

VILLA DE ARAFO

ANUNCIO

4758

204682

Expediente: 3996/2023.

El Ayuntamiento Pleno en sesión de fecha 16 de octubre adoptó, entre otros, el acuerdo que literalmente transcrito dice como sigue:

“PRIMERO.- El Pleno del Ayuntamiento, en sesión de 10 de abril de 2025, aprobó definitivamente el **“Estudio de Detalle en la Manzana C y la Manzana D, Parcela 8 de la Ordenación Pormenorizada del ámbito del Polígono Industrial del Valle de Güímar”**, promovido por Almacenes Número Uno y Tastusa, en calidad de propietarios. En cumplimiento del art. 70.2 de la Ley Reguladora de las Bases de Régimen Local y 147.7 y 155 de la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias, se somete a publicación el acuerdo y a normativa, entrando en vigor a los quince (15) días hábiles de la completa publicación.

SEGUNDO.- Consta las siguientes publicaciones del documento definitivamente aprobado:

1. Boletín Oficial de la Provincia de Santa Cruz de Tenerife, número 62, viernes 23 de mayo de 2025.

2. Certificado de Auditoría de publicación en tablón de anuncios desde 23 de mayo de 2025 hasta 23 de junio de 2025, del certificado del acuerdo del Pleno, documento del estudio de detalle y BOP.

TERCERO.- Mediante Decreto n.º 2025-1188, del Alcalde-Presidente, se remite copia del expediente administrativo a la Viceconsejería de Administraciones y Transparencia del Gobierno de Canarias, en respuesta a su solicitud de fecha 5 de junio de 2025 y registro de entrada n.º 2024-E-RC-3465 (Ref.: MCCP/bnl), de remisión del expediente administrativo instruido para la aprobación definitiva del referido estudio de detalle.

CUARTO.- Con fecha 6 de agosto de 2025 y registro n.º 2025-E-RC-4933, la **Viceconsejería de Administraciones y Transparencia** remite una observación que formula la Dirección General de Ordenación del Territorio y Cohesión Territorial sobre la existencia de un error material o aritmético susceptible de rectificación en relación a la normativa publicada en el Boletín Oficial de la Provincia número 62, viernes 23 de mayo de 2025, en el siguiente sentido:

Donde dice:

“5.3 Estas normas quedan extractadas en los siguientes cuadros por parcelas:

Parcela 8 Manzana D Superficie de Parcela La del parcelario del Polígono Industrial. (10.738,00 m²) o las dos subparcelas establecidas.

Zonificación C.V. (Cívico- Comercial).

Usos Hotel en casco Urbano no turístico, cualquiera de los Comerciales y servicios, Centros Culturales, Centros de espectáculos lucrativos, Locales de ocio, servicios de seguridad, correos y análogos, centros de culto, instalaciones para el transporte público. Edificabilidad 2 m² c/ m² s (21.476 m².c).

Ocupación 50% de la Parcela a excepción de las franjas de retranqueos.

Altura P/20 metros o 6 P/20 metros en el área de movimiento delimitada en los planos de Edificabilidad y alturas de la (..)”

Debe decir:

“5.3 Estas normas quedan extractadas en los siguientes cuadros por parcelas:

Parcela 8 Manzana D Superficie de Parcela La del parcelario del Polígono Industrial. (10.738,00 m²) o las dos subparcelas establecidas

Zonificación C.V. (Cívico- Comercial).

Usos Hotel en casco Urbano no turístico, cualquiera de los Comerciales y servicios, Centros Culturales, Centros de espectáculos lucrativos, Locales de ocio, servicios de seguridad, correos y análogos, centros de culto, instalaciones para el transporte público. Edificabilidad 2 m² c/m² s (21.476 m².c).

Ocupación 50% de la Parcela a excepción de las franjas de retranqueos.

Altura 4 P/20 metros o 6 P/20 metros en el área de movimiento delimitada en los planos de Edificabilidad y alturas de la Manzana D (...)”

