

**ALEGACIONES QUE PRESENTA LA ENTIDAD MERCANTIL "UNITED  
CONFECTIONARY, S.L.U." AL DOCUMENTO DEL PLAN ESPECIAL DEL  
PUERTO DE SANTA CRUZ DE TENERIFE,  
CON MOTIVO DEL TRÁMITE DE INFORMACIÓN PÚBLICA.**

El documento de Revisión del Plan Especial del Puerto de Santa Cruz de Tenerife fue aprobado inicialmente mediante acuerdo de la Junta de Gobierno de la Ciudad de Santa Cruz de Tenerife, en sesión ordinaria celebrada el día 29 de julio de 2013.

El expediente se encuentra actualmente cumpliendo el trámite de información pública, por lo que procede la presentación de alegaciones al mismo.

**ANTECEDENTES**

Con fecha 8 de julio de 2013, "KONDITERSKY KONTERN BABAEVSKY, S.A." firmó con la Autoridad Portuaria de Santa Cruz de Tenerife un acuerdo regulador de intenciones mutuas y recíprocas respecto a la solicitud y, en su caso, otorgamiento de concesión administrativa de bienes demaniales en el puerto de Santa Cruz de Tenerife, al objeto de colaborar activamente con la finalidad de posibilitar la instalación y funcionamiento de una industria de elaboración, transformación, conservación y envasado de alimentos de consumo humano.

Con fecha 1 de agosto de 2013, "TENERIFE UNICONF MANAGEMENT, S.L.", entidad mercantil participada por la matriz firmante, registró de entrada en la Autoridad Portuaria, bajo nº E-GEN-2013/004243, escrito solicitando el otorgamiento de concesión administrativa sobre una parcela de 34.589 m<sup>2</sup> aproximados, ubicada en el área funcional de la Dársena de Pesca, tal y como se muestra en el plano nº 2 que se adjunta.

En la solicitud presentada se indica que en la citada parcela se pretende desarrollar un uso industrial en la categoría de industria vinculada a los usos primarios.

No obstante, del análisis y desarrollo del proyecto, se ha considerado conveniente incrementar la capacidad de producción, por lo que se prevé ampliar la superficie de parcela solicitada en la Dársena de Pesca hasta los 50.000 m<sup>2</sup> aproximados, tal y como se muestra en el plano nº 3 adjunto.



**1 DE 3**

## ALEGACIONES

Para el desarrollo del proyecto que se pretende llevar a cabo en el puerto de Santa Cruz de Tenerife, y atendiendo a las determinaciones del Plan Especial que se encuentra actualmente en fase de información pública, sería necesario considerar las siguientes modificaciones al mismo:

- PARCELA DE 50.000 M<sup>2</sup> EN LA DÁRSENA DEL PESCA

### PRIMERA: DOTACIÓN DE APARCAMIENTO

Tal y como se establece en la Ficha del Área Funcional "Dársena Norte", en relación al uso industrial, *"Se establece una dotación mínima de aparcamientos de 1 plaza cada 100 metros cuadrados construidos, que podrá desarrollarse en superficie en el espacio libre de parcela"*.

La dotación mínima de aparcamiento, considerando una edificabilidad total probable de aproximadamente 40.000 m<sup>2</sup>, alcanzaría las 400 plazas, dotación que parece superar lo razonable para la implantación de una actividad como la que se pretende. En este sentido, se considera que el ratio de aparcamiento establecido resulta inadecuado para parcelas de grandes dimensiones, como es el caso, en las que además no está prevista la asistencia de público. Por tanto, se solicita se reconsidere el ratio establecido para determinar la dotación mínima de aparcamiento en las áreas de uso industrial en la Dársena de Pesca.

### SEGUNDA: ALTURA PERMITIDA

De conformidad con lo establecido en el plano de parámetros de la edificación O-3.7, en la citada parcela se establece una altura máxima en metros de 9,50.

