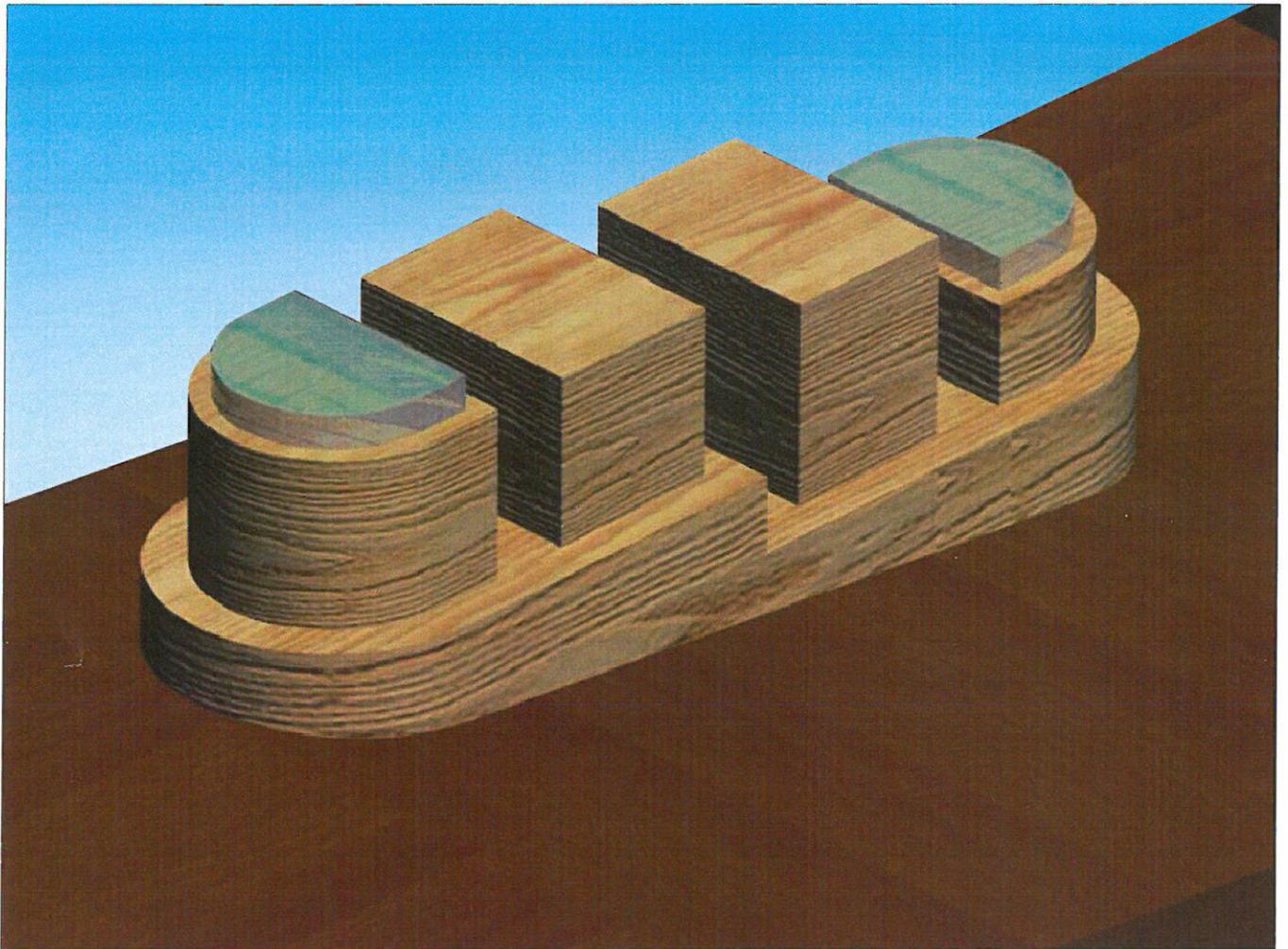


ESTUDIO DE DETALLE - MANZANA A BALCON DE LA PALMA

TÉRMINO MUNICIPAL DE SANTA CRUZ DE LA PALMA



INDICE

1. MEMORIA

- 1.1. Objetivos**
- 1.2. Antecedentes**
- 1.3. Situación Urbanística**
- 1.4. Ubicación**
- 1.5. Propiedad**
- 1.6. Condiciones de la edificación**
- 1.7. Descripción de la solución adoptada y justificación de la propuesta**

