



## **MODIFICACIÓN MENOR DEL PGOU DEL MUNICIPIO DE LA VILLA DE ARAFO.**

**Subsanación de Reparos**  
**DICIEMBRE 2023**

PROMOTOR:  
**INVERSIONES ATOGO CANARIAS, SL**

REDACTOR:  
**JDA & Asociados S.L.**

## **ÍNDICE**

### **I.- OBJETO.**

### **II.- ANTECEDENTES Y. ÁMBITO DE ACTUACIÓN.**

### **III.- VALORACIÓN DE ALTERNATIVAS**

#### **III.1. SITUACIÓN ACTUAL. ALTERNATIVA 0**

#### **III.2. ALTERNATIVA 1**

#### **III.3. ALTERNATIVA 2**

#### **III.4. ELECCIÓN DE ALTERNATIVA.**

### **IV.- MODIFICACIÓN MENOR DEL PGOU DEL MUNICIPIO DE LA VILLA DE ARAFO. ALTERNATIVA 2 ELEGIDA.**

#### **V.1.- CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD DE LA REDACCIÓN DE LA MODIFICACIÓN MENOR.**

#### **V.2.- ORDENACIÓN DE LA MODIFICACIÓN MENOR.**

### **V.- TITULARIDAD DE LOS TERRENOS OBJETO DE LA MODIFICACIÓN**

### **VI.- MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA DE LA MODIFICACIÓN MENOR.**

### **VII.- INFORME DE EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA DE LA MODIFICACIÓN MENOR.**

### **VIII.- JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LAS DISPOSICIONES LEGALES RELATIVAS AL RESPECTO UNIVERSAL DE IGUALDAD DE GÉNERO.**

### **IX.- RELACIÓN DE DOCUMENTOS DEL PGO DE ARAFO QUE SE VERÁN ALTERADOS POR LA MODIFICACIÓN MENOR.**

## **I.- OBJETO.**

La presente Modificación Menor tiene por objeto incorporar el uso de Infraestructura – Estación de Suministro y Lavado de Vehículos, así como, la actualización y puesta al día de su cometido, dentro de la tipología específica de Edificación Abierta Infraestructuras – Estación de Suministro y Lavado de Vehículos (**EA I-ES2**).

Se pretende con ello adecuar la normativa correspondiente al mismo, como forma de superar la situación controvertida en la que se encuentra, siguiendo la línea de trabajo que en este respecto tiene iniciada el Plan General Supletorio en trámite.

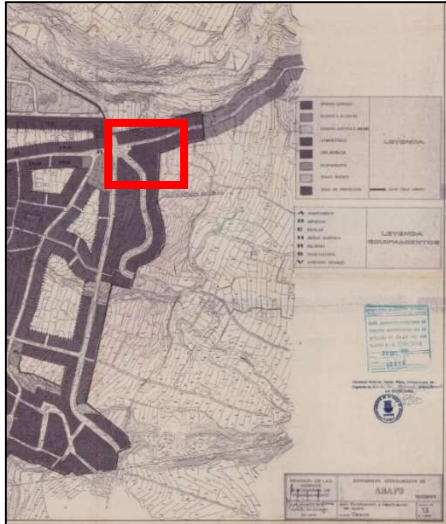
## **II.- ANTECEDENTES Y ÁMBITO DE ACTUACIÓN.**

El supuesto que impulsa esta iniciativa es la situación en la que se encuentra una parcela sita en el Casco de Arafo - entre las calles Belisario García Siluto y Luis Otazo Marrero - y en la que se desarrolla el uso de Gasolinera desde el año 1986, con licencia concedida por Decreto de Alcaldía 577/86, pero que los instrumentos de planeamiento desarrollados con posterioridad a la licencia otorgada - Revisión de las NNSS de 1990 y la Adaptación Básica al TR de la LOTENC de 2005 – no recogieron el uso consolidado, dejándolo incluso como prohibido, sin justificación motivada alguna.



## REVISIÓN DE LAS NNSS DE 1990:

### Casco



#### **Clasificación de Suelo:**

Suelo Urbano

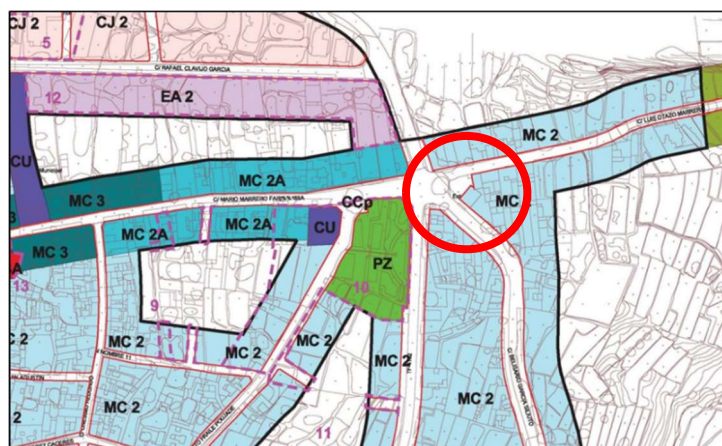
#### **Uso Principal:**

Parte en uso Residencial, en la tipología de Manzana Cerrada, y parte (zona de maniobra) como viario público.

#### **Usos Incompatibles:**

Se declara incompatible el uso de gasolinera, por suponerlo inserto en la clasificación del Reglamento de Actividades Insalubres, Nocivas y Peligrosas, sin hacer distinción respecto de aquellos que pese a ser peligrosos, no son necesariamente insalubres o nocivos y en todo caso compatible con la ubicación concreta.

## ADAPTACIÓN BÁSICA A LA TRLOTENC DEL PGOU DEL MUNICIPIO DE ARAFO 2005.



#### **Clasificación de Suelo:**

Suelo Urbano

**Uso Principal:**

Parte en Residencial, en la tipología de Manzana Cerrada 2 (MC 2) y parte (zona de maniobra) como viario público<sup>1</sup>.

