



REF: PLA01/24/35/0014

**ASUNTO:** MODIFICACIÓN MENOR Nº 1. ADECUACIÓN DEL USO TERCIARIO.  
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE **AGÜIMES** – ISLA DE GRAN  
CANARIA (LAS PALMAS)

## 1.- ANTECEDENTES Y OBJETO DEL INFORME

El Ayuntamiento de Agüimes ha remitido a esta Dirección General, a través de la Demarcación de Costas de Canarias, el expediente arriba referenciado.

La documentación aportada, suscrita en abril de 2024, se ha remitido a través de un enlace web, indicando en el oficio de remisión que se trata de un documento previo a la aprobación inicial. Dicha documentación se compone de la Parte I: Memoria Informativa (contiene los Planos de Información y el Anexo Informativo de los Núcleos Urbanos Residenciales de Agüimes) y Parte II: Memoria Justificativa (contiene la Normativa, Estudio Económico-Financiero, Informe de Sostenibilidad Económica y Documentación Ambiental).

Visto el estado de tramitación, sobre el documento de la Modificación Menor se emite el informe que disponen los artículos 112.a) y **117.1** de la Ley 22/1988, de 28 de julio, de Costas (en adelante Ley de Costas) y los artículos 222 y 227.1 del Real Decreto 876/2014, de 10 de octubre por el que se prueba el Reglamento General de Costas (en adelante RGC).

En el apartado 1.1 de la Memoria Informativa se señala que el vigente Plan General de Ordenación de Agüimes fue aprobado definitivamente en las sesiones de la COTMAC de fechas 3 de agosto y 26 de octubre de 2017 conforme a la Resolución publicada por la Dirección General de Ordenación del Territorio el 6 de noviembre de 2017, contando con informe favorable de este Departamento en fecha de 30 de septiembre de 2016 (PLA01/09/35/0010-PLA02/03).

Tal y como se señala en el apartado 4.1 de la Memoria Justificativa, esta Modificación Menor tiene como *objetivo principal responder a la necesidad de adaptar el Plan General de Agüimes, en su Suelo Urbano Consolidado ordenado Residencial, a la realidad socioeconómica actual para poder gestionar correctamente la ejecución del planeamiento en cuanto al Uso Terciario, que se concreta en las categorías de Comercial y de Oficinas, para lo que se propone una modificación normativa que afecta concretamente a once artículos más uno de nueva redacción, comprendidos en sólo dos títulos del Tomo IV: 2 de las Normas Urbanísticas de Ordenación Pormenorizada (título I. Condiciones de los usos y Título II. Ordenanzas edificatorias), planteando tres alternativas (1, 2 y 3), escogiendo la alternativa 3.*

*Esta alternativa 3 supone añadir a la actual regulación del uso comercial del Plan General vigente (local comercial tipo I hasta 400 m<sup>2</sup> compatible al 50% con residencial de vivienda colectiva), además del Local Comercial II (>400m<sup>2</sup> hasta <1.500m<sup>2</sup>) al 50% en las ordenanzas edificatorias de vivienda colectiva M y B, ... , establecer una compatibilidad del 100% con el uso residencial en M3 de un tercer tipo de local comercial III, que son establecimientos de dimensión igual o superior a mil quinientos (1.500) metros cuadrados de superficie de venta y no superior a dos mil quinientos (2.500).*

Plaza San Juan de la Cruz, 10  
28071 Madrid  
TEL: 91 597 60 00



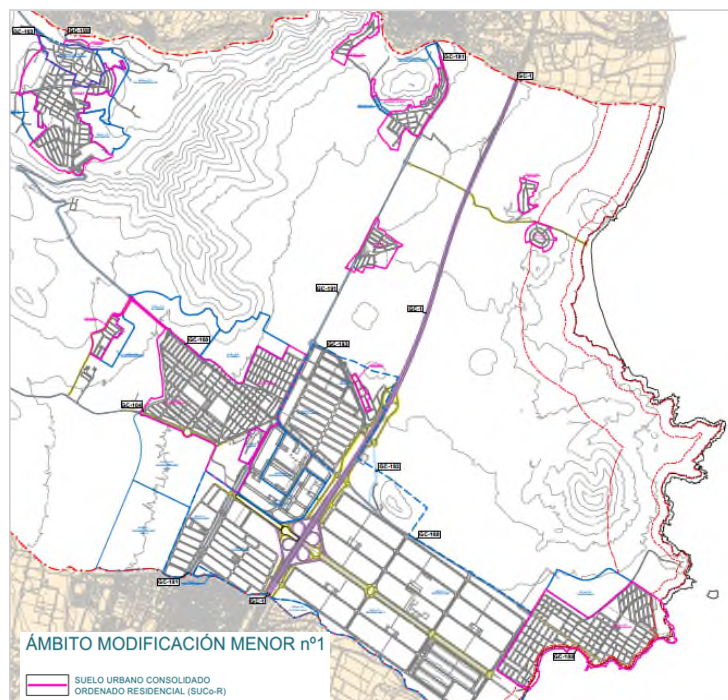


## 2.- CONSIDERACIONES

El análisis y estudio de la documentación aportada de la Modificación Menor y los datos obrantes en este Departamento permiten hacer las siguientes consideraciones desde el punto de vista del borde litoral:

