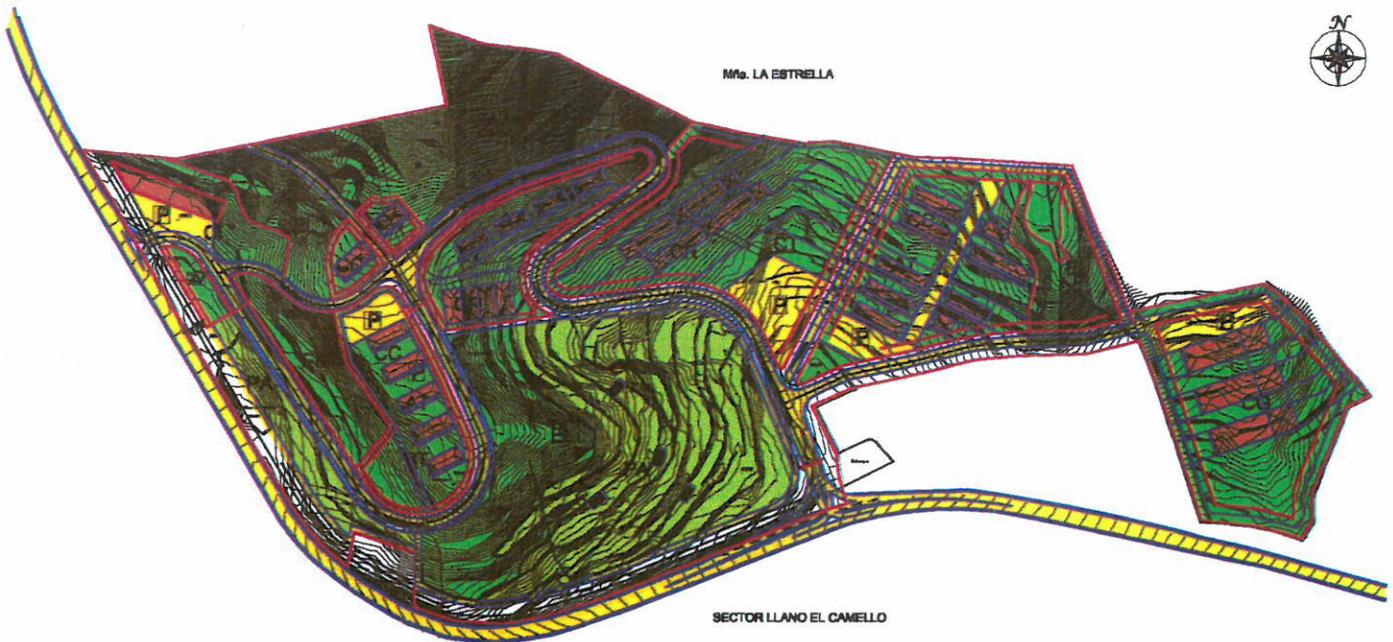


PLAN ESPECIAL
SUBSECTOR MONTAÑA LA ESTRELLA
CENTRO GERIATRICO ESPECIALIZADO

San Miguel, Tenerife



Aprobado definitivamente por la
Comisión de Ordenación del Territorio
y Medio Ambiente de Canarias mediante
acuerdo de fecha: 30 JUNIO 99

PROMOTOR
HRI. BALARTEAN S.L.

CONVENIO
AYUNTAMIENTO DE SAN MIGUEL DE ABONA

3 NORMAS URBANISTICAS

Santa Cruz de Tenerife
MARZO 1.999

REDACCION
ESTUDIO LUENGO S.L. 



PROVISIONALMENTE
Aprobado por el Pleno de esta Corporación
en sesión de 27 MAYO 1999
EL SECRETARIO,



PLAN ESPECIAL Subsector Montaña La Estrella

CENTRO GERIATRICO ESPECIALIZADO

SITUACION
Montaña La Estrella, San Miguel, Tenerife

PROMOTOR
H.R.I. IBALARTEAN, S.L.

CONVENIO
Ayuntamiento de San Miguel de Abona



3. NORMAS URBANISTICAS

Santa Cruz de Tenerife
MARZO 1999

REDACCION
ESTUDIO LUENGO, S.L.

En este Documento han intervenido los siguientes profesionales:

Redacción
ESTUDIO LUENGO, S.L.