Por otra parte, tal y como se explicita en la Ficha del Área Funcional para el uso industrial, *"Se admite una altura de 5 plantas y 16,50 m, en un 10% de la superficie de la parcela sin que en ningún caso dicha superficie por planta pueda ser superior a 150 m<sup>2</sup>"*.

Para el proceso industrial que se pretende desarrollar resulta necesario disponer de un almacén automatizado, que por sus características superaría la altura máxima de 9,50 m permitida, sin alcanzar los 16,50 m, en una superficie de aproximadamente 2.000 m<sup>2</sup>.

Considerando que la altura a alcanzar no superaría los 16,50 m admitidos, y que además se superaría en un porcentaje inferior al 10%

  
2 DE 3



de la superficie de parcela, en relación a las condiciones establecidas en el Plan Especial en las que se admite la altura de 16,50 m, se solicita se modifique la instrucción correspondiente incluida en la ficha del área funcional en relación al uso industrial, eliminando la limitación de 150 m<sup>2</sup> por planta, que solo resultaría adecuada para tamaños de parcela inferiores a la que se pretende ocupar.

Todo lo anterior sin perjuicio de que dicha instalación pueda ser considerada como indispensable al proceso industrial de la actividad a desarrollar, incluyéndose por tanto dentro de las construcciones que se pueden admitir por encima de la altura máxima de edificación autorizada de acuerdo al art. 38 de las Normas Urbanísticas del Plan Especial.

### TERCERA: INDUSTRIAS INCOMPATIBLES CON LA PRODUCCIÓN

Atendiendo a la naturaleza de la industria que se pretende implantar, relacionada con la producción de alimentos de consumo humano, resulta imprescindible, a fin de garantizar la viabilidad de la actividad, la no implantación, en las parcelas más próximas, de otras industrias que resulten incompatibles con nuestra producción, fundamentalmente en relación

con la generación de olores y polvo. A tal efecto, se adjunta un listado de actividades no compatibles con la futura fábrica.

En base a lo anterior, se solicita la introducción en el documento del Plan Especial, de la instrucción correspondiente que garantice la no implantación de actividades incompatibles, de acuerdo al listado que se adjunta como Anexo I, en las parcelas colindantes a la solicitada en concesión, que se señalan en el plano nº 5 que se adjunta.

Por lo expuesto,

SOLICITO, tenga pro presentado este escrito, con sus documentos, lo admita, por presentadas alegaciones a la aprobación inicial del plan especial de Puerto de Santa Cruz de Tenerife, y tras los trámites legales correspondientes, se acceda a los interesados por esta parte en el cuerpo de este escrito, por se conforme a derecho.

En Santa Cruz de Tenerife, a cinco de Noviembre de 2013



Firmado Oleg Kovalenko  
(pp)