1. El **ámbito** de esta Modificación Menor, tal y como se señala en el apartado 3.1 de la Memoria Justificativa, *se establece en Agüimes teniendo como espacio concreto de estudio, el ámbito del Suelo Urbano Consolidado ordenado de Uso Residencial, SUCo-R, ceñido a diez núcleos o barrios del municipio: SUCo-2-R-Agüimes, SUCo-3-R-La Goleta, SUCo-4-R-Cruce de Arinaga, SUCo-6-R-Espinales, SUCo-8-R-Playa de Arinaga, SUCo-9-R-Las Rosas, SUCo-10-R-El Oasis, SUCo-11-R-El Edén, SUCo- 12-R-Montaña Los Vélez y SUCo-13-R-La Banda, que pertenecen principalmente a las Zona Media y de Costa.*

En el Plano 1.1 *Ámbito de la modificación menor nº1*, queda delimitado gráficamente el ámbito objeto de esta Modificación Menor:



Extracto Plano 1.1: Ámbito de la Modificación Menor nº1.

2. El **deslinde** en el ámbito de la Modificación Menor se corresponde el DES01/09/35/0009 y DES01/22/35/0006, en tramitación, y el DL-170-LP aprobado por O.M de 01 de abril de 1999.

De acuerdo con lo establecido en el artículo 227.4 a) del RGC, en los Planos presentados se grafían de forma sensiblemente correcta las líneas de deslinde del dominio público marítimo-terrestre (coincidente con la ribera del mar), las zonas de servidumbre de tránsito y de

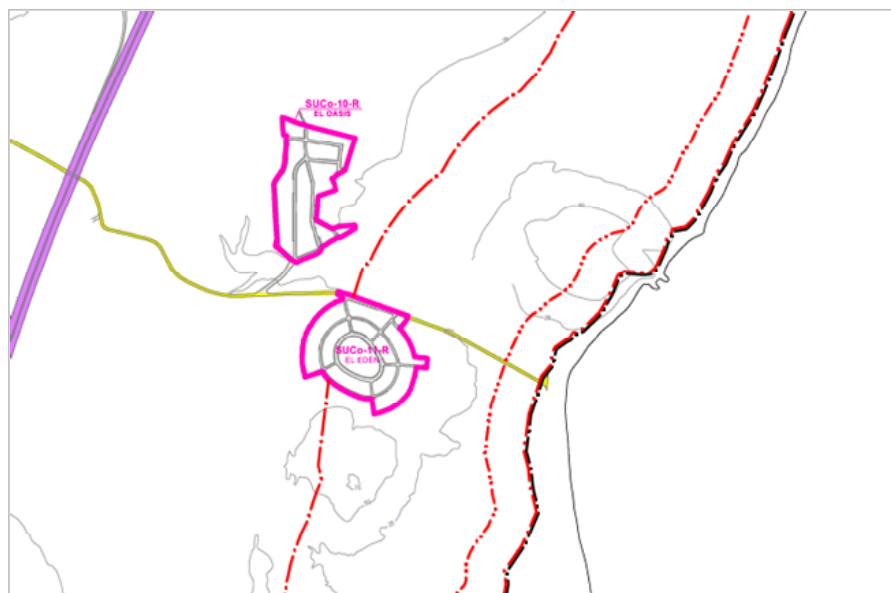
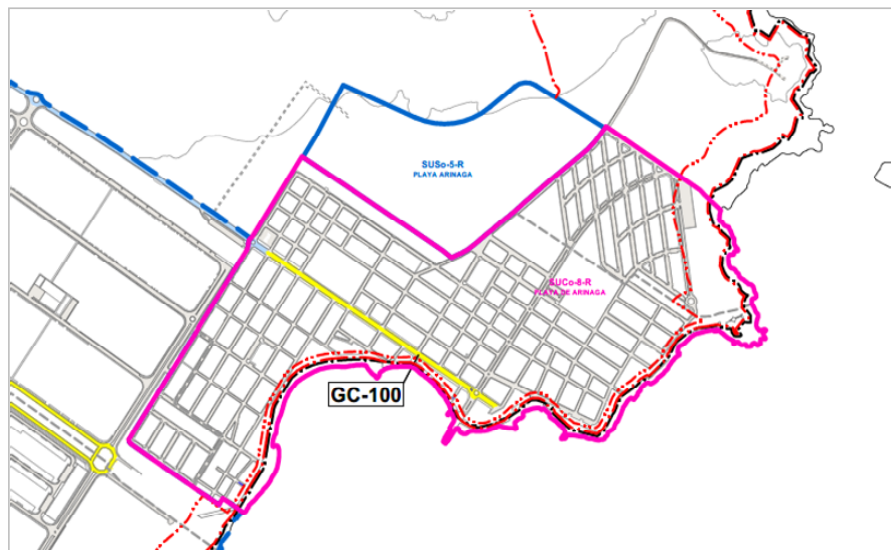




protección y la zona de influencia, si bien la misma queda interrumpida en los ámbitos de suelo urbano, lo que deberá subsanarse ya que la zona de influencia resulta de aplicación en cualquier clase de suelo.