**Usos Prohibidos:**

Los no relacionados en las condiciones de admisibilidad relacionados en el artículo 3.2.5., que se declaran prohibidos:

**Artículo 3.2.5. Condiciones de admisibilidad de usos (P)**

1. El uso principal en estas zonas es el de Vivienda colectiva libre, salvo en la zona MC 3PP, en la que es el de Vivienda de protección pública.
2. Son usos permitidos los siguientes:
  - a) En las zonas MC 2, MC 2A y MC 3, los restantes de vivienda.
  - b) En la zona MC 2PV, los restantes de vivienda; Oficinas administrativas, financieras y bancarias y profesionales; Aparcamiento unifamiliar y colectivo privado.
  - c) En la zona MC 3PP, ninguno.
3. Son usos condicionados los siguientes:
  - a) En las zonas MC 2, MC 2A y MC 3, los de Artesanía y oficios artísticos; Talleres; Almacenes industriales, comerciales y agrícolas; Venta minorista; Servicios personales; Bares y restaurantes; Oficinas administrativas, financieras y bancarias y profesionales; Aparcamiento unifamiliar y colectivo privado, siempre que adopten las medidas correctoras oportunas necesarias para la seguridad de la actividad y su entorno, y que no produzcan un ruido exterior superior a 70 db o que transmitan a los locales contiguos superior a 40 db. También, los de Hotel en casco urbano no turístico y Pensiones, condicionados a que en la parcela no se disponga ningún uso residencial.
  - c) En la zona MC 2PV, los usos de Hotel en casco urbano no turístico y Pensión, con el límite máximo de 100 camas por establecimiento y siempre que en la parcela no se disponga ningún uso residencial; los de Venta minorista y Servicios personales, condicionados a no estar ubicados en edificios exclusivos; los de Bares y restaurantes, Locales de ocio y Casinos, condicionados a no tener más de 300 m<sup>2</sup>; los de Centros de espectáculos lucrativos y Auditorios, condicionados a tener cabida inferior a 250 espectadores.

**4. Son usos prohibidos cualesquiera no relacionados en los párrafos anteriores.**

Posteriormente en 2014 el PGOU Supletorio – en trámite - recogió en sus determinaciones el uso de Estación de Suministro y Tren de Lavado como Uso compatible dentro de la tipología del ámbito, al tiempo que levantaba la errónea “afección” anteriormente aludida.

Sin embargo, la Aprobación Definitiva de este Plan Supletorio ya no se llevará a cabo ya que la Corporación Municipal desistió de manera expresa a la continuidad de su tramitación, por lo que las expectativas que este PGO Supletorio tenía sobre este uso concreto quedan totalmente anuladas.

Es por ello, que debía buscarse otro instrumento de planeamiento que pudiera dar cobertura al uso y con mayor celeridad que una Revisión del Plan General vigente, que sigue siendo el de 2005.

Por ello, en diciembre de 2019 se procedió a la redacción de una Ordenanza Provisional Municipal que permitiera adaptar e incorporar los usos mencionados necesarios sin tener que esperar a una Revisión integral del PGO, en virtud de lo establecido en el artículo 154 de la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias (en adelante LSENPC) y el artículo 93 apartado 2) del Decreto 181/2018, de 26 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento de Canarias, siguiendo el procedimiento establecido<sup>2</sup> – modificación menor - de modo que finalmente se

<sup>1</sup> No consta expediente alguno de expropiación que permita considerar el suelo del área de maniobra de la antigua gasolinera como futuro viario público, ni antecedente alguno de que exista voluntad municipal de iniciarlo, pese a los catorce años transcurridos desde la aprobación del PGO. Tampoco se aprecia que la confluencia de las calles Belisario García Siliuto, Luis Otazo Marrero y la TF – 525, precise de esa parcela en concreto para funcionar vialmente de manera adecuada, por lo que resulta más creíble que se esté más ante un descuido del planificador del PGO de 2005 y/o error material, que ante una razonada y motivada pretensión de alterar el *statu quo* precedente.

<sup>2</sup> Antes de la redacción de la Ley 5/2021 que modifica el artículo 154 en lo que se refiere a la redacción de una Modificación Menor posterior a la ordenanza Provisional Municipal.

incorporaran sus determinaciones al PGO vigente en el momento preciso y con carácter definitivo.

Durante el procedimiento de Trámite de Consulta a las administraciones se recibió por parte de la Consejería de Transición Ecológica, Lucha por el Cambio Climático y Planificación Territorial Informe negativo al procedimiento seguido por la Ordenanza Provisional, entendiéndose que debía someterse al procedimiento ambiental de Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada por tratarse de un instrumento de planeamiento.

Después de varias alegaciones en contrario a este posicionamiento, por parte del Ayuntamiento, se tomó la decisión de que el instrumento más adecuado para la incorporación y modificación del uso dentro del planeamiento general vigente debía ser la Modificación Menor.

### **III.- VALORACIÓN DE ALTERNATIVAS.**

Dadas las circunstancias del problema descrito, las alternativas posibles no son en función de las características y/o disposición de la gasolinera, porque el margen de variabilidad es mínimo, sino en cuanto a la elección del instrumento de planeamiento más adecuado a las necesidades funcionales y temporales de la implantación pretendida.

#### **III.1. SITUACIÓN ACTUAL. ALTERNATIVA 0**

La ALTERNATIVA 0 implica mantener la Ordenación Pormenorizada según la ordenación establecida por el PGO vigente, con lo que el resultado no sólo sería persistir en la falta de regulación para este uso, sino que las Estaciones implantadas en el casco continuarían en una situación de irregularidad por no estar el uso recogido en el planeamiento vigente.

En consecuencia, se ha optado por desestimar esta Alternativa.

#### **III.2. ALTERNATIVA 1**

La ALTERNATIVA 1 sería incorporar el uso complementario de Estaciones de Servicio en la próxima revisión del PGO, esperando que fuera incorporado de la misma manera que venía haciéndolo el PGO Supletorio.

El desarrollo de esta Alternativa implica una incertidumbre temporal inasumible tanto por lo que implica para las Estaciones ya implantadas como para el futuro desarrollo de una actividad que ha evolucionado enormemente desde la redacción del Plan General vigente en 2005.

En consecuencia, se ha optado por desestimar esta Alternativa.

