



# CERTIFICADO

EXPEDIENTE N°	ÓRGANO COLEGIADO	FECHA DE LA SESIÓN
4851/2022	El Pleno	01/08/2025

**RUTH CRISTINA ARTEAGA GONZÁLEZ**, EN CALIDAD DE SECRETARIA GENERAL DEL AYUNTAMIENTO DE ARAFO, PROVINCIA DE SANTA CRUZ DE TENERIFE, CERTIFICO:

Que en la sesión celebrada en la fecha indicada en el encabezado, se adoptó el siguiente **ACUERDO**:

**EXPEDIENTE 4851/2022. “MODIFICACIÓN MENOR DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN (PGO) DE ARAFO, ÁMBITO: C/ MODESTO FRAILE POUJADE, N.º 10”: APROBACIÓN DEFINITIVA**

Favorable	Tipo de votación: Nominal A favor: 7, En contra: 0, Abstenciones: 2, Ausentes: 0	
	A favor	Ana Maria Torres Mejias BENICIO PONTE-LIRA PESTANA JUAN RAMON MARTIN PEREZ Luz Minerva Perez Marrero Maria Yasiray Perez Rodriguez Mercedes Gracia Lucea VICTOR LORENZO MESA AGUILAR
	En contra	---
	Abstenciones	MIGUEL ANGEL DIAZ MARTI María Isabel Carballo Guanche
	Ausentes	---

## HECHOS Y FUNDAMENTOS DE DERECHO

El Pleno del Ayuntamiento, en sesión celebrada el 25 de septiembre de 2024, previo dictamen favorable de la Comisión Informativa de Urbanismo, **aprueba inicialmente** la “**Modificación menor del Plan General de Ordenación (PGO) de Arafo, ámbito: C/ Modesto Fraile Poujade, n.º 10**” promovida por el propio Ayuntamiento y redactada por la entidad CODERCH URBANISMO Y ARQUITECTURA S.L.P\*.\*, conforme a lo establecido en el artículo 164 y siguientes de la Ley del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias (LSENPC). En dicha sesión se aprobó la **Alternativa 2**, que incluye los siguientes documentos:





- **Borrador de la Modificación Menor del PGO** – Ámbito: Calle Modesto Fraile Poujade, 10. Julio de 2022.
- **Documento Ambiental Estratégico**, de septiembre de 2024.

El documento aprobado inicialmente fue sometido a **trámite de información pública** durante un plazo de **un mes**, con el fin de que cualquier persona interesada pudiera presentar alegaciones. Dicho trámite se formalizó mediante las siguientes publicaciones:

- Anuncio en el **Diario de Avisos**, de fecha sábado 5 de octubre de 2024.
- Anuncio en el **Boletín Oficial de Canarias**, n.º 202, de fecha jueves 10 de octubre de 2024.
- Publicación en el **tablón de anuncios de la sede electrónica del Ayuntamiento**, desde el 10 de octubre hasta el 12 de noviembre de 2024.

Se realizó de forma simultánea el trámite de **consulta institucional** a las siguientes Administraciones Públicas:

- Ayuntamiento de Güímar.
- Ayuntamiento de Candelaria.
- Servicio Administrativo de Planificación Territorial del Cabildo Insular de Tenerife.

Asimismo, se solicitó a la **Comisión de Informe Único** la emisión del informe preceptivo y vinculante, en cumplimiento del artículo 22.1 del **Decreto 13/2019, de 25 de febrero**, por el que se crea el Órgano Colegiado de Evaluación Ambiental e Informe Único de Canarias.

Se incorporaron al expediente los **Informes** emitidos por las distintas Administraciones Públicas, entre ellos:

**1. Informe del Servicio Administrativo de Patrimonio Histórico del Cabildo Insular**, remitido el 17 de octubre de 2024 (Registro de entrada: 2024-E-RC-5867). En él se concluye que:

“(…) En consecuencia, se estima que las afecciones al patrimonio histórico originadas por la Modificación del PGO son nulas, debiendo incorporarse como determinación al Documento Ambiental la circunstancia de que cualquier hallazgo arqueológico de carácter casual que se produzca durante la ejecución de la ordenación supondrá la paralización inmediata de los trabajos y su comunicación a este Servicio de Patrimonio Histórico del Cabildo, en virtud de lo dispuesto en el artículo 94 de la Ley 11/2019, de 25 de abril, de Patrimonio Cultural de Canarias.”

**2. Acuerdo del Consejero Insular del Área de Presidencia, Administración y Servicio Público, Planificación Territorial y Patrimonio Histórico**, remitido el 3 de diciembre de 2024 (Registro de entrada: 2024-E-RC-6969), en la que se acuerda:





**ÚNICO.- INFORMAR en trámite sustantivo de consulta (...) de acuerdo a las siguientes consideraciones:**

**1. En relación con la adecuación al planeamiento insular:**

-La ordenación aprobada inicialmente **no presenta disconformidad** con las determinaciones del Plan Insular de Ordenación de Tenerife.

-Respecto del resto de Planes Territoriales no se observa incidencia alguna en el ámbito de la modificación propuesta.

**• En relación con las competencias en materia de patrimonio histórico:**

Se estima que las afecciones al patrimonio histórico son **nulas si bien se estima conveniente indicar que cualquier hallazgo arqueológico de carácter casual que se produzca durante la ejecución de la ordenación**, supondrá la **paralización inmediata de los trabajos y su comunicación a esta la Administración Insular**”.

**3. Acuerdo de la Comisión Autónoma de Informe Único, con fecha de entrada el 23 de diciembre de 2024 y registro n.º 2024-E-RC-7416, en el siguiente sentido:**

**A.** En sentido favorable respecto a las cuestiones sectoriales relativas a las competencias de carácter autonómico que pudieran resultar afectadas por el plan.

**B.** En sentido condicionado, al haberse detectado las siguientes infracciones al ordenamiento jurídico, siempre y cuando sean subsanadas con anterioridad a su aprobación definitiva.

1. Observaciones documentales

2. Observaciones materiales.

**4. Informe de la Dirección General de Patrimonio y Contratación del Gobierno de Canarias, con fecha de entrada el 23 de diciembre de 2024 y registro 2024-E-RC-7415, donde se concluye:**

“**ÚNICA.** (...) se concluye que no existe coincidencia entre el ámbito objeto de la “Modificación Menor del PGOU de Arafo, Ámbito Calle Modesto Fraile Poujade”, y los bienes de la Comunidad Autónoma. // En consecuencia, en esta fase del procedimiento no se formulan alegaciones”.

A la vista de los citados informes se requiere a **CODERCH URBANISMO Y ARQUITECTURA S. L.P\*.\*** mediante Decreto n.º 2025-196, del Sr. Alcalde-Presidente, de fecha 6 de febrero de 2025, la subsanación del documento presentado de modificación menor. Se le remiten los informes emitidos en el trámite de evaluación ambiental y en el de consulta institucional, concretamente:

**A.** En **trámite de evaluación ambiental** se emitieron los informes de las siguientes administraciones:

- Dirección Insular de Planificación Territorial, Paisaje y Patrimonio Histórico del Cabildo Insular.
- Ministerio de Defensa.





- Consejería de Educación, Formación Profesional, Actividad Física y Deportes.
- Dirección Insular de Planificación Territorial, Paisaje y Patrimonio Histórico.
- Dirección General de Salud Pública.
- Servicio Administrativo de Gestión del Medio Natural y Seguridad, Unidad de Coordinación del Cabildo Insular.
- Ministerio para la Transformación Digital y de la Función Pública.
- Dirección Insular de Hacienda, Servicio Administrativo de Hacienda y Patrimonio

#### **B. En trámite de consulta institucional del informe único por la Consejería de Política Territorial**

- Informe de la Consejería de Turismo y Empleo, Dirección General de Infraestructura, Sostenibilidad y Calidad Turística del Gobierno de Canarias: “(...) A la vista de la documentación presentada, la propuesta de Modificación Menor del PGO de la Villa de Arafo. Ámbito Calle Modesto Fraile Poujade, 10 no incluye contenido relacionado con la legislación turística ni afectado por ella”.
- Informe de la Consejería de Política Territorial, Cohesión Territorial y Aguas, Dirección General de Aguas: “(...) No obstante lo anterior, y visto lo indicado en los puntos segundo y tercero del presente informe, el documento ambiental estratégico debe considerar el contenido de la vigente planificación hidrológica insular, así como en materia de gestión del riesgo de inundación, de la Demarcación Hidrográfica de Tenerife. Todo ello sin perjuicio de lo que, en relación con tales aspectos, determine el Consejo Insular de Aguas de Tenerife en el marco del presente trámite de consultas.
- Informe de la Consejería de Política Territorial, Cohesión Territorial y Aguas, Dirección General de Ordenación del Territorio y Cohesión Territorial.

Con fecha 21 de mayo de 2025 y registro n.º 2025-E-RE-1384 por **CODERCH URBANISMO Y ARQUITECTURA, SLP** se presenta el documento “Modificación menor del Plan General de Ordenación, Ámbito: C/ Modesto Fraile Poujade, n.º 10” para su aprobación definitiva.

Se incorpora al expediente **Informe favorable** del Arquitecto Técnico Municipal, de conformidad con el art. 83 del Decreto 181/2018, de 26 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento de Canarias-

Asimismo, se incorpora Informe del Técnico responsable del SAC sobre la no presentación de alegaciones en el trámite de información pública.

Se incorpora el 28 DE JULIO DE 2025 Informe Jurídico, sobre legislación y procedimiento a seguir.





Se incorpora el 29 de julio de 2025 y registro de entrada 2025-E-RE-1992 el documento de modificación menor, tras la subsanación del defecto advertido por la Secretaria en cuanto a la denominación del comuento.+

## FUNDAMENTOS DE DERECHO

- Artículos 86, 140 a 144, 148 y 162 a 166 de la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias.
- Artículo 79 del Decreto 181/2018, de 26 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento de Canarias.
- Artículo 22.1 del Decreto 13/2019, de 25 de febrero, por el que se crea el Órgano Colegiado de Evaluación Ambiental e Informe Único de Canarias.
- Artículos 29 a 32 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental.
- Artículos 22.2 c) y 47.2 11) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local
- Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.

Vista la propuesta de resolución PR/2025/2098 de 29 de julio de 2025.

## RESOLUCIÓN

**PRIMERO.-** Aprobar definitivamente la “**Modificación menor del Plan General de Ordenación (PGO) de Arafo, ámbito: C/ Modesto Fraile Poujade, n.º 10**” promovida por el propio Ayuntamiento de Arafo y redactada por la entidad **CODERCH URBANISMO Y ARQUITECTURA S.L.P**, de conformidad y en los términos del art. 164 y ss de la LSENPC. La modificación del Plan General de Ordenación tiene el siguiente alcance y contenido:

1. Modificar el uso actualmente establecido como residencial por el uso principal de comunitario cultural (que según las normas del vigente PGO de Arafo, se adscribe al uso dotacional cultural).
2. Modificar la tipología edificatoria de manzana cerrada 2 plantas establecida por el plan vigente a una tipología adecuada al uso asignado, adecuando la exigencia de la dotación de aparcamiento del uso comunitario al estado actual.

Se adjunta al presente acuerdo la siguiente documentación técnica con fecha de entrada el 21 de mayo de 2025 y registro n.º 2025-E-RE-1384, subsanada el 29 de julio de 2025 y registro 2025-E-RE-1992:

**-Modificación menor del PGO. Ámbito Calle Modesto Fraile Poujade, 10. Mayo 2025.**

**-Documento Ambiental Estratégico. Mayo 2025**





**SEGUNDO.-** Que por el Área de Urbanismo, Grupo de Gestión Documental 120, se inicien los trámites preceptivos para la “normalización de fincas” a objeto de normalizar y adecuar la configuración de las mismas a los límites y superficies del planeamiento cuya modificación se ha aprobado, en los términos del art. 117 al 121 del RD 3288/1978, por el que se aprueba el Reglamento de Gestión Urbanística.

**TERCERO.-** Dejar sin efecto la suspensión del otorgamiento de licencias en las áreas afectadas por la modificación, concretamente en la C/ Modesto Fraile Pujade, parcelas con referencia catastral 1257740CS6315N0000RB y 1257735CS6315N0001PZ.

**CUARTO.-** Publicar el acuerdo y la normativa tanto en el Boletín Oficial de Canarias como en el Boletín Oficial de la Provincia de conformidad con lo previsto en la legislación básica de régimen local, en los términos descritos en el artículo 103.2 del Reglamento de Planeamiento de Canarias, es decir para su entrada en vigor a los **quince días hábiles de la completa publicación en el Boletín Oficial de la Provincia del acuerdo de aprobación definitiva y de la normativa**. Asimismo, se publicará en la sede electrónica de este Ayuntamiento [<http://arafo.sedelectronica.es>].

Igualmente, los planos y el resto de documentos que conforman el documento de información y ordenación de la modificación del plan, así como la documentación prevista en el documento de evaluación ambiental serán objeto de inclusión en el Registro de Planeamiento de Canarias, conforme a lo establecido en el artículo 23 de la Ley del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias.

**QUINTO.-** Dar traslado a la **Consejería de Administraciones y Transparencia** para su conocimiento y dar cumplimiento al art. 56.2 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las Bases de Régimen Local, así como, remitir un ejemplar íntegro de la modificación menor incluyendo planos y resto de documentos que conformen el documento de información y ordenación del plan, así como el resultado de la evaluación ambiental estratégica, al **Registro de Planeamiento de Canarias**.

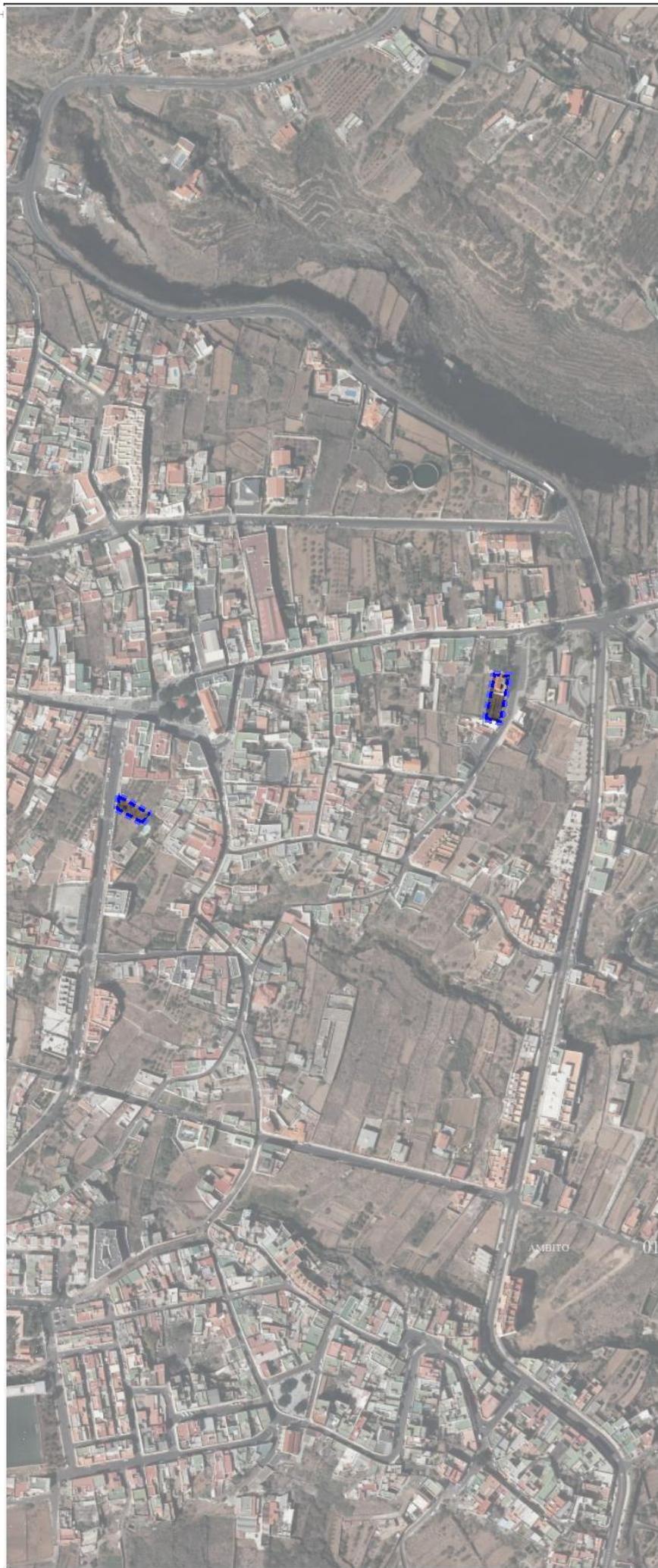
**SEXTO.-** Una vez diligenciado, remítase igualmente un ejemplar íntegro de la modificación menor del Plan General de Ordenación de Arafo aprobado definitivamente al **Consejo Cartográfico de Canarias**.

**SÉPTIMO.-** Requerir al promotor la presentación de todos los documentos claramente diferenciados por fases, siendo la fase de aprobación definitiva la presentada el 21 de mayo de 2025 y registro n.º 2025-E-RE-1384, subsanada el 29 de julio de 2025 y registro 2025-E-RE-1992 a efectos de su publicación.

Para que así conste, unir al expediente de su razón, expido la presente, con el VBº del Alcalde-presidente, D. Juan Ramón Martín Pérez, de los que como fedataria de la entidad local, en virtud de las competencias atribuidas por el artículo 3.2, f) del Real Decreto 128/2018, de 16 de marzo, por el que se regula el régimen jurídico de los funcionarios de Administración Local con habilitación de carácter nacional, doy fe.-

**DOCUMENTO FIRMADO ELECTRÓNICAMENTE**





---

**MODIFICACIÓN MENOR  
DEL PLAN GENERAL DE  
ORDENACIÓN DE ARAFO.  
ÁMBITO : Calle Modesto  
Fraile Poujade, 10**

---

**MEMORIA**

---

**Mayo 2025**

---

Promotor:  
**Ayuntamiento de Arafo**

---

Ubicación:  
**Arafo**



Validación: 3MVEE0R3V2CSPHD33M4M4TLWT  
Verificación: <https://sede.santia.cr/portal/verificacion>  
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 7 de 115



**MODIFICACIÓN MENOR DEL  
PLAN GENERAL DE  
ORDENACIÓN DE ARAFO.  
ÁMBITO: Calle Modesto Fraile  
Poujade, 10**

**ARAFO**

**MEMORIA**

**MAYO 2025**





## DOCUMENTO URBANÍSTICO

---

### EQUIPO DIRECTOR

Jorge Coderch Figueroa	Arquitecto
Alejandro Afonso Coderch	Arquitecto
Juan Lima Coderch	Arquitecto y Paisajista

### EQUIPO TÉCNICO

Cristina Bilbao Ruiz	Abogada
Florentín Rodríguez González	Delineante
Enrique Rodríguez Granados	Arquitecto
José Juan González Asunción	Delineante
Rubén Roca Cabrera	Delineante

### COLABORADORES

Elisa Tapia Ortega	Mantenimiento Informático
--------------------	---------------------------

## DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATÉGICO

---

Juan Lima Coderch	Arquitecto y Máster en Paisajismo
David Prieto Rodríguez	Ldo. en Historia y Técnico en Gestión Ambiental



### CODERCH URBANISMO Y ARQUITECTURA S.L.P.

Paseo de Las Hortensias, nº 1 | CP 38330. Guamasa - La Laguna (S.C. Tenerife) | CIF B-76664093  
Tfno. 922 639 647 - Fax 922 639 644 | estudio@coderch-urbanismo.com | www.coderchestudio.com





---

**CODERCH URBANISMO Y ARQUITECTURA S.L.P.**

Paseo de Las Hortensias, nº 1 | CP 38330. Guamasa - La Laguna (S.C. Tenerife) | CIF B-76664093  
Tfno. 922 639 647 - Fax 922 639 644 | estudio@coderch-urbanismo.com | www.coderchestudio.com



## ÍNDICE

<b>1. ÁMBITO, PROMOTOR, OBJETO Y JUSTIFICACIÓN</b> .....	<b>1</b>
1.1. ÁMBITO DE LA MODIFICACIÓN .....	1
1.2. PROMOTOR DE LA MODIFICACIÓN .....	2
1.3. JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN .....	2
1.4. ALCANCE Y CONTENIDO DE LA MODIFICACIÓN .....	3
1.5. ANTECEDENTES Y MARCO JURÍDICO URBANÍSTICO .....	3
1.5.1. Antecedentes .....	3
1.5.2. Planeamiento urbanístico vigente .....	4
1.5.3. Modificación Menor del Plan General de Ordenación y Evaluación Ambiental Estratégica .....	4
1.5.4. Ley 7/2021, de 20 de mayo, de cambio climático y transición energética .....	5
1.6. ESTRATEGIAS SECTORIALES .....	6
1.6.1. Agenda 2030 .....	6
1.6.2. Agenda Urbana Española (AUE).....	7
1.7. OBJETIVOS Y CRITERIOS DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA INCLUIDOS LOS DE ÍNDOLE AMBIENTAL .....	7
<b>2. INFORMACIÓN</b> .....	<b>9</b>
2.1. PLAN GENERAL VIGENTE .....	9
2.1.1. Clasificación y categoría de suelo .....	9
2.1.2. Estructura general y usos globales del suelo .....	9
2.1.3. Ordenación pormenorizada .....	10
2.1.4. Afecciones sectoriales.....	12
2.1.5. Determinaciones de las Directrices de Ordenación General y Sectorial que puedan incidir en el ámbito .....	12
2.1.6. Determinaciones del Planeamiento Insular o territorial que puedan incidir en el ámbito .....	13
2.1.7. Determinaciones del planeamiento de los Espacios Naturales Protegidos, Red Natura 2000 y Bienes de Interés Cultural que puedan incidir en el ámbito .....	14
2.2. ESTADO ACTUAL.....	14
2.2. ANÁLISIS DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA .....	19
<b>3. PROCESO DE ELABORACIÓN DE LA MODIFICACIÓN MENOR</b> .....	<b>21</b>
3.1. SÍNTESIS DE LAS ALTERNATIVAS PRESENTADAS EN EL BORRADOR.21	
3.1.1. Alternativas de ordenación .....	21
3.1.3. Justificación de la alternativa elegida .....	24
3.2. TRAMITACIÓN ADMINISTRATIVA DE LA MODIFICACIÓN MENOR.....	25
3.2.1. FASE DE BORRADOR Y DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATÉGICO.....	25
<b>4. DESCRIPCIÓN DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA</b> .....	<b>26</b>
4.7. MEDIDAS AMBIENTALES.....	27
4.7.1. Derivadas del Documento Ambiental Estratégico .....	27
4.7.2. Derivadas de la Comisión de Evaluación Ambiental de Tenerife (CEAT) .....	30
<b>5. CUMPLIMIENTO DE LA LEGISLACIÓN SECTORIAL</b> .....	<b>31</b>
5.1. ZONIFICACIÓN ACÚSTICA.....	31



<b>6. RESUMEN DE LAS MODIFICACIONES OPERADAS EN LA ORDENACIÓN ENTRE LA FASE DE BORRADOR Y EL PRESENTE DOCUMENTO.....</b>	<b>32</b>
<b>7. RESUMEN EJECUTIVO Y NO TÉCNICO DE LOS ÁMBITOS EN QUE LA ORDENACIÓN PREVISTA ALTERA LA VIGENTE .....</b>	<b>32</b>
<b>8. PROGRAMA DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA .....</b>	<b>32</b>
<b>9. ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO.....</b>	<b>33</b>
<b>10. INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA .....</b>	<b>36</b>
<b>11. DESARROLLO PREVISIBLE DE LA MODIFICACIÓN DE PLANEAMIENTO .</b>	<b>37</b>



## ANEXOS

### Anexo 1: Planos

#### Información

I-1	Situación	E 1:10000
I-2	Ortoexpress	E 1:2500
I-3.1	PGO vigente - Clasificación y categorización de suelo	E 1:10000
I-3.2	PGO vigente - Ordenación Pormenorizada del suelo	E 1:5000
I-4	Afecciones sectoriales	E 1:10000
I-5	Estado actual	E 1:2500

#### Ordenación

0.1	Zonificación	E 1:1000
-----	--------------	----------

### Anexo 2: Escritura de compraventa

### Anexo 3: Consulta descriptiva y gráfica de datos catastrales

### Anexo 4: Evaluación e informe de impacto de género

### Anexo 5: Trámite de Consulta al Borrador y Documento Ambiental Estratégico





# 1. ÁMBITO, PROMOTOR, OBJETO Y JUSTIFICACIÓN

## 1.1. ÁMBITO DE LA MODIFICACIÓN

El ámbito de la modificación se incluye dentro del área de suelo urbano consolidado del Casco Urbano de Arafo, siendo todo el terreno de propiedad municipal. Incluye suelo vacante anexo al centro cultural situado en la calle Modesto Fraile Poujade.

Limita al sur con suelo edificado calificado como uso residencial con tipología edificatoria de manzana cerrada de 2 plantas (MC2), al este con viario público calle Modesto Fraile Poujade, al oeste con suelo vacante en interior de manzana clasificado y categorizado como suelo rústico de protección territorial y al norte con viario público (aparcamientos) y espacio libre de parcela (jardines privados) calificados como uso residencial con tipología edificatoria de manzana cerrada de 2 plantas y ático (MC2A).



Ámbito de la modificación en ortofoto (color azul)

La totalidad del suelo incluido en la presente modificación es de titularidad municipal, con una superficie y de 601,10 m<sup>2</sup>s, según reciente medición.

En lo que atañe al planeamiento vigente, los suelos incluidos en la presente modificación se clasifican como suelo urbano con la categoría de consolidado, calificado con el uso residencial con tipología edificatoria de manzana cerrada de 2 plantas (MC2) para el suelo vacante y Comunitario Cultural para la parte edificada.



## 1.2. PROMOTOR DE LA MODIFICACIÓN

El promotor de la presente modificación es el Ilustre Ayuntamiento de Arafo, con domicilio en Calle Amilcar Gonzalez Díaz nº1, CP 38550 Arafo, (Santa Cruz de Tenerife), titular de la totalidad de los terrenos incluidos en la presente modificación. Las referencias catastrales de los suelos referidos son las 1257735CS6315N0001PZ y 1257740CS6315N0000RB.

## 1.3. JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN

La necesidad de redactar el presente documento de modificación del Plan General viene determinada por las siguientes circunstancias:

1. Habilitar una mayor cantidad de suelo de uso comunitario en el casco de la Villa de Arafo mediante el desarrollo de suelo destinado a equipamiento cultural, biblioteca, mejorando la cobertura dotacional de la población local, así como las necesidades futuras.
2. En el núcleo del casco de la Villa de Arafo el vigente Plan General de Ordenación califica suelo destinado a equipamiento cultural la edificación existente en la Calle Modesto Fraile Pojade y el Auditorio Municipal donde en parte del edificio se ubica la actual biblioteca municipal de Arafo.
3. En el resto del núcleo no existen suelos destinados a equipamiento cultural y la actual normativa del Plan General no contempla como uso admisible el cultural en el resto de los usos establecidos en el núcleo (principalmente residencial y dotacional).

