uso recreativo y campo de golf.

Por tanto, quedaría disponible para la implantación del uso turístico un total de 90.000 m²s, que con la aplicación del estándar de densidad mínimo de 60 m²s/plaza, podría implantarse un total de 1.500 plazas alojativas, capacidad justificable a efectos de la demanda turística de Costa de San Miguel. No obstante, el objetivo de este PAMU no versa en la mayor implantación de la capacidad alojativa posible, sino en incorporar una oferta alojativa que esté dentro de los parámetros turísticos de Costa San Miguel, y que oferte un producto turístico competitivo con otros complejos con sus mismas características, como es el caso del Abama *Resort* en el municipio de Guía de Isora.

Por este motivo, sirviéndonos del diagnóstico turístico desarrollado en el presente PAMU, se considera imprescindible abordar la capacidad alojativa desde los siguientes criterios:

- Los establecimientos alojativos construido a partir del año 2000, disponen de unas plazas promedio de aproximadamente 500 plazas alojativas, y una superficie de parcela promedio es de 30.000 m²s. No obstante, de los establecimientos construidos en los últimos quince años aproximadamente, 2008 y 2018, correspondientes ambos a modalidad hotelera y categoría de 5 estrellas, se concluye que las plazas promedio son de aproximadamente 700 plazas alojativas, una superficie de parcela promedio de

CERTIFICADO
Número: 2025-0398 Fecha: 04/08/2025

Cód. Validación: 37NX69C3D6RPGHGMZKQCTDM
Verificación: <https://aytosanmigueldeabona.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 184 de 220

PAMU GOLF DEL SUR



ÁMBITO- PREFIJO

GEISER

Nº registro

REGAGE25e00069871298

CSV

GEISER-0cde-6928-d2f6-730e-c517-e2ae-eb6f-a457

DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN

<https://run.gob.es/hsbzvympyF>

FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO

11/08/2025 09:12:18 Horario insular

Validez del documento

Original



GEISER-0cde-6928-d2f6-730e-c517-e2ae-eb6f-a457

47.000 metros cuadrados de superficie, y un estándar de densidad de 67 metros cuadrados de superficie por plaza alojativa.

- El complejo Abama *Resort*, conformado por los establecimientos alojativos Terrazas de Abama, Jardines de Abama y Villas del Tenis, se configuran como 3 establecimientos de modalidad extrahotelera.
 - o Terrazas de Abama, construida la parcela prevista de planeamiento en su totalidad, tiene 660 plazas alojativas, una superficie de parcela de 49.538 m²s, una superficie edificable vigente de 25.264 m²c, un estándar de densidad de 75 m²s/plaza alojativa y un estándar de construcción de 38 m²c/plaza alojativa.
 - o Jardines de Abama y Villas del Tenis, construida parcialmente la parcela prevista de planeamiento, por lo que no se puede determinar el estándar de densidad y de construcción real, no obstante, conforme a los datos de planeamiento vigente tiene una superficie edificable máxima de 34.417 m²c, un máximo de 832 plazas alojativas, y una superficie de parcela AB2B* de 68.806 m²s (superficie catastral), que dan como resultado una previsión de estándar de densidad de 82 m²s/plaza alojativa, y un estándar de construcción de 41 m²c/plaza alojativa.

Según la información Catastral, Jardines de Abama dispone de 80 apartamentos construidos, y Villas del Tenis tiene 16 villas edificadas, siendo la superficie construida promedio de las villas, calificadas en el catastro con uso hotelero, de 213 m²c, siendo la superficie mínima de 185 m²c y la superficie máxima de 263 m²c.

- En 2023, más de 164.000 turistas practicaron golf en Tenerife lo que se traduce en el 2,9% del total de visitantes. Su gasto medio por estancia, un 28,6% superior al turista promedio, y con un gasto diario un 17% más alto.

La estancia media del turista de golf fue de 10,3 días, superando en más de un día los 9,2 días del promedio de visitantes. Aunque esta cifra se redujo ligeramente respecto a 2022 (10,7 días), el segmento sigue optando por estancias más largas, en comparativa con las estancias promedio del municipio 7,14 días en hoteles y 8,15 días en apartamentos.

De estas estancias el alojamiento se caracterizó por un mayor uso de alojamientos de alta categoría, con un 27,7% alojándose en hoteles de 4 estrellas y un 20,9% en hoteles de 5 estrellas. Destacando por un mayor uso de apartamentos y villas turísticas (19,9%) y de alojamientos privados (11,8%), modalidad que creció con fuerza en 2023, pasando del 5,3% al 11,8%.

En este sentido, a efecto de la implantación de nuevos establecimientos turísticos en Costa San miguel, se toma como referencia la parcela promedio entre 30.000- 47.000 m²s, a efecto de su

CERTIFICADO
Número: 2025-0398 Fecha: 04/08/2025

Cód. Validación: 37NX69C3D6RPG9HGMZKQCTDM
Verificación: <https://aytosanmigueldeabona.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 185 de 220

PAMU GOLF DEL SUR



0

ÁMBITO- PREFIJO

GEISER

Nº registro

REGAGE25e00069871298

CSV

GEISER-0cde-6928-d2f6-730e-c517-e2ae-eb6f-a457

DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN

<https://run.gob.es/hsbzvympyF>

FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO

11/08/2025 09:12:18 Horario insular

Validez del documento

Original



GEISER-0cde-6928-d2f6-730e-c517-e2ae-eb6f-a457

construcción, se utilizan los datos extraídos de Abama *Resort*, ya que dispone de una parámetros superiores que garantizan la calidad de la oferta turística a implantar, y conforme a la cual se tiene que garantizar su competitividad ya que disponen de un producto turístico similar, y conforme a los datos turístico de los golfista se apostará por un producto extrahotelero (apartamentos y villas) de 4 y 5 estrellas.

Por tanto, se propone la implantación de 2 establecimientos turísticos-apartamentos y villas turísticas. Los parámetros para desarrollar los dos establecimientos se abordarán en función del estándar de densidad de parcela de 75 m²s/plaza alojativa relativo a Terrazas de Abama, que está por encima del estándar de densidad promedio de Costa de San Miguel de 67 m²s/plaza alojativa, y con una superficie construida de 40 m²c/plaza alojativa (siendo ésta el promedio de superficie construida de Terrazas y Jardines de Abama). Si bien las Villas del Teni se desarrollan en una parcela individual, con el objetivo de seguir el modelo previsto para el PP El Guincho, el cual, permitía unidades alojativas asociadas al campo de golf, se propone la implantación de unidades alojativas vinculadas al Golf, con una superficie máxima edificable de 220 m²c, considerando la superficie promedio de las Villas del Teni (redondeadas a la decena), con el objetivo de ofrecer un producto turístico excepcional y de alta calidad, donde los golfistas puedan disfrutar de un producto exclusivo sin un horario predeterminado en la práctica del golf.

En base a lo expuesto, la alternativa 2 propone, por un lado, la implantación de dos establecimientos turísticos, uno de ellos localizado en el área vacante de la parcela de golf «campo norte», al norte de la parcela destinada a campo de prácticas, con aproximadamente 40.000 m²s (superficie que cumple con la superficie promedio de Costa de San miguel), y otro localizado en la parcela del campo de golf «campo sur», con una superficie de parcela de aproximadamente 30.000 m²s (superficie mínima promedio de Costa de San Miguel). Y, por otro lado, la implantación de 4 villas turísticas, de 3 o 4 dormitorios dobles, con una superficie máxima de 220 m²s vinculadas al campo norte, ya que, el campo *links* está afectada por la trayectoria de aterrizaje y despegue de Tenerife Sur. Se propone únicamente 4 villas turísticas, porque se busca ofrecer un producto de calidad, que no ponga en riesgo la competitividad del campo de golf, pero que ofrezca un producto golfístico excepcional.

Por tanto, la capacidad alojativa propuesta es de aproximadamente 965 plazas alojativas, lo que supone el 58% de las plazas necesarias para absorber la demanda turística de Costa de San miguel, o visto de otra manera, dicha capacidad supone la recuperación de 965 plazas respecto a las 2.070 plazas, que si bien están dadas de altas en los registros turísticos oficiales, no se encuentran en explotación, por lo que este PAMU no plantea un incremento de plazas como tal, puesto que respecto a la asignadas a la zona turística de San miguel, las 965 plazas quedarían englobadas en las 2.070 plazas oficiales. Asimismo, de esas 965 plazas aproximadamente, 500 plazas ya estaban previstas por el PMMIC, las cuales no se pudieron materializar por la afección que tiene la parcela ZD respecto a la trayectoria de los aviones.

CERTIFICADO
Número: 2025-0398 Fecha: 04/08/2025

Cód. Validación: 37NX69C3D6RPGHGMZKQCTDM
Verificación: https://aytosanmigueldeabona.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 186 de 220



PAMU GOLF DEL SUR

1

ÁMBITO- PREFIJO

GEISER

Nº registro

REGAGE25e00069871298

CSV

GEISER-0cde-6928-d2f6-730e-c517-e2ae-eb6f-a457

DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN

https://run.gob.es/hsbzvympyF

FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO

11/08/2025 09:12:18 Horario insular

Validez del documento

Original



GEISER-0cde-6928-d2f6-730e-c517-e2ae-eb6f-a457

Por otra parte, a diferencia de la alternativa 1, la alternativa 2, además de mantener la edificabilidad vigente patrimonializa de 6.220,62 m²c, correspondientes a la parcela ZD, incrementa la edificabilidad para la implantación de los nuevos establecimientos turísticos, tal y como lo hacía el PMMIC de Costa de San Miguel, conforme a los datos expuestos.

Dicho incremento de edificabilidad exige legalmente el cumplimiento de la cesión dotacional para reajustar su proporción, así como, en el caso de incremento de plazas alojativas, se debe cumplir la exigencia recogida en el artículo 137.2 de la Ley 4/2017 (anterior artículo 32.2.b).5 del Texto Refundido 1/2000), en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 11 de La Ley 2/2013, de 29 de mayo, de renovación y modernización turística.

Sin embargo, tras el análisis realizado, el PMMIC no calificó la superficie de espacio libre correspondiente por incremento de la capacidad alojativa, puesto que, si bien el PP El Guincho permitía usos alojativos asociados al campo de golf, no definía una capacidad exacta. Asimismo, el PMMIC monetizó la cesión dotacional por incremento de aprovechamiento, tal y como se justifica en el «Tomo 04 Estudio Económico» del PMMIC.

En este caso, uno de los objetivos de este PAMU es aportar al patrimonio público del suelo la superficie correspondiente a la cesión dotacional y de espacios libres, derivado del incremento de aprovechamiento y de la capacidad alojativa propuesta. Por lo que dicha superficie se incorpora a la ordenación propuesta de esta alternativa 2. En el caso de la cesión dotacional, a efectos de determinar la superficie correspondiente de espacio libre y dotaciones, se aplicará lo dispuesto en el artículo 138 de la Ley 4/2017. Dicha superficie se reajustará conforme a la ordenación final propuesta por el presente PAMU, en el caso de seleccionarse la alternativa 2. En la ordenación propuesta de esta alternativa su superficie es aproximada, y su localización se propone en la parcela del campo sur. Concretamente su ubicación se plantea a la entrada del PP El guincho, con el objetivo de que mantener la propiedad privada de la parcela del campo de sur continua para una mejor gestión de la misma.

