

ESTUDIO DE DETALLE

PARCELA 39 EL PALM-MAR. ARONA

DOCUMENTO APROBACIÓN DEFINITIVA

situación:

Parcela 39. Urbanización El Palm-Mar. Arona

promotor:

HERMUSA S.L.

Calle de la Te 15. Urbanización Westhaven Bay Costa del Silencio. Arona

redacción:

CARMEN M. SOSA MARTÍN

Avda. José Manuel Guimerá nº3 2ºD. Santa Cruz de Tenerife.

noviembre 2021

INDICE

I. MEMORIA JUSTIFICATIVA

1 – Características de la parcela	3
2 – Promotor	4
3 - Objeto del estudio de detalle	4
4 - Alcance del estudio de detalle.	6
5 - Justificación de su redacción	6
6 - Marco legal	7
7 - Normativa urbanística de aplicación	20
8 - Limitaciones del estudio de detalle	22
9 – Solución adoptada	22
10 – Justificación de cumplimiento normativa	28
11 - Innecesaridad de estudio de evaluación ambiental	29
12 - Análisis de integración paisajística	30
13 -Relación de propietarios afectados	37
14 -Acuerdo del Consejo de Gobierno del Cabildo Insular de 13 de octubre 2021	37

ANEXOS

I. Fotos de la parcela.	39
II. Fichas catastrales de la parcela.	43
III. Resumen Ejecutivo.	45

II. PLANOS DE INFORMACIÓN

PI 1 Situación-Información urbanística

PI 2 Afecciones normativas sectoriales

PI 3 Topográfico

PI 4 Perfiles del terreno 1

PI 5 Perfiles del terreno 2

III. PLANOS DE ORDENACIÓN

PO 1 Acondicionamiento de parcela

PO 2 Perfiles acondicionamiento I

PO 3 Perfiles acondicionamiento II

PO 4 Área de movimiento de la edificación

PO 5 Edificaciones

PO 6 Servidumbres aeronáuticas

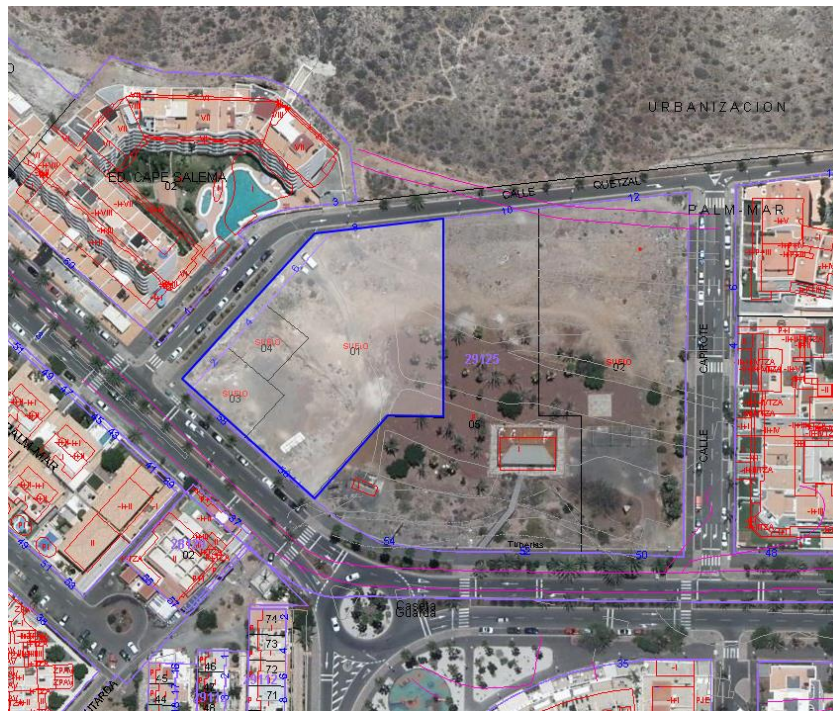
I. MEMORIA JUSTIFICATIVA

1 CARACTERÍSTICAS DE LA PARCELA.

Parcela situada en el municipio de Arona en el sur de la isla, en el ámbito conocido por “EL Palm-Mar” y concretamente en la parcela nº 39 del mismo Plan Parcial. Cuenta con una superficie de **3.907 m²** según las referencias catastrales adjuntas a esta memoria en el anexo II (2912504CS3021S0001PY, 2912503CS3021S0001QY, 2912501CS3021S0001YY)

La parcela presenta una geometría poligonal, alargada, con tendencia rectangular extendiéndose a lo largo de las vías a las que da frente. Tiene como lindero norte la vía rodada que separa la Montaña de Guaza del Plan parcial del Palm-Mar – calle Quezal-, linda al sur con la vía principal de la urbanización, es decir la avenida el Palm-Mar, al este con una parcela Municipal destinada a espacio libre de zona verde y al oeste la vía rodada que sube y discurre por el norte (C/Quezal).

Presenta una topografía con pendiente pronunciada, producto de su ubicación en la ladera de la montaña de Guaza, el viario que define su perímetro de oeste a norte, asciende hasta alcanzar la falda de la montaña, constituyendo el límite con la misma. Esto origina que el solar presente una topografía con un fuerte desnivel en sentido norte sur, presentando entre el extremo Sur de la avenida el Palm-mar y noroeste de la calle Quezal, 10,50 metros de diferencia entre la cota superior de la parcela y la inferior en el extremo sureste de la avenida principal. Sin embargo, la avenida El Palm-Mar, que constituye el lindero sur de la parcela, presenta una ligera pendiente que apenas alcanza el 5%.



Ubicación parcela sobre ortofoto (imagen IDECAN visor)

2 PROMOTOR.

HERMUSA S.L.

CIF B38046819

Domicilio en Calle de La T, 15, Urbanización Westhaven Bay 38630 Costa del silencio (AVENIDA JUAN CARLOS I), Arona. Santa Cruz de Tenerife.

3 OBJETO DEL ESTUDIO DE DETALLE.

El presente estudio de Detalle se redacta como consecuencia de lo establecido en las Normas urbanísticas de la Modificación Puntual del Plan General de Ordenación Urbana de Arona, en el ámbito de El Palm-Mar. En este documento dentro de las especificaciones del uso comercial asignado a la parcela 39

(código B6 en el plano parcelario) se establece en el artículo 65bis. - Condiciones de la parcela 16,39,40 y 49: “También será preceptiva la realización de Estudio de Detalle en la parcela 49, así como en las 39 y 40”

Por tanto, la modificación puntual del PGO de Arona, en el ámbito del Palm-Mar, aprobada en 1991, establece la obligatoriedad de redactar un estudio de detalle en la parcela 39, como condición previa a la redacción de proyecto de edificación y la solicitud de licencia de obra, lo cual justifica la redacción del presente documento.

La Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias, establece en su artículo 134. “Instrumentos complementarios”, que la ordenación urbanística se complementa con los siguientes instrumentos:

- a) Los estudios de detalle.
- b) Los catálogos.
- c) Las ordenanzas municipales de edificación y urbanización.

En el artículo 150. “Estudios de detalle” establece el objeto de los mismos:

1. Los estudios de detalle tienen por objeto completar o adaptar las determinaciones de la ordenación pormenorizada del suelo urbano y urbanizable, para manzanas o unidades urbanas equivalentes, en lo relativo a las alineaciones y rasantes, volúmenes edificables, ocupaciones y retranqueos, así como accesibilidad y eficiencia energética.
2. También podrán regular determinados aspectos y características estéticas y compositivas de las obras de urbanización, construcciones, edificaciones, instalaciones y demás obras y elementos urbanos complementarios, definidos en la ordenación pormenorizada.
3. En ningún caso, los estudios de detalle podrán:
 - a) Modificar la clasificación y el destino urbanístico del suelo.
 - b) Incrementar el aprovechamiento urbanístico del ámbito.
 - c) Suprimir, reducir o afectar negativamente la funcionalidad de las dotaciones públicas.

4. Para la elaboración y la aprobación de los estudios de detalle se estará a lo previsto para los planes parciales y especiales en cuanto sea conforme con su objeto, quedando excluidos, en todo caso, del procedimiento de evaluación ambiental por su escasa dimensión e impacto.

Dado que las alineaciones y rasantes de los viarios y espacios libres a los que da frente la parcela se encuentran determinados, siendo las existentes, derivadas de la ejecución de las obras de urbanización del Plan Parcial del Pal-Mar, el **objeto** del presente estudio de detalle es en primer lugar, definir la adaptación topográfica de la parcela, estableciendo los niveles de las distintas plataformas donde se materializará la edificabilidad asignada a la misma, atendiendo a las condiciones de la normativa urbanística y garantizando la accesibilidad. Ello obliga a determinar las condiciones en los linderos de la parcela, estableciendo los elementos ciegos de su cerramiento, completando y adaptando a la parcela las determinaciones establecidas por el Plan General de Arona y por la modificación puntual del PGO de Arona, en el ámbito del Palm-Mar, aprobada en 1991.

Es también objeto del presente estudio de detalle determinar el área de movimiento para la ordenación de los volúmenes edificables, estableciendo los parámetros definitorios de los mismos así como la materialización de la volumetría asignada en edificaciones y usos concretos estableciendo las superficies y plantas destinadas a cada uno de ellos.

4 ALCANCE DEL ESTUDIO DE DETALLE.

El presente estudio afecta únicamente a la Parcela 39 del Plan Parcial del ámbito del Palm-Mar, en el término municipal de Arona.

5 JUSTIFICACIÓN DE SU REDACCIÓN.

En el punto 1.5 de la Memoria de la modificación Puntual del Plan General de Ordenación Urbana de Arona, en el ámbito del Palm-Mar, texto Refundido se establece que las Normas de la modificación puntual, relativas a las distintas zonas descritas en el PP, se refunden con las del PGO para regular el uso del suelo y lo relativo edificación. En su párrafo tres establece que “Dichas Normas Urbanísticas se desarro-

llan según el articulado que se expone a continuación, y las cuestiones no determinadas en el mismo se regularán, según se ha indicado antes, por lo expresado en el Plan General”

Como ya se especificó en el punto 3 de esta memoria, las Normas Urbanísticas de la modificación Puntual del Plan General de Ordenación Urbana de Arona, en el ámbito del Palm-Mar, texto Refundido establecen en su art. 65 bis la obligatoriedad de redactar un estudio de detalle en la parcela 39, como condición previa a la redacción de proyecto de edificación y la solicitud de licencia de obra, lo cual justifica la redacción del presente documento.

6 MARCO LEGAL.

6.1 ANTECEDENTES.

En el año 1987, la Consejería de Política Territorial del Gobierno de Canarias, toma conocimiento del Texto Refundido de la Revisión del Plan General de Ordenación urbana del Municipio de Arona (Tenerife) sin perjuicio de las modificaciones establecidas por la comisión de urbanismo y Medio Ambiente de Canarias en el acuerdo adoptado el trece de julio de 1987 por el que se estima parcialmente los recursos de reposición interpuestos contra el acto de aprobación definitiva.

6.1.1.- Revisión del Plan General de Ordenación Urbana.

