



PROYECTO	<b>MODIFICACIÓN MENOR DEL P.G.O. DE ARAFO</b> Ámbito: Artículo 3.5.5. de las Normas (Zona EL CARRETÓN)	
	AUTOR ENCARGO	ENTIDAD URBANÍSTICA "EL CARRETÓN"
DOCUMENTO	<b>MEMORIA</b> <b>NORMAS URBANÍSTICAS</b> <b>RESUMEN EJECUTIVO</b>	MARZO 2.019
		
ARQUITECTO PEDRO-G. PALOMAR ELVIRA CALLE TIZON 3, 1º. T. 922 63.22.37. LA LAGUNA. TENERIFE. <a href="mailto:pgpalomar@hotmail.com">pgpalomar@hotmail.com</a>		

ÁMBITO- PREFIJO

**GEISER**

Nº registro

**000006501e1900034450**

CSV

**GEISER-23fe-8a78-fed9-4436-84b1-68f7-8b11-2f34**

DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN

<https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida>

FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO

**01/04/2019 16:12:57 Horario insular**

Validez del documento

**Copia Electrónica Auténtica**



GEISER-23fe-8a78-fed9-4436-84b1-68f7-8b11-2f34

## ÍNDICE

1. MEMORIA .....	2
1.1 Antecedentes.....	2
1.2 Situación actual .....	5
1.3 Conveniencia y oportunidad de la Modificación.....	6
1.4 Promotor .....	6
1.5 Objetivo y alcance de la Modificación Puntual. Marco legal .....	6
1.6 Modificación Propuesta .....	8
1.7 Justificación del interés general de la Modificación Puntual.....	8
1.8 Complimentación del Artículo 164.3 de la Ley 4/2017.....	8
1.9 Evaluación Ambiental. ....	10
2. NORMAS URBANÍSTICAS .....	11
2.1 Artículo 3.5.5 texto actual .....	11
2.2 Artículo 3.5.5 texto modificado .....	11
3. RESUMEN EJECTUTIVO .....	12



## 1. MEMORIA

### 1.1 Antecedentes

La ordenación urbanística del Municipio de Arafo está regulada por el Plan General de Ordenación que fue aprobado definitivamente por acuerdo de la COTMAC de fecha 26 de Enero de 2.005, BOC nº 63, de 31 de Marzo, y BOP Nº 59 DE 18.04.05. Se trata de un documento con adaptación básica.

Posteriormente se tramitó y aprobó definitivamente (30 de Marzo de 2.006) una Modificación Puntual de la ordenación pormenorizada del Plan General de Ordenación de Arafo en el S.U.S.O. "EL CARRETÓN", en el ámbito de las parcelas 1, 2 y 8.

A continuación se llevó a cabo la Urbanización de dicho sector, de forma que en la fecha 22 de Febrero de 2.011 la Junta de Gobierno Local del Ayuntamiento acordó la Recepción Parcial de la práctica totalidad de la misma.

Con fecha 27 de Junio de 2,017 se produce la Orden de la Consejería de Política Territorial, Sostenibilidad y Seguridad por la que se aprueba definitivamente la Modificación Puntual del P.G.O. de Arafo en el ámbito del Artículo 3.5.5 de las Normas (Zona EA A-C<sub>3</sub> EL CARRETÓN), con la finalidad de posibilitar ciertas actividades que estaban restringidas para la zona.

Con fecha 20 de Septiembre de 2.017 se presentó, por la Entidad Urbanística "El Carretón", en el Ayuntamiento de Arafo el documento denominado Modificación Puntual del P.G.O. de Arafo. Ámbito: Art. 3.5.5. de las Normas (Zona EL CARRETÓN).

Con fecha 16 de Julio de 2.018 se dicta Resolución nº 2018-1092 del Sr. Alcalde Presidente por la que se requiere, a tenor del Informe de la Arquitecto Técnico Municipal, la subsanación de unas cuestiones en el documento inicial.

Estas cuestiones se solventan en el presente documento, y además se cambia la denominación del mismo, de forma que en lugar de Modificación Puntual se denomina Modificación Menor (más acorde con la terminología de la vigente Ley del Suelo).