Atendiendo a lo anterior, la ordenación pormenorizada propuesta de la Alternativa 2 es:

CERTIFICADO
Número: 2025-0398 Fecha: 04/08/2025



2

Cód. Validación: 37NX69C3D6RGP9HGMZKQCTDM
Verificación: <https://aytosanmigueldeabona.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 187 de 220

PAMU GOLF DEL SUR

ÁMBITO- PREFIJO

GEISER

Nº registro

REGAGE25e00069871298

CSV

GEISER-0cde-6928-d2f6-730e-c517-e2ae-eb6f-a457

DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN

<https://run.gob.es/hsbzvympyF>

FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO

11/08/2025 09:12:18 Horario insular

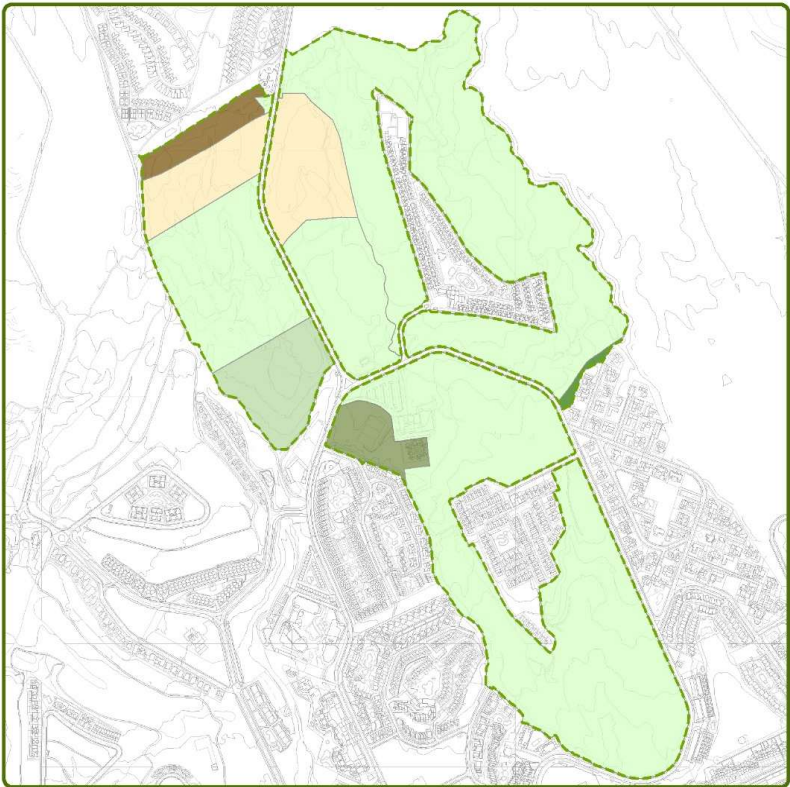
Validez del documento

Original



GEISER-0cde-6928-d2f6-730e-c517-e2ae-eb6f-a457

- LEYENDA**
- Ámbito alternativas
 - Alternativa 2**
 - Turístico
 - Campo de Golf
 - Recreativo
 - Deportivo
 - Espacio libre
 - Parcela Cesión



Alternativa 2. Elaboración: Propia.

CERTIFICADO
Número: 2025-0398 Fecha: 04/08/2025



Cód. Validación: 37NX69C3D6RPG9HGMZKQCTDM
Verificación: <https://aytosanmigueldeabona.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 188 de 220

PAMU GOLF DEL SUR

ÁMBITO- PREFIJO

GEISER

Nº registro

REGAGE25e00069871298

CSV

GEISER-0cde-6928-d2f6-730e-c517-e2ae-eb6f-a457

DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN

<https://run.gob.es/hsbzvympyF>

FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO

11/08/2025 09:12:18 Horario insular

Validez del documento

Original



GEISER-0cde-6928-d2f6-730e-c517-e2ae-eb6f-a457

7.2. PLANOS DE LAS ALTERNATIVAS DE ORDENACIÓN

Los planos de las alternativas de ordenación están incluidos en el **Anexo O-1. Planos de Alternativas**.

A continuación, se definen los planos incluidos en el citado anexo:

- **A.01**-Alternativa cero
- **A.02**-Alternativa uno
- **A.03**-Alternativa dos

CERTIFICADO
Número: 2025-0398 Fecha: 04/08/2025



Cód. Validación: 37NX69C3D6RPG9HGMZKQCTDM
Verificación: <https://aytosanmigueldeabona.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 189 de 220

PAMU GOLF DEL SUR

4

ÁMBITO- PREFIJO

GEISER

Nº registro

REGAGE25e00069871298

CSV

GEISER-0cde-6928-d2f6-730e-c517-e2ae-eb6f-a457

DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN

<https://run.gob.es/hsbzvympyF>

FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO

11/08/2025 09:12:18 Horario insular

Validez del documento

Original



GEISER-0cde-6928-d2f6-730e-c517-e2ae-eb6f-a457

8. DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATÉGICO

El documento ambiental estratégico para someter el proyecto a evaluación ambiental estratégica simplificada de conformidad con el artículo 29 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, se encuentra recogido en el **Anexo O-2. Documento Ambiental Estratégico**.

CERTIFICADO
Número: 2025-0398 Fecha: 04/08/2025



Cód. Validación: 37NX69C3D6RPG9HGMZKCOQTD
Verificación: <https://aytosanmigueldeabona.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 190 de 220

PAMU GOLF DEL SUR

5

ÁMBITO- PREFIJO

GEISER

Nº registro

REGAGE25e00069871298

CSV

GEISER-0cde-6928-d2f6-730e-c517-e2ae-eb6f-a457

DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN

<https://run.gob.es/hsbzvymPyF>

FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO

11/08/2025 09:12:18 Horario insular

Validez del documento

Original



GEISER-0cde-6928-d2f6-730e-c517-e2ae-eb6f-a457

9. ALTERNATIVA SELECCIONADA

Expuestas las diferentes alternativas de ordenación para el ámbito del PAMU Golf del Sur, se procede a exponer de cada una de ellas una sucinta valoración que justifica la alternativa seleccionada.

Alternativa 0

Con respecto al mantenimiento del planeamiento vigente, tanto el Plan de Modernización, Mejora e incremento de la competitividad de Costa de San Miguel como la Adaptación del CINT PP El Guincho ha quedado justificado que la ordenación prevista no se ajusta a las necesidades turísticas, urbanísticas y económicas actuales.

La ordenación vigente se presenta incapaz de responder de manera eficiente y sostenible a los fines públicos que en su momento la justificaron. Dichos instrumentos se encuentran desfasados, concretamente respecto al PMM han transcurrido 10 años desde su aprobación, y respecto al PP El Guincho han transcurrido 20 años. Esta cuestión es muy relevante ya que el planeamiento debe adaptarse para adecuar su ordenación a las necesidades actuales y hechos sobrevenidos, de lo contrario, se perpetuaría la situación actual, lo que agravaría la problemática que tiene actualmente Costa de San Miguel, y particularmente las parcelas objeto del presente programa de actuación.

Por tanto, esta alternativa mantiene una situación que no se considera satisfactoria en la medida en que se aleja de un uso eficaz, eficiente y sostenible del territorio.

Alternativa 1

Esta alternativa, aunque promueve una intervención más leve y proporcionada desde el punto de vista de remover la situación urbanística vigente, no aborda la situación turística de Costa de San Miguel.

Si bien se mantienen las previsiones respecto al uso turístico establecido por el PPMIC, su ordenación está desfasada ya que, por un lado, la capacidad alojativa viene limitada conforme al PTE de Ordenación Turístico de Tenerife el cual no se encuentra adaptado a la vigente Ley del Suelo de Canarias, ni a la normativa turística que se ha aprobado en el transcurso de los 20 años desde que se aprobó el citado plan territorial, ni a la situación turística de la Isla de Tenerife. Por otro lado, el PPMIC no se adecua a la demanda turística de San Miguel para los próximos 5 años, ni tiene en consideración la situación actual de las plazas alojativas ofertadas y oficiales.

Por tanto, considerando que el punto de partida de un Plan de modernización versa en la mejora de la zona turística, a través de una ordenación adaptada a las necesidades turísticas actuales, que permita mejorar la planta alojativa obsoleta, promueva la implantación de una oferta turística de calidad, y recupere la competitividad de los núcleos turísticos maduros, esta alternativa

CERTIFICADO
Número: 2025-0398 Fecha: 04/08/2025

Cód. Validación: 37NX69C3D6RGP9GHGMZKQCTDM
Verificación: <https://aytosanmigueldeabona.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 191 de 220



PAMU GOLF DEL SUR

6

ÁMBITO- PREFIJO

GEISER

Nº registro

REGAGE25e00069871298

CSV

GEISER-0cde-6928-d2f6-730e-c517-e2ae-eb6f-a457

DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN

<https://run.gob.es/hsbzvympyF>

FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO

11/08/2025 09:12:18 Horario insular

Validez del documento

Original



GEISER-0cde-6928-d2f6-730e-c517-e2ae-eb6f-a457

prolongaría una situación que no es adecuada para el propósito que persigue, la renovación y cualificación de Costa de San Miguel.

Alternativa 2

Con esta alternativa se consiguen los objetivos de carácter urbanístico y turístico, económico y social, de perspectiva de género y medioambiental previstos, y se promueve una ordenación capaz de solventar las deficiencias/necesidades que se han evaluado en el apartado de información y diagnóstico del presente programa de actuación.

La alternativa 2 propone una reconfiguración del ámbito de actuación, para adaptarlo a la situación urbanística actual, e incorpora una ordenación del uso turístico, considerando la oferta alojativa tanto del municipio de San Miguel de abona como de otros enclaves referentes en la Isla de Tenerife, con características similares a la propuesta del presente PAMU.

Conclusión

En base a lo anteriormente expuesto se concluye que la alternativa 2 es la más favorable, por ser la que mayores impactos positivos genera respecto a la alternativa 0, y la alternativa 1. Por tanto, la alternativa seleccionada es la **Alternativa 2**.

