



MODIFICACIÓN MENOR DEL PGOU DEL MUNICIPIO DE LA VILLA DE ARAFO

Subsanación de Reparos
JUNIO 2025

PROMOTOR:
INVERSIONES ATOGO CANARIAS, SL

REDACTOR:
JDA & Asociados S.L.

ÍNDICE

➤ RESUMEN EJECUTIVO

➤ MEMORIA DE INFORMACIÓN

I.- ÁMBITO DE ACTUACIÓN.

II.- PROMOTOR DE LA INICIATIVA.

III.- ANTECEDENTES RELEVANTES Y PLANEAMIENTO VIGENTE.

IV.- ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD.

V.- LEGISLACIÓN URBANÍSTICA Y SECTORIAL DE APLICACIÓN.

VI.- ANÁLISIS DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA

➤ MEMORIA DE ORDENACIÓN

I.- OBJETO.

II.- CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD DE LA REDACCIÓN DE LA MODIFICACIÓN MENOR.

III.- PRINCIPIOS Y OBJETIVOS DE ORDENACIÓN.

IV.- VALORACIÓN DE ALTERNATIVAS

IV.1. SITUACIÓN ACTUAL. ALTERNATIVA 0

IV.2. ALTERNATIVA 1

IV.3. ALTERNATIVA 2

IV.4. ELECCIÓN DE ALTERNATIVA.

V.- ORDENACIÓN DE LA MODIFICACIÓN MENOR.

VI.- CÁLCULO DEL APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO.

VII.- MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA DE LA MODIFICACIÓN MENOR.

VIII.- INFORME DE EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA DE LA MODIFICACIÓN MENOR.

IX.- JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LAS DISPOSICIONES LEGALES RELATIVAS AL RESPECTO UNIVERSAL DE IGUALDAD DE GÉNERO.

X.- RELACIÓN DE DOCUMENTOS DEL PGO DE ARAFO QUE SE VERÁN ALTERADOS POR LA MODIFICACIÓN MENOR.

ANEXOS:

ANEXO I. TITULARIDAD DE LOS TERRENOS OBJETO DE LA MODIFICACIÓN

ANEXO II. TÍTULO HABILITANTE DE ACTIVIDAD

ANEXO III. ORTOFOTOS

ANEXO IV. DOCUMENTOS MODIFICADOS DEL PGO DE ARAFO

RESUMEN EJECUTIVO

A) DELIMITACIÓN DEL ÁMBITO EN EL QUE LA ORDENACIÓN PROYECTADA ALTERA LA VIGENTE.

El ámbito objeto de ordenación se ubica en tres parcelas de suelo urbano consolidado del Casco de Arafo, situadas en la confluencia de las calles Belisario García Siliuto y Luis Otazo Marrero, con una superficie total aproximada de 1.325 m², según se refleja en la imagen adjunta.



B) ALCANCE DE LA ALTERACIÓN.

En las parcelas mencionadas se lleva ejerciendo el uso de Gasolinera desde el año 1986, con título habilitante concedido por Decreto de Alcaldía 577/86. Sin embargo, los instrumentos de planeamiento aprobados con posterioridad a la licencia otorgada - Revisión de las NNSS de 1990 y la Adaptación Básica al TR de la LOTENC de 2005 – no recogieron el uso consolidado, dejándolo incluso como prohibido, sin justificación motivada alguna.

Posteriormente en 2014 el PGO Supletorio, en el Documento de Aprobación Inicial recogió entre sus determinaciones para esas parcelas, el uso de Estación de Suministro y Tren de Lavado como uso compatible dentro de la tipología del ámbito, al tiempo que levantaba la errónea “afección” anteriormente aludida.

Sin embargo, la Aprobación Definitiva de este Plan Supletorio ya no se llevará a cabo ya que la Corporación Municipal desistió de manera expresa a la

continuidad de su tramitación, por lo que las expectativas que este PGO Supletorio tenía sobre este uso concreto quedan totalmente anuladas.

Por ello, en diciembre de 2019 se procedió a la redacción de una Ordenanza Provisional Municipal que permitiera adaptar e incorporar los usos mencionados necesarios, sin tener que esperar a una Revisión integral del PGO, en virtud de lo establecido en el artículo 154 de la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias (en adelante LSENPC) y el artículo 93 apartado 2) del Decreto 181/2018, de 26 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento de Canarias.

La tramitación de esta Ordenanza tampoco tuvo un largo recorrido y finalmente se desistió del expediente. Por lo que en virtud de lo establecido en el artículo 165 de la Ley 4/2017, de 13 de julio y el artículo 106.1 del Reglamento de Planeamiento de Canarias, se inició la formulación de la presente Modificación Menor.

El objeto y alcance de esta Modificación es incorporar el uso de Infraestructura – Estación de Suministro y Lavado de Vehículos, así como, la actualización y puesta al día de su cometido con sus servicios complementarios, tales como comercio minorista, lavado de vehículos, cafetería, administración de lotería, dentro de la tipología específica de Edificación Abierta Infraestructuras, Estación de Suministro y Lavado de Vehículos (**EA I-ES2**), para las tres parcelas de referencia.

MEMORIA DE INFORMACIÓN

I.- ÁMBITO DE ACTUACIÓN.

El ámbito físico de la presente Modificación se ubica en tres parcelas del Casco de Arafo, situadas en la confluencia de las calles Belisario García Siliuto y Luis Otazo Marrero, con una superficie total aproximada de 1.325 m², según se refleja en la imagen adjunta.



II.- PROMOTOR DE LA INICIATIVA.

La presente Modificación viene promovida por la Entidad Mercantil INVERSIONES ATOGO CANARIAS, SL, con CIF B-76644962 y domicilio en Carretera a Los Abrigos KM.3,9 Las Zocas, T.M. de San Miguel de Abona.

III.- ANTECEDENTES RELEVANTES Y PLANEAMIENTO VIGENTE.

En las parcelas mencionadas se desarrolla el uso de Gasolinera desde el año 1986, con título habilitante concedido por Decreto de Alcaldía 577/86, que se adjunta como Anexo II. Sin embargo, los instrumentos de planeamiento desarrollados con posterioridad a la licencia otorgada - Revisión de las NNSS de 1990 y la Adaptación Básica al TR de la LOTENC de 2005 – no recogieron el uso consolidado, dejándolo incluso como prohibido, sin justificación motivada alguna.

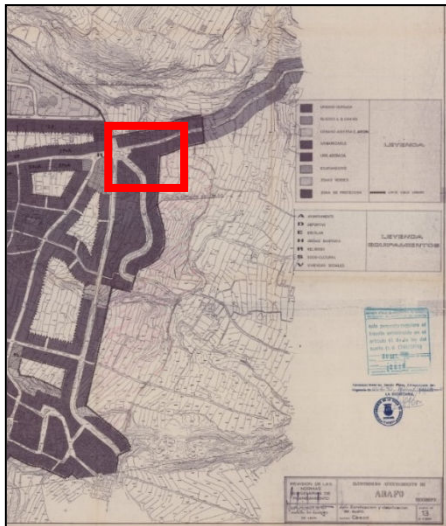
En el Anexo III se adjuntan unas ortofotos de los años 1987, 1997 y 2007, obtenidos de la Fototeca de Grafcan que acreditan la existencia de dicha Gasolinera.

El planeamiento vigente actualmente en el municipio de la Villa de Arafo es la Adaptación Básica al TRLOTENC del PGOU, aprobado definitivamente por Acuerdo de la COTMAC de fecha 26 de enero de 2025.

Pero previo al Planeamiento vigente, a continuación, se adjuntan las condiciones que afectaban a las parcelas de referencia en la Revisión de las Normas Subsidiarias de 1990, que ya no recogieron el uso consolidado de Gasolinera.

REVISIÓN DE LAS NNSS DE 1990:

Casco



Clasificación de Suelo:

Suelo Urbano

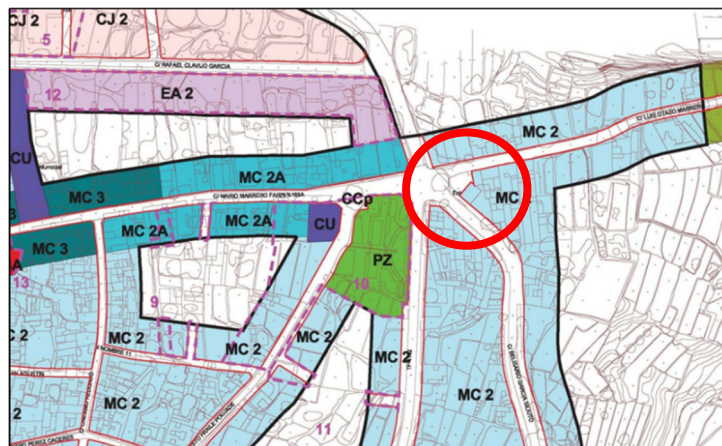
Uso Principal:

Parte en uso Residencial, en la tipología de Manzana Cerrada, y parte (zona de maniobra) como viario público.

Usos Incompatibles:

Se declara incompatible el uso de gasolinera, por suponerlo inserto en la clasificación del Reglamento de Actividades Insalubres, Nocivas y Peligrosas, sin hacer distinción respecto de aquellos que pese a ser peligrosos, no son necesariamente insalubres o nocivos y en todo caso compatible con la ubicación concreta.

ADAPTACIÓN BÁSICA A LA TRLOTENC DEL PGOU DEL MUNICIPIO DE ARAFO 2005.



Clasificación de Suelo:
Suelo Urbano

Uso Principal:

Parte en Residencial, en la tipología de Manzana Cerrada 2 (MC 2) y parte (zona de maniobra) como viario público¹.

Usos Prohibidos:

Los no relacionados en las condiciones de admisibilidad relacionados en el artículo 3.2.5., que se declaran prohibidos:

Artículo 3.2.5. Condiciones de admisibilidad de usos (P)

1. El uso principal en estas zonas es el de Vivienda colectiva libre, salvo en la zona MC 3PP, en la que es el de Vivienda de protección pública.
2. Son usos permitidos los siguientes:
 - a) En las zonas MC 2, MC 2A y MC 3, los restantes de vivienda.
 - b) En la zona MC 2PV, los restantes de vivienda; Oficinas administrativas, financieras y bancarias y profesionales; Aparcamiento unifamiliar y colectivo privado.
 - c) En la zona MC 3PP, ninguno.
3. Son usos condicionados los siguientes:
 - a) En las zonas MC 2, MC 2A y MC 3, los de Artesanía y oficios artísticos; Talleres; Almacenes industriales, comerciales y agrícolas; Venta minorista; Servicios personales; Bares y restaurantes; Oficinas administrativas, financieras y bancarias y profesionales; Aparcamiento unifamiliar y colectivo privado, siempre que adopten las medidas correctoras oportunas necesarias para la seguridad de la actividad y su entorno, y que no produzcan un ruido exterior superior a 70 db o que transmitan a los locales contiguos superior a 40 db. También, los de Hotel en casco urbano no turístico y Pensiones, condicionados a que en la parcela no se disponga ningún uso residencial.
 - c) En la zona MC 2PV, los usos de Hotel en casco urbano no turístico y Pensión, con el límite máximo de 100 camas por establecimiento y siempre que en la parcela no se disponga ningún uso residencial; los de Venta minorista y Servicios personales, condicionados a no estar ubicados en edificios exclusivos; los de Bares y restaurantes, Locales de ocio y Casinos, condicionados a no tener más de 300 m²; los de Centros de espectáculos lucrativos y Auditorios, condicionados a tener cabida inferior a 250 espectadores.

4. Son usos prohibidos cualesquiera no relacionados en los párrafos anteriores.

Posteriormente en 2014 el PGOU Supletorio, en el Documento de Aprobación Inicial, recogió entre sus determinaciones el uso de Estación de Suministro y Tren de Lavado como Uso compatible dentro de la tipología del ámbito, al tiempo que levantaba la errónea “afección” anteriormente aludida.

¹ No consta expediente alguno de expropiación que permita considerar el suelo del área de maniobra de la antigua gasolinera como futuro viario público, ni antecedente alguno de que exista voluntad municipal de iniciarlo, pese a los catorce años transcurridos desde la aprobación del PGO. Tampoco se aprecia que la confluencia de las calles Belisario García Siliuto, Luis Otazo Marrero y la TF – 525, precise de esa parcela en concreto para funcionar vialmente de manera adecuada, por lo que resulta más creíble que se esté más ante un descuido del planificador del PGO de 2005 y/o error material, que ante una razonada y motivada pretensión de alterar el *statu quo* precedente.

Sin embargo, la Aprobación Definitiva de este Plan Supletorio ya no se llevará a cabo ya que la Corporación Municipal desistió de manera expresa a la continuidad de su tramitación, por lo que las expectativas que este PGO Supletorio tenía sobre este uso concreto quedan totalmente anuladas.

Es por ello, que debía buscarse otro instrumento de planeamiento que pudiera dar cobertura al uso y con mayor celeridad que una Revisión del Plan General vigente, que sigue siendo el de 2005.