Por lo tanto, se justifica en virtud del artículo 164.2 de la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias (en adelante LSENPC), la oportunidad y conveniencia de modificar el Plan General de Ordenación en este ámbito.

La Modificación Menor debe ajustarse al marco legal vigente en materia de ordenación territorial y urbanística comprendido en la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias (en adelante LSENPC), y en base a lo dispuesto en su disposición derogatoria única, a los preceptos vigentes de las Directrices de Ordenación General (DOG) y las Directrices de Ordenación del Turismo (DOT) de Canarias aprobadas por la Ley 19/2003, de 14 de abril, de la Ley 6/2009, de 6 de mayo, de medidas urgentes en materia de ordenación territorial para la dinamización sectorial y la ordenación del territorio y la Ley 14/2014, de 26 de diciembre, de Armonización y Simplificación en materia de Protección del Territorio y de los Recursos Naturales..

Asimismo, debe adaptarse a los Reglamentos de desarrollo de la Ley 4/2017.

El contenido de cada uno de los documentos debe ajustarse a lo indicado en el Reglamento de Planeamiento de la LSENPC. Asimismo, deberá ajustarse a lo indicado por el proyecto de Normas Técnicas de Planeamiento Urbanístico; "Norma Técnica de Planeamiento para la Sistematización Informática y Documental (NTP-SID)" o cualquier otra que pueda ser propuesta por el Gobierno de Canarias durante el proceso de elaboración del Plan. La información gráfica necesaria para la elaboración de los planos se realizará de acuerdo con las NORMAS SIPU (Sistematización de la información del Planeamiento Urbanístico).

También debe atender al Real Decreto legislativo 7/2015, de 30 de octubre por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana. Será de aplicación supletoria, cuantas disposiciones legales estén vigentes en el periodo de redacción de las fases que se contemplan hasta que el documento entre en vigor.



## 1.4. ALCANCE Y CONTENIDO DE LA MODIFICACIÓN

El presente documento de Modificación Menor tiene el objetivo de modificar el Plan General de Ordenación vigente en el ámbito referido, con el consiguiente alcance y contenido:

1. Modificar el uso actualmente establecido como residencial por el uso principal de comunitario cultural (que según las normas del vigente PGO de Arafo, se adscribe al uso dotacional cultural).
2. Modificar la tipología edificatoria de manzana cerrada 2 plantas establecida por el plan vigente a una tipología adecuada al uso asignado, adecuando la exigencia de la dotación de aparcamiento del uso comunitario al estado actual.

## 1.5. ANTECEDENTES Y MARCO JURÍDICO URBANÍSTICO

### 1.5.1. Antecedentes

**Mayo 1997 .-** El Pleno del Ayuntamiento de Arafo, en Sesión Extraordinaria de Urgencia celebrada el día nueve de Mayo de 1997 adoptó, entre otros, el siguiente acuerdo:

*"20.DICTAMEN DE LA COMISIÓN INFORMATIVA DE GOBERNACIÓN, URBANISMO Y CULTURA: ADQUISICIÓN TERRENOS PARA LA CONSTRUCCIÓN DE UN CENTRO DE VENTAS DE ARTESANÍA Y CENTRO PARA LA FORMACIÓN Y EXPEDICIÓN DE TÍTULOS DE LOS ARTESANOS DE LA VILLA DE ARAFO"*

*Dada cuenta del expediente incoado por este Ayuntamiento para la adquisición de terrenos a D. Fernando Marrero Castro para la construcción del Centro de Ventas de Artesanía y Centro para la formación y expedición de títulos a los artesanos de la Villa.-*

*Dada cuenta, asimismo, del escrito presentado por D. Fernando Marrero Castro, en el que ofertan los terrenos de su propiedad sitos en la C/ Modesto Fraile Poujade, de esta Villa de Arafo, cuya superficie es de 601,07 m<sup>2</sup> [...]*

*PRIMERO: Aprobar la adquisición de los terrenos propiedad de D. Fernando Marrero Castro sitos en la C/ Modesto Fraile Poujade, con una superficie de 601,07 m<sup>2</sup> y por un precio por m<sup>2</sup> de 9.972 pts., lo que supone la cantidad de 5.993.870 pts., para la construcción de un Centro de Ventas de Artesanía y Centro para la formación y expedición de títulos a los artesanos de la Villa y cuya descripción es la siguiente:*

*Propietario: D. Fernando Marrero Castro*

*Situación: C/ Modesto Fraile Poujade*

*Superficie: 601,07 m<sup>2</sup>*

*Lindantes:*

*Norte: Cementerio Antiguo, propiedad municipal y D<sup>a</sup> Julia Yanes Gil*

*Sur: D. Basilio García Rodríguez*

*Este: Terrenos cedidos al Ayuntamiento de la Villa de Arafo por Fernando Marrero Castro.*

*Oeste: D. Fernando Marrero Castro*





*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."*

El Reglamento de Planeamiento de Canarias<sup>1</sup> (en adelante, RPC) establece en su artículo 107 las causas de modificación sustancial con idéntico tenor (toda vez que el artículo 107.3 ha sido anulado por Sentencia del TSJC)<sup>2</sup>:

La justificación de que estamos ante una modificación menor se debe a que esta no produce una reconsideración integral del modelo, sin que se reclasifique suelo de rústico a urbanizable y afectando exclusivamente a suelo residencial en ámbito ya urbanizado, donde se cambia el uso residencial a dotacional, por lo que en modo alguno incrementa la población prevista.

Las modificaciones del Plan General de Ordenación se llevarán a cabo por el mismo procedimiento establecido para su aprobación, en los plazos y por las causas establecida en la Ley o en los propios instrumentos, según lo dispuesto en los artículos 165.2 de la LSENPC y 106.2 del RPC, donde se establece que la modificación menor no requiere en ningún caso la elaboración y tramitación previa de avance de planeamiento. El artículo 106.2 del RPC establece además la innecesaridad de realizar el trámite de consulta previa.

Las modificaciones menores se someterán al **procedimiento simplificado de evaluación ambiental estratégica**, a efectos de que, según lo dispuesto en los artículos 31 de la Ley 21/2013, 165.3 de la LSENPC y 106.3 del RPC, el órgano ambiental resuelva mediante la emisión del informe ambiental estratégico que la modificación no tiene efectos significativos sobre el medio ambiente, o, en su caso, que procede someter la modificación menor a una evaluación ambiental estratégica ordinaria porque pueda tener efectos significativos sobre el medio ambiente.

A tales efectos, el promotor deberá presentar ante el órgano sustantivo la solicitud de inicio de la evaluación ambiental estratégica simplificada, acompañado del borrador de la modificación y su Documento Ambiental Estratégico (DAE), documentación que el órgano sustantivo remitirá al órgano ambiental conforme a lo dispuesto en el art. 29 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental.

Por otra parte, la Resolución de 27 de junio de 2017 de Presidencia de Gobierno dispone la publicación del Acuerdo que establece las directrices para la elaboración y contenido básico del informe de impacto de género en los proyectos de ley, disposiciones reglamentarias y planes que apruebe el Gobierno de Canarias (BOC n.º 128, de 5 de julio de 2017).

En la redacción de esta Modificación del Plan General se ha tenido en cuenta la igualdad de trato y oportunidades entre mujeres y hombres, por lo que no se generan efectos o impactos desiguales sobre mujeres y hombres y sobre la igualdad efectiva entre ambos sexos. El lenguaje utilizado no es sexista.

#### **1.5.4. Ley 7/2021, de 20 de mayo, de cambio climático y transición energética**

La Ley 7/2021, de 20 de mayo, de cambio climático y transición energética<sup>3</sup> (en adelante, LCCTE), establece en su DT3ª lo siguiente:

***Disposición transitoria tercera. Consideración del cambio climático en el desarrollo de la planificación y gestión del desarrollo urbano, de la edificación y de las infraestructuras del transporte.***

<sup>1</sup> DECRETO 181/2018, de 26 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento de Canarias

<sup>2</sup> Sentencia TSJ de Canarias (Sala de lo Contencioso-administrativo, Sección 2.ª) de 23 marzo 2020, Rec. 55/2019.

<sup>3</sup> Publicada en el BOE N.º 121, de 21 de mayo de 2021.



*En relación con las previsiones establecidas en las letras a) y b) del apartado 1 del artículo 21 de esta ley relativos a la consideración del cambio climático en la planificación y gestión del desarrollo urbano, de la edificación y de las infraestructuras del transporte, estas disposiciones no se aplicarán a los planes, programas y estudios cuya tramitación ya se hubiese completado en el momento de entrada en vigor de esta ley. En las modificaciones posteriores de dichos documentos se deberán integrar los criterios no incluidos en la fase estudio.*

Estableciendo el artículo 21 que:

**Artículo 21. Consideración del cambio climático en la planificación y gestión territorial y urbanística, así como en las intervenciones en el medio urbano, en la edificación y en las infraestructuras del transporte.**

*1. La planificación y gestión territorial y urbanística, así como las intervenciones en el medio urbano, la edificación y las infraestructuras de transporte, a efectos de su adaptación a las repercusiones del cambio climático, perseguirán principalmente los siguientes objetivos:*

- a) La consideración, en su elaboración, de los riesgos derivados del cambio climático, en coherencia con las demás políticas relacionadas.*
- b) La integración, en los instrumentos de planificación y de gestión, de las medidas necesarias para propiciar la adaptación progresiva y resiliencia frente al cambio climático.*

En consecuencia, procede considerar en la presente modificación los riesgos derivados del cambio climático e integrar las medidas necesarias para propiciar la adaptación progresiva y resiliencia frente al cambio climático, cuestión que se abordará en el Documento Ambiental Estratégico.

## 1.6. ESTRATEGIAS SECTORIALES

### 1.6.1. Agenda 2030

En la Asamblea General de la ONU del año 2015, 193 Estados miembros de las Naciones Unidas adoptaron por unanimidad la Agenda 2030 sobre Desarrollo Sostenible, con 17 objetivos, que incluyen desde la eliminación de la pobreza hasta el combate al cambio climático, la educación, la igualdad de la mujer, la defensa del medio ambiente o el diseño de nuestras ciudades.

Estos objetivos globales son conocidos como Objetivos de Desarrollo Sostenible (ODS) donde cada país tiene la responsabilidad primordial del seguimiento y revisión del progreso realizado en la implementación de los objetivos, lo que requiere una recopilación de datos de calidad.

Teniendo las ODS un carácter integrado e indivisible, al cubrir las tres esferas del desarrollo sostenible: ambiental, la social y la económica. En el caso que nos ocupa centraremos la atención en la denominada ODS 11: Lograr que las ciudades y los asentamientos humanos sean inclusivos, seguros, resilientes y sostenibles.

La ODS 11 reconoce el papel fundamental de la urbanización para el desarrollo sostenible e insta a "conseguir que las ciudades y los asentamientos humanos sean inclusivos, seguros, resilientes y sostenibles".

Esta ODS contribuirá a:

1. *Concientizar a dirigentes y a la comunidad, y centrar la atención política en los urgentes desafíos urbanos y en las oportunidades futuras.*
2. *Movilizar y empoderar a todos los actores urbanos para la resolución práctica de problemas, de modo que puedan trabajar colectivamente en los de objetivos comunes,*
3. *Abordar los retos específicos de la pobreza urbana y el acceso a infraestructura y vivienda eficaces en función de los costos, con beneficios transversales en numerosos ODS.*
4. *Promover el diseño de infraestructura y la prestación de servicios integrados e innovadores, utilizando soluciones basadas en la tecnología y en la eficiencia energética.*
5. *Promover el ordenamiento territorial y la concentración espacial eficiente, a la vez que se confiere a los ODS un enfoque territorial.*
6. *Garantizar la resiliencia urbana frente al cambio climático y la reducción del riesgo de desastres.*



7. *Propiciar que los gobiernos urbanos y locales influyan en la adopción de decisiones tendientes a lograr el desarrollo sostenible.*

## 1.6.2. Agenda Urbana Española (AUE)

La Agenda Urbana Española (AUE) es un documento estratégico, sin carácter normativo, que, de conformidad con los criterios establecidos por la Agenda 2030, la nueva Agenda Urbana de las Naciones Unidas y la Agenda Urbana para la Unión Europea persigue el logro de la sostenibilidad en las políticas de desarrollo urbano. Constituye, además, un método de trabajo y un proceso para todos los actores, públicos y privados, que intervienen en las ciudades y que buscan un desarrollo equitativo, justo y sostenible desde sus distintos campos de actuación.

Los principios y valores característicos que constituyen la apuesta de la Agenda Urbana Española, su marco estratégico puede estructurarse identificando un Decálogo de Objetivos de primer nivel, que despliega, a su vez, un total de 30 objetivos específicos, que descansan sobre aspectos más concretos y que contribuyen a la consecución de los diez objetivos principales. Todos ellos se acompañan, además, de unas líneas de actuación que aportan posibles alternativas para incidir en cada uno de los objetivos propuestos, a la vez que ponen a disposición de los actores últimos de la Agenda aspectos prácticos para lograr su implementación.

Respecto de la Agenda Urbana Española y en relación con el alcance de la presente Modificación Menor del Plan General de Arafo en el ámbito, cabría enumerar sin ser exhaustivo las líneas de actuación coincidentes con los objetivos de la modificación:

- Diseñar un sistema de dotaciones y equipamientos locales adecuado y equilibrado, cuantitativa y cualitativamente, y teniendo en cuenta el criterio de proximidad para su localización, con especial atención a las zonas verdes y a los espacios libres de convivencia. Estudiar la posibilidad de combinar usos dotacionales diferentes en un solo equipamiento en tiempos diferentes, favoreciendo la multifuncionalidad.
- Implementar medidas que permitan satisfacer de forma autónoma a nivel de barrio y en la mayor medida posible, las necesidades cotidianas de la población, adecuando la oferta de servicios y equipamientos.
- No generalizar los equipamientos y su absoluta identidad en todos los barrios. Es preciso graduar los realmente necesarios en cada uno de ellos para evitar costes económicos y medioambientales insostenibles.
- Asegurar la prestación de los servicios públicos que favorezcan la conciliación familiar a la vez que contribuyen a la igualdad de trato y a la igualdad efectiva de mujeres y hombres, como residencias de mayores, centros de día, guarderías, o campamentos municipales. Todo ello en el marco de las respectivas competencias.
- Potenciar el uso del espacio público para la generación de energías renovables, estableciendo recomendaciones, o incluso obligaciones en función de la superficie, para conseguir dicho objetivo (ejemplo: cubrición con placas fotovoltaicas de los espacios destinados a aparcamientos de vehículos en superficie en suelo urbano).
- Favorecer la mezcla de usos en los edificios, flexibilizando los planes urbanísticos para que pueda responder a una demanda real cambiante. Es preciso tener en cuenta que las decisiones en la planificación territorial y urbana cambian los entornos, afectan a los lugares en los que se vive y se trabaja, a la forma de desplazarse, a qué se dedica el tiempo de ocio, siendo factores que determinan la salud de las personas, por lo que es necesario su análisis y seguimiento, la consideración de la equidad en los procesos de planeamiento, la participación comunitaria y el desarrollo de instrumentos que faciliten su visibilización desde las etapas más tempranas de la planificación.

## 1.7. OBJETIVOS Y CRITERIOS DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA INCLUIDOS LOS DE ÍNDOLE AMBIENTAL

Los objetivos y principios de ordenación ambiental, territorial y urbanísticos de la ordenación sintetizan las propuestas de la ordenación establecidas desde la presente Modificación del Plan General una vez realizado el análisis de la realidad territorial mediante la interpretación de cuáles son los problemas y oportunidades del ámbito de la modificación.

Todos y cada uno de los objetivos ambientales que esta Modificación del Plan General se plantea como meta a alcanzar devienen tanto de la legislación urbanística como sectorial como de las determinaciones que sean de aplicación del Plan General de Ordenación de Arafo. Los objetivos y criterios ambientales



derivados de dichos instrumentos se complementan con otros que la propia Modificación del Plan General plantea con la finalidad de dotar de un mayor peso ambiental las decisiones sobre el ámbito.

Los objetivos y criterios que establecen la legislación urbanística y sectorial, o el propio Plan Insular son genéricos para Modificación del planeamiento general, ya que en ningún momento se hace referencia a objetivos ambientales específicos para el ámbito de la presente Modificación Menor del Plan General del municipio de Arafo.

Estos objetivos y criterios versan sobre muchas materias, algunas de las cuales son objeto de ordenación directa del Plan, pero otras muchas no lo son, por lo que la Modificación del Plan sólo puede contribuir indirectamente a través de su Modelo de Ordenación Sostenible.

Se hace especialmente laborioso enumerar todas y cada una de las determinaciones derivadas de aquellos instrumentos legales y de planeamiento que constituyen objetivos ambientales del Plan y criterios para la ordenación del municipio. Aún más laborioso resulta describir, uno a uno, en qué medida la Modificación del Plan General ha adoptado tales objetivos y criterios. Todos y cada uno de los objetivos ambientales del planeamiento de rango superior, así como de las legislaciones sectoriales que establezcan determinaciones ambientales, pueden hacerse corresponder con alguno de los siguientes objetivos de la presente modificación:

- La armonización de los requerimientos de desarrollo social y económico con la preservación y la mejora del medio ambiente urbano, asegurando a todos/as una digna calidad de vida y acceso a los usos comunitarios de carácter cultural.
- Localizar las actividades de forma planificada, minimizando cualquier tipo de riesgos y conflictos. Para la localización de las actividades molestas, insalubres, y/o peligrosas, se tendrá en cuenta el nivel de intensidad del impacto que potencialmente puedan producir.
- Se propicia la armonización de los requerimientos de desarrollo social y económico con la preservación y la mejora del medio ambiente urbano, asegurando a todos/as una digna calidad de vida mediante el aumento de las dotaciones existentes y mejora de su funcionalidad, primando la aplicación de criterios de integración social, salud humana, perspectiva de género y de complementariedad de los diferentes elementos del sistema de dotaciones.
- Lograr que el instrumento de planeamiento alcance la flexibilidad suficiente para evitar que se convierta en un obstáculo a superar, consiguiendo - al propio tiempo - que sus determinaciones ordenen de forma integral el ámbito de la modificación.

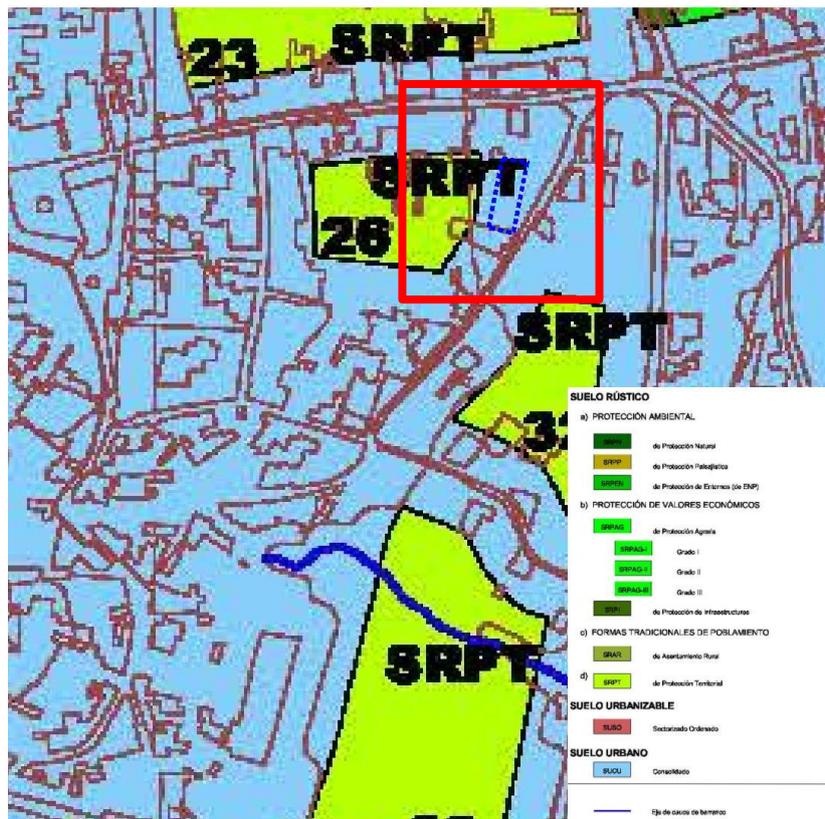


## 2. INFORMACIÓN

### 2.1. PLAN GENERAL VIGENTE

#### 2.1.1. Clasificación y categoría de suelo

El Plan General de Ordenación del municipio de la Villa de Arafo incluye el suelo de la presente modificación en el ámbito del Casco de Arafo, clasificándolo y categorizándolo como suelo urbano consolidado, siendo un suelo ya transformado por la urbanización que cuenta con acceso rodado, abastecimiento de agua, evacuación de aguas residuales y suministro de energía eléctrica, en condiciones de pleno servicio a las edificaciones existentes.



Extracto plano de Clasificación y categorización de suelo vigente

#### 2.1.2. Estructura general y usos globales del suelo

Tal como se expone en la Memoria de Ordenación del vigente Plan General de Ordenación respecto a “Los elementos fundamentales de la estructura general y orgánica”:

7- “En la terminología de la legislación urbanística estatal, los elementos fundamentales de la estructura general y orgánica (que debían ser señalados por el planeamiento general, en este caso por las NS) comprendían la asignación de usos globales (en especial en suelo urbanizable) y la definición de los sistemas generales de comunicaciones, espacios libres y equipamientos.”

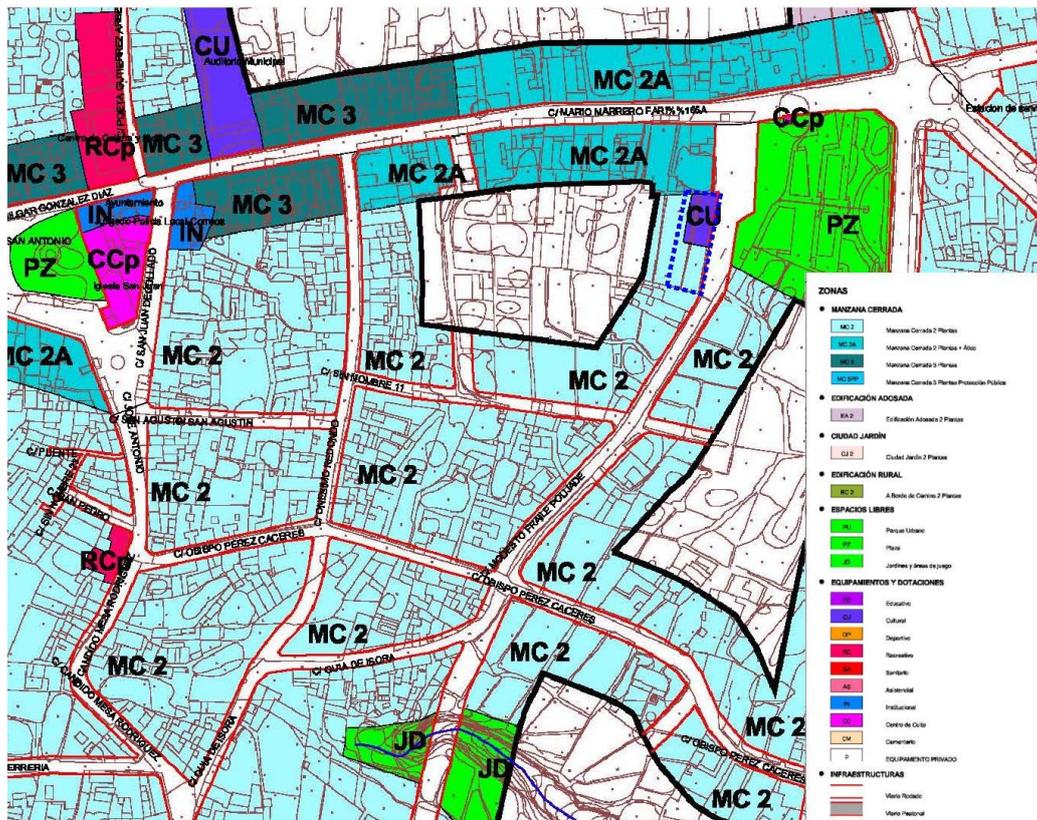
8- Las NS de Arafo no contienen el establecimiento de los usos globales para el conjunto del término municipal. De hecho, ni siquiera se define el concepto de “uso global” ni se enumeran los posibles usos globales del municipio. De otra parte, no hay una asignación de uso global a cada uno de los grandes ámbitos en que cabría dividir el suelo rústico, el urbano o el urbanizable (cada categoría en rústico, cada núcleo de suelo urbano y la “bolsa” única de suelo urbanizable). En todo caso, la única disposición que tiene relación con la asignación de un uso global se refiere al suelo urbanizable: en el artículo 119.1 de las Normas Urbanísticas se prohíbe que el suelo urbanizable tenga destino (global) industrial, ya que es el propio del Polígono Valle de Güimar.”



9- En el artículo 8 las Normas Urbanísticas se enumeran los distintos sistemas generales y se afirma que cada uno de ellos aparece grafiado en el plano de Estructura General y orgánica del territorio. No obstante, en ningún plano de las NS aparecía la identificación precisa de que un suelo calificado como viario, espacio libre o equipamiento tuviera el carácter de sistema general."

### 2.1.3. Ordenación pormenorizada

En el plano de ordenación pormenorizada, el ámbito de la presente modificación tiene asignado el código MC2 y se califica como uso residencial Manzana Cerrada 2 plantas, salvo para el suelo ya edificado que se establece como equipamiento cultural.



Plan General Vigente – ordenación pormenorizada.

### NORMATIVA

Según las Normas Urbanísticas del vigente Plan General de Arafo, la parcela de titularidad pública incluida en la presente Modificación se califica con el uso de residencial y Manzana Cerrada 2 plantas, y el dotacional cultural para la edificación existente, estableciéndose las siguientes condiciones:

Respecto al uso residencial establece lo siguiente:

#### 1.1. Definición de los usos residenciales

1. Tienen uso residencial aquellos espacios organizados, adaptados y equipados para albergar personas, permitiendo el ejercicio de las actividades propias de la vida cotidiana, como las de estancia, descanso, esparcimiento, relación y similares.

2. Tendrán también uso residencial los espacios asociados física, funcional y jurídicamente al inmueble principal de alojamiento, en los que se desarrollen actividades complementarias y necesarias a las de alojamiento.



## 1.2. Clasificación de los usos residenciales

1. El Plan General de Arafo distingue, dentro de los usos residenciales, los siguientes grupos de 2º nivel y usos pormenorizados:

a) Usos de Vivienda: que comprende los usos pormenorizados de vivienda unifamiliar libre, vivienda colectiva libre y vivienda en régimen de protección pública.

### 1.3. Usos de Vivienda. Definición y clasificación

1. Tienen uso de vivienda el conjunto de espacios cerrados y abiertos, conexos y dependientes entre sí, organizados, adaptados y equipados para permitir la residencia permanente y cotidiana de una persona o de un grupo de ellas, relacionadas por vínculos familiares, afectivos o de amistad, de manera que constituyan una unidad de convivencia. A efectos de individualización de las unidades de vivienda, cada una será la que se delimite como tal en el catastro y/o en el Registro de la Propiedad.

