



ILUSTRE AYUNTAMIENTO DE LA VILLA DE AGÜIMES

C/. Dr. Joaquín Artiles, nº. 1
CP: 35260 – Agüimes (Gran Canaria)
Provincia de Las Palmas

Tlfns.: (928) 78 99 80 – Fax: (928) 78 36 63
CIF: P-3500200 E – N°. Registro: 01350022
<http://www.aguimes.es>

Referencia:	2022/00002547G
Procedimiento:	Procedimientos en materia urbanística
Interesado:	
Representante:	
ASESORIA JURIDICA (DMMP)	

INFORME JURÍDICO

INFORME JURÍDICO RESPECTO AL PRODIMIENTO DE INICIO DE LA MODIFICACIÓN NÚMERO 1 DEL PLAN GENERAL DE ORDENACION DE LA VILLA DE AGÜIMES RELATIVO A LA ADECUACIÓN DEL USO TERCIARIO (COMERCIAL Y OFICINAS) EN EL SUELO URBANO CONSIOLIDADO RESIDENCIAL

ANTECEDENTES

I.- El Plan General de Ordenación aprobado por la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias en sesiones de fecha 3 de agosto y 26 de octubre de 2017, publicada la aprobación en el Boletín Oficial de Canarias de fecha 15 de noviembre de 2017, número 220 de boletín y su normativa en el Boletín Oficial de la Provincia de Las Palmas de fecha 1 de diciembre de 2017, número 144 de boletín.

II.- Que en fecha 25/02/2020 se ha emitido informe por el técnico municipal en los siguientes términos:

"OBJETO DEL INFORME. –

Se redacta este informe al objeto de cumplir lo establecido en el apartado 2 del artículo 143 de la Ley del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias de justificar la necesidad y oportunidad de modificar el planeamiento actualmente vigente en el municipio para adecuar los usos terciarios comercial y de oficinas en el suelo urbano consolidado de uso característico residencial y elaborar un cronograma estimativo de la tramitación correspondiente.

NECESIDAD Y OPORTUNIDAD DE LA MODIFICACIÓN. –



ILUSTRE AYUNTAMIENTO DE LA VILLA DE AGÜIMES

C/. Dr. Joaquín Artiles, nº. 1
CP: 35260 – Agüimes (Gran Canaria)
Provincia de Las Palmas

Tlfns.: (928) 78 99 80 – Fax: (928) 78 36 63
CIF: P-3500200 E – N°. Registro: 01350022
<http://www.aguimes.es>

La experiencia en la aplicación del Plan General tras la publicación de su normativa en el Boletín Oficial de la Provincia nº 144 de 1 de diciembre de 2017, ha permitido detectar que, debido al largo proceso seguido en su tramitación, desde 2011 hasta 2017, la contemplación del uso terciario comercial y oficinas en el documento definitivamente aprobado no resultó adecuadamente ajustado a las exigencias y necesidades apreciadas en los suelos urbanos consolidados de uso residencial al momento de su entrada en vigor, estimándose necesario realizar una adecuación del mismo que diera una más eficaz respuesta a la problemática detectada.

Habiendo consultado el problema con el equipo redactor del Plan General para aclarar dudas y consensuar interpretaciones en su aplicación, se ha avanzado en trabajos en los que puede hallarse la solución a integrar en la Ordenación Pormenorizada del Plan General para lograr el fin perseguido.

La acción a llevar a cabo se denominará "Modificación Nº 1 del Plan General de Ordenación de la Villa de Agüimes relativa a la adecuación del Uso Terciario (Comercial y Oficinas) en el Suelo Urbano Consolidado residencial.

CARACTER DE LA MODIFICACIÓN NECESARIA. –

La solución a la que se aspira habrá de sustanciarse mediante una modificación de carácter menor del Plan General, tal como contempla el artículo 164 de la Ley del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias y siguiendo el procedimiento indicado en el artículo 165 de la misma.

Para ello, con fundamento en las atribuciones de los Ayuntamientos contempladas en los artículos 14 y 143 de la propia Ley se deberá comenzar procediendo a la adopción de acuerdo de iniciación del expediente conforme al apartado 2 del mencionado artículo 143.

EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA SIMPLIFICADA. -

De acuerdo al artículo 165.3 de la de la ley 4/2017, de 13 de julio, del suelo



ILUSTRE AYUNTAMIENTO DE LA VILLA DE AGÜIMES

C/. Dr. Joaquín Artiles, nº. 1
CP: 35260 – Agüimes (Gran Canaria)
Provincia de Las Palmas

Tlfns.: (928) 78 99 80 – Fax: (928) 78 36 63
CIF: P-3500200 E – N°. Registro: 01350022
<http://www.aguimes.es>

y espacios naturales protegidos de Canarias, las modificaciones menores se someterán al procedimiento simplificado de evaluación ambiental estratégica.

CRONOGRAMA ESTIMATIVO DE LA TRAMITACIÓN. –

-La formulación y tramitación del citado procedimiento prevé realizarse en base al siguiente cronograma de plazos:

- Durante el mes marzo de 2022 debe procederse a la solicitud de inicio de la evaluación de la evaluación ambiental estratégica, una vez redactado el documento ambiental estratégico y el borrador del documento técnico, posible gracias a lo avanzado de los trabajos, para su remisión al órgano ambiental.*
- En el plazo de cuatro meses el órgano ambiental deberá someter el borrador del documento técnico y el documento estratégico a consulta de las administraciones públicas afectadas y de las personas interesadas y formulará el informe ambiental estratégico.*

Una vez formulado el informe ambiental estratégico, el órgano ambiental remitirá su publicación en el BOP en el plazo de 15 días hábiles.

- En el plazo de tres meses se redactará el documento para la aprobación inicial, recogiendo los condicionados del informe ambiental estratégico.*
- En el plazo de un mes los Servicios municipales emitirán informe para elevación de propuesta de aprobación inicial por el ayuntamiento.*
- Tras el acuerdo plenario de aprobación inicial el documento técnico de modificación del plan general acompañado del estudio ambiental estratégico se someterá a información pública y a consulta de las administraciones públicas por un plazo de dos meses, computados a partir de la publicación del correspondiente anuncio en el Boletín Oficial de Canarias.*
- Tras los trámites de información pública y de consulta, en el plazo de dos meses se procederá por el ayuntamiento a modificar, de ser preciso, el contenido del documento.*
- En el plazo de un mes los Servicios Municipales emitirán informe para la elevación a aprobación definitiva del ayuntamiento pleno.*
- Tras su aprobación definitiva, el acuerdo y la normativa se publicará en el Boletín Oficial de La Provincia y en el Boletín Oficial de Canarias a los efectos de su entrada en vigor.*



ILUSTRE AYUNTAMIENTO DE LA VILLA DE AGÜIMES

C/. Dr. Joaquín Artiles, nº. 1
CP: 35260 – Agüimes (Gran Canaria)
Provincia de Las Palmas

Tlfns.: (928) 78 99 80 – Fax: (928) 78 36 63
CIF: P-3500200 E – N°. Registro: 01350022
<http://www.aguimes.es>

La solución a la que se aspira habrá de sustanciarse mediante una modificación de carácter menor del Plan General, tal como contempla el artículo 164 de la Ley del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias y siguiendo el procedimiento indicado en el artículo 165 de la misma.

Para ello, con fundamento en las atribuciones de los Ayuntamientos contempladas en los artículos 14 y 143 de la propia Ley se deberá comenzar procediendo a la adopción de acuerdo de iniciación del expediente conforme al apartado 2 del mencionado artículo 143.”

III.- Que hasta la fecha de hoy no se ha realizado ninguna modificación menor ni sustancial del Plan General de Ordenación de la Villa de Agüimes. Solamente, el pleno de 20 de diciembre de 2021, aprobó un documento de Corrección de Errores de errores materiales de Plan, una vez detectados en la aplicación del mismo.

A los anteriores Antecedentes le son de aplicación los siguientes;

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO.-El artículo 143. 1 y 2 de la Ley 4/2017 de 13 de julio de 2017 del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias, en adelante LSENPC, señala:

“1. La competencia para formular, elaborar y aprobar los planes generales de ordenación corresponde a los ayuntamientos.

2. El acuerdo de iniciación deberá: a) fijar la necesidad y oportunidad de la ordenación; b) designar el órgano promotor y, en su caso, el órgano ambiental, de acuerdo con sus propias normas organizativas; c) designar un director responsable de la elaboración del plan; y d) establecer un cronograma estimado de tramitación, de conformidad con el procedimiento establecido en la presente ley.”

