



# 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>

Referencia:	<b>2022/00002547G</b>
Procedimiento:	<b>Procedimientos en materia urbanística</b>
Interesado:	<b>CLAUDIA A. MORENO GUAJARDO, CABILDO INSULAR DE GRAN CANARIA, DEMARCACION DE COSTAS DEL MINISTERIO DE MEDIO A, MINISTERIO DE TRANSPORTES, MOVILIDAD Y AGENDA URBANA, CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS, GOBIERNO AUTONOMO DE CANARIAS, AENA AEROPUERTOS SA</b>
Representante:	
<b>OFICINA TÉCNICA - OBRAS MUNICIPALES (MD.MONZON)</b>	

## INFORME TÉCNICO

En contestación al encargo de informe técnico realizado con fecha de 14 de octubre de 2024, relativo a relativo al **documento de Aprobación Inicial de la "MODIFICACIÓN MENOR nº1 PGO DE AGÜIMES. ADECUACIÓN DEL USO TERCIARIO (COMERCIAL Y OFICINAS) EN EL SUELO URBANO CONSOLIDADOR RESIDENCIAL"**, la Arquitecta Municipal que suscribe, una vez examinada la documentación y al objeto de completar el expediente **2022/00002547G** y continuar su tramitación:

### INFORMA:

#### 1. OBJETO DEL INFORME.

El objeto del presente informe técnico es comprobar que el documento de Aprobación Inicial de la MODIFICACIÓN MENOR nº1 PGO DE AGÜIMES. ADECUACIÓN DEL USO TERCIARIO (COMERCIAL Y OFICINAS) EN EL SUELO URBANO CONSOLIDADOR RESIDENCIAL se adecúa a la vigente legalidad urbanística y sectorial, en especial a la Ley 4/2017 de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias en adelante LSENPC y a su Reglamento (Decreto 181/2018, de 26 de diciembre), en adelante RPC, así como a la norma estatal de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental.

#### 2. DOCUMENTACIÓN PRESENTADA.

La documentación aportada se compone de tomo único con el siguiente desglose de contenidos en dos Partes I y II de Memoria Informativa y de Memoria Justificativa:

##### PARTE I. MEMORIA INFORMATIVA.

##### 1. ANTECEDENTES, PROMOTOR Y REDACTOR DE LA MODIFICACIÓN MENOR Nº1.

1.1. PLANEAMIENTO VIGENTE CON ANTERIORIDAD A LA MODIFICACIÓN MENOR Nº1 DEL PGO/A.

1.1.1. PLANEAMIENTO DE DESARROLLO.

1.1.2. MODIFICACIONES DEL PGO/A.

1.1.3. PLANEAMIENTO SUPRAMUNICIPAL

1.1.3.A. PLANES Y NORMAS DE LOS ESPACIOS NATURALES PROTEGIDOS.



# 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>

1.1.3.B. INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN GENERAL DE LOS RECURSOS NATURALES Y DEL TERRITORIO DE PLANEAMIENTO INSULAR.

## **2. INFORMACIÓN URBANÍSTICA.**

2.1. LOCALIZACIÓN Y DESCRIPCIÓN DEL TERRITORIO.

2.2. ASENTAMIENTO POBLACIONAL Y ESTRUCTURA TERRITORIAL.

2.3. USOS DEL SUELO.

2.4. ASPECTOS RELATIVOS A LA PROTECCIÓN DEL PAISAJE.

3. PLANOS DE INFORMACIÓN DE LA APROBACIÓN INICIAL DE LA MM Nº1-PGO/A.

4. ANEXO INFORMATIVO DE LOS NÚCLEOS URBANOS RESIDENCIALES DE AGÜIMES.

## **PARTE II. MEMORIA JUSTIFICATIVA.**

### **1. TRAMITACIÓN PREVIA AL DOCUMENTO DE APROBACIÓN INICIAL.**

1.A. SOLICITUD DE INFORMES PRECEPTIVOS CONFORME A LA LEGISLACIÓN SECTORIAL, PREVIOS A LA APROBACIÓN INICIAL.

1.B. PROCEDIMIENTO DE EVALUACIÓN AMBIENTAL SIMPLIFICADA.

1.B.1. TRÁMITE DE CONSULTA A LAS ADMINISTRACIONES PÚBLICAS AFECTADAS Y PERSONAS INTERESADAS.

1.B.2. FORMULACIÓN DEL INFORME AMBIENTAL ESTRATÉGICO CON CONDICIONANTES.

### **2. MARCO LEGAL Y PROCEDIMIENTO DE LA APROBACIÓN INICIAL.**

2.1. PLANEAMIENTO VIGENTE.

2.2. MARCO SECTORIAL: ACTIVIDAD COMERCIAL.

### **3. JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN MENOR Nº1 DEL PGO/A. DOCUMENTO DE APROBACIÓN INICIAL.**

3.1. ÁMBITO, MOTIVACIÓN Y ALCANCE.