2. El Plan General de Arafo establece condiciones de admisibilidad diferenciadas respecto a los siguientes usos pormenorizados de vivienda:

a) Vivienda unifamiliar libre: es el uso propio de parcelas con acceso independiente desde el espacio público en la que se dispone una, o eventualmente, dos viviendas, que no están sometidas a regímenes legales de protección pública.

b) Vivienda colectiva libre: es el uso propio de los espacios residenciales y de zonas comunes adscritas en parcelas en las cuales se dispone uno o más edificios dentro de los cuales existen varias unidades de vivienda no sometidas a ningún régimen de protección pública (independientemente de que haya también espacios destinados a otros usos). Para corresponder a este uso, se tendrá que poder a cada una de las unidades de vivienda de la parcela desde cualquiera de los accesos del edificio al exterior.

c) Vivienda en régimen de protección pública: es el uso propio de cualquier parcela residencial, sea de vivienda unifamiliar o colectiva, en la cual las viviendas que se sitúen deben estar sometidas a algún régimen de protección pública.

En el artículo 3.2.5 sobre las condiciones de admisibilidad de usos en las zonas de Manzana Cerrada se establece:

1. [...]
2. Son usos permitidos los siguientes:
  - a. En las zonas MC2, [...] los restantes de vivienda.
  - b. [...]
3. Son usos condicionados los siguientes:
  - a. En las zonas MC2, [...], 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.
4. Son usos prohibidos cualesquiera no relacionados en los párrafos anteriores.

Por tanto, el uso comunitario, dotacional cultural, no es está permitido en las zonas de Manzana Cerrada (MC2).

En las Normas Urbanísticas del vigente Plan General de Ordenación de Arafo, en el capítulo décimo, condiciones de las zonas de Equipamiento y Dotaciones se establece lo siguiente en lo relativo al uso comunitario cultural (que según las normas del vigente PGO de Arafo, se adscribe al uso dotacional cultural):



Art. 3.10.1. Definición y aplicación:

*Cultural: espacios dedicados de forma permanente a la conservación y tramitación de la cultura, tales como bibliotecas, museos, casas de la cultura, auditorios, etc.*

Art. 3.10.3. Condiciones de disposición de la edificación:

1. *En las zonas de equipamiento cultural, recreativo, institucional o de centro de culto, las edificaciones dispondrán sus fachadas coincidentes con la alineación viaria, se adosarán a los linderos laterales y respetarán un fondo máximo edificable de 20 metros, que podrá ampliarse hasta 25 metros en planta baja.*
2. [...]
3. [...]

Art. 3.10.4. Condiciones de volumen e intensidad edificatoria:

1. *En las zonas de equipamiento cultural, recreativo, institucional o de centro de culto, la altura máxima sobre rasante de la edificación se fija en 3 plantas y bajo rasante en 2 plantas. [...]*

Art. 3.10.5. Condiciones de admisibilidad de los usos:

1. *El uso principal de cada una de estas zonas es el del equipamiento que las identifica; en la zona social, el uso principal es el cultural.*
2. *Se consideran usos permitidos, sólo en la zona de equipamiento social, los recreativos, los asistenciales y los institucionales. Son usos condicionados en estas zonas, todos los vinculados funcionalmente al uso principal propio del equipamiento, siempre que sus dimensiones no superen el límite en que se considere auxiliar. Además, en todas las parcelas, debe haber aparcamiento colectivo al menos de una plaza por cada 100 m<sup>2</sup>c.*
3. *Son usos prohibidos cualesquiera no relacionado en los párrafos anteriores.*

Por tanto, el uso comunitario, dotacional cultural, no es está permitido como admisible en el resto de los usos dotacionales.

## 2.1.4. Afecciones sectoriales

No existe ninguna determinación de las diferentes legislaciones sectoriales que tenga una incidencia directa en el ámbito a ordenar, el ámbito de la presente Modificación se localiza en el interior del núcleo urbano consolidado del casco de Arafo.

## 2.1.5. Determinaciones de las Directrices de Ordenación General y Sectorial que puedan incidir en el ámbito

En su Disposición Derogatoria única, apartado 1, la LSENPC deroga las siguientes disposiciones:

*b) La disposición adicional segunda y las disposiciones transitorias primera y tercera de la Ley 19/2003, de 14 de abril, por la que se aprueban las Directrices de Ordenación General y las Directrices de Ordenación del Turismo de Canarias.*

*c) Las Directrices de Ordenación General y su memoria contenida en el anexo de la Ley 19/2003, de 14 de abril, continuando en vigor las Directrices de Ordenación del Turismo.*

No existe ninguna Directriz de Ordenación general o sectorial que pueda incidir en el ámbito a modificar.



## 2.1.6. Determinaciones del Planeamiento Insular o territorial que puedan incidir en el ámbito

### PLAN INSULAR

Mediante Decreto 150/2002, de 16 de octubre, se aprobó definitivamente el Plan Insular de Ordenación de Tenerife (PIOT)(BOC nº 140, de 19.10.02). Y mediante Decreto 56/2011, de 4 de marzo, publicado en BOC nº 58 de 21 de marzo de 2011 se aprueba la Revisión Parcial Insular de Ordenación de Tenerife para su adaptación a las Directrices de Ordenación General, para la racionalización del planeamiento territorial de desarrollo del PIOT y para la puesta de manifiesto de la complementariedad de las infraestructuras portuarias insulares.

El ámbito de la Modificación se encuentra incluido en zona C/D (ARH Urbana), sin que exista ninguna determinación específica del planeamiento insular que pueda incidir en el ámbito a ordenar.

### PLAN TERRITORIAL ESPECIAL DE ORDENACIÓN TURÍSTICA DE TENERIFE (PTOTT)

En el Plan Territorial Especial de Ordenación Turística de Tenerife (aprobación definitiva publicada en el BOC N.º 168 de 26.08.2005), el ámbito de la presente modificación no se localiza dentro de ninguna Zona Turística.

No existen, por tanto, determinaciones relativas al objeto de esta modificación.

### PLAN HIDROLÓGICO DE LA DEMARCACIÓN HIDROGRÁFICA DE TENERIFE

Mediante Decreto 49/2015 de la Consejería de Agricultura, Ganadería, Pesca y Aguas se aprobó el Plan Hidrológico de la Demarcación Hidrográfica de Tenerife el 29 de julio de 2011 en los términos establecidos en el Acuerdo de aprobación provisional adoptado por el Pleno del Cabildo de Tenerife, de 26 de septiembre de 2014, con las modificaciones ratificadas por el Acuerdo del Pleno de dicha Corporación Insular de 27 de marzo de 2015 (BOC n.º 85 de 6 de mayo de 2015).

En el ámbito de la modificación no se advierten medidas ni actuaciones específicas previstas determinadas por el PHT, sin perjuicio de aquellas disposiciones normativas que sean en su caso de aplicación con relación al ciclo del agua.

### PLAN DE GESTIÓN DE RIESGOS DE INUNDACIÓN

De conformidad con lo establecido en el Real Decreto 903/2010, de 9 de julio, de Evaluación y Gestión de Riesgos de Inundación, y tras diferentes hitos previos en su tramitación (Evaluación Preliminar del Riesgo de Inundación – EPRI-, Mapas de Peligrosidad y Riesgo y Avance), para la Demarcación Hidrográfica de Tenerife actualmente el 1er ciclo de planificación (2015-21) se ha aprobado definitivamente<sup>4</sup>, habiéndose igualmente iniciado el procedimiento correspondiente al 2º ciclo de planificación (2021-27), que está en fase de aprobación definitiva de revisión de los mapas de peligrosidad por inundaciones y de los mapas de riesgo por inundación<sup>5</sup>.

De la consulta al PGRI se desprende que esta Modificación Menor no está afectada por ninguna ARPSI costera – debido a localizarse a 4.600 m de la costa; En cuanto a las de tipo fluvial, en las proximidades se no se localizan ningún ARPSI que afecte al ámbito de la modificación y estando a una distancia de 182 metros del borde del cauce del Barranco del Entonado, al norte del ámbito.

<sup>4</sup> DECRETO 129/2020, de 18 de diciembre, por el que se aprueba definitivamente el Plan Especial de Gestión del Riesgo de Inundación de la Demarcación Hidrográfica de Tenerife (BOC N.º 266 de 24.12.20)

<sup>5</sup> Acuerdo de la Junta de Gobierno del Consejo Insular de Aguas por el que se ratifica decreto de la presidencia por el que se aprueba definitivamente el documento consolidado Revisión de los Mapas de Peligrosidad por inundaciones y de los Mapas de Riesgo de inundación (Cartografía 2º Ciclo) de la Demarcación Hidrográfica de Tenerife (22.7.20)



## PLAN TERRITORIAL ESPECIAL DE ORDENACIÓN DE INFRAESTRUCTURAS DEL TREN DEL SUR

En el Plan Territorial Especial de Ordenación de Infraestructuras del Tren del Sur (aprobación definitiva publicada en el BOC N.º 178 de 11.09.2015), el ámbito de la presente modificación no se ve afectado por la alternativa de trazado seleccionado, que discurre aguas arriba de la autopista, a unos 4.000 metros de distancia de la presente modificación.

### 2.1.7. Determinaciones del planeamiento de los Espacios Naturales Protegidos, Red Natura 2000 y Bienes de Interés Cultural que puedan incidir en el ámbito

El ámbito no se encuentra afectado por ningún espacio natural, incluidos los de la Red Natura 2000, ni por sus zonas periféricas de protección, ni tampoco con ningún Bien de Interés Cultural (lo que se analiza con mayor detalle en el Documento Ambiental Estratégico).

## 2.2. ESTADO ACTUAL

Con base a la utilización de la cartografía digital oficial más detallada del ámbito (1/1000), el estado actual del ámbito de actuación tiene como uso predominante el de equipamiento cultural y uso específico, según cuadro adjunto:

Cuadro 1. ESTADO ACTUAL		
Uso	SUPERFICIE	
	m <sup>2</sup> s	%
Equipamiento cultural	185	31%
Sin uso específico	416	69%
<b>TOTAL</b>	<b>601</b>	<b>100%</b>

Dentro del ámbito de la presente Modificación se localiza el Centro Cultural de la calle Modesto Fraile Poujade, en una parcela de forma rectangular, con dimensiones: 18,5 m de frente y 10 m de fondo aproximadamente.

Se trata de un edificio ubicado en una parcela de 185,50 m<sup>2</sup> de superficie, compuesto por tres plantas sobre rasante: semisótano, planta baja, planta primera y planta segunda, donde se desarrollarán actividades para la formación y expedición de títulos a los artesanos de la villa de Arafo y comarca Sur-Este.

La superficie construida total del edificio es de: 719,79 m<sup>2</sup> y la fecha de inauguración de este centro fue el día 16 de marzo de 2003.





*Vista general de equipamiento cultural existente en Calle Modesto Fraile Poujade.*



*Zona de aparcamientos frente a equipamiento cultural*



El ámbito limita en su borde este se ubica el Centro de Ocio, Artesanal y del Agricultor, complejo desarrollado en cuatro niveles aprovechando la pendiente del terreno.



Vista de Centro Cultural



Vista de parcela vacante



Al norte y este del ámbito, precede al acceso al actual equipamiento recreativo un viario de doble calzada de sentido único con aparcamiento en batería a ambos lados, más acera perimetral.



Vista de vial de acceso a subámbito 2

En su límite oeste, limita con plataformas de cultivo, interiores a la manzana edificable definida por el planeamiento vigente.



Vista desde el borde este de la parcela



El límite sur del ámbito coincide con una pequeña edificación de una planta con frente a viario público y medianera vista.



*Vista de edificación al sur*



*Vista de espacio libre público frente ámbito*



## 2.2. ANÁLISIS DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA

En el Documento Ambiental Estratégico (DAE), capítulo 4.8, sobre las características del paisaje del ámbito de la modificación, se observó lo siguiente:

*“Dada las similares características y las pequeñas dimensiones del ámbito de la modificación, se ha definido una única unidad de paisaje para cada uno. En la misma línea, cada una de estas pequeñas unidades de paisaje posee una única cuenca visual o punto de observación exterior, dado que se trata de entornos que se circunscriben a espacios urbanos y que se encuentran delimitados por la trama urbana. La única excepción la constituye el ámbito de la Modificación en su límite septentrional, ya que linda con tres bancales que han quedado rodeados por la edificación.*

*Unidad de Paisaje “ámbito de la Modificación”. Unidad dominada por los restos de antiguos abancalamientos, que se distribuyen de manera escalonada siguiendo la pendiente natural del terreno. Estos bancales se encuentran acotados entre la trama urbana, por lo que son reconocibles las paredes medianeras de los distintos inmuebles colindantes. La visibilidad desde el exterior está limitada por la presencia de un muro de piedra, aunque lo que realmente domina el paisaje es el fondo escénico definido por las singulares formas del relieve (ladera y Dorsal). Internamente, presenta un cromatismo dominado por las tonalidades ocre y anaranjadas de la vegetación que cubre el suelo y de las piedras de los muros de los bancales, las cuales contribuyen a que dominen las formas rectilíneas con bordes definidos y texturas de grano medio y de densidad media. La calidad paisajística de la unidad es baja.*

En cuanto al cambio de uso propuesto a nivel de efectos sobre el paisaje mantener o modificar el uso de suelo residencial o comunitario cultural no supone ninguna diferenciación clara entre las tres alternativas planteadas pues las transformaciones ambientales que se pueden producir son bastante similares en un entorno ya de por sí bastante degradado y de nula calidad ambiental.

Tal como se enuncia en el propio DAE, “Los instrumentos de ejecución en el ámbito deberán atender muy especialmente a las condiciones de su diseño, adaptándolas en todo caso para su mejor integración en el medio y respetando los principios de cualificación de las obras públicas y de respeto al paisaje”.





### 3. PROCESO DE ELABORACIÓN DE LA MODIFICACIÓN MENOR

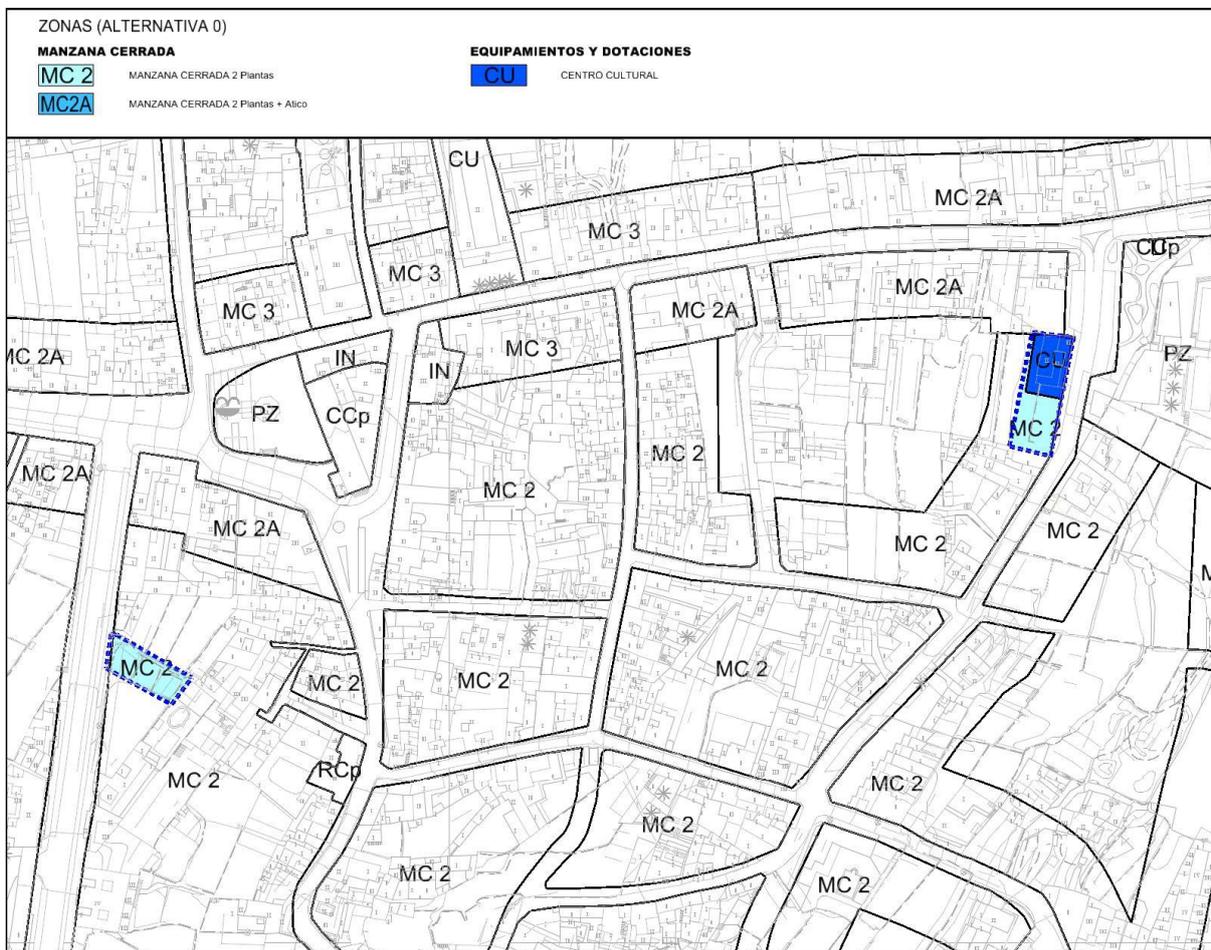
#### 3.1. SÍNTESIS DE LAS ALTERNATIVAS PRESENTADAS EN EL BORRADOR

##### 3.1.1. Alternativas de ordenación

Las alternativas razonables de ordenación, técnica y medioambientalmente viables, acordes con los objetivos de ordenación perseguidos, que procedió evaluar en el DAE que acompañaba al Borrador se corresponden con dos alternativas de ordenación pormenorizada del ámbito de la modificación (denominadas Alternativa 1 y Alternativa 2), además del planeamiento vigente (Alternativa 0).

##### ALTERNATIVA 0

Suponía mantener la ordenación vigente, en la que el uso pormenorizado contemplado es el cultural para la edificación existente y el residencial para el resto del suelo, conforme a las condiciones particulares enunciadas en el epígrafe 2.1.3.



Plano de la Alternativa 0 (Planeamiento vigente)

##### ALTERNATIVA 1

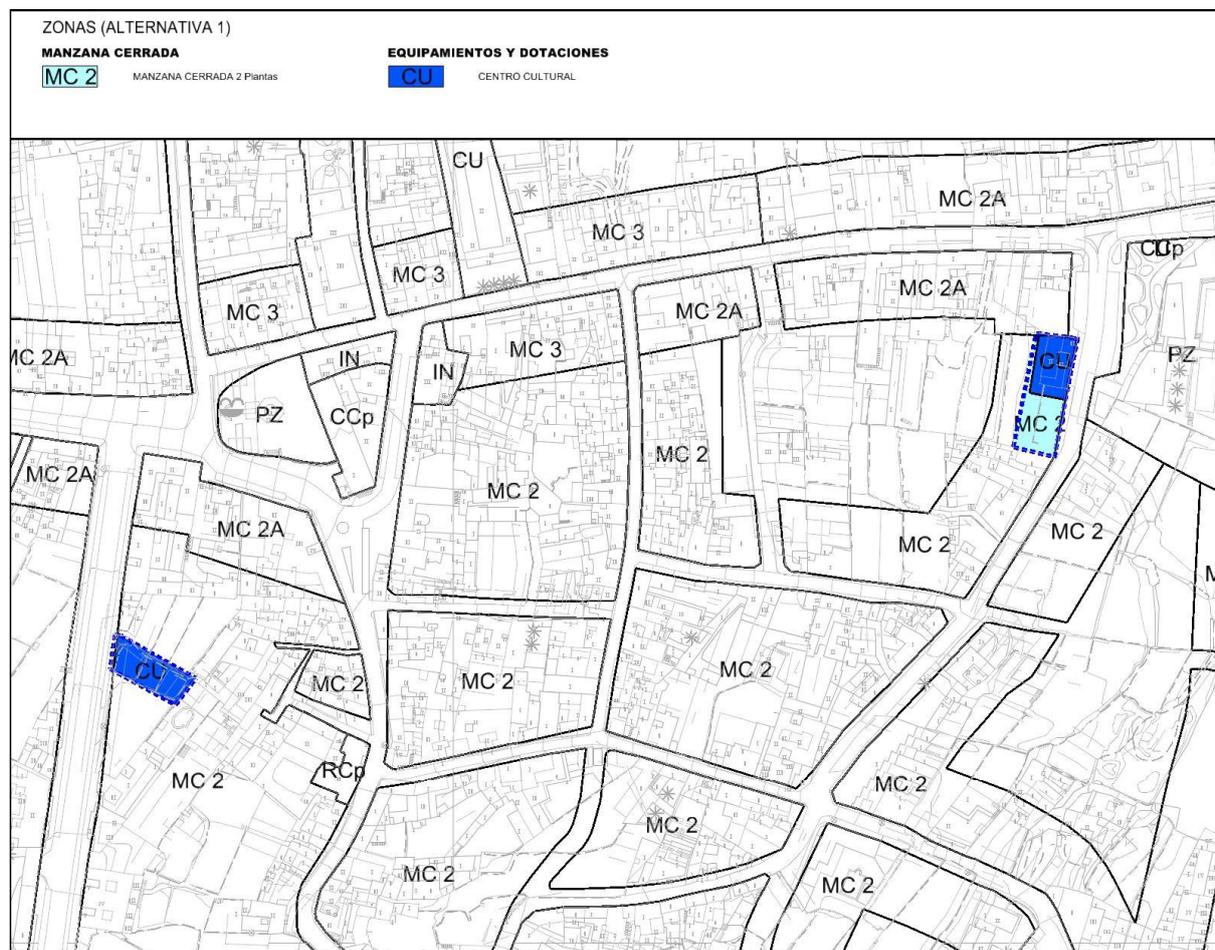
En esta alternativa se establecía un nuevo equipamiento cultural en el ámbito del casco de la Villa, en suelo de propiedad municipal ubicado en la Avenida Reyes de España nº 13, con referencia catastral nº 0956721CS6305N0001ZJ.



La ordenación del planeamiento vigente establece para esta parcela el código MC2 y se califica como uso residencial Manzana Cerrada 2 plantas, por lo que se planteaba en esta alternativa modificar el uso residencial por el uso principal de comunitario cultural (dotacional cultural según la normativa del planeamiento vigente).

Respecto a las condiciones de admisibilidad de los usos establecidas en el artículo 3.10.5 de las Normas Urbanísticas del Plan General de Arafo se añade lo siguiente en los referido a la dotación de aparcamientos:

*El Ayuntamiento, previo informe técnico razonado, podrá eximir de la dotación de las plazas de aparcamiento en los casos en que se justifique que la afección al equipamiento sea de tal entidad que inviabilice su ejecución o que en el entorno del uso comunitario previsto existan plazas de aparcamiento en el viario público y en espacios o edificios suficientes para atender la demanda prevista.*



Plano de la Alternativa 1



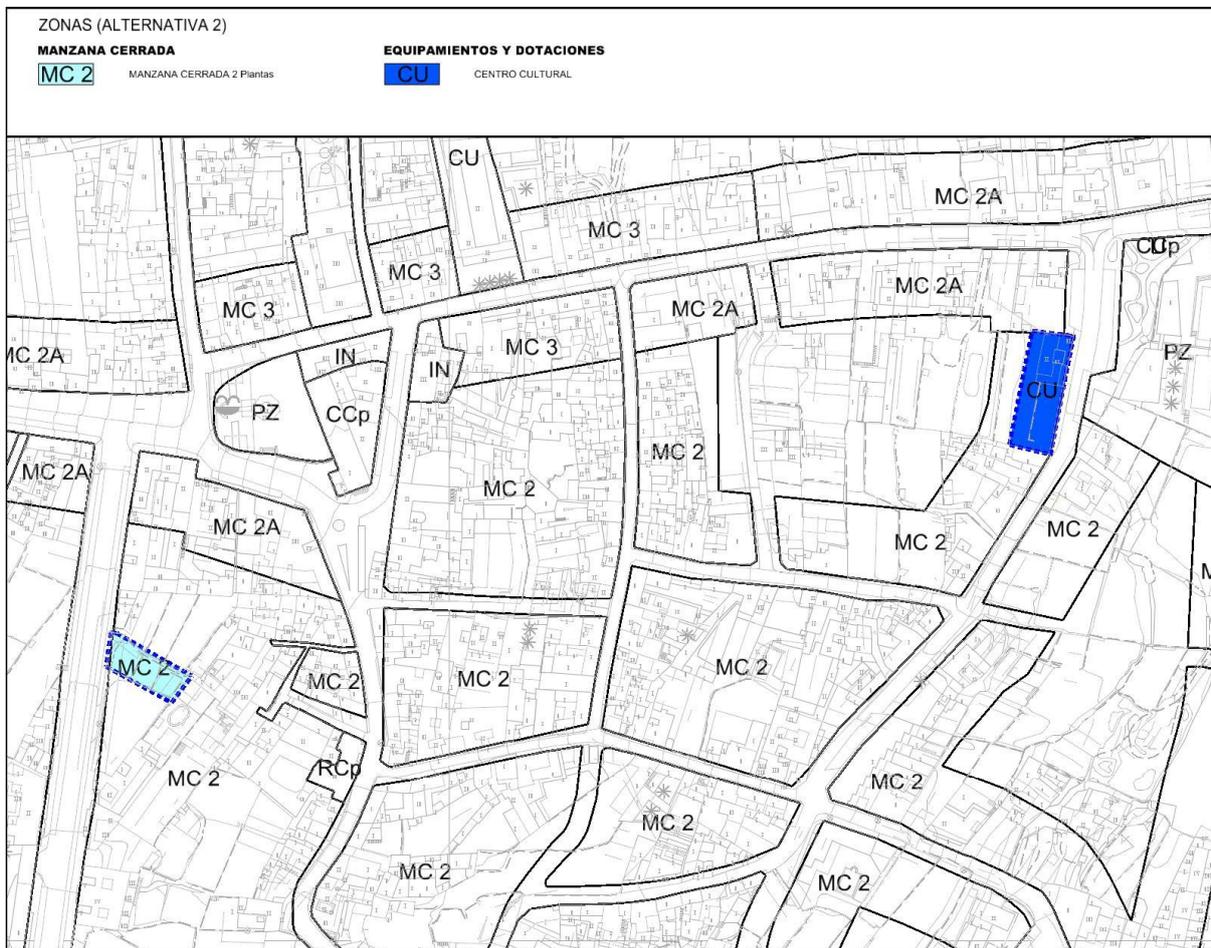
## ALTERNATIVA 2

Esta alternativa comparte con la alternativa 1 la modificación de las condiciones relativas a los usos de acuerdo con el alcance y objetivo de la planificación establecido en el capítulo 1.4 de este borrador.

No obstante, en esta alternativa se propone la ubicación de la biblioteca pública en suelo de propiedad municipal en la Calle Modesto Fraile Poujade, anexo al uso comunitario cultural existente.