A continuación se adjunta plano de la Planta General de la Urbanización del Final de Obra, que formó parte del expediente de Recepción por parte del Ayuntamiento.

ÁMBITO- PREFIJO

**GEISER**

Nº registro

**000006501e1900034450**

CSV

**GEISER-23fe-8a78-fed9-4436-84b1-68f7-8b11-2f34**

DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN

<https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida>

FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO

**01/04/2019 16:12:57 Horario insular**

Validez del documento

**Copia Electrónica Auténtica**



GEISER-23fe-8a78-fed9-4436-84b1-68f7-8b11-2f34





## 1.2 Situación actual

En estos momentos la zona del S.U.S.O “EL CARRETÓN” se encuentra debidamente urbanizada y con la implantación y funcionamiento de tres actividades (centro comercial, gasolinera y un ITV). En el apartado siguiente se analizará la conveniencia y oportunidad de llevar a cabo la presente modificación del artículo 3.5.5 de las Normas, que amplíe aún más el abanico de usos, en el sentido que se expresará.





### 1.3 Conveniencia y oportunidad de la Modificación

Según el Decreto 132/2014 de 29 de Diciembre, de Sanidad Mortuoria (Art. 132) los Ayuntamientos están obligados a propiciar la prestación de servicios de cementerios y crematorios. En este contexto y ante la petición privada de instalación de tanatorio y crematorio en una parcela de la Urbanización EL CARRETÓN y viendo que la Normativa actual sí tendría encaje el uso de tanatorio, pero no así de crematorio, es por lo que, en conversaciones entre el Ayuntamiento y la Entidad Urbanística EL CARRETÓN, se manifestó y se planteó la conveniencia y oportunidad de la Modificación del Artículo 3.5.5. de las Normas que posibilitase, también, la implantación del crematorio y, en general, cualquier otro equipamiento, que pudiera mejorar e implementar la cuantía de estos usos.

### 1.4 Promotor

El promotor de la presente Modificación Menor es la Entidad Urbanística "El Carretón", C.I.F. G-38.882.627, Ctra. La Cuesta-Taco, Km. 1,1. (Rotonda). La Laguna.

### 1.5 Objetivo y alcance de la Modificación Menor. Marco legal

A la vista de lo señalado anteriormente en cuanto a la implantación de determinados usos en la zona, que mejorarían la calidad de la misma, y con el objetivo de posibilitar su desarrollo, se plantea la Modificación del artículo 3.5.5 de las Normas del P.G. de Ordenación ampliando los usos permitidos, también, a todos los equipamientos.

En cuanto al marco legal que posibilita la presente Modificación Menor, señalaremos lo reflejado en los artículos 164 y 165 de la Ley 4/2017 de 13 de Julio, del Suelo y los Espacios Protegidos de Canarias.

*Artículo 164.- Causas de modificación menor.*

*1. Se entiende por modificación menor cualquier otra alteración de los instrumentos de ordenación que no tenga la consideración de sustancial conforme a lo previsto en el artículo anterior. Las modificaciones menores del planeamiento podrán variar tanto la clase como la categoría del suelo.*



2. Las modificaciones menores podrán tener lugar en cualquier momento de vigencia del instrumento de ordenación, debiendo constar expresamente en el expediente la justificación de su oportunidad y conveniencia en relación con los intereses concurrentes. No obstante, si el procedimiento se inicia antes de transcurrir un año desde la publicación del acuerdo de aprobación del planeamiento o de su última modificación sustancial, la modificación menor no podrá alterar ni la clasificación del suelo ni la calificación referida a dotaciones.

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

4. La incoación de un procedimiento de modificación sustancial no impide la tramitación de una modificación menor del instrumento de ordenación objeto de aquella.

**Artículo 165.- Procedimiento de modificación.**

1. La modificación de los instrumentos de ordenación se llevará a cabo por el mismo procedimiento establecido para su aprobación, en los plazos y por las causas establecidas en la presente ley o en los propios instrumentos. No será necesario tramitar el procedimiento de modificación en los siguientes supuestos:

a) Cuando el plan insular permita expresamente a los planes territoriales modificar su contenido.

b) Las modificaciones de la ordenación pormenorizada que puedan realizar los planes parciales y especiales, así como las que el propio instrumento de ordenación permita expresamente efectuar a los estudios de detalle, de conformidad con lo previsto en la presente ley.

c) Las interpretaciones o concreciones de las determinaciones del planeamiento insular o urbanístico que se puedan realizar a través de los instrumentos de desarrollo para garantizar la coherencia de la ordenación.

