



ARQUITECTOS: JULIÁN VALLADARES HERNÁNDEZ
MIGUEL VALLADARES RODRÍGUEZ-FRANCO

A R A R Q U I
T E C T U R A

PROMOTOR: DEPÓSITOS Y ALMACENES Nº 1 S.A.
TASTUSA S.L.

FECHA:
JULIO 2020

TÍTULO: **MODIFICACIÓN MENOR DEL P.G.O. DEL MUNICIPIO DE ARAFO
EN LA MANZANA C Y LA MANZANA D, PARCELAS 1, 7 y 8 DE LA ORDENACIÓN
PORMENORIZADA DEL ÁMBITO DEL POLÍGONO INDUSTRIAL DE GÜÍMAR**

ÁMBITO- PREFIJO

GEISER

Nº registro

REGAGE22e00012183848

CSV

GEISER-ca2b-a744-bdde-4070-9899-5015-cdd3-cc55

DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN

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

FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO

07/04/2022 13:39:36 Horario insular

Validez del documento

Copia



INDICE**1.- Memoria de ordenación.**

- 1.- Antecedentes.
- 2.- Información.
- 3.- Descripción de la Propuesta de Modificación
- 4.- Las Infraestructuras.
- 5.- Ordenación General y Normativa.
- 6.- Artículo 25 del RDL/7/2015 de 30 de octubre.
- 7.- Sobre la no Necesidad Tramitación de Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada.
- 8.- Tramitación.
- 9.- Publicación y entrada en vigor.
- 10.- Resumen de Características de la Modificación

2.- Anexo 1- Memoria de Viabilidad Económica

- 1.- Antecedentes.
- 2.- Exigibilidad y Objeto.
- 3.- Grado de Precisión de sus Determinaciones Económicas.
- 4.- Contenido Formal del Estudio.
- 5.- Determinación de los Costos de Ejecución de la Edificabilidad que se propone.
- 6.- Evaluación Económica de la viabilidad de la Iniciativa propuesta.
- 7.- Sostenibilidad Económica.
- 8.- Estructura Financiera de la operación edificatoria y de desarrollo de la iniciativa.

3.-Planos.

A-01	Situación
A-02	Ubicación
A-03	Topográfico
A-04	Parcelario Manzana C
A-05	Parcelario Manzana D
A-06	Zonificación y Calificación del Suelo según PGO (Estudio de Detalle) Manzana C
A-07	Zonificación y Calificación del Suelo según PGO (Estudio de Detalle) Manzana D
A-08	Edificabilidades Según P.G.O. Vigente Manzana C
A-09	Edificabilidades Según P.G.O. Vigente Manzana D
A-10	Zonificación y Clasificación del suelo Manzana C
A-11	Zonificación y Clasificación del Suelo Manzana D
A-12	Alineaciones y Rasantes (Manzana D)
A-13	Alineaciones y Rasantes (Manzana C)
A-14	Separaciones a Linderos (Manzana C)
A-15	Separaciones a Linderos (Parcelas 1,7 y 8) Desarrollo Independiente Manzana D
A-16	Separaciones a Linderos (Parcelas 1,7 y 8) Desarrollo Conjunto Manzana D
A-17	Parcela ocupable (Manzana C)
A-18	Parcela ocupable (Parcelas 1,7 y 8) Desarrollo Independiente (Manzana D)
A-19	Parcela ocupable (Parcelas 1,7 y 8) Desarrollo Conjunto (Manzana D)
A-20	Alturas de la edificación (Parcelas 1,7 y 8) (Manzana C)
A-21	Alturas de la edificación (Parcelas 1,7 y 8) (Manzana D)
A-22	Edificabilidad (Manzana C)
A-23	Edificabilidad (Manzana D)

ÁMBITO- PREFIJO**GEISER**Nº registro**REGAGE22e00012183848**CSV**GEISER-ca2b-a744-bdde-4070-9899-5015-cdd3-cc55**DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN**<https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida>**FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO**07/04/2022 13:39:36 Horario insular**Validez del documento**Copia**

MODIFICACIÓN MENOR DEL P.G.O. DEL MUNICIPIO DE ARAFO EN LA MANZANA C Y MANZANA D, PARCELAS 1,7 Y 8 DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA DEL ÁMBITO DEL POLÍGONO INDUSTRIAL DE GÜÍMAR.

1. ANTECEDENTES

1.1. Datos de la Partida.

El Municipio de Arafo, dispone en la actualidad, de Plan General de Ordenación, cuya Adaptación Básica al Texto Refundido de la ley del Territorio DL 1/2000 fue aprobada definitivamente el 26 de enero de 2005.

Dicha Adaptación Básica, recoge la ordenación vigente del Plan Parcial del Polígono Industrial de Güímar, como ordenación pormenorizada dentro de la misma, lo que hace que cualquier intervención dentro de su ámbito, requiera de la modificación del P.G.O.

Por otro lado, en la manzana C, en parte objeto de intervención por el presente expediente de modificación, existe tramitado en el Ayuntamiento de Arafo, expediente 739/2018 de Estudio de Detalle promovido por la entidad TASTUSA, S.L. y que fue aprobado definitivamente por acuerdo plenario del 02 de abril de 2019.

1.2. Objeto de la Modificación.

El expediente que se tramita, tiene por objeto, en base a lo establecido en el artículo 164 de la Ley 4/2017, proponer una modificación por un lado, de determinados parámetros urbanísticos (altura y ocupación) que afecta a la Manzana C y a parte de la parcela 8 de la Manzana D, del Plan Parcial del Polígono Industrial de Güímar y por otro lado, de la modificación de la calificación de suelo en las parcelas 1 y 7 de la misma manzana D, con el fin de unificar en el ámbito de las parcelas 1,7 y 8 de la manzana D, la calificación de suelo y los parámetros urbanísticos, no produciéndose en ningún caso, aumento de edificabilidad ni de aprovechamiento.

En base a ello, se plantea una modificación menor del P.G.O. por cumplirse los requisitos establecidos para acogerse a esta condición (modificación menor), según los criterios contenidos en los artículos 164 y siguientes de la LSENPC, siendo así, que como establece el artículo 165.2 del referido texto legislativo, en cuanto a no requerirse la elaboración y tramitación previa del avance y por tanto se elabora para su tramitación el texto definitivo de la modificación.

En el apartado 7 de este texto, se justifica en base a lo contenido en el Reglamento de Gestión y Ejecución del Planeamiento de Canarias, la no necesidad de Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada.



1.3. Promotores.

Promueve la presente modificación, la entidad, Depósitos y Almacenes Número 1,S.A. como propietaria única de las parcelas incluidas en el ámbito de la Manzana D, y la entidad TASTUSA, S.L. como propietaria única de la parte de la Manzana C incluida en la presente modificación.

1.4. Autores.

Redacta la presente modificación, la entidad, AR ARQUITECTURA Y GESTIÓN, S.L. por parte de la cual actúan los Arquitectos, Julián Valladares Hernández y Miguel Valladares Rodríguez- Franco.

1.5. Justificación de la Modificación.

Se hace necesario adaptar los parámetros urbanísticos vigentes en cuanto ocupación y altura, en lo que se refiere a la Manzana C y a la Parcela 8 (Cívico-Comercial) de la Manzana D, con el fin de mejorar las condiciones de desarrollo de una propuesta comercial como la que se pretende, al ser inadecuada una altura de 6 plantas, (según normativa), pues hace inviable su funcionalidad. Y mejorar sin embargo la propuesta, permitiéndose un aumento de la ocupación por encima del 50 % hasta el límite de los retranqueos.

Por otro lado , las Parcelas 1 y 7 se pretenden integrar con la 8, para poder acometer el desarrollo de un conjunto comercial, y para ello, se hace necesario acometer la modificación de su calificación de suelo, para pasar de uso Industrial, al de Cívico- Comercial, pero, sin modificar ni su edificabilidad ni su aprovechamiento.

Todo ello, con respeto absoluto al contenido del artículo 164 de la ley 4/2017 “causas de modificación menor”.

2.- INFORMACIÓN.

2.1. Encuadre General.

2.1.1. Situación.

Las parcelas 1,7 y 8 de la Manzana D objeto de la intervención, se encuentran situadas en el Polígono Industrial de Güímar, Municipio de Arafo disponiendo la Parcela 8 de una superficie de 10.700 m² y las parcelas 1 y 7 de una superficie de 2.166 m² y 2.272 m² respectivamente.

Así mismo, la Manzana C y con una superficie de 19.778m², se encuentra situada al otro lado del vial de acceso al Polígono Industrial, con respecto a la manzana D.



2.1.2 Límites.

Las Parcelas incluidas en la Manzana D y objeto de intervención, limitan todas en sus frentes con vías urbanizadas dentro del Polígono Industrial de Güímar. La Parcela 8 limita al norte, este y oeste con el viario del Polígono y al sur con las Parcelas 1 y 7 y el resto de Parcelas Industriales que completan la Manzana.

La Manzana C linda en sus cuatro frentes, con el viario urbanizado del Polígono, aunque ya ha sido desarrollada por la edificación, la parcela 1 del parcelario propuesto por el Estudio de Detalle aprobado, siendo objeto de la presente modificación, las parcelas restantes 2,3,4 y 5 de dicho parcelario.

2.1.3 Relación con el resto del Municipio.

El Polígono Industrial de Güímar, se distribuye tangente a la autovía de Santa Cruz de Tenerife al sur de la isla (TF-1), a través de la cual y de la red de viario comarcal existente, se conecta y relaciona con el resto del Municipio y la Isla.

2.2 Características.

2.2.1 Topografía.

Las Parcelas contenidas en la Manzana D y la Manzana C, disponen de una ligera pendiente hacia el mar, y acompañan en su rasanteado al viario que les rodea.

2.2.2 Paisaje.

Las Parcelas están integradas en un paisaje netamente urbano e industrial, donde muchas manzanas se encuentran aún sin colmatar por la edificación, como en el caso que nos ocupa.

Así mismo, no existen en su ámbito, ningún elemento paisajístico natural o construido merecedor de algún tipo de conservación.

2.2.3 Clima.

El Clima por su proximidad al mar y su posición en la margen sur de la Isla es, benigno y uniforme, aunque corresponde a un área ventosa de la Isla dada la ausencia de accidentes topográficos.

2.3 Características Urbanísticas.

2.3.1 La Propiedad del Suelo.

La totalidad del suelo integrado en la modificación de la Manzana D (Parcelas 1,7 y 8 de la Manzana D) pertenecen a un solo propietario (Depósitos y

Almacenes Número 1, S.A.) y el incluido en la Manzana C, pertenece así mismo a un solo propietario (Tastusa, S.L.).



2.3.2 El Planeamiento Vigente.

El Municipio de Arafo, dispone en la actualidad de Plan General de Ordenación, cuya Adaptación Básica al texto refundido de la ley del Territorio DL 1/2000 fue aprobada definitivamente el 26 de enero de 2005.

Dicho documento recoge al Plan Parcial del Polígono Industrial de Gúmar en su parte correspondiente al Municipio de Arafo.

En la adaptación básica se recogen una serie de disposiciones que afectan al parcelario incluido del Polígono Industrial y que con respecto a la Manzana D y la Manzana C las cuales son objeto la presente modificación menor, establece.

Clase de Suelo: Urbano Consolidado (SUCO).

Instrumento de Ordenación: Plan General de Ordenación, Adaptación Básica al Texto Refundido de la Ley del Territorio DL 1/2000.

2.3.2.1. Zonificación de la Parcela 8 de la Manzana D y de la Manzana C.

Zona Cívico- Comercial, que se encuentra en el ámbito del Polígono Industrial y que se identifica en la hoja 3 del Plano P con el Código CV.

Normas urbanísticas:

Artículo 3.8.3 Condiciones de disposición de la edificación (P).

1. En la Manzana MC se establecen líneas de disposición obligatoria de la edificación, de forma que se definen con precisión los espacios que han de ser ocupados por las edificaciones.

No obstante, mediante un Estudio de Detalle sobre toda la Manzana, podrán modificarse las condiciones de disposición (incluso suprimiendo las líneas de disposición obligatoria) siempre que no supongan aumento de la superficie edificable total.

2. Fuera de la Manzana MC, en el resto de los terrenos, será preceptivo formular un Estudio de Detalle sobre cada manzana (o parte de la manzana adscrita a esta zona) para definir las condiciones de disposición de la edificación.

Artículo 3.8.4 Condiciones de Volumen e intensidad edificatoria (P)

1.-En la manzana MC se establece una altura máxima de 3 plantas sobre el plano de referencia de la parcela. En el resto de los terrenos adscritos a esta zona, la altura máxima de la edificación sobre el plano de referencia de la

parcela se establece en 6 plantas y la altura máxima en metros, medida hasta la coronación de la edificación, en 20 metros.



2.-En la manzana MC no se establecen expresamente parámetros de ocupación máxima en planta ni de edificabilidad máxima. La Ocupación máxima en planta resultará de la aplicación de las condiciones de disposición (líneas de disposición obligatoria) definidas en el Estudio de Detalle aprobado definitivamente y que plantea 4 parcelas en un entorno urbanizado (P₂, P₃, P₄ y P₅ del parcelario) y que según la documentación contenida en el Estudio de Detalle resulta.

Parcela	Ocupación (m ²)	Superficie (m ² c)	Edificable
2	3.300,00	9.900,00	
3	3.300,00	9.900,00	
4	3.240,00	11.907,00	
5	594,00	594,00	

Lo que produce una edificabilidad máxima permitida de 32.301 m² c.

3.-En el resto de los terrenos adscritos a esta zona, la ocupación máxima en planta de la edificación se establece en el 50% y la edificabilidad máxima en 2,0 m²c/m²s.

Artículo 3.8.5 Condiciones de admisibilidad de usos (P).

1.-En esta zona CV no se considera ninguno de los usos permitidos como principal.

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 d una plaza de aparcamiento por cada 100 m² construidos.

3.-Son usos prohibidos cualesquiera no relacionados en los párrafos anteriores.

2.3.2.2. Zonificación de las Parcelas 1 y 7 de la Manzana D.

Zona Industrial, que se encuentra en el ámbito del Polígono Industrial y que se identifica en la hoja 3 del Plano P con el código EI.

Normas urbanísticas:



Artículo 3.6.1 Definición y aplicación (P)

1. Las presentes disposiciones se aplican sobre parcelas en polígono Industrial en las que la edificación se dispone aislada con alto porcentaje de espacios libres de uso privado.
2. Dentro de este sistema de ordenación se distingue una única zona, situada exclusivamente en el ámbito del Polígono Industrial Valle de Gúímar e identificada en la hoja 3 del plano P con el código EI (Edificación Industrial).

Artículo 3.6.2 Condiciones sobre la Parcelación (P)

1. La superficie mínima de parcela para que sea edificable se establece diferenciadamente para cada manzana de esta zona del Polígono Industrial:

Artículo 3.6.3 Composición arquitectónica de la edificación (P)

1. En las parcelas reguladas mediante esta zona, la edificación deberá responder a uno de los siguientes dos modelos tipológicos o compositivos:
 - a) Nave Industrial: entendida como un único volumen de composición unitaria.
 - b) Nave con Bloque representativo: la edificación se compone de dos partes volumétrica y compositivamente diferenciadas.
2. Cuando la edificación industrial responda al segundo modelo compositivo, el bloque representativo deberá situarse en la parte frontal de la parcela, delante de la nave, adosado o separado de ésta. En caso de que el bloque se adose a la nave, tendrá una profundidad máxima de 10 metros; si se separa, la profundidad del bloque representativo podrá alcanzar hasta los 15 metros.

Artículo 3.6.4 Condiciones de disposición de la edificación (P)

1. Las fachadas de la edificación hacia la vía pública se separarán un mínimo de 5 metros de la alineación viaria (retranqueo frontal). En caso de edificaciones adosadas a los respectivos linderos laterales, todas ellas guardarán la misma separación a la alineación viaria, de forma que se conforme una fachada continua unitaria.
2. La edificación deberá separarse un mínimo de 3 metros a los linderos laterales. No obstante, se admite el adosamiento a los linderos laterales



en parcelas con superficie inferior a 2.000 m2 siempre que las edificaciones se ejecuten con proyecto conjunto.

3. La edificación se separará un mínimo de 5 metros del lindero posterior; esta distancia podrá reducirse a 3 metros en parcelas con superficie inferior a 2.000 m2. En caso de edificaciones adosadas a los respectivos linderos laterales, todas ellas conformarán una única fachada posterior continua.
4. Cualesquiera dos edificios situados en la misma parcela deberán separarse una distancia horizontal mínima de 6 metros. En caso de que el espacio de separación entre edificios no fuese visible desde el viario público esta separación podrá reducirse a 3 mts.

Artículo 3.6.5 Condiciones de volumen e intensidad edificatoria (P)

1. La altura máxima en metros, medida desde la rasante hasta la coronación, se establece en 14 metros para el conjunto de la edificación industrial. La altura máxima del bloque representativo será de 3 plantas.
2. En parcelas con superficie superior a 10.000 m2 y en las que se mantenga un retranqueo frontal mayor a 15 metros, no se establece ninguna limitación respecto a la altura de la edificación industrial en su conjunto ni del bloque representativo.

Artículo 3.6.6 Condiciones de admisibilidad de usos (P)

1. El uso principal en esta zona es el de Producción industrial, tanto el de Industria ligera como el de Industria pesada.
2. Son usos permitidos los de Artesanía y oficios artísticos; Talleres; Almacenes industriales y /o comerciales.
3. Son usos condicionados los siguientes:
 - a) El de vivienda unifamiliar libre, siempre que estuviera destinado a personal encargado de la vigilancia y guardería de las diferentes industrias. Se admiten 2 viviendas en parcelas con superficie superior a 5.000 m2. La superficie total destinada a uso de vivienda no superará 150 m2 construidos por parcela industrial.
 - b) El de aparcamiento como complementario de la actividad industrial. Puede situarse en los retranqueos y nunca será menor al 10% de la ocupación en planta de la edificación. Las dimensiones de los aparcamientos se observarán las siguientes condiciones:
 - b.1) Cuando se disponga en el retranqueo frontal o posterior, el ancho mínimo será de 7 o 10 metros según las plazas sean en línea o en batería, respectivamente.
 - b.2) Cuando se disponga en los retranqueos laterales, éstos tendrán un ancho mínimo de 6 metros.



3.- DESCRIPCIÓN DE LA PROPUESTA DE MODIFICACIÓN.

La propuesta de modificación, contiene una doble intervención en el ámbito de la Manzana D y C.

1. Modificar la calificación de suelo establecida en las parcelas 1 y 7 de la Manzana D, por el P.G.O. Vigente y que se encuentran bajo el epígrafe EI (Edificación Industrial) por la clasificación de suelo recogida bajo el epígrafe CV (Cívico-Comercial) que viabilice una actuación conjunta de las tres parcelas, bajo la misma calificación de suelo.
2. Unificar los parámetros urbanísticos de las tres parcelas, con respecto a “condiciones sobre la parcelación” “condiciones de disposición de la edificación” “condiciones de volumen e intensidad edificatoria” y “condiciones de admisibilidad de usos” para hacer coherente una intervención edificatoria sobre los mismos.
3. Adaptar los parámetros urbanísticos en cuanto a ocupación y altura, a las necesidades de desarrollo futuro de la misma, con extensión de la ocupación hasta el límite de los retranqueos y disminución de la altura, con mantenimiento estricto de la edificabilidad y el aprovechamiento.
4. Unificar a un solo desarrollo las parcelas 2,3,4, y 5 de la manzana C, extendiendo la posibilidad de ocupación de las mismas hasta el límite de los retranqueos y manteniendo la altura de 3 Plantas.
5. Posibilitar el desarrollo por fases de cada una de las intervenciones, a través de la propuesta previa contenida en un anteproyecto del conjunto de las parcelas de cada una de las Manzanas C y D.

4.- LAS INFRAESTRUCTURAS.

Todas las parcelas, presentan frente a vías urbanizadas de Polígono Industrial, disponiendo de todos los servicios, (abastecimiento de agua, saneamiento, electricidad, además de la recogida de residuos) y por tanto de la condición de solar.

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. y para las parcelas 1 y 7 de la misma Manzana las normas contenidas en los artículos 3.6.1 y siguientes (condiciones de la zona de Edificación Industrial) del P.G.O. Quedando extractadas de la siguiente manera:



Zonificación Parcela 8	C.V. (Cívico – Comercial)
Usos- Artículo 3.8.5 PGO	Hotel Urbano, Comerciales, Servicios, Culturales, Espectáculos, Ocio, Servicios de Seguridad, Centros de Culto, Correos e Instalaciones de Transporte Público.
Edificabilidad	2 m ² c / m ² s
Ocupación	50 %
Altura (Sobre el Plano de Referencia de la Parela)	6P /20 mts.
Aparcamientos	1/ 100 m ² c
Zonificación Parcelas 1 y 7	E.I. (Edificación Industrial)
Usos Artículo 3.6.6 PGO	Producción Industrial, Industria Pesada y ligera. Artesanía, Oficios Artísticos, Talleres y Almacenes Industriales.
Edificabilidad	La resultante de la ocupación y el número de plantas.
Ocupación	La totalidad de la parcela salvo las bandas correspondientes a los retranqueos.
Retranqueos	5 mts. a viales. 3 mts. a linderos laterales. 5 mts. a lindero posterior.
Altura	14 mts./3 P.



