

Diligencia.- Para hacer constar, que el presente documento "ESTUDIO DE DETALLE DEL CENTRO GERIÁTRICO ESPECIALIZADO, PLAN ESPECIAL SUBSECTOR MONTAÑA LA ESTRELLA", ha sido aprobado inicialmente por Decreto de la Alcaldía Nº 1963/2007, de 13 de diciembre.

San Miguel de Abona, a 13 de diciembre de 2007.
La Secretaria General,
(en régimen de acumulación de funciones)

Fdo. Ruth Cristina Arteaga González

ESTUDIO DE DETALLE DEL CENTRO GERIATRICO ESPECIALIZADO PLAN ESPECIAL SUBSECTOR MONTAÑA LA ESTRELLA

DILIGENCIA.- La pone el Secretario que suscribe para hacer constar que el presente documento denominado Estudio de Detalle del Centro Geriátrico Especializado del Plan Especial Subsector Montaña La Estrella, promovido por la entidad H.R.I. Ibalartean S.L. ha sido aprobado definitivamente por acuerdo plenario de fecha 16 de Abril de 2.008

San Miguel de Abona, a 5 de Mayo de 2.008
El Secretario General

SITUACION

Montaña La Estrella, San Miguel, Tenerife

Fdo. Francisco Clavijo Rodríguez

PROMOTOR

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

CONVENIO

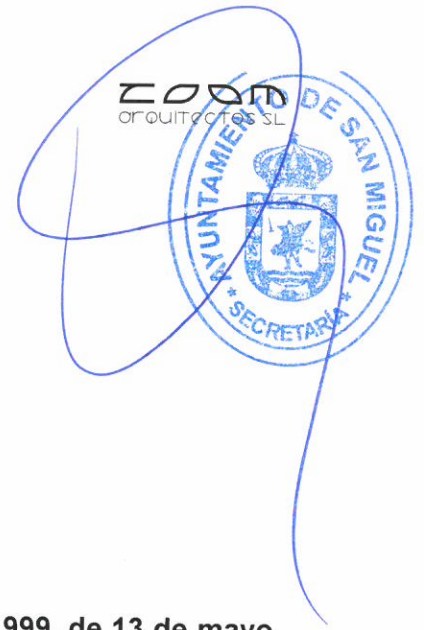
Ayuntamiento de San Miguel de Abona

MEMORIA

Santa Cruz de Tenerife
JUNIO 2007

REDACCION

Z O M
arquitectos S.L.



MEMORIA

A.- DATOS GENERALES:

A-1.- AUTOR DEL ENCARGO.

A-2.- AUTOR DEL ESTUDIO DE DETALLE.

A-3.- ESTUDIOS DE DETALLES: ARTICULO 38 de la LEY 9/1999, de 13 de mayo, Ordenación del Territorio de Canarias.

A-4.- OBJETIVOS GENERALES DEL ESTUDIO DE DETALLE.

B.- ANTECEDENTES:

B-1.- DATOS RESPECTO A LA PARCELA.

B-2.- ORDENACION GENERAL URBANISTICA.

B-3.- MODIFICADO DE PROYECTO DE URBANIZACION DEL CENTRO GERIATRICO ESPECIALIZADO.

C.- OBJETO DEL ESTUDIO DE DETALLE:

C-1.- CRITERIOS DE REPARTO DE EDIFICABILIDADES.

C-2.- NUMERO DE PLANTAS.

D.- LISTA DE PLANOS.



MEMORIA

A.- DATOS GENERALES:

A-1.- AUTOR DEL ENCARGO.

El presente Estudio de Detalle lo encarga la Sociedad HRI IBALARTEAN S.L. con CIF B-38468427 y domicilio en calle Amalia Alayón 16B 2ºD Los Cristianos Arona, C.P. 38650, representada como administrador único Don Hugo Ise Cruz, con NIF 45708012-C, y mismo domicilio.

A-2.- AUTOR DEL ESTUDIO DE DETALLE.

La Propiedad, ha encargado el Expediente de Estudio de Detalle del CENTRO GERIATRICO ESPECIALIZADO DEL PLAN ESPECIAL SUBSECTOR MONTAÑA LA ESTRELLA, a ZOOM arquitectos S.L. con nº de colegiado 10.490, representados por D. Marc Brommer, colegiado nº 1838, y a Don Nicolás Cologan Soriano, colegiado nº 2004, con domicilio profesional en la calle Emilio Calzadilla nº1, 4ºDcha, en el Término Municipal de Santa Cruz de Tenerife.



