

a las reglas que para la delegación se establecen en dichas normas.

Lo decretó y firmó el Sr. Alcalde-Presidente D. José Juan Lemes Expósito, en la Villa de Arafo en la fecha indicada en el encabezado, de lo que, como Secretaria General, en el ejercicio de la función pública contenida en el artº. 92.bis) de la Ley 27/2013, de 27 de diciembre, de racionalización y sostenibilidad de la Administración Local y artº. 3.2.e) del Real Decreto 128/2018, de 16 de marzo, por el que se regula el Régimen Jurídico de los Funcionarios de Administración Local con habilitación de carácter nacional, doy fe.

Documento firmado electrónicamente.

Resolución de Alcaldía.

Apreciado error material en la Resolución de Alcaldía nº 2018-2132, de fecha 20 de diciembre, en relación con la atribución de delegaciones especiales para cometidos específicos, concretamente en la parte expositiva apartados siete y ocho y en la parte resolutive apartados uno y dos, en el nombre de la Sra. Concejala, Dña. María Yurena Pérez Trujillo.

Visto artículo 109.2 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, que dispone que las Administraciones Públicas podrán, asimismo, rectificar en cualquier momento, de oficio o a instancia de los interesados, los errores materiales, de hecho o aritméticos existentes en sus actos, procede por tanto la rectificación de la Resolución del Alcaldía nº 1201/2017, de 1 de agosto de 2017, relativa a la convocatoria de Junta de Gobierno Local, en sesión extraordinaria, por rectificación de error material.

Por todo ello, en virtud de lo dispuesto en el artículo 32 de la Ley 7/2015, de 1 de abril, de Municipios de Canarias, en el artículo 21.3 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local, y en los artículos 43, 44, 45, 114 a 118, 120 y 121 del Reglamento de Organización, Funcionamiento y Régimen Jurídico de las Entidades Locales, aprobado por Real Decreto 2568/1986, de 28 de noviembre, esta Alcaldía,

Resuelve:

Primero.- Rectificar la Resolución de Alcaldía nº 2018/2132, de fecha 20 de diciembre, en sus apartados siete y ocho, de la parte expositiva y en los apartados uno y dos de la parte resolutive, donde dice Dña.

Yurena María Pérez Trujillo, debe decir, Dña. María Yurena Pérez Trujillo.

Segundo.- La presente resolución será publicada en el Boletín Oficial de la Provincia, dándose cuenta de su contenido al Pleno de la Corporación en la primera sesión que esta celebre.

Tercero.- Notifíquese la presente resolución a la interesada.

Lo decretó y firmó el Sr. Alcalde-Presidente D. José Juan Lemes Expósito, en la Villa de Arafo en la fecha indicada en el encabezado, de lo que, como Secretaria General, en el ejercicio de la función pública contenida en el artº. 92.bis) de la Ley 27/2013, de 27 de diciembre, de racionalización y sostenibilidad de la Administración Local y artº. 3.2.e) del Real Decreto 128/2018, de 16 de marzo, por el que se regula el Régimen Jurídico de los Funcionarios de Administración Local con habilitación de carácter nacional, doy fe.

Villa de Arafo, a 28 de diciembre de 2018.

El Alcalde-Presidente, José Juan Lemes Expósito, documento firmado electrónicamente.

## ANUNCIO

481

11010

Por acuerdo del Ayuntamiento Pleno, de fecha 8 de enero de 2019, se ha aprobado definitivamente el Estudio de Detalle, que tiene por objeto la ordenación del volumen edificatorio y la ordenación general de la parcela 2 de la Manzana A, del Polígono Industrial del Valle de Güímar.

Se publica en el presente anuncio la normativa, texto íntegro del Estudio de Detalle, relativo a la ordenación del volumen edificatorio y la ordenación general de la parcela 2 de la Manzana A, del Polígono Industrial del Valle de Güímar, entrando en vigor a los 15 días hábiles de su publicación en el BOP, de conformidad con el art. 147.7 de la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias en relación con el art. 70.2 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las Bases del Régimen Local.

