



NORMAS SUSTANTIVAS DE ORDENACION

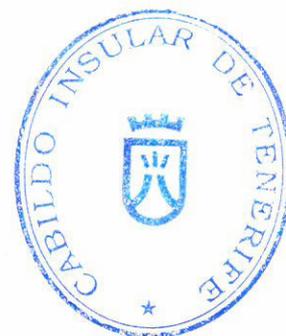
Aplicables a la parcela adyacente al Complejo Hospitalario del Norte de Tenerife. Buen Paso. T.M. de Icod de Los Vinos.

Promotor: Instituto de Atención Social y Sociosanitaria (IASS)
Excmo. Cabildo Insular de Tenerife





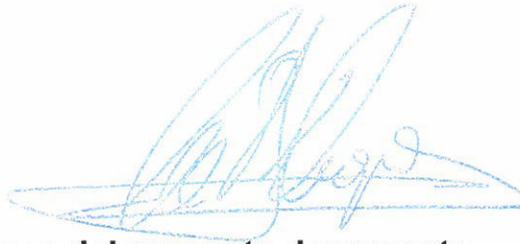
ÍNDICE



1.	Contenido, objeto y alcance del presente documento.....	3
2.	Vigencia de las Normas Sustantivas.....	3
3.	Características de los terrenos objeto de suspensión.....	3
4.	Determinaciones de las Normas Subsidiarias de planeamiento de Icod de Los Vinos (NNSS) y del Plan General de Ordenación.....	6
5.	Necesidad y urgencia de la implantación del Centro de Discapacitados, Galería de servicios y aparcamientos para el complejo hospitalario.....	7
6.	Medidas correctoras que acompañarán a la actuación.....	8
7.	Descripción del Centro de Discapacitados, galería de servicios y Edificio de Aparcamiento.....	9
8.	Normas sustantivas de ordenación sobre los terrenos suspendidos.....	10

ANEXO

1.- FICHA DE ORDENACION PORMENORIZADA	14
2.- FICHA DE SISTEMAS GENERALES	16



1. Contenido, objeto y alcance del presente documento

1. En el presente documento se contienen las normas sustantivas de ordenación que habrán de aplicarse transitoriamente sobre los terrenos delimitados en el plano 1 adjunto, en los cuales se propone la suspensión de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Icod de Los Vinos* (de aplicación en estos terrenos al estar suspendida en este ámbito la aprobación definitiva del Plan General de Icod de Los Vinos), conforme a lo previsto en el artículo 47 del Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio y de Espacios Naturales de Canarias (TRLOTENC) y el artículo 23 del Decreto 55/2006, de 9 de mayo, por el que se aprueba el Reglamento de Procedimiento de los Instrumentos de Ordenación del Sistema de Planeamiento de Canarias.
2. El objeto de la suspensión de la citada normativa urbanística es posibilitar la ejecución en tales terrenos de un edificio que complete la oferta de dotaciones sociosanitarias del Complejo Hospitalario y Sociosanitario del Norte de Tenerife. Dicha parcela contendrá un Centro de Discapacitados, una Galería de servicios (cafetería, floristería,...) y los aparcamientos para todo el complejo hospitalario, siendo promovida por el Instituto de Atención Social y Sociosanitaria (IAS) del Cabildo de Tenerife.
3. Las normas sustantivas que se contienen en el presente documento comprenden todas las determinaciones necesarias que, sustituyendo a las de las Normas Subsidiarias de Planeamiento vigentes, permitan la ejecución de este uso. En concreto:
 - a) Se clasifican los terrenos objeto de la suspensión como Suelo Urbano Consolidado.
 - b) Se califican como Sistema General, formando parte del Complejo Hospitalario y Sociosanitario del Norte de Tenerife.
 - c) Se ordenan pormenorizadamente los terrenos objeto de la suspensión, incorporando en una ficha específica todas las determinaciones necesarias para ultimar la ordenación y, consiguientemente, legitimar la ejecución del centro de discapacitados, galería de servicios y edificio de aparcamientos.
4. De otra parte, en este documento se contiene también, previamente a las normas sustantivas, la justificación de la necesidad y urgencia de destinar los terrenos objeto de suspensión al uso propuesto.

2. Vigencia de las Normas Sustantivas

1. El **plazo de vigencia** de la presente propuesta de suspensión parcial así como de las normas transitorias de ordenación contenidas en el presente documento, se extenderá hasta tanto se apruebe definitivamente la Revisión del Plan General de Ordenación de Icod de los Vinos, que se encuentra actualmente en curso, o de otro procedimiento que se anticipe al mismo de alteración de los instrumentos de ordenación, que establezca las determinaciones aplicables al referido Sistema General que garanticen la consecución de los objetivos que han motivado esta suspensión.

3. Características de los terrenos objeto de suspensión

1. Los terrenos objeto de suspensión se encuentran situados adyacentes al Complejo Hospitalario y Sociosanitario del Norte de Tenerife, en el barrio de Buen Paso, en el municipio de Icod de Los Vinos. Se trata de una parcela de forma sensiblemente rectangular, y tiene una superficie de 8.362 m². En la figura 1 adjunta se señala la localización de estos terrenos sobre fotografía aérea del entorno.