3.2. CONTENIDO DE LA APROBACIÓN INICIAL DE LA MMNº1-PGO/A.

4. JUSTIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN ELEGIDA.

4.1. CRITERIOS, OBJETIVOS Y PRINCIPIOS DE LA ORDENACIÓN.

4.2. ALTERNATIVAS DE ORDENACIÓN DE LA MMNº1-PGO/A.

4.3. DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LAS MODIFICACIONES ACOMETIDAS EN EL **DOCUMENTO DE APROBACIÓN INICIAL.**

### **5. NORMATIVA DE LA APROBACIÓN INICIAL DE LA MMNº1-PGO/A: ALTERACIONES EN EL ARTICULADO DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA DEL PGO/A.**

### **6. ESTUDIO ECONÓMICO-FINANCIERO DE LA MMNº1-PGO/A.**

### **7. INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA MMNº1-PGO/A.**

7.1. EVALUACIÓN DEL IMPACTO DE LA ACTUACIÓN URBANIZADORA EN LAS HACIENDAS PÚBLICAS.

7.2. ANÁLISIS DE LA SUFICIENCIA Y ADECUACIÓN DEL SUELO DESTINADO A USOS PRODUCTIVOS.

7.2.1. LA ORDENACIÓN DE LOS USOS EN EL VIGENTE PLAN GENERAL DE AGÜIMES.

7.2.2 CUANTIFICACIÓN Y ANÁLISIS DE SUFICIENCIA DE LOS USOS PRODUCTIVOS Y LOCALIZACIÓN DEL USO TERCIARIO EN AGÜIMES.

### **8. DOCUMENTACIÓN AMBIENTAL.**



# 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>

8.1. CONDICIONANTES DEL INFORME AMBIENTAL ESTRATÉGICO DE LA MMNº1-PGO/A.

8.2. MEDIDAS PREVISTAS EN EL DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATÉGICO DE LA MMNº1-PGO/A.

8.3. ANEXO. INFORME AMBIENTAL ESTRATÉGICO DE LA MMNº1-PGO/A.

## **9. ANEXO. INFORME DE IMPACTO DE GÉNERO.**

9.1. ANTECEDENTES ADMINISTRATIVOS Y URBANÍSTICOS.

9.2. FUNDAMENTACIÓN, OBJETO Y CONTENIDO DEL PRESENTE INFORME DE IMPACTO DE GÉNERO.

9.3. IDENTIFICACIÓN DE LA PERTINENCIA DEL ANÁLISIS DEL IMPACTO DE GÉNERO EN LA PROPUESTA DE LA MMNº1 DEL PGO/A.

9.4. VALORACIÓN DEL INFORME DE IMPACTO DE GÉNERO.

9.4.1. MARCO LEGAL.

9.4.1.A. NIVEL ESTATAL.

9.4.1.B. NIVEL AUTONÓMICO.

9.5. MARCO DE LA MMNº1 - PGO/A Y DATOS DE PARTIDA.

9.5.1. CARACTERÍSTICAS DEL TERRITORIO DONDE OPERA LA MMNº1 - PGO/A.

9.5.2. DESCRIPCIÓN DE LA SITUACIÓN DE HOMBRES Y MUJERES EN EL MUNICIPIO E INDICADORES.

9.5.2.A. POBLACIÓN.

9.5.2.B. ACTIVIDAD LABORAL.

9.6. GRADO DE RESPUESTA DE LA MMNº1-PGO/A Y VALORACIÓN DEL IMPACTO DE GÉNERO.

9.7. DETERMINACIONES PARA EL IMPACTO POSITIVO EN MATERIA DE IGUALDAD DE GÉNERO.

9.8. LENGUAJE DEL DOCUMENTO CON PERSPECTIVA DE GÉNERO.

## **10. RESUMEN EJECUTIVO, que incluye plano de Resumen Ejecutivo**

### **3. ANTECEDENTES.**

#### **- PLANEAMIENTO 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 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,



# 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>

entrando en vigor a los quince días hábiles contados desde el siguiente a dicha publicación.

## **- MODIFICIACIÓN MENOR nº1 DEL PGO DE AGÜIMES. ADECUACIÓN DEL USO TERCIARIO (COMERCIAL Y OFICINAS) EN EL SUELO URBANO CONSOLIDADO RESIDENCIAL.**

La tramitación hasta la fecha de este documento que se informa se resume como sigue:

- Pleno de 28 de febrero de 2022 que acordó el 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, con aprobación del cronograma, el nombramiento del director responsable, y la designación como Órgano Ambiental al Cabildo Insular de Gran Canaria.