2. La modificación menor no requiere, en ningún caso, la elaboración y tramitación previa del documento de avance. En el caso del planeamiento urbanístico, la iniciativa podrá ser elaborada y propuesta por cualquier sujeto público o privado.

3. Las modificaciones menores se someterán al procedimiento simplificado de evaluación ambiental estratégica, a efectos de que por parte del órgano ambiental se determine si tiene efectos significativos sobre el medioambiente.

Cuando el órgano ambiental determine que no es necesaria la evaluación ambiental estratégica, los plazos de información pública y de consulta institucional serán de un mes.





Como puede desprenderse, del objeto del Documento, estamos dentro de lo reflejado en el artículo 164 como modificación menor, pues dado el alcance de la misma, no supone un cambio sustancial del modelo territorial, se trata simplemente de una pequeña modificación de la ordenación pormenorizada.

#### 1.6 Modificación Propuesta

La modificación propuesta en el presente documento se limita únicamente a ampliar los usos permitidos en el *artículo 3.5.5 Condiciones de admisibilidad de usos (P)*, de esta forma, además de los previstos se permita el de equipamientos en todas sus variantes (englobados dentro del Capítulo 5º del Anexo Primero de las Normas Urbanísticas).

No se modifican ninguno de los parámetros urbanísticos: altura, edificabilidad, retranqueo, etc.

#### 1.7 Justificación del interés general de la Modificación Puntual

Entendemos que el interés general de la propuesta de modificación se justifica en el sentido que se posibilita la implantación de equipamientos, que servirían a la zona, y en concreto, se daría respuesta a la obligación municipal de propiciar la instalación de crematorios.

#### 1.8 Cumplimentación del Artículo 164.3 de la Ley 4/2017

En cumplimiento del referido artículo se aportan, a continuación, los propietarios afectados por la modificación durante los cinco años anteriores a la iniciación del expediente:



GLOBAL RENT, S, L.	Propietarios que están dentro de la Entidad Urbanística EL CARRETÓN
BOLSA DE AGUAS DE TENERIFE S.L	
PROMOCIONES MODERNAS FIZ, S.L.	
EPCON, S,L. (Andamios Canarias)	
FRIO CANARIAS, S.A.	
PRINESPA 2001, S.L.	
EL BOOM DEL MUEBLE, S.A.	
INVERSIONES INMOBILIARIAS HEVIA, S.L. Propietario hasta 26 de marzo de 2014 y actual ESTACIONES ATLANTICO, S.L.	
PES QUADRATUS, S.L.	
INVERSIONES Y PROMOCIONES ARAFO-SUPERMERCADO LIDL	
MODESTO CAMPOS CASTRO	
ORGANIZACIÓN MORALES-ITV EL CARRETON ARAFO	No pertenecen a la E. U. El CARRETÓN
MARIO MARRERO FARIÑA	
MESA LORENZO S.L.	



### 1.9 Evaluación Ambiental.

En cumplimentación de la legislación vigente se realiza un Documento Ambiental Estratégico que se adjunta.