A continuación, se puede ver el acuerdo del Ayuntamiento de Arona en el año 1992, donde acuerda la Aprobación Definitiva Parcial de la Revisión del Plan General de Ordenación Urbana, con excepción de algunos sectores por encontrarse sujetos a modificaciones sustanciales:

AYUNTAMIENTO DE ARONA

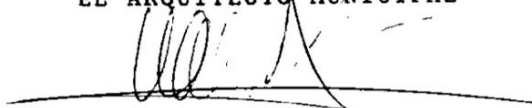
OFICINA TECNICA MUNICIPAL

REVISION PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA.- ANEXO 1

A la vista de la Sentencia dictada por la Sala de lo Contencioso-Administrativo de la Audiencia Provincial de Santa Cruz de Tenerife, con fecha dieciocho de mayo de 1.989 y ratificada por la dictada por el Tribunal Supremo de veinte de mayo de 1.992, que establecía la nulidad del acto de aprobación definitiva de la Revisión del Plan General de este Municipio de fecha veintitres de diciembre de 1.986, la Comisión de Urbanismo y Medio Ambiente de Canarias en sesión celebrada el trece de noviembre de 1.992, adoptó nuevo acuerdo por el que, al amparo de la Jurisprudencia del Tribunal Supremo (Sentencias de veintisiete de julio de 1.987 y veinticuatro de abril de 1.992, entre otras) y atendiendo a los Principios de economía, celeridad y eficacia de la actuación administrativa preconizados en el artículo 103-1 de la Constitución, artículo 6-1 de la Ley 7/85 de Bases de Régimen Local y artículo 20-1 de la Ley de Procedimiento Administrativo de 1.958, acordó la Aprobación Definitiva Parcial de la Revisión del Plan General de Ordenación Urbana, con excepción de todos aquellos sectores especificados en el dispositivo Tercero por encontrarse sujetos a modificación sustancial, en los mismos términos del documento de aprobación provisional con las condiciones recogidas en el dispositivo segundo.

Como consecuencia, este Anexo tiene por objeto recoger las modificaciones señaladas, expresando la documentación que se anula y la que se sustituye con referencia a la expresada documentación de aprobación provisional.

Arona, a FEBRERO de 1.993.
EL ARQUITECTO MUNICIPAL



En relación con la parcela objeto de este Estudio de Detalle (parcela 39 de El Palm-Mar) podemos extraer la siguiente documentación del documento de revisión del PGO aprobado en el año 1992:

P.P. () U
U O R : 8 + 8)

P.3.j. Palm.mar-Cho

En el plano P.3j se recogen en los Polígonos de Actuación 9 y 10 dos antiguas iniciativas de planeamiento de muy distinto carácter: Palm.mar y Cho II.

La reforma y ampliación del P.P. Palm.mar arrancó de la aprobación de un Centro de Interés Turístico y planteó entre la falda meridional de Guaza y montaña Aguzada un desarrollo mixto de bloques de apartamentos de notable altura y extensiones de bungalows o chalets en la zona más próxima a la playa. Este sector se caracteriza por su estructura menuda de calles y es el único que se ha desarrollado hasta la fecha. Aún sin haber aprobado un proyecto de urbanización unitario, se ha llevado a cabo la urbanización parcial del eje de acceso y relativamente completa de la zona de ciudad jardín próxima a la playa. Incluso se ensayó la construcción de un espigón de protección en un intento de mejorar las condiciones de la playa, aunque el temporal se llevó las obras realizadas.

Por razones al margen del planeamiento, esta iniciativa que había arrancado con un cierto empuje, se vió interrumpida de forma súbita, dejando la infraestructura a medio ejecutar, sin contar aún con suministro eléctrico más allá de unos grupos electrógenos propios de escasa potencia, dejando incluso una inmensa mole de más de diez plantas en estructura y numerosas construcciones a medio hacer. Esto le confiere incluso hoy en día un carácter de poblado abandonado, con respecto al cual los intereses del Ayuntamiento y de los promotores convergen en el sentido de darle una salida adecuada que corrija a su vez ciertos desajustes de la anterior propuesta.

El nivel de urbanización y edificación relativamente reducido y el hecho de haber caducado las etapas de ejecución del citado Plan, permiten abordar un reajuste, que aun respetando ciertas condiciones de aprovechamiento permite un desarrollo de mayor calidad y más atento con el entorno natural sobre el que se asienta.

Para ello habrá que tener en cuenta factores tales como la inclusión de las Mesas de Guaza dentro del "Plan Especial de Protección y Catalogación de

2021

21.21.1.1
VCI 8183

Espacios Naturales de la isla de Tenerife" y de la montaña Aguzada dentro del Precátalo aprobado con anterioridad. Pero también la necesidad de impulsar el correcto acabado de esta iniciativa y la posibilidad de su continuación hacia la zona de Rasca.

En este sentido la propuesta del P.G.O.U. se ha concretado en:

- El mantenimiento del límite del Plan Parcial al objeto de posibilitar la más correcta gestión de su desarrollo y en su caso la correspondiente reparcelación. Para ello se incluye como Polígono de Actuación dentro del Suelo Urbano.
- La consideración de las áreas protegidas por su interés natural y paisajístico (Guaza, Aguzada) como parques naturales, que computan a efectos de los requerimientos de zonas libres. Esto ha llevado a sustituir aquellas franjas verdes a ambos lados de la avenida de penetración, por zonas edificables y trasladar las en cambio sobre las laderas de singular pendiente e interés paisajístico de los espacios naturales protegidos. Dentro de éstos se respetan las edificaciones existentes, aunque se prohíbe la nueva construcción de otras. El volumen admisible en las parcelas de bloques aislados se ha incrementado dentro de los espacios de interés natural y paisajístico.
- Se ha respetado el trazado viario general, aunque las anteriores modificaciones han llevado a introducir ciertas correcciones y ajustes que den lugar a una trama de calles más coherente y que permitan en su día la continuación de esta iniciativa.
- Se han respetado todas las construcciones existentes, realizadas en algún caso vulnerado la normativa del Plan Parcial. Como caso singular y para facilitar su finalización, se recoge la edificación de gran altura, desgraciadamente dispuesta contra la pared de los acantilados de Guaza.
- En el frente marítimo se han reubicado las piezas de equipamiento que conllevan poco volumen toda vez que la aplicación de la normativa vinculada a la delimitación de la zona marítimo-terrestre y su zona de salvamento hubiera dificultado su edificación y al objeto además de potenciar un uso público que ayuda a potenciar este sector. Por la misma razón se han previsto las zonas de aparcamientos al final de la avenida de acceso y se ha preservado como área

2023

1.1.0.1.1.1
1.1.0.1.1.1

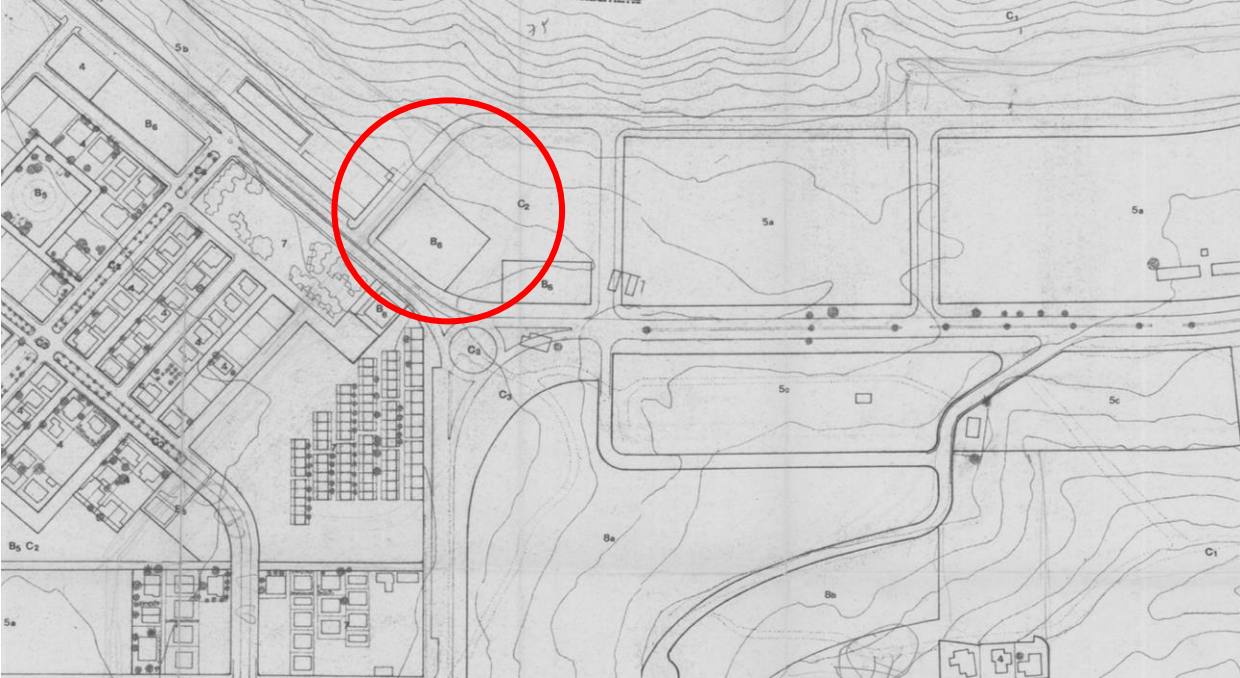
libre el extremo de la playa al pie del acantilado.

- Estimamos que la mejor solución para impulsar el arranque definitivo de esta iniciativa podría pasar por la elaboración de un Convenio Urbanístico entre Junta de Compensación y Ayuntamiento, para que, de acuerdo con las directrices de estas Normas Urbanísticas, se finalice la urbanización y pueda encauzarse legalmente su completamiento.

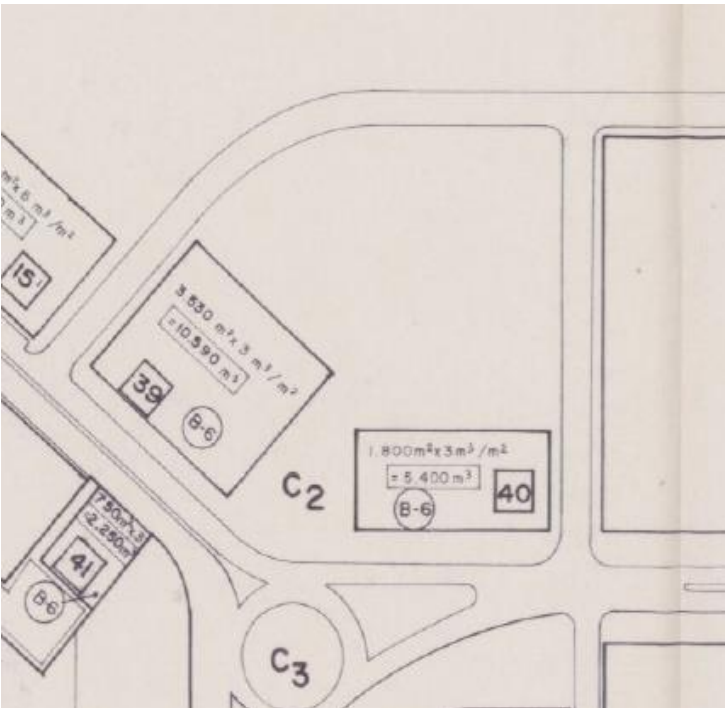
La situación del P.P. Cho II resulta en cambio bien diferente. Se trató en su día de una de las iniciativas de mayor ambición y envergadura del municipio. Pretendió llevar a cabo una promoción de notable extensión destinada a dar alojamiento a la población de servicios del sector turístico. Sin embargo la iniciativa quedó momentaneamente bloqueada, aunque ahora parece volver a demostrarse un claro interés por su desarrollo. Cuenta con un nivel muy considerable de urbanización sobre cerca de la mitad de su ámbito y en atención a sus características jurídico-administrativas le corresponde su inclusión dentro del suelo urbano.

