



# 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 – Nº. Registro: 01350022  
<http://www.aguimes.es>

Referencia:	<b>2022/00002547G</b>
Procedimiento:	<b>Procedimientos en materia urbanística</b>
Interesado:	
Representante:	
<b>OFICINA TÉCNICA - OBRAS MUNICIPALES (CMORENO)</b>	

## INFORME TÉCNICO

Visto el expediente de referencia en relación con el documento de Aprobación Inicial de la **Modificación Menor nº 1- PGO de Agüimes. Adecuación del uso terciario (comercial y oficinas) en el Suelo Urbano Consolidado Residencial del Plan General de Ordenación de Agüimes**, visto que conforme a lo contemplado en el artículo 27 de Real Decreto 369/2023 de 16 de mayo, por el que se regulan las servidumbres aeronáuticas de protección de la navegación aérea, en relación a la Disposición Adicional Segunda del Real Decreto 2591/1998, de 4 de diciembre, de Ordenación de los aeropuertos de interés general y su zona de servicio, se debe instar a la emisión del correspondiente informe con carácter previo a la Aprobación Inicial, lo cual fue notificado por el Ayuntamiento de Agüimes el 20 de mayo de 2024 con registro nº 2024005765 en el Ministerio de Transportes y Movilidad Sostenible, y al objeto de facilitar la cooperación administrativa del expediente citado, la Técnico que suscribe, tiene a bien emitir el siguiente **INFORME COMPLEMENTARIO**:

Según el siguiente índice:

### I. OBJETO DEL INFORME COMPLEMENTARIO.

### II. ANTECEDENTES URBANÍSTICOS Y DE TRAMITACIÓN.

1. Planeamiento municipal.
2. El ámbito de la Zona de Servicio Aeroportuaria y espacios sujetos a las Servidumbres Aeronáuticas legalmente establecidas en el PGO/Agüimes.
3. Tramitación de la “Modificación Menor nº1 del PGO/A. Adecuación del Uso Terciario (Comercial y Oficinas) en el Suelo Urbano Consolidado Residencial del Plan General de Ordenación de Agüimes”.
4. Condicionantes del Informe Ambiental Estratégico.

### III. NATURALEZA Y CONTENIDO DE LA MODIFICACIÓN MENOR nº1 DEL PGO/A.

1. Alcance de la Modificación Menor nº1 del PGO/A en relación a la legislación de aeropuertos y sus servidumbres.
2. Modificaciones en la Aprobación Inicial de la Modificación Menor nº1 del PGO/A respecto del documento de avance-borrador.

### IV. CONCLUSIONES.



# 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>

## I. OBJETO DEL INFORME COMPLEMENTARIO.

Con fecha 20 de mayo de 2024 y registro nº 2024005765 se envió desde el Ayuntamiento de Agüimes notificación por la cual se dio traslado de la documentación de la **Modificación Menor nº 1- PGO de Agüimes. Adecuación del uso terciario (comercial y oficinas) en el Suelo Urbano Consolidado Residencial del Plan General de Ordenación de Agüimes** a los efectos de la emisión del correspondiente informe con carácter previo a la Aprobación Inicial de la citada modificación, según lo contemplado en el artículo 27 de Real Decreto 369/2023 de 16 de mayo, por el que se regulan las servidumbres aeronáuticas de protección de la navegación aérea, en relación a la Disposición Adicional Segunda del Real Decreto 2591/1998, de 4 de diciembre, de Ordenación de los aeropuertos de interés general y su zona de servicio.

Al respecto y según la documentación remitida, se reseña y se reitera en este Informe Técnico Complementario acerca del contenido y la naturaleza concreta de la modificación, con el fin de aclarar y acreditar su alcance en relación con las determinaciones sectoriales derivadas de la legislación de aeropuertos y sus servidumbres.

También este Informe Complementario resume y detalla expresamente los cambios mínimos que el documento urbanístico ha incorporado en su fase de Aprobación Inicial respecto de la fase de Avance evaluada.