ÁMBITO- PREFIJO

**GEISER**

Nº registro

**000006501e1900034450**

CSV

**GEISER-23fe-8a78-fed9-4436-84b1-68f7-8b11-2f34**

DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN

<https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida>

FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO

**01/04/2019 16:12:57 Horario insular**

Validez del documento

**Copia Electrónica Auténtica**



GEISER-23fe-8a78-fed9-4436-84b1-68f7-8b11-2f34

## 2. NORMAS URBANÍSTICAS

### 2.1 Artículo 3.5.5. Texto actual

#### Artículo 3.5.5. Condiciones de admisibilidad de usos (P)

1. El uso principal en la zona EA R-I<sub>3</sub> es el de Industria ligera, y en la zona EA A-C<sub>3</sub> es el de Almacén comercial.
2. Son usos permitidos los siguientes:
  - a) En la zona EA R-I<sub>3</sub>, Artesanía y oficios artísticos; Talleres; Almacenes industriales; Almacenes comerciales; Almacenes agrícolas; Venta minorista; Servicios personales; Bares y restaurantes; Oficinas administrativas; Oficinas financieras y bancarias; Oficinas profesionales.
  - b) En la zona EA A-C<sub>3</sub>, Artesanía y oficios artísticos; Talleres; Almacenes industriales; Almacenes agrícolas; Venta minorista; Servicios personales; Bares y restaurantes; Oficinas administrativas; Oficinas financieras y bancarias; Oficinas profesionales.
3. Son usos condicionados los siguientes:
  - a) En la zona EA R-I<sub>3</sub>, Vivienda unifamiliar y colectiva libres compatibles con el uso industrial de la parcela y con el límite máximo de una vivienda cada 1.000 m<sup>2</sup> de superficie de parcela que en cualquier caso estarán vinculadas a la industria instalada.
  - b) En la zona EA A-C<sub>3</sub>, ninguno.
4. Son usos prohibidos cualesquiera no relacionados en los párrafos anteriores.

### 2.2 Artículo 3.5.5. Texto modificado

#### Artículo 3.5.5. Condiciones de admisibilidad de usos (P)

1. El uso principal en la zona EA R-I<sub>3</sub> es el de Industria ligera, y en la zona EA A-C<sub>3</sub> es el de Almacén comercial.
2. Son usos permitidos los siguientes:
  - c) En la zona EA R-I<sub>3</sub>, Artesanía y oficios artísticos; Talleres; Almacenes industriales; Almacenes comerciales; Almacenes agrícolas; Venta minorista; Servicios personales; Bares y restaurantes; Oficinas administrativas; Oficinas financieras y bancarias; Oficinas profesionales; Equipamientos.
  - d) En la zona EA A-C<sub>3</sub>, Artesanía y oficios artísticos; Talleres; Almacenes industriales; Almacenes agrícolas; Venta minorista; Servicios personales; Bares y restaurantes; Oficinas administrativas; Oficinas financieras y bancarias; Oficinas profesionales; Equipamientos (englobados dentro del Capítulo 5º del Anexo Primero de las Normas Urbanísticas)
3. Son usos condicionados los siguientes:
  - c) En la zona EA R-I<sub>3</sub>, Vivienda unifamiliar y colectiva libres compatibles con el uso industrial de la parcela y con el límite máximo de una vivienda cada 1.000 m<sup>2</sup> de superficie de parcela que en cualquier caso estarán vinculadas a la industria instalada.
  - d) En la zona EA A-C<sub>3</sub>, ninguno.
4. Son usos prohibidos cualesquiera no relacionados en los párrafos anteriores.





### 3. RESUMEN EJECUTIVO

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* establece en su artículo 25.3 que en la documentación de las alteraciones de los instrumentos de ordenación, se incorpore un resumen ejecutivo, en la documentación expuesta al público, con el contenido que se especifica en el citado artículo:

- Delimitación de los ámbitos en los que la ordenación proyectada altera la vigente, con un plano de su situación, y alcance de dicha alteración*
- En su caso, los ámbitos en los que se suspenden la ordenación o los procedimientos de ejecución o intervención urbanística y la duración de dicha suspensión.*

En cuanto al apartado a):

El ámbito que abarca la Modificación Menor del Artículo 3.5.5 es la zona EDIFICACIÓN ABIERTA RESIDENCIAL-INDUSTRIAL y la zona EDIFICACIÓN ABIERTA ALMACÉN-COMERCIAL, señalada en el plano adjunto del Planeamiento General en vigor.



El alcance de la Modificación consiste únicamente en reflejar como usos permitidos, en el artículo 3.5.5 de las Normas, además de los existentes, para ambas zonas, el de equipamientos.

No se modifican el resto de las condiciones urbanísticas.

En cuanto al apartado b):

No se prevé suspensión de licencias en el ámbito que afecta a la Modificación, puesto que la única alteración es, manteniendo el uso actual, permitir un nuevo uso acorde con la zona.

Firmado digitalmente  
por PALOMAR ELVIRA  
PEDRO GERMAN -  
50672797W  
Fecha: 2019.03.08  
21:45:53 Z

ARQUITECTO