La ordenación propuesta incorpora integralmente la propuesta del Plan Parcial, atendida su singular calidad y cuidadoso tratamiento, sin otra particularidad que dos modificaciones puntuales en sus enlaces con la actual vía de servicios (carretera Las Chafiras-Los Cristianos) y en la ordenación sistematizada con respecto a otros Planes Parciales y núcleos del municipio, de la denominación de las zonas edificables y parámetros de la normativa. En cualquier caso incluye como plenamente vinculantes todas las determinaciones del P.P. Cho II que se acompañan en parte como anexos dentro de las Normas Urbanísticas.

0000



Plano Zonificación del Suelo Urbano



ESTUDIO DE DETALLE PARCELA 39 URB. EL PALM-MAR. USO COMERCIAL Y VIVIENDAS

DESCRIPCIÓN POLÍGONO DE ACTIVIDADES		ESPECIFICACIONES										Observaciones
Actividad	Superficie (m ²)	Parcela (m ²)	Proporción (%)	Edificabilidad (m ² /m ²)	Altura (m)	Plantas (nº)	Plantas (nº)	Plantas (nº)	Plantas (nº)	Plantas (nº)	Plantas (nº)	
4 Casas aisladas (Ciudad-jardín)	63.660	300	15	50	5	3	3	1	4	1	v	Se admiten viviendas pareadas
5a Bloques aislados (Intensivo-Semi-intensivo)	109.656	2.000		50	5	5	5	3'5	13	4	vrc'DR'	Se exige una plaza de aparcamiento cada 150 m ² construidos
5b Bloques aislados (Pública-Residencial)	12.500	2.000		50	10	5+2	5+2	6	1349	4-6	vrc'	En la mitad sureste de la zona (a ambos lados del edificio existente) se admiten seis plantas, y cuatro plantas en el resto. Previa la solicitud de edificación será preceptivo efectuar un desmonte del solar y fijación del perfil de la montaña mediante el correspondiente muro de contención. Las construcciones se ajustarán a la alineación señalada a trazos, urbanizando el resto hasta el límite de zona como un paseo arbolado. Con carácter excepcional se admite concluir la edificación existente sobrepasando la altura reguladora.
5c Bloques aislados	44.760	1.000		50	5	5	5	3	10	3	vrc'DR'	
7 Agrupación unitaria de casas (Viviendas agrupadas, Extensiva)	39.302	400	10	33	5	3	3	1	7	2	v	Se admiten viviendas pareadas.
8a Casas aterrazadas (Escalonada)	39.280	3.000		50	5	3	3	2'5	7	2	ve'D	Se exige una plaza de aparcamiento cada 150 m ² construidos
8b Casas aterrazadas (Extensiva)	11.960	3.000		25	5	3	3	0'7	7	2	ve'D	Se exige una plaza de aparcamiento cada 150 m ² construidos
8c Deportiva	25.142	a plano		50	5	5	5	0'5	4	1	ve'	
8d Comercial (Centro comercial)	16.680	a plano		50	5	3	3	3	7	2	cv'R	En el centro comercial al fondo de la plaza en el Paseo Marítimo se admite una ocupación del 100% y 7 m ² /m ² .
C1 Parque urbano (Verde de protección plays)	352.480											
C2 Zona verdes	20.660											
C3 Otros espacios libres (Zonas verdes)	11.395											
Vías y aparcamientos	123.645											
	833.310							1.03				

P.A.9 PALM-MAR

DESCRIPCIÓN POLÍGONO DE ACTIVIDADES		ESPECIFICACIONES										Observaciones
Actividad	Superficie (m ²)	Parcela (m ²)	Proporción (%)	Edificabilidad (m ² /m ²)	Altura (m)	Plantas (nº)	Plantas (nº)	Plantas (nº)	Plantas (nº)	Plantas (nº)	Plantas (nº)	
<p>El P.G.O.U. ha mantenido el aprovechamiento edificatorio del P.P. Palm-Mar calificando nuevas zonas edificables, al objeto de que una vez respetadas las zonas de interés natural y paisajístico, pueda tener cabida la volumetría asignada inicialmente a cada propiedad.</p> <p>Para ello deberá procederse a la formulación de un Estudio de Detalle circunscrito a las áreas donde se ha realizado el trasvase de aprovechamiento edificatorio (señaladas en el plano adjunto), donde se contenga:</p> <ol style="list-style-type: none"> Una propuesta de reparcelación que asegure la justa distribución de beneficios y cargas entre los diferentes propietarios. Para la asignación de volúmenes se tendrá en cuenta la edificabilidad asignada a cada zona por el primitivo P.P., considerándose de dominio público los terrenos calificados por aquel como áreas libres y viario, fijándose 1'25 m²/m² para el suelo urbano que se incorpora de nuevo, de acuerdo con el correspondiente convenio. Comoquiera que el aprovechamiento potencial que permite este P.G.O.U. supera en el área sujeta a reparcelación el del P.P. primitivo, el Estudio de Detalle deberá reducir la extensión de las zonas 5a y 5c con frente al Paseo, hasta igualar aquel volumen. El compromiso de cesión gratuita y libre de cargas de los terrenos calificados como C (Verde de protección) y los destinados a vías y áreas libres. El compromiso de realizar en la parte correspondiente las obras de urbanización del polígono y de constituir una Entidad Urbanística colaboradora para la conservación de las citadas obras. <p>El Estudio de Detalle y correspondiente reparcelación podrá ser redactado de oficio por el Ayuntamiento.</p>												

Ficha del polígono de Actuación de El Palm-Mar

6.1.2.- Modificación puntual en el ámbito del Palmar en 1991.-

Existe una modificación puntual del PGO aprobada en Pleno del Ayuntamiento el 14 de enero de 1992, cuyas Normas Urbanísticas se refunden con las del Plan General. En estas se establecen normas específicas para cada una de las Zonas de edificación.

La Zona en la que se encuentra la parcela objeto del presente estudio de detalle – Zona 8º, Comercial o Centro Comercial-, viene regulada por los artículos 59 a 65 bis, de los que se reproduce la parte aplicable a la parcela 39:

8º) COMERCIAL (CENTRO COMERCIAL) Pertencen a esta zona las parcelas grafiadas en el plano parcelario con el código B-6.

Artículo 59.- Tipo de edificación. Corresponde al de bloques abiertos.

Artículo 60.- Dimensiones del solar. Se realizará anteproyecto para cada una de las manzanas que figuren en el plano parcelario de la modificación del Pan General.

Artículo 61.- Ocupación. No será superior al 50% de la superficie de la parcela No se limita a la parcela 16-B.

Artículo 62.- Edificabilidad. No se podrá construir más de 3 m³ por cada m² de parcela. En la parcela nº 16-B queda fijada en 12.000 m³.

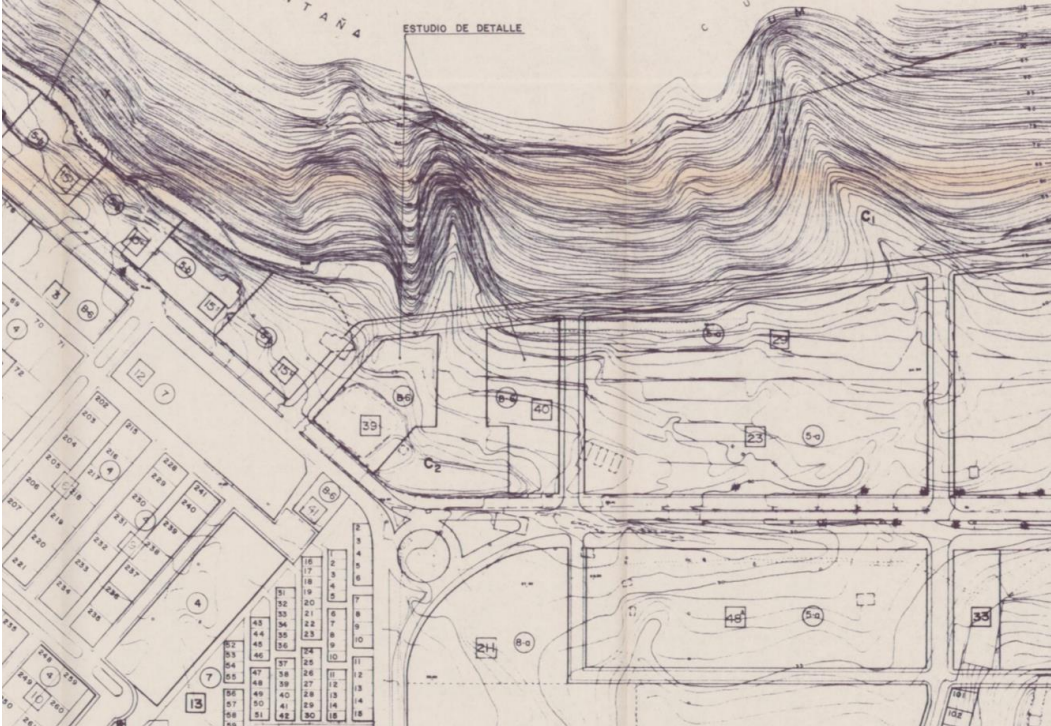
Artículo 63.- Altura máxima. Por encima de la rasante de la vía pública no se podrá construir más de dos plantas o siete metros de altura.

Artículo 64.- Retranqueos. Serán de 5 metros a la vía principal y de 3 metros al resto de los linderos. No es exigible en la parcela 16-B.

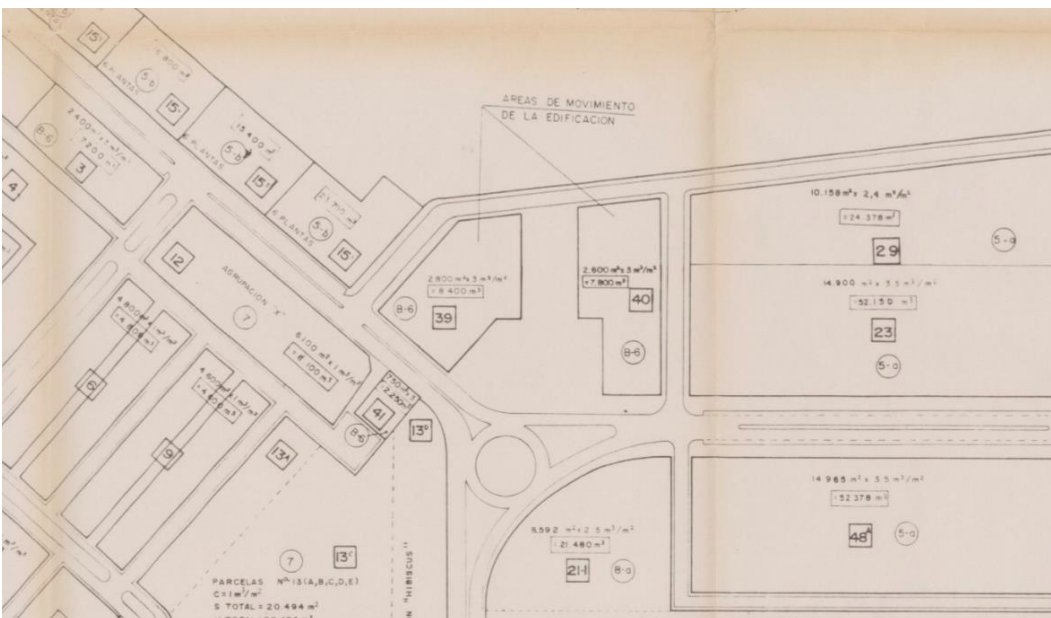
Artículo 65.- Uso permitido. Será el comercial sin limitaciones, tolerándose el uso de una vivienda por cada 300 m² de solar.