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, quedando extractada de la siguiente manera:

Zonificación Manzana C (Parcelas 2,3,4 y 5)

Usos- Artículo 3.8.5 PGO	C.V. (Cívico- Comercial) Hotel Urbano, Comerciales, Servicios, Culturales, Espectáculos, Ocio, Servicios de Seguridad, Centros de Culto, Correos e Instalaciones de Transporte Público.
Edificabilidad	9.900 m ² c
P2	
P3	9.900 m ² c
P4	11.907 m ² c
P5	594 m ² c
Ocupación	3.300 m ²
P2	
P3	3.300 m ²
P4	3.240 m ²
P5	594 m ²
Altura (Sobre el Plano de Referencia de la P Parella)	3 P
Aparcamientos	1/ 100 m ² c



5.1 Ordenación General.

Se plantea que el futuro desarrollo edificatorio de las parcelas 1,7 y 8 de la Manzana D se pueda acometer de manera conjunta en un solo proyecto que unifique las tres parcelas, en cuyo caso podrán adosarse las edificaciones entre las parcelas 1-8 y las parcelas 7-8 o desarrollarse las tres parcelas de manera independiente, en base a la normativa conjunta que se plantea en la presente modificación y quedando a su vez las parcelas 1,7 y 8 de la Manzana D objeto de intervención, y en base a ello, excluidas de la obligatoriedad de la redacción, previa a cualquier actuación, de un Estudio de Detalle.

En cualquier caso, podrá realizarse una intervención por fases, siempre y cuando se plantee previamente la redacción de un anteproyecto de todo el conjunto.

El futuro desarrollo de la Manzana C, se podrá acometer desde una sola intervención aunque podrá realizarse por fases, siempre y cuando se plantee previamente, la redacción de un anteproyecto de todo el conjunto, donde se establezcan las fases a desarrollar.

5.2 Normativa de Aplicación.

En todo lo que no se disponga mediante especificación expresa en la presente normativa, 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 las parcelas 1,7 y 8 de la Manzana D y la Manzana C, será la de edificación abierta con retranqueos a vía de 5 metros, a linderos laterales de 3 metros, y a linderos posteriores de 5 metros, pudiendo adosarse a los linderos entre las parcelas 1-8 y 7-8, de la Manzana D cuando se produzca un desarrollo conjunto entre ellas.

Como resultado de todo ello, la normativa de aplicación en las parcelas de la Manzana D y Manzana C objeto de modificación será la que corresponde a la zona Cívico-Comercial con la especificidades recogidas en la presente modificación menor.

ZONA CIVICO COMERCIAL

- Definición y Aplicación (P)
Las presentes disposiciones se aplican sobre las parcelas y manzanas del Polígono Industrial contenidas en la presente modificación manzana C y parcelas 1,7 y 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.
3. Condiciones de disposición de la edificación (P).
 - 3.1. En 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.
 - 3.2. En las parcelas 1, 7 y 8 de la manzana D, igualmente no se disponen líneas obligatorias de edificación, pudiendo ocupar la edificación, la totalidad de las parcelas, a excepción de los retranqueos, salvo en el desarrollo conjunto de dos o de las tres parcelas, en cuyo caso, se permitirá el adosamiento de las edificaciones, en el lindero común. En este último caso, es decir, cuando se promueva el desarrollo conjunto de dos o tres parcelas, será obligatoria la agregación de las parcelas que participen en el proyecto común.
4. Condiciones de volumen e intensidad edificatoria (P)
 - 4.1. En la manzana C se establece una altura máxima de 3 plantas y una altura máxima en metros hasta la coronación de la edificación, de 14 metros.
 - 4.2. En 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 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 anulado por la presente modificación menor.
 - 4.3. En la parcela 8 de la manzana D, la ocupación máxima, será la 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 3 plantas y una alturas máxima en metros hasta la coronación de la edificación, de 14 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.
 - 4.5. En las parcelas 1 y 7 de la manzana D se establece una altura máxima de 3 plantas y una altura máxima en metros hasta la coronación de 14 metros.



4.6. En las parcelas 1 y 7 de la manzana D, la ocupación máxima, será la de la totalidad de la parcela a excepción de las franjas de retranqueo y la superficie edificable máxima será la resultante de la ocupación y el número de plantas permitidas.

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 en todas las parcelas objeto de la presente modificación.

Los de Hotel en Casco Urbano no Turístico, Comerciales, Mayoristas y Minoristas, Oficinas, Servicios, Culturales, Espectáculos, Ocio, Servicios de Seguridad, Centros de Culto, Correos e Instalaciones de Transporte Público.

Además en todas las parcelas, deberá haber garaje colectivo, en proporción mínima de una plaza de aparcamiento por cada 100m² construidos.

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

Estas normas quedan extractadas en los siguientes cuadros por parcelas:



Parcela 8 Manzana D

Superficie de Parcela	La del parcelario del Polígono Industrial.
Zonificación	C.V. (Cívico- Comercial).
Usos	Hotel Urbano, Comerciales, Mayoristas y Minoristas, Oficinas, Servicios, Culturales, Espectáculos, Ocio, Servicios de Seguridad, Centros de Culto, Correos e Instalaciones de Transporte Público.
Edificabilidad	2 m ² c/ m ² s
Ocupación	La totalidad de la Parcela a excepción de las franjas de retranqueos.
Altura	3P / 14 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	3 metros.



Parcela 1 Manzana D

Superficie de Parcela	La del parcelario del Polígono Industrial.
Zonificación	C.V. (Cívico- Comercial).
Usos	Hotel Urbano, Comerciales, Mayoristas y Minoristas, Oficinas, Servicios, Culturales, Espectáculos, Ocio, Servicios de Seguridad, Centros de Culto, Correos e Instalaciones de Transporte Público.
Edificabilidad	La resultante de la ocupación y el número de plantas.
Ocupación	La totalidad de la Parcela a excepción de las franjas de retranqueos.
Altura	3P / 14 metros.
Separaciones a vías	5 metros.
Separaciones a lindero posterior	5 metros.
Separaciones a linderos laterales	3 metros.



Parcela 7 Manzana D

Superficie de Parcela	La del parcelario del Polígono Industrial.
Zonificación	C.V. (Cívico- Comercial).
Usos	Hotel Urbano, Comerciales, Mayoristas y Minoristas, Oficinas, Servicios, Culturales, Espectáculos, Ocio, Servicios de Seguridad, Centros de Culto, Correos e Instalaciones de Transporte Público.
Edificabilidad	La resultante de la ocupación y el número de plantas.
Ocupación	La totalidad de la Parcela a excepción de las franjas de retranqueos.
Altura	3P / 14 metros.
Separaciones a vías	5 metros.
Separaciones a lindero posterior	5 metros.
Separaciones a linderos laterales	3 metros.



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

Manzana C

Superficie de Parcela	La del Parcelario del Polígono. Industrial.
Zonificación	C.V. (Cívico- Comercial).
Usos	Hotel Urbano, Comerciales, Mayoristas y Minoristas, Oficinas, Servicios, Culturales, Espectáculos, Ocio, Servicios de Seguridad, Centros de Culto, Correos e Instalaciones de Transporte Público.
Edificabilidad	32.301 m ² c. (Parcela 2,3,4 y 5 del Estudio de Detalle)
Ocupación	La totalidad de la Parcela a excepción de las franjas de retranqueos.
Altura	3 P/ 14 metros
Separaciones a vías	5 metros
Separaciones a lindero Posterior	5 metros
Separaciones a lindero Laterales	5 metros



6.- ARTÍCULO 25 DEL R.D.L. 7/2015 DE 30 DE OCTUBRE.

El artículo 25 (publicidad y Eficacia en la gestión pública urbanística) establece en su punto 3. “En los procedimientos de aprobación o alteración de instrumentos de ordenación urbanística, la documentación expuesta al público, deberá incluir un **resumen ejecutivo** expresivo de los siguientes extremos”.

a) Delimitación de los ámbitos en los que la ordenación proyectada altera la vigente, con un plano de situación y alcance de dicha alteración.

a.1) Se adjunta plano de situación y alcance de la nueva ordenación al presente apartado.

a.2) Descripción y Alcance de dicha alteración.

- La modificación menor del P.G.O. que se plantea, se estructura en dos líneas de intervención:
- Por un lado, la modificación de dos parámetros urbanísticos (Ocupación y Altura), que afectan a la Parcela 8 de la Manzana D y a la Manzana C, con el fin de adecuarlas a las soluciones proyectuales que suponen una propuesta comercial, en concreto se propone reducir la altura permitida por el P.G.O. de 6P/ 20 mts a 3P/14 mts y aumentar la ocupación hasta la totalidad de la parcela, salvo las franjas correspondientes a los retranqueos.
- Se hace una salvedad en cuanto a la reducción de la altura, en un ámbito de la Parcela 8, donde se establece un área de movimiento en donde se podrán ubicar edificaciones con altura máxima de 6 P/ 20 metros
- Por otro lado, en el caso de la Manzana D con el fin de poder viabilizar una actuación conjunta de las tres parcelas incluida en una propuesta comercial, al ser colindantes, se plantea la modificación de la calificación de suelo en la que están incluidas las parcelas 1 y 7, E.I. (Edificación Industrial) a la que dispone la parcela 8 C.V. (Cívico-Comercial).

b) En su caso, los ámbitos en los que se suspenden la ordenación o los procedimientos de ejecución.

No es necesario suspender la ordenación en el ámbito de la modificación menor durante su tramitación y ejecución al tratarse de suelos de propietario único en ambos casos (Manzana D y Manzana C).

ÁMBITO- PREFIJO	CSV	FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO
GEISER	GEISER-ca2b-a744-bdde-4070-9899-5015-cdd3-cc55	07/04/2022 13:39:36 Horario insular
Nº registro	DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN	Validez del documento
REGAGE22e00012183848	https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida	Copia





INFORMACIÓN	
NOMBRE DEL PLANO:	SITUACIÓN
FECHA: JULIO 2020	Nº PLANO: ESCALA: A-01 1:4000
TÍTULO:	MODIFICACIÓN MENOR DEL P.G.O. DEL MUNICIPIO DE ARAFO EN LA MANZANA C Y EN LA MANZANA D, PARCELAS 1, 7 Y 8 DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA DEL ÁMBITO DEL POLÍGONO INDUSTRIAL DE GÜIMAR
ARQUITECTOS: JULIÁN VALLADARES HERNÁNDEZ MIGUEL VALLADARES RODRÍGUEZ-FRANCO	ARQUITECTURA
PROMOTOR: DEPÓSITOS Y ALMACENES Nº 1 S.A. TASTUSA S.L.	
SITUACIÓN: PARCELAS 1, 7 Y 8 MANZANA D, POLÍGONO INDUSTRIAL DE GÜIMAR MUNICIPIO DE ARAFO	

ÁMBITO- PREFIJO

GEISER

Nº registro

REGAGE22e00012183848

CSV

GEISER-ca2b-a744-bdde-4070-9899-5015-cdd3-cc55

DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN

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

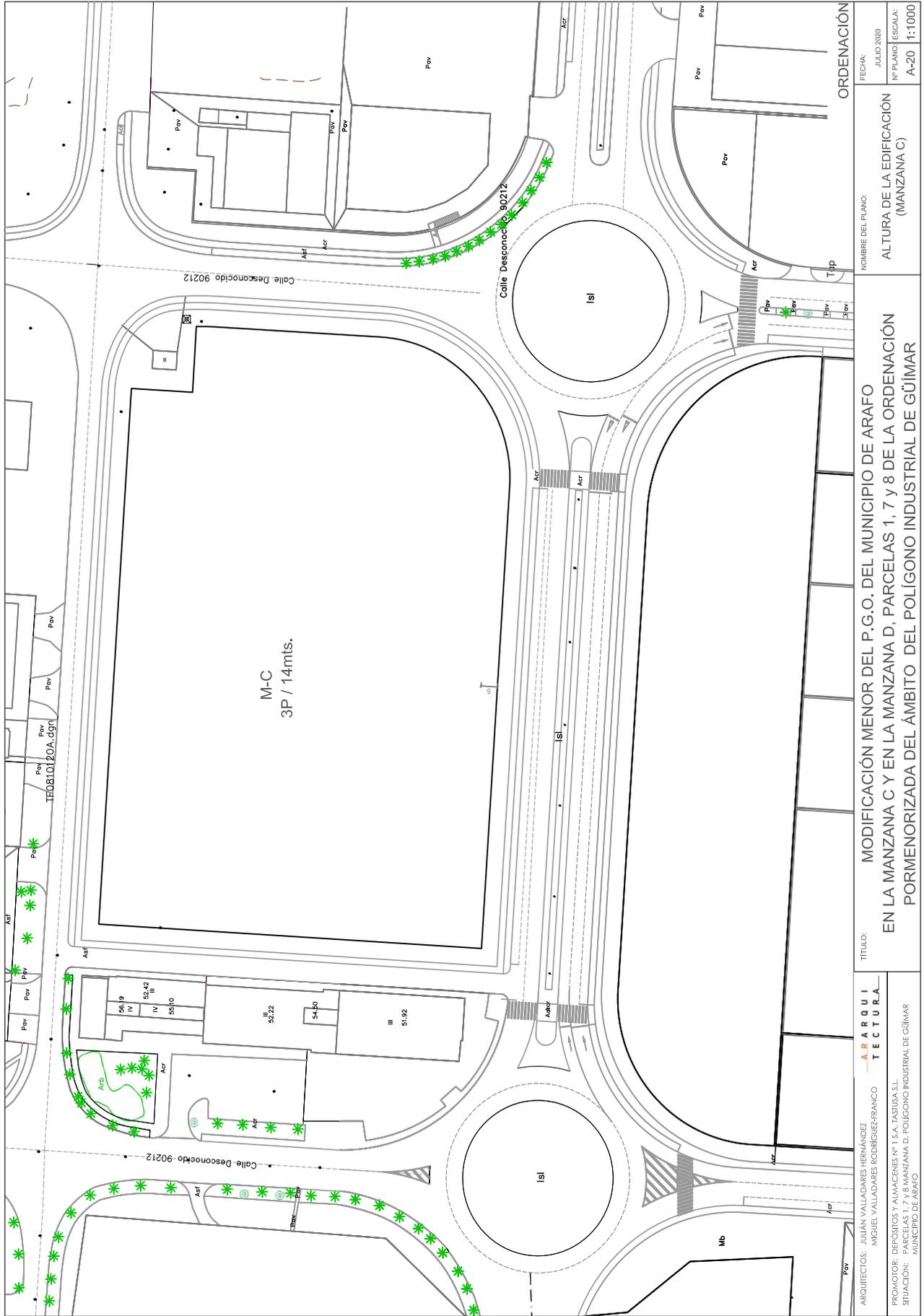
FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO

07/04/2022 13:39:36 Horario insular

Validez del documento

Copia





ÁMBITO- PREFIJO

GEISER

Nº registro

REGAGE22e00012183848

CSV

GEISER-ca2b-a744-bdde-4070-9899-5015-cdd3-cc55

DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN

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

FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO

07/04/2022 13:39:36 Horario insular

Validez del documento

Copia



	<p>INFORMACIÓN</p> <p>FECHA: JULIO 2020 Nº PLANO: A-02 ESCALA: 1:1500</p>
<p>TÍTULO: MODIFICACIÓN MENOR DEL P.G.O. DEL MUNICIPIO DE ARAFO EN LA MANZANA C Y LA MANZANA D, PARCELAS 1, 7 Y 8 DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA DEL ÁMBITO DEL POLÍGONO INDUSTRIAL DE GÜIMAR</p>	<p>NOMBRE DEL PLANO: UBICACIÓN</p>
<p>ARQUITECTOS: JULIÁN VALLADARES HERNÁNDEZ MIGUEL VALLADARES RODRÍGUEZ-FRANCO</p> <p>PROMOTOR: DEPÓSITOS Y ALMACENES Nº 1 S.A. TASTUSA S.L.</p> <p>SITUACIÓN: MANZANA C, POLÍGONO INDUSTRIAL DE GÜIMAR, MUNICIPIO DE ARAFO</p>	<p>ARQUITECTURA</p>

ÁMBITO- PREFIJO

GEISER

Nº registro

REGAGE22e00012183848

CSV

GEISER-ca2b-a744-bdde-4070-9899-5015-cdd3-cc55

DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN

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

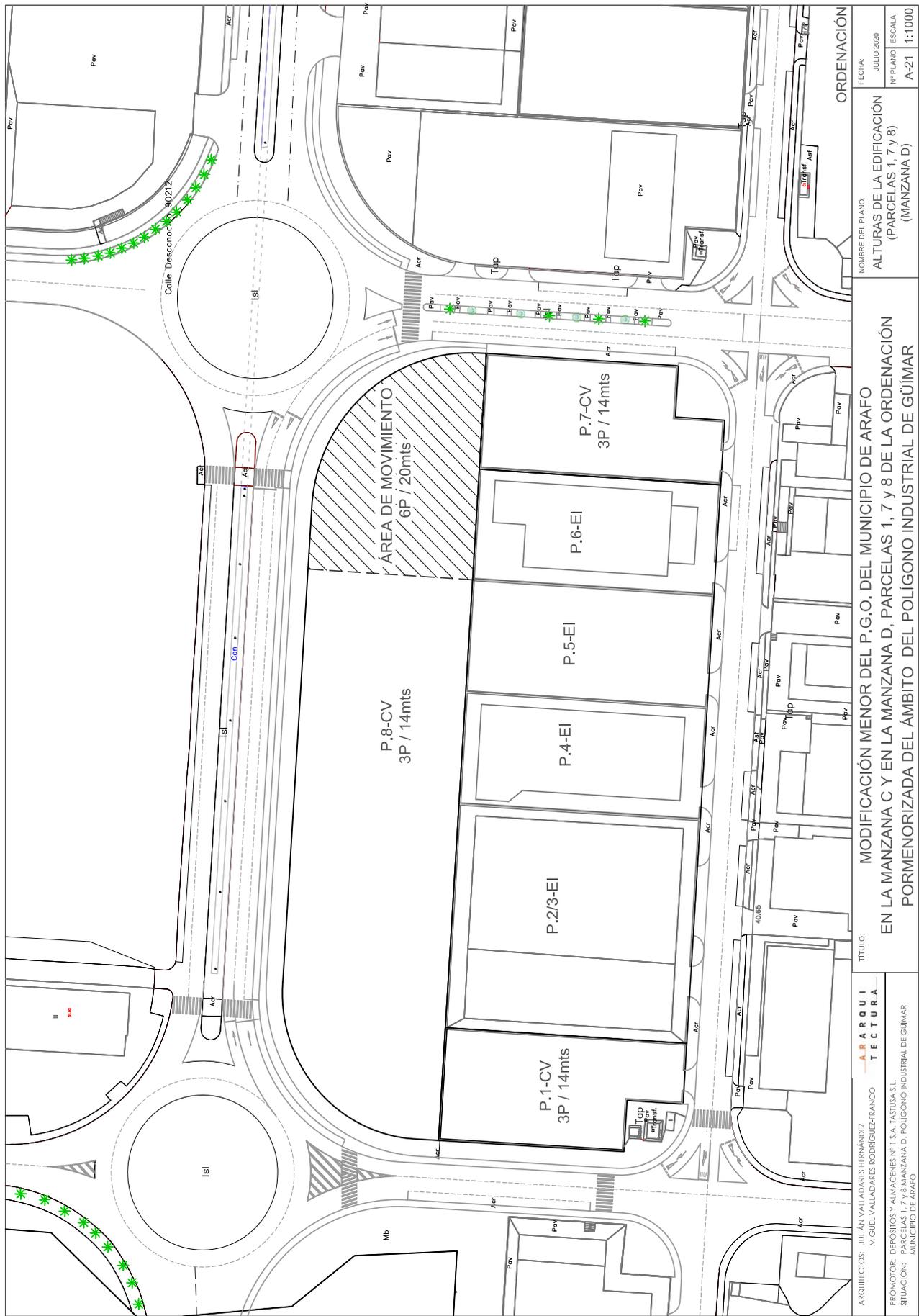
FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO

07/04/2022 13:39:36 Horario insular

Validez del documento

Copia





ORDENACIÓN NOMBRE DEL PLANO: ALTURAS DE LA EDIFICACIÓN (PARCELAS 1, 7 Y 8) (MANZANA D) FECHA: JULIO 2020 Nº PLANO: ESCALA: A-21 1:1000	
TÍTULO: MODIFICACIÓN MENOR DEL P.G.O. DEL MUNICIPIO DE ARAFO EN LA MANZANA C Y EN LA MANZANA D, PARCELAS 1, 7 Y 8 DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA DEL ÁMBITO DEL POLÍGONO INDUSTRIAL DE GÜIMAR	
ARQUITECTURA ARQUITECTOS: JULIÁN VALLADARES HERNÁNDEZ MIGUEL VALLADARES RODRÍGUEZ-FRANCO	PROMOTOR: DEPÓSITOS Y ALMACENES Nº 1 S.A. TASTUSA S.L. SITUACIÓN: PARCELAS 1, 7 Y 8 MANZANA D. POLÍGONO INDUSTRIAL DE GÜIMAR MUNICIPIO DE ARAFO

ÁMBITO- PREFIJO

GEISER

Nº registro

REGAGE22e00012183848

CSV

GEISER-ca2b-a744-bdde-4070-9899-5015-cdd3-cc55

DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN

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

FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO

07/04/2022 13:39:36 Horario insular

Validez del documento

Copia



RESUMEN DE CARACTERÍSTICAS DE LA MODIFICACIÓN

1. MANZANA C	PGO VIGENTE	MODIFICACIÓN PGO
1.1 Zonificación		CV (Cívico Comercial). Obligatoriedad de completar la Urbanización del vial que la separa de la Parcela 1 de la misma Manzana C
1.2 Art.3.8.2 Condiciones Sobre la Parcelación	No se establece	Parcela mínima de 3.000 m ² en caso de desarrollo por fases.
1.3 Art. 3.8.3 Condiciones de disposición de la edificación	Según Estudio de Detalle aprobado el 02 de abril de 2019	Art. 3.8.3 Condiciones de disposición de la edificación (P) <ul style="list-style-type: none">- Se establece un área de movimiento de la edificación que se extiende hasta la línea definida de retranqueos.- No será preceptiva la redacción de un Estudio de Detalle previo al desarrollo del Proyecto.- Se permite el desarrollo por fases previa redacción de un anteproyecto donde estas se establezcan.- Las intervenciones que se realicen, en ningún caso supondrán aumento de la superficie edificable total
1.4 Art. 3.8.4 Condiciones de volumen e intensidad edificatoria		
1.4.1 Altura	3 Plantas/ 14 mts	3 Plantas/ 14 mts
1.4.2 Ocupación	Según Estudio de Detalle aprobado el 02 de abril de 2019	Total hasta retranqueos como área de movimiento
1.4.3 Edificabilidad	32.301 m ² c	32.301 m ² c
1.4.4 Separaciones a Linderos	Según Estudio de Detalle	5 m a vías perimetrales 3 m a linderos laterales y posteriores
1.4.5 Separaciones entre edificaciones dentro de la misma Parcela	6 mts	6 mts
1.5 Condiciones de Uso	C.V. (Cívico- Comercial) Hotel Urbano, Comerciales, Servicios, Culturales, Espectáculos, Ocio, Servicios de Seguridad, Centros de Culto, Correos e Instalaciones de Transporte Público.	Hotel Urbano, Comerciales, Mayoristas y Minoristas, Oficinas, Servicios, Culturales, Espectáculos, Ocio, Servicios de Seguridad, Centros de Culto, Correos e Instalaciones de Transporte Público.
1.6 Aparcamientos	1/ 100 m ² c	1/ 100 m ² c

ÁMBITO- PREFIJO

GEISER

Nº registro

REGAGE22e00012183848

CSV

GEISER-ca2b-a744-bdde-4070-9899-5015-cdd3-cc55

DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN

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



GEISER-ca2b-a744-bdde-4070-9899-5015-cdd3-cc55

FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO

07/04/2022 13:39:36 Horario insular

Validez del documento

Copia

2. MANZANA D- PARCELA 1	PGO VIGENTE	MODIFICACIÓN PGO
2.1 Zonificación	EI (Edificación Industrial)	CV (Cívico Comercial)
2.2 Parcelación – Art. 3.6.2.	Parcela mínima 2.100 m ²	Parcela mínima 2.100 m ²
2.3. Condiciones de disposición de la edificación Art. 3.6. 4		
2.3.1 Retranqueos a vías	5 mts	5 mts
2.3.2 Retranqueos laterales	3 mts	3 mts
2.3.3 Retranqueo posterior	5 mts	5 mts Adosamiento con Parcela 8 en caso de desarrollo conjunto
2.3.4 Separaciones entre edificaciones dentro de la misma parcela	6 mts	6 mts
2.4 Condiciones de volumen e intensidad edificatoria Art. 3.6.5		
2.4.1 Altura	3P/14 mts	3P/14 mts
2.4.2 Ocupación	Total hasta Retranqueos	Total hasta Retranqueos como área de movimiento
2.4.3 Edificabilidad	1.689,11 m ² c	1.689,11 m ² c

ÁMBITO- PREFIJO

GEISER

Nº registro

REGAGE22e00012183848

CSV

GEISER-ca2b-a744-bdde-4070-9899-5015-cdd3-cc55

DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN

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

FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO

07/04/2022 13:39:36 Horario insular

Validez del documento

Copia



3. MANZANA D – PARCELA 7

PGO VIGENTE

MODIFICACIÓN PGO

3.1 Zonificación	EI (Edificación Industrial)	CV (Cívico Comercial)
3.2 Parcelación – Art. 3.6.2.	Parcela mínima 2.100 m ²	Parcela mínima 2.100 m ²
3.3 Condiciones de disposición de la edificación Art. 3.6. 4		
3.3.1 Retranqueos a vías	5 mts	5 mts
3.3.2 Retranqueos laterales	3 mts	3 mts
3.3.3 Retranqueo posterior	5 mts	5 mts Adosamiento con Parcela 8 en caso de desarrollo conjunto
3.3.4 Separaciones entre edificaciones dentro de la misma parcela	6 mts	6 mts
3.4 Condiciones de volumen e intensidad edificatoria Art. 3.6.5		
3.4.1 Altura	3P/14 mts	3P/14 mts
3.4.2 Ocupación	Total hasta Retranqueos	Total hasta Retranqueos como área de movimiento

ÁMBITO- PREFIJO

GEISER

Nº registro

REGAGE22e00012183848

CSV

GEISER-ca2b-a744-bdde-4070-9899-5015-cdd3-cc55

DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN

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

FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO

07/04/2022 13:39:36 Horario insular

Validez del documento

Copia



4. MANZANA D – PARCELA 8

PGO VIGENTE

MODIFICACIÓN PGO

4.1 Zonificación	C.V. (Cívico- Comercial)	Parcela mínima de 3.000 m ² en caso de desarrollo por fases.
4.2 Art. 3.8.2. Condiciones sobre la Parcelación	No se establece	Parcela mínima de 3.000 m ² en caso de desarrollo por fases.
4.3 Art.3.8.3. Condiciones de disposición de la Edificación	Será preceptivo formular un Estudio de Detalle sobre cada manzana (o parte de la manzana adscrita a esta zona) para definir las condiciones de disposición de la edificación, dentro de los límites del artículo 3.8.4.	<p>Art. 3.8.3 Condiciones de disposición de la edificación (P)</p> <ul style="list-style-type: none"> - Se establece un área de movimiento de la edificación que se extiende hasta la línea definida de retranqueos. - No será preceptiva la redacción de un Estudio de Detalle previo al desarrollo del Proyecto. - Se permite el desarrollo por fases previa redacción de un anteproyecto donde estas se establezcan. <p>Las intervenciones que se realicen, en ningún caso supondrán aumento de la superficie edificable total</p>
4.4 Art. 3.8.4 Condiciones de Volumen e Intensidad Edificatoria		
4.4.1 Altura	6 Plantas / 20 mts	3 Plantas / 14 mts 6 Plantas / 20 mts en el área de movimiento delimitada
4.4.2 Ocupación	50 %	Total hasta retranqueos como área de movimiento
4.4.3 Edificabilidad	2 m ² c/ m ² s	2 m ² c/ m ² s
4.4.4 Separaciones a Linderos	Según Estudio de Detalle	5 m a vías perimetrales 3 m a linderos laterales y posteriores Se permitirá el adosamiento con las Parcelas 1 y 7 en la Manzana D en caso de desarrollo conjunto.
4.4.5 Separaciones entre edificaciones dentro de la misma Parcela	6 mts	6 mts
4.5 Condiciones de Uso	C.V. (Cívico- Comercial) Hotel Urbano, Comerciales, Servicios, Culturales, Espectáculos, Ocio, Servicios de Seguridad, Centros de Culto, Correos e Instalaciones de Transporte Público.	Hotel Urbano, Comerciales, Mayoristas y Minoristas, Oficinas, Servicios, Culturales, Espectáculos, Ocio, Servicios de Seguridad, Centros de Culto, Correos e Instalaciones de Transporte Público.
4.6 Aparcamientos	1/ 100 m ² c	1/ 100 m ² c

ÁMBITO- PREFIJO
GEISER
Nº registro
REGAGE22e00012183848

CSV
GEISER-ca2b-a744-bdde-4070-9899-5015-cdd3-cc55
DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN
<https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida>

FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO
07/04/2022 13:39:36 Horario insular
Validez del documento
Copia



7.- SOBRE LA NO NECESARIEDAD DE TRAMITACIÓN DE EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA SIMPLIFICADA

El reglamento de Gestión y Ejecución del Planeamiento de Canarias en su capítulo III "De la ejecución de las actuaciones sobre el Medio Urbano" y en su artículo 121 "Clases de Iniciativa y personas promotoras", establece que los particulares podrán promover para su ordenación y delimitación, la tramitación del Instrumento Urbanístico adecuado y que en nuestro caso se trata de una modificación de Plan General de la orden menor, según las definiciones contenidas en el artículo 164 y siguientes de la Ley 4/2017.

En el apartado 3 de dicho artículo se establece que con independencia del instrumento adoptado, la ordenación y delimitación de las actuaciones en el medio urbano, deberá contener la siguiente documentación: y en el apartado d) de la documentación a cumplimentar, se dice textualmente:

"d) Evaluación Ambiental Estratégica **cuando proceda** por dar cobertura a proyectos sujetos a evaluaciones de impacto ambiental de conformidad con la legislación básica de evaluación ambiental.

Dado que los proyectos a desarrollar, corresponden a edificios de uso terciario y/o administrativo en una zona Cívico- Comercial de un Polígono Industrial que no requieren de evaluación impacto ambiental, según los Anexos I y II de la Ley 21/2013 de Evaluación Ambiental y los artículos 7 y 8 de la misma Ley, se entiende que **"no procede"** tramitación de expediente anexo a la presente modificación, de Evaluación Ambiental Estratégica simplificada, según lo establecido por el artículo 165.2 de la Ley 4/2017.

8.-TRAMITACIÓN

En la tramitación del presente expediente, se estará a lo dispuesto en los artículos 29 a 48 y 78 del Decreto 55/2006 (Reglamento de procedimientos de los instrumentos del sistema de Planeamiento de Canarias) y en los artículos 144 y 165.3 de la ley 4/2017.

9.- PUBLICACIÓN Y ENTRADA EN VIGOR

Para la entrada en vigor del presente expediente se estará a lo dispuesto en los artículos 50 a 53 del Decreto 55/2006.

Santa Cruz de Tenerife julio de 2020

VALLADARES
S
HERNANDEZ
JULIAN -
41983449P

Firmado digitalmente por
VALLADARES HERNANDEZ
JULIAN - 41983449P
Nombre de reconocimiento
(DN): c=ES,
serialNumber=IDCES-41983449
P, givenName=JULIAN,
sn=VALLADARES HERNANDEZ,
cn=VALLADARES HERNANDEZ
JULIAN - 41983449P
Fecha: 2021.05.28 09:14:44
+01'00'

VALLADARES
RODRIGUEZ-
FRANCO
MIGUEL -
78698694P

Firmado digitalmente por
VALLADARES RODRIGUEZ-FRANCO
MIGUEL - 78698694P
Nombre de reconocimiento (DN):
c=ES,
serialNumber=IDCES-78698694P,
givenName=MIGUEL,
sn=VALLADARES RODRIGUEZ-
FRANCO, cn=VALLADARES
RODRIGUEZ-FRANCO MIGUEL -
78698694P
Fecha: 2021.05.28 09:15:46 +01'00'

19

ÁMBITO- PREFIJO

GEISER

Nº registro

REGAGE22e00012183848

CSV

GEISER-ca2b-a744-bdde-4070-9899-5015-cdd3-cc55

DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN

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

FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO

07/04/2022 13:39:36 Horario insular

Validez del documento

Copia



"MEMORIA DE VIABILIDAD ECONÓMICA"**1.- Antecedentes:**

Los Propios del expediente

2.- Exigibilidad y Objeto:

El artículo 121.3 del Reglamento de Gestión y Ejecución del Planeamiento de Canarias establece que "cualquiera que sea el instrumento adoptado (en nuestro caso, modificación puntual del PGO de orden menor), la ordenación y delimitación de las actuaciones en el medio urbano deberá contener la siguiente documentación" y en su apartado c), establecer la exigibilidad de una Memoria de Viabilidad Económica, que asegure su viabilidad en términos de rentabilidad, de adecuación a los límites del deber legal de conservación y de un adecuado equilibrio entre los beneficios y las cargas derivadas de la misma, para los propietarios incluidos en su ámbito de actuación.

En definitiva, se trata de analizar las circunstancias de carácter económico, en las que se plantea la propuesta comercial contenida en la modificación del PGO, a fin de de establecer la viabilidad económica de sus previsiones de edificación.

3.- Grado de Precisión de sus Determinaciones Económicas:

El presente estudio de viabilidad económica en el contexto de de la modificación menor del PGO recogida en el artículo 164 de la ley 4/2017, ofrece datos y cifras estimativas que surgen como resultado de los análisis previos y presupuestos iniciales de los costes de ejecución del desarrollo propuesto.

En su carácter de documento estimativo previo al desarrollo, ofrece datos y cifras que se ajustan sensiblemente a la realidad económica pero que deberán ser perfiladas con mayor exactitud con los cálculos de costes de los proyectos de ejecución de edificación que sean precisos.

4.- Contenido Formal del Estudio.

El presente estudio y la evaluación económica del los costes de edificación contenidos en el mismo, responden a las determinaciones establecidas tanto en la legislación urbanística Canaria, la estatal y las estadísticas de costes de edificación existentes en la amplia documentación que sobre ellos, existe elaborada (CIEC y Colegio de Arquitectos).

En este sentido, los costes de la edificación, han sido fijados teniendo en cuenta los que rigen a la fecha de elaboración del presente documento, por tanto, deberán ser adaptados a las posibles oscilaciones que sufran aquellos conceptos que

intervienen en los mismos: mano de obra, materiales, gastos generales y demás conceptos que intervienen en la ejecución y desarrollo de las obras previstas.

Así, la evaluación económica del desarrollo edificatorio, trata de exponer la viabilidad en términos económicos de la propuesta contenida en la iniciativa.

ÁMBITO- PREFIJO**GEISER****Nº registro****REGAGE22e00012183848****CSV****GEISER-ca2b-a744-bdde-4070-9899-5015-cdd3-cc55****DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN****<https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida>****FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO****07/04/2022 13:39:36 Horario insular****Validez del documento****Copia**

5.- Determinación de los Costos de Ejecución de la Edificabilidad que se propone.

-Se determinarán en este epígrafe, los costes correspondientes a todas las obras necesarias para la completa materialización de la edificabilidad solicitada, así como las obras de acometidas de todas las instalaciones necesarias para su puesta en uso. Por tanto, los costos de ejecución de la edificabilidad que se propone, incluyen tanto las obras propias de los cerramientos y cubiertas que la perimetran, como el de las acometidas de las instalaciones que le son necesarias para su puesta en uso y la redacción y tramitación de todos los documentos técnicos necesarios para su desarrollo.

5.1.- Coste de las obras de edificación.

Se han valorado, todas las obras necesarias para la puesta en uso de las superficies comerciales propuestas en la modificación, tanto en la manzana C como en las parcelas afectadas de la manzana D.

Así y en ambos casos, los capítulos de obra valorados en consecuencia, resultan ser:

- a) Edificación.
 - Estructura
 - Albañilería y Cerramientos
 - Impermeabilización y cubierta
 - Revestimientos exteriores
 - Remates y varios

- b) Acometidas
 - Electricidad BT
 - Fontanería y Saneamiento
 - Climatización
 - Gas (en caso de restauración)
 - Seguridad
 - Telecomunicaciones

Teniéndose en cuenta, que las superficies comerciales, se acabarán en bruto, con las acometidas necesarias y con la fachada acabada excepto las superficies definidas para la colocación de las carpinterías y cuyos acabados serían realizados por las firmas comerciales que accedan a los mismos acuerdos a sus respectivas imágenes corporativas, a través de los correspondientes proyectos.

ÁMBITO- PREFIJO**GEISER**Nº registro**REGAGE22e00012183848**CSV**GEISER-ca2b-a744-bdde-4070-9899-5015-cdd3-cc55**DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN**<https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida>**FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO**07/04/2022 13:39:36 Horario insular**Validez del documento**Copia**

5.1.1. Módulo de construcción.

Se han utilizado para elaborar la propuesta del módulo a tener en cuenta para el cálculo de costes de la edificación, tanto el módulo de construcción del Colegio Oficial de Arquitectos de Canarias, como los estudios de costes de construcciones

recientes de Centros Comerciales, realizados bajo la dirección de este Estudio de Arquitectura como el C.C. El Galeón y C.C. en Playa Paraiso, todos costes reales obtenidos en los últimos tres años.

$M_b = 611,77\text{€/m}^2$ de Ejecución Material.

$C_T =$ Coeficiente por tipología.

$C_R =$ Coeficiente de Reducción por su condición de acabado en bruto.

$M_C = M_b \times C_T \times C_R = 611,77 \times 1.15 \times 0,80 = 562,82\text{€/m}^2$

M_c de construcción por contrata = $562,82 \times 1.15 = 647,24\text{€/m}^2$

La edificabilidad a materializar con nueva construcción sobre las Manzanas C y D según los cuadros de superficies contenidos en este documento son:

Manzana C	32.301 m ² c
Manzana D P8	21.400 m ² c
Manzana D P1	4.089 m ² c
Manzana D P7	4.380 m ² c

5.1.2. Importe de las obras a realizar.

La superficie total construible de las dos manzanas es por tanto:

Manzana C	32.301 m ²
Manzana D	29.869 m ²

Y el importe total de las obras en ambas manzanas será por tanto:

Manzana C	$32.301 \text{ m}^2 \times 647,24 \text{ €/m}^2 = 20.906.499 \text{ €}$
Manzana D	$29.869 \text{ m}^2 \times 647,24 \text{ €/m}^2 = 19.332.411 \text{ €}$

5.1.3 Redacción de Proyectos Técnicos y su tramitación administrativa.

- P. Básico de Arquitectura	592.383,00
- P. Ejecución de Arquitectura	444.287,00
- D. Obras Arquitectos	222.143,00
- Dirección de Ejecución (Aparejadores)	222.143,00
- Proyecto de Seguridad y Salud	6.000,00
- Supervisión del Plan de Seguridad y Salud	2.000,00
- Coordinación de Seguridad y Salud	10.000,00
- Proyectos y Dirección de Obras de Ingeniería (Acometidas)	502.000,00

ÁMBITO- PREFIJO

GEISER

Nº registro

REGAGE22e00012183848

CSV

GEISER-ca2b-a744-bdde-4070-9899-5015-cdd3-cc55

DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN

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

FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO

07/04/2022 13:39:36 Horario insular

Validez del documento

Copia



5.1.4. Gastos derivados de la redacción de otros documentos.

- Redacción del modificación de PGO	15.000,00
-	

5.1.5 Otras cargas del proceso edificatorio.

- Tasas e Impuestos	1.484.000,00
- Gastos de Promoción y Gestión	1.865.000,00

5.1.6 Gastos totales estimados.

- Costo de base del suelo	12.434.000,00
- Costo total de edificación	40.238.000,00
- Costo Honorarios Técnicos	2.026.942,00
- Otras cargas, tasas e impuestos Promoción y Gestión	3.349.000,00
TOTAL COSTES	58.047.942,00

5.1.7 Ingresos Previsibles

62.170 m ² comerciales	1.500 €/m ²	93.255.000,00
-----------------------------------	------------------------	---------------

6. Evaluación Económica de la viabilidad de la Iniciativa propuesta.

A los efectos de evaluar la viabilidad económica, se han descrito la totalidad de los gastos previsibles incluso la repercusión de los costes del suelo y un valor estimado de los ingresos previsibles al final de la operación inmobiliaria dando como se puede observar una relación óptima entre ingresos y gastos que garantizan la viabilidad económica de la operación en su conjunto.

7. Sostenibilidad Económica.

Para ponderar el impacto del conjunto del desarrollo edificatorio contenido en la iniciativa, en las Haciendas Públicas afectadas, ha de tenerse en cuenta que éste, en cuanto a cargas derivadas de la iniciativa que pudieran afectar a aquellas, son totalmente nulas, ya que no solo se producen ingresos de manera inmediata a través de la participación de la Administración Pública en el apartado de Tasas e Impuestos, durante la promoción sino que en el tiempo se produce un incremento mantenido de los ingresos globales del IBI de las agrupaciones comerciales y actividades económicas por apertura de nuevos locales, etc.