CERTIFICADO
Número: 2025-0398 Fecha: 04/08/2025



Cód. Validación: 37NX69C3D6RGP9HGZKQCTDM
Verificación: <https://aytosanmigueldeabona.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 192 de 220

PAMU GOLF DEL SUR

7

ÁMBITO- PREFIJO

GEISER

Nº registro

REGAGE25e00069871298

CSV

GEISER-0cde-6928-d2f6-730e-c517-e2ae-eb6f-a457

DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN

<https://run.gob.es/hsbzvympyF>

FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO

11/08/2025 09:12:18 Horario insular

Validez del documento

Original



GEISER-0cde-6928-d2f6-730e-c517-e2ae-eb6f-a457

10. ORDENACIÓN DEL ÁMBITO DE INTERVENCIÓN

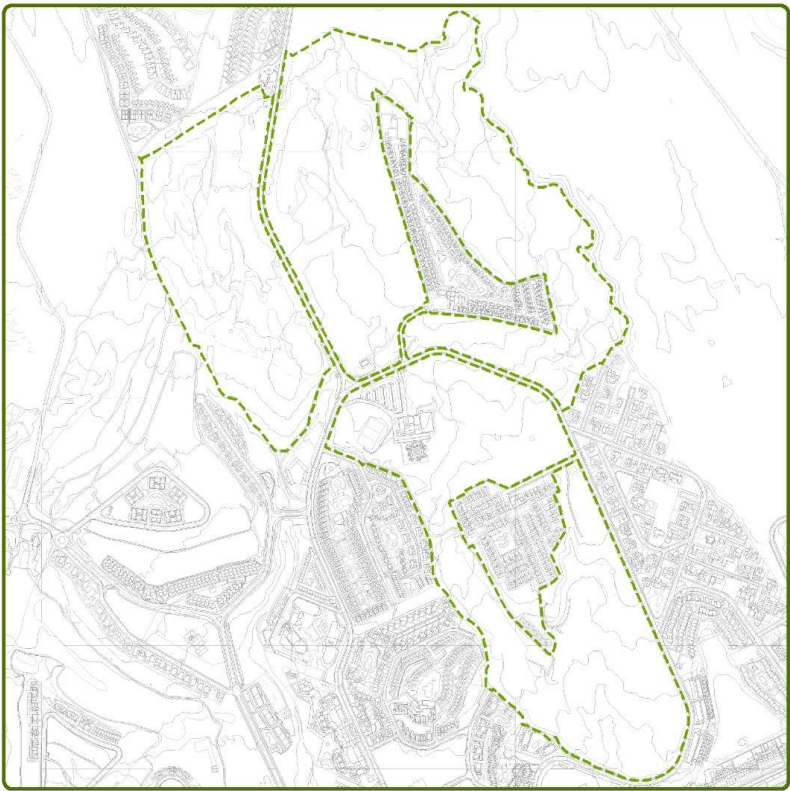
10.1. ÁMBITO DEL PAMU GOLF DEL SUR

El ámbito de ordenación del programa de actuación sobre el medio urbano se corresponde con la propiedad privada de la empresa promotora, con las referencias catastrales 1914804CS4011N0001LY, 1914802CS4011N0001QY, 1623701CS4012S0001LI, y 1422201CS4012S0001PI, y el espacio libre ZV 12 A de la Adaptación del CITN Plan Parcial El Guincho.

A continuación, se delimita el ámbito de ordenación del PAMU “Golf del Sur”:

LEYENDA

 Ámbito de ordenación



Ámbito de ordenación. Elaboración: propia.

CERTIFICADO
Número: 2025-0398 Fecha: 04/08/2025

Cód. Validación: 37NX69C3D6RGP9HGMZKQCTDM
Verificación: https://aytosanmigueldeabona.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 193 de 220



PAMU GOLF DEL SUR

8

ÁMBITO- PREFIJO

GEISER

Nº registro

REGAGE25e00069871298

CSV

GEISER-0cde-6928-d2f6-730e-c517-e2ae-eb6f-a457

DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN

https://run.gob.es/hsbzvympyF

FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO

11/08/2025 09:12:18 Horario insular

Validez del documento

Original



GEISER-0cde-6928-d2f6-730e-c517-e2ae-eb6f-a457

10.2. ORDENACIÓN PORMENORIZADA

La ordenación pormenorizada del ámbito del Programa de Actuación sobre el Medio Urbano de Golf del Sur es la ordenación definida en la Alternativa 2, que ha sido la alternativa seleccionada por ser la que mejor efecto positivo genera respecto al resto de las alternativas planteadas.

Dicha ordenación establece las siguientes actuaciones:

- Recalificar el espacio libre Z.V. 12-A del PP El Guincho, con una superficie de 2.258,17 m².
- Reconocimiento de la totalidad de la parcela de campo de golf actual de 18 hoyos, incluyendo la casa club y la zona de aparcamientos, calificándola con el uso campo de golf. Estaría conformado por las parcelas denominadas «campo *link*» y «campo norte».
- Redelimitar la parcela ZD al área actualmente vacante donde se localizan las canchas de tenis en desuso, calificándolas con el uso principal deportivo exclusivamente, sin unidades alojativas.
- Se delimita como una parcela individual el campo de práctica, con el objetivo de individualizar los ámbitos de los campos de golf propuestos, campo golf 18 hoyos y campo par 3 o ejecutivo.
- Reordenación del uso turístico previsto en la parcela ZD, adecuando la capacidad alojativa a las necesidades turísticas de Costa de San Miguel, y apostando con un producto turístico que sea competitivo con otros productos turísticos de similares características en la Isla de Tenerife, como Abama Resort.
- Reconfiguración de la parcela de golf «campo sur». Se propone el reconocimiento del uso que se desarrolla desde el año 2015 en el núcleo turístico de San Miguel, y concretamente en la parcela desde el año 2022, como uso recreativo destinado a eventos culturales (musicales, gastronómicos, etc.), así como la adecuación de una parcela para la implantación de un campo de golf Par 3 o ejecutivo. Si bien la parcela «campo sur» está actualmente calificada como campo de golf, el objetivo es convertirla en una parcela independiente del campo de golf de 18 hoyos.

En este sentido, la ordenación está conformada por los siguientes usos pormenorizados: **uso campo golf, uso turístico, uso deportivo, uso recreativo, uso espacio libre, y uso comunitario (dotaciones).**

A continuación, conforme al alcance de la propuesta de ordenación definida en la alternativa 2, se procede a definir la ordenación pormenorizada del presente programa de actuación:

CERTIFICADO
Número: 2025-0398 Fecha: 04/08/2025

Cód. Validación: 37NX69C3D6RGP9HGMZKQCTDM
Verificación: <https://aytosanmigueldeabona.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 194 de 220



PAMU GOLF DEL SUR

ÁMBITO- PREFIJO

GEISER

Nº registro

REGAGE25e00069871298

CSV

GEISER-0cde-6928-d2f6-730e-c517-e2ae-eb6f-a457

DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN

<https://run.gob.es/hsbzvympyF>

FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO

11/08/2025 09:12:18 Horario insular

Validez del documento

Original



GEISER-0cde-6928-d2f6-730e-c517-e2ae-eb6f-a457

USO CAMPO DE GOLF

El uso de campo de golf lo conforman:

- **El campo de golf *Links* de 18 hoyos.** Este campo de golf está compuesto pues el «campo *link*», «campo norte», la casa club y la zona de aparcamientos.

La superficie edificada del campo de golf es: la edificación de la casa club con 3.005,73 m²c, y las edificaciones auxiliares existentes (2 baños, ubicadas en cada uno de los campos).

Particularmente para la casa club, los usos compatibles son: restaurantes, cafeterías, tienda, oficinas, y unidades residenciales internas destinadas al personal (*caddymaster*, *greenkeeper*, etc., y la altura máxima permitida es la existente, pudiendo incrementarse únicamente la altura conforme a lo dispuesto en el artículo 51 del Plan Parcial El Guincho.

Dicha parcela se codifica con el número 5, «campo norte» parcela 5a y «campo *link*» parcela 5b.

- **El campo de golf par 3 o ejecutivo.** Este campo es de nueva implantación, se localiza en la antigua parcela del campo sur, dando se mantiene la edificación auxiliar existente (baño), y se configura como una parcela urbanística independiente.

El campo par 3 o ejecutivo dispondrá de una servidumbre de paso paralela a la Avenida José Miguel Galván Bello, para conectar todas las parcelas de complejo.

Dicha parcela se codifica con el número 3.

- **El campo de prácticas.** Este campo ya existe en la actualidad, se configura como una parcela urbanística independiente debido a que se va a diferenciar del campo de golf actual, con el objetivo de destinarlo a la práctica del golf de los golfistas tanto del campo *links* como del campo par 3 o ejecutivo. Además, se mantiene la edificación existente de 120 m²c, que podrá destinarse a recepción, tienda deportiva, oficina, vestuarios y aseos.

El campo de práctica, si bien se plantea como una parcela diferenciada, incluye una servidumbre de paso, que conecta el nuevo campo *links* de 18 hoyos con el campo par 3 o ejecutivo.

Dicha parcela se codifica con el número 7.

La edificabilidad de los tres campos es la superficie edificada existente, no obstante, se mantiene la regulación del artículo 53 del PP El Guincho «*permitiéndose únicamente las instalaciones necesarias para su correcto funcionamiento*», con el objetivo de prever las construcciones necesarias que requiera el campo de golf tales como aseos, casetas, pérgolas, garajes de *buggys*, entre otras. Asimismo, se permite la implantación de placas fotovoltaicas en las

CERTIFICADO
Número: 2025-0398 Fecha: 04/08/2025

Cód. Validación: 37NX69C3D6RPG9HGMZKQCTDM
Verificación: <https://aytosanmigueldeabona.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 195 de 220

PAMU GOLF DEL SUR



ÁMBITO- PREFIJO

GEISER

Nº registro

REGAGE25e00069871298

CSV

GEISER-0cde-6928-d2f6-730e-c517-e2ae-eb6f-a457

DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN

<https://run.gob.es/hsbzvympyF>

FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO

11/08/2025 09:12:18 Horario insular

Validez del documento

Original



GEISER-0cde-6928-d2f6-730e-c517-e2ae-eb6f-a457

edificaciones existentes y/o en formato pérgola con el objetivo de incrementar la eficiencia y sostenibilidad del campo de golf.

Por otra parte, este programa de actuación promueve la ampliación de los usos compatible, permitiendo que, además de la práctica de golf, se puedan desarrollar otras actividades como eventos deportivos y sociales, que permitan una mejor utilización de la superficie del campo de golf.

USO TURÍSTICO

El uso turístico está conformado por dos establecimientos turísticos y las villas turísticas asociadas al campo de golf «campo norte».

- **Alojamiento turístico “A”:** Dicho establecimiento se localiza en el área vacante de la parcela de golf «campo norte» localizada al norte de la parcela destinada a campo de prácticas. La superficie de parcela es de 40.068 m²s.

Dicha parcela se codifica con el número 6.

- **Alojamiento turístico “B”:** Dicho establecimiento se localiza en un parte de la parcela «sin uso» del antiguo campo de golf «campo sur». La superficie de parcela es de 30.338 m²s.

La parcela turística dispondrá de una servidumbre de paso paralela a la Avenida José Miguel Galván Bello, para conectar todas las parcelas de complejo.

Dicha parcela se codifica con el número 2.