Por ello, en diciembre de 2019 se procedió a la redacción de una Ordenanza Provisional Municipal que permitiera adaptar e incorporar los usos mencionados necesarios sin tener que esperar a una Revisión integral del PGO, en virtud de lo establecido en el artículo 154 de la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias (en adelante LSENPC) y el artículo 93 apartado 2) del Decreto 181/2018, de 26 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento de Canarias, siguiendo el procedimiento establecido² – modificación menor - de modo que finalmente se incorporaran sus determinaciones al PGO vigente en el momento preciso y con carácter definitivo.

Durante el procedimiento de Trámite de Consulta a las administraciones se recibió por parte de la Consejería de Transición Ecológica, Lucha por el Cambio Climático y Planificación Territorial Informe desfavorable al procedimiento seguido por la Ordenanza Provisional, entendiendo que debía someterse al procedimiento ambiental de Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada por tratarse de un instrumento de planeamiento.

Después de varias alegaciones en contrario a este posicionamiento, por parte del Ayuntamiento, se tomó la decisión de que el instrumento más adecuado para la incorporación y modificación del uso dentro del planeamiento general vigente debía ser la Modificación Menor.

IV.- ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD.

En el **Anexo I** se da cumplimiento a la acreditación de la titularidad de los terrenos objeto de esta Modificación, aportando una Nota simple actualizada, según lo establecido en el artículo 164 apartado 3 de la LSENPC:

“3. Cuando una modificación menor de la ordenación urbanística incremente la edificabilidad o la densidad o modifique los usos del suelo, deberá hacerse constar en el expediente la identidad de todas las personas propietarias o titulares de otros derechos reales sobre las fincas afectadas durante los cinco años anteriores a su iniciación.”

En el periodo de información pública, no se ha identificado ningún otro propietario que pudiera estar afectado por la presente Modificación.

² Antes de la redacción de la Ley 5/2021 que modifica el artículo 154 en lo que se refiere a la redacción de una Modificación Menor posterior a la ordenanza Provisional Municipal.

V.- LEGISLACIÓN URBANÍSTICA Y SECTORIAL DE APLICACIÓN.

El marco legal de referencia es la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y Espacios Naturales Protegidos de Canarias y sus posteriores modificaciones, así como sus reglamentos de Planeamiento, Gestión e Intervención.

El Artículo 165.1 establece que la modificación de los instrumentos de ordenación se llevará a cabo por el mismo procedimiento establecido para su aprobación, en los plazos y por las causas establecidas en la ley o en los propios instrumentos.

Por otro lado, resultan de aplicación los siguientes textos legales:

- 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.
- Ley 21/2013, de 9 de diciembre de Evaluación Ambiental.
- Ley 34/1998, de 7 de octubre, del sector de hidrocarburos y sus modificaciones.
- Decreto ley 5/2024, de 24 de junio, por el que se modifica la Ley 6/2022, de 27 de diciembre, de cambio climático y transición energética de Canarias.

VI.- ANÁLISIS DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA

El sector del casco urbano de Arafo en el que se emplaza la superficie objeto de la Modificación concreta un espacio parcialmente consolidado por la urbanización, definiendo por tanto un paisaje de carácter mixto, en el que se combinan las superficies ocupadas por el viario y la edificación con las parcelas de cultivo en estado de abandono más cercanas al barranco.



Ámbito de la Modificación en el Suelo Urbano de Arafo

En este contexto, la propia superficie de estudio define un paisaje de carácter claramente urbano en el sector oriental ocupado por la edificación tanto residencial como de la presente gasolinera, así como el viario principal de entrada al casco de Arafo (por la calle Belisario García Siliuto).



Ortoimagen 3D de detalle del ámbito de la Modificación. Google Earth

La **Calidad Paisajística**, atendiendo al grado de conservación de las características originales del espacio, es baja, en el que tanto la cubierta de vegetación natural como las formas y texturas originales del relieve han sido eliminadas. En el caso de la zona edificada, cabe no obstante considerar que la estética edificatoria de gasolinera es adecuada.

En cuanto al aspecto **Incidencia Visual**, referida exposición visual que presenta el espacio teniendo en cuenta la capacidad de concentración de observadores potenciales en su entorno, cabe establecer que es baja, pues el ámbito únicamente se percibe desde el cruce de las calles Belisario García Siliuto, Luís Otazo Marrero, Mario Marrero Fariña y la Carretera TF-523 (que presenta moderada-baja capacidad de concentración de observadores) y de las pocas edificaciones residenciales que circundan el ámbito de la Modificación.

En cuanto a la **Fragilidad paisajística**, es el potencial de un paisaje para absorber o ser visualmente perturbado como consecuencia de las actuaciones humanas. Únicamente tendrán fragilidad paisajística ALTA aquellos sectores que teniendo alta incidencia visual también presenten una alta calidad paisajística.

En este sentido, cabe considerar que el ámbito afectado por la Modificación Menor presenta una **fragilidad nula** en lo que concierne al paisaje, cabe concluir que el espacio afectado por la Modificación Menor define una superficie carente de valor paisajístico y escasa incidencia visual, sobre la que las determinaciones de la Modificación Menor no producirán incidencia paisajística negativa.

MEMORIA DE ORDENACIÓN

I.- OBJETO.

La presente Modificación Menor tiene por objeto incorporar el uso de Infraestructura – Estación de Suministro y Lavado de Vehículos, así como, la actualización y puesta al día de su cometido, dentro de la tipología específica de Edificación Abierta Infraestructuras – Estación de Suministro y Lavado de Vehículos (**EA I-ES2**).

Se pretende con ello adecuar la normativa correspondiente al mismo, como forma de superar la situación controvertida en la que se encuentra, siguiendo la línea de trabajo que en este respecto había iniciado el Plan General Supletorio.

II.- CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD DE LA REDACCIÓN DE LA MODIFICACIÓN MENOR.

Nos encontramos ante una situación preexistente, según la cual el promotor de la presente Modificación dispone de un título habilitante desde 1986, para uso de suministro de combustible y así se implantó y se inició la actividad desde 1986.

Con el paso de los años dicha actividad necesitaba incorporar otros servicios complementarios tales como tienda, cafetería, tren de lavado, receptor de lotería, etc., imprescindibles para el correcto funcionamiento de la comercialización del suministro de combustible al automóvil y servicios anexos, pero el planeamiento municipal ignoró la situación descrita e ignoró el uso consolidado que venía ejerciéndose en esas parcelas desde el año 1986, lo cual ha generado una anomalía y conculcación del legítimo derecho para el ejercicio de esta actividad profesional inequívocamente consolidada, por la fuerza de los hechos precedentes.

Es por ello, que debía buscarse otro instrumento de planeamiento que pudiera dar cobertura al uso y con mayor celeridad que una Revisión del Plan General vigente, que sigue siendo el de 2005.

Dado que se desistió del expediente de la Ordenanza Provisional Municipal iniciada en el año 2019, y en virtud de lo establecido en el artículo 165 de la Ley 4/2017, de 13 de julio y el artículo 106.1 del Reglamento de Planeamiento de Canarias, estas disposiciones ofrecen la posibilidad de formular Modificaciones Menores siempre que no afecten a:

a) La reconsideración integral del modelo de ordenación establecido en los mismos mediante la elaboración y aprobación de un nuevo plan.

b) El cumplimiento de criterios de sostenibilidad, cuando las actuaciones de urbanización, por sí mismas o en unión de las aprobadas en los dos últimos años, conlleven un incremento superior al 25% de la población o de la superficie de suelo urbanizado del municipio o ámbito territorial.

c) La alteración de los siguientes elementos estructurales: la creación de nuevos sistemas generales o equipamientos estructurantes, en el caso de los planes insulares; y la reclasificación de suelos rústicos como urbanizables, en el caso del planeamiento urbanístico.

En este caso no afecta a estos elementos, por lo que sí tiene cabida el procedimiento de Modificación Menor del Plan vigente.

III.- PRINCIPIOS Y OBJETIVOS DE ORDENACIÓN.

En primer lugar y de forma general, primarán los siguientes principios de ordenación ambiental, territorial y urbanística que debe seguir cualquier intervención, de carácter público o privado, sobre el suelo:

- Desarrollo sostenible: se utilizarán los recursos de forma racional, de manera que se garantice el equilibrio y la compatibilidad del crecimiento y progreso económico con la preservación de los recursos naturales y de los valores paisajísticos, arqueológicos, históricos, culturales y etnográficos, a fin de asegurar la calidad de vida de la población.
- Equidad: la utilización de los elementos del medioambiente se hará de forma que las posibilidades y oportunidades de su uso y sus beneficios se garanticen de manera justa para todos los sectores de la sociedad y para satisfacer las necesidades de las generaciones futuras.
- Mínimo impacto: Las actividades más desfavorables para la preservación del medioambiente, que no puedan ser evitadas, se ubicarán en los lugares donde menos impacto produzcan y se desarrollarán de la manera menos perjudicial posible.
- Respeto del principio universal de igualdad entre hombres y mujeres.

En segundo lugar, en relación con los principios de ordenación territorial y urbanística establecidos en el artículo 5.2 de la Ley 4/2017, se debe indicar que la presente Modificación cumple con las determinaciones expuestas en los apartados a), b) y e) por serles de aplicación, y no con los apartados c), d) y f) por no guardar relación con el objeto de la Modificación.

Respecto al apartado a), la adaptación del uso a la situación existente desarrollada en el ámbito mejorará la situación económica, de empleo, social, de igualdad, que describe este apartado sin menoscabo de los recursos naturales y territoriales.

Lo mismo podemos añadir respecto al apartado b), es objetivo que con el cambio de uso de mejorarán las condiciones de vida en esta zona de la ciudad,

generando de manera inminente unas condiciones de seguridad y eficiencia indiscutibles.

La localización de esta infraestructura en este punto neurálgico de Arafo contribuirá a evitar costes económicos y medioambientales asociados al transporte, cumpliendo de manera directa con el apartado e) del artículo.

El apartado c) y f) no son principios que puedan inspirar la presente Modificación por su propio contenido y lo mismo con ocurre con el d) por no tratarse de una operación de nueva promoción en la que deba incluirse la vivienda.

Los objetivos de carácter ambiental son:

- Identificar y analizar los valores ambientales, así como evaluar los potenciales impactos de las distintas alternativas de ordenación, teniendo en cuenta el cambio climático.
- Preservar los valores ambientales existentes en el ámbito que, en su caso, se tomarán como condicionantes de partida para tener en cuenta en el modelo de ordenación urbanística.
- Establecer medidas protectoras, correctoras y compensatorias, si fuera necesario, sobre los posibles efectos ambientales negativos relacionados con el desarrollo de la Modificación Menor.
- Implantar un programa de vigilancia ambiental para verificar los efectos ambientales no previstos, si se dedujera su necesidad del documento ambiental estratégico.

Los objetivos de carácter territorial y urbanístico de la Modificación son:

- Por un lado, incorporar los servicios complementarios, tales como comercio minorista, lavado de vehículos, cafetería, administración de lotería o similar, al de suministro de combustible definido por el PGOU vigente, en su Anexo Primero – Relación de usos pormenorizados.
- Y por otro, permitir dicho uso en las parcelas de referencia, ya que por las razones expuestas el planeamiento vigente no recoge la situación preexistente de este ámbito que cuenta con licencias concedidas con anterioridad a su aprobación definitiva.

IV.- VALORACIÓN DE ALTERNATIVAS.

Dadas las circunstancias del problema descrito, las alternativas posibles no lo son en función de las características y/o disposición de la gasolinera, porque el margen de variabilidad es mínimo, sino en cuanto a la elección del instrumento de planeamiento más adecuado a las necesidades funcionales y temporales de la implantación pretendida.

IV.1. SITUACIÓN ACTUAL. ALTERNATIVA 0

La ALTERNATIVA 0 implica mantener la Ordenación Pormenorizada según la ordenación establecida por el PGO vigente, con lo que el resultado no sólo sería persistir en la falta de regulación para este uso, sino que las Estaciones implantadas en el casco continuarían en una situación de irregularidad por no estar el uso recogido en el planeamiento vigente.

IV.2. ALTERNATIVA 1

La ALTERNATIVA 1 sería incorporar el uso complementario de Estaciones de Servicio en la próxima revisión del PGO, esperando que fuera incorporado de la misma manera que venía haciéndolo el PGO Supletorio.

El desarrollo de esta Alternativa implica una incertidumbre temporal inasumible tanto por lo que implica para la Estación ya implantada como para el futuro desarrollo de una actividad que ha evolucionado enormemente desde la redacción del Plan General vigente en 2005.