Por todo ello se puede afirmar, que la ordenación de edificabilidad propuesto, aumentará el nivel de prestación de servicios a la comunidad por parte de la oferta comercial y de ocio del centro, potenciando también y a través del aumento en la recaudación impositiva, la participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la intervención, unas de manera inmediata y otras mantenidas en el tiempo.



8. Estructura Financiera de la operación edificatoria y de desarrollo de la iniciativa.

El costo total de la intervención edificatoria resultante de la iniciativa será abordado por las empresas promotoras DEPÓSITOS ALMACENES NÚMERO UNO, S.A y TASTUSA, S.L. y otras que se pudieran incorporar al proceso de desarrollo a través de la aportación de los fondos propios y de fondos recabados de manera temporal de entidades financieras, hasta el total cierre de la intervención, al final del periodo establecido.

Santa Cruz de Tenerife, julio de 2020.

VALLADARES
S
HERNANDEZ
JULIAN -
41983449P

Firmado digitalmente por
VALLADARES HERNANDEZ
JULIAN - 41983449P
Nombre de reconocimiento
(DN): c=ES,
serialNumber=IDCES-41983449
P, givenName=JULIAN,
sn=VALLADARES HERNANDEZ,
cn=VALLADARES HERNANDEZ
JULIAN - 41983449P
Fecha: 2021.05.28 09:16:27
+01'00'

VALLADARES
RODRIGUEZ-
FRANCO
MIGUEL -
78698694P

Firmado digitalmente por
VALLADARES RODRIGUEZ-FRANCO
MIGUEL - 78698694P
Nombre de reconocimiento (DN):
c=ES,
serialNumber=IDCES-78698694P,
givenName=MIGUEL, sn=VALLADARES
RODRIGUEZ-FRANCO,
cn=VALLADARES RODRIGUEZ-FRANCO
MIGUEL - 78698694P
Fecha: 2021.05.28 09:17:16 +01'00'

ÁMBITO- PREFIJO

GEISER

Nº registro

REGAGE22e00012183848

CSV

GEISER-ca2b-a744-bdde-4070-9899-5015-cdd3-cc55

DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN

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

FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO

07/04/2022 13:39:36 Horario insular

Validez del documento

Copia





INFORMACIÓN

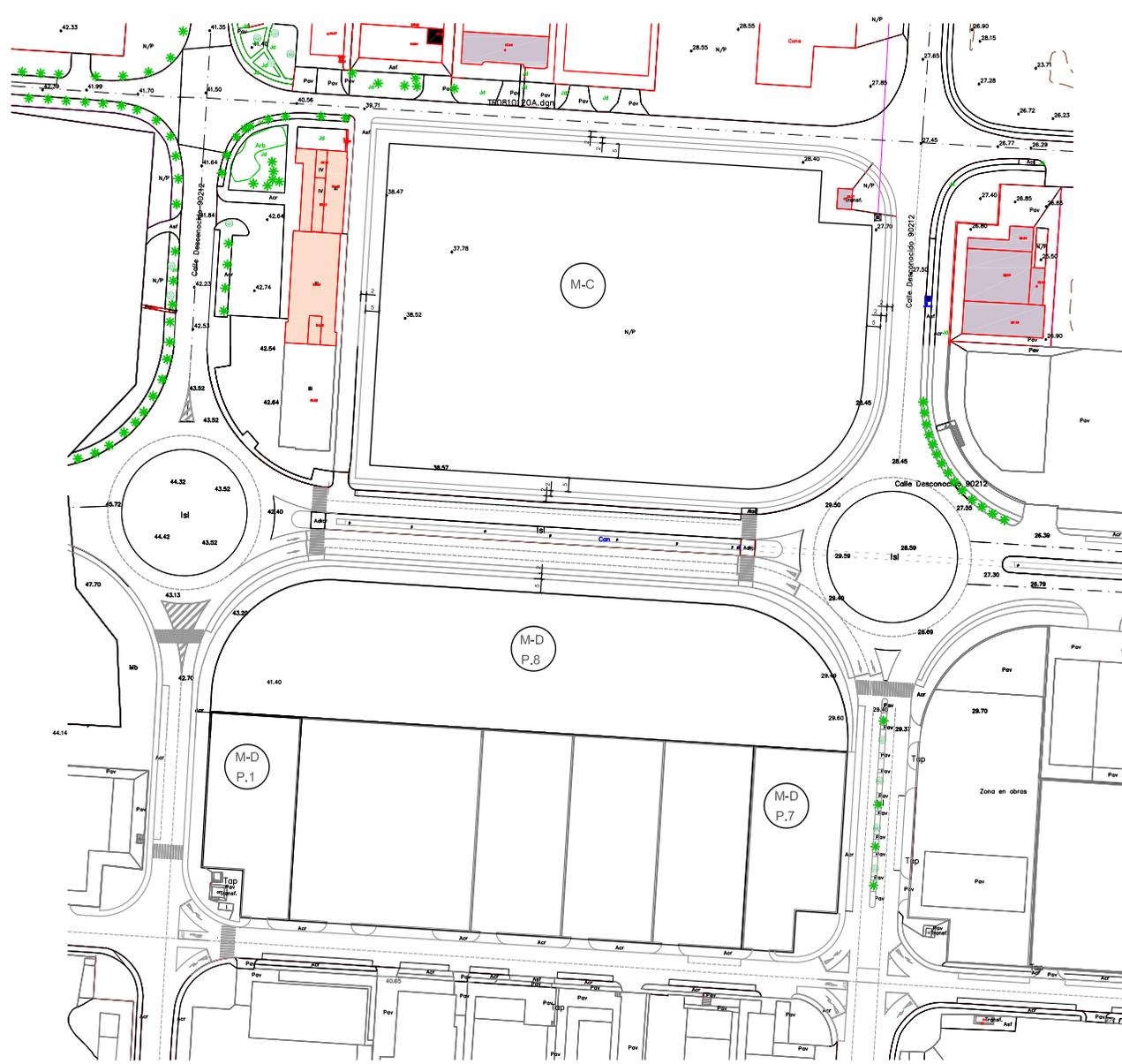
ARQUITECTOS: JULIÁN VALLADARES HERNÁNDEZ MIGUEL VALLADARES RODRÍGUEZ-FRANCO	ARQUITECTURA	TÍTULO: MODIFICACIÓN MENOR DEL P.G.O. DEL MUNICIPIO DE ARAFO EN LA MANZANA C Y EN LA MANZANA D, PARCELAS 1, 7 y 8 DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA DEL ÁMBITO DEL POLÍGONO INDUSTRIAL DE GÚMAR	NOMBRE DEL PLANO: SITUACIÓN	FECHA: JULIO 2020
PROMOTOR: DEPÓSITOS Y ALMACENES Nº 1 S.A. TASTUSA S.L. SITUACIÓN: MANZANA C Y PARCELAS 1, 7 y 8 MANZANA D, POLÍGONO INDUSTRIAL DE GÚMAR MUNICIPIO DE ARAFO				Nº PLANO: A-01 ESCALA: 1:4000

ÁMBITO- PREFIJO
GEISER
Nº registro
REGAGE22e00012183848

CSV
GEISER-ca2b-a744-bdde-4070-9899-5015-cdd3-cc55
DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN
<https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida>

FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO
07/04/2022 13:39:36 Horario insular
Validez del documento
Copia





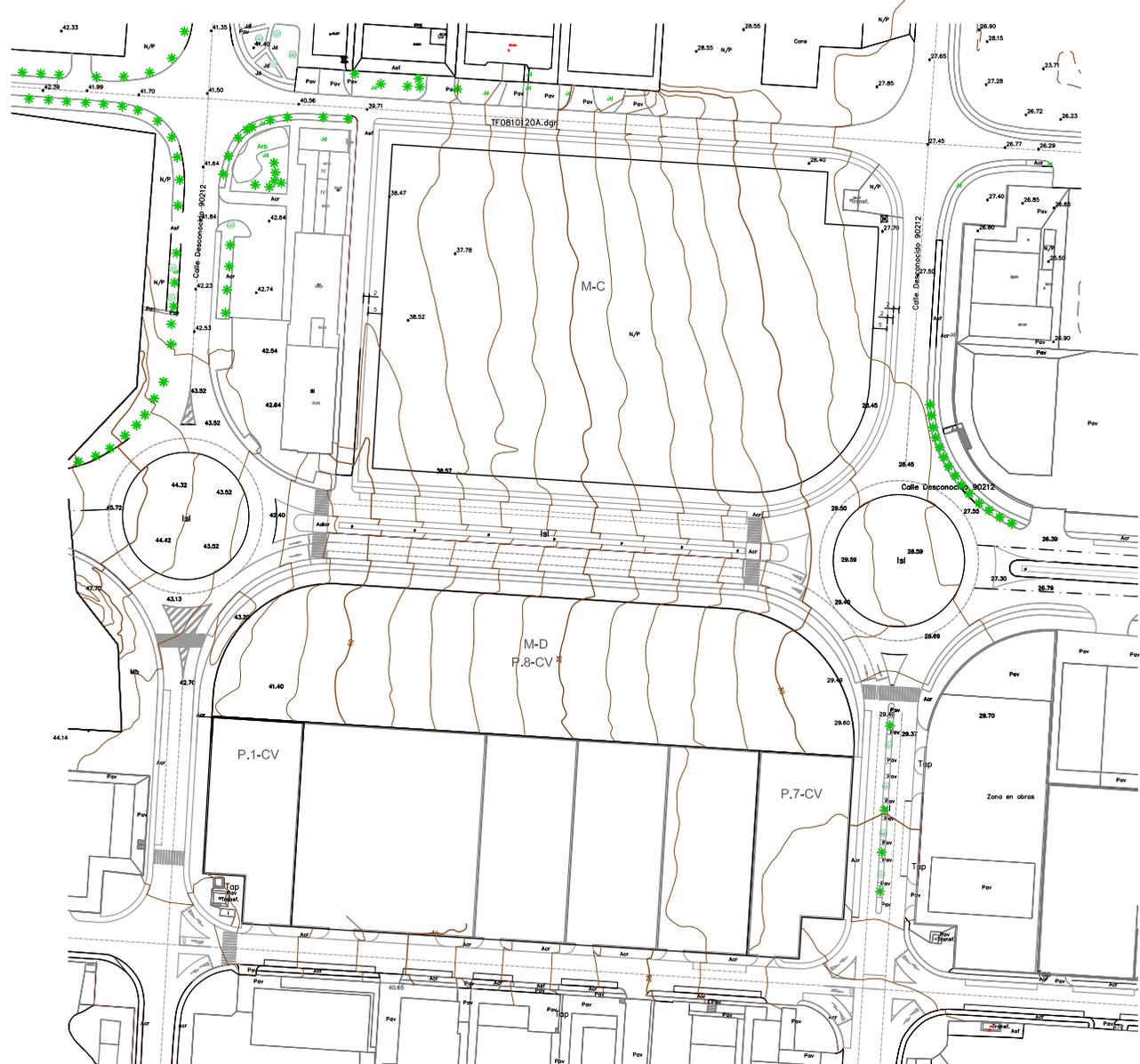
ARQUITECTOS: JULIÁN VALLADARES HERNÁNDEZ MIGUEL VALLADARES RODRÍGUEZ-FRANCO		TÍTULO: MODIFICACIÓN MENOR DEL P.G.O. DEL MUNICIPIO DE ARAFO EN LA MANZANA C Y LA MANZANA D, PARCELAS 1, 7 y 8 DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA DEL ÁMBITO DEL POLÍGONO INDUSTRIAL DE GÜIMAR	NOMBRE DEL PLANO: UBICACIÓN	FECHA: JULIO 2020 Nº PLANO: A-02 ESCALA: 1:1500
PROMOTOR: DEPÓSITOS Y ALMACENES Nº 1 S.A. TASTUSA S.L. SITUACIÓN: MANZANA C Y PARCELAS 1, 7 y 8 MANZANA D, POLÍGONO INDUSTRIAL DE GÜIMAR MUNICIPIO DE ARAFO				

ÁMBITO- PREFIJO
GEISER
 Nº registro
REGAGE22e00012183848

CSV
GEISER-ca2b-a744-bdde-4070-9899-5015-cdd3-cc55
 DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN
<https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida>

FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO
07/04/2022 13:39:36 Horario insular
 Validez del documento
Copia





INFORMACIÓN

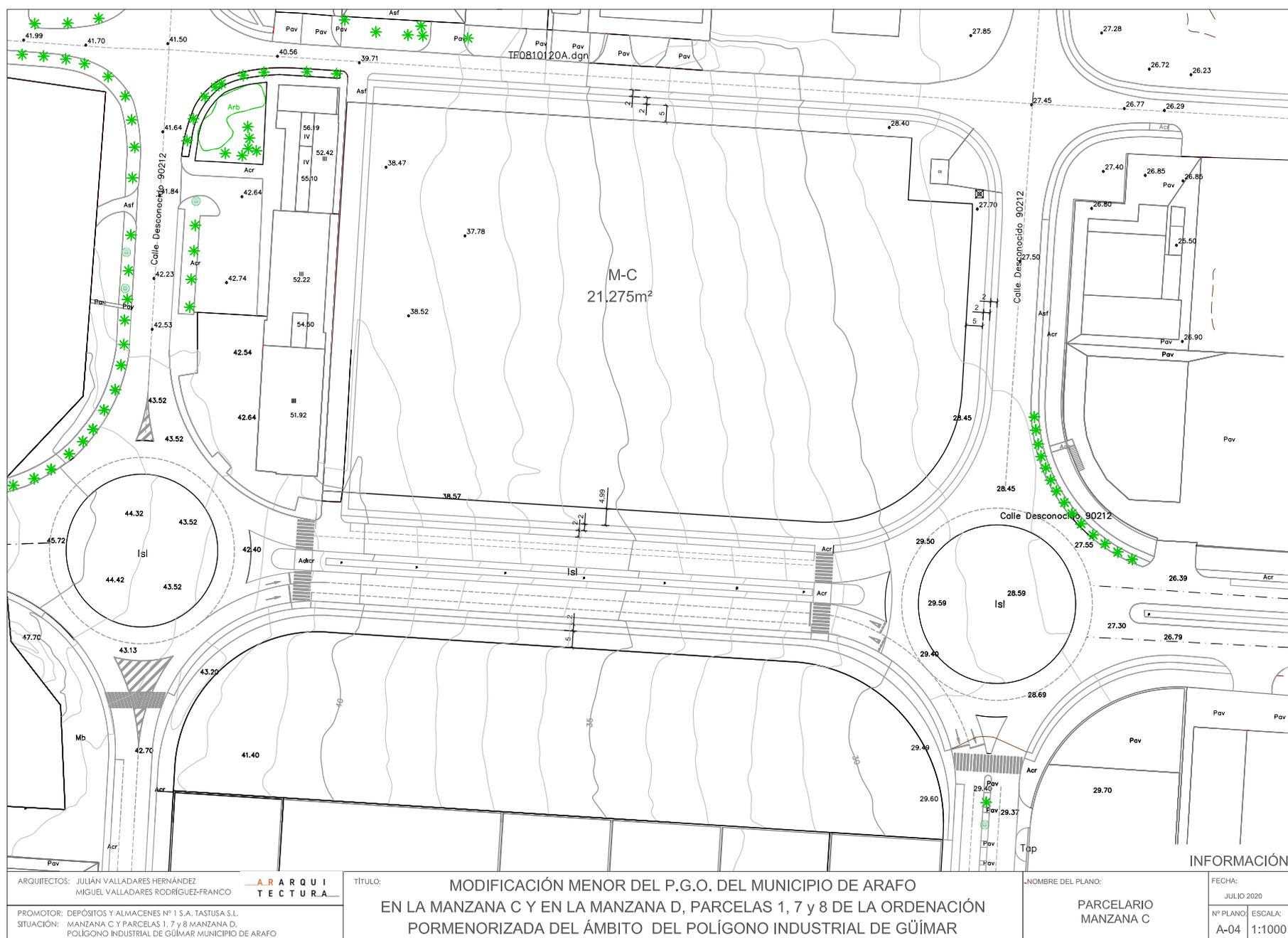
ARQUITECTOS: JULIÁN VALLADARES HERNÁNDEZ MIGUEL VALLADARES RODRÍGUEZ-FRANCO		TÍTULO: MODIFICACIÓN MENOR DEL P.G.O. DEL MUNICIPIO DE ARAFO EN LA MANZANA C Y EN LA MANZANA D, PARCELAS 1, 7 y 8 DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA DEL ÁMBITO DEL POLÍGONO INDUSTRIAL DE GÜIMAR	NOMBRE DEL PLANO: TOPOGRÁFICO	FECHA: JULIO 2020	Nº PLANO: A-03	ESCALA: 1:1500
PROMOTOR: DEPÓSITOS Y ALMACENES N.º 1 S.A. TASTUSA S.L. SITUACIÓN: MANZANA C Y PARCELAS 1, 7 y 8 MANZANA D, POLÍGONO INDUSTRIAL DE GÜIMAR MUNICIPIO DE ARAFO						

ÁMBITO- PREFIJO
GEISER
 Nº registro
REGAGE22e00012183848

CSV
GEISER-ca2b-a744-bdde-4070-9899-5015-cdd3-cc55
 DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN
<https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida>

FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO
07/04/2022 13:39:36 Horario insular
 Validez del documento
Copia





ARQUITECTOS: JULIÁN VALLADARES HERNÁNDEZ
MIGUEL VALLADARES RODRÍGUEZ-FRANCO

PROMOTOR: DEPÓSITOS Y ALMACENES Nº 1 S.A. TASTUSA S.L.
SITUACIÓN: MANZANA C Y PARCELAS 1, 7 y 8 MANZANA D.
POLÍGONO INDUSTRIAL DE GÜIMAR MUNICIPIO DE ARAFO



TÍTULO: MODIFICACIÓN MENOR DEL P.G.O. DEL MUNICIPIO DE ARAFO
EN LA MANZANA C Y EN LA MANZANA D, PARCELAS 1, 7 y 8 DE LA ORDENACIÓN
PORMENORIZADA DEL ÁMBITO DEL POLÍGONO INDUSTRIAL DE GÜIMAR

NOMBRE DEL PLANO: PARCELARIO MANZANA C		FECHA: JULIO 2020
Nº PLANO: A-04	ESCALA: 1:1000	

ÁMBITO- PREFIJO
GEISER
Nº registro
REGAGE22e00012183848

CSV
GEISER-ca2b-a744-bdde-4070-9899-5015-cdd3-cc55
DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN
<https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida>

FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO
07/04/2022 13:39:36 Horario insular
Validez del documento
Copia



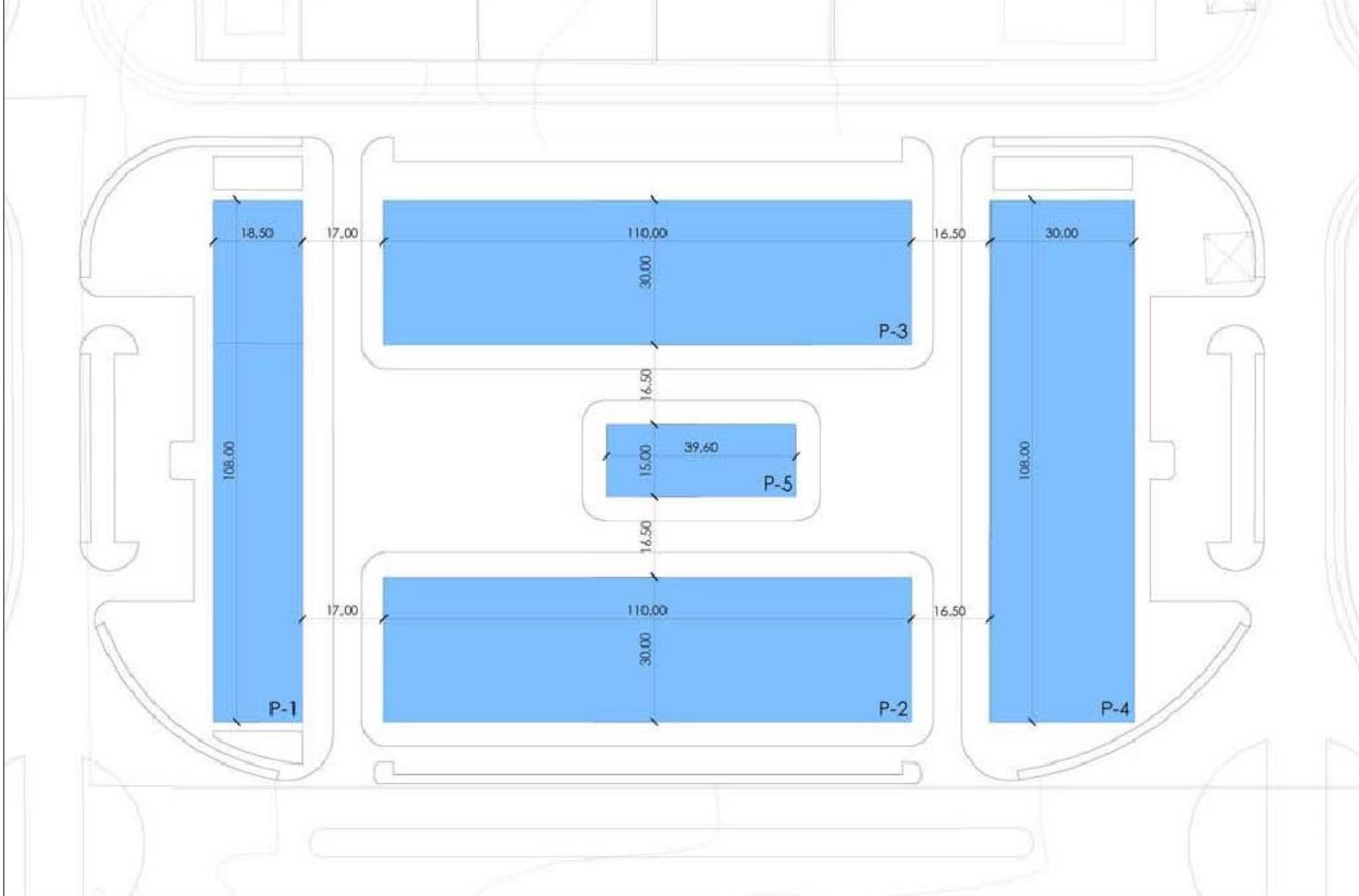


ÁMBITO- PREFIJO
GEISER
Nº registro
REGAGE22e00012183848

CSV
GEISER-ca2b-a744-bdde-4070-9899-5015-cdd3-cc55
DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN
<https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida>

FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO
07/04/2022 13:39:36 Horario insular
Validez del documento
Copia





INFORMACIÓN

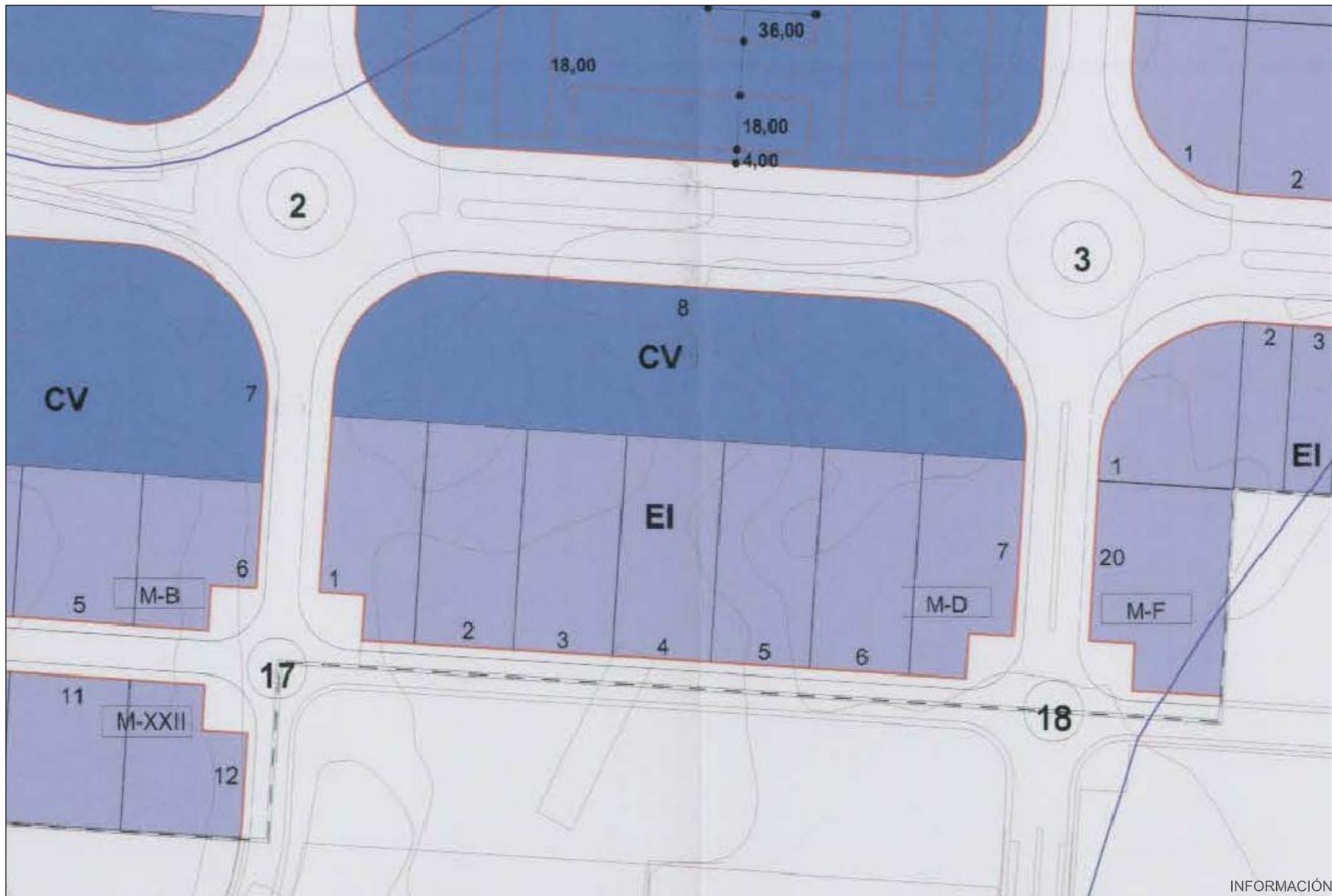
ARQUITECTOS: JULIÁN VALLADARES HERNÁNDEZ MIGUEL VALLADARES RODRÍGUEZ-FRANCO		TÍTULO: MODIFICACIÓN MENOR DEL P.G.O. DEL MUNICIPIO DE ARAFO EN LA MANZANA C Y EN LA MANZANA D, PARCELAS 1, 7 y 8 DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA DEL ÁMBITO DEL POLÍGONO INDUSTRIAL DE GÚMAR	NOMBRE DEL PLANO: ZONIFICACIÓN Y CALIFICACIÓN DEL SUELO SEGÚN P.G.O. (ESTUDIO DE DETALLE) (MANZANA C)	FECHA: JULIO 2020 Nº PLANO: A-06 ESCALA: ----
PROMOTOR: DEPÓSITOS Y ALMACENES Nº 1 S.A. TASTUSA S.L. SITUACIÓN: MANZANA C Y PARCELAS 1,7 y 8 MANZANA D, POLÍGONO INDUSTRIAL DE GÚMAR MUNICIPIO DE ARAFO				

ÁMBITO- PREFIJO
GEISER
 Nº registro
REGAGE22e00012183848

CSV
GEISER-ca2b-a744-bdde-4070-9899-5015-cdd3-cc55
 DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN
<https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida>

FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO
07/04/2022 13:39:36 Horario insular
 Validez del documento
Copia





INFORMACIÓN

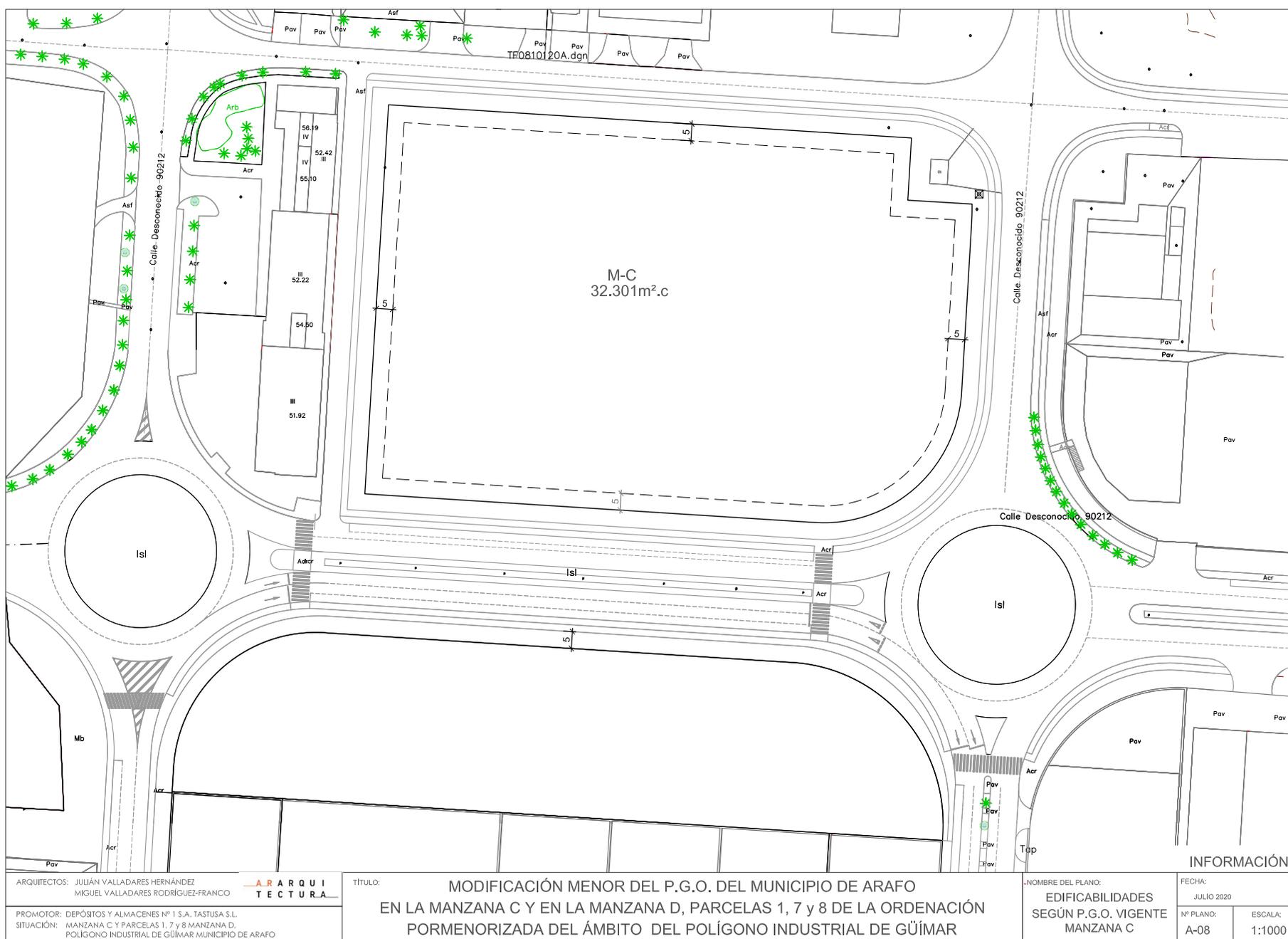
ARQUITECTOS: JULIÁN VALLADARES HERNÁNDEZ MIGUEL VALLADARES RODRÍGUEZ-FRANCO		TÍTULO: MODIFICACIÓN MENOR DEL P.G.O. DEL MUNICIPIO DE ARAFO EN LA MANZANA C Y EN LA MANZANA D, PARCELAS 1, 7 y 8 DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA DEL ÁMBITO DEL POLÍGONO INDUSTRIAL DE GÜÍMAR	NOMBRE DEL PLANO: ZONIFICACIÓN Y CALIFICACIÓN DEL SUELO SEGÚN P.G.O. (MANZANA D)	FECHA: JULIO 2020 Nº PLANO: ESCALA: A-07 -----
PROMOTOR: DEPÓSITOS Y ALMACENES Nº 1 S.A. TASTUSA S.L. SITUACIÓN: MANZANA C Y PARCELAS 1,7 y 8 MANZANA D, POLÍGONO INDUSTRIAL DE GÜÍMAR MUNICIPIO DE ARAFO				

ÁMBITO- PREFIJO
GEISER
 Nº registro
REGAGE22e00012183848

CSV
GEISER-ca2b-a744-bdde-4070-9899-5015-cdd3-cc55
 DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN
<https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida>

FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO
07/04/2022 13:39:36 Horario insular
 Validez del documento
Copia



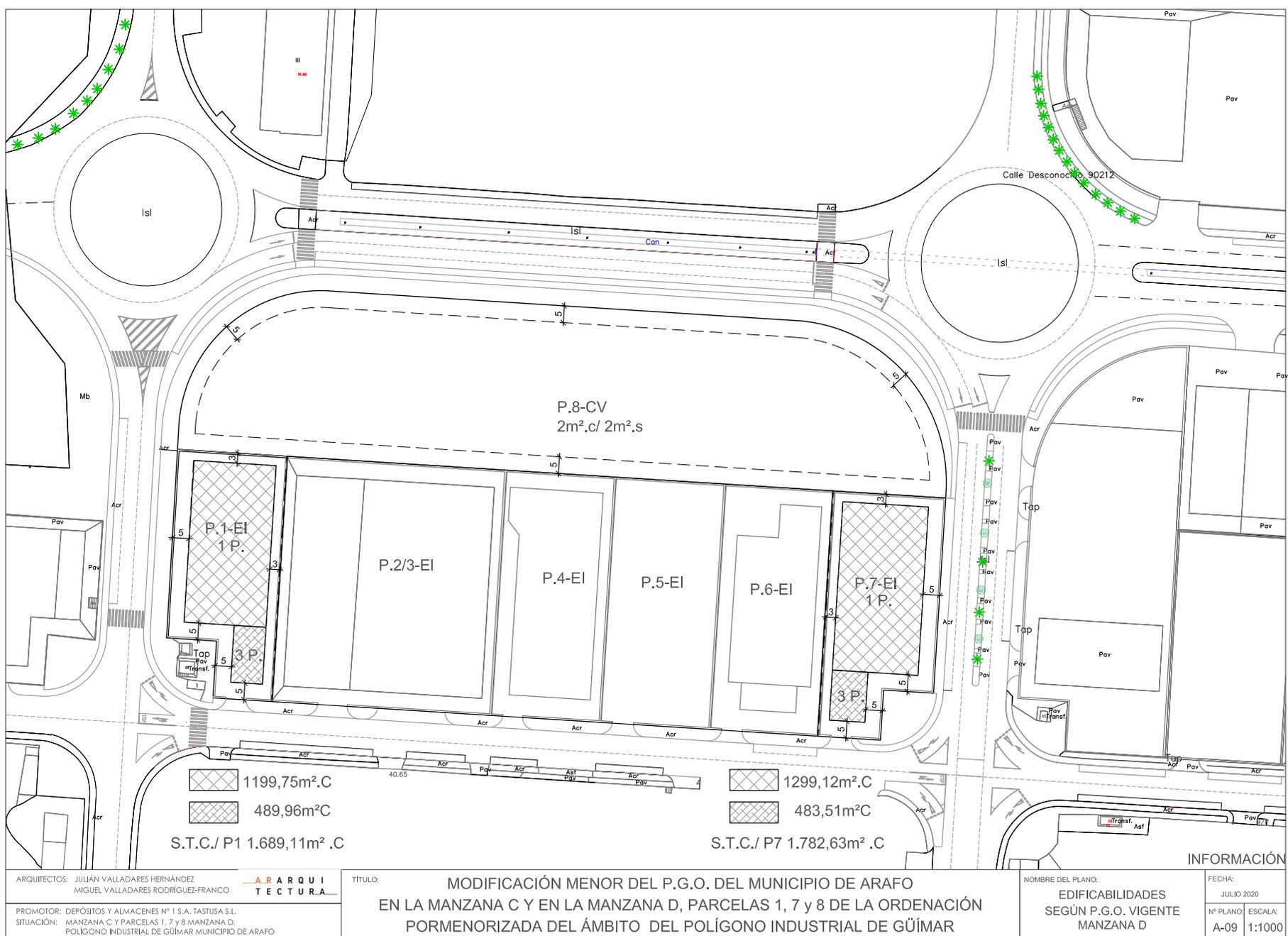


ÁMBITO- PREFIJO
GEISER
 Nº registro
REGAGE22e00012183848

CSV
GEISER-ca2b-a744-bdde-4070-9899-5015-cdd3-cc55
 DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN
<https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida>

FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO
07/04/2022 13:39:36 Horario insular
 Validez del documento
Copia





ARQUITECTOS: JULIÁN VALLADARES HERNÁNDEZ
MIGUEL VALLADARES RODRÍGUEZ-FRANCO
A R A R Q U I T E C T U R A

PROMOTOR: DEPÓSITOS Y ALMACENES Nº 1 S.A. TASTUSA S.L.
SITUACIÓN: MANZANA C Y PARCELAS 1, 7 Y 8 MANZANA D.
POLÍGONO INDUSTRIAL DE GÚMAR MUNICIPIO DE ARAFO

TÍTULO: MODIFICACIÓN MENOR DEL P.G.O. DEL MUNICIPIO DE ARAFO
EN LA MANZANA C Y EN LA MANZANA D, PARCELAS 1, 7 y 8 DE LA ORDENACIÓN
PORMENORIZADA DEL ÁMBITO DEL POLÍGONO INDUSTRIAL DE GÚMAR

NOMBRE DEL PLANO: EDIFICABILIDADES SEGÚN P.G.O. VIGENTE MANZANA D

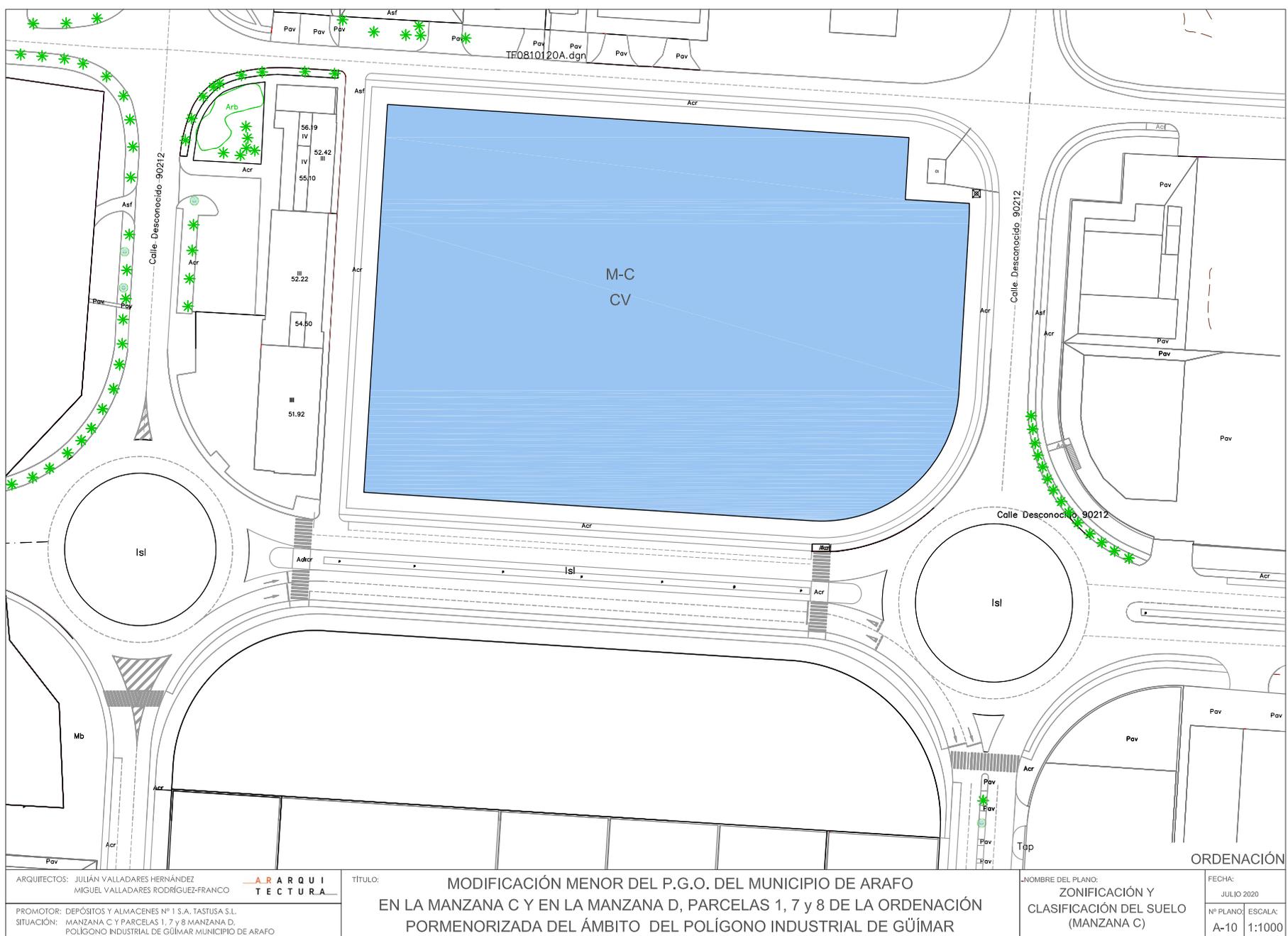
FECHA: JULIO 2020
Nº PLANO: A-09
ESCALA: 1:1000