A-3.- ESTUDIOS DE DETALLES: ARTICULO 38 de la LEY 9/1999, de 13 de mayo, Ordenación del Territorio de Canarias.

1. Los Estudios de Detalle tendrán por objeto, en el marco de los Planes Generales y los Planes Parciales y Especiales de Ordenación, completar o reajustar, para manzanas o unidades urbanas equivalentes:

a) Las alineaciones y las rasantes.

b) Los volúmenes.

2. Los Estudios de Detalle en ningún caso podrán:

a) Modificar el destino urbanístico del suelo.

b) Incrementar el aprovechamiento urbanístico del suelo.

c) Proponer la apertura de vías de uso público que no estén previstas en el plan que desarrollen o completen.

d) Reducir las superficies destinadas a viales o espacios libres.

e) Aumentar la ocupación del suelo, las alturas máximas edificables, la densidad poblacional o la intensidad de uso.

f) Establecer nuevas ordenanzas.

Los Estudios de Detalle podrán ser formulados por cualquier Administración o particular. Su tramitación y aprobación corresponderá a los Ayuntamientos.

A-4.- OBJETIVOS GENERALES DEL ESTUDIO DE DETALLE.

El presente expediente pretende REAJUSTAR LAS ALINEACIONES Y LAS RASATES y ORDENAR LOS VOLUMENES EN SUELO URBANO DE ACUERDO CON LAS DETERMINACIONES DEL PLANEAMIENTO DE RANGO SUPERIOR (PLAN ESPECIAL MONTAÑA LA ESTRELLA Y CONVENIO URBANISTICO ENTRE LA EMPRESA PROMOTORA Y EL ILMO. AYTO DE SAN MIGUEL DE ABONA) , según el nuevo trazado viario y la nueva configuración de parcelas obtenida tras el "MODIFICADO DE LOS VIALES INTERNOS DE LA URBANIZACION PRIVADA DEL CENTRO GERIATRICO ESPECIALIZADO CONTEMPLADO EN EL PROYECTO DE URBANIZACION DEL PLAN ESPECIAL SUBSECTOR MONTAÑA LA ESTRELLA", documento visado 75465 de 04 de mayo de 2007.

El presente expediente, por lo tanto, en el marco de la mencionada LEY 9/1999, de 13 de mayo, Ordenación del Territorio de Canarias, **NO** pretende:



a) Modificar el destino urbanístico del suelo o cambiar la clasificación del suelo, ya que sigue siendo "Sistema General de Equipamiento Asistencial Privado".

b) Incrementar el aprovechamiento urbanístico del suelo. Este viene delimitado por el Plan Especial Montaña la Estrella en el siguiente cuadro que se adjunta de forma indicativa como referencia de los metros construidos permitidos por uso.

PLAN ESPECIAL

Subsector Montaña La Estrella

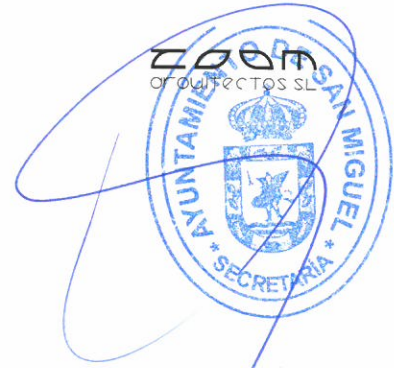
CENTRO GERIATRICO ESPECIALIZADO

Junio 2001

CUADRO RESUMEN PARAMETROS URBANISTICOS

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.
• Nº máximo de camas	1.080 camas
• Tipología edificación	Abierta - Ciudad Jardín
• Nº máximo de plantas	2 plantas
• Ocupación máxima	25.200 m ² (20%)
• Retranqueos mínimo	12 m. a vía - 10 m. a lindero



