

**A N U N C I O****1952****47777**

Por acuerdo del Ayuntamiento Pleno, de fecha 2 de abril de 2019, se aprobó definitivamente el Estudio de Detalle que tiene por objeto la ordenación del volumen edificatorio de la Manzana C 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 de la Manzana C 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 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 9 de abril de 2019.

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

**INDICE****A. INTRODUCCIÓN**

1. Naturaleza, ámbito territorial, contenido y alcance
2. Descripción de la situación actual

**B. ORDENACIÓN DE VOLÚMENES**

3. Condiciones sobre la edificación del planeamiento vigente
4. Cálculo de la superficie edificable de la manzana por aplicación de la normativa del planeamiento vigente
5. Ordenación propuesta

**C. PLANOS**

1. Plano de situación
2. Ordenación según Plan General Vigente
3. Ordenación propuesta

## **A. INTRODUCCIÓN**

### **1. Naturaleza, ámbito territorial, contenido y alcance**

1. El presente documento constituye un Estudio de Detalle, tal como se define en el artículo 38 del Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio y de Espacios Naturales de Canarias (TR).

Este Estudio de Detalle se formula por encargo de la empresa TASTUSA SL y lo redactan MIGUEL CEDRÉS RODRÍGUEZ y ÓSCAR GONZÁLEZ RODRÍGUEZ, arquitectos colegiados nº 2719 y 3355 respectivamente en el Colegio Oficial de Arquitectos de Canarias.

2. El ámbito territorial que es objeto de ordenación por el presente Estudio de Detalle (véase *plano 1*) es la totalidad de la MANZANA C, situada en el POLIGONO INDUSTRIAL DE GÜIMAR en el término municipal de ARAFO.

3. El objeto del presente Estudio de Detalle es:  
Ordenar los volúmenes edificables de la MANZANA C.

4. El objeto y alcance de este Estudio de Detalle queda amparado por lo regulado en el TR, así como por lo específicamente establecido en la normativa urbanística vigente, tal como se describe más adelante.

### **2. Descripción de la situación actual**

La MANZANA C se encuentra situada en el Polígono Industrial del Valle de Güímar, en el municipio de Arafo. Si bien originariamente sus condiciones urbanísticas venían establecidas por el Plan Parcial de dicho Polígono (que se disponía sobre tres términos municipales), con la entrada en vigor del Plan General de Arafo, el Plan Parcial ha quedado derogado en este municipio y todas las determinaciones urbanísticas de aplicación sobre esta manzana C quedan incluidas en el citado Plan General.

La superficie de la MANZANA C, delimitada al interior de las alineaciones viarias que define el Plan General es de 25.723 m<sup>2</sup>s. La totalidad de esta superficie aparece calificada como zona Cívico-Comercial, cuya finalidad básica es albergar usos de servicio al Polígono Industrial.

La manzana se encuentra inserta en la trama urbana del polígono industrial, las calles que la limitan están urbanizadas (véase *plano 1*). En consecuencia, dicha manzana cumple todas las condiciones legales para ser considerada suelo urbano consolidado. De la totalidad de la manzana solo está edificada la parcela 1.

## B. ORDENACIÓN DE VOLÚMENES

### 3. Condiciones sobre la edificación del planeamiento vigente

1. El planeamiento urbanístico aplicable sobre el ámbito territorial objeto del presente Estudio de Detalle es el Plan General de Ordenación Arafo (Adaptación Básica y modificaciones puntuales), aprobado definitivamente por la COTMAC el 26 de enero de 2005 y publicado en el BOC el 31 de marzo de 2005.
2. El Plan General permite expresamente que se modifique la ordenación de los volúmenes de esta manzana a través del pertinente Estudio de Detalle. Por tanto, no sólo es posible sino que está previsto expresamente por el Plan General (artículo 3.8.3) plantear una distribución de volúmenes distinta de la que el propio Plan General define, siempre que no suponga aumento de la superficie edificable total.
3. Los únicos parámetros normativos que establece el Plan General y que afectan al cálculo de la superficie edificable máxima de esta parcela son:

**Altura máxima:** en número de plantas (3) y en metros (20m)

**Líneas de disposición obligatoria de la edificación:** son las líneas dibujadas por el Plan General en la hoja 3 del plano P que definen la ocupación de la manzana.

**Superficie edificable máxima:** el Plan General establece expresamente en el artículo 3.8.4, párrafo 2, que la superficie edificable de la manzana MC resultará de la aplicación de la altura máxima en número de plantas sobre cada área ocupable por la edificación.

### 4. Cálculo de la superficie edificable de la manzana por aplicación de la normativa del planeamiento vigente

Puesto que las líneas de disposición obligatoria de la edificación están detalladamente acotadas en la citada hoja 3 del plano P del Plan General, el cálculo de la superficie edificable de la manzana consiste en multiplicar las áreas de cada parcela por el número de plantas permitido (3).