Respecto a las condiciones de admisibilidad de los usos establecidas en el artículo 3.10.5 de las Normas Urbanísticas del Plan General de Arafo, igual que en la alternativa 1 se añade lo siguiente en los referido a la dotación de aparcamientos:

*El Ayuntamiento, previo informe técnico razonado, podrá eximir de la dotación de las plazas de aparcamiento en los casos en que se justifique que la afección al equipamiento sea de tal entidad que inviabilice su ejecución o que en el entorno del uso comunitario previsto existan plazas de aparcamiento en el viario público y en espacios o edificios suficientes para atender la demanda prevista.*



Plano de la Alternativa 2



### 3.1.3. Justificación de la alternativa elegida

Se adjuntó cuadro de superficies de suelo entre el planeamiento vigente y las dos alternativas de ordenación planteadas:

Cuadro 2. ALTERNATIVAS DE ORDENACIÓN							
Uso	Subámbito	Alternativa 0		Alternativa 1		Alternativa 2	
		Superficie suelo		Superficie suelo		Superficie suelo	
		m <sup>2</sup> s	%	m <sup>2</sup> s	%	m <sup>2</sup> s	%
Uso residencial	Subámbito 1	342	36%	0	0,00%	342	36%
	Subámbito 2	416	44%	416	44%	0	0%
Comunitario Cultural	Subámbito 1	0	20%	342	56%	0	64%
	Subámbito 2	185		185		601	
<b>TOTAL, ÁMBITO</b>		<b>943</b>	<b>100,00%</b>	<b>943</b>	<b>100,00%</b>	<b>943</b>	<b>100,00%</b>

Se realizó un estudio comparativo del planeamiento vigente y de las alternativas de ordenación, a los efectos de justificar la alternativa elegida a desarrollar en el documento de aprobación inicial que se indica a continuación:

- En las Alternativas 1 y 2 se modifica el uso de Residencial, a Dotacional Cultural (CU) objeto de la modificación.
- En la Alternativa 2 se establece la agrupación del uso dotacional con la edificación existente en la calle Modesto Fraile Poujade, agrupando en una sola parcela el equipamiento público.
- El nuevo uso dotacional cultural ostenta una mayor superficie en la Alternativa 2, favoreciendo la implantación del uso previsto, sin que ello suponga ningún efecto negativo sobre la calidad del entorno urbano existente.
- Por tanto, se justifica la designación de la alternativa 2 como la elegida para desarrollar la ordenación pormenorizada en el documento de Aprobación Inicial en base que cumple todos los requisitos establecidos para el desarrollo del uso dotacional cultural previsto en una parcela de mayor dimensión que permite agrupar el uso cultural en una sola parcela.

En el DAE se ha acreditado la viabilidad técnica y ambiental de las alternativas - analizándose entre otros aspectos, la integración paisajística de la ordenación -, justificándose la designación de la **Alternativa 2** como la elegida para desarrollar la ordenación pormenorizada en este documento de Aprobación Inicial en base que cumple todos los requisitos establecidos para el desarrollo del uso cultural previsto.

Y todo ello considerando que incluye aspectos positivos en la lucha contra el cambio climático (reducción de emisiones asociada a la mejora en la movilidad que supone la ubicación de un equipamiento en situación de centralidad, agrupando el uso cultural en una única parcela en el núcleo urbano y permitiendo un desarrollo de una nueva edificación conforme a los actuales estándares de máxima eficiencia energética establecidos por la legislación vigente, etc.).



## 3.2. TRAMITACIÓN ADMINISTRATIVA DE LA MODIFICACIÓN MENOR

### 3.2.1. Fase de Borrador y Documento Ambiental Estratégico

En el Anexo de Memoria del trámite de consulta al Borrador y Documento Ambiental Estratégico se expone en detalle la tramitación administrativa de la presente modificación (solicitud de inicio, trámite de consulta y formulación del Informe Ambiental Estratégico).

La Comisión de Evaluación Ambiental de Tenerife (CEAT) en sesión celebrada el 25 de abril de 2024 acordó emitir Informe Ambiental Estratégico y concluyó que la presente Modificación no tiene efectos significativos sobre el medio ambiente, siempre y cuando se cumplan las medidas establecidas en el documento ambiental estratégico y la medida adicional señalada en el apartado 5 de este acuerdo. Este Acuerdo fue publicado en el Boletín Oficial de la Provincia de Santa Cruz de Tenerife nº 55, de 6 de mayo de 2024 (se adjunta).

Boletín Oficial de la Provincia de Santa Cruz de Tenerife. Número 55, Lunes 6 de mayo de 2024		11852
El modelo de solicitud y las bases se encuentran a disposición de los interesados en el Centro de Servicios al Ciudadano de este Cabildo Insular y en las oficinas descentralizadas del mismo. Asimismo, podrá obtenerse en la sede electrónica <a href="https://sede.tenerife.es">https://sede.tenerife.es</a> apartado Trámites y Servicios.	en horario general de lunes a domingo de 07:00 a 23:00 horas.	
Asimismo, podrán solicitar información sobre las mismas a través de los números de teléfono de información ciudadana 901 501 901 y 922 23 95 00	Santa Cruz de Tenerife, a veinticuatro de abril de dos mil veinticuatro.	
	EL CONSEJERO CON DELEGACIÓN ESPECIAL EN SECTOR PRIMARIO Y BIENESTAR ANIMAL, Valentín E. González Évora.	

#### Área de Planificación del Territorio, Patrimonio Histórico y Turismo

#### Comisión de Evaluación Ambiental de Tenerife

#### Oficina de Apoyo Técnico-Jurídico

#### ANUNCIO

2305

94447

Por la presente se comunica que la Comisión de Evaluación Ambiental de Tenerife (CEAT), en sesión celebrada el día 25 de abril de 2024, acordó como punto segundo del Orden del Día, EMITIR INFORME AMBIENTAL ESTRATÉGICO correspondiente a la Modificación Menor del PGO de Arafo, calle Modesto Fraile Poujade, 10.

PLAN:	Modificación Menor del PGO de Arafo, calle Modesto Fraile Poujade
PROMOTOR:	Ayuntamiento de Arafo.
ÓRGANO SUSTANTIVO:	Ayuntamiento de Arafo.
ÓRGANO AMBIENTAL:	Comisión de Evaluación Ambiental de Tenerife (Cabildo de Tenerife)

Concluyendo que la Modificación Menor del PGO de Arafo, calle Modesto Fraile Poujade, 10 no tiene efectos significativos sobre el medio ambiente, siempre y cuando se cumplan las medidas establecidas en el documento ambiental estratégico y la medida adicional señalada en el apartado 5 de este acuerdo.

El informe ambiental estratégico puede consultarse en la página web de la Comisión Ambiental de Tenerife dentro del Apartado de Evaluación Ambiental Estratégica (CEAT) siguiendo la siguiente ruta: <https://www.tenerife.es/portalcabtfe/es/el-cabildo/comision-de-evaluacion-ambiental-de-tenerife-ceat/planes-programas-ceat/evaluacion-estrategica-simplificada-ceat>, o bien a través de la web principal del Cabildo de Tenerife 'www.tenerife.es' siguiendo la ruta: INICIO-EL CABILDO-COMISIÓN DE EVALUACIÓN AMBIENTAL DE TENERIFE, o bien poniendo directamente en el buscador de internet "comisión de evaluación ambiental de Tenerife".

Santa Cruz de Tenerife, a treinta de abril de dos mil veinticuatro.

EL JEFE DE LA OFICINA DE APOYO DE LA CEAT, Javier Herrera Fernández, documento firmado electrónicamente.



## 4. DESCRIPCIÓN DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA

Se describe a continuación la ordenación propuesta, desarrollada en base a la Alternativa 2 elegida con base al alcance y contenido establecido, aportándose al final de este epígrafe los parámetros y condiciones específicas resultante de esta modificación.

La ordenación propuesta establece un nuevo equipamiento cultural en el ámbito del casco de la Villa, en suelo de propiedad municipal ubicado en la Calle Modesto Fraile Poujade, anexo al uso comunitario existente, con referencia catastral nº 1257740CS6315N0000RB.

La ordenación del planeamiento vigente establece para esta parcela el código MC2 y se califica como uso residencial Manzana Cerrada 2 plantas, por lo que se plantea modificar el uso residencial por el uso principal de comunitario cultural (dotacional cultural según la normativa del planeamiento vigente).

Respecto a las condiciones de admisibilidad de los usos establecidas en el artículo 3.10.5 de las Normas Urbanísticas del Plan General de Arafo se añade lo siguiente en los referido a la dotación de aparcamientos:

*El Ayuntamiento, previo informe técnico razonado, podrá eximir de la dotación de las plazas de aparcamiento en los casos en que se justifique que la afección al equipamiento sea de tal entidad que inviabilice su ejecución o que en el entorno del uso comunitario previsto existan plazas de aparcamiento en el viario público y en espacios o edificios suficientes para atender la demanda prevista.*

**EQUIPAMIENTOS Y DOTACIONES**  
**CU** CENTRO CULTURAL



Por tanto se modifica el uso actualmente establecido como residencial por el uso principal de comunitario cultural (que según las normas del vigente PGO de Arafo, se adscribe al uso dotacional cultural).



Se modifica la tipología edificatoria de manzana cerrada 2 plantas establecida por el plan vigente a una tipología adecuada al uso asignado, adecuando la exigencia de la dotación de aparcamiento del uso comunitario al estado actual.

Como objetivo ambiental específico, mediante esta actuación se propicia la armonización de los requerimientos de desarrollo social y económico con la preservación y la mejora del medio ambiente urbano, asegurando a todos/as una digna calidad de vida mediante el aumento de las dotaciones existentes y mejora de su funcionalidad, primando la aplicación de criterios de integración social, salud humana, perspectiva de género y de complementariedad de los diferentes elementos del sistema de dotaciones.

#### 4.7. Medidas ambientales

A continuación, se reproducen las medidas ambientales incluidas en el Documento Ambiental Estratégico (DAE) y las derivadas del Informe Ambiental Estratégico emitido en sesión celebrada el día 25 de abril de 2024 por la Comisión de Evaluación Ambiental de Tenerife (CEAT).

##### 4.7.1. Derivadas del Documento Ambiental Estratégico

*“Con relación a los efectos sobre las variables ambientales, y dado que no se espera ningún tipo de afección ambiental, y que los efectos derivados son todos nada significativos o bien de sentido positivo, no es necesario el establecimiento de ninguna medida correctora específica sobre la ordenación propuesta.*

*No obstante a lo anterior, se incluyen a continuación una serie de medidas correctoras aplicables de manera específica a los instrumentos de ejecución aplicables al ámbito de la modificación (edificación/urbanización), sin perjuicio de aquellas medidas correctoras o protectoras que se establezcan, en su caso, con carácter general en la normativa urbanística del PGO en tramitación o en sus documentos complementarios (como por ejemplo aquellas relativas a los instrumentos de ejecución susceptibles de integrarse en su caso en las Ordenanzas Municipales de Urbanización y Edificación, documento complementario del PGO en tramitación).*

*Con relación a las medidas de mitigación de emisiones y de adaptación al cambio climático, se indican aquellas propias del ámbito competencial municipal y aplicables al objeto de la modificación, que afectan a los instrumentos de ejecución, tomando como referencia las planteadas en los precitados documentos de “Estrategia canaria de lucha contra el cambio climático” y la “Guía Metodológica [...]” elaborada por la FEMP.*

*Con carácter general no se incluyen aquellas medidas relativas a los instrumentos de ejecución que ya sean obligatorias por imperativo legal (por ejemplo, aplicación del CTE a los nuevos edificios, Inspección Técnica de Edificios - ITE, etc.).*

#### **Medidas correctoras sobre los instrumentos de ejecución**

##### **- Sobre la vegetación:**

- *Previo al comienzo de los trabajos se procederá a la eliminación y retirada de las especies exóticas invasoras, desarrollándose esta actividad con la suficiente solvencia y garantía técnica para evitar su propagación. En este sentido, se debe prestar especial atención - por su facilidad de propagación- a los ejemplares de rabo de gato (*Pennisetum setaceum*).*
- *En cualquier caso, y como medida correctora de carácter genérico se establece que, en las zonas próximas a ejemplares de vegetación ubicadas en el entorno inmediato del ámbito, deberá evitarse la emisión de partículas en suspensión que puedan afectarlas durante las labores de construcción mediante el riego de las zonas de acopio.*
- *En el caso de que se habiliten espacios para la vegetación, se deberá prestar especial cuidado a la hora de la selección de las especies vegetales, recomendando la utilización de especies propias del entorno o de la vegetación potencial. También se podrán utilizar especies que muestren una mayor*



*adecuación a las condiciones bioclimáticas de la zona, y en particular, las que tengan pocas necesidades de riego.*

- *Igualmente, se deberá prestar especial cuidado con la introducción de especies vegetales cuyo rápido crecimiento pudiera provocar plagas por su rápida extensión, o bien por el desarrollo de parásitos hasta ese momento ajenos a las formaciones vegetales actuales.*
- *En esta misma línea, se deberá prestar atención a la limpieza de la maquinaria utilizada en la para evitar la introducción de especies invasoras.*
- *En esta misma línea, se deberá prestar atención a la limpieza de la maquinaria utilizada en la obra y se prestará especial control sobre la procedencia de la tierra vegetal utilizada en los futuros espacios ajardinados, para evitar la introducción de especies invasoras.*

#### **- Sobre la fauna**

- *Previo al inicio de los trabajos, se realizará una visita a la parcela con vistas a identificar posibles nidos de avifauna protegida que hayan podido nidificar en el ámbito de la Modificación.*
- *Se deberá evitar que los trabajos se ejecuten en horario nocturno para que tanto los ruidos como las luminarias no afecten a las especies faunísticas que ocasionalmente pudieran atravesar el ámbito de la modificación.*

#### **- Sobre la integración paisajística**

- *Los instrumentos de ejecución en el ámbito deberán atender muy especialmente a las condiciones de su diseño, adaptándolas en todo caso para su mejor integración en el medio y respetando los principios de cualificación de las obras públicas y de respeto al paisaje.*

#### **- Sobre la "hidrología e hidrogeología"**

- *Para evitar la contaminación por vertidos procedentes de la maquinaria y vehículos (combustibles y aceites) utilizados, estos deberán estar en buenas condiciones de acuerdo con la normativa sectorial de aplicación. El parque de maquinaria deberá ubicarse en una zona que se encuentre perfectamente impermeabilizada, siendo en este espacio donde se realizarán los cambios de aceites y reparaciones en los vehículos para su posterior traslado a centros de reciclaje o recogida.*

#### **- Medidas correctoras sobre la "población" y la perspectiva de género**

- *Deberá evitarse la emisión de partículas en suspensión que puedan afectar a la población durante las labores de construcción mediante el riego de las zonas de acopio, aumentando la frecuencia de estos en la zona más próxima a población eventualmente afectada, en su caso. Se deberá restringir o limitar el paso de maquinaria pesada, sólo a lo estrictamente necesario, prestando atención a criterios de eficiencia y ahorro.*
- *Para evitar las molestias provocadas por el ruido a los residentes, se revisará el correcto mantenimiento de la maquinaria utilizada y se tratará de que las fases constructivas más ruidosas se acometan durante el periodo diurno, coincidiendo con el horario laboral.*
- *En relación con los residuos generados, estos deberán gestionarse de manera adecuada según la legislación sectorial aplicable (separación en origen, correcta clasificación y gestión, etc.). Así, cualquier tipo de escombros que se genere por la ejecución de las obras se acumulará en un área específica y trasladarlo posteriormente a un vertedero de materiales inertes debidamente autorizado.*
- *Los aceites usados procedentes de la maquinaria utilizada se entregarán a gestores autorizados, evitándose su mezcla con agua u otros residuos. Siempre que sea posible, el cambio de aceite se realizará en taller acondicionado para ello. En caso de practicarse en la obra, se habilitará una zona impermeabilizada para ello, en la que además se dispondrán de los mecanismos necesarios para evitar el lavado y vertido de los restos de aceites. Se evitará su mezcla con agua u otros residuos.*
- *Con anterioridad a la finalización de las obras, deberá estar realizada la recuperación de las zonas alteradas por las mismas. Una vez terminados los trabajos se procederá a la limpieza general de las áreas afectadas, retirando las instalaciones temporales, restos de máquinas y escombros, depositándolos en vertederos controlados e instalaciones adecuadas para su tratamiento.*



- Para minimizar los efectos del ruido durante la fase de construcción, se establecerá una velocidad de circulación de camiones y vehículos inferior a 30 km/h, además de que las operaciones de carga y descarga se realicen desde la altura más baja posible. En esta línea, se establece que las fases constructivas potencialmente más ruidosas se acometan en horario diurno y coincidiendo con el horario laboral ordinario, para así minimizar las molestias a los residentes próximos a las obras. Igualmente, se recomienda que se programen las actividades para que se eviten situaciones en que la acción simultánea de varios equipos o acciones incremente los niveles sonoros durante periodos prolongados de tiempo.
- El diseño del proyecto de urbanización que se elabore deberá tener en consideración la perspectiva de género, materializándose en un diseño de los espacios interiores que garantice la seguridad, evitando la generación de zonas poco visibles, estrechas o deficientemente iluminadas que puedan generar riesgos. Así mismo, y en la medida de sus posibilidades, el diseño interior deberá ser funcional y operativo, capaz de fomentar las relaciones entre vecinos y usuarios del mismo. En esta línea se recomienda que en las salas o espacios con mayor uso se preste una especial atención a su confortabilidad en su diseño y materiales.

## **Medidas de mitigación de emisiones y de adaptación al cambio climático**

### **- De mitigación de emisiones**

- Optimizar el tiempo de uso de los vehículos, permitiendo el máximo ahorro de combustible que resulte operativamente posible, con el objeto de reducir los costes ambientales en cada actividad que los involucre.
- Para evitar el incremento de gases de efecto invernadero a la atmósfera por el mal funcionamiento de los vehículos y maquinaria de obra, estos deberán tener superada la Inspección Técnica de Vehículos (ITV), así como sus respectivos planes de mantenimiento recomendados por el fabricante. En esta misma línea, para el correcto funcionamiento de la misma se utilizarán aceites y combustibles homologados, que garanticen su correcto funcionamiento.
- En tanto que actuaciones promovidas por la administración pública, se recomienda que en las cubiertas de los edificios se maximice la superficie disponible para la implantación de paneles solares fotovoltaicos, así como fomentar en la medida de lo posible la cualificación edificatoria en materia de ahorro energético.
- En la misma línea, se recomienda el empleo de aislamientos acústicos eficientes, así como potenciar el máximo aprovechamiento de la luz natural.

### **- De adaptación al cambio climático**

- Se recomienda la utilización en el edificio público de materiales de alto albedo (colores claros), reduciendo la necesidad de refrigeración y contribuyendo a reducir el efecto "isla de calor".
- Se recomienda la implantación de sistemas de iluminación de bajo consumo energético acordes a la legislación específica. En cualquier caso, la luz que proyecta cada luminaria deberá orientarse íntegramente hacia el suelo, minimizando así los efectos de la contaminación lumínica.
- Se deberán adoptar todas aquellas medidas que contribuyan a mitigar los efectos sobre el cambio climático, como una correcta gestión de la energía consumida, un uso eficiente de los vehículos (duración, mantenimiento), una correcta planificación temporal de los trabajos, de la gestión de residuos, del uso del agua utilizada (depurada), etc."



#### 4.7.2. Derivadas de la Comisión de Evaluación Ambiental de Tenerife (CEAT)

Se concluyó que aunque no tiene efectos significativos sobre el medio ambiente, siempre y cuando se cumplan las medidas establecidas en el documento ambiental estratégico y la medida adicional señalada en el apartado 5 del citado acuerdo del CEAT:

*\*Medidas ambientales adicionales:*

*En relación con el patrimonio cultural:*

*.- Con carácter previo a la aprobación definitiva de la Modificación Menor, será necesaria la realización de una prospección superficial de los terrenos objeto de ordenación, en la parcela no edificada situada en la Calle Modesto Fraile Poujade, de conformidad con lo dispuesto en los arts. 90 y siguientes de la Ley 11/2019, de 25 de abril, de Patrimonio Cultural de Canarias y en el Decreto 262/2003, de 23 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento sobre intervenciones arqueológicas en la Comunidad Autónoma de Canarias.*

*Los resultados de la prospección y el estudio que resulte de la misma deberán ser remitidos al órgano sustantivo (Ayuntamiento de Arafo), para su posterior remisión al Servicio Administrativo de Patrimonio Histórico del Cabildo Insular de Tenerife de cara a su aprobación.*

*A efectos exclusivamente informativos, el Ayuntamiento remitirá copia de esta documentación al órgano ambiental municipal u órgano ambiental en el que se haya delegado la competencia."*

Sin embargo, como ya se relaciona en el punto 2 del Anexo del trámite de consulta el Servicio Administrativo de Patrimonio Histórico del Cabildo Insular de Tenerife en su último informe de agosto de 2024 concluyó en su punto segundo: "A la vista del Documento Ambiental presentado se verifica que se ha incorporado al mismo el estudio patrimonial preceptivo, cuya conclusión señala la inexistencia de bienes culturales que puedan verse afectados como consecuencia de la ordenación propuesta y de la futura urbanización del ámbito.

*En consecuencia, se estima que las afecciones al patrimonio histórico originadas por la Modificación del PGO son nulas, debiendo incorporarse como determinación al Documento Ambiental la circunstancia de que cualquier hallazgo arqueológico de carácter casual que se produzca durante la ejecución de la ordenación supondrá la paralización inmediata de los trabajos y su comunicación a este Servicio de Patrimonio Histórico del Cabildo, en virtud de lo dispuesto en el art. 94 de la Ley 11/2019, de 25 de abril, de Patrimonio Cultural de Canarias."*

Por lo tanto ya estaría cumplida la medida adicional citada en el Acuerdo de la CEAT.



## 5. CUMPLIMIENTO DE LA LEGISLACIÓN SECTORIAL

La LSENPC conforma el marco jurídico urbanístico al que debe atender, en primer lugar, la redacción de la presente modificación del planeamiento general municipal, junto con la legislación estatal conforme al “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” (en adelante, RDL 7/15), en lo que sea de aplicación plena.

En la conformación de dicho marco también se ha de considerar el desarrollo reglamentario de la LSENPC, como el ya citado RPC y en lo que sea de aplicación el Reglamento de Gestión y Ejecución del Planeamiento de Canarias (en adelante RGEPC).

Además, evidentemente, también participan de ese marco legal de aplicación las regulaciones sectoriales de carácter estatal y autonómico que resulten de aplicación para cada aspecto o materia de la ordenación que forman parte del contenido del planeamiento objeto de modificación.

### 5.1. ZONIFICACIÓN ACÚSTICA

Tal como se establece en el artículo 5.1 del Real Decreto 1367/2007, de 19 de octubre, por el que se desarrolla la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido (en adelante, RD 1367/2007):

*“A los efectos del desarrollo del artículo 7.2 de la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, en la planificación territorial y en los instrumentos de planeamiento urbanístico, tanto a nivel general como de desarrollo, se incluirá la zonificación acústica del territorio en áreas acústicas de acuerdo con las previstas en la citada ley”.*

El término municipal de Arafo carece de zonificación acústica y será por tanto de aplicación el artículo 5.5 del RD 1367/2007 que establece lo siguiente:

*5. “Hasta tanto se establezca la zonificación acústica de un término municipal, las áreas acústicas vendrán delimitadas por el uso característico de la zona”.*

El uso característico del Casco Urbano de Arafo es el Residencial

Con base a lo establecido en el Anexo V sobre Criterios para determinar la inclusión de un sector del territorio en un tipo de área acústica del RD 1367/2007 se identifican las siguientes áreas acústicas:

- Áreas acústicas de tipo a.- “Sectores del territorio de uso residencial: Se incluirán tanto los sectores del territorio que se destinan de forma prioritaria a este tipo de uso, espacios edificados y zonas privadas ajardinadas, como las que son complemento de su habitabilidad tales como parques urbanos, jardines, zonas verdes destinadas a estancia, áreas para la práctica de deportes individuales, etc..



## 6. RESUMEN DE LAS MODIFICACIONES OPERADAS EN LA ORDENACIÓN ENTRE LA FASE DE BORRADOR Y EL PRESENTE DOCUMENTO.

A modo de resumen de la ordenación propuesta en la presente Modificación menor, con respecto a la alternativa 2 elegida en el documento de Borrador no ha sufrido modificaciones, salvo la incorporación de estudio patrimonial preceptivo derivadas del Comisión de Evaluación Ambiental de Tenerife (CEAT)

Todo ello además de la inclusión de la documentación pertinente para esta fase de tramitación (Programa de Actuación Urbanística, Estudio Económico y Financiero e ISE, etc.).

## 7. RESUMEN EJECUTIVO Y NO TÉCNICO DE LOS ÁMBITOS EN QUE LA ORDENACIÓN PREVISTA ALTERA LA VIGENTE

Según se establece en el Artículo 25, apartado a, sobre la *publicidad y eficacia en la gestión pública urbanística* del RDL 7/15, en los procedimientos de aprobación o de alteración de instrumentos de ordenación urbanística, la documentación expuesta al público deberá incluir un resumen ejecutivo expresivo de las alteraciones producidas en el ámbito de la modificación respecto a la ordenación vigente.

A continuación, se analizan las alteraciones de la ordenación afectada por la presente modificación:

- Se modifica el uso actualmente establecido como residencial por el uso principal de comunitario cultural (que según las normas del vigente PGO de Arafo, se adscribe al uso dotacional cultural).
- Se modifica la tipología edificatoria de manzana cerrada 2 plantas establecida por el plan vigente a una tipología adecuada al uso asignado, adecuando la exigencia de la dotación de aparcamiento del uso comunitario al estado actual.

## 8. PROGRAMA DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA

La LSENPC en su artículo 140 establece el contenido documental de los Planes Generales, donde se indica que deberá contener un Programa de Actuación Urbanística, si procede, tal como se recoge en el artículo 58.1.b del RPC.

El artículo 137.1.B.g) de la citada LSENPC establece que la ordenación urbanística pormenorizada del Plan General comprende, entre otros aspectos, las previsiones de programación y de gestión de la ejecución urbanística; y, por tanto, tales determinaciones deben integrarse en la Ordenación Pormenorizada del instrumento de modificación del planeamiento general.

El contenido del Programa de Actuación debe dar cumplimiento a la exigencia de organizar la gestión y programar las actuaciones públicas previstas en la modificación del Plan Parcial, expresando la previsión temporal para su desarrollo.

El ámbito de la Modificación solo afecta a parcelas de propiedad municipal.

Las alteraciones derivadas de la presente modificación del Plan General de Arafo genera un nuevo uso comunitario cultural que se regirán por lo establecido por el artículo 44 del Reglamento de Gestión y Ejecución del Planeamiento de Canarias en lo relativo a la normalización de fincas, en cuanto que se pretende regular exclusivamente la configuración física de las fincas de origen para adaptarlas a las exigencias del planeamiento, sin existir nuevas cesiones de suelo público.



La ordenación establecida no contempla actuaciones de transformación urbanística en ejecución de las determinaciones establecidas por la presente Modificación del PGO, sin alterar o modificar la programación establecida en el vigente Plan General.

Los gastos derivados de la presente modificación serán asumidos exclusivamente por el Ayuntamiento de Arafo propietario de los suelos incluidos en la presente modificación sin que se repercuta ninguna nueva obligación ni supuestos indemnizatorios a otros propietarios o administraciones.