#### **III.3. ALTERNATIVA 2**

La Alternativa DOS consistiría, conforme a lo establecido en el apartado anterior, Objeto de la Modificación, incorporar como uso principal el uso de

Infraestructuras, según un instrumento de planeamiento que permite acortar enormemente el tiempo de procedimiento y tramitación, de manera que pueda regularse el uso en un tiempo razonable y asumible, dentro de la tipología específica de Edificación Abierta Infraestructuras

### **III.4. ELECCIÓN DE ALTERNATIVA.**

Ponderando resultados y en coherencia con los criterios de ordenación y tiempo, se ha optado por la Alternativa 2.

## **IV.- MODIFICACIÓN MENOR DEL PGOU DEL MUNICIPIO DE LA VILLA DE ARAFO. ALTERNATIVA 2 ELEGIDA.**

### **IV.1.- CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD DE LA REDACCIÓN DE LA MODIFICACIÓN MENOR.**

Por lo expuesto en el apartado anterior, podemos concluir que nos encontramos ante una insólita situación según la cual, un particular industrial que dispone de título habilitante desde 1986, para uso de gasolinera y que conforme a los procesos de renovación y actualización de estos servicios públicos que comportan la necesidad de nuevas dotaciones, tienda, cafetería, tren de lavado,... imprescindibles para el correcto funcionamiento de la comercialización del suministro de combustible al automóvil y servicios anexos, se ve imposibilitado de renovación y actualización comercial, dado que por dos veces consecutivas el planeamiento municipal ha ignorado la situación descrita y el tercer intento de formulación iniciado por el PGOU Supletorio se encuentra anulado, razones todas ellas que generan una anomalía y conculcación del legítimo derecho para el ejercicio de esta actividad profesional inequívocamente consolidada por la fuerza de los hechos precedentes.

El objetivo pues de esta Modificación Menor es incorporar el uso referido a los definidos por el PGOU vigente, artículos 6.1 y 6.2 del Anexo Primero de la Normativa, ya que por las razones expuestas no se ha adaptado a la realidad de este ámbito y de las licencias concedidas con anterioridad a sus aprobaciones definitivas.

Tal pretensión se plantea para este ámbito concreto, incorporando sobre las tipologías expuestas el uso pormenorizado de 1º nivel de Infraestructuras, de 2º nivel uso de Transporte y finalmente un uso de 3º nivel de Estación de Suministro y Lavado de vehículos.

### **IV.2.- ORDENACIÓN DE LA MODIFICACIÓN MENOR.**

Se modifica de las Normas del Plan General vigente a los efectos de habilitar la compatibilidad de usos para las Estaciones de Suministros, Lavado de Vehículos, así como la actualización de su cometido.

Quedan de esta manera afectados por esta Modificación los siguientes artículos y apartados de las NORMAS URBANÍSTICAS Y ANEXOS:

- Artículo 3.1.2, apartado 1 d).
- Artículo 3.5.1.
- Artículo 3.5.2.
- Artículo 3.5.3.
- Artículo 3.5.4.
- Artículo 3.5.5.
- Artículo 6.2
- Artículo 6.5

que quedan redactados en los siguientes términos:

- **Artículo 3.1.2. Relación de zonas de ordenación pormenorizada (P)**

*1. En función de los objetivos diferentes que el Plan persigue en cada espacio de suelo urbano, urbanizable y asentamiento rural, de su estructura, uso característico y demás condicionantes urbanos, el Plan divide las áreas de planeamiento en zonas que son:*

*a) Zonas de Manzana Cerrada:*

- 1. MC2: Manzana Cerrada 2 plantas (Casco y La Hidalga)*
- 2. MC 2PV: Manzana Cerrada 2 plantas Playa de La Viuda (Polígono Industrial)*
- 3. MC 2A: Manzana Cerrada 2 plantas y ático (Casco)*
- 4. MC 3: Manzana Cerrada 3 plantas (Casco)*
- 5. MC 3PP: Manzana Cerrada 3 plantas Protección Pública (Casco)*

*b) Zona de Edificación Adosada:*

- 6. EA2: Edificación Adosada 2 plantas (Casco)*

*c) Zona de Ciudad Jardín:*

- 7. CJ2: Ciudad Jardín 2 plantas (Casco)*

*d) Zonas de Edificación Abierta:*

- 8. EA R-I3: Edificación Abierta Residencial-Industrial 3 plantas (El Carretón)*

- 9. EA A-C3: Edificación Abierta Almacén-Comercial 3 plantas (El Carretón)*

*-EA I-ES2: Edificación Abierta Infraestructura - Estación de Suministro y Lavado de Vehículos 2 plantas.*

...

- **Artículo 3.5.1. Definición y aplicación (P). Zonas**

- 1. Las presentes disposiciones se aplican sobre parcelas urbanas de tamaño medio y grande en las que la edificación se dispone aislada en la parcela con un porcentaje alto de espacios libres privados.*



2. *Dentro de este sistema de ordenación se distinguen, en función de variaciones menores en los parámetros de ordenación, las dos zonas relacionadas en el artículo 3.1.2.d).*
3. *Estas zonas se sitúan sólo en el suelo urbanizable sectorizado ordenado de El Carretón y se identifican en la hoja 3 del plano P con los códigos EA R-I3 (Edificación Abierta Residencial-Industrial) y EA A-C3 (Edificación Abierta Almacén-Comercial).*
4. *Esta zona se sitúa en el suelo urbano del Casco de Arafo y La Hidalga y se define en la planimetría correspondiente con el código EA I-ES2 (Edificación Abierta Infraestructura - Estación de Suministro y Lavado de Vehículos).*

**- Artículo 3.5.2. Condiciones sobre la parcelación (P)**

1. *La superficie mínima de parcela para que sea edificable se establece en 1.000m<sup>2</sup>, excepto para la parcela EA I-ES2 del Casco y La Hidalga, que se establece en 200 m<sup>2</sup>.*
2. *La longitud mínima del lidero frontal de parcela se establece en 20 metros.*
3. *En toda parcela deberá poderse inscribir un círculo de 20 metros de diámetro.*