- **Villas:** Se localizan en la parcela del campo de golf «campo norte» (parcela 5a), ya que, el «campo *links*» está afectada por la trayectoria de aterrizaje y despegue de Tenerife Sur. Se propone únicamente 4 villas turísticas, porque se busca ofrecer un producto de calidad, que no ponga en riesgo la competitividad del campo de golf, pero que ofrezca un producto golfístico excepcional.

Las determinaciones urbanísticas de las parcelas de los establecimientos turísticos, parte de las siguientes determinaciones:

- **Un estándar de densidad de parcela de 75 m²s/plaza alojativa.** Se utiliza el estándar de densidad de Terrazas de Abama, que está por encima del estándar de densidad promedio de Costa de San Miguel de 67 m²s/plaza alojativa,
- **Una superficie construida de 40 m²c/plaza alojativa.** Se utiliza el promedio de superficie construida de Terrazas y Jardines de Abama.
- **Una superficie máxima edificable de 220 m²c por villa turística.** Se utiliza la superficie construida promedio de las Villas del Tenis (redondeadas a la decena) según catastro.

CERTIFICADO
Número: 2025-0398 Fecha: 04/08/2025

Cód. Validación: 37NX69C3D6RPG9HGMZKQCTDM
Verificación: <https://aytosanmigueldeabona.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 196 de 220



PAMU GOLF DEL SUR

ÁMBITO- PREFIJO

GEISER

Nº registro

REGAGE25e00069871298

CSV

GEISER-0cde-6928-d2f6-730e-c517-e2ae-eb6f-a457

DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN

<https://run.gob.es/hsbzvympyF>

FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO

11/08/2025 09:12:18 Horario insular

Validez del documento

Original



GEISER-0cde-6928-d2f6-730e-c517-e2ae-eb6f-a457

Estos parámetros de partidas se establecen con el objetivo de que los establecimientos sean competitivos con la oferta alojativa de Costa de San Miguel, así como con otros productos de similares características ofertados en la isla de Tenerife, por tanto, la capacidad alojativa y la superficie edificable asignada a dichos establecimientos es:

- **Alojamiento turístico “A”:** La superficie de parcela es de 40.068 m²s, 534 plazas alojativas, y una superficie edificable de 21.360 m²c, modalidad extrahotelera, y categoría mínima de 4 estrellas. Si bien se prevé modalidad extrahotelera, se permitirá modalidad hotelera por si se quisiese modificar la modalidad del establecimiento.
- **Alojamiento turístico “B”:** La superficie de parcela es de 30.338 m²s, 404 plazas alojativas, y una superficie edificable de 16.160 m²c, modalidad extrahotelera, y categoría mínima de 4 estrellas. Si bien se prevé modalidad extrahotelera, se permitirá modalidad hotelera por si se quisiese modificar la modalidad del establecimiento.
- **Villas:** 4 villas turísticas, con un máximo de 24 plazas alojativas, y una superficie edificable de 880 m²c, modalidad extrahotelera.

Teniendo en cuenta que, el ámbito de actuación está afectado por las servidumbres aeronáuticas, se propone para los establecimientos turístico “A” y “B” una altura máxima de 3 plantas, que es la altura prevista que establecía el PMMIC de Costa de San Miguel a la parcela ZD (objeto de este PAMU) para la construcción de un nuevo establecimiento turístico, lo que conllevo en un incremento de una planta respecto al plan parcial El Guincho, tal y como se justifica en el apartado 8.6.5-C.5 de la memoria de ordenación. No obstante, con el objetivo de su integración en el entorno, para las villas turística se prevé una planta de altura máxima.

Para hacer efectiva la edificabilidad máxima establecida, y con el límite de plantas máximo establecido, la ocupación será la necesaria para su correcta implantación. Esto quiere decir que, si en la parcela “A” y “B” se ejecutase la edificación con las tres plantas máximas, la ocupación sería de aproximadamente el 20% de la parcela. No obstante, dicho parámetro se propone sin limitación para que exista mayor libertad en la implantación de la edificación, puesto que ya se limita la superficie construida y el número de plantas máximas.

La tipología edificatoria de todos los alojamientos turísticos será la tipología aislada, debiendo retranquearse de todos los linderos al menos 5 metros.

USO DEPORTIVO

Se califica con el uso deportivo la antigua parcela ZD, excluyendo la parte correspondiente al campo de golf, la casa club y los aparcamientos.

El objetivo es disponer de una parcela con el uso principal deportivo, permitiendo compatibilizar otros usos para una mejor gestión de la parcela deportiva, puesto que se plantea

CERTIFICADO
Número: 2025-0398 Fecha: 04/08/2025

Cód. Validación: 37NX69C3D6RPG9HGMZKQCTDM
Verificación: https://aytosanmigueldeabona.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 197 de 220



PAMU GOLF DEL SUR

ÁMBITO- PREFIJO

GEISER

Nº registro

REGAGE25e00069871298

CSV

GEISER-0cde-6928-d2f6-730e-c517-e2ae-eb6f-a457

DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN

https://run.gob.es/hsbzvympyF

FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO

11/08/2025 09:12:18 Horario insular

Validez del documento

Original



GEISER-0cde-6928-d2f6-730e-c517-e2ae-eb6f-a457

como una parcela urbanísticamente independiente, ya que el uso propuesto, si bien se posiciona como oferta completaría del complejo golfístico, no es dependiente de dicha actividad.

Para ello, se establece una edificabilidad máxima de 600 m²c destinada a restaurante y/o cafetería, vestuarios-aseos, oficinas, tiendas (deportivas, gastronómicas, etc.), y gimnasio, así como la compatibilidad de los usos y actividades descritos.

La nueva parcela deportiva, si bien se define como una parcela diferenciada del nuevo campo de golf *links* de 18 hoyos, incluye una servidumbre de paso al suroeste de la parcela paralela a la misma, con el objetivo de permitir el tránsito desde la Avenida José Miguel Galván Bello con el campo de golf.

El número de plantas máximo es de una planta. Además, se permite construcciones bajo rasante (soterradas) para almacenes y aparcamientos.

Dicha parcela se codifica con el **número 8**.

USO RECREATIVO

El uso recreativo se localiza en un parte de la parcela «sin uso» del antiguo campo de golf «campo sur». Se permite la realización de eventos con un aforo máximo de 10.000 personas, debido a que es el aforo reconocido en los eventos celebrados en la parcela «campo sur» hasta la actualidad, y conforme al cual las infraestructuras existentes son suficientes para su celebración.

Asimismo, con el objetivo de que la parcela se pueda destinar a otras actividades de forma permanente, además de la celebración de eventos, se permite como compatible la implantación de un *beach club*.

La distribución de la parcela de uso recreativo deberá cumplir con las siguientes superficies:

- Área de dimensión mínima de 20.000 m²s libre de edificación que se configure como un espacio libre privado, por lo que se tendrá que ajardinar. Se permite que el espacio libre se configure por debajo de la rasante de la vía, tomando como referencia el parque de «*Tomorrowland Belgium*», donde se realizan eventos musicales de similares características. A continuación, se exponen imágenes del citado parque, así como de espacios similares a los efectos de que se entienda el alcance de la propuesta del PAMU:

CERTIFICADO
Número: 2025-0398 Fecha: 04/08/2025

Cód. Validación: 37NX69C3D6RGP9HGMZKQCTDM
Verificación: <https://aytosanmigueldeabona.sedelectronica.es/Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona> | Página 198 de 220

PAMU GOLF DEL SUR



ÁMBITO- PREFIJO

GEISER

Nº registro

REGAGE25e00069871298

CSV

GEISER-0cde-6928-d2f6-730e-c517-e2ae-eb6f-a457

DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN

<https://run.gob.es/hsbzvympyF>

FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO

11/08/2025 09:12:18 Horario insular

Validez del documento

Original



GEISER-0cde-6928-d2f6-730e-c517-e2ae-eb6f-a457



Imagen area de Tomorrowland Belgium. Fuente: Google Maps.



Imágenes propuestas similares.

En esta área se podrán localizar las infraestructuras desmontables relativas a escenarios, barras, etc., incluso se podrá localizar *food truck* que se utilicen de forma puntual para los eventos. No obstante, las edificaciones que se implanten de forma permanente y que den servicio a los eventos tales como baños, camerinos, vestuarios, kioscos no podrán construirse en el espacio libre privado definido en el párrafo anterior, debiendo

CERTIFICADO
Número: 2025-0398 Fecha: 04/08/2025

Cód. Validación: 37NX69C3D6RPG9HGMZKQCTDM
Verificación: <https://aytosanmigueldeabona.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 199 de 220



PAMU GOLF DEL SUR

ÁMBITO- PREFIJO

GEISER

Nº registro

REGAGE25e00069871298

CSV

GEISER-0cde-6928-d2f6-730e-c517-e2ae-eb6f-a457

DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN

<https://run.gob.es/hsbzvympyF>

FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO

11/08/2025 09:12:18 Horario insular

Validez del documento

Original



GEISER-0cde-6928-d2f6-730e-c517-e2ae-eb6f-a457

prever la superficie correspondiente de suelo para la implantación de las mismas. Asimismo, en el caso de que los *food truck* se prevea mantenerlos de forma permanente deberán disponer de la superficie necesaria cumpliendo el mismo requerimiento que las edificaciones permanentes.

- Área destinada a *beach club* con una superficie máxima de 5.000 m²s, y donde se incluye piscina, solárium, restaurantes y/o cafetería, así como la posibilidad de realizar eventos o destinarlo a pub o discoteca.
- Se deberá prever el área de aparcamiento y circulación de vehículos que exija la normativa sectorial para la implantación de la actividad.
- Se admite superficie construida soterrada destinada a almacenes y aparcamientos.
- Se establece una superficie máxima edificable de 1.734,89 m²c, y una planta de altura medidos desde cualquier punto de la parcela.

La nueva parcela recreativa, si bien se define como una parcela diferenciada, incluye dos servidumbres de paso, una servidumbre paralela a la Avenida José Miguel Galván Bello para la conexión del nuevo campo de golf *links* de 18 hoyos, el campo de prácticas y el campo par 3 o ejecutivo, y una servidumbre al sureste de la parcela, que permita la conexión de la zona de servicios “ZS” con los tres campos de golf.

Dicha parcela se codifica con el **número 4**.

USO COMUNITARIO (DOTACIONES)

El artículo 54 de la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias, regulan los deberes de las personas propietarias en actuaciones de dotación, así como el artículo 11 de la Ley 2/2013, de 29 de mayo, de renovación y modernización turística de Canarias, regulan la cesión de suelo dotacional correspondiente al reajuste de su proporción respecto al incremento de aprovechamiento.

En primer lugar, se debe determinar el incremento de aprovechamiento que establece el presente PAMU.

Actualmente, el campo de golf dispone de un aprovechamiento inicial que se localiza en la parcela ZD, con uso turístico-deportivo y con una superficie edificable máxima vigente de 6.220,62 m²c.