En este documento se establecen las siguientes obligaciones para el ayuntamiento de Arafo en el ámbito objeto de la presente modificación:

- Asumir los gastos de redacción del documento para la normalización de las fincas afectadas por la ordenación de la presente Modificación y su traslado al registro de la propiedad.

Para el resto de las determinaciones en cuanto a gestión y ejecución se consideran vigentes los establecidos por el planeamiento vigente para el suelo urbano consolidado.

### **Plazos.**

Una vez se apruebe la modificación y entre en vigor sus determinaciones conforme establecen la legislación urbanística, se establecen los siguientes plazos para:

1. Presentar el correspondiente documento para la normalización de las fincas afectadas por la ordenación de la presente Modificación y su traslado al registro de la propiedad.  
1 año.

## **9. ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO**

La LSENPC en su artículo 140 establece el contenido documental de los Planes Generales, el cual deberá contener un Estudio Económico Financiero, que se ha de realizar de acuerdo con el contenido de cada instrumento de ordenación.

El artículo 64 del RPC establece que:

*“Los instrumentos de ordenación contendrán un estudio económico-financiero de la **ejecución de las obras de urbanización y de implantación de los servicios públicos**, expresando su coste aproximado, diferenciando entre las que tendrán carácter público o privado.*

*Con carácter general el citado estudio deberá hacer referencia, sin necesidad de expresar cantidades precisas o concretas, a los siguientes extremos:*

- a) Las previsiones de capital preciso exigido para el desarrollo del plan.*
- b) La indicación de las fuentes de financiación de las actuaciones a desarrollar.*

*En particular, en el caso de los instrumentos urbanísticos de desarrollo, el estudio habrá de considerar los siguientes extremos:*

- a) Explanación, pavimentación y señalización de las vías, incluyendo zonas de aparcamiento.*
- b) Espacios de jardinería y zonas verdes.*
- c) Ejecución de zonas de uso público, como plazas, parques y su correspondiente mobiliario urbano.*
- d) Red de abastecimiento de agua, riego y contra incendios.*



- e) *Red de alcantarillado y, en su caso, depuración de aguas.*
- f) *Red de recogida y evacuación de aguas pluviales y otras redes que sean necesarias.*
- g) *Red de distribución de la energía eléctrica, incluyendo el alumbrado público, así como la de los servicios de telecomunicaciones.*
- h) *Establecimiento de servicios de transporte.*
- i) *Servicio de recogida de residuos sólidos urbanos, incluso la selectiva, u otras infraestructuras de residuos necesarias en relación con la escala de ordenación utilizada.*
- j) *Obras especiales que deban realizarse, tales como pasos a distinto nivel, desviación de redes o servicios, además de las de accesibilidad universal y eficiencia energética.*
- k) *Indemnizaciones a las que se deban hacer frente por diversos conceptos, tales como derribos, destrucción de plantaciones u otras."*

Desde el punto de vista económico, determinar quién debe de asumir las actuaciones de urbanización varía en función de la clase y categoría de suelo de que se trate. En el caso que nos ocupa nos encontramos con una modificación de un ámbito incluido en suelo urbano consolidado por la urbanización, donde el suelo ya es de propiedad municipal y consta de todos los servicios urbanos.

#### **A) Suelo urbano consolidado**

La presente Modificación no contempla nuevas cesiones de suelo ni aumento de los costes de urbanización y no se generan nuevos aprovechamientos urbanísticos.

#### **B) Cesiones y obras de urbanización**

El suelo objeto de la presente Modificación son de titularidad municipal, está urbanizado y consta de todos los servicios.

#### **C) Valoración del coste de redacción de los instrumentos de desarrollo.**

No hay instrumentos de desarrollo a redactar.

#### **D) Derechos indemnizatorios**

El artículo 48 del Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana (RDL 7/2015) regula los supuestos indemnizatorios por la lesión en los bienes y derechos que resultan de los supuestos en este artículo regulado.

*"Artículo 48.- Supuestos indemnizatorios*

*Dan lugar en todo caso a derecho de indemnización las lesiones en los bienes y derechos que resulten de los siguientes supuestos:*

- a) *La alteración de las condiciones de ejercicio de la ejecución de la urbanización, o de las condiciones de participación de los propietarios en ella, por cambio de la ordenación territorial o urbanística o del acto o negocio de la adjudicación de dicha actividad, siempre que se produzca antes de transcurrir los plazos previstos para su desarrollo o, transcurridos éstos, si la ejecución no se hubiere llevado a efecto por causas imputables a la Administración.*

*Las situaciones de fuera de ordenación producidas por los cambios en la ordenación territorial o urbanística no serán indemnizables, sin perjuicio de que pueda serlo la imposibilidad de usar y disfrutar lícitamente de la construcción o edificación incurso en dicha situación durante su vida útil.*



- b) *Las vinculaciones y limitaciones singulares que excedan de los deberes legalmente establecidos respecto de construcciones y edificaciones, o lleven consigo una restricción de la edificabilidad o el uso que no sea susceptible de distribución equitativa.*
- c) *La modificación o extinción de la eficacia de los títulos administrativos habilitantes de obras y actividades, determinadas por el cambio sobrevenido de la ordenación territorial o urbanística.*
- d) *La anulación de los títulos administrativos habilitantes de obras y actividades, así como la demora injustificada en su otorgamiento y su denegación improcedente. En ningún caso habrá lugar a indemnización si existe dolo, culpa o negligencia graves imputables al perjudicado.*
- e) *La ocupación de terrenos destinados por la ordenación territorial y urbanística a dotaciones públicas, por el período de tiempo que medie desde la ocupación de los mismos hasta la aprobación definitiva del instrumento por el que se le adjudiquen al propietario otros de valor equivalente. El derecho a la indemnización se fijará en los términos establecidos en el artículo 112 de la Ley de Expropiación Forzosa.*

*Transcurridos cuatro años desde la ocupación sin que se hubiera producido la aprobación definitiva del mencionado instrumento, los interesados podrán efectuar la advertencia a la Administración competente de su propósito de iniciar el expediente de justiprecio, quedando facultados para iniciar el mismo, mediante el envío a aquélla de la correspondiente hoja de aprecio, una vez transcurridos seis meses desde dicha advertencia”.*

En el caso que nos ocupa no se da ninguno de los supuestos regulados en este artículo 48 derivado de la ordenación de los terrenos por parte de la modificación, por lo que no hay derecho de los propietarios a exigir indemnización ya que no hay causa imputable a la Administración al tratarse de una propuesta sobre suelo de propiedad municipal y de reordenación de suelos públicos sin incremento de gastos de urbanización donde los gastos de redacción de los instrumentos de gestión son asumidos por el Ayuntamiento en el ámbito de la modificación.

## **E) Coste de instrumentos de gestión**

Respecto a la fuente de financiación de los instrumentos de gestión a desarrollar, será el Ayuntamiento de Arafo quien asuma todos los gastos de redacción del correspondiente documento para la normalización de las fincas afectadas, derivadas de la ordenación establecida en la presente Modificación.

En base a documentos de similares características y tomando como referencia el Informe de Cálculo de Honorarios para Concursos que publicó el Colegio Oficial de Arquitectos de Canarias en el año 2008, donde, a través de una fórmula en la que intervienen diferentes factores de cálculo (superficie, nº de propietarios afectados, coeficientes de homogeneización, etc), se puede determinar el precio que supone la redacción de los documentos para la normalización de las fincas afectadas. Este precio es necesario actualizarlo con la variación del IPC desde el año 2008 al año 2022, que nos da un incremento del IPC del 24,3% total hoy en día, según datos extraídos del Instituto Nacional de Estadística, dando como resultado lo siguiente:

- Documento para la normalización de las fincas afectadas = 5.593 €

El cálculo estimado de honorarios se realiza en función de los honorarios para un plan parcial, con la aplicación de los correspondientes coeficientes correctores, según la fórmula siguiente:

$$H = HP \times 0,40 \times FF \times FS$$

Siendo:

HP Honorarios de Plan Parcial

FF Coeficiente según número de propietarios.

FS Coeficiente según superficie.

$$H = 605 \times 40\% \times 0,50 \times 1,25 = 152 \text{ €} \times 1,243 = 189$$



Se estima por parte del Informe de Cálculo de Honorarios para Concursos que publicó el Colegio Oficial de Arquitectos de Canarias en el año 2008 que los honorarios no deberían ser inferiores a 4.500 €, que con el incremento del IPC daría como resultado 5.593€.

Siendo los honorarios de un PP los siguientes:

$$H = S \times CS \times 360 \times CC$$

$$H = 0,06 \times 28,00 \times 360 \times 1 = 605 \text{ €}$$

Siendo:

S1 Superficie del suelo ordenado (Ha).

CS Coeficiente según superficie. (Tabla II E)

## F) Coste aproximado de las obras urbanización

Tal como se expone con anterioridad no existen obras de urbanización a desarrollar.

## 10. INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

La necesidad de redactar el Informe de Sostenibilidad Económica viene determinada por la exigencia contenida la legislación estatal, por el cual según el RDL 7/15, en su artículo 22, apartado 4, se establece en relación a la evaluación y seguimiento de la sostenibilidad del desarrollo urbano y garantía de la viabilidad técnica y económica de las actuaciones sobre el medio urbano que la documentación de los instrumentos de ordenación de las actuaciones de transformación urbanística debe 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.

El artículo 65 del RPC establece que los instrumentos de ordenación contendrán un informe de sostenibilidad económica, en los términos previstos en la legislación estatal.

Estos informes se dividirán en dos partes:

### **Parte I: Evaluación del impacto de la actuación urbanizadora en las haciendas públicas afectadas por el coste de las nuevas infraestructuras o de la prestación de servicios resultantes**

Las alteraciones propuestas en la presente Modificación no generan nuevas cesiones de suelo público, solo generándose nuevos costes de gestión que serán asumidos íntegramente por el ayuntamiento de Arafo, sin que se repercuta ninguna nueva obligación ni supuestos indemnizatorios o de las condiciones de participación del resto de los propietarios del sector.

Y en lo relativo a la prestación de los servicios resultantes, no se alteran los actuales.

### **Parte II: Análisis de la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos, valorando los distintos usos e intensidades edificatorias previstas en el instrumento de ordenación**

Por otro lado, se acredita que no se altera la suficiencia de los suelos productivos en virtud de que la totalidad de las parcelas objeto de la modificación no forman parte de este tipo de suelos.



### **A. Impacto de las actuaciones de sistemas municipales en las haciendas públicas**

El caso que nos ocupa las alteraciones propuestas en la presente Modificación no implica gastos de actuaciones de sistemas municipales para el desarrollo del equipamiento cultural propuesto.

### **B. Mantenimiento de las infraestructuras, espacios públicos y prestación de los servicios**

No se prevé ninguna alteración en relación con el modo de prestación de los mismos.

Correrán a cargo de las distintas empresas suministradoras y de mantenimiento y en última instancia en el consumidor a través del abono de las facturas por los servicios correspondientes cuando se trate de ámbitos territoriales que exceden del municipio o la repercusión de estos costes por parte del ayuntamiento, que a su vez facture a los usuarios, mediante las correspondientes tarifas o impuestos municipales.

## **11. DESARROLLO PREVISIBLE DE LA MODIFICACIÓN DE PLANEAMIENTO**

Una vez que entré en vigor la presente Modificación se dispondrá un documento urbanístico que ampara el desarrollo del uso dotacional cultural previsto.

Tal y como se ha expuesto en el epígrafe 1.3 *Justificación de la modificación*, desde el punto de vista del interés público la ejecución del equipamiento cultural que permitirá esta modificación implicará habilitar una mayor cantidad de suelo de uso comunitario en el casco de la Villa de Arafo mediante el desarrollo de este ámbito destinado a biblioteca, mejorando la cobertura dotacional de la población local, así como las necesidades futuras.

El documento de la modificación menor incluirá todos aquellos documentos que sufran modificación con respecto al vigente.

Mayo de 2025  
Fdo: Coderch, Urbanismo y Arquitectura, SLP





## ANEXO 1

### Planos

#### Información

I-1	Situación	E 1:5000
I-2	Ortoexpress	E 1:1500
I-3.1	PGO vigente - Clasificación y categorización de suelo	E 1:2500
I-3.2	PGO vigente - Ordenación Pormenorizada del suelo	E 1:1500
I-4	Estado actual	E 1:1500

#### Ordenación

0.1	Zonificación	E 1:1000
-----	--------------	----------







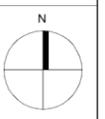
Cod. Verificación: LYEEEDRXWZCSHD33M4M4TLWT  
Verificación: <http://sedelectronica.es/>  
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 57 de 115

### MODIFICACIÓN MEJOR DEL PLAN GENERAL DE ARAFO (ÁMBITO: C/MODESTO FRAILE POUJADE, 10)

Promotor: AYUNTAMIENTO VILLOREJO DE ARAFO      Situación: C/MODESTO FRAILE POUJADE ARAFO

Escala: A1: 1 / 1.250 A2: 1 / 2.500      Fecha: MAYO 2.025

Plano:  SITUACIÓN



Nº 1-1

--- ÁMBITO DE ACTUACIÓN





ÁMBITO  
342,30 m²

ÁMBITO  
871,41 m²

Cod. Verificación: MLYEEDRW2C5HD33M4M4TLWT  
 Verificación: https://arafo.sedelectronica.es/  
 Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 56 de 115

### MODIFICACIÓN MEJOR DEL PLAN GENERAL DE ARAFO

(ÁMBITO: C/MODESTO FRAILE POUJADE, 10)

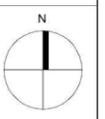
Promotor: AYUNTAMIENTO VILLORRAJA DE ARAFO

Situación: C/MODESTO FRAILE POUJADE ARAFO

Escala: A1: 1 / 750 A2: 1 / 1.500

Fecha: MAYO 2.025

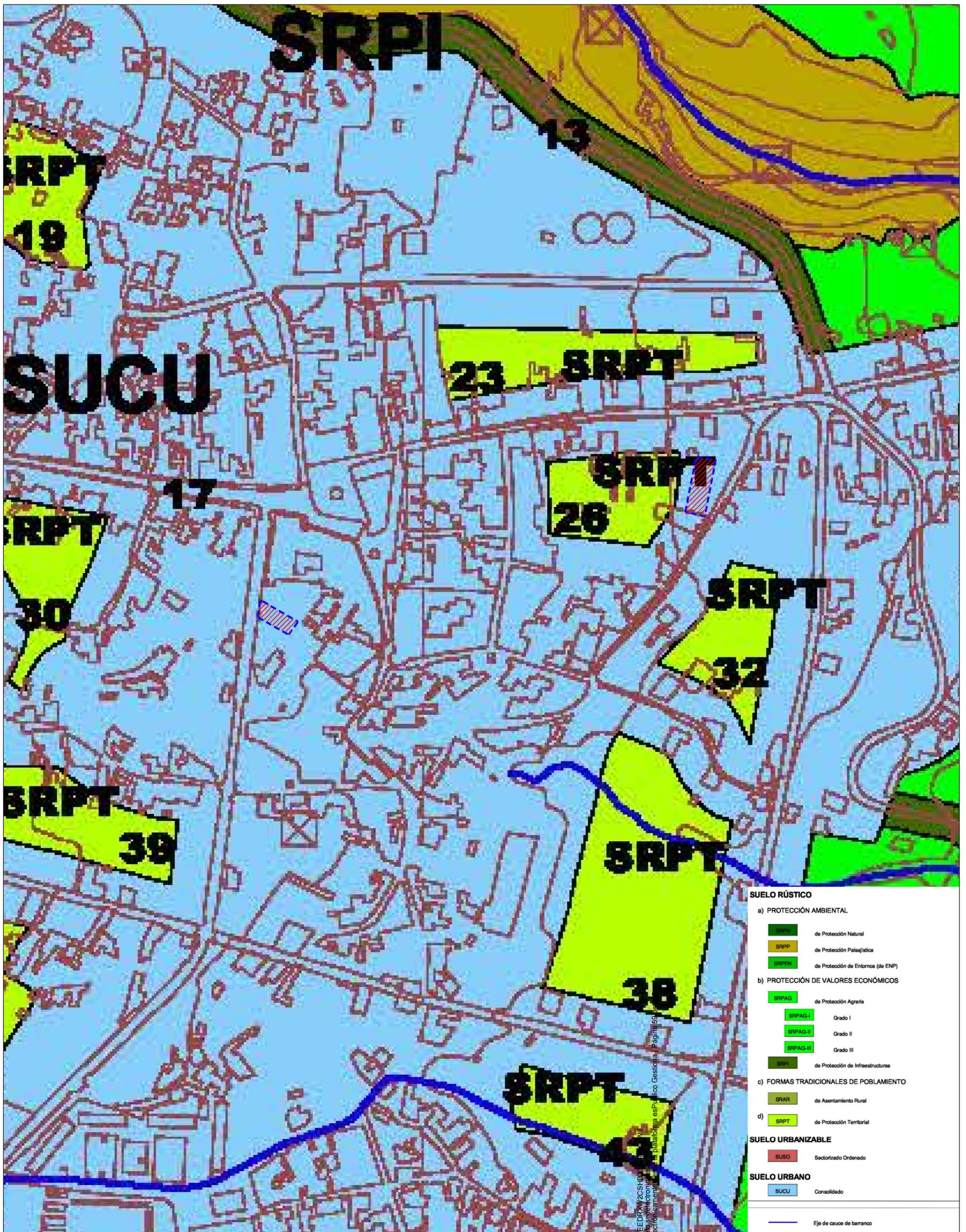
Plano:  OEXPRESS (2.021)



Nº 1-2

--- ÁMBITO DE ACTUACIÓN





SUELO RÚSTICO	
a) PROTECCIÓN AMBIENTAL	
	SRPN de Protección Natural
	SRPP de Protección Paisajística
	SRPEN de Protección de Entornos (de ENP)
b) PROTECCIÓN DE VALORES ECONÓMICOS	
SRPAG de Protección Agraria	
	SRPAG-I Grado I
	SRPAG-II Grado II
	SRPAG-III Grado III
	SRPI de Protección de Infraestructuras
c) FORMAS TRADICIONALES DE POBLAMIENTO	
	SRAR de Asentamiento Rural
	SRPT de Protección Territorial
SUELO URBANIZABLE	
	SUSO Sectorizado Ordenado
SUELO URBANO	
	SUCU Consolidado
	Eje de cauce de barranco

### MODIFICACIÓN MEJOR DEL PLAN GENERAL DE ARAFO

(ÁMBITO: C/MODESTO FRAILE POUJADE, 10)

Promotor: AYUNTAMIENTO VILLO DE ARAFO

Situación: C/MODESTO FRAILE POUJADE ARAFO

Escala: A1: 1 / 1.250 A2: 1 / 2.500

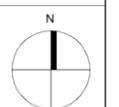
Fecha: MAYO 2.025

Plano:



PROYECTO VIGENTE

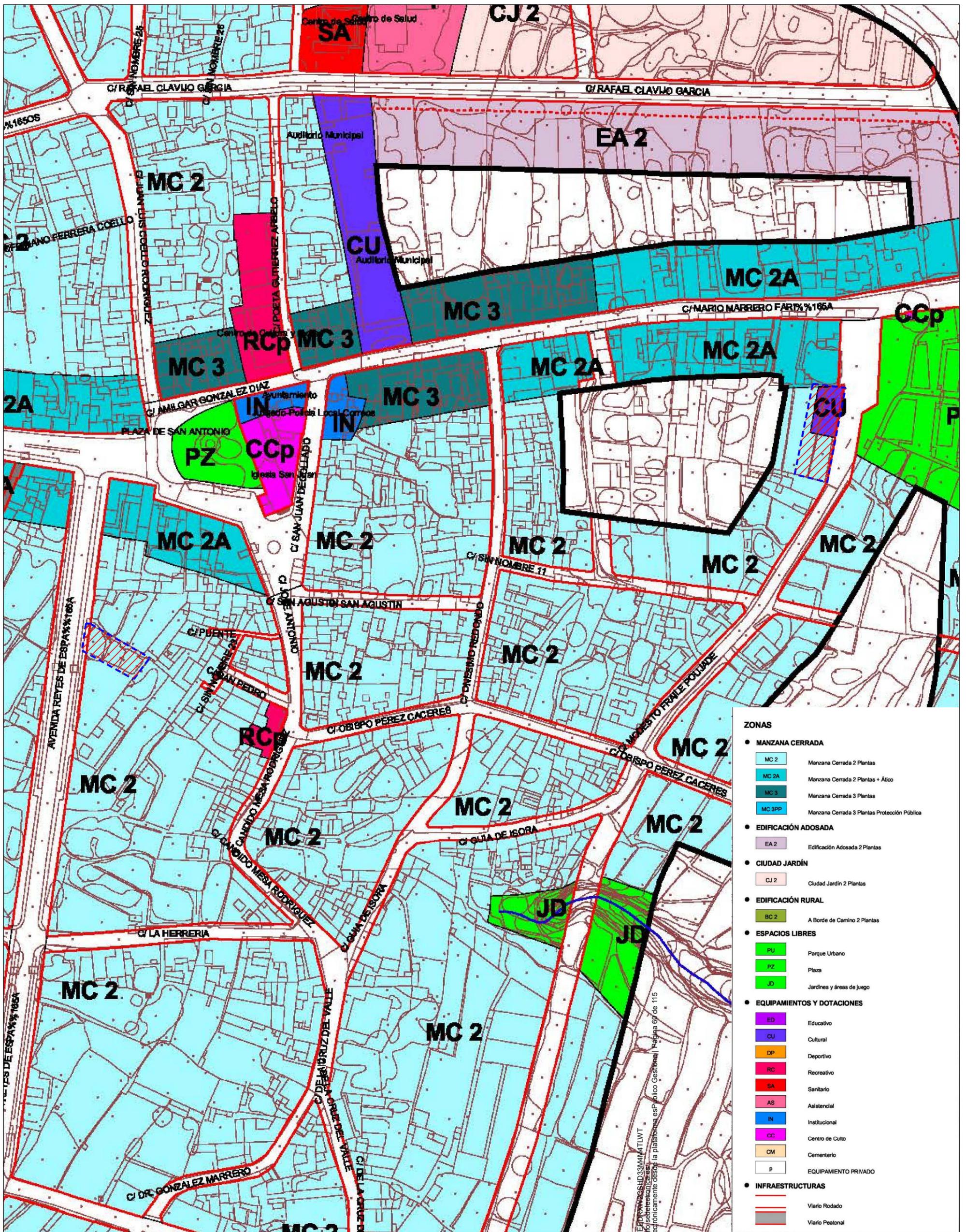
CLASIFICACIÓN Y CATEGORIZACIÓN DEL SUELO



Nº I-3.1

--- ÁMBITO DE ACTUACIÓN





**ZONAS**

- 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 Borde 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
  - AS: Asistencial
  - IN: Institucional
  - CC: Centro de Culto
  - CM: Cementerio
  - P: EQUIPAMIENTO PRIVADO
- INFRAESTRUCTURAS**
  - Viaro Rodado
  - Viaro Peatonal

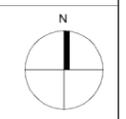
**MODIFICACIÓN MENOR DEL PLAN GENERAL DE ARAFO**

(ÁMBITO: C/MODESTO FRAILE POUJADE, 10)

Promotor: AYUNTAMIENTO VILANOVA DE ARAFO      Situación: C/MODESTO FRAILE POUJADE ARAFO

Escala: A1: 1/750    A2: 1/1.500      Fecha: MAYO 2.025

Plano: **ORDENACIÓN FORMENORIZADA DEL SUELO**



Nº **1-3.2**

--- ÁMBITO DE ACTUACIÓN



VERIFICACIÓN DEL DOCUMENTO ELECTRÓNICAMENTE DESDE LA PLATAFORMA ESPÚBLICO GESTIONAL | PÁGINA 69 DE 115



**ESTADO ACTUAL**

- |   |                 |   |                   |   |                    |
|---|-----------------|---|-------------------|---|--------------------|
|  | RESIDENCIAL     |  | CALZADA ASFALTADA |  | COBERTIZO, RUINA   |
|  | CENTRO CULTURAL |  | APARCAMIENTO      |  | SIN USO ESPECIFICO |
|  | TERCIARIO       |  | PEATONAL - ACERAS |  |                    |
|  | PATIO           |  | ESPACIO LIBRE     |   |                    |

 ÁMBITO DE ACTUACIÓN



**MODIFICACIÓN MEJOR DEL PLAN GENERAL DE ARAFO**

(ÁMBITO: C/MODESTO FRAILE POUJADE, 10)

Promotor: AYUNTAMIENTO VILLOREJO DE ARAFO

Situación: C/MODESTO FRAILE POUJADE ARAFO

Escala: A1: 1 / 750 A2: 1 / 1 500

Fecha: MAYO 2.025

Plano:



Cod. Validación: YEEEDRWZCSHD33M4M4TLWT  
Verificación: <http://sedelectronica.es>  
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 61 de 115

**ESTADO ACTUAL**



Nº **1-4**



ZONAS (ALTERNATIVA 2)

MANZANA CERRADA

**MC 2** MANZANA CERRADA 2 Plantas

EQUIPAMIENTOS Y DOTACIONES

**CU** CENTRO CULTURAL

--- ÁMBITO DE ACTUACIÓN



MODIFICACIÓN MEJOR DEL PLAN GENERAL DE ARAFO

(ÁMBITO: C/MODESTO FRAILE DE ARAFO)

Promotor: AYUNTAMIENTO VILLOREJO DE ARAFO

Situación: C/MODESTO FRAILE POUJADE ARAFO

Escala: A1: 1 / 750 A2: 1 / 1.500

Fecha: MAYO 2.025

Plano:



MODIFICACIÓN



Nº 0.1

Cod. Validación: YEEEDRWZCSD3M4M4TLWT  
 Verificación: https://sedelectronica.es/  
 Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 62 de 115

## ANEXO 2

### Escritura de compraventa





AÑO....1997

Nº.....2171

# ESCRITURA

*DE**COMPRAVENTA*

Admon. Tributos Cedidos de Sta. Cruz de Ten

Núm. de expediente: 2007000092654

Fecha de presentación 24 de Mayo de 2007

Impresos adjuntos:



Documento:

2171 24/11/1997 Alaez Serrano, Florentino

**COPIA PARA:**

"EXCELENTÍSIMO AYUNTAMIENTO DE LA VILLA DE ARAFO"

*Florentino Aláez Serrano*  
*Notario*

Avenida Obispo Pérez Cáceres, número 21

Teléfonos: 922 51 01 55 y 922 51 01 86

Fax: 922 51 25 51

38500 – GÜÍMAR

Santa Cruz de Tenerife



7U2473678

2007



**ESCRITURA DE COMPRAVENTA**

.--- NÚMERO DOS MIL CIENTO SETENTA Y UNO -----

En Güímar, mi residencia, a veinticuatro de Noviembre de mil novecientos noventa y siete.-----

Ante mí, **EVA MATEO Y GONZALEZ**, Notario del Ilustre Colegio de Las Palmas.-----

**===== COMPARECEN:=====**

De una parte, como vendedor:-----

**DON FERNANDO MARRERO CASTRO**, mayor de edad, agricultor, casado, vecino de Arafo, con domicilio en Calle Conde Belascoaín, número 9, con D.N.I./N.I.F. número: 41.918.877-C.-----

Y de otra parte, como representante de la Entidad compradora:-----

**DON DOMINGO CALZADILLA FERRERA**, mayor de edad, Alcalde-Presidente del Excmo. Ayuntamiento de Arafo, y con D.N.I. número: 78.343.907-L.-----

**INTERVIENEN: .-----**

La parte vendedora, en su propio nombre y dere-----



cho.-----

Y Don Domingo Calzadilla Ferrera, en nombre y representación del Excmo. Ayuntamiento de Arafo, con C.I.F., número: P-38.004.00-H, en su calidad de Alcalde-Presidente del mismo, cuyo cargo me consta ejerce, en virtud de Certificación, expedida por Doña Ruth Cristina Arteaga González, Secretaria Interventora del Ayuntamiento de Arafo, de fecha 21 de Noviembre de 1997, testimonio de la cual incorporo a esta matriz para insertar en sus copias y traslados.