## II. ANTECEDENTES URBANÍSTICOS Y DE TRAMITACIÓN.

### 1. PLANEAMIENTO MUNICIPAL VIGENTE.

El vigente Plan General de Agüimes, PGO/A, fue aprobado definitivamente por Acuerdo de la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias (COTMAC) de 3 de agosto de 2017 como **Revisión del Plan General de Ordenación de la Villa de Agüimes en su adaptación a la Ley 19/2003, por la que se aprobaron las Directrices de Ordenación General y Directrices de Ordenación del Turismo de Canarias, y al Plan Insular de Ordenación de Gran Canaria.**

En la posterior Sesión de fecha 26 de octubre de 2017, la COTMAC acordó considerar subsanados los condicionantes establecidos a la publicación del citado Acuerdo de 3 de agosto de 2017 y así, la Dirección General de Ordenación del Territorio publicó la Resolución de 6 de noviembre de 2017 con ambos acuerdos (BOC nº220, de 15 de noviembre de 2017).

La normativa del Plan fue publicada finalmente en los Fascículos I a III del Anexo del Boletín Oficial de la Provincia de Las Palmas, BOP nº144 de 1 de diciembre de 2017, entrando en vigor a los quince días hábiles a contar desde el siguiente a dicha publicación.



# 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>

## 2. EL ÁMBITO DE LA ZONA DE SERVICIO AEROPORTUARIA Y ESPACIOS SUJETOS A LAS SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS LEGALMENTE ESTABLECIDAS EN EL PGO/AGÜIMES.

Respecto al **ámbito aeroportuario**, el PGO/A recoge sus correspondientes determinaciones en la Ordenación Estructural del Plan, en los siguientes documentos:

- Memoria de Ordenación, en alusión a las Infraestructuras y Transporte, detallando que “se recogen a las determinaciones impuestas por la legislación sectorial, en cuanto a las Servidumbres Aeronáuticas del Real Decreto 417/2011 del Aeropuerto de Gran Canaria y a las propuestas de Servidumbres Aeronáuticas del Plan Director Desarrollo Previsible, y las Servidumbres Acústicas”, y en concreto en su apartado 11. *Justificación del cumplimiento de la legislación sectorial y sus condicionantes, 11.1. Legislación sectorial*, detalla que se da “cumplimiento a las afecciones derivadas de las servidumbres aeroportuarias del Plan Director del Aeropuerto de Gran Canaria, recogidas en la normativa y en la clasificación/categorización del suelo y los informes emitidos”.
- Normas Urbanísticas de la Ordenación Estructural, en su *Título III. Regímenes específicos del suelo sometidos a la legislación sectorial, Capítulo VI. Dominio público aeroportuario*, artículo 49. *Ámbito de aplicación*, y artículo 50. *Servidumbres aeronáuticas: régimen de usos*.
- Planos de Ordenación Estructural:
  - 6.1.1.B ORDENACIÓN ESTRUCTURAL- ESTRUCTURA GENERAL DEL TERRITORIO Y USOS GLOBALES DEL SUELO. SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS: SERVIDUMBRES DE AERÓDROMO E INSTALACIONES RADIOELÉCTRICAS: REAL DECRETO 417/2011
  - 6.1.1.C ORDENACIÓN ESTRUCTURAL-ESTRUCTURA GENERAL DEL TERRITORIO Y USOS GLOBALES DEL SUELO. SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS: SERVIDUMBRES DE OPERACIÓN DE LAS AERONAVES: REAL DECRETO 417/2011
  - 6.1.1.D PROPUESTA DE SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS: SERVIDUMBRES DE AERÓDROMO E INSTALACIONES RADIOELÉCTRICAS: PLAN DIRECTOR DESARROLLO PREVISIBLE
  - 6.1.1.E AFECCIONES ACÚSTICAS: PLAN DIRECTOR – CONFIGURACIÓN ACTUAL Y DESARROLLO PREVISIBLE
  - 6.1.1.F SUPERFICIE DE LIMITACIÓN DE ALTURAS DEL TACÁN TGN INCLUIDA EN EL REAL DECRETO 417/2011
- Fichero de ámbitos urbanísticos y de gestión, en las fichas de los Suelos Urbanos no Consolidados, del Suelo Urbanizable Sectorizado Ordenado y no Ordenado, del Suelo Urbanizable no Sectorizado Estratégico, así como en las fichas de los Planes Especiales de Ordenación, Estudios de Detalle, los Regímenes específicos de intervención en instalaciones, construcciones o edificaciones disconformes con la nueva regulación sobrevenida, y de los Sistemas generales.