En todo caso debe tenerse en cuenta que, ante cualquier desajuste en la representación de las citadas líneas de deslinde y servidumbres, son los planos de deslinde y no los reflejados en el planeamiento los que tienen validez en cuanto a la representación de la ribera del mar, el dominio público marítimo-terrestre y sus servidumbres.

- De los diez ámbitos, objeto de informe, señalados anteriormente sólo quedarían afectados por las determinaciones de la normativa de Costas el SUCo-8-R-Playa de Arinaga y el SUCo-11-R-El Edén:





De acuerdo a lo anterior, el SUCo-8-R-Playa de Arinaga incorpora terrenos de DPMT, por lo que deberá redelimitarse para ajustarse al DPMT sin invadirlo, y se encuentra afectado por las servidumbres de tránsito y protección y la zona de influencia.

El SUCo-11-R-El Edén se localiza fuera de la servidumbre de protección, estando afectado por la zona de influencia.

- De acuerdo con la ordenación establecida en los planos 1.2 y 1.3, relativos al desarrollo urbano y las ordenanzas edificatorias, se observa que en el ámbito SUCo-8-R-Playa de Arinaga, a las parcelas afectadas por la servidumbre de protección les corresponde la Ordenanza M-3, y las parcelas en la zona de influencia les corresponde la Ordenanza M-3, M-2, M-2A y Vad, y en el ámbito SUCo-11-R-El Edén, a las parcelas en zona de influencia les corresponde la Ordenanza Va.

En el apartado 5 de la Memoria Justificativa, se recogen las modificaciones introducidas, aportándose de manera completa los artículos objeto de modificación, destacando en color gris los cambios introducidos por esta Modificación Menor permitiendo, con distintos grados, la compatibilidad del uso residencial y comercial.

- En relación a la compatibilidad de la propuesta con la normativa de Costas, con carácter general, la propuesta de modificación normativa resultaría compatible con la normativa de Costas en las parcelas localizadas en la zona de influencia.

No obstante, tal como se ha señalado anteriormente, el SUCo-8-R-Playa de Arinaga ocupa terrenos en servidumbre de protección, por lo que:

- No será posible un cambio de uso en aquellas edificaciones existentes a la entrada en vigor de la Ley de Costas, que deberán mantener el uso vigente en ese momento, de conformidad con el régimen transitorio de la normativa de Costas.
- Asimismo, en relación a la ordenanza M desarrollada en el artículo 74 de las Ordenanzas Edificatorias, la regulación establecida para las parcelas sin edificar o aquellas en las que se acredite su estado ruinoso, afectadas por la servidumbre de protección, se señala que podrá autorizarse el 100% de la edificabilidad y el número de plantas permitido, cuando no pueda materializarse el uso característico.

A este respecto, el uso característico residencial, sólo será posible cuando se acrediten los requisitos establecidos en la Disposición transitoria tercera de la Ley de Costas y, en caso de no poder materializarse, de acuerdo con lo regulado en el artículo 25.2 de la Ley de Costas, con carácter general, cualquier edificación deberá localizarse fuera de la servidumbre de protección, sin perjuicio de la justificación en debida forma de que las obras e instalaciones pretendidas, de las no expresamente prohibidas, no puedan tener, por su naturaleza, otra ubicación que la contemplada en la zona de servidumbre de protección, o acreditar que a través de esa actuación se prestan los servicios "necesarios o convenientes para el uso del dominio público marítimo-terrestre".

Por lo expuesto, el apartado 3, e) del artículo 74 deberá señalar expresamente la limitación del artículo 25 de la Ley de Costas para las parcelas localizadas en la zona de servidumbre de protección.





### 3.- CONCLUSIONES

Todo lo expuesto constituye, de acuerdo a lo regulado en el artículo 117.1 de la Ley de Costas, el informe de sugerencias y observaciones que se estiman necesarias y convenientes incorporar al documento que se vaya a aprobar definitivamente.

Una vez sea tenido en cuenta lo indicado en las Consideraciones anteriores sobre la Modificación Menor Nº 1. Adecuación del Uso Terciario del Plan General de Ordenación de Agüimes, el expediente completo, diligenciado y previamente a su aprobación definitiva, se remitirá de nuevo a esta Dirección General, a través de la Demarcación de Costas de Canarias, para la emisión del informe que disponen los artículos 112.a) y 117.2 de la Ley de Costas.

LA DIRECTORA GENERAL

Ana María Oñoro Valenciano

*(Documento firmado electrónicamente en la fecha y hora referenciadas en la firma)*