IV.3. ALTERNATIVA 2

La ALTERNATIVA 2 consistiría, conforme a lo establecido en apartados anteriores, por un lado, en incorporar los servicios complementarios, tales como comercio minorista, lavado de vehículos, cafetería, administración de lotería o similar, al de *Estaciones de suministro y lavado de vehículos* definido por el PGOU vigente, en su artículo 6.5 Usos de transporte, del Anexo Primero – Relación de usos pormenorizados -. Y, por otro lado, en asignar una tipología específica para las parcelas de referencia, **EA I-ES2**, y cambiar el uso pormenorizado de 1º nivel de residencial a Infraestructuras, incorporar de 2º nivel uso de Transporte y finalmente un uso de 3º nivel de **Estación de Suministro y Lavado de vehículos** con los servicios complementarios expuestos anteriormente.

Todo ello según un instrumento de planeamiento, Modificación Menor, que permite acortar enormemente el tiempo de procedimiento y tramitación, de manera que pueda regularse el uso en un tiempo razonable y asumible, dentro de la tipología específica de Edificación Abierta Infraestructuras

IV.4. ELECCIÓN DE ALTERNATIVA.

Las tres alternativas de ordenación consideradas, incluyendo la Alternativa 0, se sometieron a análisis de evaluación desde la perspectiva ambiental en aras a seleccionar la que mejor se adaptara a los paradigmas de sostenibilidad que deben guiar todas las decisiones que tengan reflejo territorial.

Una vez valorado el potencial impacto sobre las variables ambientales asociado a las alternativas expuestas, teniendo en cuenta las determinaciones asociadas a cada una de ellas, se concluyó que, si bien las tres alternativas estudiadas eran ambientalmente compatibles, lo cual se debe a que todas afectan a un ámbito

idéntico de suelo urbano que manifiesta pobreza generalizada en lo concerniente a valores ambientales y culturales, era la ALTERNATIVA 2 la que garantiza un mayor grado de aceptación social, así como la que incorpora mayores efectos positivos sobre el empleo y sobre este tipo de uso en el municipio. Por ello y tomando en consideración los criterios de ordenación se optó por la **Alternativa 2**.

V.- ORDENACIÓN DE LA MODIFICACIÓN MENOR.

Tal como se ha expuesto en apartados anteriores se trata de, por un lado, incorporar los servicios complementarios, tales como comercio minorista, lavado de vehículos, cafetería, administración de lotería o similar, al uso de *Estaciones de suministro y lavado de vehículos* definido por el PGOU vigente, en su artículo 6.5 Usos de transporte, del Anexo Primero – Relación de usos pormenorizados -. Y, por otro lado, asignar una tipología específica para las parcelas de referencia, **EA I-ES2**, y cambiar el uso pormenorizado de 1º nivel de residencial a Infraestructuras, incorporar de 2º nivel uso de Transporte y finalmente un uso de 3º nivel de **Estación de Suministro y Lavado de vehículos** con los servicios complementarios expuestos anteriormente.

Para ello se modifica las Normas del Plan General vigente a los efectos de habilitar la compatibilidad de usos para las Estaciones de Suministros, Lavado de Vehículos, así como la actualización de su cometido.

Quedan de esta manera afectados por esta Modificación los siguientes artículos y apartados de las NORMAS URBANÍSTICAS Y ANEXOS:

- Normas urbanísticas:
 - Artículo 3.1.2, apartado 1d).
 - Artículo 3.5.1.
 - Artículo 3.5.2.
 - Artículo 3.5.3.
 - Artículo 3.5.4.
 - Artículo 3.5.5.
- Anexo Primero:
 - Artículo 6.2.
 - Artículo 6.5.

que quedan redactados en los siguientes términos:

NORMAS URBANÍSTICAS:

- Artículo 3.1.2. Relación de zonas de ordenación pormenorizada (P)

1. *En función de los objetivos diferentes que el Plan persigue en cada espacio de suelo urbano, urbanizable y asentamiento rural, de su estructura, uso característico y demás condicionantes urbanos, el Plan divide las áreas de planeamiento en zonas que son:*
 - a) *Zonas de Manzana Cerrada:*

1. MC2: Manzana Cerrada 2 plantas (Casco y La Hidalga)
2. MC 2PV: Manzana Cerrada 2 plantas Playa de La Viuda (Polígono Industrial)
3. MC 2A: Manzana Cerrada 2 plantas y ático (Casco)
4. MC 3: Manzana Cerrada 3 plantas (Casco)
5. MC 3PP: Manzana Cerrada 3 plantas Protección Pública (Casco)

b) Zona de Edificación Adosada:

6. EA2: Edificación Adosada 2 plantas (Casco)

c) Zona de Ciudad Jardín:

7. CJ2: Ciudad Jardín 2 plantas (Casco)

d) Zonas de Edificación Abierta:

8. EA R-I3: Edificación Abierta Residencial-Industrial 3 plantas (El Carretón)
9. EA A-C3: Edificación Abierta Almacén-Comercial 3 plantas (El Carretón)
- EA I-ES2: Edificación Abierta Infraestructura - Estación de Suministro y Lavado de Vehículos 2 plantas.

(...)

- **Artículo 3.5.1. Definición y aplicación (P). Zonas**

1. Las presentes disposiciones se aplican sobre parcelas urbanas de tamaño medio y grande en las que la edificación se dispone aislada en la parcela con un porcentaje alto de espacios libres privados.
2. Dentro de este sistema de ordenación se distinguen, en función de variaciones menores en los parámetros de ordenación, las **tres** zonas relacionadas en el artículo 3.1.2.d).
3. **Las dos primeras** se sitúan sólo en el suelo urbanizable sectorizado ordenado de El Carretón y se identifican en la hoja 3 del plano P con los códigos EA R-I3 (Edificación Abierta Residencial-Industrial) y EA A-C3 (Edificación Abierta Almacén-Comercial).
4. **La última zona se sitúa en el suelo urbano del Casco de Arafo y se define en la planimetría correspondiente con el código EA I-ES2 (Edificación Abierta Infraestructura - Estación de Suministro y Lavado de Vehículos).**

- **Artículo 3.5.2. Condiciones sobre la parcelación (P)**

1. La superficie mínima de parcela para que sea edificable se establece en 1.000m².
2. La longitud mínima del lidero frontal de parcela se establece en 20 metros.
3. En toda parcela deberá poderse inscribir un círculo de 20 metros de diámetro.

- **Artículo 3.5.3. Condiciones de disposición de la edificación (P)**

1. Toda edificación se separará al menos 5 metros de la alineación viaria, *exceptuando la zona EA I-ES2 que para las edificaciones existentes se permitirá la alineación a vial.*
2. La edificación deberá separarse un mínimo de 3 metros a todos los restantes linderos, *exceptuando la zona EA I-ES2 a la que se le permite el adosamiento de las edificaciones existentes.*
3. Cualesquiera dos edificios situados en la misma parcela deberán separarse una distancia horizontal que como mínimo será igual a las 3/4 partes de la altura del más alto, *exceptuando aquellas parcelas con edificios preexistentes, a los que se les permitirá el adosamiento.*
4. *Se permitirá la implantación de marquesinas, surtidores y cualquier otro elemento necesario para la dispensación de carburantes dispuestos libremente dentro del ámbito establecido en la planimetría correspondiente como Área de Movimiento de las edificaciones anexas en la tipología EA I-ES2.*

- **Artículo 3.5.4. Condiciones de volumen e intensidad edificatoria (P)**

1. La altura máxima sobre rasante de la edificación se establece en 3 plantas *y en 2 plantas para la tipología de EA I-ES 2. La altura máxima en metros, desde la rasante al último forjado, se establece en 12 metros y en 7.31m para la tipología EA I-ES2. La altura de los elementos anexas al uso de la tipología EA I-ES2, como marquesina o tótem publicitarios deberán respetar la altura máxima de esta tipología – EA I-ES2.*
2. La altura máxima bajo rasante de la edificación se establece en 2 plantas.
3. La ocupación máxima en planta de la edificación se establece en el 80%.
4. *La edificabilidad máxima se establece en 1,6 m² construidos por m² de suelo para la Edificación Abierta Residencial – Industrial, 1,8 m² construidos por m² de suelo para Edificación Abierta Almacén Comercial y 0,90 m² construidos por m² de suelo para EA I-ES2, en ningún caso se excederá la edificabilidad existente de esta manzana. Los elementos anexas a la actividad, como marquesinas y surtidores no computarán a efectos de la edificabilidad.*

- **Artículo 3.5.5. Condiciones de admisibilidad de usos (P)**

1. *El uso principal en la zona EA R-I3 es el de Industria Ligera, en la zona EA A-C3 es el de Almacén comercial y en la zona EA I-ES2 es el de Infraestructura.*
2. Son usos permitidos los siguientes:

- a) *En las zonas EA R-I3, Artesanía y oficios artísticos; Talleres; Almacenes industriales; Almacenes comerciales; Almacenes agrícolas; Venta minorista; Servicios personales; Bares y restaurantes; Oficinas administrativas; Oficinas financieras y bancarias; Oficinas profesionales.*
 - b) *En la zona EA A-C3, Artesanía y oficios artísticos; Talleres; Industria Ligera Almacenes industriales; Almacenes agrícolas; Venta Minorista; Servicios profesionales; Bares y restaurantes; Oficinas administrativas; Oficinas financieras y bancarias; Oficinas profesionales.*
 - c) *En la zona EA I-ES2, Estación de Suministro y de Lavado de vehículos: Suministro y venta de carburante y lubricantes con todas las instalaciones necesarias para su buen funcionamiento, Lavado y puesta a punto del vehículo sin requerimiento de profesionales mecánicos, ya sea mediante trenes de lavado o mediante instalaciones para el lavado manual, Bar-Cafetería, Venta Minorista y Receptor de lotería.*
3. *Son usos condicionados los siguientes:*
- a) *En la zona EA R-I3, Vivienda unifamiliar y colectiva libres compatibles con el uso industrial de la parcela y con el límite máximo de una vivienda cada 1.000 m² de superficie de parcela que, en cualquier caso, estarán vinculados a la industria instalada.*
 - b) *En la zona EA A-C3, ninguno.*
 - c) *En la zona EA I-ES2, ninguno.*

ANEXO PRIMERO (Relación de usos pormenorizados):

- Artículo 6.2. Clasificación de los usos de infraestructuras.

- 1. *El Plan General de Arafo clasifica los usos de infraestructuras atendiendo al tipo de servicios que prestan, en los siguientes grupos de 2º nivel y usos pormenorizados:*
 - a) *Viario: que comprende los usos pormenorizados de Autopista, Carretera, Calle rodada, Calle peatonal, y Camino.*
 - b) *Aparcamiento: que comprende los usos pormenorizados de Aparcamiento unifamiliar, Aparcamiento colectivo privado, Aparcamiento cerrado público, y Aparcamiento público al aire libre general.*
 - c) *Transporte: que comprende los usos pormenorizados de Instalaciones para el transporte público y Estaciones de suministro y lavado de vehículos.*
 - d) *Servicios infraestructurales: que comprende los usos pormenorizados de Instalaciones de agua y saneamiento, Instalaciones de energía, e Instalaciones de telecomunicación.*

- **Artículo 6.5. Usos de Transporte.**

1. *Tienen el uso de transporte los espacios contruidos y/o adaptados para que en ellos permanezcan estacionados vehículos de transporte, mientras están fuera de servicio, en reparación y conservación o en situación de espera y admisión de viajeros o de carga de mercancías previamente al inicio de los viajes.*
2. *El Plan General de Arafo establece condiciones de admisibilidad diferenciadas respecto a los siguientes usos pormenorizados de transporte:*
 - a) *Instalación para el transporte público: espacio acotado, con acceso directo desde la vía pública pero separados de ésta, en los que se disponen las paradas de vehículos terrestres de transporte público de viajeros.*
 - b) *Estaciones de Suministro y de Lavado de vehículos: este uso se corresponde con las instalaciones y servicios destinados a la cobertura de las necesidades de los vehículos y personas que transitan por ellas, con acceso directo desde la red viaria, destinados a facilitar la seguridad y comodidad de los usuarios de la carretera y comprende, entre otras las siguientes actividades:*
 - *Suministro y venta de carburante y lubricantes con todas las instalaciones necesarias para su buen funcionamiento.*
 - *Lavado y puesta a punto del vehículo sin requerimiento de profesionales mecánicos, ya sea mediante trenes de lavado o mediante instalaciones para el lavado manual.*
 - *Bar-Cafetería.*
 - *Venta Minorista.*
 - *Receptor de Lotería.*

VI.- CÁLCULO DEL APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO.

Como se ha expuesto a lo largo del Documento la presente Modificación trata de solucionar una situación urbanística concreta por la que una Estación de Servicio existente desde el año 1986, con su correspondiente título habilitante, no puede ejercer la actividad por no estar contemplado el uso en el Planeamiento vigente, posterior a la existencia de dicha Estación.

Por ello, los parámetros asignados a la parcela se ciñen a los existentes consolidados, para evitar que en un futuro se pudiera materializar más edificabilidad. Por lo que, a esos efectos, tal como se ha expuesto en el apartado anterior (artículo 3.5.4.4 de la Normativa del Plan, modificado) a la tipología específica para las tres parcelas - **EA I-ES 2** - se le otorga una edificabilidad de 0,90 m² contruidos por m² de suelo, en lugar de 1,60 o 1,80 que tienen asignadas las otras tipologías abiertas del Plan.