2. ANEXO

- 2.1. Cuadro de distribución de aprovechamiento por plantas**

3. PLANOS

- 3.1. N° 1 Situación**
- 3.2. N° 2 Plantas y secciones tipo de viario**
- 3.3. N° 3 Alzados y secciones**
- 3.4. N° 4 Perfiles longitudinales**
- 3.5. N° 5 Perspectiva 1**
- 3.6. N° 6 Perspectiva 2**



Diligencia.- La extiendo yo, la Secretaria Acetal de la Corporación, para hacer constar que esta documentación que integra el Estudio de Detalle denominado " Manzana A Balcón La Palma" fue aprobado con carácter definitivo por el Pleno de la Corporación el 26 de mayo de 2006.

S/C de La Palma, a 4 de julio de 2006.
La Secretaria Acetal.



Fdo: Ursina González de Ara Varrilla

1. MEMORIA

1.1. Objetivos

Con fecha 12 de marzo de 2001 el Excmo. Ayuntamiento de S/C de La Palma adopta entre otros, el acuerdo de aprobación de Convenio con GESTUR-TENERIFE, S. A., para la gestión del Sector Balcón de La Palma. Dicho Convenio es suscrito el 27 de abril de 2001.

Dicha sociedad redacta este estudio de detalle de la manzana A de Balcón de La Palma con el fin de poder adecuar la edificación permitida a la estructura de la propiedad resultante del proyecto de reparcelación aprobado por el ayuntamiento de Santa Cruz de La Palma.

1.2. Antecedentes

El Plan General de Ordenación de S/C de La Palma es aprobado definitivamente por Ordenes de la Consejería de Política Territorial de 14 de julio de 1988 y 15 de noviembre de 1990. Del Texto Refundido de dicho Plan General toma conocimiento el Consejero de Política Territorial del Gobierno de Canarias, publicándose en el B.O.C. nº 149 de 30 de noviembre de 1990.

En el mencionado Plan General se define el ámbito denominado Balcón de La Palma como un sector de suelo urbanizable programado, que comprende los terrenos situados al sur del término municipal lindantes con el municipio de Breña Alta, en las faldas del Risco de La Concepción y en el área denominada La Caldereta.

El 15 de octubre de 2002 se suscribe por parte de la mayoría de los propietarios de un Convenio Urbanístico. En dicho Convenio se pactaron toda una serie de derechos y obligaciones para ambas partes, recogidas posteriormente en el vigente Texto Refundido de



Revisión Parcial del PGO de S/C de La Palma para el Ámbito Balcón de La Palma.

El Pleno de la Corporación en sesión extraordinaria y urgente de fecha 11 de diciembre de 2002, se acuerda la aprobación inicial de la Revisión Parcial del Plan General de Ordenación (en adelante PGO) en el Ámbito de suelo Balcón de La Palma, previa convalidación como Avance de la mencionada Revisión Parcial de los actos de aprobación inicial de treinta de julio y provisional de veinte de noviembre de 2001, retrotrayendo sus efectos a los resultados de la información pública a la que ya fue sometida en fecha diez de septiembre de 2001.

Dicha aprobación inicial fue objeto de publicación en el Boletín Oficial de la Provincia de S/C de Tenerife, nº 3 de fecha 6 de enero de 2003 y en el Diario de Avisos de fecha 17 de enero del mismo año.

La aprobación provisional se produce automáticamente por el transcurso del MES de información pública al que fue sometido sin que se presentaran alegaciones, tal y como se dispone en el Acuerdo adoptado por el Pleno de la Corporación en sesión extraordinaria y urgente de fecha 11 de diciembre de 2002, por el que se aprueba inicialmente el mencionado documento de Revisión Parcial.

La Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias (en adelante COTMAC) en sesión celebrada el 25 de junio de 2003, adoptó el acuerdo de aprobar definitivamente el documento de Revisión Parcial del PGO de S/C de La Palma, a reserva de que se subsanen las deficiencias señaladas en el mismo acto. En virtud de acuerdo plenario del Excmo. Ayuntamiento de S/C de La Palma adoptado en sesión extraordinaria y urgente de fecha 4 de agosto de 2003, se subsanan las deficiencias señaladas por la COTMAC, a las que se ha hecho referencia previamente y se aprueba el Texto Refundido de la Revisión Parcial del PGO de S/C de La Palma para el ámbito de suelo urbanizable Balcón de La Palma.



Por último, en el BOCA, nº 1 de fecha 2 de enero de 2004 se publica Orden de 11 de diciembre de 2003, por la que se declaran subsanadas por el Ayuntamiento de S/C de La Palma las deficiencias señaladas en el Acuerdo de la COTMAC de 25 de junio de 2003, relativas a la aprobación definitiva de la Revisión Parcial del PGO de S/C de La Palma, en el ámbito de suelo urbanizable Balcón de La Palma y en el BOP, nº 16 de 3 de febrero de 2004, se inserta anuncio en el mismo sentido y además se publica el articulado de las Ordenanzas reguladoras del mencionado documento de Revisión Parcial.

Como ultimo documento se tramitó y aprobó el proyecto de reparcelación que posteriormente se remitió al Registro de la Propiedad.

1.3. Situación Urbanística

El objeto del mencionado Texto Refundido aprobado definitivamente en virtud de acuerdo de la COTMAC de fecha 25 de junio de 2003 y Orden de 11 de diciembre de 2003, era modificar el contenido del PGO de S/C de La Palma en el Sector de Suelo del mismo denominado Balcón de La Palma.

El Texto Refundido de la Revisión Parcial del PGO S/C de La Palma en el Sector de Suelo Urbanizable Programado Balcón de La Palma, se centra en tres aspectos del mismo, en la incorporación a su estructura viaria de la vía exterior, en la reubicación de la estación de guaguas y en la reclasificación y recalificación del Sector Balcón de La Palma.

Igualmente, el mencionado Texto Refundido procede a fraccionar el Ámbito de Suelo Urbanizable Programado Balcón de La Palma y, por lo tanto, a delimitar, dos unidades de actuación.



- La Unidad de Actuación 1, que con una superficie total de 29.713,97 m² queda clasificada como suelo urbano no consolidado ordenado, estableciéndose como sistema de ejecución del público de cooperación.
- La Unidad de Actuación 2, que con una superficie total de 20.951,33 m² que mantiene la clasificación de suelo urbanizable programado, estableciéndose como sistema de ejecución el público de expropiación.

Por lo que respecta a la UA-1, el TR de la Revisión Parcial procede a clasificarla como suelo urbano no consolidado, al cumplir las condiciones que se exigen en los artículos 50 y 51 del TRLOTENC y a calificarla con el uso global de influencia portuaria. Al incorporar directamente, el mencionado TR la ordenación pormenorizada de la UA-1, se tratará en consecuencia, de un suelo urbano no consolidado ordenado.

1.4. Ubicación

El sector Balcón de La Palma está ubicado en el municipio de Santa Cruz de La Palma.

El área está delimitada hacia el Sur y el Oeste por los escarpes en el Risco de La Concepción resultantes de los desmontes ejecutados, al Este por la Avenida de Bajamar, carretera C-832, y al Norte por la proyectada Vía de Cornisa del Plan General, actualmente camino de La Portada y, presenta una superficie total de 50.665,30 m².