Artículo 65bis.- Condiciones de la parcela 16,39,40 y 49. “También será preceptiva la realización de Estudio de Detalle en la parcela 49, así como en las 39 y 40”

En el plano de Zonificación de la Modificación Puntual (plano 5) también se establece la obligatoriedad del Estudio de Detalle:



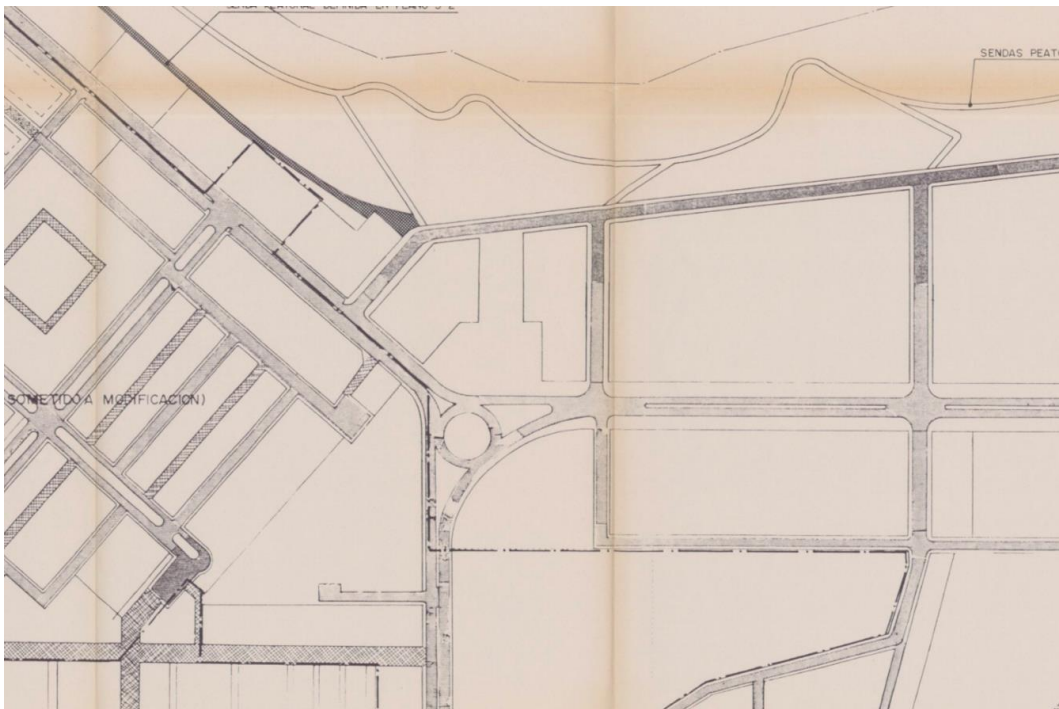
Plano de Zonificación de la Modificación Puntual



Plano de edificabilidad



Plano espacios libres y viales



Plano red viaria

6.1.3.- Estudio de Detalle diciembre 2002.

En lo referente a este estudio de Detalle realizado en el año 2002, solo hay que decir que ha quedado anulado desde octubre del 2018, se adjunta documento acreditativo:

	N.O. 347
Fecha: 2 de abril de 2018 Ref. Servicio de Ordenación (ABM) Asunto: Cdo. Acuerdo (Audiencia). Destinatario: <u>HERMUSA, S.L.</u> C/ De la Te, 15. Urbanización Westhaven Bay 38630 Costa del Silencio (Arona) Santa Cruz de Tenerife	

El Ayuntamiento Pleno, en sesión ordinaria, celebrada el veintiocho de marzo de dos mil dieciocho, adoptó el acuerdo que copiado literalmente del borrador del acta de dicha sesión, dice lo siguiente:

1.1.- N.O. 347.- EXPEDIENTE INSTRUIDO A INSTANCIA DE D. GREGORIO DÁVILA GARCÍA, EN REPRESENTACIÓN DE LA ENTIDAD URBIS, S.A., SOLICITANDO APROBACIÓN DE PROYECTO DE ESTUDIO DE DETALLE, SITO EN PARCELA 39 Y 40 DEL PALMAR. Acuerdos a adoptar en relación con la declaración de nulidad del acuerdo adoptado por el Ayuntamiento Pleno celebrada el 7 de abril de 2003, relativa a la aprobación definitiva. Seguidamente la Secretaria Accidental procede a dar lectura al Dictamen de la Comisión Informativa de Urbanismo y Medio Ambiente de fecha 22 de marzo de 2018, del siguiente tenor literal:

"**Visto.-** Por la Jefa de Sección conformado por la Jefa del Servicio de Ordenación se emite informe de fecha 6 de marzo de 2018, del siguiente tenor literal:

"*Vistas las certificaciones registrales expedidas con fecha diecinueve de febrero del año en curso por la Registradora de la Propiedad de Arona correspondientes a las fincas nº 51.058, 51.060, 51.062 y 51.064, remitidas a este Servicio en el día de hoy, y como complemento a nuestro informe de fecha 26 de enero, emitido en cumplimiento de lo dispuesto en la Resolución nº 2017/8940, dictada con fecha 11 del de diciembre de 2017 por el Teniente de Alcalde del Área de Gobierno de Ordenación del Territorio, la técnico que suscribe INFORMA:*

*Por todo lo expuesto, en base a la normativa citada y una vez se cuente con las correspondientes certificaciones registrales, se formula la siguiente **PROPUESTA DE ACUERDO:***

- 1.- Iniciar expediente para la declaración de nulidad del acuerdo adoptado por el Ayuntamiento Pleno en la sesión extraordinaria celebrada el día siete de abril de 2003 relativo a la aprobación definitiva del Proyecto de Estudio de Detalle redactado por el arquitecto don Juan Julio Fernández, visado por el colegio Oficial de Arquitectos de Canarias con fechas 1 de agosto y 21 de octubre de 2002 bajo el número de visado 056592, cuyo objeto es la ordenación de volúmenes de las parcelas 39 y 40 de la Urbanización Palm-Mar.*
- 2.- Conceder a los afectados por el citado acto un plazo de audiencia de 10 días a los efectos de puedan alegar y presentar los documentos y justificaciones que estimen pertinentes.*
- 3.- Transcurrido el pazo de audiencia concedido sin que se hubieran presentado alegaciones, o en el caso de que sí las hubiera, una vez resueltas por el ayuntamiento Pleno, se procederá por el órgano competente para ello a solicitar del Consejo Consultivo de Canarias el preceptivo dictamen.*
- 4.- Notificar a los propietarios actuales de las parcelas objeto del Estudio de Detalle."*



N.O. 347

Fecha: 1 de Octubre de 2018
Ref. Servicio de Ordenación (ALT)
Asunto: Cdo. Acuerdo (Declarar nulidad).

Destinatario:

HERMUSA, S.L.
 C/ De la Te, 15, Urbanización Westhaven Bay
 38630 Costa del Silencio (Arona)
 Santa Cruz de Tenerife

El Ayuntamiento Pleno, en sesión ordinaria, celebrada el veintisiete de septiembre de dos mil dieciocho, adoptó el acuerdo que copiado literalmente del borrador del acta de dicha sesión, dice lo siguiente:

"2.1.-EXPEDIENTE N.O.347: EXPEDIENTE INSTRUIDO POR ESTE AYUNTAMIENTO EN VIRTUD DE INSTANCIA PRESENTADA POR D. GREGORIO DAVILA GARCÍA, EN REPRESENTACIÓN DE URBIS, S.A., SOLICITANDO PROYECTO DE ESTUDIO DE DETALLE, SITO EN URBANIZACIÓN PALM-MAR, PARCELA 39 Y 40. Acuerdos a adoptar en relación con la declaración de nulidad del acuerdo adoptado por el Ayuntamiento Pleno celebrada el 7 de abril de 2003, relativa a la aprobación definitiva. Seguidamente la Secretaría General procede a dar lectura al Dictamen de la Comisión Informativa de Urbanismo y Medio Ambiente de fecha 20 de septiembre de 2018, del siguiente tenor literal:

"Visto.- Por la Jefa de Sección conformado por la Jefa del Servicio de Ordenación se emite informe de fecha 2 de agosto de 2018, y conformado por la Secretaria General, del siguiente tenor literal:

"En relación con el expediente instruido por este Ayuntamiento para la revisión de oficio del Estudio de Detalle, cuyo objeto es la ordenación de volúmenes de las parcelas 39 y 40 de la Urbanización Palm-Mar, aprobado definitivamente por el Ayuntamiento Pleno en la sesión extraordinaria celebrada el día siete de abril de 2003, cuyo objeto es la ordenación de volúmenes de las parcelas 39 y 40 de la Urbanización Palm-Mar, la técnico que suscribe **INFORMA:**

Primero.- Por el Ayuntamiento Pleno, mediante acuerdo adoptado en la sesión celebrada el día veintiocho de marzo del año en curso, se inició expediente para la declaración de nulidad del acuerdo del Ayuntamiento Pleno de fecha siete de abril de 2003 por el que se aprobó definitivamente el Proyecto de Estudio de Detalle redactado por el arquitecto don Juan Julio Fernández, visado por el colegio Oficial de Arquitectos de Canarias con fechas 1 de agosto y 21 de octubre de 2002 bajo el número de visado 056592, cuyo objeto es la ordenación de volúmenes de las parcelas 39 y 40 de la Urbanización Palm-Mar, por cuanto que a la vista de lo establecido en la Disposición Transitoria Segunda del Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio y de Espacios Naturales de Canarias, según redacción dada por la disposición adicional 3 de la Ley 2/2002, de 27 de marzo, los municipios que antes del 31 de diciembre de 2002 no tuviesen adaptado su planeamiento no podían tramitar Planes Parciales ni Estudios de Detalle, siendo este el caso de Arona.

Segundo.- Se ha procedido a otorgar trámite de audiencia a las siguientes personas y entidades: entidad HERMUSA, S.L., doña Maximina Amelia García Reverón, entidad CASH H SIERRA SUR, S.L., AGENCIA TRIBUTARIA (DELEGACIÓN ESPECIAL DE CANARIAS) y entidad SAN PASTOR, S.L., en cuanto que del contenido de las certificaciones registrales de las fincas nº 51.058, 51.060, 51.062 y 51.064 expedidas con fecha diecinueve de febrero del año en curso por la Registradora de la Propiedad de Arona, ostentan la condición de interesados. Asimismo, con fecha catorce de junio se ha emitido informe por la Sección de Atención Ciudadana de este Ayuntamiento, en el que se indica que en el periodo comprendido entre el catorce de abril y el seis de junio del presente

Ayuntamiento Pleno la siguiente **PROPUESTA DE ACUERDO:**

1.- Declarar la nulidad del acuerdo adoptado por el Ayuntamiento Pleno en la sesión extraordinaria celebrada el día siete de abril de 2003 relativo a la aprobación definitiva del Proyecto de Estudio de Detalle redactado por el arquitecto don Juan Julio Fernández, visado por el colegio Oficial de Arquitectos de Canarias con fechas 1 de agosto y 21 de octubre de 2002 bajo el número de visado 056592, cuyo objeto es la ordenación de volúmenes de las parcelas 39 y 40 de la Urbanización Palm-Mar, por cuanto que a la vista de lo establecido en la Disposición Transitoria Segunda del Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio y de Espacios Naturales de Canarias, aprobada por el

6.2 NORMATIVA DE APLICACIÓN

En términos generales, lo constituye el artículo 150 de la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias, donde se establece el objeto y los límites de los Estudios de Detalles, junto con el decreto 181/2018 por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento de Canarias (art. 85 y 86)

En términos concretos, la Revisión del Plan General de Ordenación Urbana aprobado en 1992, la Modificación puntual del Plan General de Ordenación Urbana de Arona en el ámbito del Palm-Mar y la Ordenanza Municipal de Edificación.