A pesar de ello, se procede al cálculo del aprovechamiento urbanístico de las parcelas de referencia derivado del cambio de uso y tipología asignado por la

presente Modificación, con el fin de poder determinar si existe incremento de aprovechamiento y si de ello resulta una Actuación de Dotación.

El Plan General vigente no tiene establecidos coeficientes para poder determinar el coeficiente de homogeneización de cada uso y con ello calcular el aprovechamiento urbanístico, de lo que se desprende que el coeficiente de homogeneización para todos los usos es 1 y por tanto edificabilidad y aprovechamiento coinciden.

Por otro lado, la edificabilidad actual asignada a estas parcelas por el plan vigente viene determinada por la tipología, en este caso **MC2**. Esta tipología no tiene coeficiente de edificabilidad asignado, por lo que se deduce de la conjunción de los parámetros de ocupación y altura, como no hay restricción de ocupación se entiende el 100% y la altura es de 2 plantas, la edificabilidad resultante es 1.325 m² de superficie de suelo por 2 plantas, hacen un total de **2.650 m² construidos**.

Por el contrario, con la Modificación la edificabilidad será de 1.325 m² x 0,90 m²c/m²s = **1.192,50 m² construidos**, aproximadamente igual a la superficie construida actualmente en las parcelas.

Como según este Plan General la edificabilidad y el aprovechamiento son coincidentes, por lo expuesto queda justificado que la Modificación no incrementa el aprovechamiento y, por lo tanto, no estamos ante una actuación de dotación.

VII.- MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA DE LA MODIFICACIÓN MENOR.

La memoria o informe de sostenibilidad económica de las actuaciones de transformación urbanística, de acuerdo con lo establecido en la legislación estatal básica, está prevista en el apartado 1D del Artículo 140 de la LSENPC, en coherencia con el Art.22 apartados 4 y 5 del RDL 7/2015 de 30 de octubre por el que se aprueba el TR de la Ley del Suelo en los siguientes términos:

“4. La documentación de los instrumentos de ordenación de las actuaciones de nueva urbanización, de reforma o renovación de la urbanización y de las actuaciones de dotación deberá incluir un informe o memoria de sostenibilidad económica, en el que se ponderará, en particular, el impacto de la actuación en las Haciendas Públicas afectadas por la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras necesarias o la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes, así como la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos.”

5. La ordenación y ejecución de las actuaciones sobre el medio urbano sean o no de transformación urbanística, requerirá la elaboración de una memoria que asegure su viabilidad económica, en términos de rentabilidad, de adecuación a los límites del deber legal de conservación y de un adecuado equilibrio entre los beneficios y las cargas derivados de la misma, para los propietarios incluidos en su ámbito de actuación, y contendrá, al menos, los siguientes elementos:

Se declaran inconstitucionales y nulas las letras a) a e) del apartado 5, por Sentencia del TC 143/2017, de 14 de diciembre.

La presente Modificación Menor viene únicamente motivada por la necesidad de incorporar la compatibilidad del uso objeto de este documento dentro de las determinaciones del PGO Vigente y por tanto presenta las siguientes características respecto de las disposiciones legales reseñadas:

1. No resulta por su contenido sustantivo, encuadrable en las actuaciones de transformación urbanística (urbanización y/o de dotación) en cuanto que únicamente afecta a la compatibilidad del uso de Infraestructuras dentro de zonas de uso prioritario residencial y no prevé o induce actuaciones específicas de nueva implantación y/o mantenimiento de infraestructuras o puesta en marcha y prestación de servicios no existentes, o en todo caso, inversiones públicas y/o expropiaciones de ningún género.
2. No induce operaciones urbanísticas de nueva planta, por lo que no genera alteraciones que afecten aspectos de viabilidad económica o rentabilidad alguna.
3. No genera alteraciones en cuanto al equilibrio de beneficios y cargas entre los propietarios afectados por la misma.
4. No se incrementan, los parámetros urbanísticos de edificabilidad, uso o tipologías preexistentes.
5. No comporta alteración de las redes públicas preexistentes.
6. No introduce modificaciones que afecten a los límites del deber legal de conservación.

En consecuencia, respecto al apartado 4, cabe concluir que la misma carece de cualquier incidencia onerosa sobre las Haciendas Públicas o modificación de la situación fáctica urbanística preexistente en términos de beneficios y cargas para los afectados, por lo que no procede la elaboración de la Memoria de Sostenibilidad.

La propiedad será la única responsable de cualquier acometida o gastos de urbanización que deban realizarse por adaptación a requerimientos sectoriales que sean imprescindibles para acometer la activad.

Respecto al cumplimiento del apartado 5 en lo que se refiere a la Viabilidad Económica (Estudio Económico Financiero), no se deberá dar cumplimiento al mismo ya que el cambio de uso no genera rentabilidad en el ámbito objeto de esta Modificación Menor, no existe aumento del aprovechamiento urbanístico que pudiera generar cambios en la rentabilidad actual.

Igualmente, no existe previsión alguna respecto de posibles indemnizaciones, en los términos establecidos por los apartados 4 y 5 del Artículo 22 del RDL 7/2015 aludido.

VIII.- INFORME DE EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA DE LA MODIFICACIÓN MENOR.

La Evaluación Ambiental Estratégica se lleva a cabo según lo establecido en el artículo 165 apartado 3 de la LSENPC en los siguientes términos:

“3. Las modificaciones menores se someterán al procedimiento simplificado de evaluación ambiental estratégica, a efectos de que por parte del órgano ambiental se determine si tiene efectos significativos sobre el medioambiente. Cuando el órgano ambiental determine que no es necesaria la evaluación ambiental estratégica, los plazos de información pública y de consulta institucional serán de un mes.”

En base a lo expuesto, se aportó junto al Documento Borrador de Modificación, el DOCUMENTO INICIAL ESTRATÉGICO, presentado por la entidad EVALUA SL, para que en virtud de lo previsto en el apartado 4 del Artículo 143 de la LSENPC en relación con 164, se acometiera su pertinente valoración por los servicios municipales responsables y por el Órgano Ambiental del Cabildo Insular de Tenerife por el procedimiento simplificado si así se estimara pertinente, a los efectos de la culminación del procedimiento de tramitación del expediente de Modificación Menor, en su caso.

Dicho Documento determinó que el desarrollo de la propuesta no iba a inducir repercusiones negativas sobre el medio ambiente en ninguno de los aspectos sobre los que incide, ni de forma directa ni de manera indirecta.

Con fecha 26 de julio de 2024, la Comisión de Evaluación Ambiental de Tenerife, adoptó el siguiente Acuerdo, por unanimidad de todos sus miembros:

“Emitir INFORME AMBIENTAL ESTRATÉGICO, concluyendo que **no tiene efectos significativos sobre el medio ambiente**, siempre y cuando se cumplan las medidas establecidas en el Documento Ambiental Estratégico.”

IX.- JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LAS DISPOSICIONES LEGALES RELATIVAS AL RESPETO UNIVERSAL DE IGUALDAD DE GÉNERO.

La intervención de la administración en cualquier ámbito de la acción pública debe guiarse por el principio universal de igualdad de género, art 20.1.c) del TR 7/2015.

Desde el punto de vista dispositivo, la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y Espacios Naturales de Canarias regula la incorporación de este principio a la ordenación urbanística a través de las disposiciones siguientes: Exposición de Motivos, apartado 6º; Artículo 3, apartado 6, en relación con el Desarrollo Sostenible; Artículo 4, apartado 1 del artículo 4, en relación con los Criterios de

Intervención; Artículo 5, apartado 2 a) y c), en relación con los Principios Específicos; Artículo 81, apartado 1, relativo a Principios de Ordenación; Artículo 82, apartado a), relativo a Criterios de Ordenación³.

Del análisis conjunto de todos ellos se desprende que los instrumentos de planeamiento urbanístico y más concretamente en lo que hace a la presente modificación, sus determinaciones deberán asegurar – y así lo hacen - la igualdad de oportunidades entre hombres y mujeres, la igualdad de género, igualdad de trato y la igualdad de acceso a los servicios y prestaciones públicos.

Todas y cada una de estas exigencias han sido debidamente tomadas en consideración al punto de que queda perfectamente acreditado en su contenido el respeto a todas y cada una de estas determinaciones, pues ninguna de ellas plantea discriminación alguna y resultan igualmente útiles para ambos géneros.

X.- RELACIÓN DE DOCUMENTOS DEL PGO DE ARAFO QUE SE VERÁN ALTERADOS POR LA MODIFICACIÓN MENOR.

Se verán alterado los siguientes artículos:

- Artículo 3.1.2, apartado 1 d)
- Artículo 3.5.1.
- Artículo 3.5.2.
- Artículo 3.5.3.
- Artículo 3.5.4.
- Artículo 3.5.5.
- Artículo 6.2.
- Artículo 6.5

Se verá alterado el siguiente Plano:

- Plano P (Hoja 1), Ordenación Pormenorizada, Casco de Arafo.
- Plano B3 (Hoja 1), Ordenación Pormenorizada, Casco de Arafo.

Estos documentos modificados se adjuntan como Anexo IV, y una vez aprobada definitivamente esta **Modificación Menor** deberán incorporarse al documento del PGO Vigente.

En Arafo, a 19 de junio de 2025.

Javier Domínguez Anadón.
JDA & Asociados S.L.

Sonia Veciana Bové
M^a José Domínguez Pociello
Arquitectos

³ Lo dispuesto en igual sentido en los artículos 96, relativo a Planes Insulares y en el artículo 141, relativo a Normas Técnicas, por lo que no resultan de aplicación al presente procedimiento.

ANEXO I

TITULARIDAD DE LOS TERRENOS OBJETO DE LA MODIFICACIÓN

Información Registral expedida por:

RAFAEL LINARES LINARES

Registrador/a de la Propiedad de REGISTRO DE GÜIMAR

AVD OBISPO PEREZ CACERES, 1. PLAZA FLORES L6
38500 - GÜIMAR (S/C TFE)

Teléfono: 922103351

Fax: 922510074

Correo electrónico: guimar@registrodelapropiedad.org

correspondiente a la solicitud formulada por:

CRISTO MANUEL RODRIGUEZ DE VERA

con DNI/CIF: 42062863A

INTERÉS LEGÍTIMO ALEGADO:

Investigación jurídico - económica sobre crédito, solvencia o responsabilidad.

IDENTIFICADOR DE LA SOLICITUD: **F55TH21T5**

*(Citar este identificador para cualquier cuestión
relacionada con esta nota simple)
Su referencia:*

REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE GÜIMAR

FECHA DE EMISION: ONCE DE JUNIO DEL AÑO DOS MIL VEINTICINCO

Para información de consumidores se hace constar que la manifestación de los libros por esta Nota Simple Informativa se hace con los efectos que expresa el art.332 del Reglamento Hipotecario, y que sólo la Certificación acredita, en perjuicio de tercero, la libertad o gravamen de los bienes inmuebles, según dispone el art.225 de la Ley Hipotecaria.

-----DESCRIPCIÓN DE LA FINCA-----

FINCA DE ARAFO N°: 2119

C.R.U. : 38014000000178

URBANA. TROZO DE TERRENO en el término municipal de Arafo, donde dicen "EL PINO", con una cabida de setecientos sesenta y tres metros cuadrados. Dentro enclava un conjunto de dos edificaciones adosadas, con una superficie total construida de doscientos diez metros cuadrados; la edificación 1, destinada a oficina, tiene una superficie construida de ochenta metros cuadrados, y la edificación 2, destinada a estación de servicio, tiene una superficie construida de ciento treinta metros cuadrados. Ocupa la superficie construida doscientos diez metros cuadrados, quedando el resto del terreno a accesos. **LINDA.** Norte: Camino público conocido como Carretera Vieja, hoy calle Luis Otazo; Sur y Oeste, Carretera de Arafo, calle Belisario García Siliuto; y Este, Eusebio García Delgado.-

La citada finca no ha sido coordinada gráficamente con el Catastro a los efectos de la Ley 13/2.015 de 24 de junio.

Es conveniente obtener del Ayuntamiento o Administración competente la información pertinente respecto de su situación urbanística, medioambiental o administrativa, conveniencia que es todavía superior en caso de lindar la finca con autopista o carretera, barranco, costa, monte u otros dominios públicos dadas las afecciones, expropiaciones y servidumbres legales no inscritas que podrían existir sobre la misma.

-----TITULARIDADES-----

TITULAR	DOCUMENTO	TOMO	LIBRO	FOLIO	ALTA
INVERSIONES ATOGO CANARIAS SLU	C.I.F. B-76.644.962	2064	108	94	11
100,000000% del pleno dominio .					