Planeamiento	Ocupación (m <sup>2</sup> )	Superficie Edificable (m <sup>2</sup> c)	
Parcela 1	1.998,00	5.994,00	3 Plantas
Parcela 2	1.944,00	5.832,00	3 Plantas
Parcela 3	1.425,60	4.276,80	3 Plantas
Parcela 4	1.425,60	4.276,80	3 Plantas
Parcela 5	1.296,00	3.888,00	3 Plantas
Parcela 6	4.348,80	13.046,40	3 Plantas
<b>Total</b>	<b>12.438,00</b>	<b>37.314,00</b>	

El edificio de la Parcela 1 está construido y no tiene su edificabilidad agotada.

**Superficie de suelo ocupada por la edificación: 12.438,0 m<sup>2</sup>s**

**Superficie edificable máxima: 37.314,0 m<sup>2</sup>c**

## 5. Ordenación propuesta

1. La ordenación propuesta se representa en un plano de planta y consiste en mantener la misma ocupación de suelo del planeamiento vigente distribuyendo tres nuevos volúmenes (P-2, P-3, y P-4) de tres plantas en torno a un espacio central libre donde se ubicará una edificación de una planta de altura destinada principalmente a albergar instalaciones comunes de los tres nuevos edificios (centro de transformación, depósitos de agua, cuartos de basura, etc.....). El espacio libre resultante se destinará a viario privado de la manzana y aparcamiento.

2. La parcela 1 (P-1), que actualmente se encuentra construida, no tiene agotada su edificabilidad puesto que, si bien hacia el interior de la manzana tiene construidas tres plantas, hacia la fachada principal tiene sólo dos plantas. Tomando como criterio que el cambio de altura se debería efectuar según una línea situada en la mitad de la distancia entre ambas fachadas, faltaría por edificar la mitad de una planta, es decir 999 m<sup>2</sup>.

3. La nueva ordenación debe contemplar no sólo la distribución de los volúmenes en planta, sino también el reparto de la edificabilidad sobrante de la parcela P-1 y de la parcela central P-5, que sólo tiene una planta.

Puesto que el Plan General establece el límite de altura en 20 metros y 3 plantas, y permite las entreplantas siempre que su superficie no sea superior del 60 % de la planta principal, sería admisible que esta edificabilidad sobrante se utilizase en entreplantas.

4. Por tanto, el estudio de detalle propone la siguiente distribución de edificabilidades:

<b>E. Detalle</b>	<b>Ocupación (m<sup>2</sup>)</b>	<b>Superficie Edificable (m<sup>2</sup>c)</b>	
Parcela 1	1.998,00	4.995,00	Ya edificada
Parcela 2	3.300,00	9.900,00	3 Plantas
Parcela 3	3.300,00	9.900,00	3 Plantas
<b>Parcela 4</b>	<b>3.240,00</b>	<b>11.907,00</b>	<b>3 Plantas+2/3 entreplantas</b>
Parcela 5	594,00	594,00	1 planta
<b>Total</b>	<b>12.432,00</b>	<b>37.296,00</b>	

**Superficie de suelo ocupada por la edificación: 12.432,0 m<sup>2</sup>s**

**Superficie edificable máxima: 37.296,0 m<sup>2</sup>c**

**CUADRO COMPARATIVO**

<b>Planeamiento</b>	<b>Ocupación (m<sup>2</sup>)</b>	<b>Superficie Edificable (m<sup>2</sup>c)</b>	
Parcela 1	1.998,00	5.994,00	3 Plantas
Parcela 2	1.944,00	5.832,00	3 Plantas
Parcela 3	1.425,60	4.276,80	3 Plantas
Parcela 4	1.425,60	4.276,80	3 Plantas
Parcela 5	1.296,00	3.888,00	3 Plantas
Parcela 6	4.348,80	13.046,40	3 Plantas
<b>Total</b>	<b>12.438,00</b>	<b>37.314,00</b>	
<b>E. Detalle</b>	<b>Ocupación (m<sup>2</sup>)</b>	<b>Superficie Edificable (m<sup>2</sup>c)</b>	
Parcela 1	1.998,00	4.995,00	Ya edificada
Parcela 2	3.300,00	9.900,00	3 Plantas
Parcela 3	3.300,00	9.900,00	3 Plantas
<b>Parcela 4</b>	<b>3.240,00</b>	<b>11.907,00</b>	<b>3 Plantas+2/3 entreplantas</b>
Parcela 5	594,00	594,00	1 planta
<b>Total</b>	<b>12.432,00</b>	<b>37.296,00</b>	

En Santa Cruz de Tenerife, Octubre de 2.018

Fdo. Los Arquitectos

Miguel Cedrés Rodríguez    Óscar González Rodríguez