Arquitectos

Hugo Luengo Barreto
Alberto Luengo Barreto
Antonio del Castillo Albertos

Consultor

Cipriano Marín Cabrera

Colaboradores

Florentín del Castillo Albertos, Ingeniero Industrial
Basilio Gómez Pescoso, Arquitecto Técnico
Luis Darías Martín, Arquitecto Técnico

Equipo Base

Juan Piñero Arteaga, Delineante
Antonio Ramos Valeriano, Delineante
Javier Fco. Rivero Barberán, Delineante
Angel Luis Medina Rodríguez, Delineante
Montserrat Martín Alvarez, Mecanografía

Contenidos Ambientales y Consultoría Urbanística

NATURA CONSULTORIA Y GESTION, S.L.
Carlos Díaz Riviro, Economista
José María Garrido López, Abogado Urbanista
Mario Garrido López, Biólogo
Carmen Dolores Meseguer Golmayo, Bióloga

Consultor Agricultura Ecológica

Jesús Benedicto Díaz Castro, Técnico Agricultura Ecológica

Ingeniería

URBEING, S.L.
Rufino García Fernández, Ingeniero de Caminos

Dirección de contacto

Urb. Anaga, c/Carlos J.R. Hamilton, 12 Edf. Los Delfines Ofc. D
C.P. 38001 S/C de Tenerife
Tfno.: 28.98.53 Fax: 29.18.23
CIF: B 38313839
E-mail: Luengo@arquired.es

S/C de Tenerife
Marzo 1999

PROVISIONALMENTE
Aprobado por el Pleno de esta Corporación
en sesión de 27 MARZO 1999



EL SECRETARIO,



PLAN ESPECIAL CENTRO GERIÁTRICO ESPECIALIZADO

NORMAS URBANISTICAS

PROVISIONALMENTE
Aprobado por el Pleno de esta Corporación
en sesión de 27 de Mayo 1998
EL SECRETARIO,



CAPITULO I GENERALIDADES

- Artículo 1* Objeto del Plan Especial
- Artículo 2* Ambito de Aplicación
- Artículo 3* Tipo de Plan
- Artículo 4* Vigencia, Modificación y Revisión
- Artículo 5* Instrumentos de desarrollo. Fases
- Artículo 6* Sistema de Actuación
- Artículo 7* Interpretación

CAPITULO II MEDIDAS DE PROTECCION Y DISEÑO AMBIENTAL

- Artículo 8* Adaptación General al Lugar
- Artículo 9* Criterios de Diseño Ambiental
- Artículo 10* Condiciones Generales de las Redes Infraestructurales

CAPITULO III ORDENACION GENERAL URBANISTICA

- Artículo 11* Clasificación del Suelo
- Artículo 21* Calificación del Suelo
- Artículo 13* Parámetros Generales



CAPITULO IV ORDENACION INDICATIVA DE USOS

- Artículo 14* Zonificación de Usos
- Artículo 15* Sistemas
- Artículo 16* Parámetros y Condiciones Específicas por Usos

CAPITULO V NORMATIVA EDIFICATORIA POR USOS

- Artículo 17* Normativa aplicable a la Edificación Abierta
- Artículo 18* Normativa aplicable a la Edificación en Ciudad Jardín
- Artículo 19* Condiciones Higiénicas de la Edificación
- Artículo 20* Ordenación Indicativa de Volúmenes

PROVISIONALMENTE
Aprobado por el Pleno de esta Corporación
en sesión de 27 MAYO 1999
EL SECRETARIO,

CAPITULO I. GENERALIDADES

Artículo 1. Objeto del Plan Especial

1. Es objeto del presente Plan Especial establecer las condiciones ambientales, la ordenación, los parámetros urbanísticos y las condiciones específicas para el desarrollo del Centro Geriátrico Especializado del Subsector de la Montaña de la Estrella en el T.M. de San Miguel de Abona.



Artículo 2. Ambito de aplicación

1. El ámbito territorial de aplicación del Plan Especial afecta al conjunto de la propiedad de 126.000 m², correspondientes al Subsector de la Montaña de la Estrella.
2. Las Normas Urbanísticas serán de aplicación en su ámbito respectivo.

Artículo 3. Tipo de Plan

1. El Plan Especial que desarrolla un Sistema General como Equipamiento Asistencial Privado, es de los definidos en la Ley del Suelo (Real Decreto 1346/1976 de 9 de Abril) en su artículo 17 y que desarrolla las previsiones de Planeamiento Municipal.



Artículo 4. Vigencia, Modificación y Revisión

1. La vigencia del Plan Especial se considera indefinida, hasta tanto no se modifique el mismo.
2. La Modificación del plan se producirá por cambios de la calificación de suelo.
3. Procederá su Revisión cuando se produzca un cambio sustancial del objeto del mismo, o por la aparición de algún fenómeno que modifique la estructura de ocupación.