- Pleno de 28 de marzo de 2022 con acuerdo de remitir a dicho órgano 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, con Entrada nº 2022041820 en el Registro del Órgano Ambiental el 13 de mayo de 2022.

- Requerimiento de subsanación de la solicitud de inicio y de la documentación presentada emitido por Jefa del Servicio de Oficina de Apoyo al Órgano Ambiental del Cabildo de Gran Canaria con Registro nº 2022030681 en el Ayuntamiento de Agüimes el 9 de noviembre de 2022.

- Trámite de consultas 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.

- Redacción del Borrador Urbanístico y el Documento Ambiental Estratégico modificados e informe de contestación al requerimiento y justificación de cambios realizados por el redactor, con registro nº 2023017903 en el Cabildo de Gran Canaria el 7 de marzo de 2023.

- Informes evacuados:

- Ministerio de Defensa. Secretaría de Estado. Dirección General de Infraestructuras , Reg.nº RE2023054254, 28 de junio de 2023
- Consejería de Transición Ecológica, Lucha contra el cambio climático y Planificación Territorial. Viceconsejería de Lucha contra el cambio climático y Transición Ecológica del Gobierno de Canarias.  
Reg.nº RE2023047045, 7 de junio de 2023,
- Consejería de Obras Públicas, Vivienda y Movilidad. Dirección General de Costas y Gestión del Espacio Marítimo Canario.



# 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>

Reg.nº RE2023071709, 7 de septiembre de 2023.

- Consejería de Economía, Industria, Comercio y Conocimiento. Dirección General de Comercio y Consumo. Consejería de Sanidad. Dirección General de Salud Pública.

Reg nº RE2023037542, 11 de mayo de 2023.

- Consejería de Obras Públicas, Transporte y Vivienda. Dirección General de Infraestructura Viaria del Gobierno de Canarias.

Reg.nº RE2023042298, 26 de mayo de 2023.

- Consejería de Obras Públicas, Infraestructuras, Transportes y Movilidad. Servicio de Obras Públicas e Infraestructuras.

Reg.nº RE202349008930, 5 de mayo de 2023.

- Consejería de Industria, Comercio y Artesanía. Servicio de Industria y Comercio.

Reg.nº RE202336010411, 24 de mayo de 2023.

- Ayuntamiento de Santa Lucía de Tirajana.

Reg.nº RE2023071168, 5 de septiembre de 2023.

- 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, y con traslado del Acuerdo en la misma fecha, al Ayuntamiento de Agüimes. El IAE estableció tres condicionantes a cumplir:

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

- Acuerdo del Pleno de 29 de abril de 2024 para proceder a remitir a las administraciones afectadas, el documento de la Aprobación Inicial de la "Modificación Menor nº 1 del PGO de Agüimes. Adecuación del uso terciario (comercial y oficinas) en el suelo urbano consolidado residencial", a fin de que emitan los correspondientes informes previo a la aprobación de la misma, según la legislación sectorial de aplicación.

- Solicitud de informe el 20 de mayo de 2024 a las siguientes administraciones, con evacuación de dos informes, uno de la Dirección General de Aviación Civil y otra de la Dirección General de la Costa y el Mar, con consideraciones que no suponen contenidos a corregir o incorporar en la Modificación Menor (\*):

- Ministerio de Transporte y Movilidad Sostenible. Dirección General de Aviación Civil.



# 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>

Reg.nº REGAGE24s00069702111, 17 de septiembre de 2024

- Ministerio para la transición ecológica y el reto demográfico. Secretaría de Estado de Medio Ambiente. Dirección General de la Costa y el Mar.

Reg.nº REGAGE24s00054327169, 18 de julio de 2024

- Consejería de Obras Públicas, Vivienda y Movilidad. Dirección General de Costas y Gestión del Espacio Marítimo Canario.
- Consejería de Obras Públicas, Transporte y Vivienda. Dirección General de Infraestructura Viaria del Gobierno de Canarias.
- Consejería de Obras Públicas, Infraestructuras, Transportes y Movilidad. Servicio de Obras Públicas e Infraestructuras.

(\*). En el documento objeto de informe, en la *PARTE II. MEMORIA JUSTIFICATIVA. 1. TRAMITACIÓN PREVIA AL DOCUMENTO DE APROBACIÓN INICIAL, apartado 1.A. SOLICITUD DE INFORMES PRECEPTIVOS CONFORME A LA LEGISLACIÓN SECTORIAL, PREVIOS A LA APROBACIÓN INICIAL*, se recoge lo siguiente:

“(…) Como resumen, el Informe de la **Dirección General de Aviación Civil** – Subdirección General de Aeropuertos y Navegación Aérea, informa favorablemente según el siguiente tenor literal:

“(…) considerando que se mantienen invariables el resto de parámetros urbanísticos establecidos por el planeamiento vigente y, en particular, que la presente Modificación Menor no supone una modificación de las condiciones de altura máxima admisible de las construcciones e instalaciones permitidas, ni un aumento del número de personas afectadas para los usos residenciales ni los dotacionales educativos o sanitarios respecto a dicho planeamiento vigente, este Centro Directivo informa favorablemente la “Modificación Menor nº 1 PGO Agüimes (...) en lo que a las servidumbres aeronáuticas, a las servidumbres aeronáuticas acústicas, y a las determinaciones del Plan Director del Aeropuerto de Gran Canaria se refiere”

recordando que se requiere acuerdo favorable previo de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA), o del órgano competente del Ministerio de Defensa, en el ámbito de sus respectivas competencias, según los artículos 31 y 33 y en el artículo 15 del Real Decreto 369/2023 sobre Servidumbres Aeronáuticas, en referencia a cualquier construcción, instalación o plantación que se sitúe en una zona afectada por las servidumbres aeronáuticas, o que tenga una altura igual o superior a 100 metros sobre el nivel del terreno o agua circundante.

En cuanto al Informe de la **Dirección General de la Costa y el Mar**– Subdirección General de Dominio Público Marítimo Terrestre, se pronuncia de la siguiente manera en su apartado 5:

“(…) la propuesta de modificación normativa resultaría compatible con la normativa de Costas en las parcelas localizadas en la zona de influencia.”

Y respecto de Playa de Arinaga SUCO-8-R, desglosa dos apartados, uno en relación al cambio de uso en las edificaciones existentes a la entrada en vigor de la Ley de Costas y otro respecto a la ordenanza edificatoria M del PGO/A y los requisitos que deben estar acreditados conforme a la Disposición Transitoria Tercera, y las disposiciones del artículo 25.2 de la Ley de Costas que se deben señalar expresamente en el artículo 74.3.e) 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

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

Al respecto se explica aquí primero, que el vigente Plan General de Ordenación de Agüimes contiene en su documentación, el Tomo VIII.1. Separata de Costas (tal y como está expuesto en el apartado 2.1. Planeamiento vigente del presente documento de Aprobación Inicial), relativo a la acreditación de todos los requisitos de la Disposición Transitoria Tercera 3. 2ª de la Ley de Costas en el frente marítimo de Playa de Arinaga.

Y segundo, siendo que el apartado 74.3.e) de las Normas Urbanísticas de Ordenación Pormenorizada, NUOP, del PGO/A, no es objeto de la Modificación Menor nº1 del PGO/A que se tramita, en relación a la ordenanza M, de conformidad con las Normas Urbanísticas de Ordenación Estructural, NUOE, del PGO/A, en su Título III. Regímenes específicos del suelo sometidos a la legislación sectorial. Capítulo I: Dominio público marítimo terrestre, se desglosan los artículos 29 al 36, estableciéndose en el artículo 31 la referencia los artículos 24 y 25 de la Ley de Costas en cuanto a los usos y actuaciones permitidas, prohibidas y sujetas a autorización.

Por ello, y en aplicación del artículo 6.3 y 6.4 de las NUOE, primando el principio de especialidad y prevaleciendo las determinaciones de ordenación estructural sobre las de ordenación pormenorizada, está garantizado el cumplimiento de la Ley de Costas, toda vez que para la aprobación del vigente PGO/A se dio cumplimiento a cuantos trámites están establecidos por Ley, recabándose los informes preceptivos en todas sus fases de información pública y de evacuación de informes por parte de las administraciones implicadas, entre ellos, el informe de Costas.

**Según lo expuesto, se concluye que derivado de los informes recibidos no se desprenden contenidos a corregir o incorporar”.**

## 4. MARCO LEGAL.

Como se recoge en el tomo único de Aprobación inicial de la MODIFICIACIÓN MENOR nº1 DEL PGO DE AGÜIMES. ADECUACIÓN DEL USO TERCIARIO (COMERCIAL Y OFICINAS) EN EL SUELO URBANO CONSOLIDADORRESIDENCIAL, en adelante Modificación Menor nº1 del PGO/A,MMNº1-PGO/A, el marco legal lo establece:

- la vigente Ley 4/2017-LSENPC, con las causas y el procedimiento de Modificación Menor de los instrumentos de ordenación en su Título III. Ordenación del suelo, Capítulo VIII. Eficacia y vigencia de los instrumentos de ordenación. Sección 3. Vigencia, alteración y suspensión del planeamiento, en sus artículos 164 y 165;
- el Reglamento de Planeamiento de Canarias,RPC, en su Título VI. Cuestiones comunes, Capítulo V. Alteración de los instrumentos de ordenación. Sección 1. Modificación, en sus artículos 106 a 108 que desarrolla la LSENPC en relación a las modificaciones de planeamiento, y en su Capítulo VI. Evaluación Ambiental. Sección 2. Procedimiento de evaluación ambiental simplificada, artículos 114 al 116,



# 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>

- y el marco de la legislación estatal de la Ley 21/2013 de Evaluación Ambiental, conforme a su Título II. Evaluación ambiental. Sección 2. Procedimiento de evaluación ambiental estratégica simplificada para la emisión del Informe ambiental estratégico, artículos 29 al 32.