# 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>

## **3. TRAMITACIÓN DE LA “MODIFICACIÓN MENOR nº1 DEL PGO/A. ADECUACIÓN DEL USO TERCIARIO (COMERCIAL Y OFICINAS) EN EL SUELO URBANO CONSOLIDADO RESIDENCIAL DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE AGÜIMES”.**

- Pleno Corporativo de 28 de febrero de 2022 con Acuerdo del inicio del procedimiento de la Modificación Menor nº1 del PGO vigente, relativa a la adecuación del uso terciario (comercial y oficinas) en el suelo urbano consolidado residencial.
- Pleno municipal de 28 de marzo de 2022 con Acuerdo de remitir al Órgano Ambiental del Cabildo Insular de Gran Canaria el expediente administrativo, el Documento de Borrador y el Documento Ambiental Estratégico, junto con la solicitud de Inicio de la Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada a los efectos de la elaboración y formulación del Informe Ambiental Estratégico en el plazo correspondiente y previo procedimiento.
- Requerimiento de subsanación de la solicitud de inicio y de la documentación presentada (registro nº 2022030681 de 9 de noviembre de 2022) por parte de la Jefa del Servicio de Oficina de Apoyo al Órgano Ambiental del Cabildo de Gran Canaria en enero 2023, con remisión por parte de Ayuntamiento de Agüimes de informe de contestación y documentación con justificación de los cambios realizados por el redactor (registro entrada en el Cabildo nº 2023017903 de 7 de marzo de 2023).
- Trámite de consultas realizado por el Órgano Ambiental conforme a la legislación vigente por cuarenta y cinco días hábiles durante el periodo del 27 de abril a 29 de junio de 2023, ambos inclusive, con anuncio en el BOP nº50, de 26 de abril de 2023, de información pública relativo al expediente “Modificación Menor nº 1-PGO Agüimes: Adecuación del uso terciario (comercial y oficinas) en suelo urbano consolidado residencial”, durante el cual se recibieron ocho informes de administraciones estatales y locales (uno y siete, respectivamente).
- Acuerdo de formulación del Informe Ambiental Estratégico (IAE) el 5 de diciembre de 2023, con publicación en el Boletín Oficial de la Provincia nº 151, de 15 de diciembre de 2023, con traslado del Acuerdo en la misma fecha, al Ayuntamiento de Agüimes.
- Pleno Corporativo de 29 de abril de 2024 donde se acordó remitir a las administraciones afectadas el Documento de Aprobación Inicial de la “Modificación Menor nº 1-PGO Agüimes: Adecuación del uso terciario (comercial y oficinas) en suelo urbano consolidado residencial”, a fin de que previo a la aprobación de la misma, se emitan los correspondientes informes sectoriales preceptivos en función de las afecciones que pudieran tener sobre la modificación menor.



# 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>

## 4. CONDICIONANTES DEL INFORME AMBIENTAL ESTRATÉGICO.

En resumen, el Informe Ambiental Estratégico formulado por el Órgano Ambiental del Cabildo de Gran Canaria concluye que la Modificación Menor nº1 del PGO/A no supone efectos significativos sobre el medio ambiente, siempre y cuando se cumplan:

- las medidas de prevención, reducción, mitigación o corrección de cualquier efecto negativo relevante señalado en el Documento Ambiental Estratégico-DAE de la MMnº1-PGO/A,
- los criterios y objetivos de ordenación del Borrador Urbanístico-BU,
- los condicionantes establecidos en el Informe Ambiental Estratégico-IAE