Se halla facultado para este otorgamiento, en virtud de acuerdo adoptado por el Pleno del Ayuntamiento, en Sesión Extraordinaria de Urgencia celebrada el día 9 de Mayo de 1997, según acredita con certificación, expedida el mismo día, por la Secretaria Interventora del mismo Doña Ruth Cristina Arteaga González, con el Visto Bueno del señor Alcalde, firmas que legitimo a estos efectos y se une a esta matriz de la que pasa a formar parte para insertar en sus copias y traslados.-----

Les identifico a través de sus reseñados documentos, que me exhiben y devuelvo. Y tienen, a mi juicio y según intervienen, la capacidad legal necesaria para otorgar esta **ESCRITURA DE COMPRAVENTA**, y al



7U2473679



2007

efecto,-----

===== EXPONEN:=====

I.- DETERMINACION DEL DOMINIO.- Que a Don Fernando Marrero Castro, pertenece, con carácter privativo, y por el título que se dirá, la siguiente finca:-----

URBANA.- Trozo de terreno, situado en la Calle Modesto Fraile Poujade, en el término municipal de ARAFO. Tiene una superficie de NOVECIENTOS SETENTA Y OCHO METROS CUARENTA Y SIETE DECIMETROS CUADRADOS. Linda: al NORTE, Doña Julia Yanes Gil y propiedad municipal; al SUR, Don Basilio García Rodríguez; al ESTE, Calle Modesto Fraile Poujade; y, al OESTE, Don Fernando Marrero Castro.-----

REFERENCIA CATASTRAL.- De los documentos catastrales aportados por la parte vendedora, deduzco testimonio yo, el Notario, en un folio de papel exclusivo notarial serie y número 2G3040506, que protocolizo uniéndolo a esta matriz, y del que resultan los dos siguientes datos catastrales identificati-



vos, de la finca matriz, de la que la finca antes descrita ha sido segregada:-----

REFERENCIA CATASTRAL: 1355265CS6315N0001MZ y 1355235CS6315N0001KZ.-----

NÚMERO FIJO: 00010717176K y 00010717145W.-----

**TITULO.-** Según resulta de escritura de Agrupación de Fincas, Segregación y Determinación de Resto, autorizada por el infrascrito Notario, en el día de hoy, con el número 2.169 de mi Protocolo.-----

**INSCRIPCION.-** Pendiente de inscripción el título anterior.-----

**CARGAS Y SITUACION ARRENDATICIA.-** Libre de cargas, arrendatarios y precaristas, según manifestación.-----

**RENUNCIA A LA INFORMACION REGISTRAL.-** No es de aplicación en este caso el deber de obtención de la información registral previa, porque la parte adquirente me ha manifestado a mí, el Notario, y en este acto lo reitera, su voluntad de prescindir de dicha información por declararse satisfecha con la resultante del título, con las afirmaciones de la parte transmitente y por lo pactado entre ellos y, además, dado el carácter de urgente del presente otorgamiento, de conformidad con lo dispuesto en el artículo





ESTADO



7U2473680

007

175, apartado 2, letra c) del R.N.-----

La descripción del inmueble, su titularidad y la situación de cargas antes expresadas, resultan de las manifestaciones realizadas por la parte transmitente y de su título de propiedad.-----

**II.- FORMALIZACION.-** Los señores comparecientes han convenido el presente contrato, que llevan a efecto con arreglo a las siguientes,-----

===== **ESTIPULACIONES:**=====

**PRIMERA: COMPRAVENTA.** Don Fernando Marrero Castro, **VENDE Y TRANSMITE** al Excmo. Ayuntamiento de Arafo, que **COMPRA Y ADQUIERE**, aquí representado por su Alcalde Presidente, el pleno dominio de un **61,5%** de la finca descrita en el expositivo I. de esta escritura, con cuantos derechos, usos y servidumbres le sean inherentes o accesorios, al corriente en el pago de contribuciones e impuestos, libre de cargas y sin arrendatarios.-----

Siendo ya titular el Ayuntamiento de Arafo del 38,5 % de la finca descrita en virtud de Cesión Gra-





tuita o Donación realizada a su favor por el compareciente Don Fernando Marrero Castro y formalizada ante el infrascrito Notario en escritura con fecha de hoy y número de Protocolo anterior al de la presente, con la presente compra pasa a refundir el Excmo. Ayuntamiento de Arafo el pleno dominio de la finca descrita en el expositivo I de esta escritura.

**SEGUNDA: PRECIO.** Es precio de este contrato, que la parte vendedora confiesa haber recibido de la compradora, íntegramente y con anterioridad a este acto, por lo que le otorga la más eficaz carta de pago, la suma de **CINCO MILLONES NOVECIENTAS NOVENTA Y TRES MIL OCHOCIENTAS SETENTA (5.993.870) PESETAS.-**

**TERCERA: GASTOS.** Todos los gastos que se originen por el otorgamiento de esta escritura, serán satisfechos por la parte compradora, incluido el Arbitrio de Plusvalía, en su caso.-----

**CUARTA: SOLICITUD REGISTRAL.** Se solicita del Señor Registrador de la Propiedad del Partido la práctica de la inscripción correspondiente.-----

**QUINTA: SOLICITUD FISCAL.-** Se solicita de la Oficina Liquidadora competente declare la exención de la presente compraventa del pago del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales al amparo del artículo 45.I.A.a) del R.D.L de 24 de Septiembre de 1.993.---





007

SEXTA: Se hace constar expresamente que dicha adquisición se efectúa por el Ayuntamiento de Arafo, con la finalidad de destinar la participación indivisa de la finca descrita a la construcción del Centro de Ventas de Artesanía y Centro para la Formación y Expedición de títulos a los artesanos de la Villa de Arafo.

===== OTORGAMIENTO:=====

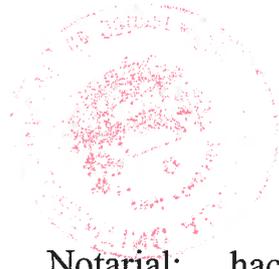
Así lo dicen y otorgan.

Hago las reservas y advertencias legales pertinentes. En particular, y a efectos fiscales, advierto de las obligaciones y responsabilidades tributarias que incumben a los otorgantes en su aspecto material, formal y sancionador, y de las consecuencias de toda índole que se derivarían de la inexactitud de sus declaraciones.

LEO íntegramente, en alta voz y en un solo acto, esta escritura a las señoras comparecientes, por su elección, previa advertencia y renuncia al derecho que tienen a hacerlo por sí, conforme al artículo



Nº 8040218



193 del Reglamento Notarial; hacen constar su consentimiento y la firman conmigo, el Notario. \_\_\_\_\_

**AUTORIZACIÓN**

De todo lo consignado en este instrumento público, extendido sobre cuatro folios de papel Timbrado, serie 2G, que son el presente y sus tres anteriores en orden correlativo de numeración, yo, el Notario, DOY FE. \_\_\_\_\_

Base de Cálculo: 5.993.870. \_\_\_\_\_

Arancel Aplicado nº: 2.4.5.7. y Nº 8ª. \_\_\_\_\_

Derechos Arancelarios: 27.395. \_\_\_\_\_

Están las firmas de los comparecientes.- Signado, firmado: EVA MATEO Y GONZÁLEZ.- Rubricado y sellado. \_\_\_\_\_

NOTA: El mismo día de su autorización, expido primera copia, a instancia de la parte adquirente, extendida en ocho folios de papel exclusivo para documentos notariales, números 2G3003375 y los siete siguientes en orden corraltivo inverso de numeración.- DOY FE. \_\_\_\_\_

Sigue media firma. \_\_\_\_\_

DOCUMENTOS UNIDOS. \_\_\_\_\_

INT  
AR

Secr  
Alca  
Mun  
cont.

con  
Novi



Cód. Validación: 3MLYEEDPXW2CSHD33M4M4TLWT  
Verificación: <https://arafo.sedelectronica.es/>  
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona



7U2473682

95



ALCALDIA DE LA VILLA DE ARAFO TENERIFE NREL: 01380048

DOÑA RUTH-CRISTINA ARTEAGA GONZÁLEZ, SECRETARIA-INTERVENTORA DEL ILUSTRE AYUNTAMIENTO DE LA VILLA DE ARAFO, PROVINCIA DE SANTA CRUZ DE TENERIFE.-

CERTIFICO.- Que según resulta de los antecedentes obrantes en esta Secretaría de mi cargo, DON DOMINGO CALZADILLA FERRERA fue designado Alcalde-Presidente de este Ayuntamiento, en sesión Extraordinaria del Pleno Municipal celebrado el día 17 de Junio de mil novecientos noventa y cinco, continuando en el día de la fecha en el ejercicio de dichas funciones.-

Para que así conste y a los efectos oportunos, expido la presente de orden y con el Visto Bueno del Sr. Alcalde-Presidente, en la Villa de Arafo, a veintiuno de Noviembre de mil novecientos noventa y siete.-

Vº Bº

EL ALCALDE-PRESIDENTE,



LA SECRETARIA (con firma manuscrita)



Arafo, a 24-11-97

La Secretaria,



ILUSTRE AYUNTAMIENTO  
DE LA  
VILLA DE ARAFO  
TENERIFE  
NREL: 61380046



Fdo.: Ruth C. Arteaga Glez.

D. A.: 884/95

DOÑA RUTH-CRISTINA ARTEAGA GONZÁLEZ, SECRETARÍA-INTERVENTORA  
DEL AYUNTAMIENTO DE LA VILLA DE ARAFO, PROVINCIA DE SANTA CRUZ DE  
TENERIFE.-

**CERTIFICO.-** Que el Pleno del Ayuntamiento, en Sesión Extraordinaria de Urgencia celebrada el día nueve de Mayo de mil novecientos noventa y siete adoptó, entre otros, el siguiente acuerdo:

**"20.- DICTAMEN DE LA COMISION INFORMATIVA DE GOBERNACION, URBANISMO Y CULTURA: ADQUISICIÓN TERRENOS PARA LA CONSTRUCCIÓN DE UN CENTRO DE VENTAS DE ARTESANÍA Y CENTRO PARA LA FORMACIÓN Y EXPEDICIÓN DE TÍTULOS DE LOS ARTESANOS DE LA VILLA DE ARAFO.-**

Dada cuenta del expediente incoado por este Ayuntamiento para la adquisición de terrenos a Fernando Marrero Castro para la construcción del Centro de Ventas de Artesanía y Centro para la formación y expedición de títulos a los artesanos de la Villa.-

Dada cuenta, asimismo, del escrito presentado por D. Fernando Marrero Castro, en el que solicita los terrenos de su propiedad situados en la C/. Modesto Fraile Pujade, de esta Villa de Arafo, con una superficie de 601,07 m<sup>2</sup> y siendo el importe por m<sup>2</sup> de 9.972 Ptas/m<sup>2</sup>, ascendiendo, por tanto el total del terreno a la cantidad de 5.993.870 Ptas.-

Dada cuenta del Informe desfavorable de Secretaría-Intervención, así como de los dictámenes favorables de las Comisiones Informativas de Gobernación, Urbanismo y Cultura, y de Hacienda, Cuentas y Patrimonio que obran en el expediente.-

El Pleno del Ayuntamiento, visto lo que antecede, por mayoría con ocho votos a favor del grupo político municipal CC-ATI y tres en contra del grupo político municipal socialista, acuerda:

**PRIMERO.-** Aprobar la adquisición de los terrenos propiedad de D. Fernando Marrero Castro situados en la C/. Modesto Fraile Pujade, con una superficie de 601,07 m<sup>2</sup> y por un precio por m<sup>2</sup> de 9.972 Ptas., lo que supone la cantidad de 5.993.870 Ptas., para la construcción de un Centro de Ventas de Artesanía y Centro para la formación y expedición de títulos a los artesanos de la Villa y cuya descripción es la siguiente:

Propietario: D. Fernando Marrero Castro

Situación: C/. Modesto Fraile Pujade

Superficie: 601,07 m<sup>2</sup>.

Lindantes:

Norte: Cementerio Antiguo, propiedad municipal y D<sup>a</sup>. Julia Yanes Gil

Sur: D. Basilio García Rodríguez

Este: Terrenos cedidos al Ayuntamiento de la Villa de Arafo por D. Fernando Marrero Castro.

Oeste: D. Fernando Marrero Castro.

**SEGUNDO.-** Facultar al Sr. Alcalde-Presidente y al Sra. Concejala de Hacienda a la firma de cuantos documentos sean necesarios para la efectividad del presente acuerdo.-

**TERCERO.-** Notificarlo al interesado a los efectos de que se proceda a emitir su conformidad.



7U2473683



TESTIMONIO

Yo, EVA MATEO Y GONZALEZ, Notario del Ilustre Colegio de Las Palmas, Distrito de Santa Cruz de Tenerife, con residencia en Güímar, DOY FE, 15 de Noviembre de 2015.

Que la fotocopia que figura al dorso del presente, en papel del Colegio Notarial de Las Palmas, número 8040218, coincide fielmente con su original que me ha sido exhibido y que, tras cotejar, devuelvo a su presentante.

Y, para que conste, expido el presente, en Güímar, a veinticuatro de Noviembre de mil novecientos noventa y siete.



Ge

[Handwritten signature]





ILUSTRE AYUNTAMIENTO  
DE LA  
VILLA DE ARAFO  
TENERIFE  
NREL: 01360043

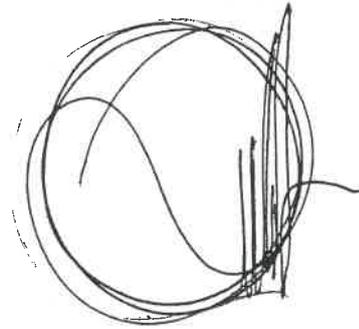


007

CUARTO.- Que se proceda a su inclusión en el inventario de Bienes una vez se formalice la compra-venta”.-

Para que así conste y unir al expediente, expido la presente de orden y con el Vº Bº del Sr. Alcalde-Presidente, en la Villa de Arafo a nueve de Mayo de mil novecientos noventa y siete, de lo que como Secretaria, Doy Fe.-

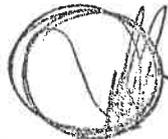
Vº Bº  
EL ALCALDE,



Este documento es fotocopia y su texto concuerda fielmente con el original.

Arafo, a 24-11-97

La Secretaria,



Fdo.: Ruth C. Arteaga Glez

D. A.: 884/95

RECIBO DE TRIBUTO DE LA VILLA DE TENERIFE

NUM. 115  
IFICACION 41918877C

IMPTO. S/ SIT.: CL  
REF. CAT ESC. S CLAVE BO N. FIJO:

MARRERO CA CL CONDE B 38550 ARAFO

RECIBO PAR CONSERVESE

RECIBO DE TRIBUTO DE LA VILLA DE TENERIFE

NUM. 115  
IFICACION 41918877C

IMPTO. S/ SIT.: CL  
REF. CAT ESC. S CLAVE BO N. FIJO:

MARRERO CA CL CONDE B 38550 ARAFO

RECIBO PAR CONSERVESE

Cód. Validación: 3MLVEEDP...  
 Verificación: https://arafo.sedelectronica.es/  
 Documento firmado electrónicamente





2G3040506  
7U2473684

007

formalice la  
vº Bº del Sr.  
te, de lo que,

RECIBO DE TRIBUTOS  
DE LA  
CIUDAD DE TENERIFE

RECAUDACION VOLUNTARIA

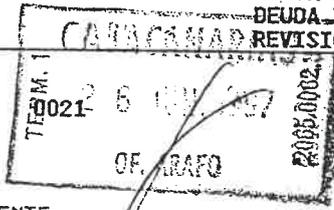
AYUNTAMIENTO DE ARAFAO

NUM.	AYTO. EJER. PERIODO	CLAVE	REF. LISTA	CONCEPTO TRIBUTARIO
41918877C	04 97 ANUAL	11201009	11507	BIENES INM.URBANOS 00010717176K
PLAZO DE PAGO VOLUNTARIO DEL 01-05-97 AL 30-06-97				REFERENCIA: 3331 7730
				IMPORTE: 2.330

IMPTO.S/BIENES INMUEB. URBANA 380041120197000090011507-00010717176K  
 SIT.: CL MODESTO FRAILE POUJADEL 0008 VALOR SUELO ....: 388.285  
 VALOR CATASTRAL.: 388.285  
 REF. CATASTRAL : 1355265CS6315N0001MZ TIPO DE GRAVAMEN: 0,600  
 ESC. S PLT. UE PTA. LO USO/DES: M/M CUOTA TRIBUTARIA: 2.330  
 CLAVE BONIF: VTO. BONIF / CUOTA BONIFICADA:  
 N. FIJO: 00010717176K DEUDA TRIBUTARIA: 2.330  
 REVISION CATAST POSTERIOR A O 1989:S

MARRERO CASTRO FERNANDO  
CL CONDE BELAZCOAIN

38550 ARAFO



\* PAGADERO EXCLUSIVAMENTE EN CAJACANARIAS \*  
ESTE DOCUMENTO NO SERA VALIDO SIN LA CERTIFICACION MECANICA O FIRMA AUTORIZADA DE LA ENTIDAD COBRADORA

RECIBO PARA EL CONTRIBUYENTE.  
CONSERVESE CINCO ANOS

RECIBO DE TRIBUTOS  
DE LA  
CIUDAD DE TENERIFE

RECAUDACION VOLUNTARIA

AYUNTAMIENTO DE ARAFAO

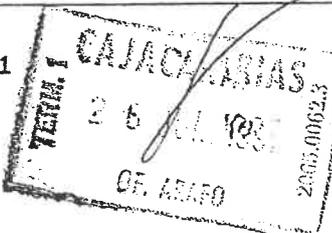
NUM.	AYTO. EJER. PERIODO	CLAVE	REF. LISTA	CONCEPTO TRIBUTARIO
41918877C	04 97 ANUAL	11201009	11506	BIENES INM.URBANOS 00010717145W
PLAZO DE PAGO VOLUNTARIO DEL 01-05-97 AL 30-06-97				REFERENCIA: 3331 7394
				IMPORTE: 13.563

IMPTO.S/BIENES INMUEB. URBANA 380041120197000090011506-00010717145W  
 SIT.: CL MODESTO FRAILE POUJADEL 0008 VALOR SUELO ....: 2.260.533  
 VALOR CATASTRAL.: 2.260.533  
 REF. CATASTRAL : 1355235CS6315N0001KZ TIPO DE GRAVAMEN: 0,600  
 ESC. S PLT. UE PTA. LO USO/DES: M/M CUOTA TRIBUTARIA: 13.563  
 CLAVE BONIF: VTO. BONIF / CUOTA BONIFICADA:  
 N. FIJO: 00010717145W DEUDA TRIBUTARIA: 13.563  
 REVISION CATAST POSTERIOR A O 1989:S

MARRERO CASTRO FERNANDO  
CL CONDE BELAZCOAIN

38550 ARAFO

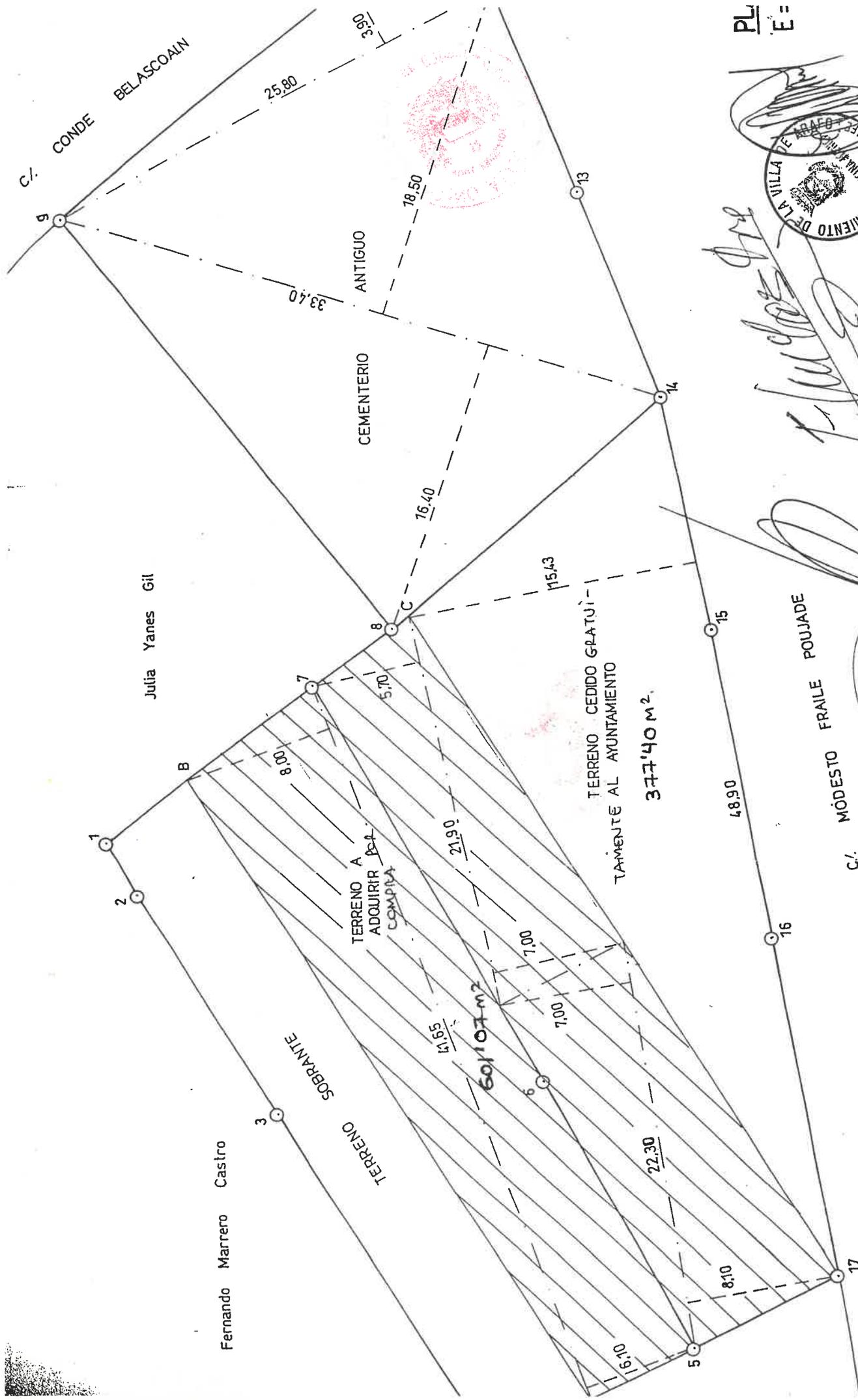
0021



\* PAGADERO EXCLUSIVAMENTE EN CAJACANARIAS \*  
ESTE DOCUMENTO NO SERA VALIDO SIN LA CERTIFICACION MECANICA O FIRMA AUTORIZADA DE LA ENTIDAD COBRADORA

RECIBO PARA EL CONTRIBUYENTE.  
CONSERVESE CINCO ANOS





Julia Yanes Gil

Fernando Marrero Castro

PL  
E=



*[Handwritten signature]*

1:200

2007



7U2473685



**ES SEGUNDA COPIA**, de su matriz, en la que dejo anotada su expedición, y que libro, yo, FLORENTINO ALÁEZ SERRANO, existente en el Protocolo a mi cargo a instancia del Excelentísimo Ayuntamiento de la Villa de Arafo, extendida en ocho folios Timbrados de papel exclusivo para Documentos Notariales, serie 7U, números del 2473678 al 2473685. En Güímar, a veinticuatro de Abril de dos mil siete. DOY FE.