Existen, además, afecciones debidas a normativas sectoriales que se recogen en el plano 2 de información y en el 6 de ordenación.

A) Servidumbres Aeronáuticas:

Toda la urbanización El Palm-Mar y por tanto el ámbito del estudio de detalle, se encuentra dentro de las Zonas de Servidumbres Aeronáuticas del Aeropuerto de Tenerife Sur, por lo que será preceptivo el informe de AESA.

En el plano de Servidumbres Aeronáuticas (PO6) se representan las líneas de nivel de las superficies limitadoras de las Servidumbres Aeronáuticas del Aeropuerto de Tenerife Sur que afectan a dicho ámbito, las cuales determinan las alturas (respecto al nivel del mar) que no debe sobrepasar ninguna construcción (incluidos todos sus elementos como antenas, pararrayos, chimeneas, equipos de aire acondicionado, cajas de ascensores, carteles, remates decorativos, etc.), modificaciones del terreno u objeto fijo (postes, antenas, aerogeneradores incluidas sus palas, carteles, etc.), así como el gálibo de viario o vía férrea.

La ejecución de cualquier construcción, instalación (postes, antenas, aerogeneradores-incluidas las palas-, medios necesarios para la construcción, incluidas las grúas de construcción y similares) o plantación, requerirá acuerdo favorable previo de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA), conforme los artículos 30 y 31 del Decreto 584/1972 en su actual redacción

B) Monumento Natural de la Montaña de Guaza.

Por otra parte, Las Normas de Conservación del Monumento Natural de la Montaña de Guaza afectan parcialmente a la urbanización. En el caso concreto de la parcela objeto del proyecto, su extremo nororiental se encuentra incluido en el ámbito de suelo urbano consolidado calificado como zona de uso especial (ZUE). En esta área se permiten las nuevas edificaciones y construcciones acordes a lo establecido en el PGOU (art 33)

En el apartado siguiente se establecen las determinaciones concretas de aplicación en el ámbito correspondiente al presente estudio de detalle.

7 NORMATIVA URBANÍSTICA DE APLICACIÓN.

Las determinaciones urbanísticas establecidas por las Normas de la Modificación puntual del Plan General de Ordenación Urbana de Arona, en el ámbito del Palm-Mar, y en su defecto, para las que no estén determinadas por las mismas, las establecidas por el Plan General vigente son:

Superficie de la parcela: 3.907 m².

Edificabilidad: 3 m³/m²

2.800 m² techo

Volumen: 8.400 m³

Ocupación: 50 %

Retranqueos: a Linderos 3 m, a vía principal 5 m

Número de Plantas: 2

Altura máxima: 7m. a cara superior forjado

Condiciones de Uso: Comercial sin limitaciones

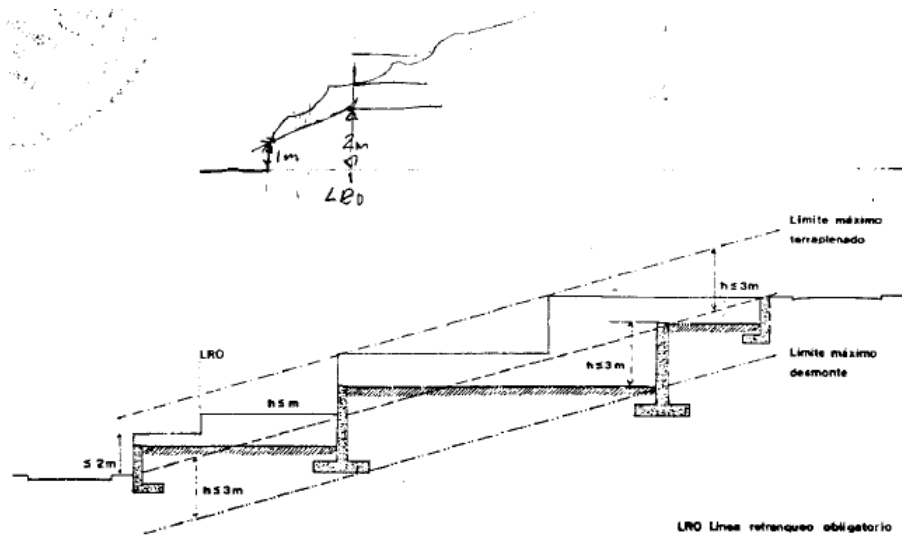
Residencial: 1 vivienda por cada 300 m² de parcela

Además, dadas las condiciones topográficas de la parcela, así como la pendiente de la calle Quezal, cabe destacar por su especial incidencia los artículos que se reproducen a continuación:

Art 31.9 Cerramientos: Son los elementos que delimitan los espacios no edificados correspondientes a parcelas contiguas o la separación entre estas y los viales. Cuando no se especifique lo contrario, podrán ser opacos hasta una altura de 1 m. y calados o vegetales hasta un máximo de 2 m., medidos desde la rasante de la calle. Cuando sean divisorias de dos parcelas, podrán ser opacos hasta una altura máxima de 3 m. sobre la rasante del terreno natural o definitivo.

Art 32.9 adaptación topográfica: Como norma general, se llevará a cabo donde resulte preciso la nivelación del terreno para adaptar las edificaciones al marco urbano, de modo que:

- Los muros en los linderos de parcela no superaran los 3m. por encima o por debajo de la cota natural del terreno, ni de la rasante de la calle en su frente.
- No sé de lugar a ningún muro de contención de más de 3 m. de altura.
- Cuando las determinaciones establezcan una línea de retranqueo obligatoria en los cerramientos



También son de aplicación las Ordenanzas de edificación aprobadas definitivamente en diciembre de 2014. En especial los artículos 2.2.13 Adaptación topográfica y 2.10.7 Cerramientos de parcela

8 LIMITACIONES DEL ESTUDIO DE DETALLE.

El Artículo 150 de la Ley 4/2017, establece el objeto y las limitaciones de los Estudios de detalle que, en ningún caso, podrán:

- a) Modificar la clasificación y el destino urbanístico del suelo.
- b) Incrementar el aprovechamiento urbanístico del ámbito.
- c) Suprimir, reducir o afectar negativamente la funcionalidad de las dotaciones públicas.

Además, los excluye del procedimiento de evaluación ambiental por su escasa dimensión e impacto.

Ninguno de estos apartados se pretende en este Estudio de Detalle. Sólo se establecen las plataformas donde se materializará la edificabilidad asignada a la parcela y determinando un área de movimiento para la ordenación de los volúmenes edificables, y estableciendo los parámetros definitorios de cada uno de ellos.

9 - SOLUCIÓN ADOPTADA.

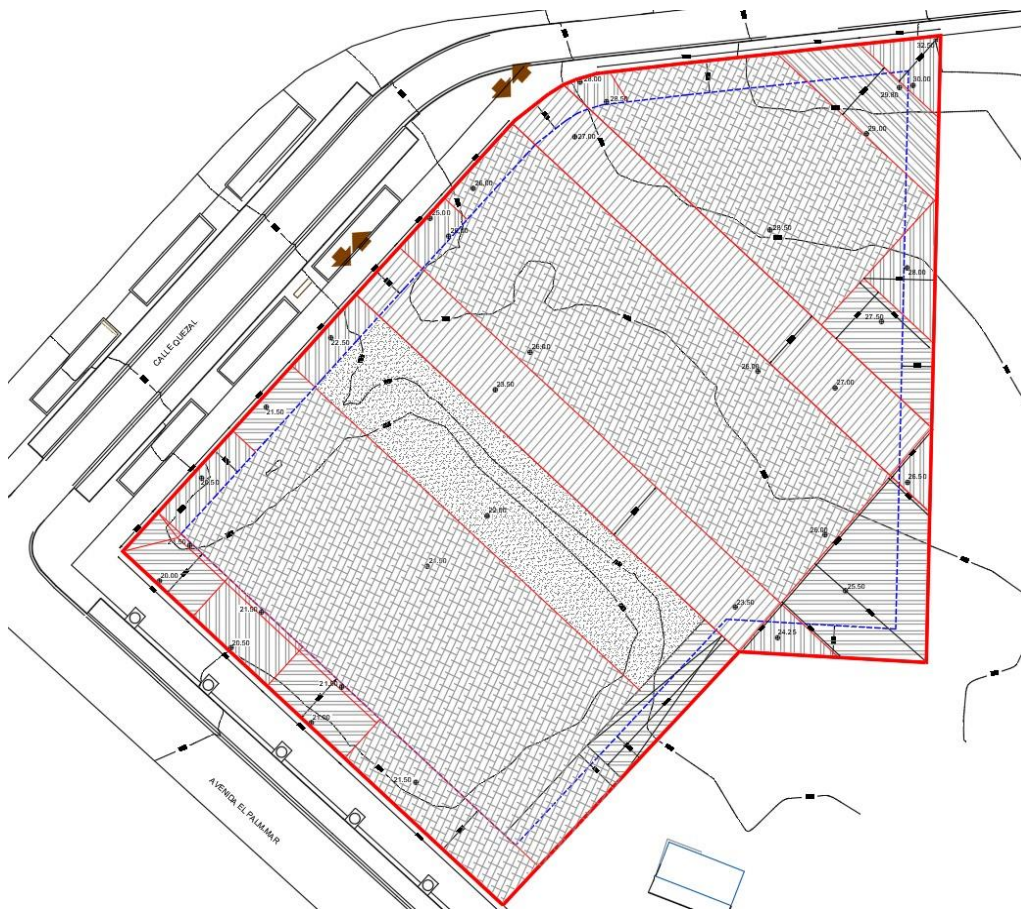
La propuesta de ordenación recogida en el presente estudio de detalle parte del análisis de las condiciones topográficas y de accesibilidad de la parcela. Los desniveles de la misma, la pronunciada pendiente de la calle Quezal, que delimita el ámbito de actuación por el extremo noroccidental, así como las Normas Urbanísticas del PGO de Arona, constituyen los factores determinantes para la adopción de la solución planteada.

En este sentido cabe destacar que las Normas Urbanísticas, en su artículo 32.9 establecen que la altura máxima para los muros de contención necesarios para el acondicionamiento de las parcelas, no podrán superar los 3 m de altura.

Por otra parte, las ordenanzas de edificación establecen que el nivel de la cota del suelo en las alineaciones exteriores con respecto a las rasantes viarias o de los espacios libres públicos, no podrá superar 1m. de altura y, además, estas plataformas tendrán un ancho mínimo de 6 m., salvo en los espacios de retranqueo cuando estos tengan una dimensión menor. En el caso de que la rasante presente pendiente, la medición de dicha altura se realiza en el punto medio, pudiendo alcanzar 1,5m. en el extremo más

bajo. Los cerramientos de las parcelas presentarán una parte opaca o ciega de una altura igual o inferior a 1 m, debiendo ser el resto calado o vegetal.

Todas estas premisas llevan a plantear una distribución de la edificabilidad en tres bandas rectangulares que se van adaptando a la topografía existente de forma escalonada, estableciendo distintos niveles para cada una de ellas, siendo más profunda la banda inferior dado que la pendiente aumenta a medida que se aleja de la avda. El Palm-Mar. Entre ellas se disponen plataformas intermedias que posibilitan los accesos al tiempo que permiten una mayor y mejor adaptación topográfica, esto a su vez hace que ninguna edificación haga de pantalla a otra, permitiendo que todas disfruten de vistas al paisaje, una de las condiciones que hacen más atractivo este enclave.