Parámetros por Zonas

REF	ZONA	EDIFICABIL. TECHO (M ²)	S.PARCELA M ²	Nº CAMAS	EMPLEO PREVISTO	Nº MAX. PLANTAS	TIPOLOGÍA	USOS
CG	CENTRO GERIATRICO	5.000	11.550	200	70	2	Abirta	ASISTENCIAL SANITARIO
CT	CENTRO TERAPIAS	7.000	17.150	300	80	2	Abierta	ASISTENCIAL SANITARIO USOS DEPORT. EN PARCELA
CR	CENTRO REHABILITACION							
BT	BUNGALOWS TUTELADOS	4.000	12.315	200	20	1	Ciudad Jardín	RESIDENCIAL TUTELADA USOS DEPORTIVOS
AT	APARTAMENTOS TUTELADOS	6.000	11.465	340	34	2	Ciudad Jardín	RESIDENCIAL TUTELADO USOS DEPORTIVOS
CC	CONSTRUCCIONES COMPLEMENTARIAS	1.700	1.740	40	6	2	Ciudad Jardín	RESIDENCIAL SERVICIOS
CI	CENTRO INFORMACION	700	3.920	-	10	1	Ciudad Jardín	SERVICIOS
PA	PARQUE AGRICOLA	800	33.540	-	4	1	Ciudad Jardín	USOS AGRICOLAS SERVICIOS PEQ. DEPORTES
ZU	VERDE PUBLICO	-	12.600	-	-	-	-	VERDE PUBLICO PROTECCION
EL	ESPACIO LIBRE	-	9.870	-	-	-	-	VERDE PRIVADO PROTECCION
V	VIARIO PUBLICO	-	2.640	-	-	-	-	VIARIO PUBLICO
V*	VIARIO PRIVADO	-	9.210	-	-	-	-	VIARIO PRIVADO
		25.200	126.000	100,0	1.080	224	1-2	

c) Proponer la apertura de vías de uso público que no estén previstas en el planeamiento que desarrollan o completan.

Tanto este documento como el Modificado de Proyecto de Urbanización respetan al 100% el viario público diseñado por el Proyecto de Urbanización, tanto en su planta como en su sección.

d) Reducir las superficies destinadas a viales o espacios libres. Como se ha comentado en el punto anterior, los viales se respetan completamente, así como los espacios libres, tanto los públicos, denominados Zonas Verdes, como los Espacios Libres propiamente dichos, que en este complejo, tienen carácter privado.

e) Aumentar la ocupación del suelo, las alturas máximas edificables, la densidad poblacional o la intensidad de uso.

Todos estos parámetros, designados por el Plan Especial y por las Normas Urbanísticas del Centro Geriátrico Especializado (adjuntos) se mantienen y respetan completamente.

Parámetros y Condiciones Específicas por Usos

En base a los Parámetros y Condiciones Generales se hace para cada una de las Zonas una somera referencia sobre sus Parámetros y Condiciones Específicas que se reflejan en el Cuadro Resumen anexo, así:

Centro Geriátrico (CG)

Parámetros

<i>Edificabilidad techo:</i>	5.000 m ²
<i>Nº Camas:</i>	200 camas
<i>Empleo Previsto:</i>	70 empleos
<i>Nº Máximo de plantas:</i>	2 plantas
<i>Tipología Edificatoria</i>	Abierta
<i>Usos:</i>	asistencial y sanitario con todos servicios anexos. Posibilidad de piscina y pequeñas zonas deportivas al aire libre.



Condiciones

- 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.

Centro Terapias y Centro de Rehabilitación (CT-CR)

Parámetros

<i>Edificabilidad techo:</i>	7.000 m ²
<i>Nº Camas:</i>	300 camas
<i>Empleo Previsto:</i>	80 empleos
<i>Nº Máximo de plantas:</i>	2 plantas
<i>Tipología Edificatoria</i>	Abierta
<i>Usos:</i>	asistencial y sanitario con todos servicios anexos Se posibilitan los usos deportivos en el espacio libre de la parcela: cancha de tenis, paddel, juegos, piscina, etc.

Condiciones

- 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.

Bungalows Tutelados (BT)

Parámetros

<i>Edificabilidad techo:</i>	4.000 m ²
<i>Nº Camas:</i>	200 camas
<i>Empleo Previsto:</i>	20 empleos
<i>Nº Máximo de plantas:</i>	1 planta
<i>Tipología Edificatoria</i>	Ciudad Jardín
<i>Usos:</i>	Residencial tutelado y sus servicios anexos. Se posibilitan los usos deportivos al aire libre como piscina, canchas deportivas, etc.

Condiciones



- 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.

Apartamentos Tutelados (AT)

Parámetros

<i>Edificabilidad techo:</i>	6.000 m ²
<i>Nº Camas:</i>	340 camas
<i>Empleo Previsto:</i>	34 empleos
<i>Nº Máximo de plantas:</i>	2 plantas
<i>Tipología Edificatoria</i>	Ciudad Jardín
<i>Usos:</i>	Residencial tutelado y sus servicios anexos.