**3 DE 3**

## ANEXO I

- Industrias cárnicas (15.1)
- Elaboración y conservación de pescados y productos a base de pescado (15.2)
- Fabricación de grasas y aceites vegetales y animales (15.4)
- Fabricación de productos para la alimentación animal (15.7)
- Elaboración de bebidas (15.9)
- Fabricación de artículos confeccionados con textiles, excepto prendas de vestir (17.4)
- Otras industrias textiles (17.5)
- Fabricación de tejidos de punto (17.6)
- Fabricación de artículos en tejidos de punto (17.7)
- Industria de la confección y de la peletería (18)
- Preparación, curtido y acabado del cuero (19.1)
- Fabricación de artículos de marroquinería y viaje; artículos de guarnicionería y talabartería (19.2)
- Fabricación de calzado (19.3)
- Fabricación de chapas, tableros contrachapados, alistonados, de partícula aglomeradas, de fibras y otros tableros y paneles (20.2)
- Fabricación de estructuras de madera y piezas de carpintería y ebanistería para la construcción (20.3)
- Fabricación de pasta papelera (21.11)
- INDUSTRIA QUÍMICA. NACE 24:
  - Fabricación de productos químicos básicos (24.1)
  - Fabricación de colorantes y pigmentos (24.12)
  - Fabricación de productos básicos de química inorgánica (24.13)
  - Fabricación de productos básicos de química orgánica (24.14)
  - Fabricación de abonos y compuestos nitrogenados fertilizantes (24.15)
- Fabricación de plaguicidas y otros productos agroquímicos (24.2)
- Fabricación de pinturas, barnices y revestimientos similares; tintas de imprenta y masillas (24.3)
- Fabricación de productos farmacéuticos (24.4):
  - Fabricación de productos farmacéuticos de base (24.41)
  - Fabricación de preparados farmacéuticos y otros productos farmacéuticos de uso medicinal (24.42)
- Fabricación de jabones, detergentes y otros artículos de limpieza y abrillantamiento (24.51)
- Fabricación de perfumes y productos de belleza e higiene (24.52)
- Fabricación de explosivos (24.61)
- Fabricación de aceites esenciales (24.63)
- Fabricación de productos de materias plásticas (25.2)
- Fabricación de vidrio y productos de vidrio (26.1)
- Fabricación de productos cerámicos no refractarios excepto los destinados a la construcción; fabricación de productos cerámicos refractarios (26.2)
- Fabricación de azulejos y baldosas de cerámica (26.3)
- Fabricación de ladrillos, tejas y productos de tierras cocidas para la construcción (26.4)
- Industria de la piedra ornamental y para la construcción (26.7)