Planta acondicionamiento de parcela

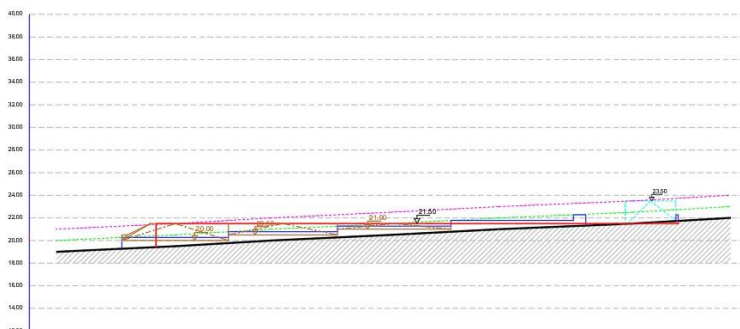
La topografía de la parcela se modifica para adaptarla a las vías a las que da frente, ya que se trata de un suelo completamente urbanizado con sus rasantes establecidas, de manera que la calle Quezal, por su elevada pendiente, constituye el elemento que, en gran medida, determina los niveles. El lindero este separa la parcela de un espacio libre municipal que también resulta determinante para el establecimiento de los distintos niveles de adaptación topográfica.

Los criterios que se han seguido para establecer las cotas de las distintas plataformas ha sido el de minimizar los desmontes y terraplenados necesario, facilitar la accesibilidad, separar o diferenciar los dos usos que conviven en la parcela, -comercial y residencial- y respetar las normas urbanísticas, especialmente las relativas a cerramientos y adaptación topográfica.

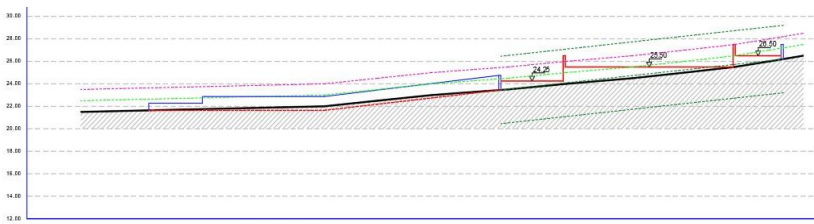
Dadas las características de la parcela, que presenta alineaciones exteriores en todo su perímetro, con frente a dos viarios y a un espacio libre, y dada además su forma poligonal, ha sido necesario incorporar algunas áreas ajardinadas con talud en los retranqueos, teniendo todas ellas una pendiente inferior a la que se establece en las ordenanzas (art 2.2.13).



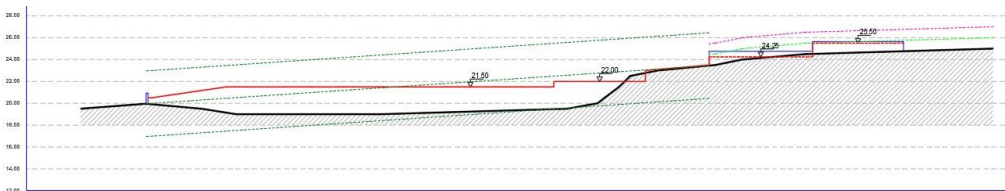
PERFIL - A (calle Quezal)



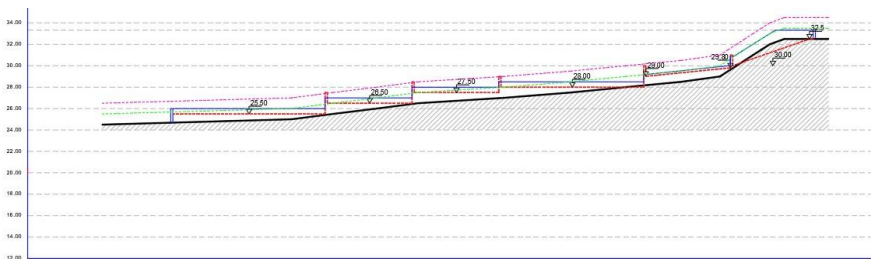
PERFIL - B (avda. El Palm-Mar)



PERFIL - C



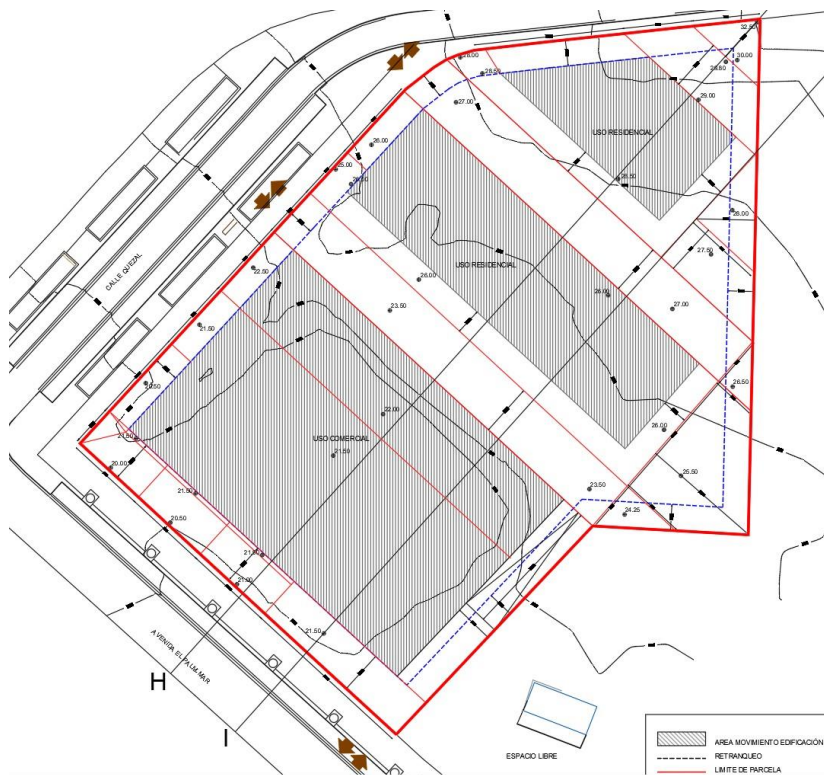
PERFIL - D



PERFIL - E

Perfiles en los linderos de la parcela

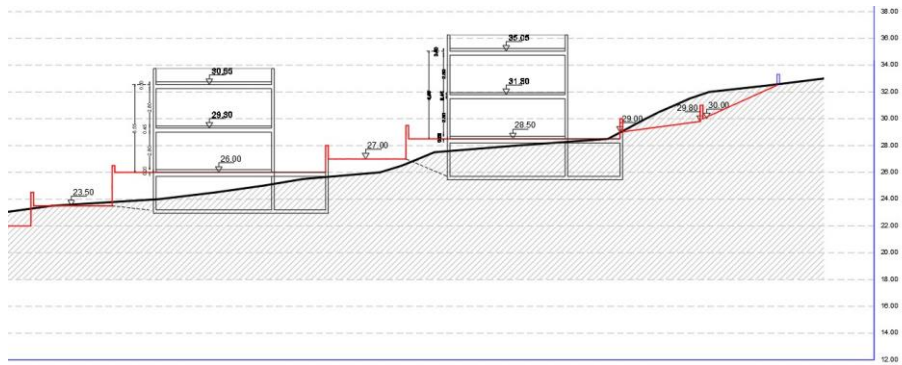
En relación a la edificabilidad, en la parte sur del solar y con frente a la avenida principal –Avda. El Palm-Mar-, se prevé disponer la pieza de uso comercial, distribuida en un volumen que como máximo alcanzará dos plantas de altura. Se plantea el acceso para vehículos tanto de servicio (carga y descarga del uso comercial) como al aparcamiento para los usuarios del comercial, que se propone en las dos plantas de sótano de la edificación, en el extremo sureste de la avenida El Palm-Mar.



Distribución de usos en la parcela

Las dos piezas ubicadas aguas arriba, se destinan a uso residencial, tipología vivienda unifamiliar adosada y dos plantas de altura. El presente estudio de detalle contempla resolver la dotación de aparcamientos para vehículos de las viviendas mediante la ejecución de una planta de sótano en cada uno de los bloques o en su caso resolviendo en la superficie de la parcela, al aire libre, la dotación de las viviendas pareadas de la banda superior:

1. Acceso comunitario por el interior del sótano, mediante viario y aparcamientos comunitarios y generando accesos individuales a las viviendas.



2. Planta sótano solo en la hilera inferior, aparcamiento en superficie para las viviendas pareadas ubicadas en la plataforma superior (cota 28,50m).



Los aparcamientos que se realicen en este proyecto tendrán carácter privativo y su uso será al servicio de las edificaciones.

Tal y como se puede comprobar en la documentación gráfica adjunta, concretamente en los perfiles, los movimientos de tierra se han minimizado, aprovechando al máximo las condiciones topográficas de la parcela y con soluciones de accesibilidad acordes a las rasantes viarias existentes. A estos efectos, las plataformas destinadas a albergar las futuras edificaciones se escalonan en el terreno en el sentido de su topografía, es decir paralelamente a la avenida El Palm-Mar, resolviendo el extremo nororiental de la parcela donde la pendiente es más acusada, mediante dos plataformas en talud ajardinadas. Cabe destacar el hecho de que el extremo más bajo de la parcela fue desmontado tiempo atrás, presentando un cajeadado.

10 JUSTIFICACIÓN DE CUMPLIMIENTO NORMATIVA

La normativa urbanística de aplicación del estudio de detalle se ajusta a lo establecido en la revisión del PGO de Arona y en La Modificación Puntual en el ámbito de El Palm-Mar, recogándose los parámetros principales en la tabla adjunta:

CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN		NORMATIVA		ESTUDIO DETALLE	
Sup. parcela		3.907		3.907	
Edificabilidad	Volumen edificable	3 m3/m2		2,98 m3/m2	
	Volumen total	8400 m3		8.335,05 m3	
	Superficie de techo	2.800 m2		2.407 m2	
Ocupación		50%		1.950,00	49,91%
Retranqueos	A vía principal	5		≥5	
	A linderos	3		≥3	
Numero de plantas		2		2	
Altura reguladora		7		7	
		Superficie (m2)			Superficie (m2)
Uso	Comercial	Sin limite			1.507,00
	Residencial	1/300 m2 parcela =9 viviendas		9 viviendas	900,00

El Estudio de Detalle se ajusta en todos sus parámetros urbanísticos a los del planeamiento

RESUMEN VOLUMÉTRICO DE DISTRIBUCIÓN POR PLANTA:

El planteamiento de los volúmenes edificables, recogidos en el estudio de detalle, se ajusta a los parámetros establecidos en la siguiente tabla, de manera que se verifican las condiciones normativas citadas anteriormente.

Uso	Planta	Superficie (m2)	Altura (m)	Volumen (m3)	Ocupación	
Comercial	Bajo rasante (BR)	P. sótano -1	1.150,00	3,00	-	1150,00
		P. sótano -2	1.150,00	3,00	-	
	Sobre rasante (SR)	P. baja	915,00	3,85	3.522,75	
		P. 1	592,00	3,15	1.864,80	
	Total SR		1.507,00		5.387,55	
Vivienda	Bajo rasante (BR)	P. sótano -1	800,00	3,00	-	800,00
		P. baja	450,00	3,30	1.485,00	
	Sobre rasante (SR)	P. 1	450,00	3,25	1.462,50	
		Total SR		900,00		2.947,50
TOTAL BR		3.100,00				
TOTAL SR		2.407,00		8.335,05	1950,00	

11 - INNECESARIEDAD DE ESTUDIO DE EVALUACIÓN AMBIENTAL EN ESTUDIO DE DETALLE EN PARCELA 39 EL PALM-MAR.

La Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias, establece en su artículo 150. Estudios de detalle, punto 4

*“Para la elaboración y la aprobación de los estudios de detalle se estará a lo previsto para los planes parciales y especiales en cuanto sea conforme con su objeto, **quedando excluidos**, en todo caso, **del procedimiento de evaluación ambiental por su escasa dimensión e impacto**”.*

Por otra parte, el art 140 de la misma ley establece el contenido documental mínimo de los instrumentos de ordenación urbanística y en sus apartados 2 y 3, en relación con los Estudios de Detalle establece:

“2. El contenido documental de los estudios de detalle estará compuesto de la memoria justificativa, los planos de información y los planos de ordenación.

*3. Todos los instrumentos de ordenación urbanística contendrán un **análisis de integración paisajística** que formará parte de la documentación informativa.”*

Por tanto, NO es necesaria la redacción de Evaluación Ambiental.

12.- ANALISIS DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA.

Se procederá a la caracterización del paisaje circundante de la actuación, mediante la delimitación, descripción y valoración de las unidades de paisaje y los recursos paisajísticos que lo configuran. considerando aquellas unidades del paisaje incluidas en la cuenca visual de la actuación.

Un análisis del ámbito de estudio con el objeto de determinar la visibilidad del paisaje como uno de los factores determinantes de su valoración, así como el de identificar y valorar los posibles impactos visuales de las actuaciones del Estudio de Detalle.

Unidades de Paisaje

Los componentes del paisaje, son los aspectos del territorio diferenciados a simple vista y que lo configuran o constituyen; Físicos (el relieve...), Bióticos (vegetación y fauna) y las actuaciones humanas.

Se entiende por Unidad de Paisaje el área geográfica con una configuración estructural, funcional o perceptivamente diferenciada, única y singular, que ha ido adquiriendo los caracteres que la definen tras un largo período de tiempo. Se identifica por su coherencia interna y sus diferencias con respecto a las unidades contiguas.

En el ámbito donde se desarrolla el presente estudio de detalle existen dos unidades claramente diferenciadas: la unidad de paisaje urbano (urbanización El Palm-Mar) y la unidad de paisaje natural (Monumento Natural de Montaña de Guaza).

- Unidad de Paisaje urbano.

Sus componentes básicos son:

- Físicos: Esta Unidad está constituida por las edificaciones de las manzanas colindantes que se encuentran en sus inmediaciones. Y en la propia manzana por el espacio libre público colindante y la parcela edificable que lo flanquea en el linde opuesto (actualmente sin edificar). La manzana presenta una topografía con pendiente pronunciada, con un fuerte desnivel en sentido norte sur.

- Bióticos: En la unidad la vegetación que circunda a la parcela está formada principalmente por palmeras introducidas tras el proceso de urbanización junto con alguna otra especie como yucas, ficus, laurel, etc...

- Actuaciones humanas: Se trata de una unidad fuertemente antropizada, consecuencia del proceso urbanizador desarrollado por plan parcial El Palm-Mar.



Paisaje urbano

- Unidad de Paisaje Monumento Natural Montaña de Guaza.

- Físicos: La erupción de la Montaña de Guaza originó un domo achatado de unos 430 m. de altitud, en cuya cima se abre un cráter de unos 600 m. de diámetro El conjunto está abierto en forma de herradura hacia el sur y de él surgen dos grandes coladas que se extienden en abanico, formando la más extensa la planicie de las Mesas de Guaza, a las faldas de esta se ubica la urbanización El Palm-Mar. La Montaña de Guaza constituye un referente visual en esta parte del sur de la isla de Tenerife.

- Bióticos: La flora, debido al clima del lugar, es principalmente una vegetación propia de las situaciones áridas, con predominancia de plantas suculentas de escaso porte (tabaibal, matorrales halófilos, ...) y de pastizales efímeros. Además, la existencia de bancales de cultivo produjo la introducción de algunas especies que han alterado las características edáficas originales.

- Actuaciones humanas: En las partes más llanas del espacio, sobre todo en las Mesas de Guaza y en la cima de la Montaña, pueden contemplarse los restos de antiguas explotaciones agrícolas, hoy en día abandonadas en su mayor parte, pero aún existen paredones, bancales, canalizaciones de agua, cuartos de aperos, etc. Además, tradicionalmente la Montaña de Guaza se utilizó para el pastoreo, y existe una red de pistas y senderos que utilizan los excursionistas.





Montaña de Guaza

Ámbito del Análisis de Integración Paisajística

El ámbito se extiende a la Unidad o Unidades de Paisaje completas que se vean afectadas por la cuenca visual de la actuación, en cualquiera de sus fases. Dado que la cuenca visual es aquella parte del territorio desde donde resulta visible una actuación, atendiendo a sus características topográficas y a la distancia, se debe plantear en primer lugar el análisis de la visibilidad del ámbito del Estudio de Detalle.

La parcela se localiza en un suelo completamente urbanizado y edificado en gran parte, por lo que los límites visuales se ubican a poca distancia. Su visibilidad proporcionada por sus condiciones topográficas será principalmente desde la avenida El Palm-Mar y la avda. La Arenita, además del espacio libre colindante.



Visibilidad de la parcela

Por tanto, la cuenca visual se reduce al entorno casi inmediato de la parcela, es decir las vías colindantes desde las que la misma es visible y el espacio libre ubicado en la misma manzana, destacando el hecho de estar flanqueada por el norte por el Monumento Natural de Montaña de Guaza.

Valoración del análisis de integración paisajística.

La parcela 39 de El Palm-Mar objeto del presente estudio de Detalle es una parcela **Urbana – Consolidada**, rodeada por vías totalmente ejecutadas y con todos los servicios urbanos en funcionamiento que estima la legislación para obtener dicha calificación. La morfología de la parcela ha sido generada por la ejecución del Plan Parcial El Palm-Mar. Y en la actualidad se encuentra tal y como se observa en las fotos

de este apartado y del anexo I. El estudio de detalle sólo afecta a la parcela 39, por lo tanto, no influye en otros planes o programas.

Esta parcela ya estaba inserta en las consideraciones ambientales generales que promoviera el Plan Parcial del Palm Mar, ya ejecutado y recibido por parte de la administración municipal, ya que forma parte de éste.

La ordenación de los volúmenes se realiza acorde a los parámetros y la normativa establecida por el PGO de Arona y su modificación puntual. Éste establece una ocupación del 50%, por tanto quedarán abundantes espacios libres de edificación, por lo cual se entiende que la integración de las edificaciones proyectadas no alteran la capacidad ni los valores paisajísticos del ámbito

El estudio de detalle no plantea ningún problema ambiental, ya que su función es ordenar volumetría y establecer la adaptación topográfica dentro de una parcela urbana que no posee ningún tipo de flora y fauna en ella, ya que en gran medida ha sido alterada por ejecución del plan parcial. En consecuencia, el estudio de detalle no plantea ningún efecto medioambiental a esta parcela, ni carácter tras fronterizo ni acumulativo a su entorno. No existe riesgo para la salud humana o el medio ambiente. Esta parcela reservará los espacios marcados por la legislación para la recogida selectiva de residuos y basuras generadas en ella.

Los volúmenes propuestos y su inserción en el territorio, no altera en absoluto la visión del paisaje. Se trata de la ordenación y adaptación de la parcela, estableciendo las plataformas donde se materializará la edificabilidad asignada a la misma, determinando la ordenación de los volúmenes edificables, y llegando a establecer los parámetros de los mismos, señalando sus niveles y su accesibilidad dentro de lo establecido por el Planeamiento Municipal, por lo tanto, la magnitud y el alcance espacial de los efectos ya están recogidos en dicho planeamiento.

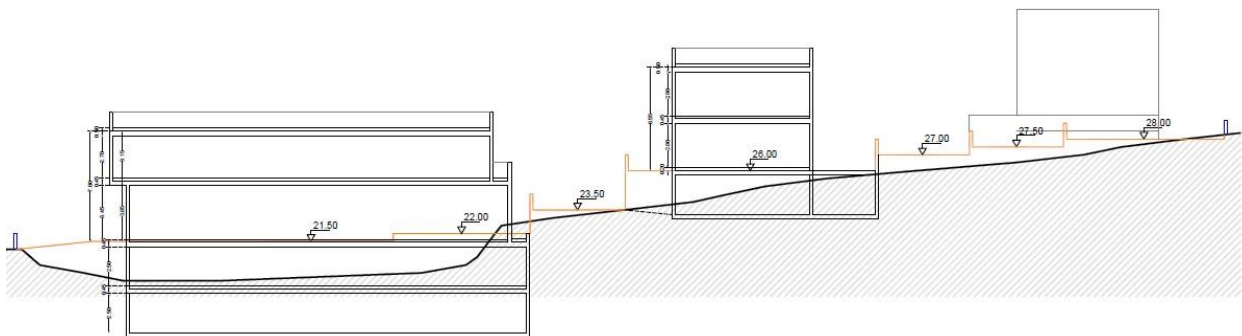
La parcela urbana no posee ningún valor natural o patrimonio cultural que pueda verse afectado por este Estudio de Detalle. Ya que su estado actual es el producto de la ejecución de las obras de urbanización del Plan Parcial llevado a cabo hace 10 años. Se proyectarán dentro de la parcela espacios ajardinados con flora y árboles acordes con el entorno proponiendo una superación de estándares de calidad ambiental frente al resto del plan parcial.

La explotación del suelo es la que se reconoce en el Planeamiento Municipal para esta parcela Urbana. No posee ningún efecto sobre áreas o paisajes con rango de protección ya que se trata de un suelo urbano.

Con la ordenación planteada, lo que se ha pretendido es aprovechar al máximo la topografía de esta parcela, gracias a su privilegiada posición de ladera a las faldas de la montaña de Guaza. Se ha distribuido la edificación en tres bandas principales, que se adaptan de forma escalonada a la topografía existente, cumpliendo la normativa urbanística y evitando el efecto pantalla de unas con otras. Se realizarán sólo movimientos de tierra necesarios para la creación de las distintas plataformas y la ejecución de sótanos para aparcamientos y otros usos permitidos, tal y como se recoge en la documentación gráfica del presente estudio de detalle, donde figuran las secciones con los niveles de ordenación interior de la parcela, que avalan la integración paisajística y altimétrica de la ordenación propuesta.



Adaptación topográfica de la parcela



Volúmenes edificables

Conclusión

Las plataformas que se generan al adaptar y preparar la parcela, así como la forma, la dimensión (2 plantas de altura máxima), la disposición en bandas escalonadas y la separación entre los volúmenes de las edificaciones propuestas no alteran la visión del paisaje.

13.- RELACIÓN DE PROPIETARIOS AFECTADOS.

Las referencias catastrales de los inmuebles que constituyen la manzana o unidad urbana equivalente objeto del presente estudio de detalle son: 2912501CS3021S0001YY, 2912504CS3021S0001PY y 2912503CS3021S0001QY

Los tres inmuebles citados son propiedad de HERMUSA S.L. con CIF B38046819 y domicilio en calle de La T, 15, Urbanización Westhaven Bay 38630 Costa del Silencio (Avenida Juan Carlos I), Arona. Santa Cruz de Tenerife. Por tanto, el Estudio de Detalle de la Parcela 39 de la urbanización El Palm-Mar, afecta a un único propietario que es quien suscribe la iniciativa.