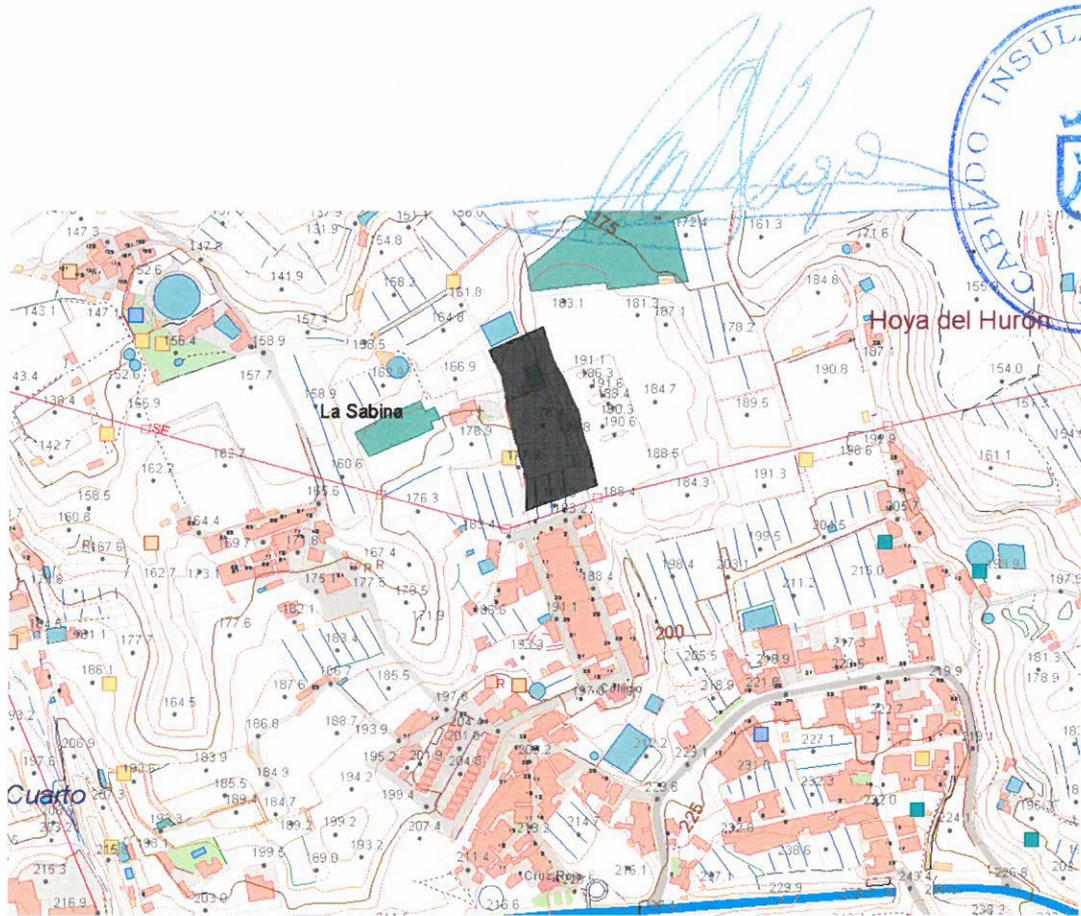
2. Los terrenos objeto de suspensión conforman un ámbito cuyos límites quedan definidos por elementos claros de la estructura territorial de esta parte del municipio; estos límites que definen el perímetro del ámbito de suspensión son los siguientes (véase plano 2, adjunto):

- a) Al norte limita con un depósito de agua de riego.
- b) Por el sur el límite vendrá definido por la futura vía de acceso al Complejo Hospitalario y Sociosanitario, hoy en día en construcción.
- c) Por el este se encuentran los jardines del edificio Sociosanitario del Complejo, desde donde se accederá de forma directa al edificio objeto de estas normas.
- d) El límite oeste viene definido por la calle Las Gaviotas.

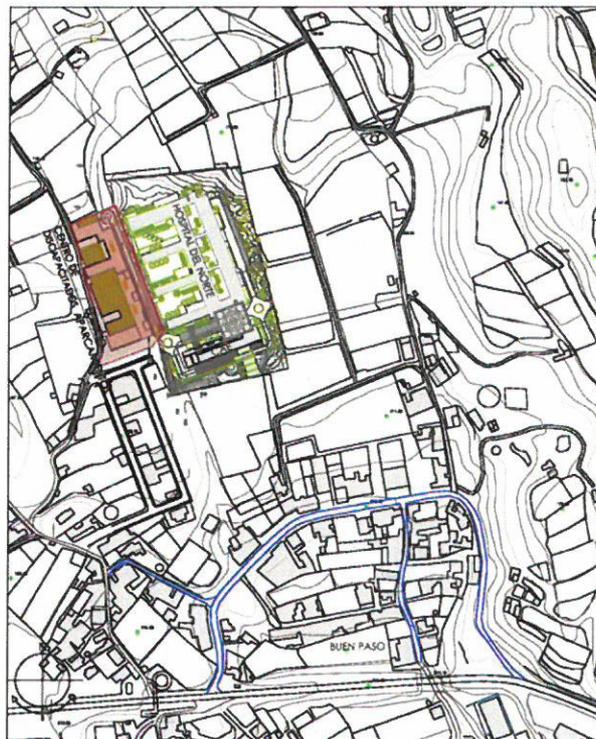
La parcela ocupa una serie de antiguos bancales de cultivo, existiendo una diferencia de cotas de unos 14,50 m y protegida de manera natural de los vientos del noreste se abre hacia el oeste, beneficiándose de óptimas condiciones de luz y asoleo.



Figura 1: Situación de los terrenos sobre foto aérea.



Situación



Situación

Plano nº 1. Delimitación del ámbito de los terrenos objeto de la suspensión

[Handwritten signature]



3. Desde el punto de vista ambiental, las características de estos terrenos son las que sintetizan a continuación por referencia al Estudio de contenido ambiental del PG de Icod de Los Vinos:
 - a) Interés arqueológico: No presenta valores
 - b) Geomorfología: Ladera de pendiente media en torno al 10%
 - c) Interés florístico: No presenta valores
 - d) Interés faunístico: No presenta valores
 - e) Impactos existentes: infraestructuras agrarias abandonadas
 - f) Calidad para la conservación: Media-baja

4. Los terrenos carecen de valores ambientales significativos que requieran su protección; no obstante, su situación en ladera con fuerte talud aconseja que en los mismos no se dispongan volúmenes que afecten negativamente la percepción del entorno natural, y sobre todo que no perjudiquen al Hospital ya en construcción, siguiendo el principio de integrarse al conjunto hospitalario para formar una unidad con éste.

4. Determinaciones de las Normas Subsidiarias de planeamiento de Icod de Los Vinos (NNSS) y del Plan General de Ordenación

1. Los terrenos objeto de suspensión están clasificados por las Normas Subsidiarias (año 1987) como suelo No Urbanizable en la categoría de Protección Agrícola, definidos como *“las tierras que, por su excepcional aptitud agrícola deben reservarse a dicha actividad. Estas tierras recibirán un tratamiento de prioridad en la ordenación de las actividades agrarias y fomento para la mejora de sus explotaciones”*. Esta categorización de suelo comprende no solo los terrenos de suspensión, sino el amplio ámbito territorial situado al norte y oeste. Estas determinaciones de las NNSS son contrarias a la implantación del Complejo Hospitalario, de ahí que se esté proponiendo su suspensión.

Después de la entrada en vigor de estas Normas Subsidiarias, se aprobó la construcción del Complejo Hospitalario del Norte de Tenerife como Actuación de Interés General, localizado lindando por el este con la parcela objeto de estas normas sustantivas.