QUINTO.- El Informe-Propuesta de fecha 3 de septiembre de 2025, incorporado al expediente se dictaminó favorablemente por la Comisión Informativa de Urbanismo, de 11 de septiembre de 2025, incorporándose el certificado de secretaría del Dictamen aprobado; no obstante, no ha sido aprobado por el Pleno del Ayuntamiento celebrado el 18 de septiembre de 2025, al no haber alcanzado la mayoría necesaria para ello.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

- **Plan General de Ordenación de Arafo**
- **Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias:**

Artículo 166. Límites a las potestades de modificación

...3. Las administraciones públicas competentes, de oficio o a instancia de los interesados, podrán rectificar, en cualquier momento, los errores materiales, de hecho o aritméticos existentes en sus instrumentos de planeamiento, sin necesidad de llevar a cabo un procedimiento de modificación. Tales rectificaciones deberán publicarse en el Boletín Oficial de Canarias.

- **Decreto 181/2018, de 26 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento de Canarias**
- **Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas:**

Artículo 109. Revocación de actos y rectificación de errores.

(...) 2. Las Administraciones Públicas podrán, asimismo, rectificar en cualquier momento, de oficio o a instancia de los interesados, los errores materiales, de hecho o aritméticos existentes en sus actos.

Consta incorporado al expediente Certificado del dictamen favorable de la Comisión Informativa de Urbanismo de 11 de septiembre de 2025, no obstante, no ha sido aprobado por el Pleno del Ayuntamiento celebrado el 18 de septiembre de 2025, al no haber alcanzado la mayoría necesaria para ello.

Vista la propuesta de resolución PR/2025/2548 de 29 de septiembre de 2025.

La Comisión Informativa ha dictaminado favorablemente el expediente en sesión de 9 de octubre de 2025.

PRIMERO.- El órgano competente para la rectificación por error material corresponde al Pleno Municipal del Ayuntamiento de conformidad con el art. 22.2 c) de la Ley 7/85, de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local.

SEGUNDO.- Rectificar por error material la publicación del **Boletín Oficial de la Provincia de Santa Cruz de Tenerife**, número 62, viernes 23 de mayo de 2025, Anexo I Ordenación general y normativa, en relación a la aprobación definitiva del **“Estudio de Detalle en la Manzana C y la Manzana D, Parcela 8 de la Ordenación Pormenorizada del ámbito del Polígono Industrial del Valle de Güímar”**, así:

Donde dice:

“5.3 Estas normas quedan extractadas en los siguientes cuadros por parcelas:

Parcela 8 Manzana D Superficie de Parcela La del parcelario del Polígono Industrial. (10.738,00 m²) o las dos subparcelas establecidas

Zonificación C.V. (Cívico- Comercial).

Usos Hotel en casco Urbano no turístico, cualquiera de los Comerciales y servicios, Centros Culturales, Centros de espectáculos lucrativos, Locales de ocio, servicios de seguridad, correos y análogos, centros de culto, instalaciones para el transporte público. Edificabilidad 2 m² c/m² s (21.476 m².c).

Ocupación 50% de la Parcela a excepción de las franjas de retranqueos.

Altura P/20 metros o 6 P/20 metros en el área de movimiento delimitada en los planos de Edificabilidad y alturas de la (..)”

Debe decir:

“5.3 Estas normas quedan extractadas en los siguientes cuadros por parcelas:

Parcela 8 Manzana D Superficie de Parcela La del parcelario del Polígono Industrial. (10.738,00m²) o las dos subparcelas establecidas

Zonificación C.V. (Cívico- Comercial).

Usos Hotel en casco Urbano no turístico, cualquiera de los Comerciales y servicios, Centros Culturales, Centros de espectáculos lucrativos, Locales de ocio, servicios de seguridad, correos y análogos, centros de culto, instalaciones para el transporte público. Edificabilidad 2 m² c/ m² s (21.476 m².c).

Ocupación 50% de la Parcela a excepción de las franjas de retranqueos.

Altura 4 P/20 metros o 6 P/20 metros en el área de movimiento delimitada en los planos de Edificabilidad y alturas de la Manzana D (...)”