Dicha edificabilidad, ha sido repartida entre las parcelas:

- Parcela 5 (uso campo de golf *links* de 18 hoyos):
 - o campo de golf «campo *links*»: 3.005,73 m²c correspondiente a la casa club (edificación existente).

CERTIFICADO
Número: 2025-0398 Fecha: 04/08/2025

Cód. Validación: 37NX69C3D6RPG9HGMZKQCTDM
Verificación: <https://aytosanmigueldeabona.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 200 de 220



PAMU GOLF DEL SUR

ÁMBITO- PREFIJO

GEISER

Nº registro

REGAGE25e00069871298

CSV

GEISER-0cde-6928-d2f6-730e-c517-e2ae-eb6f-a457

DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN

<https://run.gob.es/hsbzvympyF>

FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO

11/08/2025 09:12:18 Horario insular

Validez del documento

Original



GEISER-0cde-6928-d2f6-730e-c517-e2ae-eb6f-a457

- campo de golf «campo norte»: 880 m²c correspondiente a las villas turísticas.
- Parcela 8 (uso deportivo): 600 m²c
- Parcela 4 (uso recreativo): 1.734,89 m²c

Respecto a la edificabilidad asignada a las parcelas 5, 8 y 4, no existe incremento de edificabilidad debido a que dicha edificabilidad parte de la edificabilidad patrimonializada, no obstante, si bien el uso de la parcela 5 y la parcela 8 estaba previsto en el planeamiento vigente (parcela ZD: uso turístico-deportivo), la parcela de uso recreativo si supone un incremento de aprovechamiento del uso inicial que parte del turístico-deportivo al propuesto recreativo.

Por otra parte, las parcelas de uso turístico, parcela 2 y parcela 6, conllevan incremento de edificabilidad, con un total de 37.520 m²c.

En el resto de las parcelas, parcela 3 (campo par 3 o ejecutivo), parcela 7 (campo de prácticas) no existe incremento de edificabilidad, ya que únicamente se reconocen las edificaciones existentes, y se prevé las infraestructuras necesarias para el correcto funcionamiento del golf, cuya determinación está prevista en el artículo 53 del Plan Parcial el Guincho (normativa vigente).

Por tanto, en cumplimiento con la legislación vigente, la cesión dotacional debe realizarse de las parcelas 2, 6 y 4.

En segundo lugar, debe definir el estándar dotacional, en este sentido, y teniendo en cuenta que la actuación objeto del presente PAMU está inserta en el ámbito del plan de modernización, mejora e incremento de la competitividad de Costa San Miguel, se ha utilizado el estándar dotacional recogido en el apartado 4.2.4 del Tomo 04. Estudio Económico del PMMIC, siendo dicho **estándar dotacional= 0,2642 m2s/UDA.**

Asimismo, se han utilizado los coeficientes de ponderación del PMMIC, apartado 4.2.2 del Tomo 04. Estudio Económico del PMMIC, que establece:

- Uso residencia: 1,00
- Uso comercial-equipamiento-recreativo: 1,10
- Uso turístico: 1,05

En tercer lugar, para calcular el incremento de aprovechamiento, se aplican los coeficientes de ponderación sobre la superficie edificable del uso de que se trate resultante de planeamiento vigente y del PMMIC, siendo la diferencia entre ambos el incremento objeto de los deberes de cesión.

- Parcela 2 «alojamiento turístico B»: como no tenemos edificabilidad de partida, el incremento de aprovechamiento es de 16.968,00 UDA.

CERTIFICADO
Número: 2025-0398 Fecha: 04/08/2025

Cód. Validación: 37NX69C3D6RGP9GHGMZKQCTDM
Verificación: <https://aytosanmigueldeabona.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 201 de 220



PAMU GOLF DEL SUR

ÁMBITO- PREFIJO

GEISER

Nº registro

REGAGE25e00069871298

CSV

GEISER-0cde-6928-d2f6-730e-c517-e2ae-eb6f-a457

DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN

<https://run.gob.es/hsbzvympyF>

FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO

11/08/2025 09:12:18 Horario insular

Validez del documento

Original



GEISER-0cde-6928-d2f6-730e-c517-e2ae-eb6f-a457

- Parcela 6 «alojamiento turístico A»: como no tenemos edificabilidad de partida, el incremento de aprovechamiento es de 22.428,00 UDA.
- Parcela 4 (recreativo): el aprovechamiento inicial es de 1.821,63 UDA, y el aprovechamiento final es de 1.908,38 UDA, por tanto, el incremento de aprovechamiento es de 86,74 UDA.

Finalmente, definido el incremento de aprovechamiento, se calcula la cesión dotacional considerando el estándar dotacional de 0,2642 m²s/UDA:

- Parcela 2 «alojamiento turístico B»: la cesión dotacional es de 4.482,95 m²s.
- Parcela 6 «alojamiento turístico A»: la cesión dotacional es de 5.925,48 m²s.
- Parcela 4 (recreativo): la cesión dotacional es de 22,92 m²s.

Por tanto, la cesión dotacional total es de **10.431,34 m²s**.

A continuación, se expone un cuadro resumen del cálculo realizado para la obtención de la cesión dotacional:

Parcela	Sup.edif propuesta (m²c)	Sup.edif tur. PP (m²c)	UDA (UDA/ m²c)	UDA Sup edif propuesta	Estándar dotacional PMM (m²s/UDA)	Cesión Suelo (m²s)- estándar dotacional
Parcela 6	21.360		1,05	22.428,00	0,2642	5.925,48
Parcela 2	16.160		1,05	16.968,00	0,2642	4.482,95
Parcela 4	1.734,89		1,1	1.908,38	0,2642	504,19
Parcela 4		1.734,89	1,05	1.821,63	0,2642	481,28
Parcela 4				86,74		22,92
Total						10.431,34

Elaboración: propia

De la cesión de suelo dotacional de 10.431,34 m²s, es necesario definir cuanta superficie se destina a espacios libres, dotaciones y equipamientos, debido a que no viene recogido en el artículo 54 de la Ley 4/2017, ni en el artículo 11 de la Ley 2/2013, por lo que se procede aplicar la proporción recogida en el artículo 138.1.B de la LSENPC, relativos a los estándares en suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable, concretamente en el suelo turístico. El citado artículo establece:

«B. En el suelo turístico: una reserva mínima de 50 metros cuadrados de suelo por cada 100 metros cuadrados de edificación, destinada a espacios libres públicos, dotaciones y equipamientos, de los cuales al menos 30 metros cuadrados por cada 100 de edificación se destinarán a espacios libres públicos y como máximo 7 metros cuadrados por cada 100 de edificación a dotaciones.»

CERTIFICADO
Número: 2025-0398 Fecha: 04/08/2025

Cód. Validación: 37NX69C3D6RPGHGMZKQCTDM
Verificación: https://aytosanmigueldeabona.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 202 de 220



PAMU GOLF DEL SUR

ÁMBITO- PREFIJO

GEISER

Nº registro

REGAGE25e00069871298

CSV

GEISER-0cde-6928-d2f6-730e-c517-e2ae-eb6f-a457

DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN

https://run.gob.es/hsbzvympyF

FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO

11/08/2025 09:12:18 Horario insular

Validez del documento

Original



GEISER-0cde-6928-d2f6-730e-c517-e2ae-eb6f-a457

Por tanto, aplicando la proporción establecida en el párrafo anterior, de la superficie de cesión dotacional, un 60% deben destinarse como mínimo a espacio libre, y un 14 % como máximo a dotaciones. Esto quiere decir, que 1.460 m²s se califican como uso comunitario (dotaciones) y 8.971,34 m²s se califican como espacio libre.

La parcela calificada con el uso comunitario (dotaciones) se codifica como parcela 1a.

USO ESPACIO LIBRE

Se califica con el uso de espacios libres:

- La parcela denominada con el código Z.V.12 A de la Adaptación del CITN PP El Guincho, con una superficie de 2.258,17 m². Dicha parcela se codifica con el número 9.
- La parcela de espacios libres derivada de la cesión dotación con una superficie de 8.971,34 m²s, y codificada como parcela 1b.
- En cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 11 de La Ley 2/2013, de 29 de mayo, de renovación y modernización turística, se califican 5m²s/plaza alojativa de conformidad con el artículo 137.2 de la Ley 4/2017 (anterior artículo 32.2.b).5 del Texto Refundido 1/2000). Por lo que, con una capacidad alojativa de 962 plazas, se califica una parcela de 4.810 m²s. Dicha parcela se codifica con el número 1c.

A continuación, se expone un esquema de la ordenación pormenorizada:

CERTIFICADO
Número: 2025-0398 Fecha: 04/08/2025



Cód. Validación: 37NX69C3D6RGP9HGIMZKQCTDM
Verificación: <https://aytosanmigueldeabona.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 203 de 220

PAMU GOLF DEL SUR

ÁMBITO- PREFIJO

GEISER

Nº registro

REGAGE25e00069871298

CSV

GEISER-0cde-6928-d2f6-730e-c517-e2ae-eb6f-a457

DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN

<https://run.gob.es/hsbzvymPyF>

FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO

11/08/2025 09:12:18 Horario insular

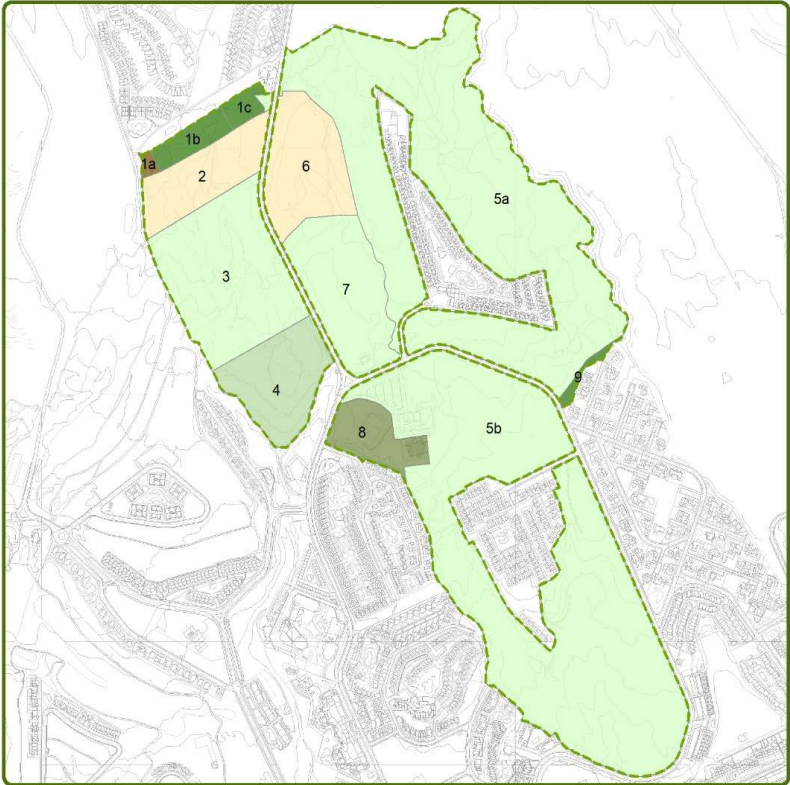
Validez del documento

Original



GEISER-0cde-6928-d2f6-730e-c517-e2ae-eb6f-a457

- LEYENDA**
- Ámbito de ordenación
 - Ordenación pormenorizada**
 - Turístico
 - Campo de Golf
 - Recreativo
 - Deportivo
 - Espacio libre
 - Comunitario (Dotaciones)



Ordenación pormenorizada. Elaboración: propia.