Artículo 5. Instrumentos de Desarrollo. Fases

1. La parte pública del Sector precisa desarrollo específico de Proyecto de Urbanización.
2. La parte privada se desarrollará directamente con Proyecto de Edificación, donde se incluirá la urbanización, del viario y las redes comunes.
3. Se posibilita la ejecución por fases de las distintas partes del Centro Geriátrico Especializado.

PROVISIONALMENTE
Aprobado por el Pleno de esta Corporación
en sesión de 27 MAYO 1999
EL SECRETARIO.

Artículo 6. Sistema de Actuación

1. El Sistema de Actuación para el desarrollo del Plan Especial será el de COMPENSACION de acuerdo a lo previsto en la Ley del Suelo y sus Reglamentos.



Artículo 7. Interpretación

2. El presente Plan Especial se interpretará de forma conjunta a través de la lectura de sus diferentes documentos: Memoria, Planos y Normas Urbanísticas.
3. De forma concurrente es de aplicación las Normas Urbanísticas de las Normas Subsidiarias Municipales de San Miguel vigentes (Texto Refundido 26 Febrero 1987) para cualquier duda o indefinición.
4. En los casos de dudas o imprevistos, prevalecerá la solución más favorable o que suponga una mejor adaptación al lugar, pudiéndose solicitar informe aclaratorio al Ayuntamiento de San Miguel.



EL SECRETARIO,

CAPITULO II. MEDIDAS DE PROTECCION Y DISEÑO AMBIENTAL

Artículo 8. Adaptación General al lugar

1. Mantenimiento y potenciación de las zonas de vegetación natural, como zona verde o espacios libres, integrándolas en el diseño del conjunto.
2. Adaptación de los diferentes volúmenes edificados a la topografía del terreno, evitando los excesivos movimientos de tierra.
3. Remate de bancales y bordes del viario con murados de piedra.
4. Trazado del viario por las pistas existentes y enterramiento de todas las redes infraestructurales por el viario.
5. Mantenimiento y rehabilitación de los bancales de secano para Parque Agrícola.
6. Aprovechamiento de la tierra vegetal proveniente del desmonte de la parcelas.
7. Adaptación de las luminarias a la Ley del Cielo de Canarias.

Artículo 9. Criterios de diseño ambiental

Con carácter indicativo se apuntan una serie de criterios de diseño ambiental que afectan tanto al conjunto de la urbanización como a las propias edificaciones, que deberán servir de referencia para el desarrollo de los Proyectos de Edificación.

1. Aplicación de las prácticas de agricultura - ganadería ecológica al Parque Agrícola.
2. Utilización de especies vegetales autóctonas o especies con tradición local para el tratamiento integral de la jardinería.
3. Aplicación complementaria de sistemas energéticos alternativos (solar-eólica).
4. Separación de redes fecales y pluviales con aprovechamiento de las aguas de escorrentía.
5. Utilización de vehículo eléctrico al interior del Centro y organización de los tráficos de servicio.
6. Utilización de los sistemas pasivos en el diseño de las edificaciones (orientación, aislamiento, ventilación cruzada, convección, refrigeración por agua, iluminación).
7. Utilización de materiales nobles y duraderos y prohibición de aquellos materiales con contraindicaciones ecológicas (plásticos, barnices, etc.).
8. Gestión de los residuos sólidos del conjunto del Centro.
9. Aplicación de medidas de control de consumos, ahorro energético, aprovechamiento y reciclaje.

Artículo 10. Condiciones Generales de las Redes Infraestructurales

1. Todas las redes infraestructurales se ejecutarán enterradas, con sus correspondientes registros, a través del viario rodado o peatonal.
2. Se dimensionarán en función de los correspondientes consumos, cumplimentando la legislación sectorial al efecto.

PROVISIONALMENTE
Aprobado por el Pleno de esta Corporación
en sesión de 27 MAYO 1999
EL SECRETARIO.

CAPITULO III. ORDENACION GENERAL URBANISTICA

Artículo 11. Clasificación del Suelo

1. El Subsector de la Montaña de la Estrella, ligado territorialmente al Sector del Llano del Camello, se considera un sector único con gestión independiente.
2. Todo el ámbito del sector es Suelo Apto para Urbanizar como Sistema General de Equipamiento Asistencial Privado.