## 5. CONSIDERACIONES TÉCNICAS.

### PREVIAS.

Respecto del informe técnico municipal emitido previamente, se concluyó que “cumple con los requisitos de contenido documental mínimos exigibles”, y que “con carácter previo a la aprobación inicial, se realicen las consultas a las Administraciones Públicas que corresponda, en función de las afecciones sectoriales que pudieran tener sobre la modificación menor a aprobar, cuyos informes sean preceptivos con carácter previo a la citada aprobación inicial”, por lo que al no haber reparos técnicos se procedió, como ha quedado expuesto, a solicitar dichos informes previos.

### DE ADECUACIÓN DOCUMENTAL.

Se analiza aquí si el contenido documental descrito en el apartado 2 del presente Informe Técnico cumple con la requerida por la legislación vigente.

Los contenidos de una Modificación Menor se regulan en la LSENPC, **artículo 140. Contenido documental mínimo de los instrumentos de ordenación urbanística** y en su Reglamento RPC, en su Título V. Instrumentos de Ordenación Urbanística. Capítulo I. Disposiciones Generales, **artículo 58. Documentación de los instrumentos de ordenación urbanística** y en sus **artículos 59 al 66 (artículo 59 memoria informativa, artículo 60 planos de información, artículo 61 memoria justificativa, artículo 62 planos de ordenación, artículo 63 normativa, artículo 64 estudio económico-financiero, artículo 65 informe de sostenibilidad económica, artículo 66 documentación ambiental)** que detallan los contenidos concretos de cada tomo:

#### Artículo 140 LSENPC:

“A. Documentación informativa:

- a) Memoria informativa.
- b) Planos de información.

B. Documentación de ordenación:

- a) Memoria justificativa de la ordenación estructurante y/o pormenorizada, ponderando, de forma expresa, los principios de ordenación ambiental, territorial y urbanística fijados en esta ley.
- b) Planos de la ordenación estructurante y/o pormenorizada.
- c) Normativa.
- d) Programa de actuación urbanística, si procede.
- e) Catálogo de bienes y espacios protegidos.





# 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>

C. Estudio económico-financiero, de acuerdo con el contenido de cada instrumento de ordenación.

D. En su caso, memoria o informe de sostenibilidad económica de las actuaciones de transformación urbanística, de acuerdo con lo previsto en la legislación estatal básica.

E. Documentación ambiental”.

## Artículo 58, RPC:

“1. Los planes generales (PGO) (...) deberán tener los siguientes documentos:

a. Tomo I. Documentos de información, que estarán integrados por:

1. Memoria informativa;
2. Planos de información;
3. Anexos.

b. Tomo II. Documentos de ordenación, que estarán integrados por:

1. Memoria justificativa de la ordenación;
2. Planos de ordenación;
3. Normativa;
4. Programa de actuación urbanística, si procede;
5. Estudio económico-financiero;
6. Informe de sostenibilidad económica, en su caso;
6. Catálogos;
7. Anexos.

c. Tomo III. Documentación ambiental, que incluirá, en todo caso, la información prevista en la legislación estatal básica.

2. Todos estos instrumentos de ordenación contendrán, como anexo de los documentos de información, un análisis de integración paisajística”.

**Artículos 59 a 66** del RPC que desarrollan el contenido de cada uno de estos documentos. Respecto del Informe de sostenibilidad económica, el **artículo 65** del RPC establece que se conforma en dos partes:

Parte I: Evaluación del impacto de la actuación urbanizadora en las haciendas públicas afectadas por el coste de las nuevas infraestructuras o de la prestación de servicios resultantes.

Parte I: Evaluación del impacto de la actuación urbanizadora en las haciendas públicas afectadas por el coste de las nuevas infraestructuras o de la prestación de servicios resultantes.

Al respecto de la Parte II, es de aplicación la legislación del Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana (Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre), RDL-TRLRUR, que establece en su **artículo 22.4** que la documentación de los instrumentos de ordenación de las actuaciones de transformación urbanística debe 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



# 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>

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”.

Además, se añade que conforme al **artículo 147.3** de la LSENPC, en su apartado tercero, debe constar el Resumen Ejecutivo en relación con el RDL-TRLSRU, en su **artículo 25.3**:

## **Artículo 147. Elaboración y aprobación.** (LSENPC)

“(…)

3. El documento aprobado inicialmente se someterá a los trámites de información pública y de consulta a las administraciones afectadas (...)