El artículo 14 del Reglamento de Planeamiento de Canarias, aprobado por Decreto 181/2018 de 26 de diciembre, en adelante RPC,

1 . El acuerdo de iniciación de elaboración de un instrumento de ordenación adoptado por el órgano sustantivo, deberá:



ILUSTRE AYUNTAMIENTO DE LA VILLA DE AGÜIMES

C/. Dr. Joaquín Artiles, nº. 1
CP: 35260 – Agüimes (Gran Canaria)
Provincia de Las Palmas

Tlfns.: (928) 78 99 80 – Fax: (928) 78 36 63
CIF: P-3500200 E – Nº. Registro: 01350022
<http://www.aguimes.es>

a) Fijar la necesidad y oportunidad de la ordenación. b) Designar el órgano promotor y ambiental, de acuerdo con sus propias normas organizativas. c) Designar un director responsable de la elaboración del plan. d) Establecer un cronograma estimado de tramitación. e) Acordar la medida cautelar de suspensión de la tramitación de los instrumentos de ordenación, y / o la suspensión de licencias, en su caso. 2. En atención al carácter monofásico de este procedimiento, el órgano sustantivo podrá tener la condición de órgano promotor, asumiendo las funciones atribuidas al mismo, de conformidad con lo previsto en la legislación básica de evaluación ambiental.

SEGUNDO.- Con respecto a las modificaciones, la LSENPC, distingue entre modificación sustancial y modificación menor, así en el artículo 163:

"1. Se entiende por modificación sustancial de los instrumentos de ordenación:

a) La reconsideración integral del modelo de ordenación establecido en los mismos mediante la elaboración y aprobación de un nuevo plan.

b) El cumplimiento de criterios de sostenibilidad, cuando las actuaciones de urbanización, por sí mismas o en unión de las aprobadas en los dos últimos años, conlleven un incremento superior al 25% de la población o de la superficie de suelo urbanizado del municipio o ámbito territorial.

c) La alteración de los siguientes elementos estructurales: la creación de nuevos sistemas generales o equipamientos estructurantes, en el caso de los planes insulares; y la reclasificación de suelos rústicos como urbanizables, en el caso del planeamiento urbanístico.

El artículo 164.1 y 2) de la LSENPC, define las modificaciones menores:

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

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

Tal y como se indicó en los Antecedentes del presente informe, el Plan General de Ordenación de la Villa de Agüimes lleva vigente desde el año 2017 y no se ha procedido a modificación sustancial, no siendo objeto de ésta la clasificación de suelo ni la calificación de dotaciones.



ILUSTRE AYUNTAMIENTO DE LA VILLA DE AGÜIMES

C/. Dr. Joaquín Artiles, nº. 1
CP: 35260 – Agüimes (Gran Canaria)
Provincia de Las Palmas

Tlfns.: (928) 78 99 80 – Fax: (928) 78 36 63
CIF: P-3500200 E – N°. Registro: 01350022
<http://www.aguimes.es>

Considerando los artículos 165.2 de la LSENPC y 106.2 del RPC revelan que la iniciativa de modificación menor del planeamiento urbanístico podrá ser elaborada y propuesta por cualquier sujeto público o privado y que, además, se prescindirá de los trámites de consulta pública previa y de avance.

TERCERO.- Que con respecto a fijar la necesidad y oportunidad, consta ésta en el informe del técnico municipal señalado en el Antecedente II del presente informe. Igualmente consta el cronograma estimado de la actuación.

Se hace la advertencia que deberá designarse responsable de la elaboración del plan.

Considerando que la iniciativa para promover modificaciones del Plan General, corresponde a la municipios, por lo que se entiende que el promotor es el Ayuntamiento de Agüimes, siendo el órgano sustantivo, igualmente, dicho Ayuntamiento, de acuerdo con el artículo 86.6.b) de la LSENPC y 5.1 d) y 5.2 a) de Ley 21/2013 de Evaluación Ambiental y 14.2 del RPC.