TERCERO.- Una vez se apruebe por el Pleno de la Corporación la rectificación por error material, deberá publicarse en el Boletín Oficial de la Provincia, entrando en vigor en el plazo de 15 días desde su publicación, simultaneándose con la publicación en el Boletín Oficial de Canarias y portal web del Ayuntamiento [<http://arafo.sedelectronica.es>].

CUARTO.- Notificar a los interesados para su conocimiento y efectos”.

En la Villa de Arafo, a veinte de octubre de dos mil veinticinco.

EL ALCALDE-PRESIDENTE, Juan Ramón Martín Pérez, documento firmado electrónicamente.

ANEXO I

5.- ORDENACIÓN GENERAL Y NORMATIVA.

La Adaptación Básica del P.G.O., al texto refundido del DL 1/2000, establece para la parcela 8 de la Manzana D, las normas contenidas en los artículos 3.8.1 y siguientes (condiciones de la zona Cívico-Comercial) del P.G.O., que han sido extractadas en el apartado 2.3.2. del presente Estudio de Detalle.

Así mismo, para la Manzana C, la adaptación Básica del PGO al texto refundido del DL/ 1/2000 y el Estudio de Detalle, redactado sobre la misma, para las parcelas 2,3,4 y 5, establece las mismas contenidas en los artículos 3.8.1 y siguientes (condiciones de la zona Cívico- Comercial del PGO y las modificaciones introducidas por el Estudio de Detalle, que han sido extractadas en el apartado 2.3.2 del presente Estudio de Detalle.

5.1 Ordenación General.

Se plantea que el futuro desarrollo edificatorio de la parcela 8 de la Manzana D se pueda acometer desde una sola intervención o dos intervenciones parciales y en un solo proyecto o dos ,y que se excluya la obligatoriedad de la redacción, previa a cualquier actuación de un Estudio de Detalle, a partir de la aprobación del presente Estudio de Detalle.

5.2 Normativa de Aplicación.

En todo lo que no se disponga mediante especificación expresa en la presente ordenación contenida en el Estudio de Detalle, se estará a lo dispuesto por la normativa vigente del PGO del municipio.

La tipología propuesta en la presente modificación, para los desarrollos edificatorios que se produzcan sobre la parcela 8 de la Manzana D y la parcela 2 de la Manzana C, será la de edificación abierta con retranqueos a vía de 5 metros, a linderos laterales de 5 metros, y a linderos posteriores de 5 metros.

En el caso de desarrollos que contengan varios edificios dentro de la misma parcela, se establece una separación mínima entre ellos de 6mts.

Como resultado de todo ello, la normativa de aplicación en la parcela 8 de la Manzana D y la parcela 2 de la Manzana C objeto de ordenación, será la que corresponde a la zona Cívico-Comercial con la especificidades recogidas en el presente Estudio de Detalle

ZONA CÍVICO COMERCIAL

1. Definición y Aplicación (P)

Las presentes disposiciones se aplican sobre las parcelas y manzanas del Polígono Industrial contenidas en el presente Estudio de Detalle de la manzana C y parcela 8 de la manzana D.

Todas ellas identificadas con el código CV.

2. Condiciones sobre la parcelación (P)

No se establece ninguna condición sustantiva sobre la parcelación.

Correspondiendo la superficie de cada parcela, a la del parcelario del Polígono Industrial o a las subparcelas establecidas en la Parcela 8 de la Manzana D

3. Condiciones de disposición de la edificación (P).

3.1.En la parcela 2 de la Manzana C no se disponen de líneas obligatorias de la edificación, pudiendo la edificación, ocupar la totalidad de la manzana a excepción de los retranqueos.

En la parcela 8 de la manzana D, igualmente no se disponen líneas obligatorias de edificación, pudiendo ocupar la edificación, el 50% de las parcelas con disposición libre y respetando los retranqueos.