La falta de emisión de los informes no interrumpirá la tramitación del procedimiento. Los informes que no se emitan dentro del plazo conferido podrán no ser tenidos en cuenta para adoptar la aprobación definitiva. **La documentación que se someta a información pública deberá contener los resúmenes ejecutivos y no técnicos previstos en la legislación estatal básica”.**

## **Artículo 25. Publicidad y eficacia en la gestión pública urbanística.** (RDL-TRLSRU)

“(…)

3. En los procedimientos de aprobación o de 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 su situación, y alcance de dicha alteración.**

**b) En su caso, los ámbitos en los que se suspendan la ordenación o los procedimientos de ejecución o de intervención urbanística y la duración de dicha suspensión”.**

Por último, como documento administrativo de carácter preceptivo sectorial según la Ley 1/2010 de 26 de febrero de igualdad entre mujeres y hombres, conforme a su **artículo 6**, debe contenerse el Informe de Impacto de Género, al cual para facilitar el desarrollo de sus contenidos, se le aplica la **Directriz 5ª** del Acuerdo que establece las directrices para la elaboración y contenido básico del Informe de Impacto de Género en los proyectos de ley, disposiciones reglamentarias y planes que apruebe el Gobierno de Canarias (Resolución de 27 de junio de 2017 de la Consejería de Presidencia, Justicia e Igualdad. BOC nº 128, de 5 de julio de 2017):

## **Artículo 6. Informe de evaluación de impacto de género.L1/2010**

“1. Los poderes públicos de Canarias incorporarán, de forma real y efectiva, el procedimiento de evaluación previa del impacto de género en el desarrollo de sus competencias, para garantizar la integración del principio de igualdad entre mujeres y hombres.

**2. Todos los proyectos de ley, disposiciones reglamentarias y planes que apruebe el Gobierno de Canarias incorporarán, de forma efectiva, el**



# 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>

**objetivo de la igualdad por razón de género.** A tal fin, en el proceso de tramitación de esas decisiones, deberá emitirse por parte de quien reglamentariamente corresponda, un **informe de evaluación del impacto de género** del contenido de las mismas.

3. Dicho informe de evaluación de impacto de género irá acompañado de indicadores pertinentes en género, mecanismos y medidas dirigidas a paliar y neutralizar los posibles impactos negativos que se detecten sobre las mujeres y los hombres, así como a reducir o eliminar las diferencias encontradas, promoviendo de esta forma la igualdad entre los sexos.

4. El Gobierno de Canarias, a propuesta del organismo de igualdad autonómico, podrá incorporar criterios complementarios a seguir para la realización del informe de evaluación de género, así como aquellos otros derivados de la realidad canaria”.

**Directriz 5ª.** Los cinco apartados a desarrollar por el Informe de Impacto de Género se sintetizan en:

1. Fundamentación y objeto del informe:

- El proyecto de ley, disposición reglamentaria o plan que vaya a aprobar el Gobierno de Canarias.
- Contexto normativo que impone la obligación de transversalizar el principio de igualdad de género.
- Órgano que realiza el informe y a quién se dirige según directriz sexta.

2. Identificación de la pertinencia del análisis del impacto de género en la propuesta de norma o plan:

Se entenderá que es pertinente al género el proyecto de norma o plan, cuando afecte a personas físicas o jurídicas u órganos colegiados, pueda influir en la ruptura del rol y los estereotipos de género e incida directa o indirectamente sobre el acceso y el control de los recursos materiales o inmateriales, comprobando a tal fin si las diferencias en la situación de partida de hombres y mujeres en el ámbito sectorial pueden convertirse en desigualdades a través de la aplicación de la disposición aprobada.

El proyecto de norma o plan es pertinente al análisis de la dimensión de género en el caso de que se cumplan las condiciones establecidas y procederá continuar con el proceso de elaboración del informe.

La propuesta de norma o plan no es pertinente al análisis de la dimensión de género cuando no se cumplan estas condiciones, por lo que no procede continuar con el resto del informe de impacto de género, pero ha de determinarse y justificarse la no pertinencia (justificar por qué no incide en absoluto en la posición personal y social de mujeres y hombres y, en consecuencia, en nada afecta al logro de la igualdad efectiva).

En todo caso, aun siendo no pertinente, procederá siempre revisar el lenguaje utilizado, a fin de evitar el sexismo en la comunicación del gobierno, y revisar los registros administrativos en los que se recoja información relativa a personas, para incorporar la variable sexo, a fin de garantizar la generación de información estadística desagregada por sexo.