**- Artículo 3.5.3. Condiciones de disposición de la edificación (P)**

1. *Toda edificación se separará al menos 5 metros de la alineación viaria, exceptuando la zona EA I-ES2 que para las edificaciones existentes se permitirá la alineación a vial.*
2. *La edificación deberá separarse un mínimo de 3 metros a todos los restantes linderos, exceptuando la zona EA I-ES2 a la que se le permite el adosamiento de las edificaciones existentes.*
3. *Cualesquiera dos edificios situados en la misma parcela deberán separarse una distancia horizontal que como mínimo será igual a las 3/4 partes de la altura del más alto, exceptuando aquellas parcelas con edificios preexistentes, a los que se les permitirá el adosamiento.*
4. *Se permitirá la implantación de marquesinas, surtidores y cualquier otro elemento necesario para la dispensación de carburantes dispuestos libremente dentro del ámbito establecido en la planimetría correspondiente como Área de Movimiento de las edificaciones anexas en la tipología EA I-ES2.*

**- Artículo 3.5.4. Condiciones de volumen e intensidad edificatoria (P)**

1. *La altura máxima sobre rasante de la edificación se establece en 3 plantas y de 2 plantas para la tipología de EA I-ES 2. La altura máxima en metros, desde la rasante al último forjado, se establece en 12 metros y en 7.31m para la tipología EA I-ES2. La altura de los elementos anexos al uso de la tipología EA I-ES2, como marquesina o tótem publicitarios deberán respetar la altura máxima de esta tipología – EA I-ES2.*
2. *La altura máxima bajo rasante de la edificación se establece en 2 plantas.*
3. *La ocupación máxima en planta de la edificación se establece en el 80%.*
4. *La edificabilidad máxima se establece en 1,6 m<sup>2</sup> construidos por m<sup>2</sup> de suelo para la Edificación Abierta Residencial – Industrial, 1.8 m<sup>2</sup> construidos por m<sup>2</sup> de suelo para Edificación Abierta Almacén Comercial y 0.90 m<sup>2</sup> construidos por m<sup>2</sup> de suelo para EA I-ES2, en ningún caso se excederá la edificabilidad existente de esta manzana. Los elementos anexos a la actividad, como marquesinas y surtidores no computarán a efectos de la edificabilidad.*

**- Artículo 3.5.5. Condiciones de admisibilidad de usos (P)**

1. *El uso principal en la zona EA R-I3 es el de Industria Ligera, en la zona EA A-C3 es el de Almacén comercial y en la zona EA I-ES2 es el de Infraestructura.*
2. *Son usos permitidos los siguientes:*
  - a) *En las zonas EA R-I3, 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-C3, Artesanía y oficios artísticos; Talleres; Industria Ligera Almacenes industriales; Almacenes agrícolas; Venta Minorista; Servicios profesionales; Bares y restaurantes; Oficinas administrativas; Oficinas financieras y bancarias; Oficinas profesionales.*
  - c) *En la zona EA I-ES2, Estación de Suministro y de Lavado de vehículos: Suministro y venta de carburante y lubricantes con todas las instalaciones necesarias para su buen funcionamiento, Lavado y puesta a punto del vehículo sin requerimiento de profesionales mecánicos, ya sea mediante trenes de lavado o mediante instalaciones para el lavado manual, Bar- Cafetería, Venta Minorista y Receptor de lotería.*
3. *Son usos condicionados los siguientes:*

- a) *En la zona EA R-I3, 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 vinculados a la industria instalada.*
- b) *En la zona EA A-C3, ninguno.*
- c) *En la zona EA I-ES2, ninguno.*

**- Artículo 6.2. Clasificación de los usos de infraestructuras**

1. *El Plan General de Arafo clasifica los usos de infraestructuras atendiendo al tipo de servicios que prestan, en los siguientes grupos de 2º nivel y usos pormenorizados:*

- a) *Viario: que comprende los usos pormenorizados de Autopista, Carretera, Calle rodada, Calle peatonal, y Camino.*
- b) *Aparcamiento: que comprende los usos pormenorizados de Aparcamiento unifamiliar, Aparcamiento colectivo privado, Aparcamiento cerrado público, y Aparcamiento público al aire libre general.*
- c) *Transporte: que comprende los usos pormenorizados de Instalaciones para el transporte público y Estaciones de suministro y lavado de vehículos.*
- d) *Servicios infraestructurales: que comprende los usos pormenorizados de Instalaciones de agua y saneamiento, Instalaciones de energía, e Instalaciones de telecomunicación.*

**- Artículo 6.5. Usos de Transporte.**

1. *Tienen el uso de transporte los espacios construidos y/o adaptados para que en ellos permanezcan estacionados vehículos de transporte, mientras están fuera de servicio, en reparación y conservación o en situación de espera y admisión de viajeros o de carga de mercancías previamente al inicio de los viajes.*

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

- a) *Instalación para el transporte público: espacio acotado, con acceso directo desde la vía pública pero separados de ésta, en los que se disponen las paradas de vehículos terrestres de transporte público de viajeros.*
- b) *Estaciones de Suministro y de Lavado de vehículos: este uso se corresponde con las instalaciones y servicios destinados a la cobertura de las necesidades de los vehículos y personas que transitan por ellas, con acceso directo desde la red viaria, destinados a facilitar la seguridad y comodidad de los usuarios*

de la carretera y comprende, entre otras las siguientes actividades:

- Suministro y venta de carburante y lubricantes con todas las instalaciones necesarias para su buen funcionamiento.
- Lavado y puesta a punto del vehículo sin requerimiento de profesionales mecánicos, ya sea mediante trenes de lavado o mediante instalaciones para el lavado manual.
- Bar- Cafetería.
- Venta Minorista.
- Receptor de Lotería.

## V.- TITULARIDAD DE LOS TERRENOS OBJETO DE LA MODIFICACIÓN

En el **Anexo I** se da cumplimiento a la acreditación de la titularidad de los terrenos objeto de esta Modificación, en lo que se refiere al ámbito del Casco, de que se dispone en este momento, según lo establecido en el artículo 164 apartado 3 de la LSENPC:

*“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.”*

Sin perjuicio de que, como resultado del periodo de información pública, se pueda identificar cualquier otro propietario que pudiera estar afectado por la presente Modificación.