*[Handwritten signature in blue ink]*

1:200  
007  
AYUNTAMIENTO DE ARAFO  
C/ MÓDESTO FRAILE  
17



## ANEXO 3

### Consulta descriptiva y gráfica de datos catastrales







# CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 0956721CS6305N0001ZJ

## DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

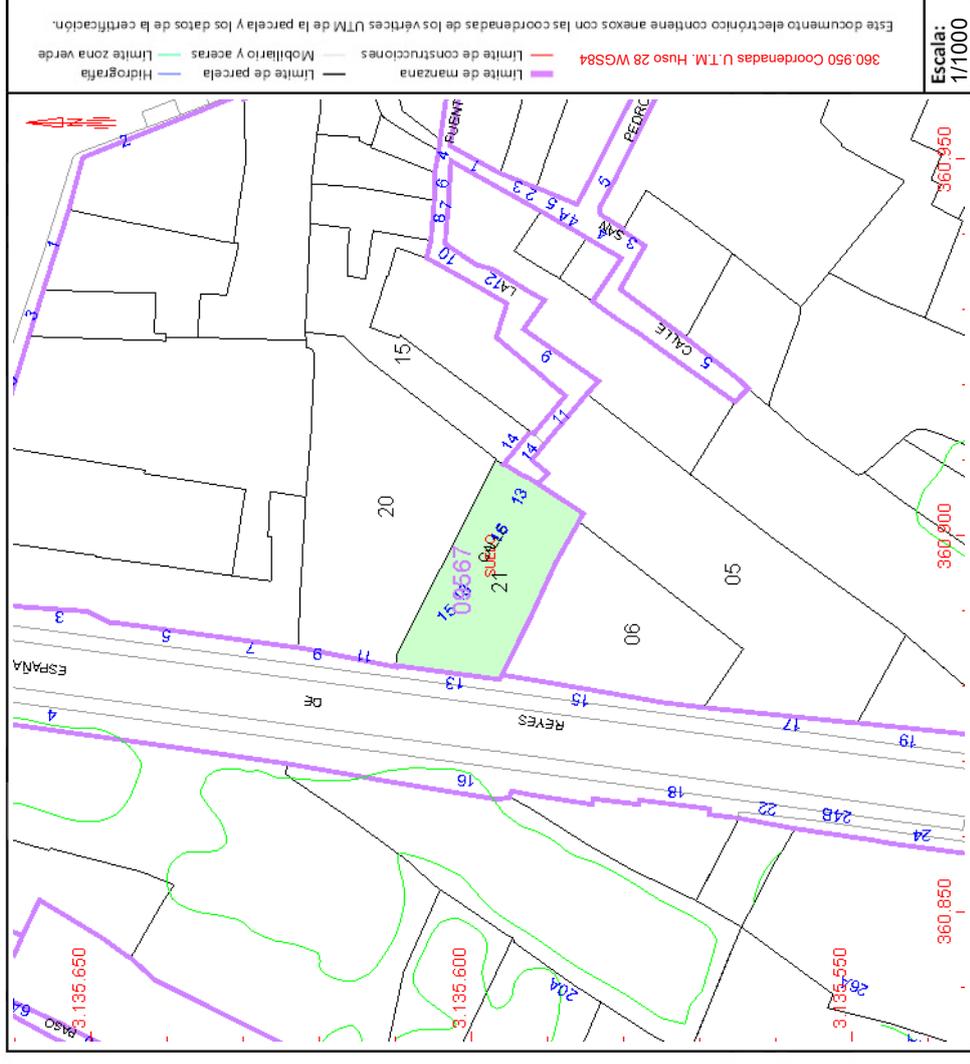
**Localización:**

CL FUENTE 13 Suelo

38550 ARAFO [ARAFO] [S.C. TENERIFE]

**Clase:** URBANO**Uso principal:** Suelo sin edif.**Superficie construida:****Año construcción:**

## PARCELA

**Superficie gráfica:** 370 m<sup>2</sup>**Participación del inmueble:** 100,00 %**Tipo:**

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







GOBIERNO DE ESPAÑA

MINISTERIO DE HACIENDA Y FUNCIÓN PÚBLICA

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA

DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

# CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 1257735CS6315N0001PZ

## DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

### Localización:

CL MODESTO FRAILE POUJADEL 8  
38550 ARAFO [ARAFO] [S.C. TENERIFE]

### Clase: URBANO

Uso principal: Industrial  
Superficie construida: 379 m2  
Año construcción: 1980

### Construcción

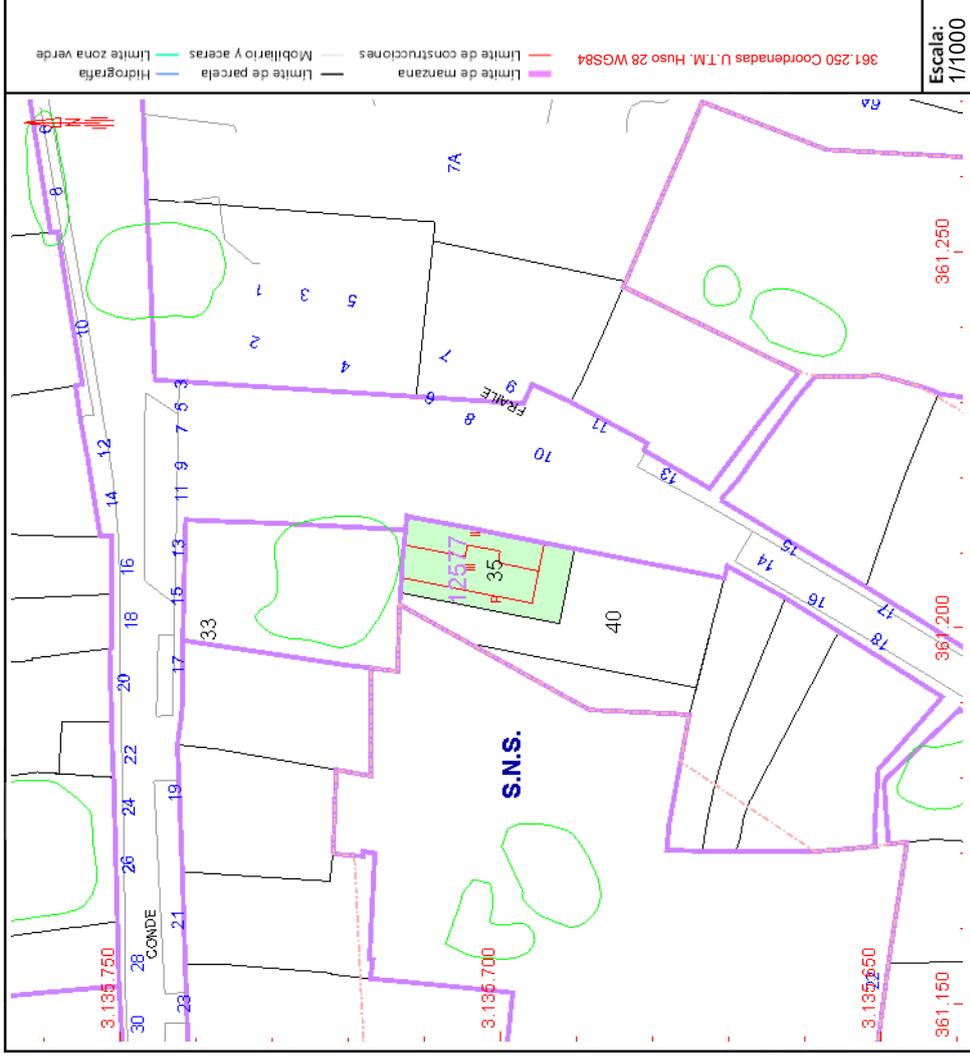
Destino	Escalera / Planta / Puerta	Superficie m <sup>2</sup>
ALMACEN	1/00/01	147
ALMACEN	1/01/01	147
ALMACEN	1/02/01	85

## PARCELA

Superficie gráfica: 222 m2

Participación del inmueble: 100,00 %

Tipo: Parcela construida sin división horizontal



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



Cód. Validación: 3MLYEEDR-XW2C5HD33M4M4TLWT  
Verificación: <https://arafo.sedelectronica.es/>  
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 85 de 115





# CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 1257740CS6315N0000RB

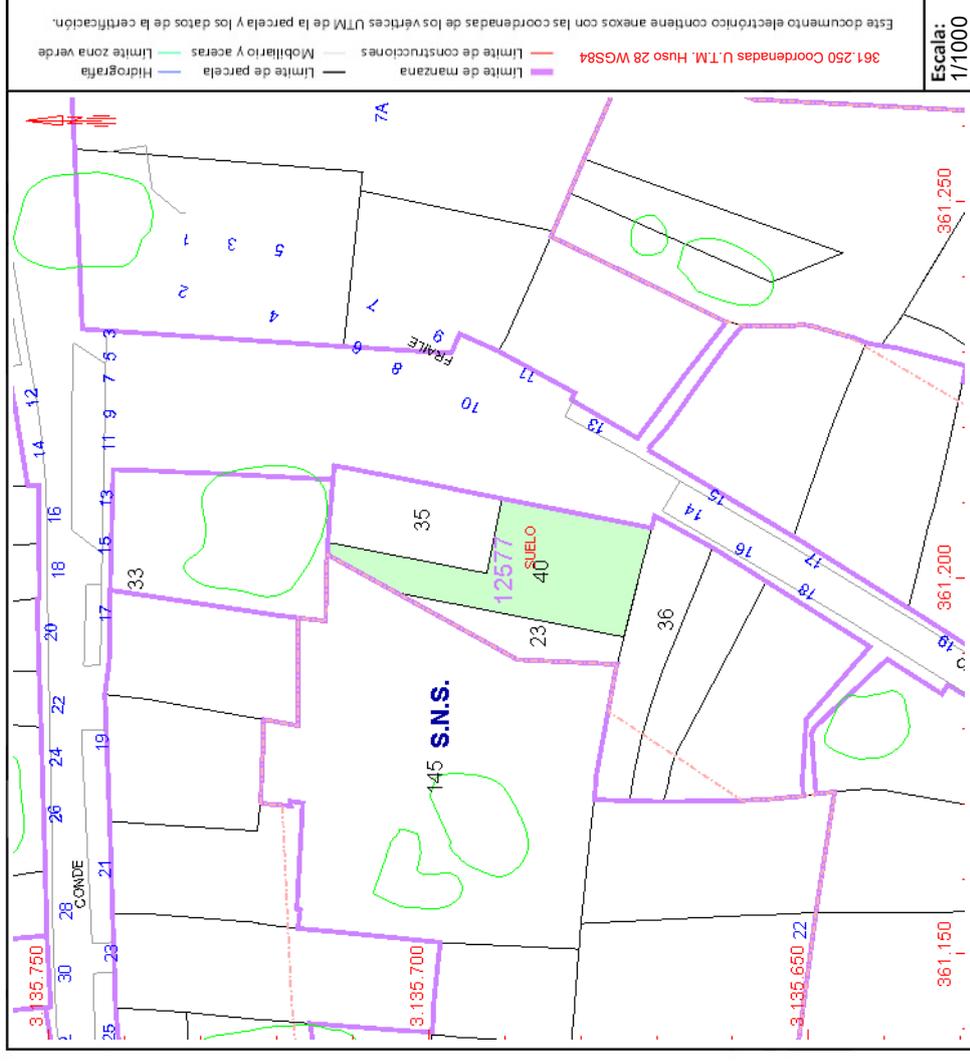
## DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

**Localización:**

CL MODESTO FRAILE POUJADEL Suelo  
38550 ARAFO [ARAFO] [S.C. TENERIFE]

**Clase:** URBANO**Uso principal:** Suelo sin edif.**Superficie construida:****Año construcción:**

## PARCELA

**Superficie gráfica:** 380 m2**Participación del inmueble:** 100,00 %**Tipo:**



## ANEXO 4

### Evaluación e informe de impacto de género





## 1. OBJETO

El impacto de género es un concepto que se genera con el objetivo de identificar y valorar los diferentes resultados que las disposiciones normativas o las políticas públicas pudieron producir sobre mujeres y hombres, de forma separada. El estudio sobre el impacto de género hace referencia al análisis sobre los resultados y efectos de las normas o las políticas públicas en la vida de mujeres y hombres, de forma separada, con el objetivo de identificar, prevenir y evitar la producción o el incremento de las desigualdades de género. (Instituto de la Mujer, Ministerio de Trabajo y Asuntos Sociales)

El caso que nos ocupa evaluará el impacto de género de la Modificación Menor del Plan General de Ordenación de Arafo. Cuyo objeto es:

1. *Modificar el uso actualmente establecido como residencial por el uso principal de comunitario cultural (que según las normas del vigente PGO de Arafo, se adscribe al uso dotacional cultural).*
2. *Modificar la tipología edificatoria de manzana cerrada 2 plantas establecida por el plan vigente a una tipología adecuada al uso asignado.*
3. *Como objetivo ambiental específico, mediante esta actuación se propicia la armonización de los requerimientos de desarrollo social y económico con la preservación y la mejora del medio ambiente urbano, asegurando a todos/as una digna calidad de vida mediante el aumento de las dotaciones existentes y mejora de su funcionalidad, primando la aplicación de criterios de integración social, salud humana, perspectiva de género y de complementariedad de los diferentes elementos del sistema de dotaciones.*

El órgano sustantivo es el Ayuntamiento de la Villa de Arafo.

## 2. MARCO NORMATIVO

Se procede a analizar el marco normativo estatal y autonómico sobre la perspectiva de género:

La Constitución Española de 1978 establece en su artículo 14 como derecho fundamental la igualdad y la no discriminación por razón de nacimiento, raza, sexo, religión, opinión o cualquier otra condición o circunstancia personal o social. Correspondiendo a los poderes públicos promover las condiciones para que la igualdad del individuo y de los grupos en que se integra sean reales y efectivas, principio recogido en el artículo 9.2 del mismo texto legal.

La Ley Orgánica 3/2007 de 22 de marzo para la igualdad efectiva de mujeres y hombres, dispone, que ambos son iguales en dignidad humana, derechos y deberes. La Ley tiene por objeto hacer efectivo el derecho de igualdad de trato y de oportunidades entre mujeres y hombres, en particular mediante la eliminación de la discriminación de la mujer, sea cual fuere su circunstancia o condición, en cualesquiera de los ámbitos de la vida y, singularmente, en las esferas política, civil, laboral, económica, social y cultural.

Esta Ley establece las pautas generales de actuación de los poderes públicos en relación con la igualdad, define el principio de transversalidad y los instrumentos para su integración en la elaboración, ejecución y aplicación de las normas y en las políticas públicas para la igualdad, contempla medidas de efectividad de la igualdad en las políticas de acceso a la vivienda.

El principio de igualdad de trato entre mujeres y hombres supone la ausencia de toda discriminación, directa o indirecta, por razón de sexo, y, especialmente, las derivadas de la maternidad, la asunción de obligaciones familiares y el estado civil.



La Ley 30/2003, de 13 de octubre, sobre medidas para incorporar la valoración del impacto de género en las disposiciones normativas que elabore el Gobierno, introduce una modificación en los artículos 22 y 24 de la Ley 50/1997, de 27 de noviembre, del Gobierno, señalando que los proyectos de ley y las disposiciones reglamentarias deberán ir acompañadas de un informe sobre el impacto por razón de género de las medidas que se establezcan en el mismo.

A nivel autonómico la Ley 1/2010, de 26 de febrero, Canaria de Igualdad entre mujeres y hombres, tiene como objetivo hacer real y efectivo el derecho de igualdad de trato y oportunidades para, en el desarrollo de los artículos 9.2, 14 y 23 de la Constitución, y 5.2 y 30.2 del Estatuto de Autonomía para Canarias, seguir avanzando para lograr una sociedad más democrática, justa, solidaria e igualitaria, tanto en el ámbito público como privado. Asimismo, establece los principios generales que han de presidir la actuación de los poderes públicos en materia de igualdad entre mujeres y hombres en todos los ámbitos de su vida, con independencia del lugar donde residan.

La anterior ley, en su artículo 57.2 sobre vivienda, urbanismo y planeamiento dispone que: *“los poderes públicos de Canarias, en coordinación y colaboración con las entidades locales de la Administración de la Comunidad Autónoma de Canarias, tendrán en cuenta la perspectiva género en el diseño de las ciudades, en las políticas urbanas, y la definición y ejecución de los planeamientos urbanísticos.”*

*Artículo 6. Informe de evaluación de impacto de género.*

- 1. Los poderes públicos de Canarias incorporarán, de forma real y efectiva, el procedimiento de evaluación previa del impacto de género en el desarrollo de sus competencias, para garantizar la integración del principio de igualdad entre mujeres y hombres.*
- 2. Todos los proyectos de ley, disposiciones reglamentarias y planes que apruebe el Gobierno de Canarias incorporarán, de forma efectiva, el objetivo de la igualdad por razón de género. A tal fin, en el proceso de tramitación de esas decisiones, deberá emitirse por parte de quien reglamentariamente corresponda, un informe de evaluación del impacto de género del contenido de las mismas.*
- 3. Dicho informe de evaluación de impacto de género irá acompañado de indicadores pertinentes en género, mecanismos y medidas dirigidas a paliar y neutralizar los posibles impactos negativos que se detecten sobre las mujeres y los hombres, así como a reducir o eliminar las diferencias encontradas, promoviendo de esta forma la igualdad entre los sexos.*
- 4. El Gobierno de Canarias, a propuesta del organismo de igualdad autonómico, podrá incorporar criterios complementarios a seguir para la realización del informe de evaluación de género, así como aquellos otros derivados de la realidad canaria.*

La Resolución de 27 de junio de 2017 de Presidencia de Gobierno, dispone la publicación del Acuerdo que establece las directrices para la elaboración y contenido básico del informe de impacto de género en los proyectos de ley, disposiciones reglamentarias y planes que apruebe el Gobierno de Canarias. (BOC nº 128, de 5 de julio de 2017).

La Directriz tercera desarrolla la naturaleza del informe de evaluación del impacto de género:

*“El informe de evaluación del impacto de género es un documento administrativo de carácter preceptivo, que expone, de forma razonada y objetivamente justificada, si las iniciativas normativas y los planes que aprueba el Gobierno de Canarias generan efectos o impactos desiguales sobre mujeres y hombres y sobre la igualdad efectiva entre ambos sexos, y si consolidan, reducen o incrementan las desigualdades de partida entre ambos sexos identificadas en el ámbito de la política de la que se trate, proponiendo la incorporación de medidas correctoras que compensen estas desigualdades para que el proyecto de norma o plan genere efectos positivos sobre la igualdad entre hombres y mujeres.”*

La Directriz Quinta regula el contenido y estructura del informe de evaluación ambiental del impacto de género.



El Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana, en su artículo 3, sobre el principio de desarrollo territorial y urbano, establece que *"Las políticas públicas relativas a la regulación, ordenación, ocupación, transformación y uso del suelo tienen como fin común la utilización de este recurso conforme al interés general y según el principio de desarrollo sostenible, sin perjuicio de los fines específicos que les atribuyan las Leyes."* Por lo que, estas políticas deberán propiciar, entre otros, la igualdad de trato y de oportunidades, de acuerdo con los principios de competitividad y sostenibilidad económica, social y medioambiental, cohesión territorial, eficiencia energética y complejidad funcional, procurando que, esté **suficientemente dotado, y que el suelo se ocupe de manera eficiente, combinando los usos de forma funcional.**

Para hacer efectivos estos principios, el artículo 20.1 c), concreta que las Administraciones Públicas deberán **"Atender, teniendo en cuenta la perspectiva de género, en la ordenación de los usos del suelo, a los principios de accesibilidad universal, de movilidad, de eficiencia energética, de garantía de suministro de agua, de prevención de riesgos naturales y de accidentes graves, de prevención y protección contra la contaminación y limitación de sus consecuencias para la salud o el medio ambiente."**

Finalmente, la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias, consagra, en su preámbulo, como uno de sus objetivos y principios rectores":

*"A partir de esos presupuestos, esta ley se limita a adecuar ese principio general de desarrollo sostenible a los tiempos y las necesidades actuales de la sociedad canaria. En este sentido, sin menoscabo de otros valores, se incorporan y destacan el paisaje, la movilidad sostenible, la eficiencia energética y la igualdad de género, que pueden calificarse de criterios universales"*

A partir de esta premisa son varios los artículos de este texto legal que regulan la igualdad de trato entre hombres y mujeres; el artículo 3.6 incluye como principio de esta ley que *"la intervención pública en relación con la ordenación del suelo deberá atender y respetar el principio universal de igualdad entre hombres y mujeres."* Y como principio específico, para la ordenación territorial y urbanística, en su artículo 5.2.a), señala: *"la promoción del uso racional de los recursos naturales y territoriales, armonizando las exigencias derivadas de su protección y conservación con el desarrollo económico, el empleo, la cohesión social, la igualdad de trato y de oportunidades entre hombres y mujeres y, en general, la mejora del nivel de vida de la ciudadanía, compensando de forma adecuada a quienes se comprometan a su costa con esos objetivos".*

También en los artículos 81 y 82, se reitera, como principio y criterio de ordenación del suelo, que se debe atender a la igualdad entre hombres y mujeres.

#### *Artículo 81 Principios de la ordenación*

*"1. En el marco de los principios que rigen la actuación de los poderes públicos de acuerdo con la legislación básica y esta ley, la ordenación de los usos del suelo deberá atender a los principios de (...) de igualdad entre hombres y mujeres (...)."*

#### *Artículo 82 Criterios de ordenación*

*"La ordenación territorial del archipiélago canario atenderá, preferentemente, a la consecución de los siguientes criterios:*

*a) La configuración de un territorio equilibrado, organizado en un conjunto de centralidades escalonadas que permitan el acceso de la ciudadanía a unos servicios eficientes y una mejor calidad de vida, la consolidación de unas ciudades más dinámicas, el desarrollo endógeno de las áreas rurales y una mejor y más diferenciada articulación entre el medio rural y el medio urbano, incorporando criterios de cercanía y disminuyendo las necesidades de movilidad, así como la consecución de la igualdad de oportunidades entre hombres y mujeres."*



### 3. DESCRIPCIÓN DE LA SITUACIÓN DE PARTIDA

En relación con la perspectiva de género, el Plan General tramitado, en su documento de aprobación inicial de fecha 2014, analizó en el epígrafe A.1.3.1. sobre "Análisis de la población"; A.1.3.2. "Análisis de la sociedad" y A.1.3.3. "Análisis de las actividades económicas"; de la Memoria de Información, los datos sobre la distribución de la población según sexos.

En la Memoria de Información del documento de aprobación inicial de 2014 se realiza un significativo análisis del sistema urbano y rural, analizando cual ha sido la evolución de los núcleos de población urbanos y rurales, así como las características, forma, extensión y capacidad de los mismos. Junto a este análisis se relacionan las infraestructuras, servicios, dotaciones y equipamientos existentes.

Se podría destacar como criterios que debe atender la redacción de la Modificación del Plan General en el ámbito propuesto los siguientes:

- Se debe garantizar la mejora de las infraestructuras y equipamientos necesarios, mediante la mejora de los existentes y la creación de nuevos en los ámbitos que se detecte la insuficiencia de estos.
- El municipio debe contar con equipamientos y servicios, evitando la dispersión, que repercute en el día a día de quienes no cuentan con vehículo privado para acceder a ellos con facilidad e inmediatez.
- Se debe garantizar la seguridad en los desplazamientos urbanos, el acondicionamiento de los espacios y calles urbanas e interurbanas que interconectan los equipamientos, las residencias o las zonas de actividad

### 4. ANÁLISIS DE LA ORDENACIÓN

Con los datos analizados, y una vez identificados los problemas de la vigente ordenación, son valorados también desde la perspectiva de género y además se utilizan para poder fijar los objetivos generales de ordenación, expuestos en el epígrafe 1.4 de la Memoria del Plan, entre los que destacan:

- La armonización de los requerimientos de desarrollo social y económico con la preservación y la mejora del medio ambiente urbano, rural y natural, asegurando a todos una digna calidad de vida.
- Aumentar las dotaciones existentes y mejorar su funcionalidad, atendiendo principalmente a las demandas que se expresen a través de los cauces y estrategias sectoriales establecidos, primando la aplicación de criterios de integración social y de complementariedad de los diferentes elementos del sistema de dotaciones.
- Lograr que el instrumento de planeamiento general alcance la flexibilidad suficiente para evitar que se convierta en un obstáculo a superar, consiguiendo - al propio tiempo - que sus determinaciones ordenen de forma integral el territorio

Además, en el Estudio Ambiental Estratégico también se ha analizado la perspectiva de género y se ha establecido en el Programa de Vigilancia Ambiental las siguientes medidas complementarias:

- *Aumentar la frecuencia de riego con camiones cuba en la zona de tránsito de vehículos y maquinaria, zonas de acopio y en la zona más próxima a población eventualmente afectada, en su caso. Se deberá restringir o limitar el paso de maquinaria pesada, sólo a lo estrictamente necesario, prestando atención a criterios de eficiencia y ahorro.*



- *Habilitación de espacios específicos para su colocación, existencia de contenedores específicos para segregación de residuos en origen.  
Traslado de residuos tóxicos o peligrosos a lugares habilitados en condiciones de seguridad.  
Contratación de gestores de residuos autorizados, para residuos peligrosos y para aquellos residuos especiales que no son aceptados en los Puntos Limpios establecidos por la Viceconsejería de Medio Ambiente.*
- *Instalación de pantallas acústicas si se sobrepasan los umbrales establecidos.  
Revisar y actualizar el estado y mantenimiento de los vehículos (ITV, Planes de Mantenimiento)*

Por lo tanto, en lo referido al ámbito de suelo urbano, al paisaje, a las dotaciones, se deben facilitar los diferentes aspectos de la vida: la productiva, la social y la personal. Se debe garantizar un espacio público seguro y accesible, evitando espacios en desuso, infraestructuras públicas desatendidas. Se deberá posibilitar la supresión de las barreras arquitectónicas y las calles además de lugares tránsito deben ser puntos de encuentro.

## 5. CONCLUSIÓN

De todo lo expuesto se concluye que en la redacción de la Modificación Menor del Plan General de Arafo se ha tenido en cuenta la perspectiva de género en el diseño del ámbito de la modificación, en las políticas urbanas y en la planificación urbanística. La ordenación pormenorizada realizada atiende a los criterios y objetivos expuestos.

Se ha tenido en cuenta la igualdad de trato y oportunidades entre mujeres y hombres, por lo que no se generan efectos o impactos desiguales sobre mujeres y hombres y sobre la igualdad efectiva entre ambos sexos y el lenguaje utilizado no es sexista y se ha contemplado la transversalidad adaptando el diseño de la ordenación propuesta respecto de la igualdad entre mujeres y hombres.

Además, serán en los correspondientes proyectos de urbanización y edificación en los que finalmente se materialice tales determinaciones. Los espacios libres, las obras de urbanización y las edificaciones que se diseñen y ejecuten deben dar cumplimiento a lo dispuesto en las políticas de igualdad diseñadas por la legislación y por este documento: sobre todo en lo dispuesto a condiciones de accesibilidad y seguridad.

La ordenación propuesta en el presente documento de ordenación tendrá un impacto positivo en función del género.





## ANEXO 5

### Trámite de Consulta al Borrador y Documento Ambiental Estratégico





## ANEXO

### Memoria del trámite de consulta al Borrador y Documento Ambiental Estratégico





## ÍNDICE

<b>1. SOLICITUD DE INICIO Y TRAMITE DE CONSULTA DE LA EAE SIMPLIFICADA</b> .....	<b>1</b>
<b>2. SÍNTESIS DEL RESULTADO DEL TRÁMITE DE CONSULTA DE LA EAE SIMPLIFICADA DEL BORRADOR DEL PLAN Y DAE</b> .....	<b>3</b>
2.1. ADMINISTRACIÓN ESTATAL .....	3
2.1.1. Informe de Secretaria de Estado. Dirección General de Infraestructuras. Ministerio de Defensa.....	3
2.1.2. Ministerio para la transformación digital y de la función pública. Secretaría de Estado de Telecomunicaciones e Infraestructuras digitales.....	3
2.1.3. ENAIRE.....	3
2.2. ADMINISTRACIONES AUTONÓMICAS Y/O LOCALES .....	3
2.2.1. Consejería de Educación, Formación Profesional, Actividad Física y Deportes (Gobierno de Canarias).....	3
2.2.2. Servicio Canario de la Salud, Dirección General de Salud Pública. (Gobierno de Canarias). .....	3
2.2.3. Cabildo Insular de Tenerife. Área del Medio Natural, Sostenibilidad, Seguridad y Emergencias. Servicio Administrativo de Gestión del Medio Natural y Seguridad. ....	4
2.2.4. Cabildo Insular de Tenerife. Área de Presidencia, Administración y Servicio Público, Planificación Territorial y Patrimonio Histórico. Dirección Insular de Planificación del Territorio, Paisaje y Patrimonio Histórico. ....	4
2.2.5. Cabildo Insular de Tenerife. Área de Gobierno del Presidente. Dirección Insular de Planificación del Territorio y Patrimonio Histórico. Servicio Administrativo de Patrimonio Histórico. .....	4
2.2.6. Cabildo Insular de Tenerife. Área de la Presidenta. Igualdad y Diversidad, Hacienda y Proyectos Estratégicos. Dirección Insular de Hacienda. Servicio Administrativo de Patrimonio Histórico. ....	5
<b>3. COMISIÓN DE EVALUACIÓN AMBIENTAL DE TENERIFE (CEAT)</b> .....	<b>7</b>





## 1. SOLICITUD DE INICIO Y TRAMITE DE CONSULTA DE LA EAE SIMPLIFICADA

Con fecha 15 de noviembre de 2022 se presentó por parte del redactor ante el Ayuntamiento de Arafo el documento ambiental estratégico y el Borrador de la "Modificación Menor del Plan General de Ordenación de Arafo. Ámbito Calle Modesto Fraile Poujade 10".