TITULO: Adquirida por COMPRAVENTA en virtud de Escritura Pública

AUTORIZANTE: SANTIAGO SOBRINO GONZÁLEZ, notario de GÜIMAR

Nº PROTOCOLO: 632 **DE FECHA:** 18/07/14

INSCRIPCIÓN: 11ª **TOMO:** 2.064 **LIBRO:** 108 **FOLIO:** 94 **FECHA:** 25/08/14

Declarada la obra nueva mediante Escritura Pública otorgada en Güimar, ante el Notario Don Santiago Sobrino González con protocolo 632, el día 18 de julio de

2014, según la Inscripción 11ª, de fecha 25 de agosto de 2014, al Folio 94, del Libro 108, Tomo 2064 del Archivo.

-----CARGAS-----

- AFECCIÓN: AUTOLIQUIDADA DE TRANSMISIONES.

AFECTA al posible pago del impuesto, por cinco años, habiéndose ingresado por autoliquidación la cantidad de un euros con treinta y cinco céntimos, quedando archivada la carta de pago con el número **458** de su legajo. Güímar, fecha de la inscripción.

NOTA NÚMERO: 1 **AL MARGEN DE INSC/ANOT:** 9 **TOMO:** 1.335 **LIBRO:** 45 **FOLIO:** 78
FECHA: 31/07/2014

- AFECCIÓN: AUTOLIQUIDADA DE TRANSMISIONES.

AFECTA al posible pago del impuesto, por cinco años, habiéndose ingresado por autoliquidación la cantidad de seis mil trescientos setenta euros, quedando archivada la carta de pago con el número **462** de su legajo. Güímar, fecha de la inscripción.

NOTA NÚMERO: 1 **AL MARGEN DE INSC/ANOT:** 10 **TOMO:** 1.335 **LIBRO:** 45 **FOLIO:** 78
FECHA: 04/08/2014

- AFECCIÓN: AUTOLIQUIDADA DE TRANSMISIONES.

AFECTA al posible pago del impuesto, por cinco años, según extensa. Güímar, fecha de la inscripción.

NOTA NÚMERO: 1 **AL MARGEN DE INSC/ANOT:** 11 **TOMO:** 2.064 **LIBRO:** 108 **FOLIO:** 94
FECHA: 25/08/2014

-----DOCUMENTOS PENDIENTES DE INSCRIPCION-----

NO hay documentos pendientes de despacho

-----OBSERVACIONES-----

AVISO: Los datos consignados en la presente nota se refieren al día de ONCE DE JUNIO DEL AÑO DOS MIL VEINTICINCO antes de la apertura del diario.

MUY IMPORTANTE: queda prohibida la incorporación de los datos de esta nota a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de información (B.O.E. 27/02/1998).

INFORMACIÓN BÁSICA SOBRE PROTECCIÓN DE DATOS DE CARÁCTER PERSONAL



Responsable del Tratamiento: Registrador-a/Entidad que consta en el encabezado del documento. Para más información, puede consultar el resto de información de protección de datos.

Finalidad del tratamiento: Prestación del servicio registral solicitado incluyendo la práctica de notificaciones asociadas y en su caso facturación del mismo, así como dar cumplimiento a la legislación en materia de blanqueo de capitales y financiación del terrorismo que puede incluir la elaboración de perfiles.

Base jurídica del tratamiento: El tratamiento de los datos es necesario: para el cumplimiento de una misión realizada en interés público o en el ejercicio de poderes públicos conferidos al registrador, en cumplimiento de las obligaciones legales correspondientes, así como para la ejecución del servicio solicitado

Derechos: La legislación hipotecaria y mercantil establecen un régimen especial respecto al ejercicio de determinados derechos, por lo que se atenderá a lo dispuesto en ellas. Para lo no previsto en la normativa registral se estará a lo que determine la legislación de protección de datos, como se indica en el detalle de la información adicional. En todo caso, el ejercicio de los derechos reconocidos por la legislación de protección de datos a los titulares de los mismos se ajustará a las exigencias del procedimiento registral.

Categorías de datos: Identificativos, de contacto, otros datos disponibles en la información adicional de protección de datos.

Destinatarios: Se prevé el tratamiento de datos por otros destinatarios. No se prevén transferencias internacionales.

Fuentes de las que proceden los datos: Los datos puede proceder: del propio interesado, presentante, representante legal, Gestoría/Asesoría.

Resto de información de protección de datos: Disponible en <https://www.registradores.org/politica-de-privacidad-servicios-registrales> en función del tipo de servicio registral solicitado.

CONDICIONES DE USO DE LA INFORMACIÓN

La información puesta a su disposición es para su uso exclusivo y tiene carácter intransferible y confidencial y únicamente podrá utilizarse para la finalidad por la que se solicitó la información. Queda prohibida la transmisión o cesión de la información por el usuario a cualquier otra persona, incluso de manera gratuita. De conformidad con la Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 17 de febrero de 1998 queda prohibida la incorporación de los datos que constan en la información registral a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de procedencia.

Este documento incorpora un sello electrónico para garantizar su origen e integridad creado por el REGISTRO PROPIEDAD DE GUIMAR a día once de junio del dos mil veinticinco.



(*) C.S.V. : 2380292803FE973C

Servicio Web de Verificación: <https://sede.registradores.org/csv>



C.S.V.: 2380292803FE973C

(*) Este documento tiene el carácter de copia de un documento electrónico. El Código Seguro de Verificación permite contrastar la autenticidad de la copia mediante el acceso a los archivos electrónicos del órgano u organismo público emisor. Las copias realizadas en soporte papel de documentos públicos emitidos por medios electrónicos y firmados electrónicamente tendrán la consideración de copias auténticas siempre que incluyan la impresión de un código generado electrónicamente u otros sistemas de verificación que permitan contrastar su autenticidad mediante el acceso a los archivos electrónicos del órgano u Organismo público emisor. (Art. 27.3 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.).

Información Registral expedida por:

RAFAEL LINARES LINARES

Registrador/a de la Propiedad de REGISTRO DE GÜIMAR

AVD OBISPO PEREZ CACERES, 1. PLAZA FLORES L6
38500 - GÜIMAR (S/C TFE)
Teléfono: 922103351
Fax: 922510074
Correo electrónico: guimar@registrodelapropiedad.org

correspondiente a la solicitud formulada por:

CRISTO MANUEL RODRIGUEZ DE VERA

con DNI/CIF: 42062863A

INTERÉS LEGÍTIMO ALEGADO:

Investigación jurídico - económica sobre crédito, solvencia o responsabilidad.

IDENTIFICADOR DE LA SOLICITUD: **F55TH21T6**

*(Citar este identificador para cualquier cuestión
relacionada con esta nota simple)
Su referencia:*

REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE GÜIMAR

FECHA DE EMISION: ONCE DE JUNIO DEL AÑO DOS MIL VEINTICINCO

Para información de consumidores se hace constar que la manifestación de los libros por esta Nota Simple Informativa se hace con los efectos que expresa el art.332 del Reglamento Hipotecario, y que sólo la Certificación acredita, en perjuicio de tercero, la libertad o gravamen de los bienes inmuebles, según dispone el art.225 de la Ley Hipotecaria.

-----DESCRIPCIÓN DE LA FINCA-----

FINCA DE ARAFO N°: 8293

C.R.U. : 38029000663537

URBANA.- Terreno en la calle Luis Otazo, número cuatro, término municipal de Arafo. Tiene una superficie de **TRESCIENTOS VEINTICINCO METROS CUADRADOS**. Linda tomando como frente la calle de su situación: frente, calle Luis Otazo; izquierda, propiedad de herederos de Don José Hernández Coello; derecha y fondo, propiedad de la entidad mercantil "Arafoil, Sociedad Limitada". Enclavada en dicha finca existe una casa de dos plantas de antigua construcción, de más de cuarenta años de antigüedad, en mal estado de conservación. la planta baja destinada a locales y la planta alta destinada a vivienda. En la planta de azotea dispone de un cuarto de lavar. La superficie total construida es de **CUATROCIENTOS CINCO METROS SETENTA Y UN DECIMETROS CUADRADOS**. La superficie construida de la planta baja distribuida interiormente en dos locales es de DOSCIENTOS TRECE METROS CON CUARENTA Y TRES DECIMETROS CUADRADOS, de los cuales doscientos dos metros y treinta y dos decímetros cuadrados pertenecen a locales y el resto, once metros y once decímetros cuadrados a caja de escalera que comunica con la planta alta. Tiene anexo un patio trasero de setenta y un metros y cincuenta y cuatro decímetros cuadrados por donde se desarrolla una escalera que comunica con la planta alta. La planta alta, distribuida interiormente en cocina, estar, comedor, baño, tres dormitorios, pasillo distribuidos y escalera y balcón volado y terraza. Tiene una superficie construida de CIENTO SETENTA Y SIETE METROS Y TREINTA Y SEIS DECIMETROS CUADRADOS, de los cuales, ciento cuarenta y siete metros con setenta y seis decímetros cuadrados pertenecen a vivienda, tres metros y veintiocho decímetros cuadrados a balcón volado y el resto, veintiseis metros y treinta y dos decímetros cuadrados a terraza cubierta. El resto de la terraza sin cubrir tiene una superficie de treinta y nueve metros y treinta y cinco decímetros cuadrados, por donde se desarrolla una escalera que comunica con la azotea. La edificación remata en azotea en cuarto lavadero con una superficie de catorce metros y noventa y dos decímetros cuadrados.-

La citada finca no ha sido coordinada gráficamente con el Catastro a los efectos de la Ley 13/2.015 de 24 de junio.

Es conveniente obtener del Ayuntamiento o Administración competente la información pertinente respecto de su situación urbanística, medioambiental o administrativa, conveniencia que es todavía superior en caso de lindar la finca con autopista o carretera, barranco, costa, monte u otros dominios públicos dadas las afecciones, expropiaciones y servidumbres legales no inscritas que podrían existir sobre la misma.



-----TITULARIDADES-----

TITULAR	DOCUMENTO	TOMO	LIBRO	FOLIO	ALTA
INVERSIONES ATOGO CANARIAS SLU 100,000000% del pleno dominio .	C.I.F. B-76.644.962	2061	107	180	5
TITULO: Adquirida por COMPRAVENTA en virtud de Escritura Pública					
AUTORIZANTE: SANTIAGO SOBRINO GONZÁLEZ, notario de GÜÍMAR					
Nº PROTOCOLO: 632 DE FECHA: 18/07/14					
INSCRIPCION: 5ª TOMO: 2.061 LIBRO: 107 FOLIO: 180 FECHA: 25/08/14					

-----CARGAS-----

- HIPOTECA:

HIPOTECA constituida sobre el pleno dominio de la totalidad de la finca, a favor de **CAJA GENERAL DE AHORROS DE CANARIAS** con C.I.F.: G38001749, en garantía de 110.000 euros de principal con un plazo de amortización de 120 meses, 5.958 euros de intereses ordinarios, 33.000 euros de intereses de demora, 22.000 euros para costas y gastos, con un valor de subasta de 170.958 euros. Inscrita bajo la Inscripción 3ª, practicada con fecha 1 de Junio de 2010, al folio 38, del Libro 103, Tomo 2042, de Arafo, en virtud de escritura otorgada en La Laguna, ante el Notario Doña ANA MARÍA ALVAREZ LAVERS, el 3 de Mayo de 2010, con número de protocolo: 1.386. Se pactó el vencimiento anticipado por impago de cuota de amortización.

- CESION :

CESION constituida sobre el pleno dominio de la totalidad de la finca, a favor de **CAIXABANK SA.** con C.I.F.: A08663619. Inscrita bajo la Inscripción 4ª, practicada con fecha 25 de Octubre de 2013, al folio 40, del Libro 103, Tomo 2042, de Arafo

- AFECCIÓN: AUTOLIQUIDADADA DE TRANSMISIONES.

AFECTA al posible pago del impuesto, por cinco años, habiéndose ingresado por autoliquidación la cantidad de cincuenta y nueve mil doscientos sesenta y cuatro euros con treinta y ocho céntimos, quedando archivada la carta de pago con el número **473** de su legajo. Güímar, fecha de la inscripción.

NOTA NÚMERO: 1 **AL MARGEN DE INSC/ANOT:** 5 **TOMO:** 2.061 **LIBRO:** 107 **FOLIO:** 180 **FECHA:** 25/08/2014

-----DOCUMENTOS PENDIENTES DE INSCRIPCION-----

NO hay documentos pendientes de despacho

-----OBSERVACIONES-----

AVISO: Los datos consignados en la presente nota se refieren al día de ONCE DE JUNIO DEL AÑO DOS MIL VEINTICINCO antes de la apertura del diario.

MUY IMPORTANTE: queda prohibida la incorporación de los datos de esta nota a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de información (B.O.E. 27/02/1998).

INFORMACIÓN BÁSICA SOBRE PROTECCIÓN DE DATOS DE CARÁCTER PERSONAL

Responsable del Tratamiento: Registrador-a/Entidad que consta en el encabezado del documento. Para más información, puede consultar el resto de información de protección de datos.

Finalidad del tratamiento: Prestación del servicio registral solicitado incluyendo la práctica de notificaciones asociadas y en su caso facturación del mismo, así como dar cumplimiento a la legislación en materia de blanqueo de capitales y financiación del terrorismo que puede incluir la elaboración de perfiles.