Artículo 12. Calificación del Suelo

1. A efectos urbanísticos se establecen tres categorías de suelo:
 - Como Equipamiento Asistencial Privado, todo el ámbito del Centro Geriátrico Especializado que es una única parcela urbanística.
 - Como Zona Verde Pública de cesión pública y gratuita, que constituye el 10% de la superficie del sector unos 12.600 m², se califica la ladera de la Montaña de la Estrella y la zona del acceso superior al Centro Geriátrico.
 - Como Viario Público rodado, de cesión pública y gratuita, el ramal de acceso superior, desde la carretera general TF-621 a dar acceso a la zona verde pública.
2. Los diferentes usos a introducir en el conjunto del Centro Geriátrico Especializado, tienen carácter de subparcela y podrán intercambiarse entre sí, siempre que no se superen los límites de los parámetros establecidos.

Artículo 13. Parámetros Generales

1. Los parámetros generales del Subsector tienen carácter vinculante y constituyen el techo de la intervención a todos los efectos, su variación implica Modificación del Plan Especial.

2. Parámetros Generales

• Superficie Subsector	126.000 m ²
• Edificabilidad Subsector	0,20 m ² /m ²
• Edificabilidad Total	25.200 m ²
• Edificabilidad máxima (Edificaciones tuteladas)	10.000 m ² (40%)
• Densidad equivalente	20 Vd/Ha.
• N° máximo de camas	1.080 camas
• Tipología edificación	Abierta - Ciudad Jardín
• N° máximo de plantas	2 plantas
• Ocupación máxima	25.200 m ² (20%)
• Retranqueos mínimo	12 m. a vía - 10 m. a lindero
• Empleo previsto	224 empleos
• Plazas aparcamiento mínimas	250 plazas (1/100 m ²)



EL SECRETARIO,

CAPITULO IV. ORDENACION INDICATIVA DE USOS

Artículo 14. Zonificación de Usos

1. La parcela calificada para Centro Geriátrico Especializado se considera una parcela única a efectos urbanísticos, entendiéndose los distintos usos a introducir como subparcelas.
2. La propuesta reflejada en el Plano de Ordenación nº 3 de Ordenación Indicativa de Usos, tiene carácter indicativo, pudiendo los distintos Usos intercambiarse entre sí, siempre y cuando no se superen los parámetros generales establecidos.
3. Los usos generales a introducir en las distintas subparcelas serán los siguientes:

CG	Centro Geriátrico
CT	Centro de Terapias
CR	Centro de Rehabilitación
BT	Bungalows Tutelados
AT	Apartamentos Tutelados
CC	Construcciones Complementarias
CI	Centro de Información
PA	Parque Agrícola

4. Los usos pormenorizados complementarios a los usos específicos de subparcelas, se detallan en el art. 16 de Parámetros y Condiciones Específicas.

Artículo 15. Sistemas

1. Se consideran como Sistemas, el conjunto de elementos que complementan los Usos del Centro Geriátrico, y son los siguientes:
 - Espacios Libres Privados
 - Viario Público
 - Viario Privado Común
 - Aparcamiento de Zona
 - Peatonal Común
 - Cerramiento y Acceso
2. Se entiende como Espacio Libre Privado, las zonas de interés natural que mantienen las comunidades vegetales originales. Su mantenimiento tiene carácter vinculante y se posibilita su potenciación y el trazado de pequeños senderos o miradores que den funcionalidad al conjunto.
3. El Viario Público, constituye una Clasificación de Suelo y asegura los accesos a la TF-621 y a la Zona Verde Pública.



PROVISIONALMENTE
 Aprobado por el Pleno de esta Corporación
 en sesión de _____
 EL SECRETARIO,

4. El Viario Privado Común al interior de la parcela urbanística del Centro Geriátrico, tiene carácter indicativo y podrá precisarse su trazado.
5. El Aparcamiento de Zona tiene asimismo carácter indicativo, debiendo en cualquier caso resolverse la capacidad de aparcamiento general al interior de las subparcelas.
6. El Peatonal Común tiene también carácter indicativo, y lo constituyen aquellos senderos peatonales que dan servicio al conjunto de las subparcelas. Los Proyectos de Edificación podrán precisar su trazado.
7. El conjunto del Centro Geriátrico Especializado se considera un recinto cerrado con Cerramiento y control de Acceso. A su vez las subparcelas dispondrán también de cerramiento. Se combinarán los acabados de piedra con cerramientos vegetales, posibilitándose una altura máxima de 2,10 m.