## III. NATURALEZA Y CONTENIDO DE LA MODIFICACIÓN MENOR nº1 DEL PGO/A.

Tal y como se recoge en el tomo del Documento de Aprobación Inicial de la “Modificación Menor nº 1-PGO Agüimes: Adecuación del uso terciario (comercial y oficinas) en suelo urbano consolidado residencial” desde que el PGO/A fuera aprobado hace siete años, se hace necesario abordar aspectos de sus determinaciones para mejorar la gestión y ejecución del planeamiento municipal, lo que llevó a la redacción de la Modificación Menor nº1 para optimizar las determinaciones que atañen al Uso Terciario dentro del marco de la Ordenación Pormenorizada del Plan General, mediante la revisión de su compatibilización con el Uso Residencial, persiguiéndose una mejor diversificación y accesibilidad de los usos para enriquecer las tramas urbanas, fomentando y dinamizando económica y socialmente las actividades generadoras de empleo bajo criterios de sostenibilidad de los tejidos productivos por cercanía y proximidad, minorándose los costes por transporte.

Esta finalidad se plasmaría mediante la alteración de articulado de la Ordenación Pormenorizada, modificándose concretamente once artículos, con añadido de uno de nueva redacción en el Tomo IV:2. Normas Urbanísticas de Ordenación Pormenorizada.

### 1. ALCANCE DE LA MODIFICACIÓN MENOR nº1 DEL PGO/A EN RELACIÓN A LA LEGISLACIÓN DE AEROPUERTOS Y SUS SERVIDUMBRES.

Así el alcance de la MMnº1-PGO/A atañe solamente al Plan Operativo del Plan, afectando en concreto a once artículos más uno de nueva redacción, comprendidos en solo dos títulos del Tomo IV:2. Normas Urbanísticas de Ordenación Pormenorizada del PGO/A.

Por tanto, en relación con la regulación derivada de la legislación de aeropuertos y sus servidumbres que se integran en las determinaciones de la Ordenación Estructural del PGO/A, la MMnº1-PGO/A no incide de ninguna manera en la aplicación de dichas determinaciones sectoriales.



# 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>

No se está reconsiderando ningún aspecto relacionado con las servidumbres aeroportuarias legales impuestas por el Aeropuerto de Gran Canaria y su Plan Director, por lo que la normativa propuesta no se altera en términos distintos en los que fue informada y aprobada respecto a los terrenos, edificaciones y construcciones, y los usos, actividades y obras afectados por dichas servidumbres, en relación a las alturas o volúmenes establecidos ni se suponen cambios de usos ni de ubicación de edificios con respecto al planeamiento vigente en la parcelas que conforman el ámbito de la Modificación Menor.

## **2. MODIFICACIONES EN LA APROBACIÓN INICIAL DE LA MODIFICACIÓN MENOR nº1 DEL PGO/A RESPECTO DEL DOCUMENTO DE AVANCE.**

Tal y como señala el apartado 4.3 del Documento de Aprobación Inicial de la MMnº1-PGO/A, la ordenación propuesta es mínimamente diferente del avance pero no supera ningún umbral derivado del procedimiento de la Evaluación Ambiental Estratégica, al contrario, resulta en una opción incluso más restrictiva que la analizada ambientalmente en el Borrador.

En resumen, dicho Borrador contemplaba la introducción de nuevas dimensiones para los establecimientos comerciales, que en el PGO/A vigente se regulan como:

- Locales de dimensión <400 m<sup>2</sup> de superficie de venta en comercios alimentarios y <500 m<sup>2</sup> en los no alimentarios,
- Centros Comerciales con superficie útil de venta de los establecimientos comerciales integrados en ellos sea  $\square$ 9.000 m<sup>2</sup>, y
- Grandes Establecimientos Comerciales que precisan licencia comercial para el desarrollo de la actividad, como aquellos destinados al comercio al por menor con superficie útil de exposición y venta  $\geq$ 2.500 m<sup>2</sup>.

La MMnº1-PGO/A recoge así:

- Establecimientos Comerciales Tipo I hasta 400 m<sup>2</sup> compatible al 50% con residencial de vivienda colectiva,
- Establecimiento Comercial II >400m<sup>2</sup> y <1.500m<sup>2</sup> al 50% en las ordenanzas edificatorias de vivienda colectiva M y B, y
- Establecimiento Comercial III con compatibilidad del 100% con el uso residencial en M3 con dimensión de superficie de venta  $\geq$ 1.500 m<sup>2</sup> y <2.500 m<sup>2</sup>.