4. Condiciones de volumen e intensidad edificatoria (P)

- 4.1.En la parcela 2 de la Manzana C se establece una altura máxima de 3 plantas y una altura máxima en metros hasta la coronación (cara superior del forjado de la última planta) de la edificación, de 20 metros.
- 4.2. En la parcela 2 de la Manzana C, la ocupación máxima es la de la totalidad de la parcela a excepción de la franja de los retranqueos.
- La superficie edificable máxima de la parcela 2 de esta Manzana C será de 32.301m².c que deviene de la suma de las edificabilidades de las parcelas 2, 3, 4 y 5 del Estudio de Detalle vigente y que quedará anulado por el presente Estudio de Detalle
- 4.3.En la parcela 8 de la manzana D, la ocupación máxima, será el 50% de la totalidad de la parcela a excepción de la franja de retranqueo. La superficie edificable máxima será de 2m².c. / m².s.
- 4.4.En la parcela 8 de la manzana D, se establece una altura máxima de 4 plantas y una altura máxima en metros hasta la coronación (cara superior de forjado de la última planta) de la edificación, de 20 metros, salvo en el área de movimiento delimitada, donde podrá alcanzarse una altura de 6 plantas y 20 metros hasta la coronación de la edificación (cara superior de forjado de la última planta).
- 4.5.En ambas manzanas (Manzana C parcela 2 y Manzana D parcela 8) se establece un nuevo parámetro de separación de edificaciones dentro de una misma parcela y que será de 6mts.

5. Condiciones de admisibilidad de usos (P)

- 5.1.En esta zona CV no se consideran ninguno de los usos permitidos, como principal.
- 5.2.Son usos permitidos los de Hotel en casco urbano no turístico; cualquiera de los comerciales y de servicios, Centros culturales; Centros de espectáculos lucrativos; Locales de ocio; Servicios de Seguridad; Correos y análogos; Centros de culto; Instalaciones para el transporte público. Además, en todas las parcelas, deberá haber garaje colectivo en proporción mínima de una plaza de aparcamiento por cada 100 m2 construidos.
- 5.3Estas normas quedan extractadas en los siguientes cuadros por parcelas:

Parcela 8 Manzana D

Superficie de Parcela	La del parcelario del Polígono Industrial. (10.738,00m ²) o las dos subparcelas establecidas
Zonificación	C.V. (Cívico- Comercial).
Usos	Hotel en casco Urbano no turístico, cualquiera de los Comerciales y servicios, Centros Culturales, Centros de espectáculos lucrativos, Locales de ocio, servicios de seguridad, correos y análogos, centros de culto, instalaciones para el transporte público.
Edificabilidad	2 m2 c/ m2 s (21.476m ² .c)
Ocupación	50% de la Parcela a excepción de las franjas de retranqueos.

Altura 4 P / 20 metros ó 6P/20 metros en el área de movimiento delimitada en los planos de Edificabilidad y alturas de la Manzana D.

Separaciones a vías 5 metros.

Separaciones a lindero posterior 5 metros.

Separaciones a linderos laterales 5 metros.

Separaciones entre edificios dentro de una misma parcela 6 metros

Aparcamientos Una plaza cada 100m² Construidos.

La Manzana C resultante del Estudio de Detalle, una vez descontada la Parcela ya desarrollada (Parcela 1).

Parcela 2 Manzana C

Superficie de Parcela La del Parcelario del Polígono.
Industrial.(21.570m²)

Zonificación C.V. (Cívico- Comercial).

Usos Hotel en casco Urbano no turístico, cualquiera de los Comerciales y servicios, Centros Culturales, Centros de espectáculos lucrativos, Locales de ocio, servicios de seguridad, correos y análogos, centros de culto, instalaciones para el transporte público.

Edificabilidad 32.301 m² c.
(Parcela 2,3,4 y 5 del Estudio de Detalle vigente)

Ocupación La totalidad de la Parcela a excepción de las franjas de retranqueos

Altura 3 P/ 20 metros

Separaciones a vías 5 metros

Separaciones a lindero Posterior 5 metros

Separaciones a lindero Laterales 5 metros

Separaciones entre edificios dentro de una misma parcela 6 metros

Aparcamientos Una plaza cada 100m² Construidos.