CERTIFICADO
Número: 2025-0398 Fecha: 04/08/2025



Cód. Validación: 37NX69C3D6RPG9HGMZKQQTDM
Verificación: <https://aytosanmigueldeabona.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 204 de 220

PAMU GOLF DEL SUR

ÁMBITO- PREFIJO

GEISER

Nº registro

REGAGE25e00069871298

CSV

GEISER-0cde-6928-d2f6-730e-c517-e2ae-eb6f-a457

DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN

<https://run.gob.es/hsbzvympyF>

FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO

11/08/2025 09:12:18 Horario insular

Validez del documento

Original



GEISER-0cde-6928-d2f6-730e-c517-e2ae-eb6f-a457

10.3. PLANOS DE ORDENACIÓN

Los planos de ordenación están incluidos en el **Anexo O-3. Planos de Ordenación.**

A continuación, se definen los planos incluidos en el citado anexo:

- **O.01**-Ámbito de ordenación del PAMU.
- **O.02**-Ordenación pormenorizada.
- **O.03**-Parcelación (plano por parcela).

CERTIFICADO
Número: 2025-0398 Fecha: 04/08/2025



Cód. Validación: 37NX69C3D6RPG9HGMZKQCTDM
Verificación: <https://aytosanmigueldeabona.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 205 de 220

PAMU GOLF DEL SUR

ÁMBITO- PREFIJO

GEISER

Nº registro

REGAGE25e00069871298

CSV

GEISER-0cde-6928-d2f6-730e-c517-e2ae-eb6f-a457

DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN

<https://run.gob.es/hsbzvympyF>

FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO

11/08/2025 09:12:18 Horario insular

Validez del documento

Original



GEISER-0cde-6928-d2f6-730e-c517-e2ae-eb6f-a457

10.4. **NORMATIVA**

La normativa del PAMU Golf del Sur está incluida en el **Anexo O-4. Normativa.**

CERTIFICADO
Número: 2025-0398 Fecha: 04/08/2025



Cód. Validación: 37NX69C3D6RPG9HGMZKCQTDM
Verificación: <https://aytosanmigueldeabona.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 206 de 220

PAMU GOLF DEL SUR

1

ÁMBITO- PREFIJO

GEISER

Nº registro

REGAGE25e00069871298

CSV

GEISER-0cde-6928-d2f6-730e-c517-e2ae-eb6f-a457

DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN

<https://run.gob.es/hsbzvympyF>

FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO

11/08/2025 09:12:18 Horario insular

Validez del documento

Original



GEISER-0cde-6928-d2f6-730e-c517-e2ae-eb6f-a457

11. MEDIDAS AMBIENTALES CORRECTORAS Y PROTECTORAS PARA REDUCIR LOS EFECTOS SOBRE EL MEDIO AMBIENTE

Las medidas propuestas contribuyen a alcanzar los objetivos ambientales de recuperación funcional y paisajística del ámbito del PAMU.

11.1. CLIMA

Se adoptarán las medidas dispuestas en el documento «GUÍA DE BUENAS PRÁCTICAS PARA LA ADAPTACIÓN AL CAMBIO CLIMÁTICO EN GOLF», 2024, que forma parte del Proyecto Digital Green España: “Transformación digital e integración local de la experiencia de golf en España” (ETE-010000-2021-136), impulsado por la Real Federación Española de Golf (RFEG), junto con la Asociación Española de Campos de Golf (AECG) y la colaboración de la Real Federación Andaluza de Golf (RFAG) y la Asociación Española de Gerentes de Golf (AEGG), que permitirá impulsar el golf español nacional e internacionalmente.

En conjunto de medidas o actuaciones se resume como sigue:

A. RECURSOS HÍDRICOS:

- 1º. Sistemas de riego basados en satélites y decodificadores
- 2º. Riego por goteo o microaspersión
- 3º. Riego en base a la evapotranspiración
- 4º. Reducción de la superficie regable
- 5º. Estanques y balsas: almacenamientos estratégicos
- 6º. Empleo de agua regenerada
- 7º. Favorecerla infiltración
- 8º. Mejore la retención
- 9º. Cálculo de la huella hídrica
- 10º. Instalación de estaciones meteorológicas
- 11º. Instalación de sensores agronómicos

B. DIVERSIDAD BIOLÓGICA

- 12º. Integración del campo de golf en el entorno
- 13º. Especies cespitosas adecuadas al clima local
- 14º. Césped saludable
- 15º. Fomentarla capturas de CO2 y los sumideros de carbono
- 16º. Limitación de resiembras
- 17º. Gestión de siegas
- 18º. Altura del corte

C. PROTECCIÓN DEL SUELO Y GESTIÓN DE RESIDUOS

CERTIFICADO
Número: 2025-0398 Fecha: 04/08/2025

Cód. Validación: 37NX69C3D6RPG9HGMZKCOQTD
Verificación: https://aytosamigueldeabona.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 207 de 220



PAMU GOLF DEL SUR

ÁMBITO- PREFIJO

GEISER

Nº registro

REGAGE25e00069871298

CSV

GEISER-0cde-6928-d2f6-730e-c517-e2ae-eb6f-a457

DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN

https://run.gob.es/hsbzvympyF

FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO

11/08/2025 09:12:18 Horario insular

Validez del documento

Original



GEISER-0cde-6928-d2f6-730e-c517-e2ae-eb6f-a457

- 19º. Prevención de problemas del suelo a través del análisis
- 20º. Manejo sostenible de plagas y enfermedades
- 21º. Uso adecuado de fertilizantes
- 22º. Gestión de la materia orgánica en el suelo
- 23º. Prevenir la compactación
- 24º. Descompactación del suelo
- 25º. Top dressing
- 26º. Gestión de residuos peligrosos

D. EMISIONES A LA ATMÓSFERA

- 27º. Implementación de generación distribuida (DG)
- 28º. Flotade buggies eléctricos con carga solar
- 29º. Transición a equipos eléctricos
- 30º. Compensación de la huellade carbono

E. OTRAS MEDIDAS

- 31º. Elaborar un Plan de Adaptación específico
- 32º. Certificaciones ambientales
- 33º. Sistemas de sombreado fotovoltaico
- 34º. Campos de golf contra incendios forestales
- 35º. Drones aplicados a la gestión y el mantenimiento
- 36º. Adaptación a las temperaturas

Se acompaña como anejo al Documento Ambiental Estratégico el documento la «GUÍA DE BUENAS PRÁCTICAS PARA LA ADAPTACIÓN AL CAMBIO CLIMÁTICO EN GOLF», 2024.

CERTIFICADO
Número: 2025-0398 Fecha: 04/08/2025

11.2. CALIDAD DEL AIRE

11.2.1. CONTAMINACIÓN ATMOSFÉRICA

Se proponen las siguientes medidas durante la ejecución de las obras, especialmente para los Proyectos de Edificación.

Emissiones de partículas de polvo

Para reducir las emisiones de partículas de polvo:

- Se designará una zona de acopio de materiales de los movimientos de tierra, que serán tapados con lona en periodos de fuertes vientos.
- Durante los movimientos de tierra se administrarán riegos periódicos para reducir las emisiones de partículas de polvo.

Cód. Validación: 37NX69C3D6RGP9HGMZKQCTDM
Verificación: https://aytosanmigueldeabona.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 208 de 220
PAMU GOLF DEL SUR



ÁMBITO- PREFIJO

GEISER

Nº registro

REGAGE25e00069871298

CSV

GEISER-0cde-6928-d2f6-730e-c517-e2ae-eb6f-a457

DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN

https://run.gob.es/hsbzvympyF

FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO

11/08/2025 09:12:18 Horario insular

Validez del documento

Original



GEISER-0cde-6928-d2f6-730e-c517-e2ae-eb6f-a457

- Los camiones que transporten restos de materiales no reutilizables dispondrán de lona para evitar que se produzcan emisiones de partículas de polvo durante su transporte.
- El tránsito de vehículos dentro de la obra y transporte de material será reducido, como máximo 20 km/h.

Emisiones de gases

Para reducir las emisiones de gases:

- Se comprobará que la maquinaria empleada en la explotación se encuentre en perfecto estado de mantenimiento y que ha satisfecho los oportunos controles técnicos reglamentarios exigidos. Se constatará documentalmente que la maquinaria dispone de los certificados al día de la Inspección Técnica de Vehículos (ITV), en caso de que así lo requieran por sus características. Se constatará documentalmente que la maquinaria (no sometida a ITV) presenta actualizados los Planes de Mantenimiento recomendados por el fabricante o proveedor y, según los casos, que cumplen los requisitos legales en cuanto a sus emisiones y el control de las mismas. Toda la maquinaria a emplear deberá disponer de marcado CE, declaración de conformidad o adecuación al RD 1215/97. Realización de controles externos a través de un organismo de control autorizado (OCA).
- Inclusión de placas de agua caliente sanitaria (ACS) y/o placas solares.

11.2.2. CONTAMINACIÓN ACÚSTICA

Son de aplicación las siguientes medidas expuestas para reducir los niveles de ruido:

- Control de la velocidad de los vehículos de obra y transporte de materiales.
- Control de certificados y marcado CE de la maquinaria de obra.

Además, se propone que las obras se lleven a cabo exclusivamente en periodo diurno, con el objeto de no afectar a los residentes en periodo nocturno.

Por otro lado, se deberán cumplir los objetivos de calidad acústica del área acústica definida.

11.3. GEOLOGÍA Y GEOMORFOLOGÍA

Se proponen las siguientes recomendaciones durante la ejecución de las obras para reducir la afección sobre la geología y/o geomorfología:

- La actuación se limitará a las estrictas necesidades para su correcto uso, pudiendo incluirse vallado o cinta de obra con el objeto de no ocupar más de lo necesario.
- Se definirá una zona para el acopio temporal de materiales.

CERTIFICADO
Número: 2025-0398 Fecha: 04/08/2025

Cód. Validación: 37NX69C3D6RGP6GHGMZKQCTDM
Verificación: <https://aytosanmigueldeabona.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 209 de 220



PAMU GOLF DEL SUR



- En caso de que se produzca algún vertido de aceite o grasa de la maquinaria de obra, se pondrá en serán tratados con puzolanas u otros materiales absorbentes y almacenados para su recogida y gestión por Gestor Autorizado.
- Los materiales extraídos de los movimientos de tierra, siempre que sea posible, serán reutilizados en la propia obra.
- En caso de ser necesarios préstamos de material, estos serán extraídos de canteras autorizadas, debiendo contarse, con carácter preceptivo, con la Autorización de la administración competente.