Condiciones

- 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 bancales de piedra sin que contabilice dicha planta como volumen.

Construcciones Complementarias (CC)

Parámetros

<i>Edificabilidad techo:</i>	1.700 m ²
<i>Nº Camas:</i>	40 camas
<i>Empleo Previsto:</i>	4 empleos
<i>Nº Máximo de plantas:</i>	2 plantas
<i>Tipología Edificatoria</i>	Ciudad Jardín
<i>Usos:</i>	Residencial para el personal y servicios anexos.

Condiciones

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



Centro de Información (CI)

Parámetros

<i>Edificabilidad techo:</i>	700 m ²
<i>Empleo Previsto:</i>	10 empleos
<i>Nº Máximo de plantas:</i>	1 planta
<i>Tipología Edificatoria</i>	Ciudad Jardín
<i>Usos:</i>	Servicios: recepción, bar, restaurante, bazar, etc.

Condiciones

- 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.

Parque Agrícola (PA)

Parámetros

<i>Edificabilidad techo:</i>	800 m ²
<i>Creación Empleo Previsto:</i>	6 empleos
<i>Nº Máximo de plantas:</i>	1 planta
<i>Tipología Edificatoria</i>	Ciudad Jardín
<i>Usos:</i>	Los agrícolas ligados a la explotación. Pequeñas edificaciones de carácter agrícola (bodega, taller, etc.), y pequeños usos deportivos (petanca, juegos, etc.). Se posibilita la instalación de algo de ganadería "ligera" para hacer Agricultura Ecológica.

Condiciones

- 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.



Zona Verde Pública (ZV)

Parámetros

Usos y Condiciones

- Unicamente 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.

Espacio Libre Privado

Parámetros

Usos y Condiciones

- 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.

Viario Público (V)

Parámetros

Usos y Condiciones

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

Viario Privado (V*)

Parámetros

Usos y Condiciones

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

Aparcamiento

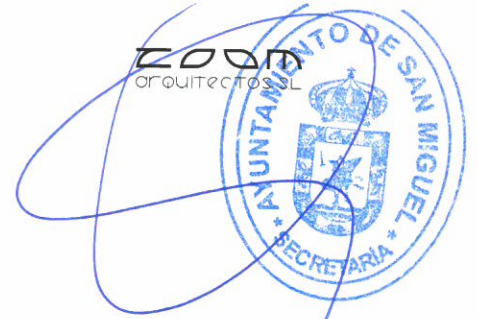
A efectos de cumplimentar el estándar de aparcamiento del sector se parte de la referencia de la Ley del Suelo y sus Reglamentos, que prevén para cualquier sector de desarrollo una previsión de 1 plaza para cada 100 m² de edificabilidad. Según dicho referente, el número de plazas mínimas de aparcamiento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

En los parámetros y condiciones específicas por zona y para los Centros y Edificaciones Tuteladas, se definen unos estándares de aparcamiento que superan el mínimo previsto.



f) Establecer nuevas ordenanzas.

Las Ordenanzas no se modifican, por lo que se tendrán en cuenta los parámetros comentados.



B.- ANTECEDENTES:

B-1.- DATOS RESPECTO A LA PARCELA.

El Sector de la Montaña de la Estrella, clasificado como Suelo Apto para Urbanizar y calificado como Sistema General de Equipamiento Asistencial Privado, se localiza en la medianía baja del T.M. de San Miguel de Abona.

Con unos 126.000 m² de superficie (12,6 Ha.), la propiedad está encajada entre la carretera de San Miguel a Los Abrigos (C-621) y la ladera de la Montaña de la Estrella.

A efectos urbanísticos y territoriales, se considera como un subsector del Sector del Llano del Camello.



B-2.- ORDENACION GENERAL URBANISTICA

A) Clasificación del Suelo

Tal como planteaba el documento de la Modificación Puntual de las NNSS de San Miguel en el Subsector de la Montaña de la Estrella, se considera a dicho Subsector como un sector ligado territorialmente al Sector del Llano del Camello, si bien con gestión única e independiente.

El objeto principal de dicha Modificación Puntual iba destinado a transformar su anterior clasificación de Suelo Rústico Residual a **Suelo Apto para Urbanizar** a desarrollar mediante **Plan Especial**, entendiéndose el conjunto del ámbito de la actuación como un **Sistema General de Equipamiento Asistencial Privado**.