Artículo 16. Parámetros y Condiciones Específicas por Usos

En base a los Parámetros y Condiciones Generales se hace para cada una de las Zonas o Subparcelas referencia sobre sus Parámetros y Condiciones Específicas, así:

1. Parámetros Centro Geriátrico (CG)

<i>Superficie Subparcela:</i>	11550 m ² (indicativa)
<i>Edificabilidad techo:</i>	5.000 m ²
<i>Nº Camas:</i>	200 camas
<i>Nº Máximo de plantas:</i>	2 plantas
<i>Tipología Edificatoria</i>	Abierta
<i>Ocupación Máxima</i>	40%
<i>Usos Generales:</i>	asistencial y sanitario con todos servicios anexos.
<i>Usos Complementarios</i>	Posibilidad de piscina y pequeñas zonas deportivas al aire libre.



2. Condiciones Específicas

- Se deberá resolver el aparcamiento de zona dentro de la zona, en capacidad no inferior a 1 plaza por cada 3 camas (66 plazas), ya sea en sótano o en superficie.
- La edificación se adaptará a la topografía no superando la altura máxima de 2 plantas desde cualquier punto del terreno urbanizado.
- La edificación se desarrollará en "volúmenes independientes" para suavizar su implantación en el terreno.
- Se posibilita el acceso a sótano a través de los bancales de piedra sin que contabilice dicha planta como volumen.

3. Parámetros Centro Terapias y Centro de Rehabilitación (CT-CR)

Superficie Subparcela:	14.990 m ² y 2.160 m ² (indicativa)
Edificabilidad techo:	7.000 m ²
Nº Camas:	300 camas
Nº Máximo de plantas:	2 plantas
Tipología Edificatoria	Abierta
Ocupación Máxima	40%
Usos Generales:	asistencial y sanitario con todos servicios anexos.
Usos Complementarios	Se posibilitan los usos deportivos en el espacio libre de la parcela: cancha de tenis, paddel, juegos, piscina, etc.

4. Condiciones Específicas

- Se deberá resolver el aparcamiento de zona dentro de las subparcelas, en capacidad no inferior a 1 plaza por cada 3 camas (100 plazas), ya sea en sótano o en superficie.
- La edificación se adaptará a la topografía no superando las 2 plantas desarrollándose en "volúmenes independientes" para suavizar su implantación en el terreno.
- El aterrazado interior de la parcela se resolverá con bancales de piedra.
- Se posibilita el acceso a sótano a través de los bancales de piedra sin que contabilice dicha planta como volumen.

5. Parámetros Bungalows Tutelados (BT)

Superficie Subparcelas:	12.315 / 6.825 / 4.640 m ² (indicativa)
Edificabilidad techo:	4.000 m ²
Nº Camas:	200 camas
Nº Máximo de plantas:	1 planta
Tipología Edificatoria	Ciudad Jardín
Ocupación Máxima	33%
Usos Generales:	Residencial tutelado y sus servicios anexos.
Usos Complementarios:	Se posibilitan los usos deportivos al aire libre como piscina, canchas deportivas, etc.

6. Condiciones Específicas

- De las tres parcelas previstas, los bungalows se localizarán preferentemente en primera línea para facilitar las vistas de las edificaciones traseras.
- Los bungalows podrán ser de 1 ó 2 habitaciones.
- El aparcamiento de zona tendrá una capacidad de 1 plaza por cada 6 camas.
- Se posibilita el acceso a sótano a través de los bancales de piedra sin que contabilice dicha planta como volumen.



en sesión de 27 MAYO 1999

EL SECRETARIO,

7. Parámetros Apartamentos Tutelados (AT)

Parámetros

<i>Superficie Subparcelas:</i>	12.315 / 6.825 / 4.640 m ² (indicativa)
<i>Edificabilidad techo:</i>	6.000 m ²
<i>Nº Camas:</i>	340 camas
<i>Nº Máximo de plantas:</i>	2 plantas
<i>Ocupación Máxima</i>	33%
<i>Tipología Edificatoria</i>	Ciudad Jardín
<i>Usos Generales:</i>	Residencial tutelado y sus servicios anexos.
<i>Usos Complementarios:</i>	Se posibilitan los usos deportivos al aire libre como piscina o zonas deportivas.

8. Condiciones Específicas

- Se tenderá preferentemente a edificaciones de pequeño tamaño para propiciar una mejor implantación en el terreno.
- Los apartamentos podrán ser de 1 ó 2 habitaciones.
- El aparcamiento de zona tendrá una capacidad de 1 plaza por cada 6 camas.
- Se posibilita el acceso a sótano a través de los banales de piedra sin que contabilice dicha planta como volumen.