ÁMBITO- PREFIJO
GEISER
Nº registro
REGAGE22e00012183848

CSV
GEISER-ca2b-a744-bdde-4070-9899-5015-cdd3-cc55
DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN
<https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida>

FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO
07/04/2022 13:39:36 Horario insular
Validez del documento
Copia





ARQUITECTOS: JULIÁN VALLADARES HERNÁNDEZ
MIGUEL VALLADARES RODRÍGUEZ-FRANCO



TÍTULO: MODIFICACIÓN MENOR DEL P.G.O. DEL MUNICIPIO DE ARAFO
EN LA MANZANA C Y EN LA MANZANA D, PARCELAS 1, 7 Y 8 DE LA ORDENACIÓN
PORMENORIZADA DEL ÁMBITO DEL POLÍGONO INDUSTRIAL DE GÚIMAR

NOMBRE DEL PLANO:
ZONIFICACIÓN Y
CLASIFICACIÓN DEL SUELO
(MANZANA C)

FECHA:
JULIO 2020
Nº PLANO: ESCALA:
A-10 1:1000

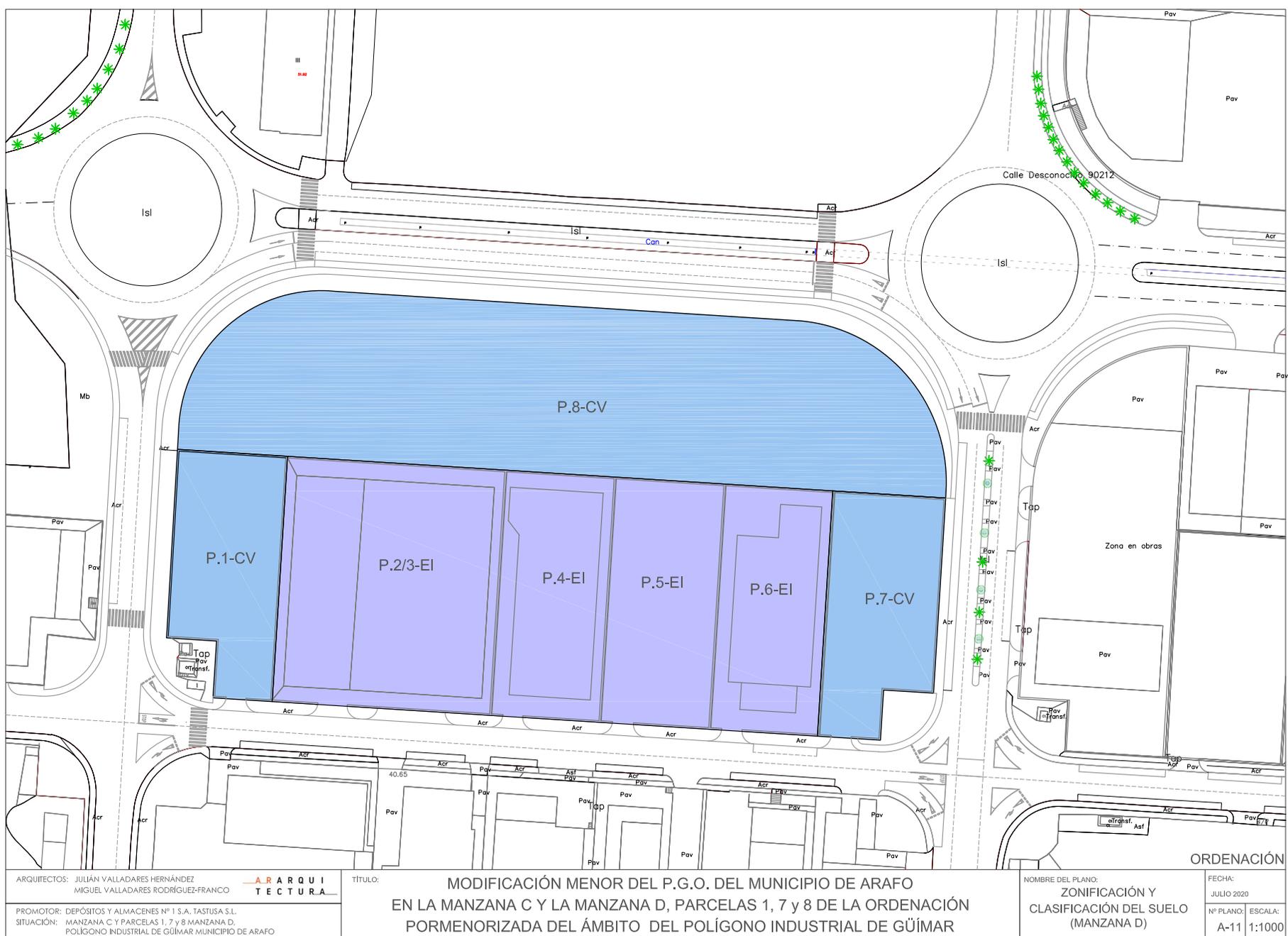
PROMOTOR: DEPÓSITOS Y ALMACENES Nº 1 S.A. TASTUSA S.L.
SITUACIÓN: MANZANA C Y PARCELAS 1, 7 Y 8 MANZANA D,
POLÍGONO INDUSTRIAL DE GÚIMAR MUNICIPIO DE ARAFO

ÁMBITO- PREFIJO
GEISER
Nº registro
REGAGE22e00012183848

CSV
GEISER-ca2b-a744-bdde-4070-9899-5015-cdd3-cc55
DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN
<https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida>

FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO
07/04/2022 13:39:36 Horario insular
Validez del documento
Copia





ARQUITECTOS: JULIÁN VALLADARES HERNÁNDEZ
MIGUEL VALLADARES RODRÍGUEZ-FRANCO

ARQUITECTURA

PROMOTOR: DEPÓSITOS Y ALMACENES Nº 1 S.A. TASTUSA S.L.
SITUACIÓN: MANZANA C Y PARCELAS 1, 7 Y 8 MANZANA D,
POLÍGONO INDUSTRIAL DE GÜIMAR MUNICIPIO DE ARAFO

TÍTULO:

MODIFICACIÓN MENOR DEL P.G.O. DEL MUNICIPIO DE ARAFO
EN LA MANZANA C Y LA MANZANA D, PARCELAS 1, 7 y 8 DE LA ORDENACIÓN
PORMENORIZADA DEL ÁMBITO DEL POLÍGONO INDUSTRIAL DE GÜIMAR

NOMBRE DEL PLANO:
ZONIFICACIÓN Y
CLASIFICACIÓN DEL SUELO
(MANZANA D)

FECHA:
JULIO 2020
Nº PLANO: ESCALA:
A-11 1:1000

ÁMBITO- PREFIJO

GEISER

Nº registro

REGAGE22e00012183848

CSV

GEISER-ca2b-a744-bdde-4070-9899-5015-cdd3-cc55

DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN

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

FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO

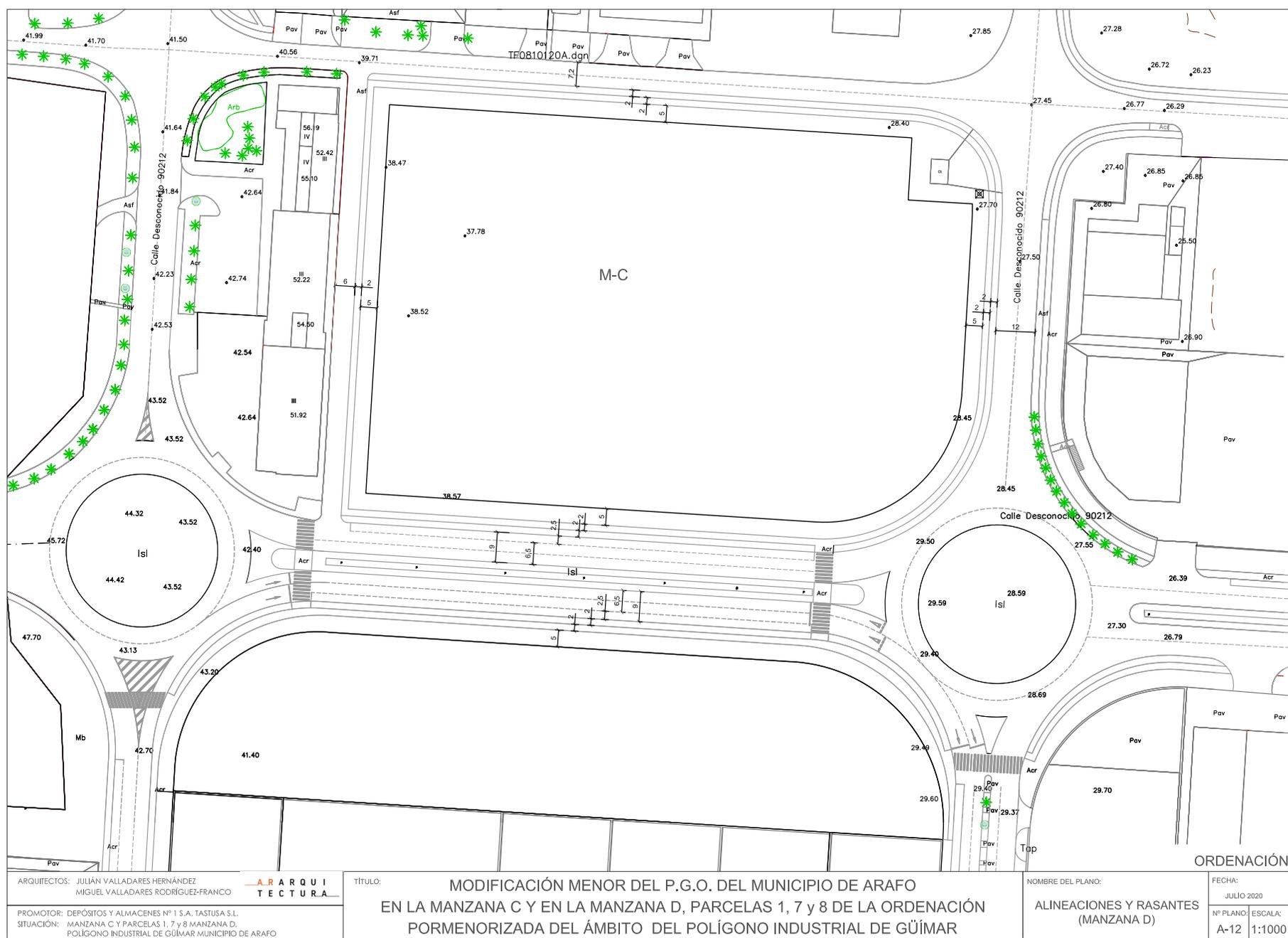
07/04/2022 13:39:36 Horario insular

Validez del documento

Copia



GEISER-ca2b-a744-bdde-4070-9899-5015-cdd3-cc55



ÁMBITO- PREFIJO

GEISER

Nº registro

REGAGE22e00012183848

CSV

GEISER-ca2b-a744-bdde-4070-9899-5015-cdd3-cc55

DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN

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



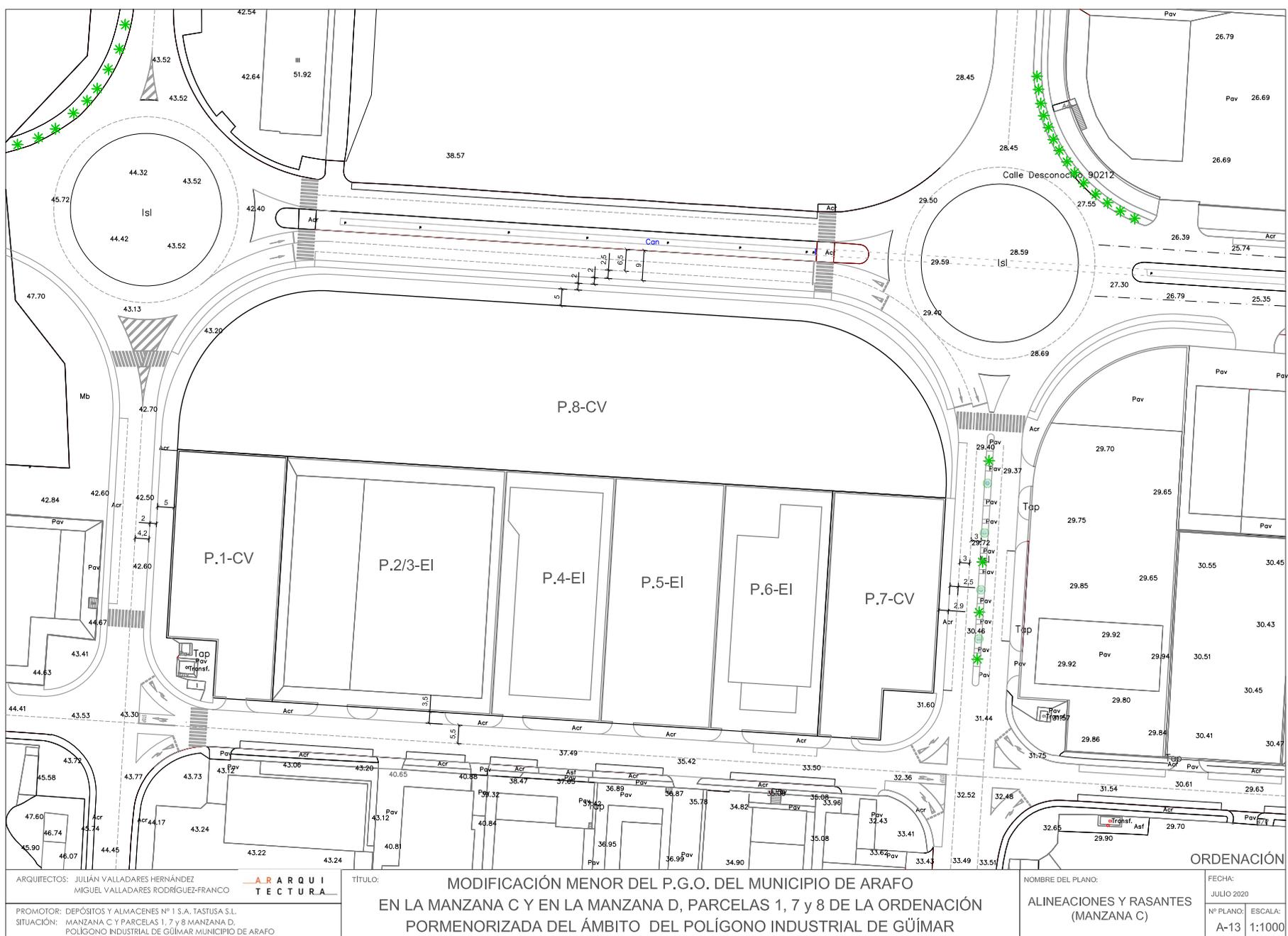
GEISER-ca2b-a744-bdde-4070-9899-5015-cdd3-cc55

FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO

07/04/2022 13:39:36 Horario insular

Validez del documento

Copia

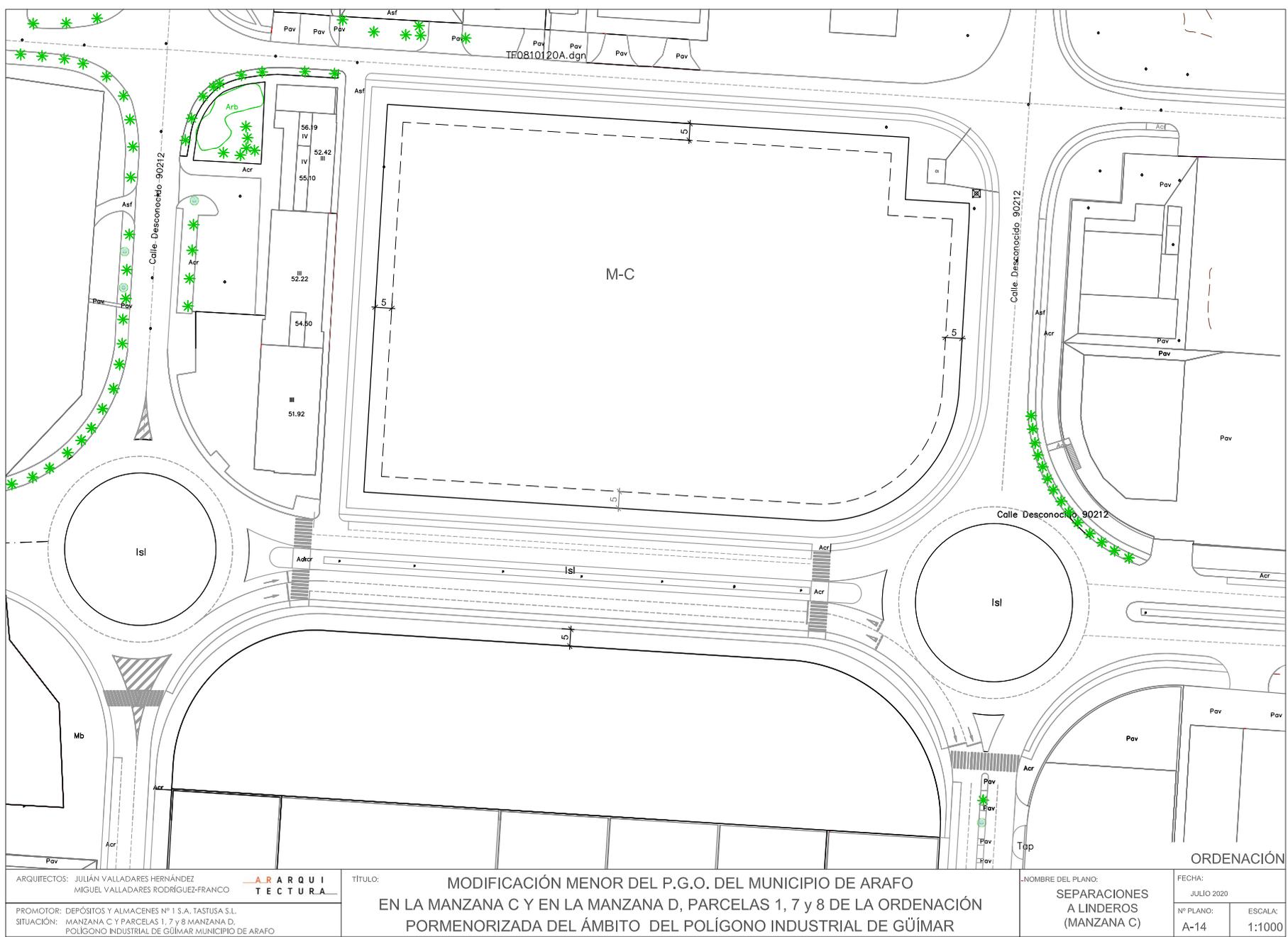


ÁMBITO- PREFIJO
GEISER
Nº registro
REGAGE22e00012183848

CSV
GEISER-ca2b-a744-bdde-4070-9899-5015-cdd3-cc55
DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN
<https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida>

FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO
07/04/2022 13:39:36 Horario insular
Validez del documento
Copia





ARQUITECTOS: JULIÁN VALLADARES HERNÁNDEZ
MIGUEL VALLADARES RODRIGUEZ-FRANCO

ARQUITECTURA

PROMOTOR: DEPÓSITOS Y ALMACENES Nº 1 S.A. TASTUSA S.L.
SITUACIÓN: MANZANA C Y PARCELAS 1, 7 Y 8 MANZANA D.
POLÍGONO INDUSTRIAL DE GÚIMAR MUNICIPIO DE ARAFO

TÍTULO: MODIFICACIÓN MENOR DEL P.G.O. DEL MUNICIPIO DE ARAFO
EN LA MANZANA C Y EN LA MANZANA D, PARCELAS 1, 7 Y 8 DE LA ORDENACIÓN
PORMENORIZADA DEL ÁMBITO DEL POLÍGONO INDUSTRIAL DE GÚIMAR

NOMBRE DEL PLANO:
SEPARACIONES
A LINDEROS
(MANZANA C)