En la Villa de Arafo, a 22 de enero de 2019.

El Alcalde-Presidente, José Juan Lemes Expósito, documento firmado electrónicamente.



ARQUITECTOS: JULIÁN VALLADARES HERNÁNDEZ  
MIGUEL VALLADARES RODRÍGUEZ-FRANCO

PROMOTOR: DINO SOL SUPERMERCADOS S.L.

SITUACIÓN: PARCELA 2, MANZANA A, POLÍGONO INDUSTRIAL DE GÜÍMAR  
TÉRMINO MUNICIPAL DE ARAFO, SANTA CRUZ DE TENERIFE



**ESTUDIO DE DETALLE  
PARCELA 2 MANZANA A  
(CORREGIDO)**

FECHA:  
MAYO 2018

### MEMORIA JUSTIFICATIVA

#### 1. ANTECEDENTES

##### 1.1 OBJETO DEL ESTUDIO DE DETALLE

El presente Estudio de detalle, tiene por objeto la ordenación de volúmenes y la definición de las condiciones de la edificación, según lo establecido por la normativa del PGO del Municipio de Arafo, en su artículo 3.8.3.2. y dentro de los límites establecidos en el artículo 3.8.4 del mismo texto normativo.

En dicho apartado 2 del artículo 3.8.3. , se establece que "En el resto de terrenos (resto de manzanas al margen de la MC) será perceptivo formular un Estudio de Detalle sobre cada manzana (o parte de manzana adscrita a esta zona) para definir las condiciones de disposición de la edificación".

##### 1.2 PROMOTORES.

Promueve el presente Estudio de Detalle, la entidad, DINOSOL SUPERMERCADOS, S.L., domiciliada en el Centro Comercial Las Arenas, Planta 4 (Las Palmas de Gran Canaria).

##### 1.3 AUTORES.

Redacta el presente documento urbanístico, la entidad AR ARQUITECTURA Y GESTIÓN, S.L., por parte de la cual actúan como arquitectos, D. Julián Valladares Hernández y D. Miguel Valladares Rodríguez- Franco.

##### 1.4 JUSTIFICACIÓN DE LA PROMOCIÓN DEL DOCUMENTO.

Dentro de las instrucciones previstas por el PGO del municipio de Arafo y encaminadas a definir los volúmenes y la organización de las edificaciones que se van a desarrollar dentro de las manzanas calificadas como CV (Cívico Comercial), se encuentra la que define en su artículo 3.8.3.2., con la necesidad de redactar y tramitar un Estudio de Detalle previo a cualquier desarrollo edificatorio dentro de la manzana contenida en dicha zonificación.

En nuestro caso, la necesidad y el interés de la entidad Promotora, por el desarrollo edificatorio de la parcela 2 de la manzana A, obliga a la promoción del presente documento urbanístico (Estudio de Detalle).

## 2. INFORMACIÓN.

### 2.1 ENCUADRE GENERAL

#### 2.1.1 SITUACIÓN.

La Parcela 2, incluida en la manzana A del Polígono Industrial de Güímar, se encuentra situada en el vial principal de acceso al Polígono desde la TF-1 en su margen izquierdo, disponiendo de frente a tres vías, la definida como acceso al Polígono, vial paralelo y trasero a esta y vial ortogonal a ambas y que conforman los límites de la manzana A.

#### 2.1.2. LIMITES.

Limita al Norte en parte con el vial trasero paralelo al vial de acceso al Polígono y en parte con Gasolinera existente en la parcela 1.

Al sur, con el vial de acceso al Polígono, al naciente en parte con gasolinera existente y en parte con vial ortogonal a los viales de acceso y trasero. Y al poniente con zona verde y espacio libre que la separa de la TF-1 y sus vías de Servicio.