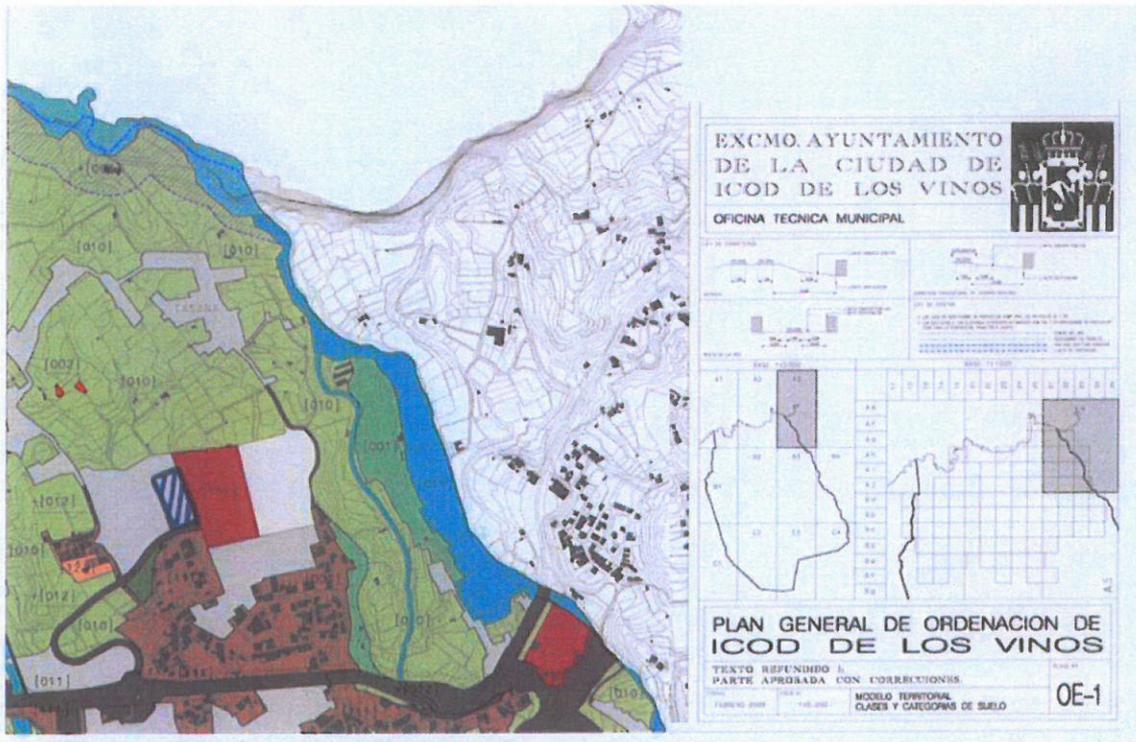
Ámbito de la suspensión
Complejo hospitalario
Viario de acceso en ejecución

Plano 2. Clasificación del suelo. NNSS



2. El Plan General de Ordenación de Icod de Los Vinos fue aprobado definitivamente y de forma parcial por la COTMAC el 10 de noviembre de 2006, y publicado el 25 de abril de 2009, una vez se procedió a la subsanación de las deficiencias señaladas en el dispositivo primero. Dicho acuerdo fue publicado en el BOCA nº 85 de fecha 6 de mayo de 2009.

La parcela objeto de estas normas sustantivas se encuentra dentro de uno de los ámbitos suspendidos pendiente de nueva ordenación.



Ámbitos con aprobación definitiva suspendidas para exponer al público las correcciones
Ámbito de la suspensión
Complejo hospitalario
Viario de acceso en ejecución

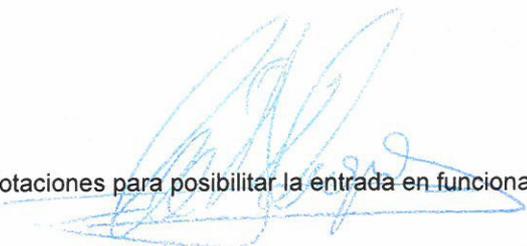
Plano 4. Ámbitos suspendidos del Plan General

3. En el modelo de ordenación de la Comarca de Daute, El Plan Insular de Ordenación de Tenerife (PIOT) prevé la localización en Icod del Complejo Hospitalario socio-sanitario asistencial del Norte, definido como el equipamiento sanitario de mayor entidad y radio de servicio del noroeste de la isla.

5. Necesidad y urgencia de la implantación del Centro de Discapacitados, Galería de servicios y aparcamientos para el complejo hospitalario.

1. En la actualidad en el T.M. de Icod de Los Vinos se está construyendo el Complejo Hospitalario del Norte, así como su acceso desde la TF-5, no obstante dicho proyecto no contiene ni los aparcamientos ni una galería de servicios. Además el Instituto de Atención Social y Sociosanitaria (IASS) del Cabildo de Tenerife se ha propuesto crear un Centro de Discapacitados que venga a completar la oferta socio-sanitaria del hospital del norte, debiéndose localizar anexo a las instalaciones hospitalarias al que dará servicio. Por lo tanto parece indudable la necesidad y

urgencia de la ejecución de estas dotaciones para posibilitar la entrada en funcionamiento de todo el conjunto hospitalario.

- 
- 
2. La idoneidad de la parcela que se propone en estas normas sustantivas se justifica en base a los siguientes motivos:
 - a) Los terrenos se conforman como un ámbito territorialmente bien definido, favoreciendo que sea objeto de una actuación unitaria.
 - b) Carecen de valores ambientales significativos que exijan su protección. Además, el uso que se pretende instalar no altera el desarrollo del modelo municipal del territorio, ni supone impactos visuales negativos sobre el entorno.
 - c) Las características naturales de los terrenos (especialmente la pendiente del talud natural y las excelentes condiciones de soleamiento) permiten una fácil implantación del edificio dotacional sin perjudicar el entorno natural.
 - d) La propiedad de dichos terrenos es del Ayuntamiento de Icod de Los Vinos, lo que posibilita la ejecución directa de estas dotaciones.
 - e) La accesibilidad queda garantizada por el propio acceso al Hospital.
 - f) Las dotaciones que se pretenden instalar son compatibles con el papel que juegan estos terrenos en su conjunto en el modelo urbanístico del municipio.
 - g) La adaptación topográfica del nuevo edificio no compromete el futuro desarrollo del resto de los terrenos aledaños.
 - g) La parcela linda por el este con el centro hospitalario en avanzado estado de ejecución, conformando en su conjunto el Complejo hospitalario socio-sanitario asistencial del Norte de Tenerife.