FECHA:
JULIO 2020

Nº PLANO:
A-14

ESCALA:
1:1000

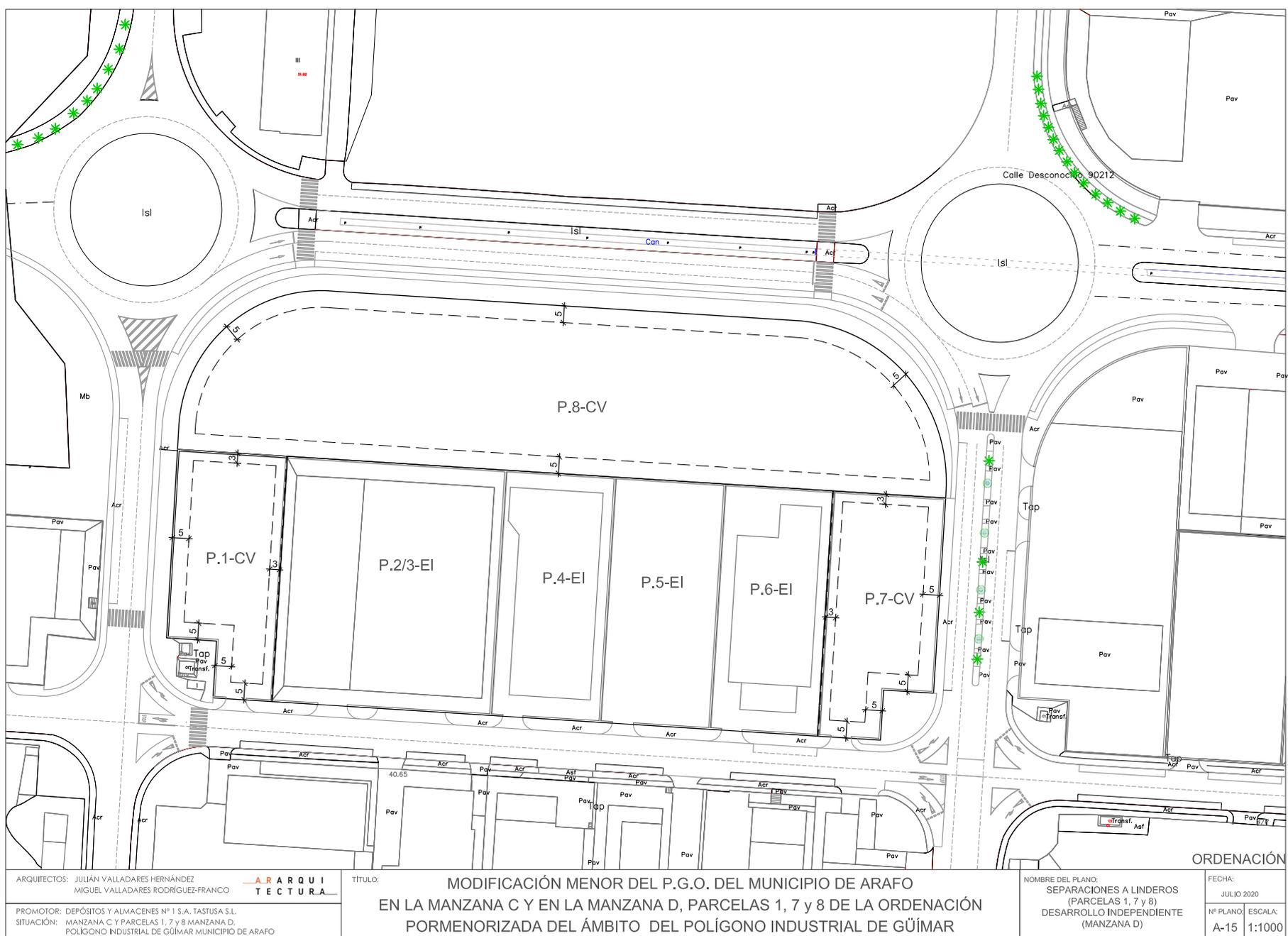
ORDENACIÓN

ÁMBITO- PREFIJO
GEISER
Nº registro
REGAGE22e00012183848

CSV
GEISER-ca2b-a744-bdde-4070-9899-5015-cdd3-cc55
DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN
<https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida>

FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO
07/04/2022 13:39:36 Horario insular
Validez del documento
Copia





ARQUITECTOS: JULIÁN VALLADARES HERNÁNDEZ
MIGUEL VALLADARES RODRÍGUEZ-FRANCO
A R A R Q U I T E C T U R A

PROMOTOR: DEPÓSITOS Y ALMACENES Nº 1 S.A. TASTUSA S.L.
SITUACIÓN: MANZANA C Y PARCELAS 1, 7 y 8 MANZANA D,
POLÍGONO INDUSTRIAL DE GÜIMAR MUNICIPIO DE ARAFO

TÍTULO: MODIFICACIÓN MENOR DEL P.G.O. DEL MUNICIPIO DE ARAFO
EN LA MANZANA C Y EN LA MANZANA D, PARCELAS 1, 7 y 8 DE LA ORDENACIÓN
PORMENORIZADA DEL ÁMBITO DEL POLÍGONO INDUSTRIAL DE GÜIMAR

NOMBRE DEL PLANO: SEPARACIONES A LINDEROS (PARCELAS 1, 7 y 8)
DESARROLLO INDEPENDIENTE (MANZANA D)

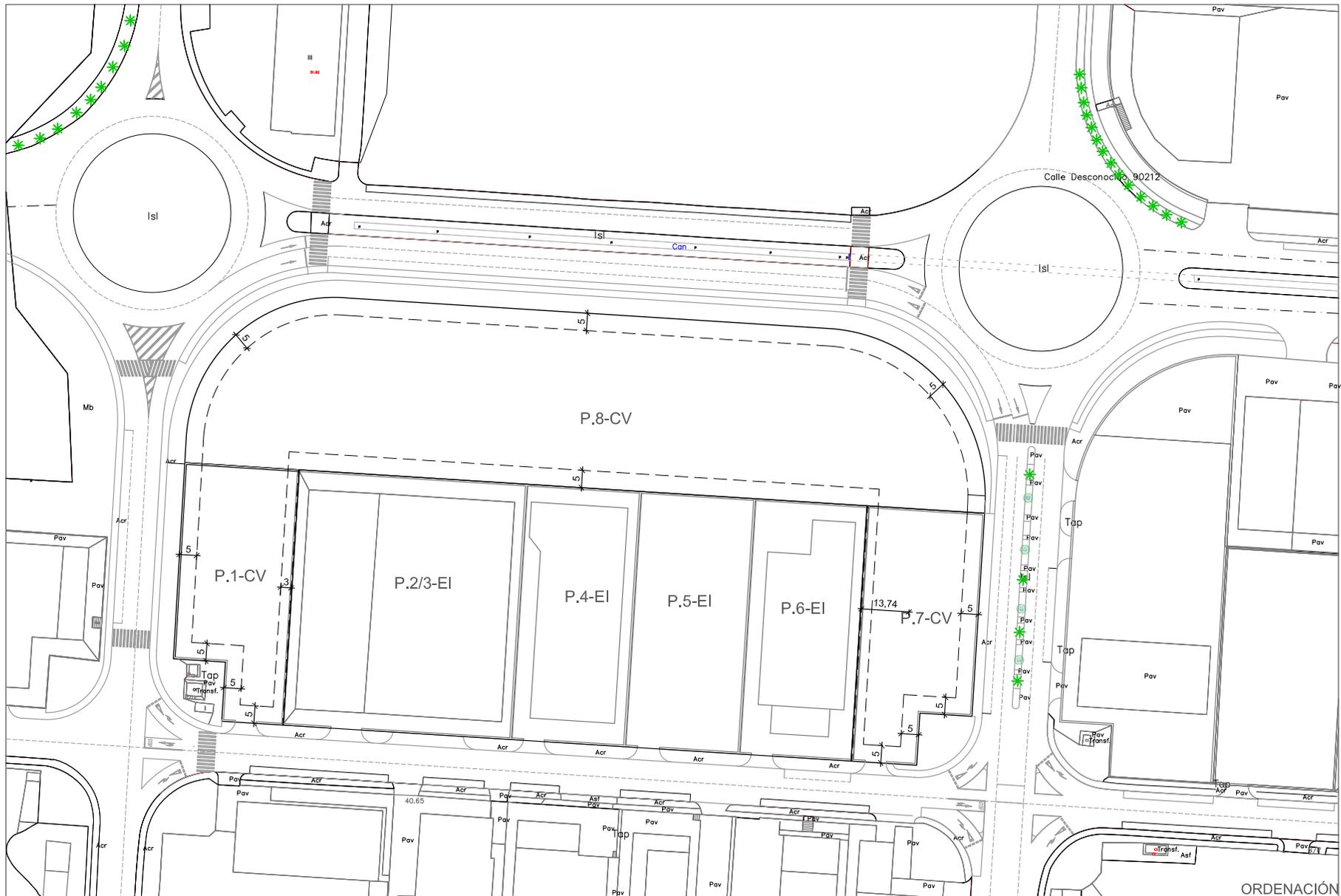
FECHA: JULIO 2020
Nº PLANO: A-15
ESCALA: 1:1000

ÁMBITO- PREFIJO
GEISER
Nº registro
REGAGE22e00012183848

CSV
GEISER-ca2b-a744-bdde-4070-9899-5015-cdd3-cc55
DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN
<https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida>

FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO
07/04/2022 13:39:36 Horario insular
Validez del documento
Copia





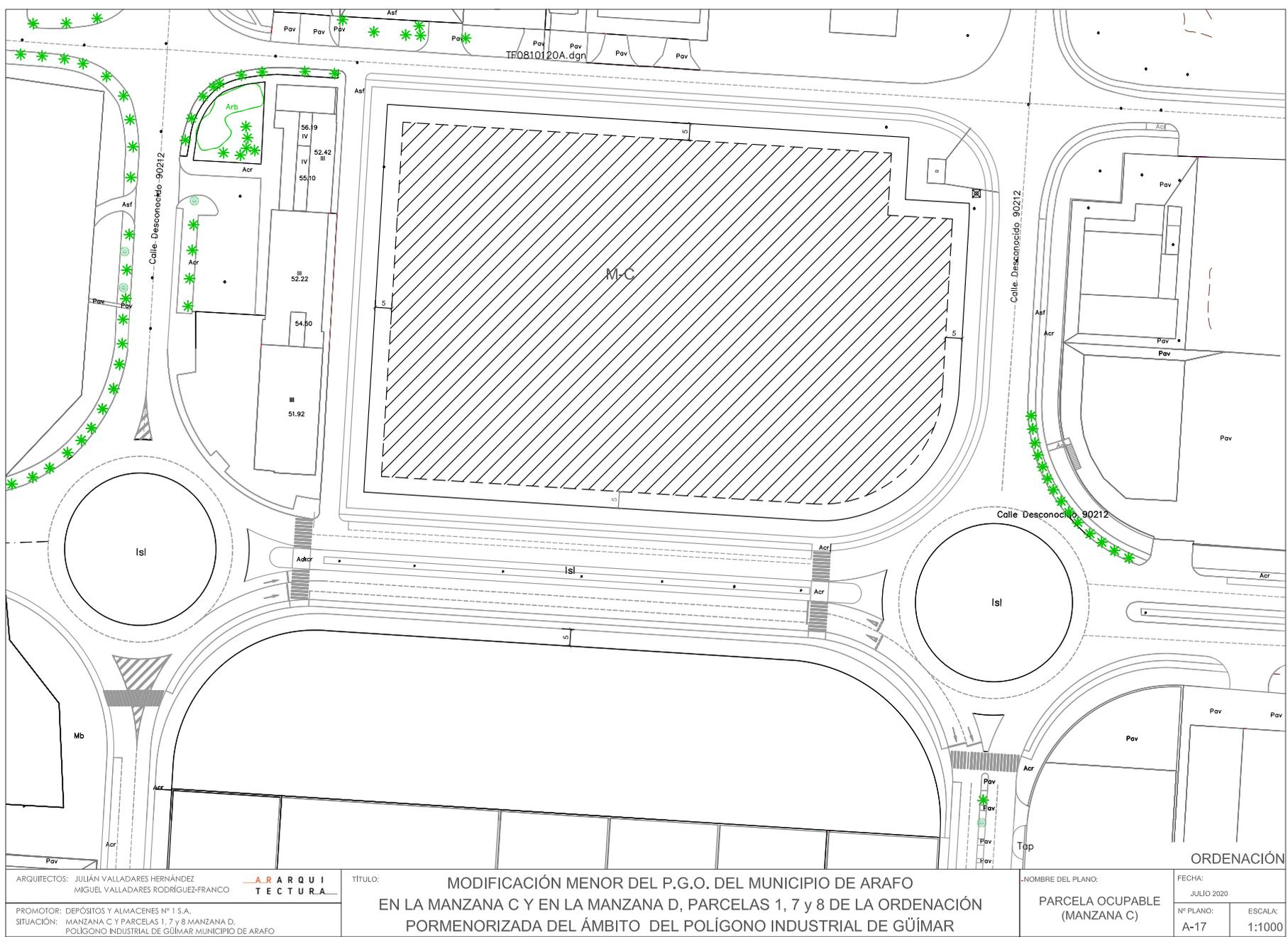
ARQUITECTOS: JULIÁN VALLADARES HERNÁNDEZ MIGUEL VALLADARES RODRÍGUEZ-FRANCO A R A R Q U I T E C T U R A	TÍTULO: MODIFICACIÓN MENOR DEL P.G.O. DEL MUNICIPIO DE ARAFO EN LA MANZANA C Y EN LA MANZANA D, PARCELAS 1, 7 Y 8 DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA DEL ÁMBITO DEL POLÍGONO INDUSTRIAL DE GÜIMAR	NOMBRE DEL PLANO: SEPARACIONES A LINDEROS (PARCELAS 1, 7 Y 8) DESARROLLO CONJUNTO (MANZANA D)	FECHA: JULIO 2020 Nº PLANO: ESCALA: A-16 1:1000
--	---	--	--

ÁMBITO- PREFIJO
GEISER
Nº registro
REGAGE22e00012183848

CSV
GEISER-ca2b-a744-bdde-4070-9899-5015-cdd3-cc55
DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN
<https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida>

FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO
07/04/2022 13:39:36 Horario insular
Validez del documento
Copia





ARQUITECTOS: JULIÁN VALLADARES HERNÁNDEZ
MIGUEL VALLADARES RODRIGUEZ-FRANCO

PROMOTOR: DEPÓSITOS Y ALMACENES Nº 1 S.A.
SITUACIÓN: MANZANA C Y PARCELAS 1, 7 Y 8 MANZANA D,
POLÍGONO INDUSTRIAL DE GÚIMAR MUNICIPIO DE ARAFO



TÍTULO: MODIFICACIÓN MENOR DEL P.G.O. DEL MUNICIPIO DE ARAFO
EN LA MANZANA C Y EN LA MANZANA D, PARCELAS 1, 7 y 8 DE LA ORDENACIÓN
PORMENORIZADA DEL ÁMBITO DEL POLÍGONO INDUSTRIAL DE GÚIMAR

NOMBRE DEL PLANO:
PARCELA OCUPABLE
(MANZANA C)

ORDENACIÓN

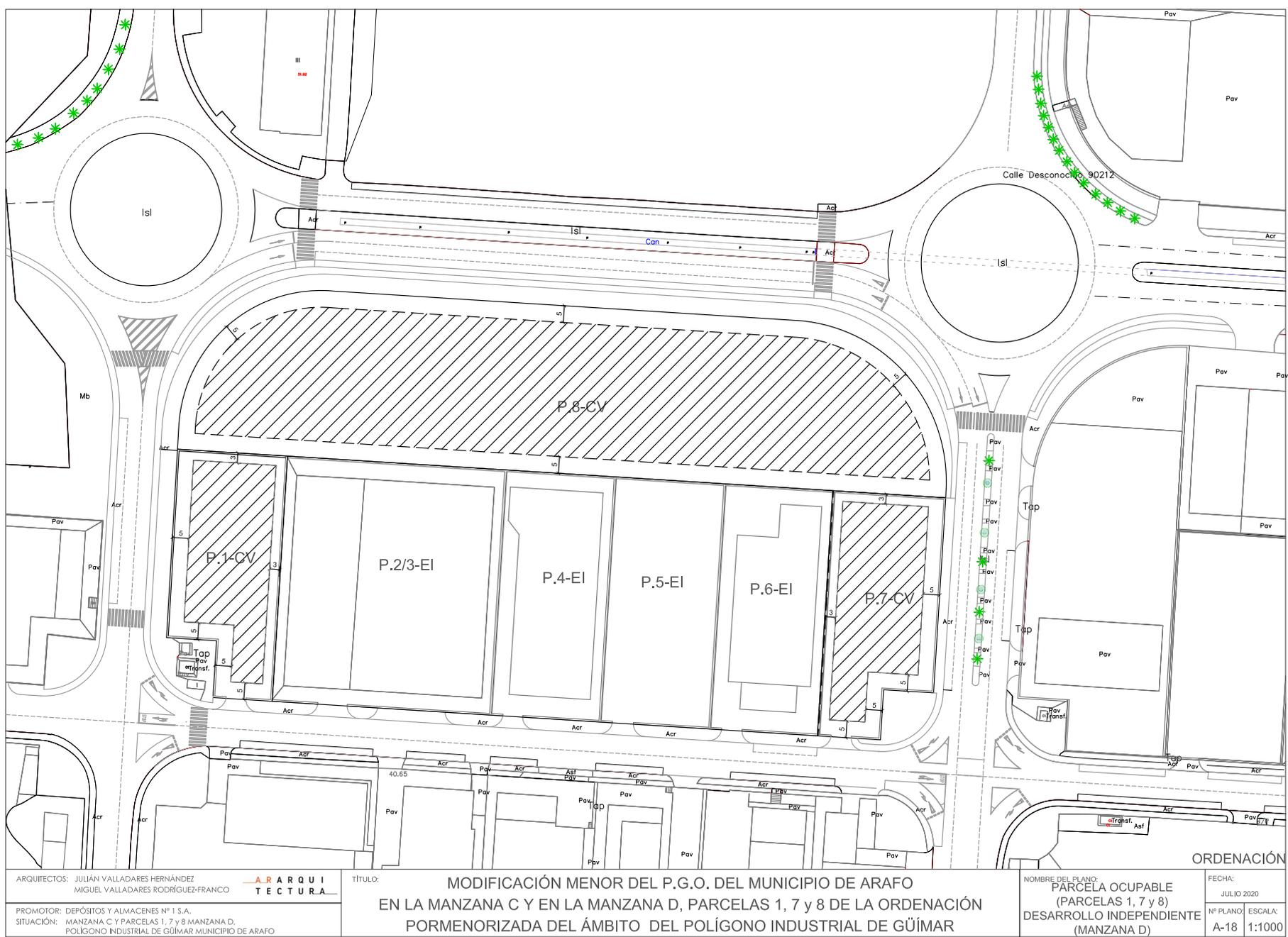
FECHA: JULIO 2020	ESCALA: 1:1000
Nº PLANO: A-17	

ÁMBITO- PREFIJO
GEISER
Nº registro
REGAGE22e00012183848

CSV
GEISER-ca2b-a744-bdde-4070-9899-5015-cdd3-cc55
DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN
<https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida>

FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO
07/04/2022 13:39:36 Horario insular
Validez del documento
Copia





ARQUITECTOS: JULIÁN VALLADARES HERNÁNDEZ
MIGUEL VALLADARES RODRÍGUEZ-FRANCO

PROMOTOR: DEPÓSITOS Y ALMACENES Nº 1 S.A.
SITUACIÓN: MANZANA C Y PARCELAS 1, 7 y 8 MANZANA D,
POLÍGONO INDUSTRIAL DE GÜIMAR MUNICIPIO DE ARAFO



TÍTULO: MODIFICACIÓN MENOR DEL P.G.O. DEL MUNICIPIO DE ARAFO
EN LA MANZANA C Y EN LA MANZANA D, PARCELAS 1, 7 y 8 DE LA ORDENACIÓN
PORMENORIZADA DEL ÁMBITO DEL POLÍGONO INDUSTRIAL DE GÜIMAR