Por acuerdo del Pleno del Ayuntamiento de Arafo en sesión celebrada el 3 de noviembre de 2023 en el que se aprueba Delegar en la Comisión de Evaluación Ambiental de Tenerife (CEAT) la competencia correspondiente al órgano ambiental municipal en el procedimiento de evaluación ambiental de "Modificación menor del Plan General de Arafo para cambio de uso de parcela C/ Modesto Fraile Poujade, para ubicar una biblioteca". Teniendo en cuenta el ámbito competencial de la Comisión Ambiental de Tenerife, con fecha 29 de noviembre de 2023, se formuló propuesta al Pleno de la Corporación Insular por la Directora Insular de Planificación Territorial, Paisaje y Patrimonio Histórico sobre el asunto de referencia. Finalmente, el Pleno Insular aprobó la delegación el 22 de diciembre de 2023.

La Comisión de Evaluación Ambiental de Tenerife del Cabildo Insular acordó dar trámite de consulta a las Administraciones Públicas afectadas y a las personas interesadas por plazo de cuarenta y cinco días hábiles, poniendo a su disposición el documento ambiental estratégico y el Borrador del Plan de conformidad con el artículo 30.1 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental y como trámite del procedimiento de evaluación ambiental estratégica simplificada. (Boletín Oficial de la Provincia nº 12 de 26 de enero de 2024).

Se realiza el trámite de consulta a las siguiente Administraciones Públicas:

ADMINISTRACIÓN CONSULTADAS	RECIBIDOS
Viceconsejería de Transición Ecológica, Lucha contra el Cambio Climático y Energía	
Viceconsejería de Planificación Territorial y Reto Demográfico	
Servicio Administrativo de Planificación Territorial	SI
Servicio Administrativo de Patrimonio Histórico	SI
Servicio Administrativo de Hacienda y Patrimonio	SI
Servicio Administrativo de Desarrollo Sostenible	
Servicio Administrativo de Gestión del Medio Natural y Seguridad	SI
Secretaría General de Telecomunicaciones y Ordenación de los Servicios de Comunicación Audiovisual	SI
Dirección General de Salud Pública	SI
Dirección General de Cultura y Patrimonio Cultural	
Dirección General de Calidad y Evaluación Ambiental	
Dirección General de Aviación Civil	
Dirección General de Energía	
Dirección General de Emergencias	
Delegación Provincial de Economía y Hacienda en Santa Cruz de Tenerife	
Deleg. de Defensa en Canarias	SI
Consejo Insular de Aguas de Tenerife	
Consejería de Educación, Universidades, Cultura y Deportes	SI
Ayuntamiento de Arafo	
Atan	

Además de las consultas planteadas nominalmente, se somete a consulta a cuantas Administraciones públicas y personas puedan considerarse afectadas o interesadas -mediante publicación en el citado BOP- el borrador de modificación menor del plan citado y el documento ambiental estratégico correspondiente.

El plazo total de consultas es de 45 días hábiles a partir de la publicación, día 26 de enero de 2024 Finalmente, como resultado del citado trámite de consulta del borrador de la Modificación Menor y del



Documento Ambiental llevado a cabo en aplicación del art. 30 de la Ley 21/2013, se reciben informes de las siguientes administraciones públicas:

.- Ministerio de Defensa. Secretaria de Estado. Dirección General de Infraestructuras. (10 de abril de 2024).

.-ENAIRE

.- Ministerio para la Transformación Digital y de la Función Pública. Secretaría de Estado de Telecomunicaciones e Infraestructuras digitales (enero de 2024)

.- (Gobierno de Canarias). Servicio Canario de la Salud. Dirección General de Salud Pública (febrero de 2024)

.- (Gobierno de Canarias). Consejería de Educación, Formación Profesional, Actividad Física y Deportes (marzo de 2024)

.- (Cabildo Insular de Tenerife) Área del Medio Natural, Sostenibilidad, Seguridad y Emergencias,. Servicio Administrativo de Gestión del Medio Natural y Seguridad. Unidad de Coordinación. (enero de 2024)

.- (Cabildo Insular de Tenerife). Servicio Administrativo de Hacienda y Patrimonio (marzo de 2024)

.- (Cabildo Insular de Tenerife). Área de Presidencia, Administración y Servicio Público, Planificación Territorial y Patrimonio Histórico. Dirección Insular de Planificación del Territorio, Paisaje y Patrimonio Histórico. Servicio Administrativo de Patrimonio Histórico (febrero de 2024 , agosto de 2024 y octubre de 2024)

.- (Cabildo Insular de Tenerife). Área de Presidencia, Administración y Servicio Público, Planificación Territorial y Patrimonio Histórico. Dirección Insular de Planificación del Territorio, Paisaje y Patrimonio Histórico. Servicio Administrativo de Planificación Territorial (marzo de 2024)

.- (Cabildo Insular de Tenerife). Área de la Presidenta. Igualdad y Diversidad, Hacienda y Proyectos Estratégicos. Dirección Insular de Hacienda. Servicio Administrativo de Patrimonio Histórico. (enero de 2024)



## 2. SÍNTESIS DEL RESULTADO DEL TRÁMITE DE CONSULTA DE LA EAE SIMPLIFICADA DEL BORRADOR DEL PLAN Y DAE

### 2.1. ADMINISTRACIÓN ESTATAL

#### 2.1.1. Informe de Secretaria de Estado. Dirección General de Infraestructuras. Ministerio de Defensa

Se evacúa el informe en sentido favorable.

Señala expresamente que:

*"[...] cualquier actuación administrativa medioambiental o de otras índole de las comunidades autónomas o de las entidades locales que dimanen de la presente ley que incida de la presente ley que incida sobre zonas declaradas de interés para la Defensa Nacional y terrenos, edificaciones e instalaciones, incluidas sus zonas de protección, afectos a la Defensa Nacional, necesitará el informe preceptivo del Ministerio de Defensa, que tendrá carácter vinculante en lo que afecte a la Defensa Nacional"*

Por tanto del informe no se derivan modificaciones a operar en el documento.

#### 2.1.2. Ministerio para la transformación digital y de la función pública. Secretaría de Estado de Telecomunicaciones e Infraestructuras digitales

Indican que no emiten informe ya que la documentación remitida son trabajos preparatorios, pero en aplicación del principio de cooperación interadministrativa remiten una serie de consideraciones de tipo general en esta materia a tener en cuenta en la elaboración de este instrumento de ordenación.

#### 2.1.3. ENAIRE

Según se recoge en el Acuerdo del CEAT: Enaire Indica que a los efectos de recabar el informe que permita garantizar la compatibilidad entre los desarrollos urbanísticos y las infraestructuras aeroportuarias, se insta a solicitar dicho informe al Ministerio de Transportes y Movilidad Sostenible, mediante escrito dirigido al Director General de Aviación Civil. En este caso, ENAIRE emitirá el informe correspondiente, en atribución de las funciones de órgano consultivo, a petición de la Dirección General de Aviación Civil, si ésta lo estima oportuno.

En el trámite de consulta se solicitó informe a la Dirección General de Aviación Civil.

### 2.2. ADMINISTRACIONES AUTONÓMICAS Y/O LOCALES

#### 2.2.1. Consejería de Educación, Formación Profesional, Actividad Física y Deportes (Gobierno de Canarias)

No formula observación alguna.

#### 2.2.2. Servicio Canario de la Salud, Dirección General de Salud Pública. (Gobierno de Canarias).

Realiza unas consideraciones generales en relación a las bases para una planificación del desarrollo y uso del suelo urbano más acorde con la salud de los ciudadanos, con el fin de que estos principios sean integrados en la planificación estratégica del uso del suelo.



Dado que es previsible que durante las acciones y obras que puedan derivarse de esta modificación menor se produzca un aumento de los niveles de emisión de material particulado, gases y ruido. Consideran que el control de estos contaminantes es de gran relevancia para proteger la salud y preservar la calidad de vida de los residentes y trabajadores de las zonas circundantes, por lo que se deberán llevar a cabo medidas pertinentes para minimizar las exposiciones con potencial impacto negativo en la salud, bienestar y seguridad de las personas durante la puesta en marcha de las intervenciones que puedan afectar a la calidad del aire, contaminación del agua y del suelo, emisión de ruido y vibraciones, gestión de residuos, tráfico y acceso a bienes y servicios e impacto visual y paisajístico.

### **2.2.3. Cabildo Insular de Tenerife. Área del Medio Natural, Sostenibilidad, Seguridad y Emergencias. Servicio Administrativo de Gestión del Medio Natural y Seguridad.**

Manifiesta que no emitirá informe dado que se trata de un instrumento de ordenación con incidencia en un ámbito territorial de reducido tamaño situado en el medio urbano, donde no existen espacios naturales protegidos o de la Red Natura 2000.

### **2.2.4. Cabildo Insular de Tenerife. Área de Presidencia, Administración y Servicio Público, Planificación Territorial y Patrimonio Histórico. Dirección Insular de Planificación del Territorio, Paisaje y Patrimonio Histórico.**

Informan que las alternativas propuestas en el DAE y la propuesta de ordenación del Borrador de la Modificación Menor no presentan disconformidad con las determinaciones del PIOT, si bien la modificación genérica del artículo 3.10.5 de las Normas Urbanísticas del PGO sobre condiciones de admisibilidad de los usos en relación con la dotación de aparcamientos, deberá considerar, en su caso, la determinación supramunicipal de primer nivel establecida por el PIOT para aparcamientos públicos con capacidad mayor a 500 plazas (artículo 1.4.2.4-8).

### **2.2.5. Cabildo Insular de Tenerife. Área de Gobierno del Presidente. Dirección Insular de Planificación del Territorio y Patrimonio Histórico. Servicio Administrativo de Patrimonio Histórico.**

Se emitió un primer informe (febrero de 2024) en el que se concluía que del contenido del Estudio Ambiental Estratégico se desprende que el análisis de la variable patrimonial no se ha basado en una prospección del terreno sino en la información contenida en inventarios patrimoniales, que carecen de valor normativo y que se caracterizan por no recoger la totalidad de los bienes culturales existentes en el territorio, por lo que no constituyen documentos fiables, dado el riesgo de que existan bienes patrimoniales no inventariados en el ámbito objeto de estudio.

Por este motivo, no emitieron informe y consideraron necesario que la evaluación ambiental se debía completar con un estudio patrimonial adecuado, resultando necesaria una prospección superficial del terreno por parte de técnico cualificado y debidamente autorizado conforme a la legislación en materia de patrimonio cultural.

Presentada nueva documentación, informan (agosto de 2024) que la misma se corresponde con un estudio patrimonial efectuado por técnico cualificado del ámbito de la Modificación del PGO en el que se señala la inexistencia de bienes patrimoniales de naturaleza arqueológica o etnográfica, por lo que se infiere que la Modificación Menor planteada no genera afecciones al patrimonio cultural ni requiere de ninguna medida específica al respecto, salvo la inclusión de una determinación relacionada con el posible hallazgo casual de un bien patrimonial no localizado previamente, lo que implicará la paralización inmediata de los trabajos y su comunicación a este Servicio de Patrimonio Histórico del Cabildo, en virtud de lo dispuesto en el art. 94 de la Ley 11/2019, de 25 de abril, de Patrimonio Cultural de Canarias.

Por lo que se informa favorablemente el contenido de la evaluación de impacto ambiental, a la que deberá incorporarse el estudio patrimonial, y la determinación referida al posible hallazgo casual de bienes patrimoniales.



**2.2.6. Cabildo Insular de Tenerife. Área de la Presidenta. Igualdad y Diversidad, Hacienda y Proyectos Estratégicos. Dirección Insular de Hacienda. Servicio Administrativo de Patrimonio Histórico.**

Informan que no hay afección a los bienes y derechos incluidos en el Inventario del Cabildo Insular.





### 3. COMISIÓN DE EVALUACIÓN AMBIENTAL DE TENERIFE (CEAT)

La Comisión de Evaluación Ambiental de Tenerife (CEAT) en sesión celebrada el 25 de abril de 2024 acordó emitir Informe Ambiental Estratégico y concluyó que la presente Modificación no tiene efectos significativos sobre el medio ambiente, siempre y cuando se cumplan las medidas establecidas en el documento ambiental estratégico y la medida adicional señalada en el apartado 5 de este acuerdo. Este Acuerdo fue publicado en el Boletín Oficial de la Provincia de Santa Cruz de Tenerife nº 55, de 6 de mayo de 2024.

*\*Medidas ambientales adicionales:*

*En relación con el patrimonio cultural:*

*.- Con carácter previo a la aprobación definitiva de la Modificación Menor, será necesaria la realización de una prospección superficial de los terrenos objeto de ordenación, en la parcela no edificada situada en la Calle Modesto Fraile Poujade, de conformidad con lo dispuesto en los arts. 90 y siguientes de la Ley 11/2019, de 25 de abril, de Patrimonio Cultural de Canarias y en el Decreto 262/2003, de 23 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento sobre intervenciones arqueológicas en la Comunidad Autónoma de Canarias.*

*Los resultados de la prospección y el estudio que resulte de la misma deberán ser remitidos al órgano sustantivo (Ayuntamiento de Arafo), para su posterior remisión al Servicio Administrativo de Patrimonio Histórico del Cabildo Insular de Tenerife de cara a su aprobación.*

*A efectos exclusivamente informativos, el Ayuntamiento remitirá copia de esta documentación al órgano ambiental municipal u órgano ambiental en el que se haya delegado la competencia."*

Como ya se relacionó en el punto 2 anterior el Servicio Administrativo de Patrimonio Histórico del Cabildo Insular de Tenerife en su último informe de agosto de 2024 concluyó en su punto segundo: "A la vista del Documento Ambiental presentado se verifica que se ha incorporado al mismo el estudio patrimonial preceptivo, cuya conclusión señala la inexistencia de bienes culturales que puedan verse afectados como consecuencia de la ordenación propuesta y de la futura urbanización del ámbito.

En consecuencia, se estima que las afecciones al patrimonio histórico originadas por la Modificación del PGO son nulas, debiendo incorporarse como determinación al Documento Ambiental la circunstancia de que cualquier hallazgo arqueológico de carácter casual que se produzca durante la ejecución de la ordenación supondrá la paralización inmediata de los trabajos y su comunicación a este Servicio de Patrimonio Histórico del Cabildo, en virtud de lo dispuesto en el art. 94 de la Ley 11/2019, de 25 de abril, de Patrimonio Cultural de Canarias."

Por lo tanto ya estaría cumplida la medida adicional citada en el Acuerdo de la CEAT.





Expediente: 4851/2022

Procedimiento: Planeamiento General (Modificación)

## DOCUMENTO RESUMEN

En aplicación del art. 26.2 del Decreto 181/2018, de 26 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento de Canarias, el documento del plan que se someta a la aprobación definitiva deberá ir acompañado de un documento-resumen que detalle las líneas básicas de la ordenación, las conclusiones de los informes emitidos por las administraciones consultadas y las alegaciones presentadas en el trámite de información pública, se establece:

### 1. Líneas básicas de la ordenación:

El alcance y contenido del documento presentado por D. Jorge Pedro Coderch Figueroa, 2025-E-RE-1384, el 21 de mayo de 2025, es el siguiente:

1. **Modificar el uso actualmente establecido como residencial por el uso principal de comunitario cultural** (que según las normas del vigente PGO de Arafo, se adscribe al uso dotacional cultural).
2. **Modificar la tipología edificatoria de manzana cerrada 2 plantas** establecida por el plan vigente a una tipología adecuada al uso asignado, **adecuando la exigencia de la dotación de aparcamiento del uso comunitario al estado actual.**





## 2. Conclusiones de los Informes emitidos por las administraciones consultadas:

### 2.1 Acuerdo de la **Comisión de Evaluación Ambiental de Tenerife** en relación con el Informe Ambiental Estratégico correspondiente a la Modificación Menor del PGO de Arafo, Calle Modesto Fraile Poujade, 10:

Finalmente, como resultado del citado trámite de consulta del borrador de la Modificación Menor y del Documento Ambiental llevado a cabo en aplicación del art. 30 de la Ley 21/2013, se reciben informes de las siguientes administraciones públicas, exponiéndose a continuación el contenido más significativo de las respuestas recibidas:

- **Informe de la Delegación del Ministerio de Defensa en Canarias**, que advierte, en un primer informe de fecha 31 de enero de 2024, que en tanto no se disponga del análisis de los órganos técnicos correspondientes sobre la incidencia del instrumento de impacto medio ambiental recibido en el dominio público militar, los efectos del silencio serán desfavorables.

Con posterioridad se recibe el informe señalado correspondiente, elaborado por los órganos técnicos de este Ministerio, en sentido favorable.

- **Informe de ENAIRE**, indicando que a los efectos de recabar el informe que permita garantizar la compatibilidad entre los desarrollos urbanísticos y las infraestructuras aeroportuarias, se insta a solicitar dicho informe al Ministerio de Transportes y Movilidad Sostenible, mediante escrito dirigido al Director General de Aviación Civil. En este caso, ENAIRE emitirá el informe correspondiente, en atribución de las funciones de órgano consultivo, a petición de la Dirección General de Aviación Civil, si ésta lo estima oportuno.
- **Informe de la Secretaría General de Telecomunicaciones y Ordenación de los Servicios de Comunicación Audiovisual**, que no emite informe en sentido estricto a la vista de las características de la documentación analizada, por tratarse de trabajos preparatorios, pero en aplicación del principio de cooperación interadministrativa remite una serie de consideraciones de tipo general en esta materia a tener en cuenta en la elaboración de este instrumento de ordenación.
- **Informe de la Dirección General de Salud Pública (Gobierno de Canarias)**, el informe indica que es previsible un aumento de los niveles de emisión de material particulado, gases y ruido durante el desarrollo de las actuaciones que se llevarán a cabo derivadas de la puesta en marcha del plan. Considera que el control de estos contaminantes es de gran relevancia para proteger la salud y preservar la calidad de vida de los residentes y trabajadores de las zonas circundantes.

Además, señala que se adoptarán las medidas pertinentes para evitar el potencial impacto negativo en la salud de aquellas intervenciones que puedan afectar a la calidad del aire, contaminación del agua y del suelo, emisión de ruido y vibraciones, gestión de residuos, tráfico y acceso a bienes y servicios e impacto visual y paisajístico. Apunta también una serie de principios que deberán ser considerados para que el desarrollo y uso del suelo urbano sea acorde con la salud de los ciudadanos

Se trata de principios y medidas genéricas, con una orientación variada, que presentan el hándicap de no tratar la problemática ambiental específica del ámbito objeto de estudio. En cualquier caso, se tendrán en cuenta en el procedimiento de evaluación ambiental al que está sometido el instrumento de ordenación objeto del presente informe.

- **Informe de la Consejería de Educación, Formación Profesional, Actividad Física y Deportes (Gobierno de Canarias)**, señalando que no formula observación alguna.
- **Informe del Área del Medio Natural, Sostenibilidad, Seguridad y Emergencias (Cabildo Insular de Tenerife)**. Manifiesta que no emitirá informe dado que se trata de un instrumento de ordenación con incidencia en un ámbito territorial de reducido tamaño situado en el medio urbano, donde no existen espacios naturales protegidos o de la Red Natura 2000.





- **Informe del Servicio Administrativo de Hacienda y Patrimonio (Cabildo Insular de Tenerife)**, señalando que no hay afección a los bienes y derechos incluidos en el inventario del Cabildo Insular de Tenerife, sin perjuicio de la afección que pueda registrarse sobre las carreteras insulares, cuestión que debe ser informada por el Servicio de Carreteras.
- **Informe del Servicio Administrativo de Patrimonio Histórico (Cabildo Insular de Tenerife)**, que informa que las conclusiones del DAE sobre la variable patrimonial no se sustenta en una prospección del terreno sino en la información contenida en inventarios patrimoniales, con el riesgo de que existan bienes patrimoniales no inventariados en el ámbito objeto de estudio.

Por este motivo, se considera necesario que la evaluación ambiental se complete con un estudio patrimonial adecuado, resultando necesaria una prospección superficial del terreno por parte de técnico cualificado y debidamente autorizado conforme a la legislación en materia de patrimonio cultural.

- **Informe del Servicio Administrativo de Planificación Territorial (Cabildo Insular de Tenerife)**, concluye que las alternativas propuestas en el DAE y la propuesta de ordenación contemplada en el Borrador de la Modificación Menor no presentan disconformidad con las determinaciones del PIOT, si bien la modificación genérica del artículo 3.10.5 de las Normas Urbanísticas del PGO sobre condiciones de admisibilidad de los usos en relación con la dotación de aparcamientos, deberá considerar, en su caso, la determinación supramunicipal de primer nivel establecida por el PIOT para aparcamientos públicos con capacidad mayor a 500 plazas.

Tampoco se observa incidencia alguna respecto al resto de planes territoriales.

**Por todo lo expuesto, la Comisión de Evaluación Ambiental de Tenerife ACUERDA por unanimidad:**

**1. EMITIR INFORME AMBIENTAL ESTRATÉGICO correspondiente a la modificación menor del PGO de Arafo, calle Modesto Fraile Pujade, 10 concluyendo que no tiene efectos significativos sobre el medio ambiente**, siempre y cuando se cumplan las medidas establecidas en el Documento Ambiental Estratégico y la medida adicional señalada en el apartado 5 de esta propuesta

**2. Publicar el acuerdo que se adopte en el Boletín Oficial de la Provincia y en sede electrónica, al tiempo que se notifica al Ayuntamiento de Arafo.**





## 2.2 Acuerdo del Consejero Insular del Área de Presidencia, Administración y Servicio Público, Planificación Territorial y Patrimonio Histórico:

**UNICO.- INFORMAR** en trámite sustantivo de consulta previsto en el artículo 165 en relación con el artículo 144.3 de la Ley 4/2017 de suelo y de espacios naturales protegidos de Canarias, la Modificación Menor del Plan General de Ordenación de Arafo, ámbito calle Modesto Fraile Poujade, 10, del término municipal de Arafo, que ha sido aprobado inicialmente por el Ayuntamiento de Arafo en la sesión plenaria de 25 de septiembre de 2024, de acuerdo a las siguientes consideraciones:

- **En relación con la adecuación al planeamiento insular:**

-La ordenación aprobada inicialmente no presenta disconformidad con las determinaciones del Plan Insular de Ordenación de Tenerife.

-Respecto del resto de Planes Territoriales no se observa incidencia alguna en el ámbito de la modificación menor propuesta.

- **En relación con las competencias en materia de patrimonio histórico.**

Se estima que las afecciones al patrimonio histórico son nulas si bien se estima conveniente indicar que cualquier hallazgo arqueológico de carácter casual que se produzca durante la ejecución de la ordenación supondrá la paralización inmediata de los trabajos y su comunicación a esta Administración Insular.”

## 2.3 Acuerdo de la Comisión Autónoma de Informe Único:

En consecuencia, el resultado es incongruente: se incluye la parcela sita en Avenida Reyes de España en el ámbito de la modificación menor pero, en realidad ni se le cambia el uso ni la tipología.

Si lo que se pretende, interpretando la problemática detectada, es que en la parcela sita en Avenida Reyes de España, que se afirma que es de titularidad municipal, se mantenga el uso residencial pero en ella, y sólo en ella, admitir como compatible el uso de equipamiento cultural, la justificación realizada en la memoria no se compadece con esta ordenación singular de la parcela. O bien se establece el uso cultural en ella, o bien se extiende la posibilidad de

compatibilizar el uso de equipamiento cultural a toda la tipología – o a una zona acotada en función de sus características homogéneas – o bien se justifica por qué sólo en esa parcela es posible dicha compatibilidad, justificación que no puede recaer, exclusivamente, sobre la base de la titularidad pública, máxime cuando sigue teniendo aprovechamiento lucrativo al no recalificarse a dotacional.

Por otro lado, y dado que el documento presentado como el aprobado inicialmente por el pleno municipal en fecha 25 de septiembre de 2024 sigue siendo el borrador del plan, la modificación adolece de la ausencia de una parte normativa que indique expresamente los cambios a realizar en el articulado.





## 2.4 Informe de la **Dirección General de Patrimonio y Contratación:**

**ÚNICA.** Que una vez estudiada la documentación facilitada, en los términos que se nos solicitaba, y contrastada con la relación de inmuebles de la Comunidad Autónoma en la isla de Tenerife y el municipio de Arafo que constan en el listado actualizado a fecha 31 de enero de 2024 de que, a falta de realizar un catálogo patrimonial, dispone esta Dirección General de Patrimonio y Contratación **se concluye que no existe coincidencia entre el ámbito objeto de la “Modificación Menor del PGOU de Arafo. Ámbito Calle Modesto Fraile Poujade”, y los bienes de la Comunidad Autónoma.**

En consecuencia, **en esta fase del procedimiento no se formulan alegaciones.**

## 2.5 Informe de la **Dirección General de Infraestructura, Sostenibilidad y Calidad Turística:**

### **VIII. CONCLUSIONES**

A la vista de la documentación presentada, la propuesta de **MODIFICACIÓN MENOR DEL PGO DE LA VILLA DE ARAFO. ÁMBITO CALLE MODESTO FRAILE POUJADE, 10** no incluye contenido relacionado con la legislación turística ni afectado por ella.

## 2.6 Informe de la **Dirección General de Aguas:**

Visto el ámbito de la modificación de referencia, y en relación con la incidencia de la actuación que se pretende sobre los proyectos y obras actualmente en desarrollo en materia de aguas por parte de esta Dirección General, **se concluye que no consta, a día de la fecha, afectación alguna.**

No obstante lo anterior, y visto lo indicado en los puntos segundo y tercero del presente informe, el documento ambiental estratégico debe considerar el contenido de la vigente planificación hidrológica insular, así como en materia de gestión del riesgo de inundación, de la Demarcación Hidrográfica de Tenerife. Todo ello sin perjuicio de lo que, en relación con tales aspectos, determine el Consejo Insular de Aguas de Tenerife en el marco del presente trámite de consultas.

## 2.7 Informe de la **Dirección General de Ordenación del Territorio y Cohesión Territorial:**

### **IV. OBSERVACIONES**

1. El documento presentado es el mismo que el aportado en enero del presente año para la consulta realizada por la Comisión de Evaluación Ambiental de Tenerife (Borrador del plan) en el marco de la Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada (se remitió conjuntamente el Documento Ambiental Estratégico y el Borrador del plan); no se ha variado y adaptado la estructura del documento a la nueva fase con lo que, por ejemplo, la justificación y descripción de la ordenación propuesta se encuentra referida a las alternativas y en concreto a la alternativa finalmente elegida, alternativa 2.
2. La presente propuesta conlleva la alteración de documentación del PGO por lo que se deberían presentar todos los documentos del PGO AB alterados por ésta, con el mismo formato que los originales, en coherencia con el plan vigente.

Es cuanto se tiene que informar s.e.u.o.





## 2.8. Informe del **Servicios de Atención Ciudadana**:

**ÚNICA:** Consultada la documentación existente en el Registro General del Ayuntamiento de Arafo, en relación con el asunto de referencia, no consta presentado ningún documento de alegaciones, reclamaciones, formuladas en el trámite de información pública, así como de consulta institucional a los Ayuntamiento de Candelaria y Güímar, en relación a la aprobación inicial de la “Modificación menor del Plan General de Ordenación, Ámbito: C/ Modesto Fraile Poujade, n.º 10”, durante el plazo de 10 de octubre a 10 de noviembre de 2024.

**DOCUMENTO FIRMADO ELECTRÓNICAMENTE**