6. Medidas correctoras que acompañarán a la actuación

1. Los terrenos objeto de intervención han sido alterados por la acción humana, encontrándose en la actualidad en un estado de deterioro. En tal sentido, la actuación supondrá una limpieza previa y eliminación de los impactos existentes, dejando los terrenos circundantes en condiciones geomorfológicas ajustadas al relieve originario.
2. Como ya se ha mencionado, el edificio se concibe como parte del complejo hospitalario y sociosanitario, y se constituye como un zócalo. Para hacer funcional esta integración, resulta necesario que el sistema viario que dé acceso al aparcamiento y al Centro de Discapacitados se encuentre dentro del complejo del hospital y por ello se ha diseñado una calle de acceso situada entre la parcela de los aparcamientos y la del hospital. Esta vía que termina en fondo de saco y de uso exclusivo del Centro de Discapacitados, conecta con la rotonda de acceso al complejo. Las circulaciones de entrada y salida a los dos aparcamientos se han organizado de tal modo que no sea necesario acceder a esta rotonda de remate de vía, para evitar el tráfico en las proximidades del edificio de Discapacitados.
3. El edificio que se proyecta es muy respetuoso con el entorno rural en el que se encuentra, adaptándose al talud existente y sin sobrepasar la cota de jardines del hospital. El uso de muros de hormigón ciegos y de grandes paños de chapa de aluminio, así como la escala de los mismos, hace referencia a las construcciones de muros rurales. Por otra parte, la cubierta del aparcamiento tratada como plaza ajardinada, recupera superficie verde y contribuye a mantener el carácter rural de la zona.
4. La calle Las Gaviotas que linda por el oeste con la parcela objeto de esta suspensión no se verá afectada por la intervención y no se utilizará para el acceso a los edificios, por lo que su posterior rediseño, dimensionado o cambio de trazado en función de las necesidades del entorno, no afectaría al uso de los edificios.



7. Descripción del Centro de Discapacitados, Galería de servicios y Edificio de aparcamientos

1. La solución propuesta para el Centro de Discapacitados y el edificio de aparcamientos se fundamenta en dos principios: la integración con el hospital en construcción para formar una unidad con éste y la creación de espacios habitables amables.
2. Con respecto a la integración en el conjunto hospitalario y teniendo en cuenta la posición de la parcela situada al Oeste de la parcela hospitalaria y con una topografía en fuerte talud, se ha planteado un edificio a modo de zócalo del complejo hospitalario, aprovechando su gran desnivel. De este modo el edificio no restará vistas a los patios ajardinados de la zona de habitaciones del edificio sociosanitario, sino que por el contrario, se prolongan los jardines en las cubiertas del edificio de Aparcamiento y centro de Discapacitados que aquí se propone.
3. En lo que respecta a los materiales, se propone utilizar los mismos que en el edificio de Centro de Atención Especializada (CAE), aluminio perforado y hormigón, entendiéndose que existirá una relación de usos muy estrecha entre ambos edificios. Además, el conjunto que ahora se proyecta será el primero que se encuentre a la entrada del complejo, por lo que su definición debe ser muy cuidada y los materiales de calidad.

El edificio recibe una lectura unitaria pero al mismo tiempo fragmentada, de manera que la escala de los elementos que conforman su volumen sea similar a la escala del complejo sanitario.

4. Con respecto a la voluntad de ofrecer espacios amables, se ha propuesto convertir la cubierta del edificio de aparcamientos en una plaza pública, dado que el actual complejo carece de un área de esparcimiento para usuarios ambulatorios. Esta plaza se propone arbolada, y con dotaciones de apoyo como cafetería, floristería, etc, accediéndose desde aquí peatonalmente al aparcamiento.

Por otra parte, el centro de Discapacitados es un centro residencial para muchos usuarios, y teniendo en cuenta las alteraciones mentales y cognitivas de estos, se ha intentado diseñar un Centro amable, tranquilo, recogido, luminoso, con vegetación y con espacios exteriores de esparcimiento controlado. Teniendo en cuenta la dimensión reducida de la parcela, y su topografía, se ha organizado el centro de Discapacitados en forma de "U", alrededor de un patio ajardinado abierto hacia el oeste. Con esta solución se establece una relación con los patios estanciales de la zona de habitaciones del complejo Sociosanitario, si bien a una escala más pequeña y con espacios más controlados, lo cual se adapta mejor al uso de centro para disminuidos psíquicos.

El edificio se encajará así en la ladera, orientándose hacia el Oeste, recibiendo buena iluminación y asoleo, quebrándose para aumentar la superficie de fachada y generando patios ajardinados. Volumétricamente funcionará como el zócalo del Hospital del Norte.

USOS CARACTERISTICOS DEL EDIFICIO

El proyecto consta de dos edificios, cuyos usos son muy diferenciados. Por un lado, un edificio para uso de aparcamiento público, que suple las carencias de aparcamiento del Hospital del Norte y que resulta imprescindible para el óptimo funcionamiento del Hospital, en especial del área Sanitaria, por la mayor afluencia ambulatoria de usuarios. Y por otra parte, el edificio para Centro de Discapacitados, que viene a completar la oferta sociosanitaria del Hospital del Norte.

Debido a esta importante diferencia de usos, y teniendo en cuenta que su construcción e incluso su gestión pudiera llevarse a cabo por órganos diferentes, se han planteado dos edificios totalmente independientes, de tal modo que pudieran incluso ejecutarse en momentos diferentes. Este planteamiento es de gran versatilidad y ofrece mucha flexibilidad a la hora de la construcción, puesta marcha y funcionamiento de cada uno de los usos. Es condición indispensable que las plantas de aparcamientos de los dos edificios tengan el mismo nivel para posibilitar su conexión.