#### 2.1.3 Relación con el resto del Polígono y los suelos Urbanos del Municipio.

La parcela 2 de la Manzana A del Polígono Industrial de Güímar, se inserta en la estructura viaria del Polígono, mediante la que se relaciona con el resto de manzanas interiores del mismo. Su posición de borde y su accesibilidad tanto a la TF-1 como a la carretera insular TF-281, la relaciona tanto con el resto de los municipios de la isla, como con el resto de los núcleos urbanos del propio municipio de Arafo.

### 2.2. CARACTERÍSTICAS MORFOLÓGICAS

#### 2.2.1 TOPOGRAFÍAS.

La topografía es irregular, con un perfil con muy poca pendiente, pero condicionada por la poca uniformidad y estabilidad que le suponen la existencia de vertidos de desmontes de suelos del propio Polígono, aunque de poca entidad.

La vía de acceso al Polígono presenta un rasanteado ligeramente pendiente de poniente a naciente y las otras dos vías que conforman la manzana y de las que tiene acceso la parcela, son prácticamente horizontales.

### 2.2 CARACTERÍSTICAS URBANÍSTICAS.

#### 2.3.1 LA PROPIEDAD DEL SUELO.

La superficie neta de la Parcela 2 de la Manzana A es de 8.895 m<sup>2</sup> (OCHO MIL OCHOCIENTOS NOVENTA Y CINCO METROS CUADRADOS), todos propiedad de la entidad promotora del presente Estudio de Detalle, DINOSOL SUPERMERCADOS, S.L.

### 2.3.2 EL PLANEAMIENTO VIGENTE.

El Municipio de Arafo, dispone en la actualidad de Plan General de Ordenación, cuya Adaptación Básica al texto Refundido de la ley del Territorio DL 1/2000 fue aprobada definitivamente el 26 de enero de 2005.

Dicho documento recoge al Plan Parcial del Polígono Industrial de Güímar en su parte correspondiente al Municipio de Arafo.

En la adaptación Básica se recogen una serie de disposiciones que afectan al parcelario incluido del Polígono Industrial y que con respecto a la parcela 2 de la Manzana A de la cual es objeto el presente Estudio de Detalle, determinan lo siguiente.

#### CLASE DE SUELO:

-URBANO CONSOLIDADO (SUCO)

#### INSTRUMENTO DE ORDENACIÓN:

-Plan general de Ordenación, Adaptación Básica al Texto Refundido de la Ley del Territorio DL 1/2000.

#### ZONIFICACIÓN:

-Zona Cívico- Comercial, que se encuentra en el ámbito del Polígono Industrial y que se identifica en la hoja 3 del Plano P con el código CV.

#### MEMORIA DE ORDENACIÓN:

Artículo 3.8.3 Condiciones de disposición de la edificación (P).

2. Fuera de la Manzana MC, en el resto de los terrenos, (siendo este nuestro caso, - Manzana a -Parcela 2), será perceptivo formular un Estudio de Detalle sobre cada manzana (o parte de la manzana adscrita a esta zona) par definir las condiciones de disposición de la edificación.

Artículo 3.8.4 Condiciones de Volumen e intensidad edificatoria (P)

1.- En la manzana MC se establece una altura máxima de 3 plantas sobre el plano de referencia de la parcela. En el resto de los terrenos adscritos a esta zona, la altura máxima de la edificación sobre el plano de referencia de la parcela se establece en 6 plantas y la altura máxima en metros, medida hasta la coronación de la edificación, en 20 metros.

2.- En la manzana MC no se establecen expresamente parámetros de ocupación máxima en planta ni de edificabilidad máxima. La Ocupación máxima en planta resultará de la aplicación de las condiciones de disposición (líneas de disposición obligatoria definidas en el plano P hoja 3) y la superficie edificable máxima resultará d la aplicación de la altura máxima en número de plantas sobre cada área ocupable por la edificación.