11.4. HIDROLOGÍA SUPERFICIAL Y SUBTERRÁNEA

- En caso de que se produzca algún vertido de aceite o grasa de la maquinaria de obra sobre los cauces de barrancos y/o barranquera, se pondrá en serán tratados con puzolanas u otros materiales absorbentes y almacenados para su recogida y gestión por Gestor Autorizado, para evitar que pueda percolar y afectar a la masa de agua subterránea, especialmente sobre áreas del cauce fuera del ámbito de intervención que puedan verse afectadas.
- Cualquier vertido sólido, tipo plásticos, madera, etc., que se produzcan sobre los cauces será convenientemente recogido y tratado según el Plan de Gestión de Residuos que incluya el Proyecto de Urbanización-Edificación.

11.5. EDAFOLOGÍA

No se proponen medidas al no preverse afecciones sobre suelos con potencial agrícola.

11.6. VEGETACIÓN Y FLORA

Se proponen las siguientes medidas, a adoptar durante la fase de obras:

- No se utilizarán especies exóticas en el ajardinamiento para evitar la introducción accidental de esas especies en el territorio natural.
- Se recomendará la utilización de especies nativas pertenecientes al piso bioclimática en el que se encuentra el área de ordenación. De estas especies se recomendará que se utilice en el mayor porcentaje posible vegetación arbórea, de forma que esta ayude a mejorar los efectos de la urbanización del área sobre el cambio climático a través de la reducción de su huella de carbono. En esta forma, se procederá a la revegetación de los espacios verdes con especies propias de los ecosistemas presentes en el ámbito de estudio teniendo en cuenta las densidades actuales, siendo esta medida favorable para la fauna, el paisaje y compatible con el ahorro de agua en su posterior mantenimiento.

CERTIFICADO
Número: 2025-0398 Fecha: 04/08/2025

Cód. Validación: 37NX69C3D6RGP6GHGMZKQCTDM
Verificación: <https://aytosanmigueldeabona.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 210 de 220



PAMU GOLF DEL SUR

5

ÁMBITO- PREFIJO

GEISER

Nº registro

REGAGE25e00069871298

CSV

GEISER-0cde-6928-d2f6-730e-c517-e2ae-eb6f-a457

DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN

<https://run.gob.es/hsbzvymypF>

FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO

11/08/2025 09:12:18 Horario insular

Validez del documento

Original



GEISER-0cde-6928-d2f6-730e-c517-e2ae-eb6f-a457

- En los procesos de revegetación se empleará la capa superficial del suelo, retirada tras el desbroce de las zonas afectadas y debidamente acopiada para su conservación, con el fin de asegurar el reservorio de semillas presente en él y evitar el uso de suelos foráneos que pueden acarrear peligros como la introducción y proliferación de especies foráneas e invasoras. El espesor de la capa de tierra vegetal aportada en los procesos de revegetación será aproximadamente de 30 cm.
- En cuanto al período temporal de revegetación y en términos generales, el proceso de revegetación se desarrollará entre los meses de octubre y marzo, con el fin de asegurar el máximo aporte hídrico-pluvial. El aporte de humedad es importante ya que la revegetación en este caso es un proceso sin riego generalizado, y el éxito de la estabilización y germinación en pisos secos depende en gran medida del aporte de agua de lluvias. Durante la fase de obras, se realizarán los primeros riegos tras la plantación y algunos riegos de apoyo en las épocas más secas para favorecer el éxito de las plantaciones. El sistema de riego óptimo en las zonas ajardinadas es el de riego por goteo.

Se proponen especies protegidas y de interés ornamental como las que se enumeran a continuación:

- Incienso (*Artemisia thuscula*)
- Tabaiba dulce (*Euphorbia balsamífera*)
- Leña buena (*Neochamaelea pulverulenta*)
- Magarza (*Argyranthemum frutescens*)
- Mato risco (*Lavandula canariensis*)
- Tabaiba amarga (*Euphorbia lamarckii*)
- Verode (*Kleinia neriifolia*)
- Cardón (*Euphorbia canariensis* L.)

11.7. FAUNA

- La actuación se llevará a cabo estrictamente sobre el ámbito previsto.
- Uso de luminarias: Utilizar el número mínimo de luminarias necesario para garantizar la seguridad de la zona, orientadas hacia el suelo o mediante apliques a baja altura para iluminar únicamente las zonas de tránsito a pie y preferentemente con fuente de luz de temperatura cálida para evitar alterar los ritmos circadianos de las especies de fauna, ya sean de hábitos diurnos o nocturnos.

CERTIFICADO
Número: 2025-0398 Fecha: 04/08/2025

Cód. Validación: 37NX69C3D6RPGHGMZKQCTDM
Verificación: <https://aytosanmigueldeabona.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 211 de 220



PAMU GOLF DEL SUR

6

ÁMBITO- PREFIJO

GEISER

Nº registro

REGAGE25e00069871298

CSV

GEISER-0cde-6928-d2f6-730e-c517-e2ae-eb6f-a457

DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN

<https://run.gob.es/hsbzvympyF>

FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO

11/08/2025 09:12:18 Horario insular

Validez del documento

Original



GEISER-0cde-6928-d2f6-730e-c517-e2ae-eb6f-a457

11.8. BIODIVERSIDAD

Son de aplicación las medidas expuestas sobre la vegetación y flora, así como sobre la fauna.

11.9. ESPACIOS PROTEGIDOS

No se proponen medidas al no preverse afecciones sobre los Espacios Protegidos.

11.10. HÁBITATS DE INTERÉS COMUNITARIO

El borde del campo de golf en su límite con el Barranco de Eerese se repoblará con especies propias del tabaibal dulce de Tenerife, propiciándose un tránsito adecuado entre el campo de golf y este entono natural, donde se han identificado especies de un Hábitats de Interés Comunitario.

11.11. PAISAJE

Son de aplicación las recomendaciones expuestas para reducir las emisiones de partículas de polvo, así como la medida de tratamiento y recogida de vertidos accidentales sobre el suelo.

Por otro lado, se propone:

- En el caso de que sean necesaria la ejecución de muros, que éstos sean revestidos con piedra natural.
- Integración paisajística de los diferentes edificios que se ejecuten.
- Dotación de vegetación en los espacios libres ajardinados, principalmente autóctona.

11.12. PATRIMONIO

En caso de que se produzca el hallazgo de algún elemento que pueda tener valor patrimonial durante las obras, se paralizará inmediatamente la obra, poniendo el hallazgo en conocimiento del Servicio de Patrimonio del Cabildo Insular de Tenerife.

11.13. POBLACIÓN

Los impactos previstos son positivos, configurándose por tanto como las propias medidas correctoras.

11.14. SALUD HUMANA

Son de aplicación las recomendaciones expuestas sobre la Calidad del Aire.

CERTIFICADO
Número: 2025-0398 Fecha: 04/08/2025

Cód. Validación: 37NX69C3D6RGP9HGMZKQCTDM
Verificación: <https://aytosanmigueldeabona.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 212 de 220

PAMU GOLF DEL SUR



7

ÁMBITO- PREFIJO

GEISER

Nº registro

REGAGE25e00069871298

CSV

GEISER-0cde-6928-d2f6-730e-c517-e2ae-eb6f-a457

DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN

<https://run.gob.es/hsbzvympyF>

FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO

11/08/2025 09:12:18 Horario insular

Validez del documento

Original



GEISER-0cde-6928-d2f6-730e-c517-e2ae-eb6f-a457

11.15. CAMBIO CLIMÁTICO

Como recomendación para el Proyecto de urbanización-edificación, se propone la Inclusión de placas de agua caliente sanitaria (ACS) y/o placas solares en las dotaciones y, a ser posible, sobre los edificios.

11.16. RIESGOS

No se proponen medidas al no preverse niveles de riesgo elevado.

CERTIFICADO
Número: 2025-0398 Fecha: 04/08/2025



Cód. Validación: 37NX69C3D6RPG9HGMZKQCTDM
Verificación: <https://aytosanmigueldeabona.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 213 de 220

PAMU GOLF DEL SUR

8

ÁMBITO- PREFIJO

GEISER

Nº registro

REGAGE25e00069871298

CSV

GEISER-0cde-6928-d2f6-730e-c517-e2ae-eb6f-a457

DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN

<https://run.gob.es/hsbzvympyF>

FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO

11/08/2025 09:12:18 Horario insular

Validez del documento

Original



GEISER-0cde-6928-d2f6-730e-c517-e2ae-eb6f-a457

12. RESUMEN DE ALTERACIONES DEL PAMU RESPECTO AL PLANEAMIENTO VIGENTE

En este apartado se procede a realizar un resumen ejecutivo de alteraciones del PAMU respecto al planeamiento vigente, de conformidad con el artículo 25.3 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* (en adelante TRLSRU) que establece que:

«3. En los procedimientos de aprobación o de alteración de instrumentos de ordenación urbanística, la documentación expuesta al público deberá incluir un resumen ejecutivo expresivo de los siguientes extremos:

- a) *Delimitación de los ámbitos en los que la ordenación proyectada altera la vigente, con un plano de su situación, y alcance de dicha alteración.»*

Es por ello que se procede a exponer la ordenación vigente, y la ordenación propuesta por el PAMU Golf del Sur:

CERTIFICADO
Número: 2025-0398 Fecha: 04/08/2025



Cód. Validación: 37NX69C3D6RGP9HGZKQCTDM
Verificación: <https://aytosanmigueldeabona.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 214 de 220

PAMU GOLF DEL SUR

ÁMBITO- PREFIJO

GEISER

Nº registro

REGAGE25e00069871298

CSV

GEISER-0cde-6928-d2f6-730e-c517-e2ae-eb6f-a457

DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN

<https://run.gob.es/hsbzvympyF>

FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO

11/08/2025 09:12:18 Horario insular

Validez del documento

Original



GEISER-0cde-6928-d2f6-730e-c517-e2ae-eb6f-a457

ORDENACIÓN VIGENTE			ORDENACIÓN PAMU			
Uso	Descripción	Superficie (m2s)	Parcela	Uso	Descripción	Superficie (m2s)
Golf	Campo sur	157.636	1a	Comunitario (Dotaciones)	Cesión artículo 54 Ley 4/2017	1.460
			1b	Espacio libre	Cesión artículo 54 Ley 4/2017	8.971
			1c	Espacio libre	Cesión artículo 137.2 Ley 4/2017	4.810
			2	Turístico	Alojamiento "B"	30.338
			3	Campo de Golf	Par 3 o ejecutivo	74.771
			4	Recreativo	Eventos	36.447
		157.636				156.798
Golf	Campo norte	321.437	5a	Campo de Golf ¹⁰	Campo norte	231.423
			6	Turístico	Alojamiento "A"	40.068
			7	Campo de Golf	Campo de prácticas	48.526
			9	Espacio libre	ZV 12 A PP El Guincho	2.258
		321.437				322.275
Golf	Campo link	198.263	5b	Campo de Golf	Campo link	247.978
Turístico Deportivo	Parcela ZD	68.692	8	Deportivo	Antigua ZD	18.978
		266.955				266.955
Total		746.029	Total			746.029

Comparativa planeamiento vigente-ordenación pormenorizada PAMU

¹⁰ Una pequeña parte de la superficie, relativa a la conexión entre la parcela campo sur y campo norte, pertenecía a la parcela campo sur (aproximadamente 839 m²s).