8. Normas sustantivas de ordenación sobre los terrenos suspendidos

1. Los terrenos objeto de suspensión quedarán clasificados como Suelo Urbano en la categoría de Consolidado.
2. Estos terrenos se califican como Sistema General, formando parte del Complejo Hospitalario del Norte de Tenerife, para lo cual se aportará una ficha similar a las establecidas por el Plan General para el resto de Sistema generales.
3. El régimen jurídico-urbanístico general sobre estos terrenos será el establecido en el TRLOTENC complementado con lo dispuesto en las Normas Urbanísticas Generales respecto a esta categoría de suelo, del Plan General de Ordenación de Icod de Los Vinos vigente en los terrenos del Hospital.
4. Además de las determinaciones de ordenación estructural, en el presente documento se establecen todas las determinaciones de ordenación pormenorizada necesarias para legitimar la ejecución del Centro de Discapacitados, la Galería de servicios y el Edificio de aparcamiento, todos ellos asociados al Complejo Hospitalario y Sociosanitario del Norte de Tenerife. Esta ordenación pormenorizada se concreta en las siguientes determinaciones:

A) Régimen de usos admisibles:

El uso principal y obligatorio es el de Dotacional Sanitario-Asistencial y Aparcamientos. El uso principal asignado a los terrenos incluye tanto las infraestructuras destinadas específicamente a los servicios sanitarios y sociosanitarios, los aparcamientos del complejo hospitalario y servicios vinculados a los mismos, así como las vías de servicio interiores al ámbito, las conexiones a la red general, los elementos de cerramiento y protección, así como cualquier otra instalación de carácter auxiliar al uso principal y estrictamente necesaria para la correcta funcionalidad del mismo.

B) Condiciones de disposición de las instalaciones y edificaciones:

En estas normas se recogen las condiciones de los distintos elementos constitutivos de las edificaciones en los terrenos objeto de suspensión, y se concretan las características de su disposición en la ficha de ordenación pormenorizada. Además se adjunta esquema gráfico de la ubicación de los edificios. Las determinaciones de ordenación se concretan en las siguientes:

b1. Edificio de aparcamientos

El edificio de aparcamiento se ejecutará de tal forma que su cubierta estará ocupada por una plaza pública, ajardinada al menos en un 60% y cuya cota máxima se define en la ficha de ordenación al objeto de posibilitar y no impedir las vistas al paisaje que desde los jardines del Complejo Sociosanitario se tienen hacia el Oeste.

El acceso rodado al edificio de aparcamiento se hará dentro de los límites de la parcela, mediante vía de servicio paralela y de forma independiente a la del acceso al Centro de Discapacitados y localizada en el lindero este y que la separa del Complejo Sanitario y Sociosanitario. Desde esta vía se accederá a cota de sótano -1 y bajando de éste a los demás sótanos mediante rampa. El total de plazas de aparcamiento disponible serán las necesarias según el programa de necesidades, incluyendo entre ellas las reglamentarias plazas reservadas para personas con movilidad reducida.

El acceso peatonal se realizará desde la plaza pública situada en cubierta mediante núcleos de comunicación vertical, debiendo estar todos ellos dotados con ascensor para su uso por personas con movilidad reducida.



Sobre la cubierta del edificio no se permitirá construcción alguna, a excepción de los accesos peatonales a los aparcamiento y el volumen permitido para uso de galería de servicios. La fachada sur de la galería de servicios debe coincidir con la prolongación de la fachada sur del hospital, debiendo respetar la separación en el lindero frontal con la parcela del hospital que se concreta en la ficha adjunta de ordenación pormenorizada.

El edificio de aparcamiento se desarrollará en semisótano, ocupando el talud natural del terreno, por lo que dispondrá de luz y ventilación natural en todas las plantas que dispongan de fachada. Será obligatorio localizar un patio abierto al oeste con las características establecidas en la ficha, de forma que se rompa la continuidad de esa fachada.

La solución constructiva de fachada estará en armonía con las fachadas del Complejo Sanitario y Sociosanitario, y se recomienda como cerramiento utilizar paneles de aluminio perforado, para permitir entrada de luz, visibilidad y ventilación.

Volumétricamente el edificio debe funcionar como zócalo del Complejo Hospitalario y Sociosanitario y para que esté en sintonía con el Complejo, se recomienda fraccionar el volumen mediante patios abiertos al oeste.

b2. Centro de Dependencia

El edificio para Centro Dependencia se organizará en dos plantas, y su cubierta será plana y preferentemente ajardinada, y la cota de cubierta no podrá ser superior a la cota de la vía de acceso al complejo Hospitalario y Sociosanitario del Norte de Tenerife, al objeto de que el edificio no impida las vistas al paisaje que desde los jardines del Complejo Sociosanitario se tienen hacia el Oeste.

El acceso al edificio se realizará mediante vía de servicio (independiente del acceso al edificio de aparcamientos) a situar en el lindero este y en contacto con la parcela del Complejo Sanitario y Sociosanitario. Se accederá por el nivel -1 respecto a la plaza pública. Se recomienda ubicar el Centro de Día y las salas de terapia en la planta de acceso y destinar la planta inferior a zona residencial. Todo el centro se organizará en torno a un patio abierto al oeste y ajardinado, con la intención de todos los espacios sean muy luminosos y tranquilos.

La solución constructiva de fachada estará en armonía con las fachadas del Complejo Sanitario y Sociosanitario, y se recomienda como cerramiento utilizar hormigón visto, cerramientos de vidrio y paneles de aluminio perforado.

Volumétricamente el edificio debe funcionar como zócalo del Complejo Hospitalario y Sociosanitario, recomendándose para estar en sintonía con el Complejo, fraccionar el volumen mediante patios abiertos al oeste (esquema orientativo de posición de patios en plano 5 adjunto). Dichos patios se recomiendan que sean accesibles y ajardinados para mantener en el Centro de Dependencia la misma filosofía del Complejo Hospitalario y Sociosanitario de relación del paciente con las áreas verdes como medida terapéutica.