El Órgano Ambiental de Gran Canaria será el Órgano de Evaluación Ambiental del Ayuntamiento de Agüimes, en donde intervenga éste como órgano sustantivo, en virtud del Convenio Interadministrativo de Cooperación entre el Cabildo de Gran Canaria y el Ayuntamiento de Agüimes para la entre el Cabildo Insular de Gran Canaria y el Ayuntamiento de Agüimes para le encomienda de Evaluación Ambiental Estratégica de Planes y Programas y de Evaluación Ambiental de Proyectos de Competencia del Municipio de Agüimes suscrito el 14 de mayo de 2019, todo ello de conformidad con el 86.6c) de la LSENPC, al no estar en presencia de una modificación sustancial ni que afecte a la ordenación estructural.

Visto el tipo de modificación no procede, en consonancia con el informe del técnico municipal, no procede acordar la medida cautelar de suspensión de la tramitación de los instrumentos de ordenación, y / o la suspensión de licencia.

CUARTO.- El artículo 106.3) del RPC señala que las modificaciones menores se someterán al procedimiento simplificado de evaluación ambiental a los efectos de que por parte del órgano ambiental se determine si tiene efectos significativos sobre el medio ambiente, reduciéndose los plazos de información pública y consulta institucional a un mes cuando el órgano ambiental determine que no es necesaria la evaluación ambiental. Así también lo señala el artículo 165.3) del RPC.

QUINTO.- Con respecto al órgano competente para aprobar esta iniciativa será se debe estar el artículo 22.1c) de la Ley 7/1985 de Bases de Régimen Local, que dispone la competencia del pleno para la aprobación de los instrumentos de



ILUSTRE AYUNTAMIENTO DE LA VILLA DE AGÜIMES

C/. Dr. Joaquín Artiles, nº. 1
CP: 35260 – Agüimes (Gran Canaria)
Provincia de Las Palmas

Tlfns.: (928) 78 99 80 – Fax: (928) 78 36 63
CIF: P-3500200 E – N°. Registro: 01350022
<http://www.aguimes.es>

planeamiento general. Dicha aprobación debe ser por mayoría absoluta en conformidad con el artículo 47.2 II de la Ley de Bases de Régimen Local puesto que estamos en presencia de un inicio de una modificación del Planeamiento General.

QUINTO.- Que considerando el informe del técnico municipal y los fundamentos de derecho expuestos, se informa que se propone al pleno la toma del siguiente acuerdo:

1.- Acordar el inicio el inicio del procedimiento de la modificación número 1 del Plan General de Ordenación de la Villa de Agüimes relativo a la adecuación del uso terciario (comercial y residencial) en el suelo urbano consolidado residencial, en cuanto a la necesidad y oportunidad de la ordenación señalados en el informe del técnico municipal de fecha 25/02/2022.

2.- Aprobar el cronograma estimado de la tramitación señalado en el informe del técnico municipal.

3.- Designar un director responsable de la elaboración de la modificación número 1 del Plan General de Ordenación de la Villa de Agüimes relativo a la adecuación del uso terciario (comercial y residencial) en el suelo urbano consolidado residencial.

4.- Designar como Órgano Promotor al Ayuntamiento de la Villa de Agüimes.

5.- Designar como Órgano Ambiental a Órgano Ambiental de Gran Canaria, en virtud del Convenio Interadministrativo de Cooperación entre el Cabildo de Gran Canaria y el Ayuntamiento de Agüimes para la entre el Cabildo Insular de Gran Canaria y el Ayuntamiento de Agüimes para le encomienda de Evaluación Ambiental Estratégica de Planes y Programas y de Evaluación Ambiental de Proyectos de Competencia del Municipio de Agüimes suscrito el 14 de mayo de 2019.

6.- No proceder a acordar la medida cautelar de suspensión de la tramitación de los instrumentos de ordenación, y / o la suspensión de licencia.

Es todo lo que tengo que informar, no obstante usted con mejor criterio resolverá.

En Agüimes a la fecha de la firma electrónica.

EL ABOGADO MUNICIPAL



ILUSTRE AYUNTAMIENTO DE LA VILLA DE AGÜIMES

C/. Dr. Joaquín Artiles, nº. 1
CP: 35260 – Agüimes (Gran Canaria)
Provincia de Las Palmas

Tlfn.: (928) 78 99 80 – Fax: (928) 78 36 63
CIF: P-3500200 E – N°. Registro: 01350022
<http://www.aguimes.es>

EL SECRETARIO,