

VILLA DE ARAFO**CORRECCIÓN DE ERROR****398**

En el BOP nº 10 del miércoles 23 de enero de 2019, se publicó anuncio de aprobación definitiva del Estudio de Detalle, que tiene por objeto la definición de las condiciones de disposición de la edificación de la Manzana B, parcela 7 del Polígono Industrial del Valle de Güímar, en el que por error se omitió el anexo.

Se procede a la publicación íntegra de dicho anuncio:

Anuncio.

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 definición de las condiciones de disposición de la edificación de la Manzana B, parcela 7 del Polígono Industrial del Valle de Güímar, dentro de los límites definidos en el artº. 3.8.4 de las Normas Urbanísticas del Plan General de la Villa de Arafo.

Se publica en el presente anuncio la normativa, texto íntegro del Estudio de Detalle, relativo a la definición de las condiciones de disposición de la edificación de la Manzana B, parcela 7 del Polígono Industrial del Valle de Güímar, dentro de los límites definidos en el artº. 3.8.4 de las Normas Urbanísticas del Plan General de la Villa de Arafo, entrando en vigor a los 15 días hábiles de su publicación en el BOP, de conformidad con el artº. 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 artº. 70.2 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las Bases del Régimen Local.

En la Villa de Arafo, a 17 de enero de 2019.

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

	PROYECTO	ESTUDIO DE DETALLE – MANZANA B, PARCELA 7- POLÍGONO INDUSTRIAL VALLE DE GÜÍMAR	MAYO 2018
	PROMOTOR	MERCADONA S.A.	
	SITUACIÓN	Manzana B, Parcela 7- Polígono industrial Valle de Güímar T.M. DE LA VILLA DE ARAFO	
	ARQUITECTO	Rosa María Ruiz Cacheiro N° colegiado 3.651 del C.O.A. de Canarias	

INDICE PROYECTO

- MEMORIA

1. OBJETO DEL ESTUDIO DE DETALLE
2. AGENTES INTERVINIENTES
3. DESCRIPCIÓN DE LA PARCELA
4. ANTECEDENTES Y JUSTIFICACIÓN
5. CRITERIOS DE LA ORDENACIÓN VOLUMÉTRICA
6. DETERMINACIONES DEL PRESENTE ESTUDIO DE DETALLE

- PLANOS

1. SITUACIÓN Y EMPLAZAMIENTO
2. ORDENACIÓN ACTUAL
3. ORDENACIÓN PROPUESTA

- MEMORIA

ESTUDIO DE DETALLE

Página - 3 -

1. OBJETO DEL PROYECTO

El presente Estudio de Detalle (en adelante ED) tiene por objeto la definición de las condiciones de disposición de la edificación de la Manzana B, Parcela 7, situada en el Polígono Industrial de Valle de Güimar, dentro de los límites definidos en el Art. 3.8.4 de las Normas Urbanísticas del Plan General de la Villa de Arafo, cuya fecha de aprobación definitiva fue el 26 de enero de 2005.

El PGO divide las áreas de planeamiento en distintas zonas, donde se establece las determinaciones de ordenación pormenorizada en cada una de ellas, por lo cual, la Manzana B-Parcela 7, objeto de este proyecto, se encuentra definida en la Zona Cívico-Comercial, donde se determina en su Art. 3.8.3 Punto 2, que será preceptivo formular un ED sobre cada manzana (o parte de la manzana adscrita a esta zona) para definir las condiciones de disposición de la edificación, dentro de los límites del Art. 3.8.4.

2. AGENTES INTERVINIENTES

Promotor/Propietario **MERCADONA S.A.**, CIF A-46103834, C/ VALENCIA ,5, TAVERNES BLANQUES , 46016 , VALENCIA TFNO: 963883333, FAX: 96/3883303

Autor proyecto: **Rosa María Ruiz Cacheiro. ARQUITECTA.**
nº de colegiado 365 , Colegio Oficial de Arquitectos de Canarias, domicilio en Ctra. Gral. Cuesta Taco, 84, 38320, San Cristóbal de La Laguna, S/C Tenerife. Teléfono 683 448 642

3. DESCRIPCIÓN DE LA PARCELA

El ámbito del ED abarca la Manzana B-Parcela 7 de la Zona Cívico-Comercial del Polígono Industrial del Valle de Güimar, situada en el Término Municipal de la Villa de Arafo.

La referencia catastral del solar objeto del ED es:

5343215CS6354S0001FT

La parcela se encuentra flanqueada al sur y este, por el Polígono Industrial del Valle de Güimar, al norte por la vía de acceso al Polígono y al oeste por la autopista TF-1, tal y como se puede observar en la información complementaria que se adjunta a continuación, en las fotos aéreas y ficha catastral de la parcela.