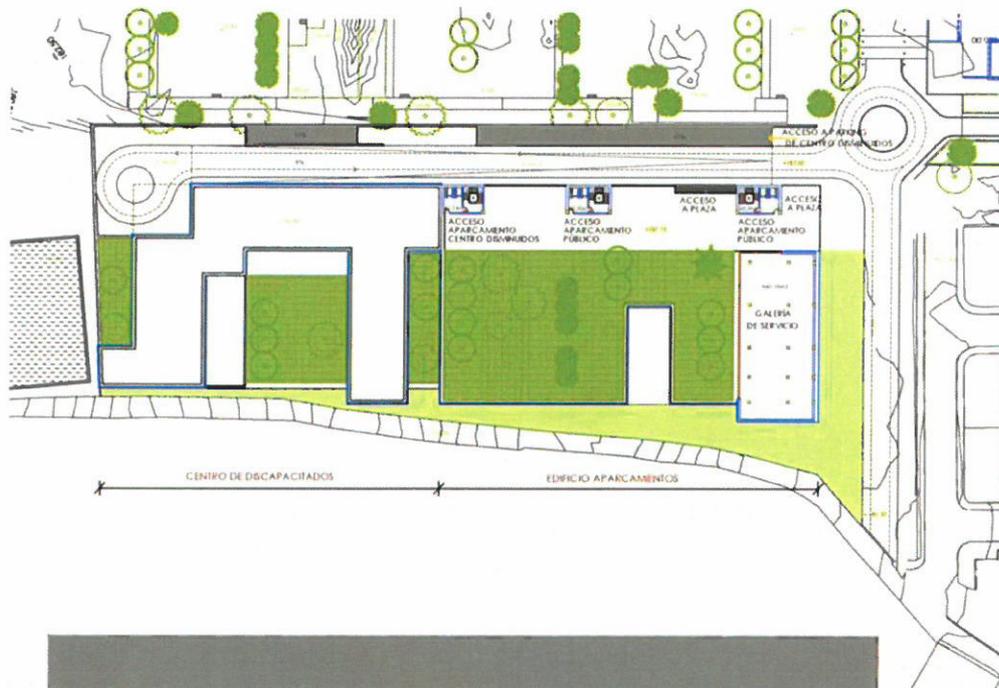
Bajo el Centro de Dependencia podrá situarse un aparcamiento para el personal del Complejo Sanitario y Sociosanitario, a organizar en varios niveles, pudiendo dicho aparcamiento funcionar de manera independiente o conjunta con el Edificio de Aparcamientos referido en b1. Desde este aparcamiento se tendrá acceso directo al exterior de la zona de entrada al Centro de Dependencia, para su posible uso por personal de este centro. Además podrá contar con acceso directo a la plaza pública situada en cubierta.



C) Condiciones sobre la ejecución de la actuación:

La implantación del uso establecido en los terrenos objeto de suspensión se llevará a cabo por el Instituto de Atención Social y Sociosanitaria (IAS) en dos fases de actuación. Cada fase de actuación requerirá la elaboración de un proyecto técnico de ejecución, con la relación completa y detallada de todas las intervenciones a realizar. Cada proyecto se someterá a la tramitación y aprobación administrativa legalmente establecida. Los proyectos contendrán expresamente las medidas correctoras necesarias para garantizar la mejor implantación de los edificios en los terrenos desde la óptica medioambiental. Dichas medidas serán al menos las señaladas en el apartado 5 de este documento.

5. Como consecuencia de este expediente, se modifica el plano de Clasificación del suelo de las Normas Subsidiarias, de forma que los terrenos se clasifican como suelo urbano consolidado, con la calificación de Sistema General Dotacional sanitario-asistencial, formando parte junto con los terrenos del actual hospital como Equipamiento Estructurante. Se aporta además una ficha similar a la del Plan General donde se recoge esta dotación como Sistema General.



Esquema gráfico de las edificaciones

En Santa Cruz de Tenerife, a 27 de octubre de 2009



ANEXO



1. FICHA DE ORDENACION PORMENORIZADA DEL CENTRO DE DEPENDENCIA, GALERÍA DE SERVICIOS Y EDIFICIO DE APARCAMIENTOS

1. CONDICIONES DE FORMA DE LA PARCELA

Superficie mínima de parcela: no procede.

Longitud mínima de lindero frontal: no procede.

Círculo mínimo inscribible: no procede.

La parcelación es vinculante, en consecuencia se considera a toda su extensión como una única parcela urbanística indivisible.

2. CONDICIONES DE POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN

La edificación se dispondrá en el interior de la parcela objeto de estas normas sustantivas con las siguientes determinaciones:

Se entiende por lindero frontal el lindero este que da al hospital y por posterior el que linda con la calle las Gaviotas.

Separación mínima a lindero frontal: será de doce (12) metros, respecto a la parcela del hospital, salvo la galería de servicios que será de veinticuatro (24) metros.

Separación mínima a lindero posterior: será de tres (3) metros.

Separación mínima a linderos laterales: será de tres (3) metros por el norte y la alineación sur será la prolongación de la alineación sur del actual hospital, esta será obligatoria.

Fondo máximo edificable: no procede, salvo para la galería de servicios que será como máximo veinte (20) metros medidos desde la alineación sur obligatoria.

Ocupación de los retranqueos: los retranqueos podrán ser ocupados por construcciones, tan sólo por debajo de la rasante reguladora de la altura máxima y siempre y cuando se destinen a aparcamientos e instalaciones.

3. CONDICIONES DE VOLUMEN Y FORMA DE LA EDIFICACIÓN

Longitud horizontal máxima: 70 metros para el edificio de aparcamientos y 65 metros para el Centro de Discapacitados. Ambos edificios pueden adosarse.

La altura se medirá desde la rasante reguladora, entendiéndose por tal, la definida por las cotas topográficas de las plataformas de los jardines del Centro Hospitalario y Sociosanitario en el lindero con el ámbito de ordenación.

Altura máxima sobre rasante: cincuenta (50) centímetros.

Altura máxima bajo rasante: no se limita ni en metros ni en número de plantas.

Altura mínima sobre rasante: no procede.

Construcciones por encima de la altura máxima: sólo se permiten los núcleos de ascensores y escaleras de salida de los aparcamientos y el edificio para galería de servicios que se situará en la parte más al sur de la parcela. El total de esta superficie construida no podrá superar el 10% de la parcela neta, debiendo evitarse al máximo el perjuicio de las vistas del edificio del Hospital del Norte.

Altura máxima de cornisa de las construcciones por encima de la rasante: cuatro metros y medio (4,5) metros.

Cuerpos salientes: no se permiten cuerpos y elementos salientes que sobresalgan de la alineación a vial.



Ocupación máxima: no se limita.

Superficie edificable máxima: será de 3,0 m²/m²s sobre la totalidad de la parcela neta (incluyendo la vía de acceso al Centro de Discapacitados y a los Aparcamientos). No se computa a efectos de edificabilidad lo construido por debajo de la rasante de la calle las Gaviotas, siempre que se destine a aparcamientos y almacenes.