## VI.- MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA DE LA MODIFICACIÓN MENOR.

La memoria o informe de sostenibilidad económica de las actuaciones de transformación urbanística, de acuerdo con lo establecido en la legislación estatal básica, está prevista en el apartado 1D del Artículo 140 de la LSENPC, en coherencia con el Art.22 apartados 4 y 5 del RDL 7/2015 de 30 de octubre por el que se aprueba el TR de la Ley del Suelo en los siguientes términos:

*“4. La documentación de los instrumentos de ordenación de las actuaciones de nueva urbanización, de reforma o renovación de la urbanización y de las actuaciones de dotación deberá incluir un informe o memoria de sostenibilidad económica, en el que se ponderará, en particular, el impacto de la actuación en las Haciendas Públicas afectadas por la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras necesarias o la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes, así como la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos.”*

*5. La ordenación y ejecución de las actuaciones sobre el medio urbano sean o no de transformación urbanística, requerirá la elaboración de una memoria que asegure su viabilidad económica, 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 derivados de la misma, para los propietarios incluidos en su ámbito de actuación, y contendrá, al menos, los siguientes elementos:*

Se declaran inconstitucionales y nulas las letras a) a e) del apartado 5, por Sentencia del TC 143/2017, de 14 de diciembre.

La presente Modificación Menor viene únicamente motivada por la necesidad de incorporar la compatibilidad del uso objeto de este documento dentro de las determinaciones del PGO Vigente y por tanto presenta las siguientes características respecto de las disposiciones legales reseñadas:

1. No resulta por su contenido sustantivo, encuadrable en las actuaciones de transformación urbanística (urbanización y/o de dotación) en cuanto que únicamente afecta a la compatibilidad del uso de Infraestructuras dentro de zonas de uso prioritario residencial y no prevé o induce actuaciones específicas de nueva implantación y/o mantenimiento de infraestructuras o puesta en marcha y prestación de servicios no existentes, o en todo caso, inversiones públicas y/o expropiaciones de ningún género.
2. No induce operaciones urbanísticas de nueva planta, por lo que no genera alteraciones que afecten aspectos de viabilidad económica o rentabilidad alguna.
3. No genera alteraciones en cuanto al equilibrio de beneficios y cargas entre los propietarios afectados por la misma.
4. No se incrementan, los parámetros urbanísticos de edificabilidad, uso o tipologías preexistentes.
5. No comporta alteración de las redes públicas preexistentes.
6. No introduce modificaciones que afecten a los límites del deber legal de conservación.

En consecuencia, respecto al apartado 4, cabe concluir que la misma carece de cualquier incidencia onerosa sobre las Haciendas Públicas o modificación de la situación fáctica urbanística preexistente en términos de beneficios y cargas para los afectados, por lo que no procede la elaboración de la Memoria de Sostenibilidad.

La propiedad será la única responsable de cualquier acometida o gastos de urbanización que deban realizarse por adaptación a requerimientos sectoriales que sean imprescindibles para acometer la actividad.

Respecto al cumplimiento del apartado 5 en lo que se refiere a la Viabilidad Económica (Estudio Económico Financiero), no se deberá dar cumplimiento al mismo ya que el cambio de uso no genera rentabilidad en el ámbito objeto de esta Modificación Menor, no existe aumento del aprovechamiento urbanístico que pudiera generar cambios en la rentabilidad actual.

Igualmente, no existe previsión alguna respecto de posibles indemnizaciones, en los términos establecidos por los apartados 4 y 5 del Artículo 22 del RDL 7/2015 aludido.

## **VII.- INFORME DE EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA DE LA MODIFICACIÓN MENOR.**

La Evaluación Ambiental Estratégica se lleva a cabo según lo establecido en el artículo 165 apartado 3 de la LSENPC en los siguientes términos:

*“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.”*

En base a lo expuesto, se aporta junto a este Documento de Modificación, el Documento Inicial Estratégico, como documento aparte, presentado por la entidad EVALUA SL, para que en virtud de lo previsto en el apartado 4 del Artículo 143 de la LSENPC en relación con 164, se acometiera su pertinente valoración por los servicios municipales responsables y por el Órgano Ambiental Municipal por el procedimiento simplificado si así se estimara pertinente, a los efectos de la culminación del procedimiento de tramitación del expediente de Modificación Menor en su caso. Anexo II.

Dicho Informe determina:

*Como **CONCLUSIÓN FINAL** del **DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATÉGICO** correspondiente a la **“MODIFICACIÓN MENOR DEL PGOU DEL MUNICIPIO DE LA VILLA DE ARAFO”**, después de analizar los efectos de sus determinaciones que podrían afectar a los factores ambientales (factores físicos, químicos, biológicos, socioeconómicos y culturales), después de haberlos valorado y evaluado, encontrado medidas correctoras y protectoras para cada uno de los impactos detectados, y de haber desarrollado un Programa de Vigilancia Ambiental adecuado, se obtienen los argumentos suficientes para asegurar que el desarrollo de dicha propuesta no va a inducir repercusiones negativas sobre el medio ambiente en ninguno de los aspectos sobre los que incide, ni de forma directa ni de manera indirecta, por esto:*

**SE VALORA QUE LA ACTUACIÓN NO TIENE EFECTOS SIGNIFICATIVOS SOBRE EL MEDIO AMBIENTE.**

### **VIII.- JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LAS DISPOSICIONES LEGALES RELATIVAS AL RESPETO UNIVERSAL DE IGUALDAD DE GÉNERO.**

La intervención de la administración en cualquier ámbito de la acción pública debe guiarse por el principio universal de igualdad de género, art 20.1.c) del TR 7/2015.

Desde el punto de vista dispositivo, la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y Espacios Naturales de Canarias regula la incorporación de este principio a la ordenación urbanística a través de las disposiciones siguientes: Exposición de Motivos, apartado 6º; Artículo 3, apartado 6, en relación con el Desarrollo Sostenible; Artículo 4, apartado 1 del artículo 4, en relación con los Criterios de Intervención; Artículo 5, apartado 2 a) y c), en relación con los Principios Específicos; Artículo 81, apartado 1, relativo a Principios de Ordenación; Artículo 82, apartado a), relativo a Criterios de Ordenación<sup>3</sup>.