FOTOGRAFÍA ÁEREA DE LA PARCELA

INFORMACION COMPLEMENTARIA



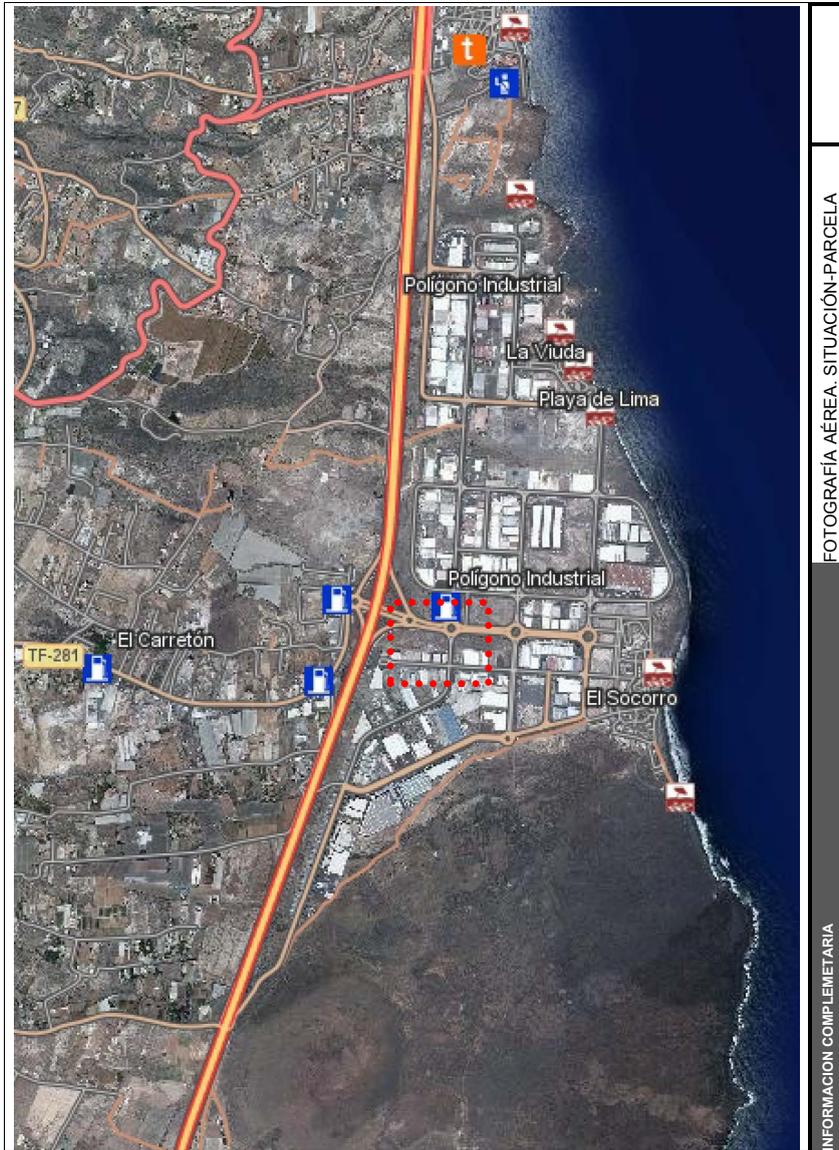
FOTOGRAFÍA AÉREA DE LA PARCELA

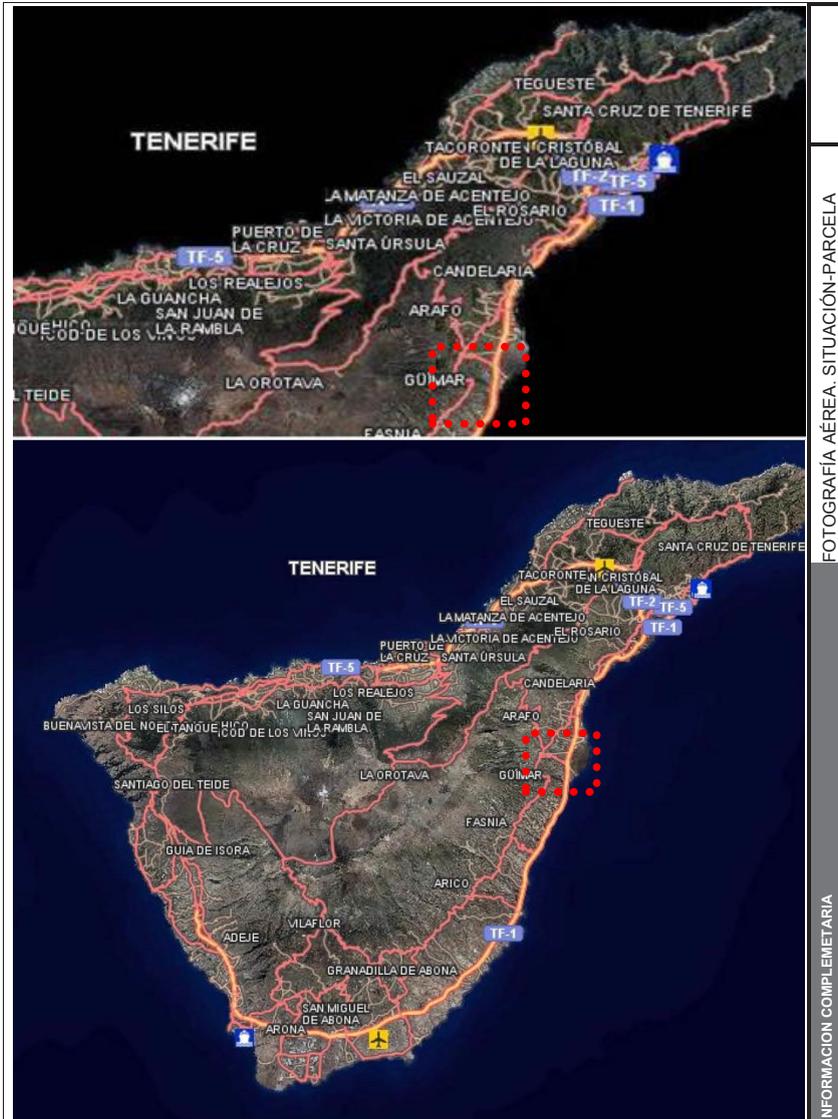
INFORMACION COMPLEMENTARIA



FOTOGRAFÍA AÉREA. SITUACIÓN-PARCELA

INFORMACION COMPLEMENTARIA





FOTOGRAFÍA AÉREA. SITUACIÓN-PARCELA

INFORMACION COMPLEMENTARIA

4. ANTECEDENTES Y JUSTIFICACIÓN

Como se ha citado anteriormente, la parcela objeto del presente proyecto, es la Manzana B, Parcela 7 de la Zona Cívico Comercial, situada en el Polígono Industrial del Valle de Güimar y recogida en el Plan General de la Villa de Arafo, con fecha de aprobación definitiva del 26 de enero de 2005, publicado el Acuerdo en el BOC con fecha 31 de marzo de 2005 y el texto íntegro con fecha 18 de abril de 2005 en el BOP.

En dicho Plan General, en la documentación gráfica de la Ordenación Pormenorizada "Carretón y Polígono", la parcela está clasificada como Suelo Urbano de Edificación Cívico Comercial y en sus condiciones urbanísticas, tal y como se muestra a continuación, en el Capítulo 8 de su Art. 3.8.3. Condiciones de disposición de la edificación, se determina que será preceptivo la realización de un ED.

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

1. En la manzana MC se establecen líneas de disposición obligatoria de la edificación, de forma que se definen con precisión los espacios que han de ser ocupados por las edificaciones. No obstante, mediante un Estudio de Detalle sobre toda la manzana, podrán modificarse las condiciones de disposición (incluso suprimiendo las líneas de disposición obligatoria), siempre que no suponga aumento de la superficie edificable total.
2. En el resto de los terrenos, será preceptivo formular un Estudio de Detalle sobre cada manzana (o parte de la manzana adscrita a esta zona) para definir las condiciones de disposición de la edificación, dentro de los límites del artículo 3.8.4.

Es por este motivo, que se redacta el presente estudio de detalle, como condición establecida por la normativa del PGO, para definir las condiciones de disposición de la edificación, dentro de los límites del Art. 3.8.4.

"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 de 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 m²/m²s.

Por otro lado la reciente Ley del Suelo, establece los siguientes condicionantes y limita el ámbito de actuación de los Estudios de Detalle.

LEY 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias.

TÍTULO III. ORDENACIÓN DEL SUELO.

CAPÍTULO VII INSTRUMENTOS COMPLEMENTARIOS

“Artículo 150.- Estudios de detalle.

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.

Se aprecia que el objeto de este ED cumple completamente con las condiciones de la normativa autonómica, así como las condiciones del PGO, puesto que el objeto del ED, es organizar la posible disposición de la edificación, manteniéndose en los parámetros vigentes definidos en el Art. 3.8.4. del PGO, por lo que no afectará la clasificación y el destino del suelo, no incrementará el aprovechamiento ni modificará la funcionalidad de las dotaciones públicas.