Patios: En el Centro de Discapacitados (localizado al norte de la parcela), será obligatorio el establecimiento de un patio abierto hacia el oeste en el que pueda inscribirse un círculo de como mínimo 20 metros de diámetro. Para el edificio de aparcamientos también será obligatorio dejar al menos un patio abierto al oeste en el que se pueda inscribir un círculo mínimo de ocho (8) metros, de forma que se rompa la continuidad del edificio en esta fachada.

4. CONDICIONES DE USO

Uso principal: DOTACIONAL SANITARIO-ASISTENCIAL Y APARCAMIENTOS

Usos secundarios: Todos los complementarios al principal: viario, lavandería, galería de servicios (bar, cafetería, pequeñas tiendas, etc.)

5. CONDICIONES DE EJECUCIÓN

El edificio propuesto deberá resolver las conexiones con las infraestructuras viales municipales y de la comarca, así como completar el complejo hospitalario y sociosanitario.

La urbanización del complejo deberá integrar todas las edificaciones sobre y bajo rasante, y de las instalaciones en un recinto compartido.

Respecto a los materiales a utilizar para la composición general de las fachadas serán iguales en todos los volúmenes, de modo que conformen una misma unidad y compartan idéntica vocación de adecuación al entorno.

6. DETERMINACIONES DE CONTENIDO AMBIENTAL

Las actuaciones orientadas a la implantación de estas edificaciones que componen el Complejo Hospitalario y sociosanitario, además de las condiciones recogidas en la correspondiente normativa sectorial, darán adecuada respuesta a los siguientes condicionantes ambientales particulares, garantizando con ello, tanto la preservación del entorno natural y agrícola, como la supresión, reducción o compensación de los efectos significativos que sobre el medio pudieran generarse:

- Respecto a la solución arquitectónica, responderá en su diseño y composición a las características del Complejo Hospitalario y sociosanitario, sin perjuicio del cumplimiento de las normativas sectoriales, poniéndose especial cuidado en armonizar las cubiertas, materiales y tonalidades. A tal fin, se respetarán las condiciones de los estudios previos con la secuencia que armoniza las áreas longitudinales y los desniveles entre las mismas con las demandas funcionales.

- Las áreas ajardinadas dispuestas entre los volúmenes edificados y en las cubiertas, serán ejecutadas con especies adaptadas a las condiciones ambientales existentes, debiendo recurrirse preferiblemente a especies autóctonas o de gran arraigo en el paisaje.



2. FICHERO DE SISTEMAS GENERALES

Clase de suelo..... Urbano

Ambito:

58[1]3

Anexo Complejo Hospitalario del Norte.

Situación: Buen Paso.



Superficie: 8.362 m²

Uso: Sanitario-Asistencial-Aparcamientos (Hospital Comarcal)

Condiciones específicas:

Sistema de ejecución:

Coste estimado:

Organismo actuante: Cabildo de Tenerife (IASS)

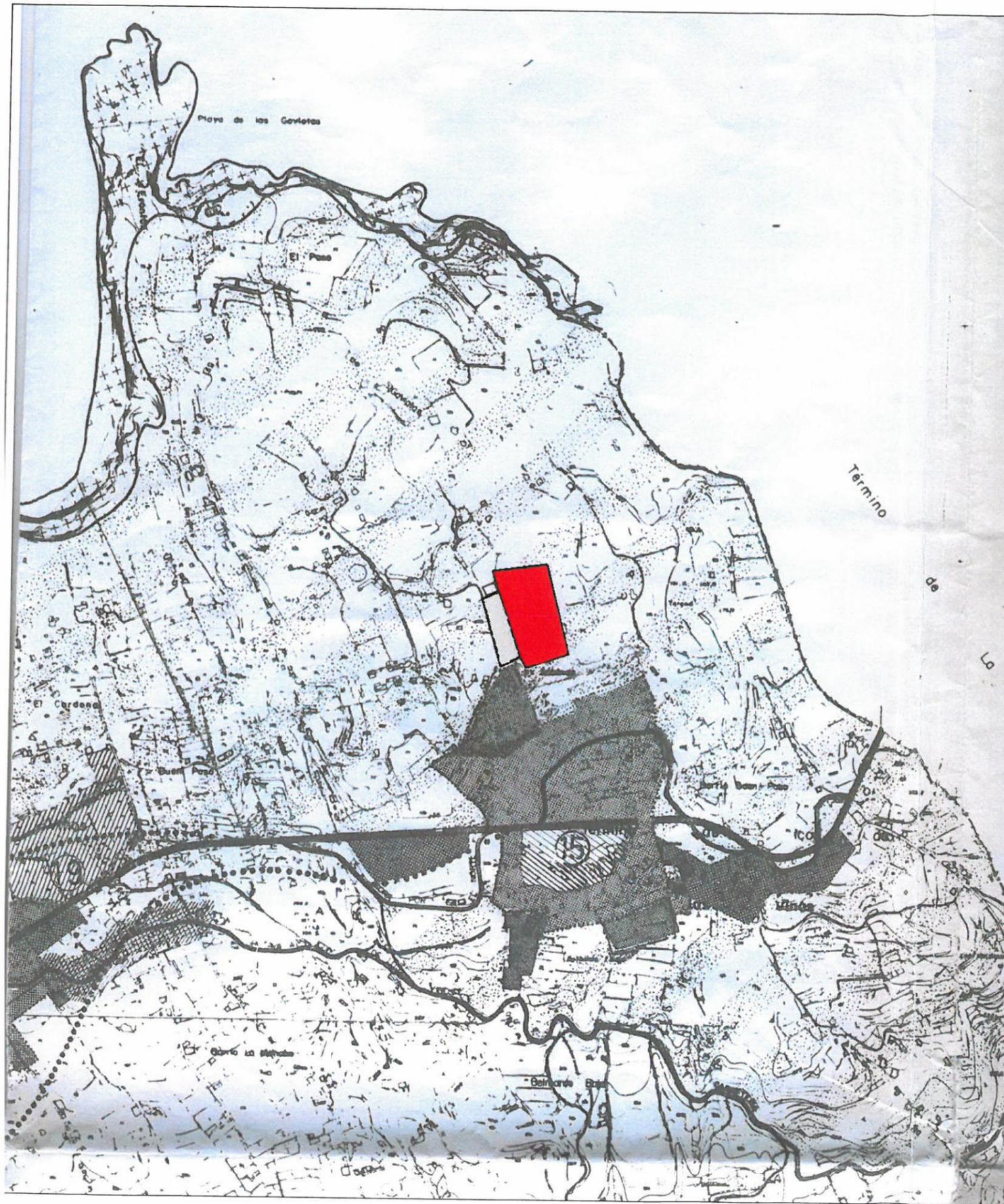
Gestión/titularidad: Pública

Observaciones:

NORMAS SUSTANTIVAS DE ORDENACIÓN Aplicables a la parcela adyacente al Complejo Hospitalario del Norte de Tenerife. Buen Paso. T.M. Icod de Los Vinos.