Base jurídica del tratamiento: El tratamiento de los datos es necesario: para el cumplimiento de una misión realizada en interés público o en el ejercicio de poderes públicos conferidos al registrador, en cumplimiento de las obligaciones legales correspondientes, así como para la ejecución del servicio solicitado

Derechos: La legislación hipotecaria y mercantil establecen un régimen especial respecto al ejercicio de determinados derechos, por lo que se atenderá a lo dispuesto en ellas. Para lo no previsto en la normativa registral se estará a lo que determine la legislación de protección de datos, como se indica en el detalle de la información adicional. En todo caso, el ejercicio de los derechos reconocidos por la legislación de protección de datos a los titulares de los mismos se ajustará a las exigencias del procedimiento registral.

Categorías de datos: Identificativos, de contacto, otros datos disponibles en la información adicional de protección de datos.

Destinatarios: Se prevé el tratamiento de datos por otros destinatarios. No se prevén transferencias internacionales.

Fuentes de las que proceden los datos: Los datos puede proceder: del propio interesado, presentante, representante legal, Gestoría/Asesoría.

Resto de información de protección de datos: Disponible en <https://www.registradores.org/politica-de-privacidad-servicios-registrales> en función del tipo de servicio registral solicitado.

CONDICIONES DE USO DE LA INFORMACIÓN

La información puesta a su disposición es para su uso exclusivo y tiene carácter intransferible y confidencial y únicamente podrá utilizarse para la finalidad por la que se solicitó la información. Queda prohibida la transmisión o cesión de la información por el usuario a cualquier otra persona, incluso de manera gratuita. De conformidad con la Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 17 de febrero de 1998 queda prohibida la



incorporación de los datos que constan en la información registral a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de procedencia.

Este documento incorpora un sello electrónico para garantizar su origen e integridad creado por el REGISTRO PROPIEDAD DE GUIMAR a día once de junio del dos mil veinticinco.



(*) C.S.V. : 23802928A01E4DFC

Servicio Web de Verificación: <https://sede.registradores.org/csv>

(*) Este documento tiene el carácter de copia de un documento electrónico. El Código Seguro de Verificación permite contrastar la autenticidad de la copia mediante el acceso a los archivos electrónicos del órgano u organismo público emisor. Las copias realizadas en soporte papel de documentos públicos emitidos por medios electrónicos y firmados electrónicamente tendrán la consideración de copias auténticas siempre que incluyan la impresión de un código generado electrónicamente u otros sistemas de verificación que permitan contrastar su autenticidad mediante el acceso a los archivos electrónicos del órgano u Organismo público emisor. (Art. 27.3 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.).

Información Registral expedida por:

RAFAEL LINARES LINARES

Registrador/a de la Propiedad de REGISTRO DE GÜIMAR

AVD OBISPO PEREZ CACERES, 1. PLAZA FLORES L6
38500 - GÜIMAR (S/C TFE)
Teléfono: 922103351
Fax: 922510074
Correo electrónico: guimar@registrodelapropiedad.org

correspondiente a la solicitud formulada por:

CRISTO MANUEL RODRIGUEZ DE VERA

con DNI/CIF: 42062863A

INTERÉS LEGÍTIMO ALEGADO:

Investigación jurídico - económica sobre crédito, solvencia o responsabilidad.

IDENTIFICADOR DE LA SOLICITUD: F55TH21T7

*(Citar este identificador para cualquier cuestión
relacionada con esta nota simple)
Su referencia:*

REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE GÜIMAR

FECHA DE EMISION: ONCE DE JUNIO DEL AÑO DOS MIL VEINTICINCO

Para información de consumidores se hace constar que la manifestación de los libros por esta Nota Simple Informativa se hace con los efectos que expresa el art.332 del Reglamento Hipotecario, y que sólo la Certificación acredita, en perjuicio de tercero, la libertad o gravamen de los bienes inmuebles, según dispone el art.225 de la Ley Hipotecaria.

-----DESCRIPCIÓN DE LA FINCA-----

FINCA DE ARAFO N°: 3855

C.R.U. : 38014000005456

URBANA: Salón agrícola, sito en el término municipal de Arafo, y lugar conocido por Carretera o El Pino, hoy calle Belisario García Siliuto, con un trozo de terreno anexo que le sirve de despojo. Linda todo: al frente o Sur, calle de Belisario García Siliuto; Este o derecha entrando, casa de Don Félix Ferrera Martín; Oeste o izquierda, casa de Don Eduardo Curbelo Fariña; y Norte o fondo, la de Don José García Coello. Ocupa una superficie total de doscientos treinta y siete metros cuadrados, de los que corresponden a la edificación unos cuarenta metros cuadrados, y el resto a patios y despojo trasero.

La citada finca no ha sido coordinada gráficamente con el Catastro a los efectos de la Ley 13/2.015 de 24 de junio.

Es conveniente obtener del Ayuntamiento o Administración competente la información pertinente respecto de su situación urbanística, medioambiental o administrativa, conveniencia que es todavía superior en caso de lindar la finca con autopista o carretera, barranco, costa, monte u otros dominios públicos dadas las afecciones, expropiaciones y servidumbres legales no inscritas que podrían existir sobre la misma.

-----TITULARIDADES-----

TITULAR	DOCUMENTO	TOMO	LIBRO	FOLIO	ALTA
INVERSIONES ATOGO CANARIAS SLU	C.I.F. B-76.644.962	1420	47	129	4
100,000000% del pleno dominio .					
TITULO: Adquirida por COMPRAVENTA en virtud de Escritura Pública					

AUTORIZANTE: SANTIAGO SOBRINO GONZÁLEZ, notario de GÜÍMAR

NºPROTOCOLO: 632 **DE FECHA:** 18/07/14

INSCRIPCION: 4ª **TOMO:** 1.420 **LIBRO:** 47 **FOLIO:** 129 **FECHA:** 25/08/14

-----CARGAS-----

- AFECCIÓN: AUTOLIQUIDADA DE TRANSMISIONES.

AFECTA al posible pago del impuesto, por cinco años, según extensa. Güímar, fecha de la inscripción.

NOTA NÚMERO: 1 AL MARGEN DE INSC/ANOT: 2 TOMO: 1.420 LIBRO: 47 FOLIO:
129 FECHA: 31/07/2014

- AFECCIÓN: AUTOLIQUIDADA DE TRANSMISIONES.

AFECTA al posible pago del impuesto, por cinco años, habiéndose ingresado por autoliquidación la cantidad de tres mil trescientos ochenta euros, quedando archivada la carta de pago con el número 171 de su legajo. Güímar, fecha de la inscripción.

NOTA NÚMERO: 1 AL MARGEN DE INSC/ANOT: 3 TOMO: 1.420 LIBRO: 47 FOLIO:
129 FECHA: 04/08/2014

- AFECCIÓN: AUTOLIQUIDADA DE TRANSMISIONES.

AFECTA al posible pago del impuesto, por cinco años, según extensa. Güímar, fecha de la inscripción.

NOTA NÚMERO: 1 AL MARGEN DE INSC/ANOT: 4 TOMO: 1.420 LIBRO: 47 FOLIO:
129 FECHA: 25/08/2014

-----DOCUMENTOS PENDIENTES DE INSCRIPCION-----

NO HAY DOCUMENTOS PENDIENTES DE DESPACHO.-

-----OBSERVACIONES-----

AVISO: Los datos consignados en la presente nota se refieren al día de ONCE DE JUNIO DEL AÑO DOS MIL VEINTICINCO antes de la apertura del diario.

MUY IMPORTANTE: queda prohibida la incorporación de los datos de esta nota a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de información (B.O.E. 27/02/1998).

INFORMACIÓN BÁSICA SOBRE PROTECCIÓN DE DATOS DE CARÁCTER PERSONAL

Responsable del Tratamiento: Registrador-a/Entidad que consta en el encabezado del documento. Para más información, puede consultar el resto de información de protección de datos.

Finalidad del tratamiento: Prestación del servicio registral solicitado incluyendo la práctica de notificaciones asociadas y en su caso facturación del mismo, así como dar cumplimiento a la legislación en materia de blanqueo de

capitales y financiación del terrorismo que puede incluir la elaboración de perfiles.

Base jurídica del tratamiento: El tratamiento de los datos es necesario: para el cumplimiento de una misión realizada en interés público o en el ejercicio de poderes públicos conferidos al registrador, en cumplimiento de las obligaciones legales correspondientes, así como para la ejecución del servicio solicitado

Derechos: La legislación hipotecaria y mercantil establecen un régimen especial respecto al ejercicio de determinados derechos, por lo que se atenderá a lo dispuesto en ellas. Para lo no previsto en la normativa registral se estará a lo que determine la legislación de protección de datos, como se indica en el detalle de la información adicional. En todo caso, el ejercicio de los derechos reconocidos por la legislación de protección de datos a los titulares de los mismos se ajustará a las exigencias del procedimiento registral.

Categorías de datos: Identificativos, de contacto, otros datos disponibles en la información adicional de protección de datos.

Destinatarios: Se prevé el tratamiento de datos por otros destinatarios. No se prevén transferencias internacionales.

Fuentes de las que proceden los datos: Los datos puede proceder: del propio interesado, presentante, representante legal, Gestoría/Asesoría.

Resto de información de protección de datos: Disponible en <https://www.registradores.org/politica-de-privacidad-servicios-registrales> en función del tipo de servicio registral solicitado.

CONDICIONES DE USO DE LA INFORMACIÓN

La información puesta a su disposición es para su uso exclusivo y tiene carácter intransferible y confidencial y únicamente podrá utilizarse para la finalidad por la que se solicitó la información. Queda prohibida la transmisión o cesión de la información por el usuario a cualquier otra persona, incluso de manera gratuita. De conformidad con la Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 17 de febrero de 1998 queda prohibida la incorporación de los datos que constan en la información registral a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de procedencia.

Este documento incorpora un sello electrónico para garantizar su origen e integridad creado por el REGISTRO PROPIEDAD DE GUIMAR a día once de junio del dos mil veinticinco.



(*) C.S.V. : 238029289E92198E

Servicio Web de Verificación: <https://sede.registradores.org/csv>

(*) Este documento tiene el carácter de copia de un documento electrónico. El Código Seguro de Verificación permite contrastar la autenticidad de la copia mediante el acceso a los archivos electrónicos del órgano u organismo público emisor. Las copias realizadas en soporte papel de documentos públicos emitidos por medios electrónicos y firmados electrónicamente tendrán la consideración de copias auténticas siempre que incluyan la impresión de un código generado electrónicamente u otros sistemas de verificación que permitan contrastar su autenticidad mediante



C.S.V.: 238029289E92198E

el acceso a los archivos electrónicos del órgano u Organismo público emisor. (Art. 27.3 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.).

ANEXO II

TÍTULO HABILITANTE DE ACTIVIDAD



ILUSTRE AYUNTAMIENTO
DE LA
VILLA DE ARAFO
TENERIFE

ASUNTO.- Autorización instalación de actividad. "Estación de Servicio".

Negdo. DECRETO ALCALDIA Nº. 577/86

RESOLUCION.- Visto el expediente incoado al efecto y Resolución emitida por la Comisión Territorial de Actividades Clasificadas de Santa Cruz de Tenerife, en trámite de calificación de la solicitud de Licencia Municipal, incoado a instancia de D^o. CARLOS ENRIQUE CURBELO GIL, en representación de TEXACO CANARIAS-S.A., para la actividad dedicada a "Estación de Servicio", situada en Crta. TF. 413, P.K. 3'05, de éste término Municipal, según el cual procede calificar dicha actividad como PELIGROSA por almacenamiento de combustible líquido inflamable, por el presente HE RESUELTO:

PRIMERO.- Conceder la licencia de instalación de la actividad solicitada, condicionada al cumplimiento de los requisitos y medidas correctoras que a continuación se establecen:

A) REQUISITOS:

- 1.- En ningún caso la actividad se podrá comenzar a ejercer antes de que se haya obtenido el acta de comprobación favorable.
- 2.- Para obtener este acta el peticionario habrá de solicitar del Ayuntamiento que efectúe la oportuna visita de comprobación. A la solicitud de acompañará una certificación del Técnico Director de las obras e instalaciones en la que se especifique la conformidad de estas obras e instalaciones a la licencia que les ampara.
- 3.- Que, en el supuesto de que antes de solicitar la visita de comprobación, se hayan de hacer pruebas para verificar el funcionamiento de máquinas o de instalaciones, el titular habrá de comunicarlo a la Alcaldía -- con cinco días de antelación, explicitando la duración y las medidas adoptadas para garantizar que estas pruebas no afectarán el entorno ni crearán riesgo para las personas ni los bienes. A la realización de estas pruebas, podrán asistir los técnicos que desee el Ayuntamiento.