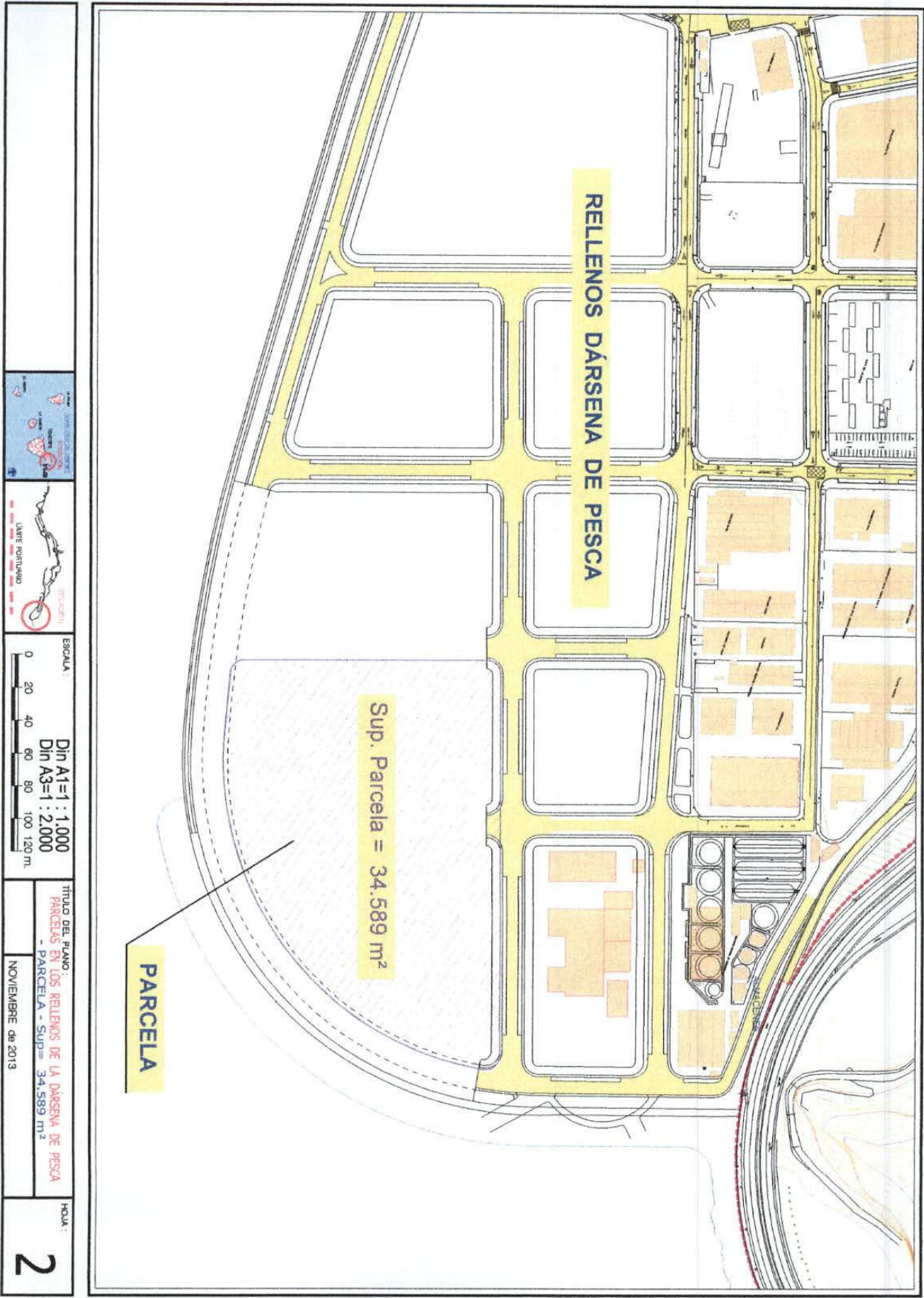


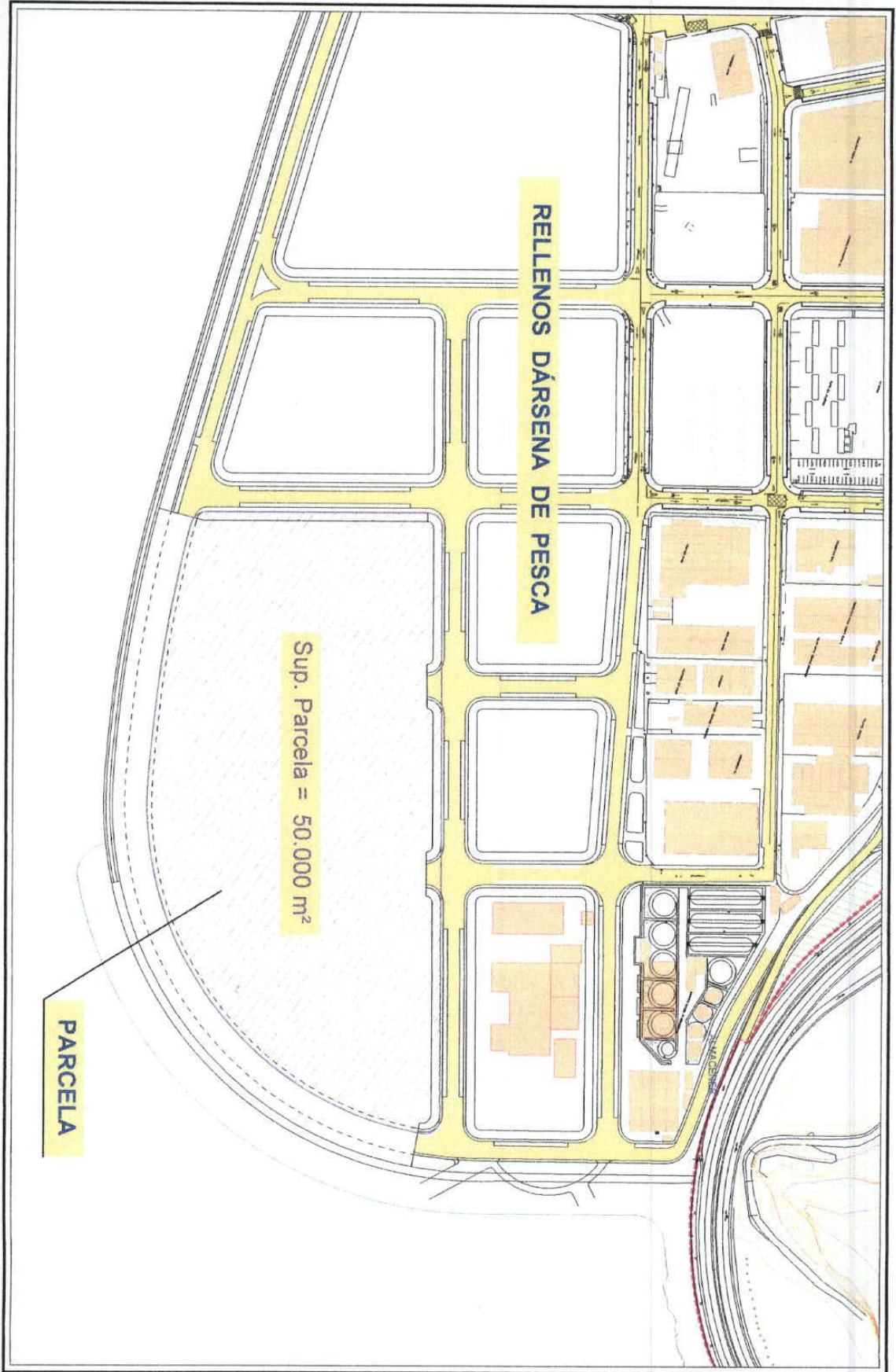
## ANEXO I

- Fabricación de elementos metálicos para la construcción (28.1)
- Fabricación de cisternas, grandes depósitos y contenedores de metal; fabricación de radiadores y calderas para la calefacción central (28.2)
- Fabricación de cerraduras y herrajes (28.63)
- Fabricación de otros productos metálicos diversos, excepto muebles (28.7)
- Fabricación de máquinas, equipo y material mecánico (29.1)
- Fabricación de máquinas de oficina y equipos informáticos (30.0)
- Fabricación de maquinaria y material eléctrico (31)
- Fabricación de material electrónico; fabricación de equipo y aparatos de radio, televisión y comunicaciones (32)
- Fabricación de acumuladores y pilas eléctricas (31.4)
- MANTENIMIENTO AERONÁUTICO. NACE 35.30.
- Fabricación de muebles (36.1)
- Reciclaje de chatarra y desechos de metal (37.1)
- Reciclaje de desechos no metálicos (37.2)
- Otras construcciones especializadas (45.25)
- Instalación de edificios y obras (45.3)
- Acabado de edificios y obras (45.4)
- Venta al por menor de carburantes para la automoción (50.5)
- Intermediarios del comercio de materias primas agrarias, animales vivos, materias primas textiles y productos semielaborados (51.11)
- Intermediarios del comercio de combustibles, minerales metales y productos químicos industriales (51.12)
- Comercio al por mayor de animales vivos (51.23)
- Comercio al por mayor de carne y productos cárnicos (51.32)
- Comercio al por mayor, de pescados y mariscos y otros productos alimenticios (51.38)
- Comercio al por mayor de productos no agrarios semielaborados, chatarra y productos de desecho (51.5)
- Comercio al por mayor de maquinaria y equipo (51.8)
- Investigación y desarrollo en ciencias naturales y técnicas (73.1)
- Servicios técnicos de arquitectura e ingeniería y otras actividades de consulta y asesoramiento técnico (74.2)
- Ensayos y análisis técnicos (74.3)
- Actividades industriales de limpieza (74.7)