3.- En el resto de los terrenos adscritos a esta zona, la ocupación máxima en planta de la edificación se establece en el 50% y la edificabilidad máxima en 2,0 m<sup>2</sup>c/m<sup>2</sup>s.

Artículo 3.8.5 Condiciones de admisibilidad de usos (P).

1.- En esta zona CV no se considera ninguno de los usos permitidos como principal.

2.- Son usos permitidos los de Hotel en casco urbano no turístico; cualquiera de los comerciales y de servicios, Centros culturales; Centros de espectáculos lucrativos; Locales de ocio; Servicios de Seguridad; Correos y análogos; Centros de culto; Instalaciones para el transporte público. Además, en todas las parcelas, deberá haber garaje colectivo en proporción mínima de una plaza de aparcamiento por cada 100 m<sup>2</sup> construidos.

3.- Son usos prohibidos cualesquiera no relacionados en los párrafos anteriores.

### 3. DESCRIPCIÓN DE LA PROPUESTA

La propuesta plantea una edificación en dos niveles, aprovechando la diferencia de rasantes existente entre el vial de acceso al Polígono y la vía paralela a este y además, plantea su ubicación, en el ámbito de parcela que coincide con la implantación de la Gasolinera, de manera que se deja libre de edificación, todo el ámbito de la parcela con frente al vial de acceso, que facilite su uso en un solo plano, como complementario a la edificación, tanto como espacio libre de parcela, como para su uso como aparcamiento.

La formalización de ese plano horizontal a cota media de parcela, se produce de manera que su encuentro en el perímetro con el acerado y áreas ajardinadas públicas se consigue a través de taludes de piedra que asemejan los abancalamientos tradicionales en la agricultura.

### 4. LAS INFRAESTRUCTURAS

La parcela presenta frente a vías del Polígono Industrial totalmente urbanizadas, disponiendo de todos los servicios (abasteciendo de agua, saneamiento, electricidad y telecomunicaciones, además del de recogida de residuos).

### 5. ORDENACIÓN GENERAL Y NORMATIVA.

La adaptación Básica del PGO, al texto refundido del D.L. 1/2000, establece para la parcela objeto de este Estudio de Detalle, las normas contenidas en los artículos 3.8.1. y siguientes (condiciones de la zona Cívico- Comercial) y que se extractan a continuación:

Zonificación	C.V. (Cívico – Comercial)
Usos	Hotel Urbano, Comerciales, Servicios, Culturales, Espectáculos, Ocio, Servicios de Seguridad, Centros de Culto, Correos e Instalaciones de Transporte Público.
Edificabilidad	2 m <sup>2</sup> c / m <sup>2</sup> s
Ocupación	50 %
Altura (Sobre el Plano de Referencia de la Parela)	6P /20 mts.
Aparcamientos	1/ 100 m <sup>2</sup> c

### 5.1 ORDENACIÓN GENERAL

El artículo 3.8.3.2. del P.G.O., establece que es preceptiva la redacción de un Estudio de Detalle, para definir las condiciones de disposición de la edificación pero siempre dentro de los límites establecidos por el artículo 3.8.4. del mismo (altura, ocupación y edificabilidad).

En base a ello, se propone ubicar un único cuerpo edificado, en la parte de la parcela que presenta frente a la vía trasera del Polígono y en el espacio de la misma, entre la parcela de la gasolinera y el espacio libre de protección de carreteras que existe en su lindero poniente, dejando el resto libre de edificación para ser utilizado por unos complementarios como son aparcamientos y otros permitidas por la normativa.

Dicha edificación dispondrá de dos niveles, un o con la condición de semisótano (con frente al vial y semienterrado respecto del resto de la parcela y cuya altura coincide con la diferencia de cota existente entre la cota de piso terminado del espacio libre de parcela y la rasante del vial trasero y sobre ella, se plantea otra planta que albergará el uso principal del edificio y con la altura necesaria para utilizar el mismo dentro de los parámetros recogidos en la normativa del P.G.O. y que queda expresada formal y numéricamente en los planos.