1.5. Propiedad

Los propietarios del sector con parcela resultante son los que figuran en el proyecto de reparcelación aprobado definitivamente por el ayuntamiento de Santa Cruz de La Palma, y son los siguientes:



Cajacanarias
Eduardo Castro Pérez e Isabel Castro Hernández
Juan Cabrera Martín S.A.
Silvano Secundino Rodríguez Guerra
Fausto Cabrera P. y Fidel Morera A. y otras
Alvaro Carballo Hernández
Jose Antonio Clemente Perez y otra
Inmobiliaria Caldereta s.l.
Maria Rosa Abreu Medina
El estado, Ministerio de Hacienda
María Elga D. Pestana Martin S.A. y otros
Jose Peña Navarro

1.6. Condiciones de la edificación

Tipología: Edificación cerrada
Uso característico: Influencia Portuaria
Edificabilidad: 5,08 m²/m² sobre la parcela neta edificable
Nº maximo plantas: 8

1.7. Descripción de la solución adoptada y justificación de la propuesta

Según lo expuesto con anterioridad, este estudio de detalle se tramita para resolver la ejecución de la edificación según la estructura de la propiedad derivada de las parcelas reflejadas en el proyecto de reparcelación.

Durante la elaboración del mencionado proyecto de reparcelación se planteo a los propietarios de agrupar las parcelas resultantes en cuatro zonas con el fin de que la manzana se pudiera desarrollar en cuatro edificios independientes pero que una vez construidos, el



volumen total edificado de la manzana tuviera la imagen de un único edificio.

Una vez aceptado por los propietarios el planteamiento anteriormente expuesto, en el proyecto de reparcelación se agruparon las parcelas de suelo resultante en las cuatro zonas, pero no creando una parcela registral única en cada una de las zonas sino manteniendo las parcelas de suelo a que tenían derecho los propietarios como fincas registrales independientes. Esto obliga a que para desarrollar cada uno de los edificios se tienen que poner de acuerdo los propietarios de suelo afectados y resolver la distribución de lo que le corresponde, a cada una de ellos, de los metros cuadrados construidos resultantes.

Se adjunta en este documento un cuadro de distribución del aprovechamiento. En este cuadro se comprueba que el aprovechamiento al que tienen derecho los propietarios según su parcela registral, equivale al asignado a cada uno de ellos en el volumen resultante de los edificios a desarrollar.

En los planos que acompañan este documento se reflejan las plantas y secciones acotadas de los edificios a desarrollar, especificando el uso en cada una de las plantas.

2. ANEXO

2.1. Cuadro de distribución de aprovechamiento por plantas

3. PLANOS

3.1. N° 1 Situación

3.2 N° 2 Plantas y secciones tipo de viario



3.3 N° 3 Alzados y secciones

3.4 N° 4 Perfiles longitudinales

3.5 N° 5 Perspectiva 1

3.6 N° 6 Perspectiva 2

Santa Cruz de Tenerife, Junio 2005

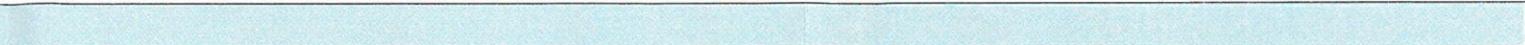
Fdo: Rubén Henríquez Guimera

Diligencia.- La extiendo yo, la Secretaria Acctal de la Corporación, para hacer constar que esta documentación que integra el Estudio de Detalle denominado "Manzana A Balcón La Palma" fue aprobado con carácter definitivo por el Pleno de la Corporación el 26 de mayo de 2006.

S/C de la Palma, a 4 de julio de 2006.
La Secretaria Acctal.