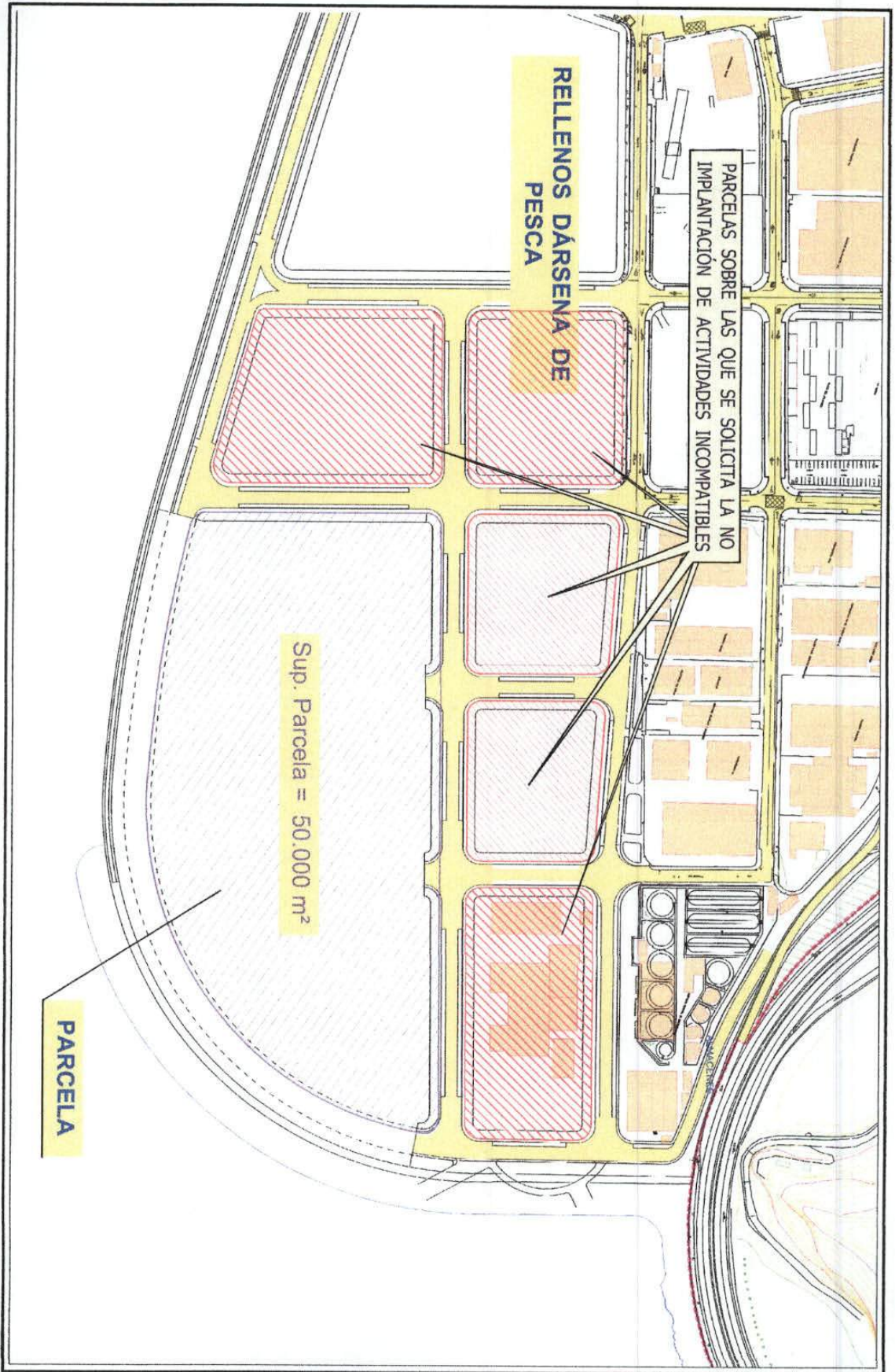












			<p>ESCALA:</p> <p>Din A1=1 : 1.000</p> <p>Din A3=1 : 2.000</p> <p>0 20 40 60 80 100 120 m.</p>	<p>TÍTULO DEL PLANO:</p> <p>PARCELAS SOBRE LAS QUE SE SOLICITA LA NO IMPLANTACIÓN DE ACTIVIDADES INCOMPATIBLES</p> <p>NOVIEMBRE de 2013</p>	<p>H.OJA:</p> <p><b>5</b></p>
--	--	--	--	---	-------------------------------