### 5.2 NORMATIVA DE APLICACIÓN

Salvo especificación expresa en la presente normativa particular con respecto a la disposición de la edificación dentro de la parcela, en el desarrollo edificatorio dentro del ámbito del Presente Estudio de Detalle, se estará a lo dispuesto por la normativa vigente del P.G.O. del municipio.

La tipología propuesta es la de edificación abierta con retranqueos a vía y a linderos de 5 metros.

Como resultado de todo ello, la normativa de aplicación en la parcela es la siguiente:

Superficie de Parcela	8.895 m <sup>2</sup>
Zonificación	C.V. (Cívico- Comercial)
Usos	Hotel Urbano, Comerciales, Servicios, Culturales, Espectáculos, Ocio, Servicios de Seguridad, Centros de Culto, Correos e Instalaciones de Transporte Público.
Edificabilidad	2m <sup>2</sup> c / m <sup>2</sup> s
Ocupación	50%
Altura	6P /20 mts.
Separaciones a Vías	5 metros
Separaciones a Linderos	5 metros
Aparcamientos	1/ 100 m <sup>2</sup> c

### 6. JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LA NORMATIVA URBANÍSTICA EN LA PROPUESTA DE ORDENANCIÓN CONTENIDA EN EL ESTUDIO DE DETALLE.

Los parámetros urbanísticos que contiene el desarrollo y la ordenación del volúmenes de la parcela en el presente Estudio de Detalle son los siguientes:

Superficie de parcela\_\_\_\_\_ 8.895m<sup>2</sup>  
Zonificación\_\_\_\_\_ C.V. (Cívico Comercial)  
Uso\_\_\_\_\_ Comercial  
Edificabilidad\_\_\_\_\_ 0,75m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>  
Ocupación\_\_\_\_\_ 42%  
Altura\_\_\_\_\_ 2P/13,10mts.  
Nº de plazas de aparcamiento\_\_\_\_\_ 224 plazas (1/33m<sup>2</sup>.c.)

Por todo ello, lo contenido en el Estudio de Detalle, CUMPLE con la normativa urbanística del P.G.O. y con lo establecido por el artículo 150 de la ley 4/2017.

7. JUSTIFICACIÓN DEL ARTÍCULO 150 DE LA LEY 4/2017 DEL SUELO Y DE LOS ESPACIOS NATURALES PROTEGIDOS DE CANARIAS Y ARTÍCULO 65-3-4-5 DEL R.P. R.D. 2159/1978.

El presente expediente, no contraviene lo especificado por la Ley 4/2017 y el R.D. 2.159/1978 con respecto a las capacidades de los Estudios de Detalle, así:

- No modifica el destino urbanístico del suelo.
- No incrementa el aprovechamiento.
- No altera las condiciones del viario ni de los Espacios Libres.
- No modifica ni contraviene las especificaciones normativas del P.G.O.
- No ocasiona perjuicio ni altera las condiciones de los predios colindantes.

8. TRAMITACIÓN.

En la tramitación del presente expediente, se estará a lo dispuesto en los artículos 150.4 y 147 de la Ley 4/2017 y el artículo 140 del replanteo de Planeamiento R.D. 2159/1978.

Santa Cruz de Tenerife, mayo de 2018.

Los Arquitectos.

ÍNDICE DE PLANOS

- 01\_ SITUACIÓN
- 02\_ TOPOGRÁFICO
- 03\_ PARCELARIO
- 04\_ ZONIFICACIÓN
- 05\_ ALINEACIONES Y RASANTES
- 06\_ ORDENACIÓN GENERAL
- 07\_ PLANTA BAJA
- 08\_ PLANTA ALTA
- 09\_ ALZADOS
- 10\_ SECCIONES
  - INFOGRAFÍA I
  - INFOGRAFÍA II
  - INFOGRAFÍA III
  - INFOGRAFÍA IV
  - INFOGRAFÍA V