# 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>

## 3. Valoración del informe de impacto de género:

### 3.1. Marco normativo e información contextual previa:

- Descripción de los mandatos legales en materia de igualdad de género que afectan al proyecto de norma o plan que se analiza, por incidir en su ámbito de aplicación. Se trata de concretar el cumplimiento del principio de transversalidad, es decir, de integración de los objetivos de igualdad de género de forma activa, dentro de cada uno de los proyectos normativos o planes.

- Descripción de la situación de partida de mujeres y hombres en el ámbito de aplicación del proyecto de norma o plan de que se trate: según su representación estadística, sus condiciones de vida y acceso y control de los recursos, los roles y valores sociales que les afectan y el ejercicio de derechos y libertades, identificando las brechas de género existentes. En este contexto, procede el análisis y la valoración de los datos estadísticos aportados en relación con la propuesta de norma o plan, que han de estar desagregados por sexo, a fin de evitar la opacidad de las desigualdades de género en la visibilización de la situación de partida de mujeres y hombres.

### 3.2. Comprobar el grado de respuesta del proyecto de norma o plan a los mandatos normativos en materia de igualdad de género y su efecto y repercusión sobre las desigualdades de partida entre mujeres y hombres identificadas:

determinando si la misma contribuye a consolidar o a incrementar tales desigualdades, generando un efecto o impacto negativo por razón de género, o, en su caso, si contribuye a reducir dichas desigualdades y a alcanzar un impacto positivo al incluir medidas correctoras o compensatorias de las desigualdades identificadas.

### 3.3. Valoración del impacto de género: positivo/negativo:

a) Positivo, si reduce las brechas de género, es decir, si reduce las desigualdades entre mujeres y hombres previamente identificadas.

b) Negativo, si perpetúa o incrementa las brechas de género. En este supuesto, la norma o plan deberá ser revisada e introducir las correcciones que hagan que su impacto sea positivo.

4. Modificaciones para asegurar un impacto positivo, a partir de los mandatos legales en materia de igualdad de género que afecten al ámbito de aplicación de la norma o plan y de las desigualdades identificadas, con el fin de que incida en la reducción de las desigualdades, mediante una nueva redacción del articulado o de los extremos que se estimen procedentes, a fin de neutralizar los posibles impactos negativos por razón de género y garantizar la igualdad efectiva entre mujeres y hombres en el ámbito de competencia correspondiente, a través de la aplicación de la norma o plan, una vez aprobada.

5. Revisión del lenguaje del proyecto de norma o plan, a fin de evitar el sexismo o el androcentrismo en la redacción de la misma y formulación de observaciones y recomendaciones para un uso inclusivo y no sexista.



# 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>

Conforme a todo lo expuesto, la Modificación Menor nº1 del PGO/A estructura sus contenidos de la siguiente manera, según se expone en el apartado 3.2. Contenido de la aprobación inicial de la MMnº1.PGO/A en su Parte II de Memoria Justificativa, que se extrae literalmente a continuación:

## PARTE I.

- Memoria Informativa: "realizará una descripción lo más detallada posible de la situación existente en el momento previo a la elaboración del instrumento de ordenación de que se trate, recogiendo todos aquellos aspectos que sean necesarios o de interés para el desarrollo de los trabajos (...)":
  - Planeamiento vigente con anterioridad.
  - Situación en el territorio.
  - Zonas en las que se asienta la población sobre el territorio, condición socio-económica, evolución y cualquier otro aspecto de interés en relación con la misma.
  - Análisis de integración paisajística
  - Anexos de estudios.
- Planos de Información: "reflejarán gráficamente a una escala adecuada, los aspectos recogidos en la memoria de información".

## PARTE II:

- Memoria Justificativa: "contendrá las razones, criterios, objetivos o principios que explican las soluciones de ordenación propuestas, ponderando todos los aspectos concurrentes en la misma":
  - Justificación general del nuevo planeamiento.
  - Criterios, objetivos o principios que rigen la ordenación.
  - Examen de las diferentes alternativas de ordenación existentes y justificación de la ordenación elegida.
  - Anexos de estudios.
- Normativa: las modificaciones introducidas en el articulado del vigente PGO/A en sus Normas Urbanísticas de Ordenación Pormenorizada.
- Estudio Económico-financiero.
- Informe de Sostenibilidad Económica:
  - Evaluación del impacto de la actuación urbanizadora en las haciendas públicas
  - Análisis de la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos.
- Documentación Ambiental.
- Resumen Ejecutivo.

Se comprueba que según la naturaleza, finalidad y objetivos de la MMnº1-PGO/A, se cumple con los contenidos documentales exigidos por el marco normativo vigente de aplicación.