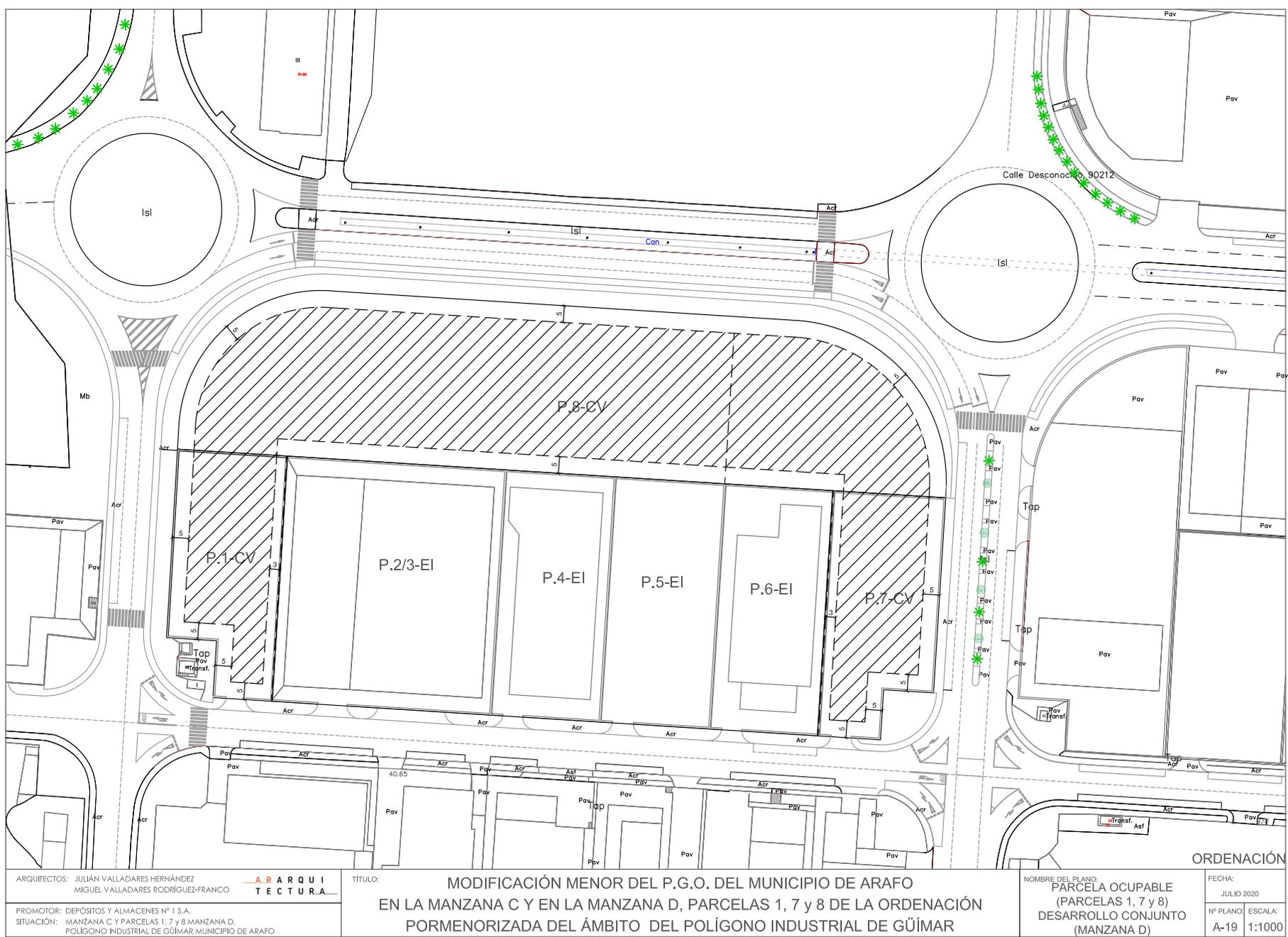
NOMBRE DEL PLANO: PARCELA OCUPABLE (PARCELAS 1, 7 y 8) DESARROLLO INDEPENDIENTE (MANZANA D)	FECHA: JULIO 2020
	Nº PLANO: ESCALA: A-18 1:1000

ÁMBITO- PREFIJO
GEISER
Nº registro
REGAGE22e00012183848

CSV
GEISER-ca2b-a744-bdde-4070-9899-5015-cdd3-cc55
DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN
<https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida>

FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO
07/04/2022 13:39:36 Horario insular
Validez del documento
Copia





ARQUITECTOS: JULIÁN VALLADARES HERNÁNDEZ
MIGUEL VALLADARES RODRÍGUEZ-FRANCO

PROMOTOR: DEPÓSITOS Y ALMACENES Nº 1 S.A.
SITUACIÓN: MANZANA C Y PARCELAS 1, 7 y 8 MANZANA D,
POLÍGONO INDUSTRIAL DE GÜIMAR MUNICIPIO DE ARAFO



TÍTULO: MODIFICACIÓN MENOR DEL P.G.O. DEL MUNICIPIO DE ARAFO
EN LA MANZANA C Y EN LA MANZANA D, PARCELAS 1, 7 y 8 DE LA ORDENACIÓN
PORMENORIZADA DEL ÁMBITO DEL POLÍGONO INDUSTRIAL DE GÜIMAR

NOMBRE DEL PLANO: PARCELA OCUPABLE
(PARCELAS 1, 7 y 8)
DESARROLLO CONJUNTO
(MANZANA D)

ORDENACIÓN

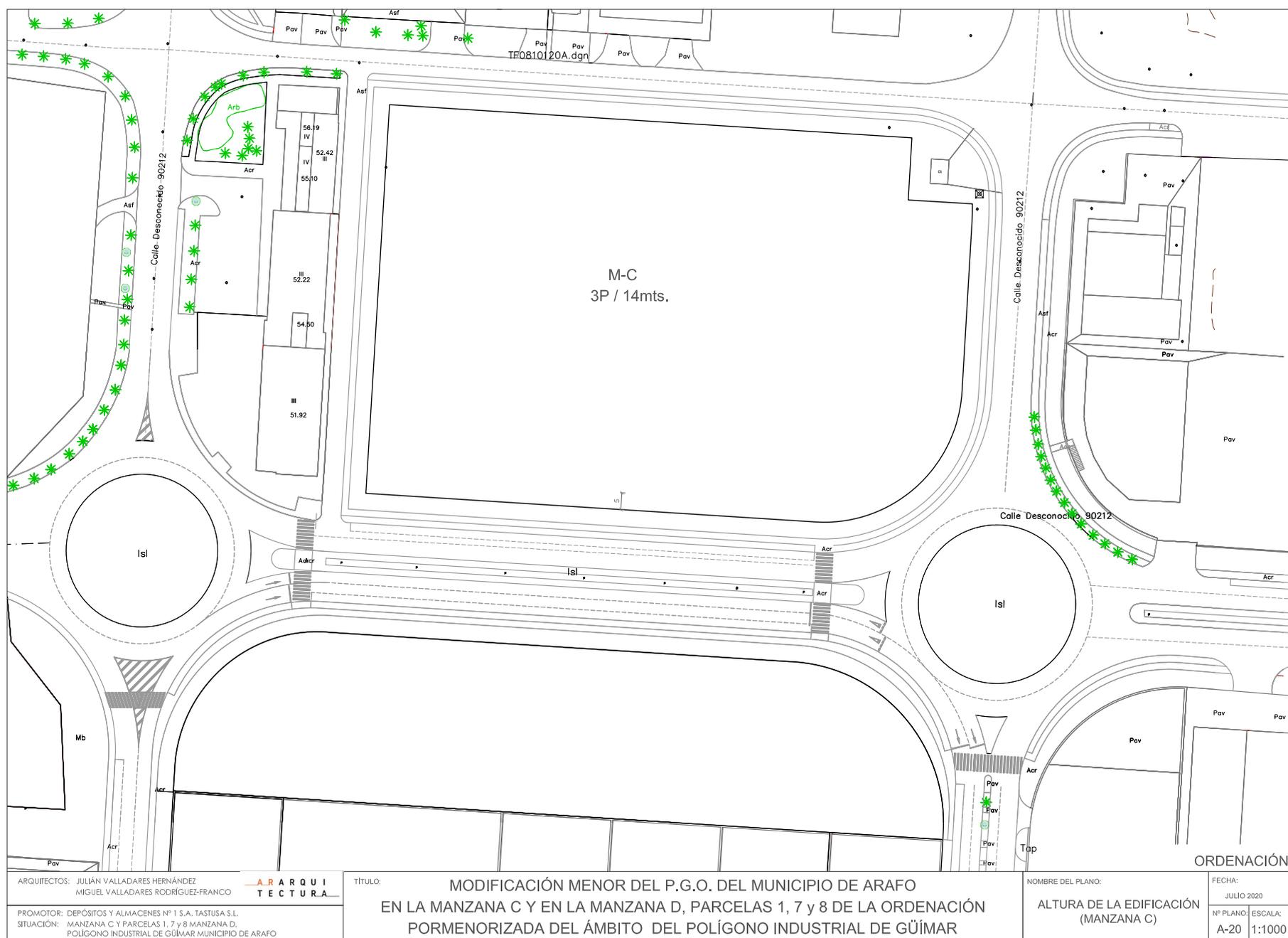
FECHA:	JULIO 2020
Nº PLANO:	ESCALA:
A-19	1:1000

ÁMBITO- PREFIJO
GEISER
Nº registro
REGAGE22e00012183848

CSV
GEISER-ca2b-a744-bdde-4070-9899-5015-cdd3-cc55
DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN
<https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida>

FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO
07/04/2022 13:39:36 Horario insular
Validez del documento
Copia



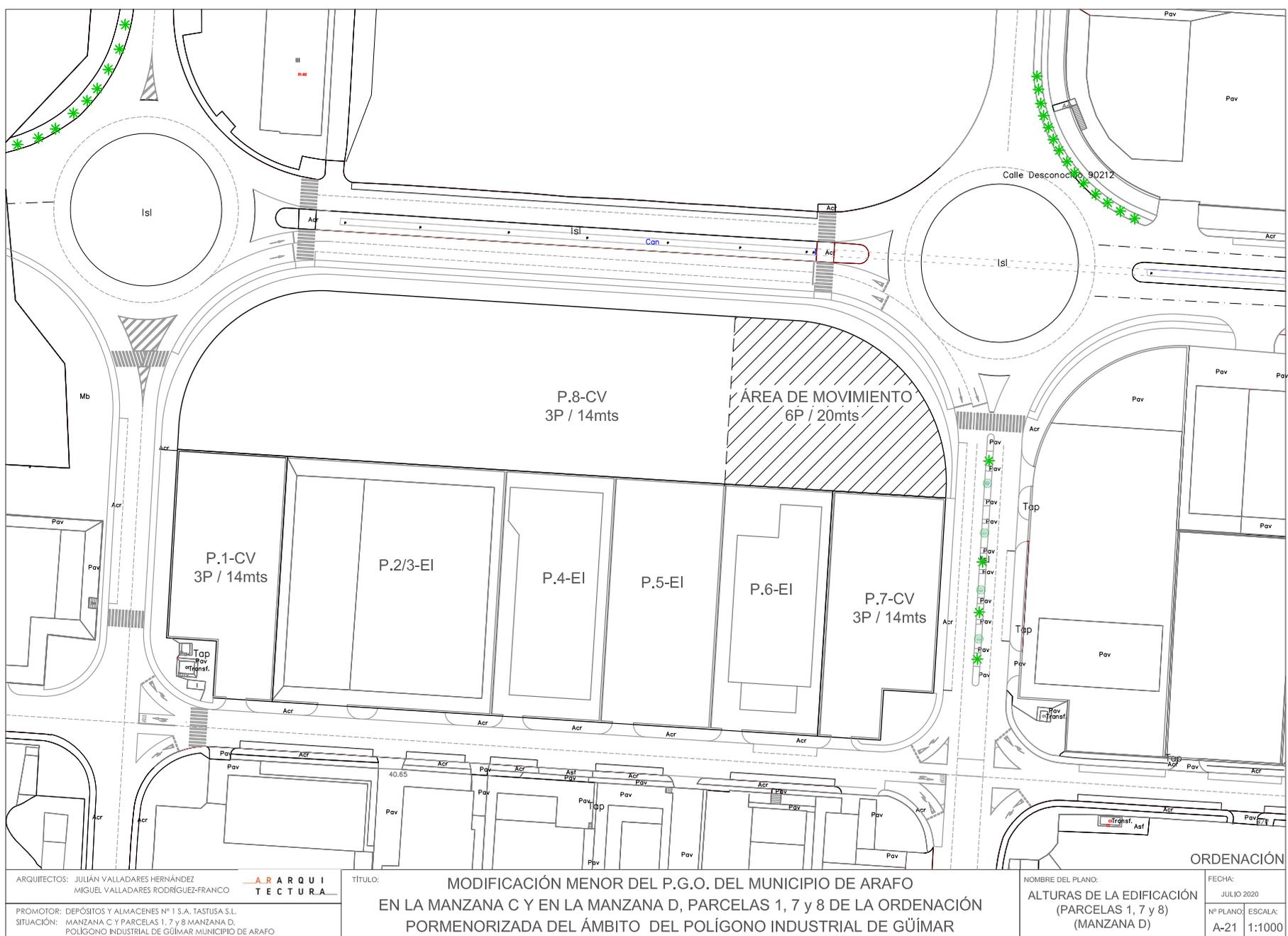


ÁMBITO- PREFIJO
GEISER
 Nº registro
REGAGE22e00012183848

CSV
GEISER-ca2b-a744-bdde-4070-9899-5015-cdd3-cc55
 DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN
<https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida>

FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO
07/04/2022 13:39:36 Horario insular
 Validez del documento
Copia



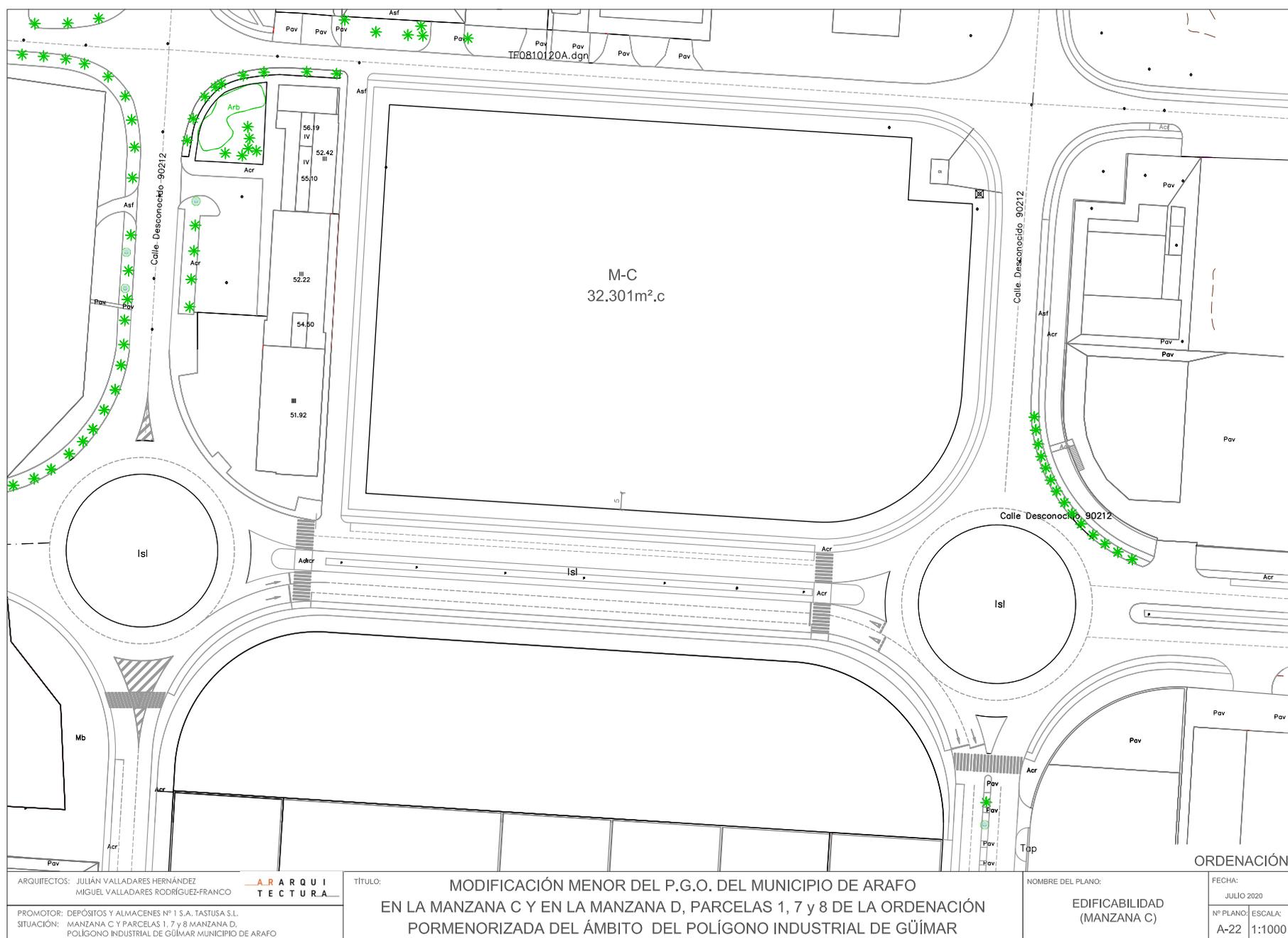


ÁMBITO- PREFIJO
GEISER
Nº registro
REGAGE22e00012183848

CSV
GEISER-ca2b-a744-bdde-4070-9899-5015-cdd3-cc55
DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN
<https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida>

FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO
07/04/2022 13:39:36 Horario insular
Validez del documento
Copia





ÁMBITO- PREFIJO

GEISER

Nº registro

REGAGE22e00012183848

CSV

GEISER-ca2b-a744-bdde-4070-9899-5015-cdd3-cc55

DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN

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



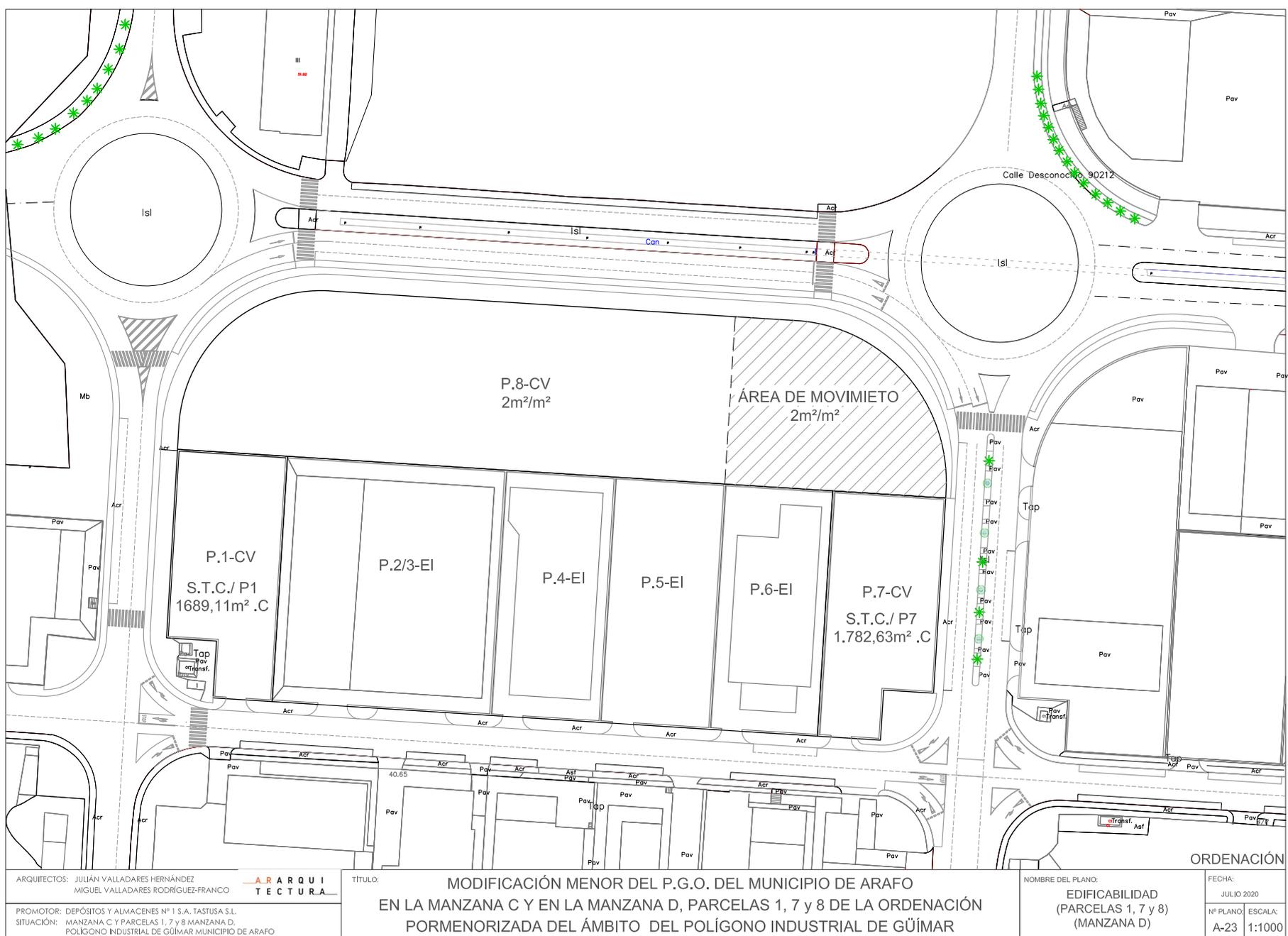
GEISER-ca2b-a744-bdde-4070-9899-5015-cdd3-cc55

FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO

07/04/2022 13:39:36 Horario insular

Validez del documento

Copia



ÁMBITO- PREFIJO
GEISER
 Nº registro
REGAGE22e00012183848

CSV
GEISER-ca2b-a744-bdde-4070-9899-5015-cdd3-cc55
 DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN
<https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida>

FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO
07/04/2022 13:39:36 Horario insular
 Validez del documento
Copia