Fdo: Ursina González de Ara Parrilla



TOTAL SUP. ASIGNADA TECHO %	PLANTA1	PLANTA2	PLANTA3	PLANTA4	PLANTA5	PLANTA6	PLANTA7	PLANTA8	TOTAL
100,00									
	847,14	847,14	458,90	458,90	458,90	458,90	458,90	309,24	4.298,02
55,93									
44,07									
	1.015,79	879,85	879,85	464,03	464,03	464,03	464,03	464,03	5.095,64
14,30									
18,69									
13,40									
13,40									
13,40									
13,40									
	873,75	873,75	460,65	460,65	460,65	460,65	460,65	460,65	4.511,39
25,44									
54,94									
19,62									
	831,64	831,64	831,64	448,92	448,92	448,92	301,38		4.143,06
									18.048,11

Diligencia - La extiendo yo, la Secretaria Acctal de la Corporación, para hacer constar que esta documentación que integra el Estudio de Detalle denominado "Manzana A Balcón La Palma" fue aprobado con carácter definitivo por el Pleno de la Corporación el 26 de mayo de 2006.

S/C de la Palma, a 4 de julio de 2006.
La Secretaria Acctal.



Edo: Ursula González de Ara Parrilla

ESTUDIO DE DETALLE -BALCON DE LA PALMA

CUADRO DE DISTRIBUCIÓN DE APROVECHAMIENTO POR PLANTAS

PROPIETARIO	PARCELA ASIGNADA (Nº)	SUP. ASIGNAD MANZANA A EDIFICABLE (M²)	SUP. ASIGNAD MANZANA A NO EDIFIC. (M²)	TOTAL SUP. ASIGNADA SUELO (M²)	% ASIGNAD MANZANA A EDIFICABLE %	TOTAL SUP. ASIGNADA TECHO (M²)	TOTAL SUP. ASIGNADA TECHO %	PLANTA1	PLANTA2	PLANTA3	PLANTA4	PLANTA5	PLANTA6	PLANTA7	PLANTA8	TOTAL
CAJACANARIAS	A2	846,00	924,33	1.770,33	23,81422	4.298,02	100,00									
TOTAL EDIFICIO 1						4.298,02		847,14	847,14	458,90	458,90	458,90	458,90	458,90	309,24	4.298,02
EDUARDO CASTRO PÉREZ E ISABEL CASTRO HERNÁNDEZ	A1	561,00	33,24	594,24	15,79170	2.850,10	55,93									
JUAN CABRERA MARTÍN, S.A.	A12	442,00	52,00	494,00	12,44194	2.245,54	44,07									
TOTAL EDIFICIO 2						5.095,64		1.015,79	879,85	879,85	464,03	464,03	464,03	464,03	464,03	5.095,64
SILVANO SECUNDINO RODRIGUEZ GUERRA	A3	127,00	7,56	134,56	3,57495	645,21	14,30									
FAUSTO CABRERA P. Y FIDEL MORERA A. Y OTRAS	A4	166,00	9,75	175,75	4,67277	843,35	18,69									
ÁLVARO CARBALLO HERNÁNDEZ	A5	119,00	7,00	126,00	3,34975	604,57	13,40									
JOSÉ ANTONIO CLEMENTE PEREZ Y OTRA	A6	119,00	7,00	126,00	3,34975	604,57	13,40									
INMOBILIARIA CALDERETA S.L.	A8	119,00	7,00	126,00	3,34975	604,57	13,40									
Mª ROSA ABREU MEDINA	A10	119,00	7,00	126,00	3,34975	604,57	13,40									
EL ESTADO. MINISTERIO DE HACIENDA	A13	119,00	7,00	126,00	3,34975	604,57	13,40									
TOTAL EDIFICIO 3						4.511,39		873,75	873,75	460,65	460,65	460,65	460,65	460,65	460,65	4.511,39
MARÍA ELGA D. PESTANA MARTIN Y OTROS	A11	207,50	13,00	220,50	5,84096	1.054,18	25,44									
JUAN CABRERA MARTÍN S.A Y OTROS	A7	448,00	110,45	558,45	12,61084	2.276,02	54,94									
JOSÉ PEÑA NAVARRO	A9	160,00	75,00	235,00	4,50387	812,86	19,62									
TOTAL EDIFICIO 4						4.143,06		831,64	831,64	831,64	448,92	448,92	448,92	301,38		4.143,06
TOTAL		3.552,50	1.260,33	4.812,83	100,00000	18.048,11										18.048,11