9. Parámetros Construcciones Complementarias (CC)

<i>Superficie Subparcela:</i>	950 / 790 m ² (indicativa)
<i>Edificabilidad techo:</i>	1.700 m ²
<i>Nº Camas:</i>	40 camas
<i>Nº Máximo de plantas:</i>	2 plantas
<i>Ocupación Máxima</i>	33 %
<i>Tipología Edificatoria</i>	Ciudad Jardín
<i>Usos Generales:</i>	Residencial para el personal y servicios anexos.
<i>Usos Complementarios:</i>	Se posibilitan los usos deportivos al aire libre como piscina o zonas deportivas.

10. Condiciones Específicas

- Las construcciones complementarias se integrarán indistintamente en las 3 zonas conjuntamente a los bungalows y apartamentos tutelados.
- Tienen los mismos criterios específicos que los bungalows y apartamentos tutelados.



PROVISIONALMENTE
 Aprobado por el Pleno de esta Corporación
 en sesión de 27 MAYO 1999

EL SECRETARIO,

11. Parámetros Centro de Información (CI)

Superficie Subparcela: 3.920 m² (indiciativa)
Edificabilidad techo: 700 m²
Nº Máximo de plantas: 1 planta
Tipología Edificatoria Ciudad Jardín
Ocupación Máxima La definida en planos de Ordenación
Usos Generales: Servicios: recepción, bar, restaurante, bazar, etc.

12. Condiciones Específicas

- El volumen de la edificación lineal se utilizará para rematar el corte de la cantera existente.
- Dispondrá de un aparcamiento de zona ligado al acceso.
- Se recomienda su construcción como un volumen de piedra para mejorar su acople con la cantera.

13. Parámetros Parque Agrícola (PA)

Superficie Subparcela: 33.540 m² (indicativa)
Edificabilidad techo: 800 m²
Nº Máximo de plantas: 1 planta
Tipología Edificatoria Ciudad Jardín
Usos Generales: Los agrícolas ligados a la explotación. Pequeñas edificaciones de carácter agrícola (bodega, taller, etc.), y pequeños usos deportivos (petanca, juegos, etc.).
Usos Complementarios: Se posibilita la instalación de algo de ganadería "ligera" para hacer Agricultura Ecológica.



14. Condiciones Específicas

- Las pequeñas edificaciones de 1 planta a introducir, se ejecutarán con muros de piedra y cubiertas de teja no superando ninguna de ellas una ocupación mayor de 100 m².
- Se rescatará el sistema de bancales de secano y el sistema de riego tradicional.
- Se introducirá un sistema de senderos peatonales que resuelvan el recorrido del parque agrícola.
- Se protegerá y potenciará la comunidad del cardonal-tabaibal existente.
- Se rehabilitarán los bancales de secano, mejorando las terrazas y el suelo agrícola.

15. Parámetros Zona Verde Pública (ZV)

Superficie Subparcela: 12.600 m² (calificación)

PROVISIONALMENTE
Aprobado por el Pleno de esta Corporación
en sesión de 21 Mayo 1999
EL SECRETARIO.

16. **Usos y Condiciones Específicas**

- Únicamente se posibilita la introducción de pequeños senderos, manteniendo la integridad de la comunidad vegetal existente.
- Es la cesión pública y gratuita del 10% de Zona Verde.

17. **Parámetros Espacio Libre Privado**

Superficies Subparcelas: 2.795 / 3.825 / 3.250 m² (indicativa)

18. **Usos y Condiciones Específicas**

- Es de uso y propiedad privada si bien es obligada su protección y potenciación debido a su interés natural.
- Solo se permite la introducción de algún sendero peatonal o pequeño mirador, para posibilitar su integración funcional en el conjunto integrándose en el diseño de las diferentes subparcelas.

19. **Parámetros Viario Público (V)**

Superficie Subparcela: 2.640 m² (calificación)

20. **Usos y Condiciones Específicas**

- Es de uso público y cesión gratuita y da acceso a la Zona Verde Pública.

21. **Parámetros Viario Privado (V*)**

Superficie Subparcela: 9.210 m² (indicativa)

22. **Usos y Condiciones Específicas**

- Es de uso y propiedad privada y se controla con el cerramiento perimetral.

23. **Aparcamiento**

A efectos de cumplimentar el estándar de aparcamiento del sector se parte de la referencia de la Ley del Suelo y sus Reglamentos, que prevén para cualquier sector de desarrollo una previsión de 1 plaza para cada 100 m² de edificabilidad. Según dicho referente, el número de plazas mínimas de aparcamiento se situaría en 250 plazas.