CERTIFICADO
Número: 2025-0398 Fecha: 04/08/2025

Cód. Validación: 37NX69C3D6RGP9HGMZKQCTDM
Verificación: <https://aytosanmigueldeabona.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 215 de 220



PAMU GOLF DEL SUR

ÁMBITO- PREFIJO

GEISER

Nº registro

REGAGE25e00069871298

CSV

GEISER-0cde-6928-d2f6-730e-c517-e2ae-eb6f-a457

DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN

<https://run.gob.es/hsbzvympyF>

FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO

11/08/2025 09:12:18 Horario insular

Validez del documento

Original



GEISER-0cde-6928-d2f6-730e-c517-e2ae-eb6f-a457

Como se puede observar en la tabla expuesta, la ordenación propuesta establece una reordenación de la superficie prevista por el PMMIC para el campo de golf y la parcela ZD.

Por otra parte, el programa de actuación incrementa la edificabilidad prevista en el PMMIC, de 15.897,14 m²c a 43.740,62 m²c, dentro de la cual se encuentra computada 6.220,62 m²c previstas por el Plan Parcial El Guincho (edificabilidad patrimonializada).

Se mantienen el número de plantas máximo de tres plantas establecido en el PMMIC para el uso turístico a excepción de las villas que se limita a una planta, no obstante, si bien el PMMIC otorgaba dicho parámetro a la parcela codificada como S-AL29 (ZD), el PAMU establece dicha determinación a las parcelas de uso turístico «alojamiento A y B». Se mantiene la altura por planta establecida por el PMMIC.

El PMMIC establece un 15% de ocupación a la parcela S-AL29 (ZD), sin embargo, como el presente PAMU define la superficie edificable máxima y el número de plantas máximas a las parcelas de uso turístico «alojamiento A y B», no se establece limitación en el porcentaje de ocupación.

Asimismo, respecto a las determinaciones vigentes relativas a la adaptación del PP El Guincho, artículo 51 y 53, se modifica:

- Respecto al artículo 51, la parcela ZD es ahora la parcela 8 y parte de la parcela 5b, por lo que se modifica el apartado:
 - o Apartado a) usos: se suprime el uso alojativo de la parcela 8 y 5b, no obstante, se permiten otros usos compatibles.
 - o Apartado b) volumen máximo: la edificabilidad se ha reducido respecto a la originaria del Plan Parcial, 6.220,62 m²c, se asigna a la parcela 8, 600 m²c, y a la parcela 5b (casa club) 3.005,73 m²c.
 - o e) número de plantas y altura de la edificación, la casa club localizada en la parcela 5b mantienen los parámetros originales, la parcela 8 se reduce a una planta máxima.
- Respecto al artículo 53, se incluye un régimen de compatibilidad de usos.

A continuación, se muestra la ordenación vigente y la propuesta por el PAMU Golf del Sur:

CERTIFICADO
Número: 2025-0398 Fecha: 04/08/2025

Cód. Validación: 37NX69C3D6RPG9HGMZKQCTDM
Verificación: <https://aytosanmigueldeabona.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 216 de 220



PAMU GOLF DEL SUR

ÁMBITO- PREFIJO

GEISER

Nº registro

REGAGE25e00069871298

CSV

GEISER-0cde-6928-d2f6-730e-c517-e2ae-eb6f-a457

DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN

<https://run.gob.es/hsbzvympyF>

FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO

11/08/2025 09:12:18 Horario insular

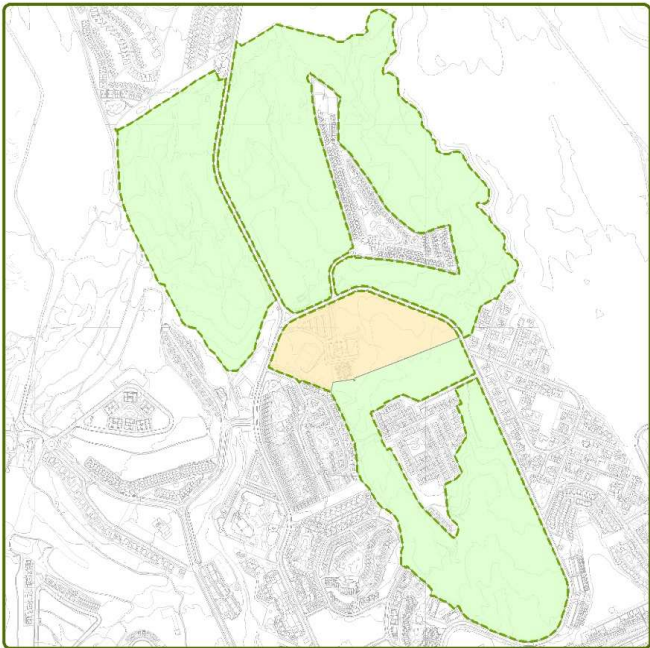
Validez del documento

Original



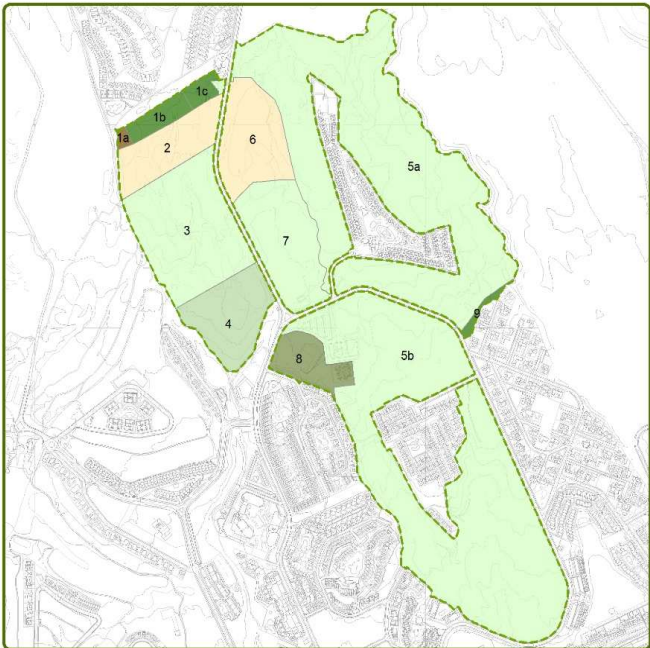
GEISER-0cde-6928-d2f6-730e-c517-e2ae-eb6f-a457

LEYENDA
Ámbito de ordenación
Planeamiento vigente
Golf
Turístico Deportivo



Planeamiento vigente. Elaboración Propia.

LEYENDA
Ámbito de ordenación
Ordenación pormenorizada
Turístico
Campo de Golf
Recreativo
Deportivo
Espacio libre
Comunitario (Dotaciones)



Ordenación pormenorizada PAMU. Elaboración Propia.

CERTIFICADO
Número: 2025-0398 Fecha: 04/08/2025

Cód. Validación: 37NX69C3D6RPG9HGMZKQCTDM
Verificación: <https://aytosanmigueldeabona.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 217 de 220
PAMU GOLF DEL SUR



ÁMBITO- PREFIJO

GEISER

Nº registro

REGAGE25e00069871298

CSV

GEISER-0cde-6928-d2f6-730e-c517-e2ae-eb6f-a457

DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN

<https://run.gob.es/hsbzvympyF>

FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO

11/08/2025 09:12:18 Horario insular

Validez del documento

Original



GEISER-0cde-6928-d2f6-730e-c517-e2ae-eb6f-a457

13. MEMORIA DE VIABILIDAD ECONÓMICA

El PAMU debe contener una memoria de viabilidad económica de conformidad con el artículo 122.3 del Decreto 183/2018, de 26 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de Gestión y Ejecución del Planeamiento de Canarias (RGEPC), con el contenido establecido en el artículo 121 del citado reglamento.

Es por ello que se adjunta a este documento el **Anexo O-5. Memoria de Viabilidad Económica.**

CERTIFICADO
Número: 2025-0398 Fecha: 04/08/2025



Cód. Validación: 37NX69C3D6RGP9HGZKQCTDM
Verificación: <https://aytosanmigueldeabona.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 218 de 220

PAMU GOLF DEL SUR

ÁMBITO- PREFIJO

GEISER

Nº registro

REGAGE25e00069871298

CSV

GEISER-0cde-6928-d2f6-730e-c517-e2ae-eb6f-a457

DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN

<https://run.gob.es/hsbzvympyF>

FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO

11/08/2025 09:12:18 Horario insular

Validez del documento

Original



GEISER-0cde-6928-d2f6-730e-c517-e2ae-eb6f-a457

14. PROPUESTA DE REPARCELACIÓN

Se acompaña al presente documento como **Anexo O-6. Convenio y Propuesta de reparcelación**, un documento-propuesta de convenio urbanístico para facilitar la gestión en los términos dispuestos por los artículos 122 y 124 del RGEPC, donde se incluye, asimismo, una propuesta de reparcelación.

CERTIFICADO
Número: 2025-0398 Fecha: 04/08/2025



Cód. Validación: 37NX69C3D6RGP9HGMZKCOQTD
Verificación: <https://aytosanmigueldeabona.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 219 de 220

PAMU GOLF DEL SUR

4

ÁMBITO- PREFIJO

GEISER

Nº registro

REGAGE25e00069871298

CSV

GEISER-0cde-6928-d2f6-730e-c517-e2ae-eb6f-a457

DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN

<https://run.gob.es/hsbzvympyF>

FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO

11/08/2025 09:12:18 Horario insular

Validez del documento

Original



GEISER-0cde-6928-d2f6-730e-c517-e2ae-eb6f-a457

En San Miguel de Abona a 27 de mayo de 2025

CERTIFICADO
Número: 2025-0398 Fecha: 04/08/2025

Cód. Validación: 37NX69C3D6RPG9HGMZKQQTDM
Verificación: <https://aytosanmigueldeabona.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 220 de 220



2025

ÁMBITO- PREFIJO

GEISER

Nº registro

REGAGE25e00069871298

CSV

GEISER-0cde-6928-d2f6-730e-c517-e2ae-eb6f-a457

DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN

<https://run.gob.es/hsbzvympyF>

FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO

11/08/2025 09:12:18 Horario insular

Validez del documento

Original



GEISER-0cde-6928-d2f6-730e-c517-e2ae-eb6f-a457