14.- ACUERDO EL CONSEJO DE GOBIERNO DEL CABILDO INSULAR DE TENERIFE DE FECHA 13 DE OCTUBRE DE 2021

Determinaciones de aplicación:

- Para minimizar la afección sobre la avifauna, con la finalidad de reducir la afección por deslumbramiento en las zonas exteriores, se deberá utilizar iluminación LED con filtro ámbar, siguiendo criterios de mínima contaminación lumínica en cuanto a la selección de lámparas, orientación y ubicación de las mismas.
- Para una mejor integración paisajística en su entorno, se recomienda que los elementos de construcción se ejecuten con materiales naturales, como revestidos de piedra, o terminaciones cuyos colores sean los propios del material aflorante en la propia ladera de la montaña, evitando colores vivos ajenos

al entorno, como serían los azules, rojos brillantes, negros y similares. Los muros de contención deben reducirse al mínimo técnicamente exigible y los que queden vistos se recomienda que su acabado sea preferentemente de piedra.

En SANTA CRUZ DE TENERIFE, noviembre de 2021



Fdo.: La arquitecta: Carmen M. Sosa Martín
Nº colegiada 1706

ANEXO I. FOTOGRAFÍAS ESTADO ACTUAL DE LA PARCELA.



ortofoto



Vista desde calle Quezal



Vista desde calle Quezal



Vista desde calle Quezal




Vista desde avenida El Palm-Mar



Vista desde calle Quezal esquina avda. El Palm-Mar

ANEXO II. REFERENCIAS CATASTRALES DE LA PARCELA.



SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA
DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE
2912501CS3021S0001YY

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

LOCALIZACIÓN
AV PALM MAR EL 56
38632 ARONA [PAL-MAR] [S.C. TENERIFE]

USO PRINCIPAL: Suelo sin edif. AÑO CONSTRUCCIÓN: --

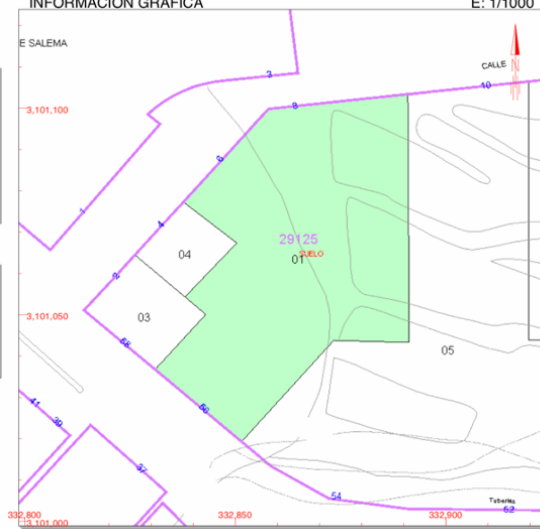
COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN: 100,000000 SUPERFICIE CONSTRUIDA (m²): --

PARCELA CATASTRAL

SITUACIÓN
AV PALM MAR EL 56
ARONA [PAL-MAR] [S.C. TENERIFE]

SUPERFICIE CONSTRUIDA (m²): -- SUPERFICIE GRÁFICA PARCELA (m²): 3.228 TIPO DE FINCA: Suelo sin edificar


INFORMACIÓN GRÁFICA E: 1/1000



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

332.900 Coordenadas U.T.M. Huso 28 WGS84 Viernes, 23 de Marzo de 2018

- Límite de Manzana
- Límite de Parcela
- Límite de Construcciones
- Mobiliario y aceras
- Límite zona verde
- Hidrografía



GOBIERNO DE ESPAÑA
MINISTERIO DE HACIENDA Y FUNCIÓN PÚBLICA

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA
DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE
2912503CS3021S0001QY

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

LOCALIZACIÓN:
AV PALM MAR EL 58
38632 ARONA [PAL-MAR] [S.C. TENERIFE]

USO PRINCIPAL: **Suelo sin edif.** AÑO CONSTRUCCIÓN:

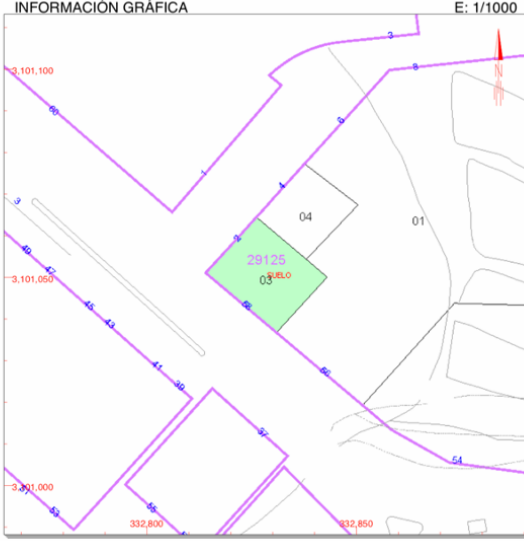
COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN: **100,000000** SUPERFICIE CONSTRUÍDA (m²):

PARCELA CATASTRAL

SITUACIÓN:
AV PALM MAR EL 58
ARONA [PAL-MAR] [S.C. TENERIFE]

SUPERFICIE CONSTRUÍDA (m²): **0** SUPERFICIE GRÁFICA PARCELA (m²): **399** TIPO DE FINCA: **Suelo sin edificar**

INFORMACIÓN GRÁFICA E: 1/1000



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

332,850 Coordenadas U.T.M. Huso 28 WGS84
— Límite de Manzana
— Límite de Parcela
— Límite de Construcciones
— Mobiliario y aceras
— Límite zona verde
— Hidrografía

Viernes , 23 de Marzo de 2018

ANEXO III. RESUMEN EJECUTIVO.

El artículo 25.3 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, establece:

“Artículo 25 Publicidad y eficacia en la gestión pública urbanística:

En los procedimientos de aprobación o de alteración de instrumentos de ordenación urbanística, la documentación expuesta al público deberá incluir un resumen ejecutivo expresivo de los siguientes extremos:

- a) Delimitación de los ámbitos en los que la ordenación proyectada altera la vigente, con un plano de su situación, y alcance de dicha alteración.*
- b) En su caso, los ámbitos en los que se suspendan la ordenación o los procedimientos de ejecución o de intervención urbanística y la duración de dicha suspensión.”*

Un Estudio de Detalle es un instrumento complementario cuyo objeto es adaptar o completar las determinaciones de ordenación.

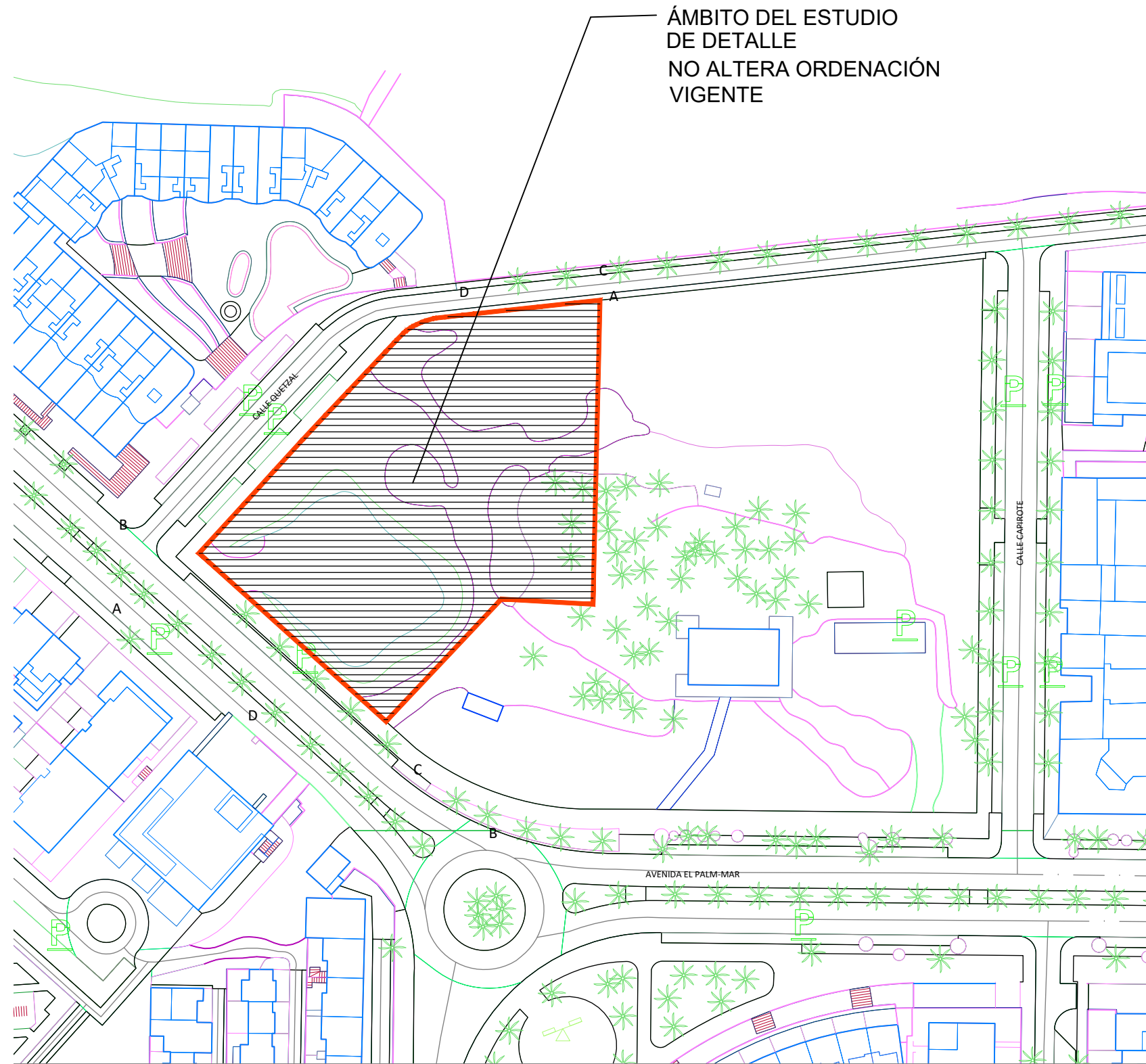
En este sentido y en atención a lo expresado en el artículo 25 es por lo que se redacta este resumen ejecutivo:

En relación en el apartado a) del citado artículo, hay que señalar que el presente estudio de detalle de la parcela 39 de la urbanización de El Palm-Mar **no altera ni modifica la ordenación vigente.**

Es más, el PGO y la Modificación puntual del mismo, establecen la obligatoriedad de redacción de este instrumento:

*Artículo 65bis.- Condiciones de la parcela 16,39,40 y 49. “También será **preceptiva la realización de Estudio de Detalle en la parcela 49, así como en las 39 y 40**”*

En lo referente a las suspensiones señalar que, dado que no se altera la ordenación vigente, **no procede** delimitar ámbitos en los que se suspendan la ordenación o los procedimientos de ejecución o de intervención urbanística.



ESTUDIO DE DETALLE PARCELA 39 PALM-MAR
AVENIDA EL PALM-MAR. ARONA.

HERMUSA S.L.
 promotor

Carmen M. Sosa Martín
 Arquitecta
 Avenida José Manuel Guimerá 3, 2ºD Santa Cruz de Tenerife

arquitecta
 cmsosa@coactfe.org

RESUMEN EJECUTIVO
SITUACIÓN Y ALCANCE DE LA ALTERACIÓN

sin escala

noviembre 2021