B) MEDIDAS CORRECTORAS

- I.- GENERALES.- No podrá otorgarse la correspondiente li-

EJEMPLAR PARA EL EXPEDIENTE

cencia hasta tanto no quede garantizado el caudal de agua necesario para el desarrollo de la actividad a través del sistema de suministro municipal o de otro distinto y se acredite la garantía necesaria sanitariamente hablando de las aguas destinadas al consumo humano.

SEGUNDO.- Que la aprobación de la liquidación de tasas correspondiente y su exigencia de pago se determine en la Resolución por la que se autorice el ejercicio de dicha actividad previo toma de conocimiento por esta Alcaldía del Acta de comprobación de los Servicios Técnicos de este Ayuntamiento.

Lo decreta, manda y firma el Sr. Alcalde, de lo que -- como Secretario acetal, doy fé.

En la Villa de Arafo, 30 de diciembre de 1.986

EL SECRETARIO ACCTAL.



ANEXO III

ORTOFOTOS

Consulta de Fototeca

Esta imagen no tiene validez legal. Certificados digitales firmados en <https://tiendavirtual.grafcan.es>

Vuelo

Fecha: 1987

Escala: 1:5000

Isla: Tenerife

Pasada: 0043-01

Fotograma escaneado: 035_TF_0043-01_09763

Origen: Gobierno de Canarias

Acciones

Imprimir

Leyenda

Ubicación aproximada

☒ Mostrar Ayuda

GRAFCAN sólo avala como prueba documental las imágenes de los certificados digitales de Fototeca emitidos desde la [Tienda Virtual](#)

Infraestructura de Datos Espaciales de Canarias (IDECanarias) - Cartográfica de Canarias, S.A. (GRAFCAN) - Gobierno de Canarias

1987

Consulta de Fototeca

Esta imagen no tiene validez legal. Certificados digitales firmados en <https://tiendavirtual.grafcan.es>

Vuelo

Fecha: 05/1997

Escala: 1:5000

Isla: Tenerife

Pasada: 0003

Fotograma escaneado: 060_TF-02_0003_07007

Origen: Gobierno de Canarias

Acciones

Imprimir

Leyenda

Ubicación aproximada

☒ Mostrar Ayuda

GRAFCAN sólo avala como prueba documental las imágenes de los certificados digitales de Fototeca emitidos desde la [Tienda Virtual](#)

Infraestructura de Datos Espaciales de Canarias (IDECanarias) - Cartográfica de Canarias, S.A. (GRAFCAN) - Gobierno de Canarias

1997

Consulta de Fototeca



Esta imagen no tiene validez legal. Certificados digitales firmados en <https://tiendavirtual.grafcan.es>

IDE
Canarias

Vuelo

Fecha
07/12/2007

Escala
1:20000 (GSD)

Isla
Tenerife

Pasada
0028

Fotograma digital
084_TF_0028_00779

Origen
Gobierno de Canarias

Acciones

 [Imprimir](#)

Leyenda

 Ubicación aproximada

☒ Mostrar [Ayuda](#)

GRAFCAN sólo avala como prueba documental las imágenes de los certificados digitales de Fototeca emitidos desde la [Tienda Virtual](#)

Infraestructura de Datos Espaciales de Canarias (IDECanarias) - Cartográfica de Canarias, S.A. (GRAFCAN) - Gobierno de Canarias

2007

ANEXO IV

DOCUMENTOS MODIFICADOS DEL PGO DE ARAFO

TÍTULO TERCERO: CONDICIONES PARTICULARES DE LAS ZONAS

Capítulo 1º: Disposiciones previas

Artículo 3.1.1. Definición y aplicación de la regulación zonal (E)

1. Se entiende por "zona" un preciso conjunto de determinaciones de ordenación pormenorizada para la regulación de la admisibilidad de los usos y de las condiciones de los actos de ejecución, en especial de edificación.
2. Las determinaciones integrantes de una zona son los valores sustantivos que se asignan a distintos parámetros de ordenación. La definición de estos parámetros, ya sean términos relativos a la regulación de la edificación (tales como planta, edificabilidad, altura, etc) o a la admisibilidad de los usos pormenorizados (relación y definición empleados en este Plan General), se contiene en Anexos a estas Normas Urbanísticas. Dichos Anexos, tendrán vigencia hasta que se aprueben las Normas Técnicas que homogeneicen tales términos y conceptos para todo el ámbito de la Comunidad Autónoma de Canarias.
3. Las determinaciones de una zona son de aplicación en la autorización de los actos de ejecución que se pretendan realizar sobre terrenos incluidos en un ámbito de suelo al que se le asigna la zona correspondiente en el plano P (Ordenación Pormenorizada).
4. Salvo justificación expresa contraria, los instrumentos de ordenación que desarrollen el presente Plan General establecerán sus determinaciones de ordenación pormenorizada por referencia a alguna de las zonas definidas y reguladas en este Título.

Artículo 3.1.2. Relación de zonas de ordenación pormenorizada (P)

1. En función de los objetivos diferentes que el Plan persigue en cada espacio de suelo urbano, urbanizable y asentamiento rural, de su estructura, uso característico y demás condicionantes urbanos, el Plan divide las áreas de planeamiento en zonas que son:
 - a) Zonas de Manzana Cerrada:
 1. MC2: Manzana Cerrada 2 plantas (Casco y La Hidalga)
 2. MC 2PV: Manzana Cerrada 2 plantas Playa de La Viuda (Polígono Industrial)
 3. MC 2A: Manzana Cerrada 2 plantas y ático (Casco)
 4. MC 3: Manzana Cerrada 3 plantas (Casco)
 5. MC 3PP: Manzana Cerrada 3 plantas Protección Pública (Casco)
 - b) Zona de Edificación Adosada:
 6. EA2: Edificación Adosada 2 plantas (Casco)
 - c) Zona de Ciudad Jardín:
 7. CJ2: Ciudad Jardín 2 plantas (Casco)
 - d) Zonas de Edificación Abierta:
 8. EA R-I3: Edificación Abierta Residencial-Industrial 3 plantas (El Carretón)
 9. EA A-C3: Edificación Abierta Almacén-Comercial 3 plantas (El Carretón)
 - EA I-ES2: Edificación Abierta Infraestructura-Estación de Suministro y Lavado de Vehículos 2 Plantas.

Capítulo 5º: Condiciones de las zonas de Edificación Abierta.

Artículo 3.5.1. Definición y aplicación (P). Zonas

1. Las presentes disposiciones se aplican sobre parcelas urbanas de tamaño medio y grande en las que la edificación se dispone aislada en la parcela con un porcentaje alto de espacios libres privados.
2. Dentro de este sistema de ordenación se distinguen, en función de variaciones menores en los parámetros de ordenación, las **tres** zonas relacionadas en el artículo 3.1.2.d).
3. **Las dos primeras** se sitúan sólo en el suelo urbanizable sectorizado ordenado de El Carretón y se identifican en la hoja 3 del plano P con los códigos EA R-I3 (Edificación Abierta Residencial-Industrial) y EA A-C3 (Edificación Abierta Almacén-Comercial).
4. **La última zona se sitúa en el suelo urbano del Casco de Arafo y se define en la planimetría correspondiente con el código EA I-ES2 (Edificación Abierta Infraestructura-Estación de Suministro y Lavado de Vehículos).**

Artículo 3.5.2. Condiciones sobre la parcelación (P)

1. La superficie mínima de parcela para que sea edificable se establece en 1000m².
2. La longitud mínima del lidero frontal de parcela se establece en 20 metros.
3. En toda parcela deberá poderse inscribir un círculo de 20 metros de diámetro.

Artículo 3.5.3. Condiciones de disposición de la edificación (P)

1. Toda edificación se separará al menos 5 metros de la alineación viaria, **exceptuando la zona EA I-ES2 que para las edificaciones existentes se permitirá la alineación a vial.**
2. La edificación deberá separarse un mínimo de 3 metros a todos los restantes linderos, **exceptuando la zona EA I-ES2 a la que se le permite el adosamiento de las edificaciones existentes.**
3. Cualesquiera dos edificios situados en la misma parcela deberán separarse una distancia horizontal que como mínimo será igual a las 3/4 partes de la altura del más alto, **exceptuando aquellas parcelas con edificios preexistentes, a los que se les permitirá el adosamiento.**
4. **Se permitirá la implantación de marquesinas, surtidores y cualquier otro elemento necesario para la dispensación de carburantes dispuestos libremente dentro del ámbito establecido en la planimetría correspondiente como Área de Movimiento de las edificaciones anexas en la tipología EA I-ES2.**

Artículo 3.5.4. Condiciones de volumen e intensidad edificatoria (P)

1. La altura máxima sobre rasante de la edificación se establece en 3 plantas **y de 2 plantas para la tipología de EA I-ES 2.** La altura máxima en metros, desde la rasante al último forjado, se establece en 12 metros **y en 7.31m para la tipología EA I-ES2.** La altura máxima de los elementos anexas al uso de la tipología EA I-ES2, como marquesina o tótem publicitarios que deberán respetar la altura máxima de esta tipología – EA I-ES2.
2. La altura máxima bajo rasante de la edificación se establece en 2 plantas.
3. La ocupación máxima en planta de la edificación se establece en el 80%.

4. La edificabilidad máxima se establece en 1,6 m² construidos por m² de suelo para la Edificación Abierta Residencial – Industrial, 1.8 m² construidos por m² de suelo para Edificación Abierta Almacén Comercial y 0,90 m² construidos por m² de suelo para EA I-ES2, en ningún caso se excederá la edificabilidad existente de esta manzana. Los elementos anexos a la actividad, como marquesinas y surtidores no computarán a efectos de la edificabilidad.

Artículo 3.5.5. Condiciones de admisibilidad de usos (P)

1. El uso principal en la zona EA R-I3 es el de Industria Ligera, y en la zona EA A-C3 es el de Almacén comercial y en la zona EA I-ES2 es el de Infraestructura.
2. Son usos permitidos los siguientes:
 - a) En las zonas EA R-I3, Artesanía y oficios artísticos; Talleres; Almacenes industriales; Almacenes comerciales; Almacenes agrícolas; Venta minorista; Servicios personales; Bares y restaurantes; Oficinas administrativas; Oficinas financieras y bancarias; Oficinas profesionales.
 - b) En la zona EA A-C3, Artesanía y oficios artísticos; Talleres; Industria Ligera Almacenes industriales; Almacenes agrícolas; Venta Minorista; Servicios profesionales; Bares y restaurantes; Oficinas administrativas; Oficinas financieras y bancarias; Oficinas profesionales.
 - c) En la zona EA I-ES2 Estación de Suministro y de Lavado de vehículos: Suministro y venta de carburante y lubricantes con todas las instalaciones necesarias para su buen funcionamiento, Lavado y puesta a punto del vehículo sin requerimiento de profesionales mecánicos, ya sea mediante trenes de lavado o mediante instalaciones para el lavado manual, Bar- Cafetería, Venta Minorista y Receptor de lotería.
3. Son usos condicionados los siguientes:
 - a) En la zona EA R-I3, Vivienda unifamiliar y colectiva libres compatibles con el uso industrial de la parcela y con el límite máximo de una vivienda cada 1.000 m² de superficie de parcela que, en cualquier caso, estarán vinculados a la industria instalada.
 - b) En la zona EA A-C3, ninguno.
 - c) En la zona EA I- ES2, ninguno.

ANEXO PRIMERO: RELACIÓN DE USOS PORMENORIZADOS

0.1. Alcance y contenido de este Anexo

1. Este Plan General, entre sus determinaciones de ordenación, establece las condiciones de admisibilidad de los usos pormenorizados en distintos ámbitos del territorio municipal. La técnica ordenancística con la cual se resuelven estas determinaciones consiste en establecer, en un ámbito territorial concreto, el carácter de cada uno de los usos pormenorizados, distinguiendo entre principal, permitido, condicionado y prohibido.
2. Ahora bien, la competencia propia del Plan General es establecer el carácter de cada uso en cuanto a su admisibilidad en cada uno de los ámbitos territoriales ordenados pormenorizadamente, pero no relacionar y definir tales usos pormenorizados. La relación y definición de los usos pormenorizados debe ser única y homogénea para Canarias, mediante las correspondientes Normas Técnicas de Planeamiento. Sin embargo, a la fecha de la formulación de este Plan General, tales Normas Técnicas no han sido todavía promulgadas.
3. Este Anexo pretende suplir transitoriamente la carencia de la necesaria relación y definición de los usos pormenorizados, posibilitando la eficacia normativa de las condiciones de admisibilidad de los usos establecidas por este Plan General en los distintos ámbitos con ordenación pormenorizada. Justamente por este carácter transitorio, se configura como un Anexo a la documentación constitutiva del Plan General.
4. La presente relación de usos pormenorizados se ha elaborado identificando todos los usos mencionados en cualesquiera de los documentos de planeamiento urbanístico vigentes en Arafo organizándolos y homogeneizándolos entre sí en una estructura coherente, e incorporando las definiciones que usualmente se asocian a cada una de las denominaciones. Se entiende que la metodología seguida es la que procede en el marco de una adaptación básica del planeamiento vigente, limitándose a recopilar y homogeneizar las determinaciones existentes y evitando la introducción de nuevos usos.