B) Calificación Suelo

Si bien todo el ámbito de la Actuación tiene la consideración de Sistema General como Equipamiento Asistencial Privado, la separación entre lo público y lo privado define claramente la calificación del Suelo, definiéndose tres categorías:

- Como **Equipamiento Asistencial Privado**, todo el ámbito del Centro Geriátrico Especializado en 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 Mña. de la Estrella y la zona del acceso superior al Centro Geriátrico.
- Como **Viaro 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.



B-3.- MODIFICADO DE PROYECTO DE URBANIZACION DEL CENTRO GERIATRICO ESPECIALIZADO.

Tras la redacción del expediente de “MODIFICACIÓN DE LOS VIALES INTERNOS DE LA URBANIZACIÓN PRIVADA DEL CENTRO GERIATRICO ESPECIALIZADO CONTEMPLADO EN EL PROYECTO DE URBANIZACION DEL PLAN ESPECIAL SUBSECTOR MONTAÑA LA ESTRELLA” fue proyectado originalmente por el ESTUDIO LUENGO S.L. como “PROYECTO DE URBANIZACION DEL CENTRO GERIATRICO ESPECIALIZADO DE LA MONTAÑA LA ESTRELLA” con nº de Visado por el COAC 055957 de 29 de Mayo de 2002. Dicho Proyecto de Urbanización se proyecta en base a un PLAN ESPECIAL que desarrolla y profundiza las previsiones urbanísticas de la Modificación Puntual de las NNSS de San Miguel en el Subsector de la Montaña de la Estrella, desarrollando dicho Subsector clasificado en Suelo Apto para Urbanizar como Sistema General, Equipamiento Asistencial Privado, aprobado definitivamente por la COTMAC.

La modificación indicada consistió únicamente en la adaptación de algunos viales, tanto rodados como peatonales, a los nuevos requerimientos de diseño de trazado y pendientes, enfocados hacia la reducción de los desmontes y muros de contención a ejecutar, y por lo tanto la disminución del impacto visual y de los costes de la obra. El trazado en planta se respeta inicialmente como base de partida como ya se ha comentado, modificando mínimamente la estructura de la propiedad obtenida tras el mencionado PLAN ESPECIAL.



Esta modificación se entiende con el cuadro "MODIFICACION DE LAS MANZANAS:

SEGÚN PLAN ESPECIAL		-----	SEGÚN MODIFICADO VIALES INTERNOS	
MANAZANA 1:	11.550 m2		11.550 m2	
MANAZANA 2:	16.273 m2		24.786 m2	
MANAZANA 3:	14.640 m2		12.138 m2	ANTES MANZANA 6.
MANAZANA 4:	39.908 m2		44.232 m2	
MANAZANA 5:	631 m2		9.312 m2	ABSORBE A LA 7.
MANAZANA 6:	10.279 m2			SE CONVIERTE EN LA N°3.
MANAZANA 7:	8.269 m2			ES ABSORBIDA POR LA N°5
Z. VERDE 1:	11.253 m2		11.253 m2	
Z. VERDE 2:	1.347 m2		1.347 m2	
Vía Público:	2.640 m2		2.640m2	
Vía* Privado:	9.210 m2		8.742 m2	
126.000 m2			126.000 m2	

Lo que viene a decir que las **Manzanas 1, Zonas Verdes y Viales** quedan como estaban, la **Manzana 2** absorbe la antigua 3, la **Manzana 3** es la que antes era la 6, la **Manzana 4** es la misma pero aumenta su superficie, la **Manzana 5** absorbe a la 7 y la s antiguas **Manzanas 6 y 7** desaparecen.

En la ordenación y/o reparto de usos se ha tenido en cuenta el reparto original tanto del Plan Especial como del Convenio Urbanístico, dejando los usos referidos a la manzana en la que estaban o uniendo los usos de las parcelas que se agregan según Plano 02 ORDENACION DE MANZANAS, USOS Y EDIFICABILIDADES .



C.- OBJETO DEL ESTUDIO DE DETALLE:

Tras el encargo de dirigir las obras de urbanización, se proponen una serie de mejoras al trazado del viario interno de la urbanización, tanto rodado como peatonal, propuesto en el PROYECTO DE URBANIZACION original, dirigidas únicamente en los siguientes sentidos:

Reducir el impacto de excesivos desmontes/muros de contención, reducción de costes que ello supone, y la reducción de las pendientes propuestas en las mismas como mejora del funcionamiento del sistema para el futuro usuario en cuestión de comodidad.