En observancia de la legislación sectorial comercial, en la Aprobación Inicial se han tenido en cuenta los establecimientos de superficie útil de exposición y venta al público de <750 m<sup>2</sup> y aquellos <300 m<sup>2</sup> como pequeñas y medianas empresas comerciales que se desarrollan en establecimientos permanentes situados en cualquier parte del territorio nacional, y que se corresponden con al menos veintiún sectores económicos



# 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>

que cubren más del 90% de las empresas que desarrollan su actividad en estos sectores.

Así, atendiendo a los establecimientos con superficie útil para la exposición y venta al público <300 m<sup>2</sup> con régimen especial de horarios en todo el territorio nacional, excluidos los pertenecientes a empresas o grupos de distribución, en la Aprobación Inicial se redujo la superficie del Borrador como Local Comercial I de 400 ó 500 m<sup>2</sup> a los referidos 300 m<sup>2</sup>.

Y en coherencia se adaptó la dimensión del siguiente escalón de establecimientos de 750 m<sup>2</sup> identificado como Local Comercial II por tratarse del local-tipo a partir del cual tradicionalmente se considera que puede generar algún efecto urbanístico.

Dicho reajuste superficial de los Pequeños Establecimientos conllevó a su vez, a un reajuste de las dos categorías de Medianos Establecimientos previstas en el Borrador (Local Comercial II y III, que pasan a III y IV) mediante una distribución casi homogénea en dos horquillas con las que se pretende facilitar la regulación e intervención municipal según la categoría de establecimiento, y que van desde los 750 m<sup>2</sup> de superficie de exposición y venta a los 1.500 m<sup>2</sup>, y de 1.500 m<sup>2</sup> a 2.500 m<sup>2</sup> (por ser estos segundos los que conllevan un mayor efecto urbanístico previsible y por llegar al límite legalmente fijado para los Grandes Establecimientos Comerciales, al producirse adicionalmente, un efecto comercial supramunicipal que justificaría según la legislación sectorial, la intervención de las competencias autonómicas).

Esta mínima modificación en la dimensión de los establecimientos comerciales no incide de ninguna manera en los terrenos, edificaciones y construcciones, ni en los usos, actividades y obras regulados en la Ordenación Estructural del Plan General de Ordenación de Agüimes y por tanto, tampoco se incide en las vigentes condiciones de alturas y usos asignados a los espacios afectados por las determinaciones de las servidumbres impuestas por el Aeropuerto de Gran Canaria y su Plan Director.

## IV. CONCLUSIONES.

La **Modificación Menor nº 1- PGO de Agüimes. Adecuación del uso terciario (comercial y oficinas) en el Suelo Urbano Consolidado Residencial del Plan General de Ordenación de Agüimes** no reconsidera ningún aspecto recogido en el PGO/A en relación con las servidumbres aeroportuarias legales impuestas por el Aeropuerto de Gran Canaria y su Plan Director reguladas en la Ordenación Estructural del Plan General de Ordenación de Agüimes, respecto a los terrenos, edificaciones y construcciones, y los usos, actividades y obras afectados por dichas servidumbres, en tanto que las alturas, volúmenes establecidos o la ubicación de edificios no se alteran con respecto al planeamiento vigente en las parcelas que conforman el ámbito de la Modificación Menor.



# 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>

---

De la misma manera, respecto al Avance-Borrador ya evaluado ambientalmente, las modificaciones contenidas en la dimensión de los establecimientos comerciales en el Documento de Aprobación Inicial de la MMnº1-PGO/A, no inciden tampoco en los terrenos, edificaciones y construcciones, ni en las actividades y obras y por tanto, no modifican las vigentes condiciones de alturas, volúmenes o ubicaciones asignados a los espacios afectados por las determinaciones de las servidumbres impuestas por el Aeropuerto de Gran Canaria y su Plan Director.

Lo que se informa a los efectos oportunos para la cooperación administrativa en la tramitación del expediente.