CAPITULO V. NORMATIVA EDIFICATORIA

Artículo 17. Normativa Aplicable a la Edificación Abierta

1. Las Subparcelas del Centro Geriátrico y los Centros de Terapias y Rehabilitación adoptarán la Tipología Abierta de las NNSS de San Miguel vigentes, con 2 plantas de altura.
2. **Condiciones de Parcelación.**
A todos los efectos el conjunto del Centro Geriátrico Especializado constituye una sola parcela urbanística. Si bien las subparcelas ligadas a los diferentes usos definen sus ámbitos en los planos de Ordenación.
3. **Ocupación Máxima.**
Será del 40% de la superficie de la subparcela.
4. **Edificabilidad Máxima de la Parcela.**
La definida en el artículo 16 de Parámetros y Condiciones Específicas por Usos.
5. **Altura máxima de la Edificación.**
Dos plantas de altura medidas desde el terreno urbanizado.
La altura de pisos y su regulación cumplimentarán los artículos 66 y 68 de las Normas Urbanísticas de las NNSS de San Miguel vigentes.
Dado que las edificaciones se encajan en una estructura de banales, no darse acceso directo a los sótanos a través de la altura del banal, sin que dicha planta contabilice como volumen.
6. **Construcciones por encima de la altura**
 - Se permitirá por encima de la altura máxima, pabellones de escalera, torreones, terrazas, cubiertas, lavaderos, etc..., con una superficie máxima del 20% de la planta de cubierta.
 - En la modalidad de cubierta inclinada, esta deberá estar inscrita en un ángulo de 30° apoyado en la línea cornisa. El espacio resultante no podrá ser destinado a piezas vivideras.
7. **Sótanos**
 - No serán habitables y su altura mínima no será inferior a 2,50 m.
 - La altura de sótano no superará los 1,20 m. sobre cualquier punto del terreno urbanizado, salvo que se accede a través de un banal, en cuyo caso no tendrá consideración de planta.
 - La ocupación de sótano no podrá superar el 60% de la superficie de ocupación en planta de la edificación, ni ocupar la zona del jardín delantero.



PROVISIONALMENTE
Aprobado por el Pleno de esta Corporación
en sesión de 27 MAY 1999



SECRETARIO.

PROVISIONALMENTE
 Aprobado por el Pleno de esta Corporación
 en sesión de 27 MAYO 1999



EL SECRETARIO,

8. Retranqueos

Los bloques de edificación se separarán al menos cinco metros de la alineación de la calle y 10 m. de los linderos exteriores, según planos de Ordenación.

9. Separación de Bloques

La distancia entre bloques nunca será menor que 3/4 de su altura, medida sobre la rasante más alta de las calles a que de fachada la parcela.

En los testeros sin huecos ni piezas vivideras, podrá reducirse tal dimensión a la mitad de la altura del párrafo anterior.

10. Vuelos

- Se admiten incluidos dentro de la ocupación máxima.
- Los retranqueos de fachada podrán ser superados por los vuelos que se regirán por los artículos 71,72 y 73 de las NNSS de San Miguel vigentes.

11. Jardines

- Los jardines delanteros se regirán por los Art. 78 y 79 de las NNSS de San Miguel de Abona vigentes.
- El resto de la parcela no ocupada por la edificación se destinará a jardín para el esparcimiento del edificio, no pudiendo superar el aparcamiento al aire libre un 15% de la superficie de la parcela no ocupada por la edificación.



12. Construcciones auxiliares

- Se considerarán incluidas dentro del volumen edificable de la parcela y habrán de cumplir las condiciones de ocupación.
- No superará una planta de altura, ni 2,50 m. de altura reguladora. En ningún caso cualquiera de sus elementos constructivos será superior a los 3,00 m. de altura.
- No se considerarán como tales los elementos de construcción no permanente como pérgolas, invernaderos, etc...
- Los pórticos o porches adosados abiertos no contabilizarán como volúmenes edificables.