La modificación de los viales internos responde además a la reducción del tráfico interno en la instalación para reducir ruidos y molestias innecesarias. Ya que una vez se acceda en coche, para lo cual se proyectarán en las edificaciones aparcamientos subterráneos o al menos dentro de la manzana intentando ocultar el coche lo mas posible en su defecto.

La eliminación de los PEATONALES responde a la premisa de que el usuario de la instalación no tenga que subir ni siquiera un peldaño, a pesar de que no precise estar impedido o en silla de ruedas:

La modificación de ciertos viarios y peatonales descritos en los dos puntos anteriores, nos modifican la estructura del parcelario en manzanas creadas por el Plan Especial y que se describe en el cuadro adjunto en el punto B-3 de este documento.



C-1.- CRITERIO DE REPARTO DE EDIFICABILIDADES.

El criterio de reparto de edificabilidades se basa en que se podrán compensar entre las edificabilidades de cada parcela, sin superar, en ningún caso, la suma total de las edificabilidades ni variar las edificabilidades destinadas a cada uso. Esto es, el cuadro de "PARAMETROS POR ZONAS" donde el Plan Especial reparte edificabilidades por uso, (entiéndase 5.000 m² destinado a Centro Geriátrico, 4.000 m² destinado a Bungalows tutelados, 6.000 m² destinado a Apartamentos Tutelados...) deberán respetarse las mismas, pero se podrán repartir estas, entre las manzanas del Centro Geriátrico que permitan ese uso. Lo que varía, evidentemente, son los metros cuadrados de las superficies de las parcelas donde se ubicarán dichas edificabilidades ya que estas han variado su dimensión.

Existe una salvedad consistente en que el PLAN ESPECIAL preveía que *"Las edificabilidades del Centro Geriátrico y del Centro de Terapias - Rehabilitación podrán compensarse entre ellas sin superar, en ningún caso, la suma total de las edificabilidades"*. El promotor ha decidido compensar estas edificabilidades en detrimento del Centro Geriátrico en la cantidad de 891.78 m², a favor del Centro de Terapias, lo que corresponde a la eliminar la última planta del bloque superior del Geriátrico, edificio ya proyectado, para que la parte alta de la manzana 1 gane vistas, lo cual se desarrollará en el Proyecto Básico.

De cualquier forma, y a pesar de que las parcelas hayan variado su superficie, los parámetros urbanísticos adjuntos por uso en el punto "A-4.- e)" de este documento deberán de cumplirse allí donde se destine la edificabilidad del uso en cuestión.

Tras un reparto de las mismas, y entendiendo la dimensión del complejo, el Proyecto Básico y de Ejecución podrá ajustar en un +/-5% la tabla adjunta (siempre sin variar la suma total de m² edificables, de 25.200 m²) el reparto de las edificabilidades queda de la siguiente manera:



	SUP. MANZANA	EDIFICABILIDAD
MANAZANA 1:	11.550 m ²	5.273,22 m ²
MANAZANA 2:	24.786 m ²	7.155,00 m ²
MANAZANA 3:	12.138 m ²	2.775,00 m ²
MANAZANA 4:	44.232 m ²	8.736,78 m ²
MANAZANA 5:	9.312 m ²	<u>1.260,00 m²</u>
		25.200,00m ²

C-2.- NUMERO DE PLANTAS.-

El número de plantas que se delimitan según los parámetros urbanísticos son de 1 planta para los Bungalows Tutelados y el Centro de Información y 2 plantas para el resto de usos. En el caso de edificaciones desarrolladas en ladera se podrán proyectar edificaciones que en total tengan más de dos plantas, siempre y cuando en proyección vertical nunca se superpongan más de dos plantas de uso vividero.

D.- LISTA DE PLANOS.

- 00.- SITUACION.
- 01.- ESTADO ACTUAL. ORDENACION DE MANZANAS Y USOS.
- 02.- ORDENACION DE MANZANAS, USOS Y EDIFICABILIDADES.

En Santa Cruz de Tenerife, a 05 de JUNIO de 2007.



ZOOM arquitectos S.L.
Col. Nº 10490

Marc Brommer
col. Nº 1838

Nicolás Cólogoan Soriano
col. Nº2004