0.2. Clasificación de los usos pormenorizados

1. Los usos pormenorizados sobre los cuales este Plan General establece las condiciones de admisibilidad en cada uno de los ámbitos territoriales ordenados pormenorizadamente se estructuran en una clasificación jerárquica en tres niveles.
2. Los "grupos de usos pormenorizados" de 1º nivel son los siguientes:
 1. Usos Residenciales
 2. Usos de Alojamiento Turístico
 3. Usos Industriales y de Almacenamiento
 4. Usos Comerciales y de Servicios
 5. Usos de Equipamientos y Dotaciones
 6. Usos de Infraestructuras
 7. Usos Rústicos
3. Los "grupos de usos pormenorizados" de 2º nivel y los usos pormenorizados (3º nivel) se relacionan y definen en los siguientes capítulos de este Anexo.

(...)

6.4. Usos de Aparcamiento

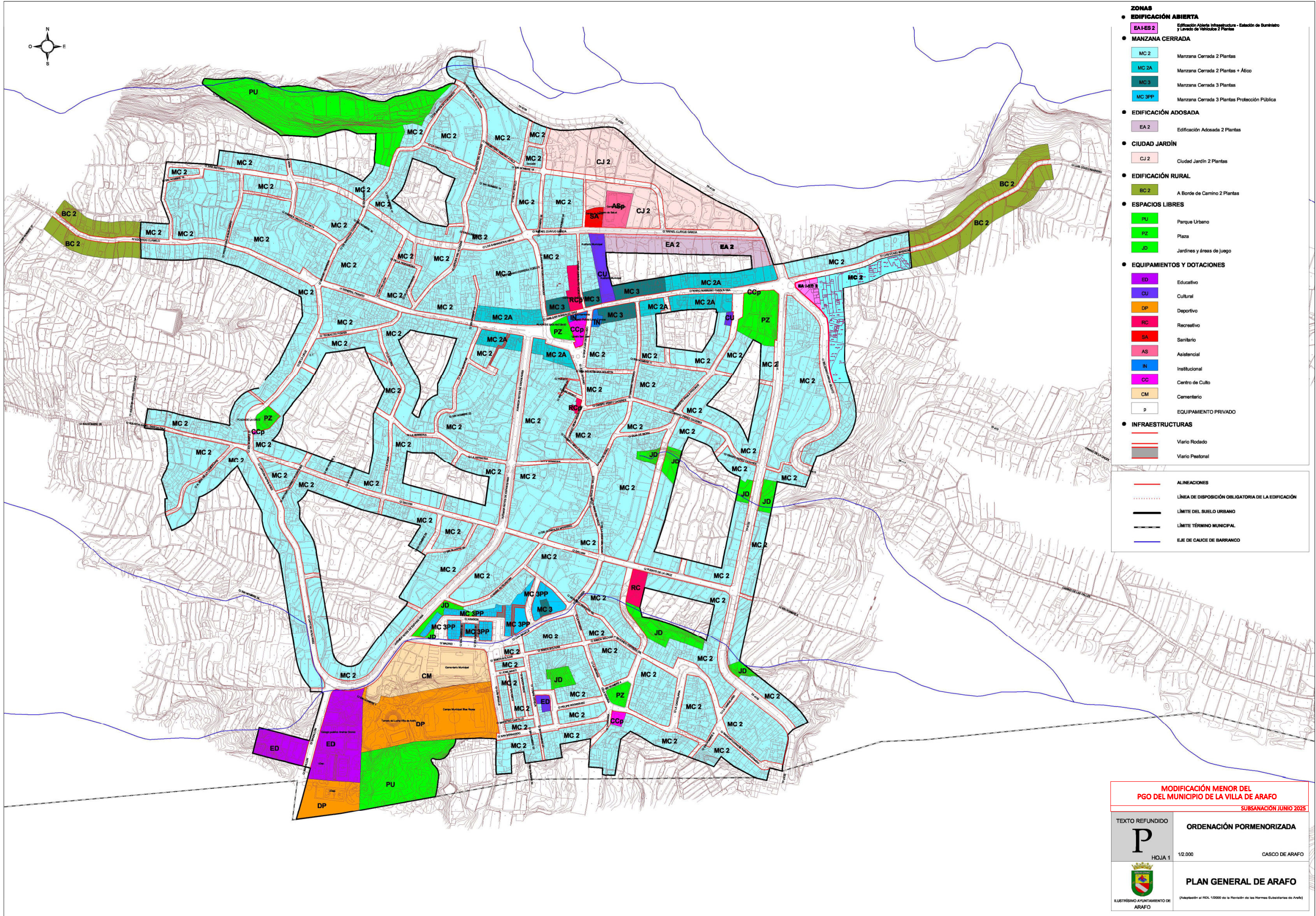
1. Tienen uso de aparcamiento los espacios contruidos y/o adaptados para que en ellos permanezcan estacionados vehículos particulares. No forman parte de estos usos los espacios similares que se incluyen en el grupo de las infraestructuras de transporte.
2. El Plan General de Arafo establece condiciones de admisibilidad diferenciadas respecto a los siguientes usos pormenorizados de aparcamiento:
 - a) Aparcamiento unifamiliar,
 - b) Aparcamiento colectivo privado,
 - c) Aparcamiento cerrado público,
 - d) Aparcamiento público al aire libre.

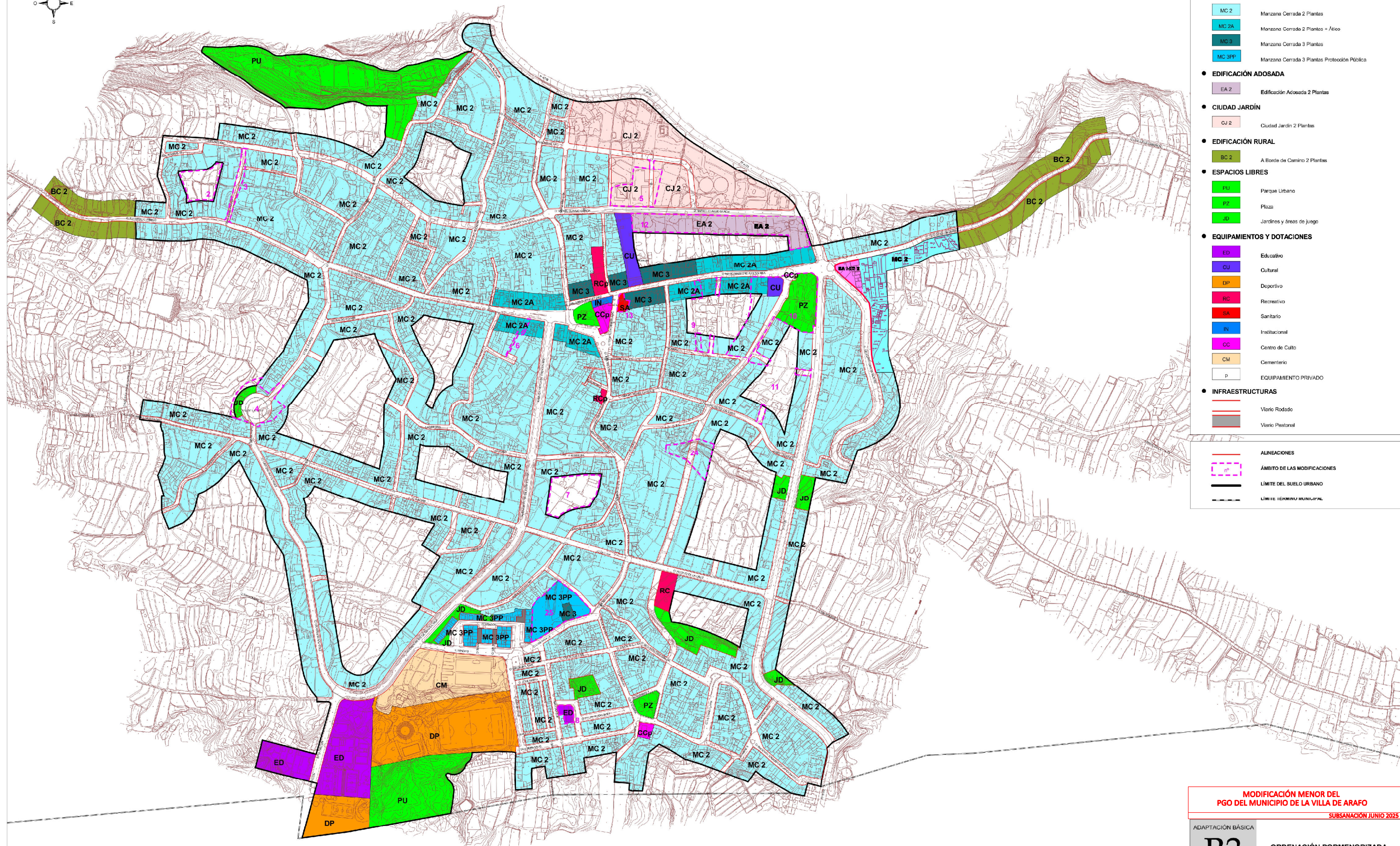
6.5. Usos de Transporte.

1. Tienen el uso de transporte los espacios contruidos y/o adaptados para que en ellos permanezcan estacionados vehículos de transporte, mientras están fuera de servicio, en reparación y conservación o en situación de espera y admisión de viajeros o de carga de mercancías previamente al inicio de los viajes.
2. El Plan General de Arafo establece condiciones de admisibilidad diferenciadas respecto a los siguientes usos pormenorizados de transporte:
 - a) Instalación para el transporte público: espacio acotado, con acceso directo desde la vía pública pero separados de ésta, en los que se disponen las paradas de vehículos terrestres de transporte público de viajeros.
 - b) Estaciones de Suministro y de Lavado de vehículos: este uso se corresponde con las instalaciones y servicios destinados a la cobertura de las necesidades de los vehículos y personas que transitan por ellas, con acceso directo desde la red viaria, destinados a facilitar la seguridad y comodidad de los usuarios de la carretera y comprende, entre otras las siguientes actividades:
 - Suministro y venta de carburante y lubricantes con todas las instalaciones necesarias para su buen funcionamiento.
 - Lavado y puesta a punto del vehículo sin requerimiento de profesionales mecánicos, ya sea mediante trenes de lavado o mediante instalaciones para el lavado manual.
 - Bar- Cafetería.
 - Venta Minorista.
 - Receptor de Lotería.

6.6. Usos de Servicios Infraestructurales

1. Este grupo de usos pormenorizados de 2º nivel comprende los usos pormenorizados que se definen a continuación:
 - a) Instalaciones de agua y saneamiento: aquéllas cuya finalidad es la extracción, producción, tratamiento, almacenamiento y distribución de agua (de extracción de agua subterránea, tomaderos, grandes infraestructuras de almacenamiento, estanques, depósito regulador, estaciones de tratamiento, conducciones principales, conducciones agrícolas, conducciones urbanas, conducciones de aguas depuradas), así como su recogida, tratamiento y evacuación (fosas sépticas, alcantarillado, colectores generales, depuradoras, emisarios submarinos).





ZONAS

• EDIFICACIÓN ABIERTA

EA-ES 2

Edificación Abierta Infraestructura - Estación de Suministro y Lavado de Vehículos 2 Plantas

• MANZANA CERRADA

MC 2

Manzana Cerrada 2 Plantas

MC 2A

Manzana Cerrada 2 Plantas - Ático

MC 3

Manzana Cerrada 3 Plantas

MC 3PP

Manzana Cerrada 3 Plantas Protección Pública

• EDIFICACIÓN ADOSADA

EA 2

Edificación Adosada 2 Plantas

• CIUDAD JARDÍN

CJ 2

Ciudad Jardín 2 Plantas

• EDIFICACIÓN RURAL

BC 2

A Bordo de Camino 2 Plantas

• ESPACIOS LIBRES

PU

Parque Urbano

PZ

Plaza

JD

Jardines y áreas de juego

• EQUIPAMIENTOS Y DOTACIONES

ED

Educativo

CU

Cultural

DP

Deportivo

RC

Recreativo

SA

Sanitario

IN

Institucional

CC

Centro de Culto

CM

Cementerio

P

EQUIPAMIENTO PRIVADO

• INFRAESTRUCTURAS

Vialidad Rodada

Vialidad Peatonal

ALINEACIONES

ÁMBITO DE LAS MODIFICACIONES

LÍMITE DEL SUELO URBANO

LÍMITE TERRITORIAL MUNICIPAL

MODIFICACIÓN MENOR DEL
PGO DEL MUNICIPIO DE LA VILLA DE ARAFO

SUBSANACIÓN JUNIO 2025

ADAPTACIÓN BÁSICA

B3

HOJA 1

ORDENACIÓN PORMENORIZADA

1/2 000

CASCO DE ARAFO

PLAN GENERAL DE ARAFO

(Adaptación al RDL 1200/99 de la Revisión de las Normas Subsidiarias de Arafo)