PLANOS



Leyenda

- VIARIO GENERAL
- existente ———
 - en Proyecto (dotted line)
- ZONIFICACION DEL SUELO
- Urbano [shaded square]
 - Urbanizable [white square]
 - No Urbanizable General [white square]
 - de protección forestal [white square]
 - de protección agrícola [white square]
 - de protección paisajística [white square]

Excmo. Cabildo Insular de Tenerife
Sección de Urbanismo

**Icod de los Vinos
Normas Subsidiarias de Planeamiento**



Clasificación del Suelo

CERTIFICO:
Que el presente expediente
Nº 110000
Icod de los Vinos
ha sido sometido a la Comisión de Urbanismo
de Canarias, en sesión celebrada el día
18 JUN. 1987

Abril de 1984

0-1 [white square]

edificación a bordes de camino
(art. 129-b) **Excmo. Cabildo Insular de Tenerife**

Icod de los Vinos, a 14 de Diciembre de 1.987



DILIGENCIA: Para hacer constar que a este documento acordó prestarle conformidad el Excmo. -

NORMAS SUSTANTIVAS DE ORDENACION

- [shaded square] **Ámbito de suspensión de las NNSS**
- [red square] **Hospital del Norte. Suelo Urbano s/ Plan General**



CATEGORIAS DE SUELO

- [0] SUELO RUSTICO
- [00] SUELO RUSTICO CON PROTECCION AMBIENTAL
- [000] SUELO RUSTICO CON PROTECCION AMBIENTAL NATURAL
- [001] SUELO RUSTICO CON PROTECCION AMBIENTAL PAISAJISTICA Y/O FISIOGRAFICA
- [002] SUELO RUSTICO CON PROTECCION AMBIENTAL CULTURAL
- [003] SUELO RUSTICO CON PROTECCION AMBIENTAL COSTERA
- [01] SUELO RUSTICO CON PROTECCION DE VALORES ECONOMICOS
- [010] SUELO RUSTICO CON PROTECCION DE VALORES ECONOMICOS ADROPECUARIOS
- [011] SUELO RUSTICO CON PROTECCION DE VALORES ECONOMICOS HIDROLOGICOS
- [012] SUELO RUSTICO CON PROTECCION DE VALORES ECONOMICOS DE INFRAESTRUCTURAS
- [013] SUELO RUSTICO CON PROTECCION DE VALORES ECONOMICOS MINEROS
- [02] SUELO RUSTICO DE PROTECCION TERRITORIAL

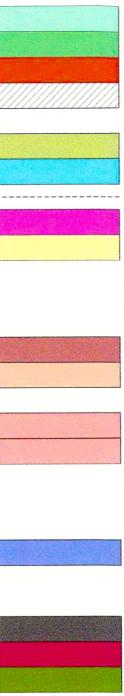
- [1] SUELO URBANO
- [11] SUELO URBANO CONSOLIDADO
- [111] SUELO URBANO CONSOLIDADO COMAN
- [112] SUELO URBANO CONSOLIDADO A REHABILITAR
- [12] SUELO URBANO NO CONSOLIDADO
- [121] SUELO URBANO NO CONSOLIDADO ORDENADO
- [122] SUELO URBANO NO CONSOLIDADO NO ORDENADO

- [2] SUELO URBANIZABLE
- [21] SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO
- [211] SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO ORDENADO

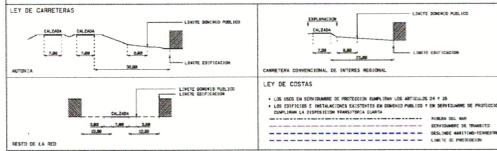
- [3] SISTEMAS GENERALES
- [31] INFRAESTRUCTURA ESTRUCTURANTE
- [32] EQUIPAMIENTO ESTRUCTURANTE
- [33] ESPACIO LIBRE ESTRUCTURANTE

- AMBITOS CON AMBICION DEFINITIVA SUSPENDIDA PARA EXPONER AL PUBLICO LAS CORRECCIONES.

- RED DE DRENAJE TERRITORIAL



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE LA CIUDAD DE ICOD DE LOS VINOS



BASE 1:5000			BASE 1:1000														
A1	A2	A3	11	12	13	14	15	21	22	23	24	25	31	32	33	34	35
			A0	A0	A0	A0	A0	A0	A0	A0	A0	A0	A0	A0	A0	A0	A0
			A1	A1	A1	A1	A1	A1	A1	A1	A1	A1	A1	A1	A1	A1	A1
			B0	B0	B0	B0	B0	B0	B0	B0	B0	B0	B0	B0	B0	B0	B0
			B1	B1	B1	B1	B1	B1	B1	B1	B1	B1	B1	B1	B1	B1	B1
			B2	B2	B2	B2	B2	B2	B2	B2	B2	B2	B2	B2	B2	B2	B2
			B3	B3	B3	B3	B3	B3	B3	B3	B3	B3	B3	B3	B3	B3	B3
			B4	B4	B4	B4	B4	B4	B4	B4	B4	B4	B4	B4	B4	B4	B4
			B5	B5	B5	B5	B5	B5	B5	B5	B5	B5	B5	B5	B5	B5	B5
			B6	B6	B6	B6	B6	B6	B6	B6	B6	B6	B6	B6	B6	B6	B6
			B7	B7	B7	B7	B7	B7	B7	B7	B7	B7	B7	B7	B7	B7	B7
			B8	B8	B8	B8	B8	B8	B8	B8	B8	B8	B8	B8	B8	B8	B8
			B9	B9	B9	B9	B9	B9	B9	B9	B9	B9	B9	B9	B9	B9	B9

MORMAS SUSTANTIVAS DE ORDENACION
 Ambito: Parcela adyacente al Complejo Hospitalario del Norte

FECHA: JULIO 2009 ESCALA: 1:5.000 MODELO TERRITORIAL CLASES Y CATEGORIAS DE SUELO

OE-1