Del análisis conjunto de todos ellos se desprende que los instrumentos de planeamiento urbanístico y más concretamente en lo que hace a la presente modificación, sus determinaciones deberán asegurar – y así lo hacen - la igualdad de oportunidades entre hombres y mujeres, la igualdad de género, igualdad de trato y la igualdad de acceso a los servicios y prestaciones públicos.

Todas y cada una de estas exigencias han sido debidamente tomadas en consideración al punto de que queda perfectamente acreditado en su contenido el respeto a todas y cada una de estas determinaciones, pues ninguna de ellas plantea discriminación alguna y resultan igualmente útiles para ambos géneros.

### **IX.- RELACIÓN DE DOCUMENTOS DEL PGO DE ARAFO QUE SE VERÁN ALTERADOS POR LA MODIFICACIÓN MENOR.**

Se verán alterado los siguientes artículos:

- Artículo 3.1.2, apartado 1 d)
- Artículo 3.5.1.
- Artículo 3.5.2.
- Artículo 3.5.3.
- Artículo 3.5.4.
- Artículo 3.5.5.
- Artículo 6.5

Se verá alterado el siguiente Plano:

- Plano P Hoja 1, Ordenación Pormenorizada Casco de Arafo

---

<sup>3</sup> Lo dispuesto en igual sentido en los artículos 96, relativo a Planes Insulares y en el artículo 141, relativo a Normas Técnicas, por lo que no resultan de aplicación al presente procedimiento.

Estos documentos modificados se adjuntan como Anexo III, y una vez aprobada definitivamente esta **Modificación Menor** deberán incorporarse al documento del PGO Vigente.

En Arafo, a 15 de diciembre de 2023

Javier Domínguez Anadón.  
JDA & Asociados S.L.

Sonia Veciana Bové  
M<sup>a</sup> José Domínguez Pociello.  
Arquitectos



## **ANEXO III**

### **DOCUMENTOS MODIFICADOS DEL PGO DE ARAFO**

## **TÍTULO TERCERO: CONDICIONES PARTICULARES DE LAS ZONAS**

### **Capítulo 1º: Disposiciones previas**

#### **Artículo 3.1.1. Definición y aplicación de la regulación zonal (E)**

1. Se entiende por "zona" un preciso conjunto de determinaciones de ordenación pormenorizada para la regulación de la admisibilidad de los usos y de las condiciones de los actos de ejecución, en especial de edificación.
2. Las determinaciones integrantes de una zona son los valores sustantivos que se asignan a distintos parámetros de ordenación. La definición de estos parámetros, ya sean términos relativos a la regulación de la edificación (tales como planta, edificabilidad, altura, etc) o a la admisibilidad de los usos pormenorizados (relación y definición empleados en este Plan General), se contiene en Anexos a estas Normas Urbanísticas. Dichos Anexos, tendrán vigencia hasta que se aprueben las Normas Técnicas que homogeneicen tales términos y conceptos para todo el ámbito de la Comunidad Autónoma de Canarias.
3. Las determinaciones de una zona son de aplicación en la autorización de los actos de ejecución que se pretendan realizar sobre terrenos incluidos en un ámbito de suelo al que se le asigna la zona correspondiente en el plano P (Ordenación Pormenorizada).
4. Salvo justificación expresa contraria, los instrumentos de ordenación que desarrollen el presente Plan General establecerán sus determinaciones de ordenación pormenorizada por referencia a alguna de las zonas definidas y reguladas en este Título.

#### **Artículo 3.1.2. Relación de zonas de ordenación pormenorizada (P)**

1. En función de los objetivos diferentes que el Plan persigue en cada espacio de suelo urbano, urbanizable y asentamiento rural, de su estructura, uso característico y demás condicionantes urbanos, el Plan divide las áreas de planeamiento en zonas que son:
  - a) Zonas de Manzana Cerrada:
    1. MC2: Manzana Cerrada 2 plantas (Casco y La Hidalga)
    2. MC 2PV: Manzana Cerrada 2 plantas Playa de La Viuda (Polígono Industrial)
    3. MC 2A: Manzana Cerrada 2 plantas y ático (Casco)
    4. MC 3: Manzana Cerrada 3 plantas (Casco)
    5. MC 3PP: Manzana Cerrada 3 plantas Protección Pública (Casco)
  - b) Zona de Edificación Adosada:
    6. EA2: Edificación Adosada 2 plantas (Casco)
  - c) Zona de Ciudad Jardín:
    7. CJ2: Ciudad Jardín 2 plantas (Casco)
  - d) Zonas de Edificación Abierta:
    8. EA R-I3: Edificación Abierta Residencial-Industrial 3 plantas (El Carretón)
    9. EA A-C3: Edificación Abierta Almacén-Comercial 3 plantas (El Carretón)
    - EA I-ES2: Edificación Abierta Infraestructura-Estación de Suministro y Lavado de Vehículos 2 Plantas.

## **Capítulo 5º: Condiciones de las zonas de Edificación Abierta.**

### **Artículo 3.5.1. Definición y aplicación (P). Zonas**

1. Las presentes disposiciones se aplican sobre parcelas urbanas de tamaño medio y grande en las que la edificación se dispone aislada en la parcela con un porcentaje alto de espacios libres privados.
2. Dentro de este sistema de ordenación se distinguen, en función de variaciones menores en los parámetros de ordenación, las dos zonas relacionadas en el artículo 3.1.2.d).
3. Estas zonas se sitúan sólo en el suelo urbanizable sectorizado ordenado de El Carretón y se identifican en la hoja 3 del plano P con los códigos EA R-I3 (Edificación Abierta Residencial-Industrial) y EA A-C3 (Edificación Abierta Almacén-Comercial).
4. Esta zona se sitúa en el suelo urbano del Casco de Arafo y La Hidalga y se define en la planimetría correspondiente con el código EA I-ES2 (Edificación Abierta Infraestructura-Estación de Suministro y Lavado de Vehículos).

### **Artículo 3.5.2. Condiciones sobre la parcelación (P)**

1. La superficie mínima de parcela para que sea edificable se establece en 1000m<sup>2</sup>, excepto para la manzana EA I-ES2 del Casco y La Hidalga, que se establece en 200m<sup>2</sup>.
2. La longitud mínima del lidero frontal de parcela se establece en 20 metros.
3. En toda parcela deberá poderse inscribir un círculo de 20 metros de diámetro.