Artículo 18. Normativa Aplicable a la Edificación Aislada en Ciudad Jardín

1. Las Subparcelas de los Bungalows Tutelados, Apartamentos Tutelados, Construcciones Complementarias, Centro de Información y las edificaciones del Parque Agrícola, adoptarán la Tipología en Ciudad Jardín de las NNSS de San Miguel vigentes con 1 ó 2 plantas y tendrán carácter plurifamiliar.
2. **Condiciones de Parcelación.**
A todos los efectos el conjunto del Centro Geriátrico Especializado constituye una sola parcela urbanística. Si bien las subparcelas ligadas a los diferentes usos definen sus ámbitos en los planos de Ordenación.
3. **Ocupación Máxima.**
Será del 33% de la superficie de la subparcela.
4. **Edificabilidad Máxima de la Parcela.**
Las definidas en el artículo 16 de Parámetros y Condiciones Específicas por Usos.
5. **Altura máxima de la Edificación.**
 - Serán de 1 planta para los Bungalows Tutelados el Centro de Información y las Edificaciones del Parque Agrícola.
 - Serán de 2 plantas para los Apartamentos Tutelados y las Construcciones Complementarias.
 - La altura de pisos y su regulación cumplimentarán los artículos 66,67 y 68 de las Normas Urbanísticas de las NNSS de San Miguel vigentes.
6. **Construcciones por encima de la altura**
 - Se permitirá por encima de la altura máxima, pabellones de escalera, torreones, terrazas, cubiertas, lavaderos, etc..., con una superficie máxima del 20% de la planta de cubierta.
 - En la modalidad de cubierta inclinada, esta deberá estar inscrita en un ángulo de 30° apoyado en la línea cornisa. El espacio resultante no podrá ser destinado a piezas vivideras.
7. **Sótanos**
 1. No serán habitables y su altura mínima no será inferior a 2,50 m.
 2. La altura de sótano no superará los 1,20 m. sobre cualquier punto del terreno urbanizado, salvo que se acceda a través de un bancal, en cuyo caso no tendrá consideración de planta.
 3. La ocupación de sótano no podrá superar el 50% de la superficie de ocupación en planta de la edificación, ni ocupar la zona del jardín delantero.

PROVINCIA DE TENERIFE
Aprobado por el Pleno de esta Corporación
en sesión de 27 MAY 1999



PROVISIONALMENTE
Aprobado por el Pleno de esta Corporación
en sesión de **27 MAYO 1999**
por **EL SECRETARIO.**

8. Retranqueos

- Las edificaciones quedarán separadas con fachadas por todos sus linderos retranqueadas 5 m. y 3 m. respectivamente, según planos de Ordenación.
- En caso de que estas líneas de fachada venían definidas en el plano de ordenación correspondiente registrarán estas alineaciones sobre aquellas.
- Podrán adosarse dos edificaciones cuando se proyecten y construyan simultáneamente y siempre que no dejen muros medianeros al descubierto.

9. Jardines

1. Se considera como tal la superficie de la parcela no ocupada por la edificación, que en ningún caso será inferior al 66% de la superficie de esta.
2. Como mínimo un 20% de esta superficie se destinará a zona ajardinada, con un árbol de porte por cada 100 m² o fracción.
3. El aparcamiento en superficie no ocupará más de un 20% de esta superficie y en ningún caso ocupará la zona del jardín delantero donde se estará además a lo dispuesto en los Art. 78 y 79 de las Normas Urbanísticas de las NNSS de San Miguel vigentes.

10. Vuelos

Se admiten incluidos dentro del 33% de la ocupación máxima. Los retranqueos se medirán a partir de éstos.

11. Construcciones auxiliares

- Se considerarán incluidas dentro del volumen edificable de la parcela y habrán de cumplir las condiciones de ocupación.
- No superará una planta de altura, ni 2,50 m. de altura reguladora. En ningún caso cualquiera de sus elementos constructivos será superior a los 3,00 m. de altura.
- No se considerarán como tales los elementos de construcción no permanente como pérgolas, invernaderos, etc...
- Los pórticos o porches adosados abiertos no contabilizarán como volúmenes edificables.



PRORROGACION

aprobado por el Pleno de esta Corporación
en sesión de 27 MAYO 1999

Normas Urbanísticas. Centro Geriátrico Especializado

EL SECRETARIO,

Artículo 19. Condiciones Higiénicas de la Edificación

- Se cumplimentará el Capítulo V sobre Normativa Higiénica de la Edificación (Art. 103 a 127) de las Normas Urbanísticas de las NNSS de San Miguel de Abona vigentes.
- Se cumplimentará asimismo el Decreto 47/1991 de 25 de Marzo por el que se regulan en el ámbito de la Comunidad Autónoma de Canarias, las condiciones de habitabilidad de las viviendas y el procedimiento para la concesión de Cédulas de Habitabilidad.

Artículo 20. Ordenación Indicativa de Volúmenes

Con carácter indicativo y como criterio general de ordenación de los volúmenes edificados, se seguirá la pauta general de aterrazar los distintos niveles del interior de las subparcelas con bancales de piedra, encajándose los volúmenes edificados en dichas terrazas, adaptándose a las dificultades del terreno, propiciando volúmenes partidos que supongan una mejora adaptación topográfica.

S/C de Tenerife, 15 de Marzo 1999



Los Redactores