Por último, según el apartado 4. del artículo 150 de la Ley del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias, 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.



5. CRITERIOS DE LA ORDENACIÓN VOLUMÉTRICA

Se determina la disposición de la edificación siguiendo los siguientes criterios:

- a) El área de movimiento de la edificación y el número de plantas propuesto en este ED definen un sólido en el que puede desarrollarse la volumetría, cumpliendo el resto de parámetros urbanísticos establecidos en el Art. 3.8.4 de las Normas Urbanísticas del Plan General de la Villa de Arafo.
- b) A pesar de que no se determinan retranqueos específicos, se separarán un mínimo de 5m de la alineación viaria y 3m respecto a todos los linderos restantes, tal y como se define en la mayoría de condiciones urbanísticas de otras Zonas de este Plan General.

6. DETERMINACIONES DEL PRESENTE ESTUDIO DE DETALLE

En aplicación de las regulaciones contenidas en el apartado anterior, las determinaciones propiamente dichas del presente Estudio de Detalle son las siguientes:

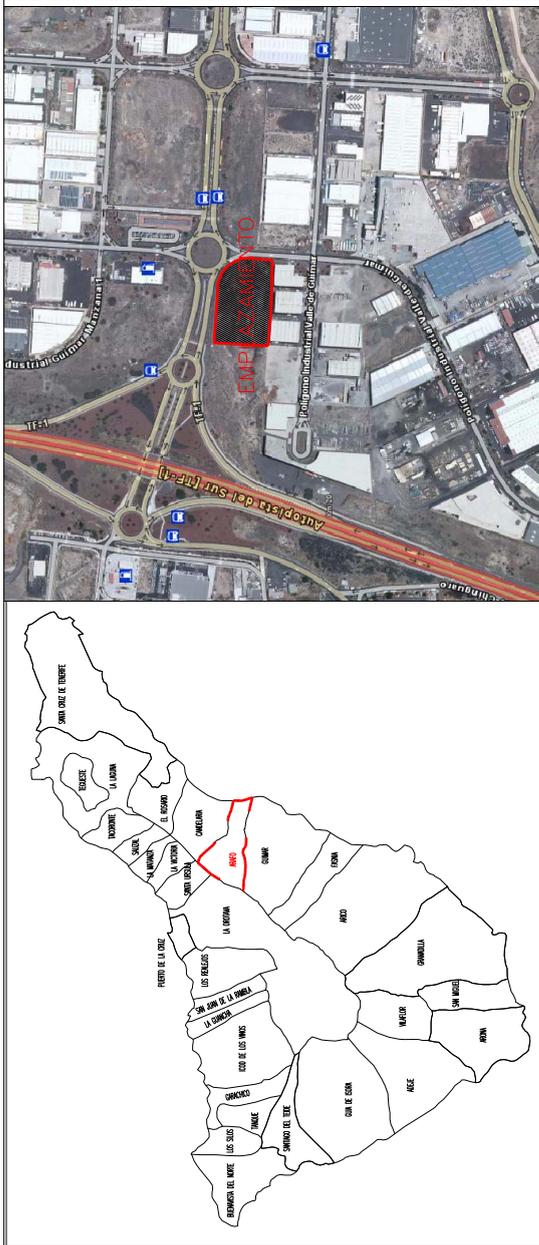
PARÁMETROS URBANÍSTICOS	
USO	Cívico Comercial
SUPEFICIE	8.500 m ²
OCUPACIÓN	50% (4.250 m ²)
EDIFICABILIDAD	2,00 m ² /m ² (17.000m ² c)
ALTURA MÁXIMA	6 Plantas / 20,00 m
RETRANQUEOS	5 m a viarios / 3 m a linderos
ÁREA DE MOVIMIENTO DE LA EDIFICACIÓN	La edificación se ubicará necesariamente en los espacios indicados con la trama correspondiente al área de movimiento de la edificación, según estudio de detalle.

En Arafo, mayo de 2018.

Rosa María Ruiz Cacheiro, Arquitecta n° colegiado 3.651 C.O.A. Canarias.

- PLANOS -

ESTUDIO DE DETALLE Página - 15 -



ESTUDIO DE DETALLE - MANZANA B, PARCELA 7
 P.I. VALLE DE GUIMAR-T.M. ARAFO - PROVINCIA DE S/C DE TENERIFE

Arquitecto ROSA Mª RUIZ CACHERO

Promotores MERCADONIA S.A.

Delineado	Tomás Dorta	Fecha	MAYO 2018
1	-SITUACIÓN Y EMPLAZAMIENTO- ESTUDIO DE DETALLE		1:500
Nº Plano	Denominación Plano		Escala