### **Artículo 3.5.3. Condiciones de disposición de la edificación (P)**

1. Toda edificación se separará al menos 5 metros de la alineación viaria, exceptuando la zona EA I-ES2 que para las edificaciones existentes se permitirá la alineación a vial.
2. La edificación deberá separarse un mínimo de 3 metros a todos los restantes linderos, exceptuando la zona EA I-ES2 a la que se le permite el adosamiento de las edificaciones existentes.
3. Cualesquiera dos edificios situados en la misma parcela deberán separarse una distancia horizontal que como mínimo será igual a las 3/4 partes de la altura del más alto, exceptuando aquellas parcelas con edificios preexistentes, a los que se les permitirá el adosamiento.
4. Se permitirá la implantación de marquesinas, surtidores y cualquier otro elemento necesario para la dispensación de carburantes dispuestos libremente dentro del ámbito establecido en la planimetría correspondiente como Área de Movimiento de las edificaciones anexas en la tipología EA I-ES2.

### **Artículo 3.5.4. Condiciones de volumen e intensidad edificatoria (P)**

1. La altura máxima sobre rasante de la edificación se establece en 3 plantas y de 2 plantas para la tipología de EA I-ES 2. La altura máxima en metros, desde la rasante al último forjado, se establece en 12 metros y en 7.31m para la tipología EA I-ES2. La altura máxima de los elementos anexas al uso de la tipología EA I-ES2, como marquesina o tótem publicitarios que deberán respetar la altura máxima de esta tipología – EA I-ES2.
2. La altura máxima bajo rasante de la edificación se establece en 2 plantas.

3. La ocupación máxima en planta de la edificación se establece en el 80%.
4. La edificabilidad máxima se establece en 1,6 m<sup>2</sup> construidos por m<sup>2</sup> de suelo para la Edificación Abierta Residencial – Industrial, 1.8 m<sup>2</sup> construidos por m<sup>2</sup> de suelo para Edificación Abierta Almacén Comercial y 0.90 m<sup>2</sup> construidos por m<sup>2</sup> de suelo para EA I-ES2, en ningún caso se excederá la edificabilidad existente de esta manzana. Los elementos anexos a la actividad, como marquesinas y surtidores no computarán a efectos de la edificabilidad.

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

1. El uso principal en la zona EA R-I3 es el de Industria Ligera, y en la zona EA A-C3 es el de Almacén comercial y en la zona EA I-ES2 es el de Infraestructura.
2. Son usos permitidos los siguientes:
  - a) En las zonas EA R-I3, 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-C3, Artesanía y oficios artísticos; Talleres; Industria Ligera Almacenes industriales; Almacenes agrícolas; Venta Minorista; Servicios profesionales; Bares y restaurantes; Oficinas administrativas; Oficinas financieras y bancarias; Oficinas profesionales.
  - c) En la zona EA I-ES2 Estación de Suministro y de Lavado de vehículos: Suministro y venta de carburante y lubricantes con todas las instalaciones necesarias para su buen funcionamiento, Lavado y puesta a punto del vehículo sin requerimiento de profesionales mecánicos, ya sea mediante trenes de lavado o mediante instalaciones para el lavado manual, Bar- Cafetería, Venta Minorista y Receptor de lotería.
3. Son usos condicionados los siguientes:
  - a) En la zona EA R-I3, 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 vinculados a la industria instalada.
  - b) En la zona EA A-C3, ninguno.
  - c) En la zona EA I- ES2, ninguno.

#### **6.4. Usos de Aparcamiento**

1. Tienen uso de aparcamiento los espacios construidos y/o adaptados para que en ellos permanezcan estacionados vehículos particulares. No forman parte de estos usos los espacios similares que se incluyen en el grupo de las infraestructuras de transporte.
2. El Plan General de Arafo establece condiciones de admisibilidad diferenciadas respecto a los siguientes usos pormenorizados de aparcamiento:
  - a) Aparcamiento unifamiliar,
  - b) Aparcamiento colectivo privado,
  - c) Aparcamiento cerrado público,
  - d) Aparcamiento público al aire libre.

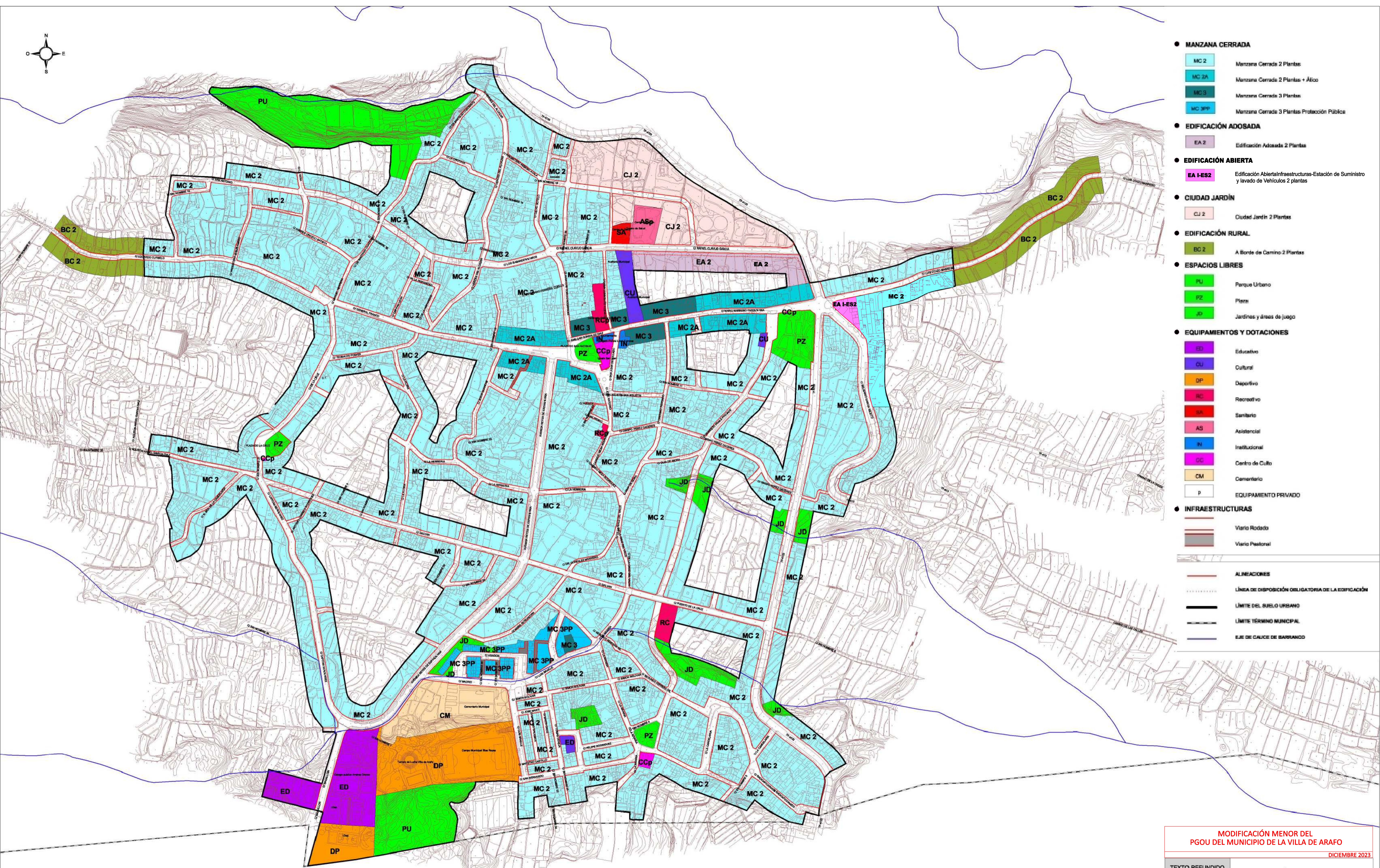
#### **Artículo 6.5. Usos de Transporte.**

1. Tienen el uso de transporte los espacios construidos y/o adaptados para que en ellos permanezcan estacionados vehículos de transporte, mientras están fuera de servicio, en reparación y conservación o en situación de espera y admisión de viajeros o de carga de mercancías previamente al inicio de los viajes.
2. El Plan General de Arafo establece condiciones de admisibilidad diferenciadas respecto a los siguientes usos pormenorizados de transporte:
  - a) Instalación para el transporte público: espacio acotado, con acceso directo desde la vía pública pero separados de ésta, en los que se disponen las paradas de vehículos terrestres de transporte público de viajeros.
  - b) Estaciones de Suministro y de Lavado de vehículos: este uso se corresponde con las instalaciones y servicios destinados a la cobertura de las necesidades de los vehículos y personas que transitan por ellas, con acceso directo desde la red viaria, destinados a facilitar la seguridad y comodidad de los usuarios de la carretera y comprende, entre otras las siguientes actividades:
    - Suministro y venta de carburante y lubricantes con todas las instalaciones necesarias para su buen funcionamiento.
    - Lavado y puesta a punto del vehículo sin requerimiento de profesionales mecánicos, ya sea mediante trenes de lavado o mediante instalaciones para el lavado manual.
    - Bar- Cafetería.
    - Venta Minorista.
    - Receptor de Lotería.

#### **6.6. Usos de Servicios Infraestructurales**

1. Este grupo de usos pormenorizados de 2º nivel comprende los usos pormenorizados que se definen a continuación:

- a) Instalaciones de agua y saneamiento: aquéllas cuya finalidad es la extracción, producción, tratamiento, almacenamiento y distribución de agua (de extracción de agua subterránea, tomaderos, grandes infraestructuras de almacenamiento, estanques, depósito regulador, estaciones de tratamiento, conducciones principales, conducciones agrícolas, conducciones urbanas, conducciones de aguas depuradas), así como su recogida, tratamiento y evacuación (fosas sépticas, alcantarillado, colectores generales, depuradoras, emisarios submarinos).



- **MANZANA CERRADA**
  - MC 2 Manzana Cerrada 2 Plantas
  - MC 2A Manzana Cerrada 2 Plantas + Altillo
  - MC 3 Manzana Cerrada 3 Plantas
  - MC 3PP Manzana Cerrada 3 Plantas Protección Pública
- **EDIFICACIÓN ADOSADA**
  - EA 2 Edificación Adosada 2 Plantas
- **EDIFICACIÓN ABIERTA**
  - EA I-ES2 Edificación Abierta Infraestructuras-Estación de Suministro y lavado de Vehículos 2 plantas
- **CIUDAD JARDÍN**
  - CJ 2 Ciudad Jardín 2 Plantas
- **EDIFICACIÓN RURAL**
  - BC 2 A Bordo de Camino 2 Plantas
- **ESPACIOS LIBRES**
  - PU Parque Urbano
  - PZ Plaza
  - JD Jardines y áreas de juego
- **EQUIPAMIENTOS Y DOTACIONES**
  - ED Educativo
  - CU Cultural
  - DP Deportivo
  - RC Recreativo
  - SA Sanitario
  - AS Asistencial
  - IN Institucional
  - CC Centro de Culto
  - CM Cementerio
  - P EQUIPAMIENTO PRIVADO
- **INFRAESTRUCTURAS**
  - Vario Rodado
  - Vario Peatonal

- ALINEACIONES
- LINEA DE DISPOSICIÓN OBLIGATORIA DE LA EDIFICACIÓN
- LIMITE DEL SUELO URBANO
- LIMITE TÉRMINO MUNICIPAL
- EJE DE CAUCE DE BARRANCO

**MODIFICACIÓN MENOR DEL  
PGOU DEL MUNICIPIO DE LA VILLA DE ARAFO**  
DICIEMBRE 2023

TEXTO REFUNDIDO <b>P</b> HOJA 1	<b>ORDENACIÓN PORMENORIZADA</b> 1/2.000	CASCO DE ARAFO
 ILUSTRÍSIMO AYUNTAMIENTO DE ARAFO	<b>PLAN GENERAL DE ARAFO</b> <small>(Adaptación al RDL 1/2000 de la Revisión de las Normas Subsidiarias de Arafo)</small>	