# 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 CONTENIDO INFORMATIVO.

Según extracto de la memoria justificativa:

- Memoria Informativa: "realizará una descripción lo más detallada posible de la situación existente en el momento previo a la elaboración del instrumento de ordenación de que se trate, recogiendo todos aquellos aspectos que sean necesarios o de interés para el desarrollo de los trabajos (...)":
  - Planeamiento vigente con anterioridad.
  - Situación en el territorio.
  - Zonas en las que se asienta la población sobre el territorio, condición socio-económica, evolución y cualquier otro aspecto de interés en relación con la misma.
  - Análisis de integración paisajística
  - Anexos de estudios.
- Planos de Información: "reflejarán gráficamente a una escala adecuada, los aspectos

Cuenta con cuatro apartados que desarrollan:

- Los antecedentes del Plan General vigente;
  - su planeamiento de desarrollo;
  - las modificaciones que se han elaborado de las cuales, dos se encuentran en tramitación (Plan Especial de Ordenación de la Zona de Servicio del Puerto de Arinaga y la Ordenanza Provisional Municipal para la ordenación de la parcela situada en la C/Martinete, C/Yunque, C/ del Cíncel, Sector P3-Norte-Polígono Industrial de Arinaga);
  - el planeamiento de los cinco Espacios Naturales Protegidos que se encuentran dentro del municipio,
  - así como instrumentos de ordenación general de los recursos naturales y del territorio de planeamiento insular del plan Insular de ordenación de Gran Canaria del año 2022 y sus seis planes especiales de desarrollo PTEs que afectan al territorio municipal,
- La información urbanística con:
  - la localización y descripción del territorio.
  - el asentamiento poblacional y estructura territorial.
  - los usos del suelo.
  - los aspectos relativos a la protección del paisaje.
- Los planos de información:
  - 1.1. Ámbito de la modificación menor nº1 PGO de Agüimes. E:1/20.000
  - 1.2 Análisis del desarrollo urbano y estructura. E:1/5.000
  - 1.3 Ordenanzas edificatorias uso residencial y alturas de la edificación. E:1/5.000





# 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>

- Un anexo informativo de los diez núcleos urbanos residenciales de Agüimes que conforman el ámbito de la modificación menor.

Por lo que se concluye que se encuentran los datos necesarios establecidos por las normas de aplicación vigentes.

## DE CONTENIDO JUSTIFICATIVO.

La Parte II de Memoria Justificativa se compone de dos primeros apartados que exponen la tramitación previa del documento a la aprobación inicial, describiéndose la fase ambiental del Borrador y del documento ambiental, y detallándose la solicitud y respuesta de los informes sectoriales previos a la aprobación inicial por aplicación de la legislación sectorial, así como el marco legal de aplicación a una modificación menor de un plan general.

En el desglose de los documentos que componen el Plan municipal vigente se detalla la modificación menor incide en concreto en el Tomo IV.2 Normas Urbanísticas de la Ordenación Pormenorizada, conforme al siguiente esquema:

### TÍTULO I. CONDICIONES DE LOS USOS.

CAPÍTULO VI. USO TERCIARIO.  
SECCIÓN 1ª. COMERCIAL.  
SECCIÓN 2ª OFICINAS.

CAPÍTULO VII. USO RESIDENCIAL.

### TÍTULO II. ORDENANZAS EDIFICATORIAS.

CAPÍTULO II. CONDICIONES PARTICULARES DE LA EDIFICACIÓN ENTRE MEDIANERAS (M).  
CAPÍTULO IV. CONDICIONES PARTICULARES DE LA VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA (Va).  
CAPÍTULO VIII. CONDICIONES PARTICULARES DE LA ORDENANZA COMERCIAL (CO).

Y también contiene un desarrollo de la normativa sectorial de la actividad comercial vigente que es de aplicación.

## **Justificación, ámbito, motivación y objetivos de la MMnº1-PGO/A.**

En la Memoria Justificativa se expone que el objeto de la MMnº1-PGO/A es:

“(…) implementar esta Modificación Menor nº1 para alterar la Ordenación Pormenorizada del PGO/A en la aplicación de su Uso Terciario para optimizar su aplicación, todo ello, en sintonía con la legislación ambiental, urbanística y sectorial comercial de aplicación, revisando para ello su compatibilidad en las tramas urbanas de los diferentes núcleos residenciales dentro del marco de la normativa pormenorizada del PGO.”

(…)



# 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>

“(…) el Ayuntamiento de Agüimes precisa acometer la cuestión menor descrita en las determinaciones de la Ordenación Pormenorizada para la adecuación y ajuste del Uso Terciario en el Suelo Urbano Consolidado ordenado Residencial. La **conveniencia y oportunidad** reside en hallar una solución para adecuar este Uso Terciario comercial y de oficinas a las deficiencias detectadas y que afectan a las tramas de los barrios. Todo ello, atendiendo al artículo 164.2 de la LSENPC y al trámite establecido en la legislación urbanística y ambiental vigente, siendo el **alcance** de MMnº1-PGO/A el 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.”

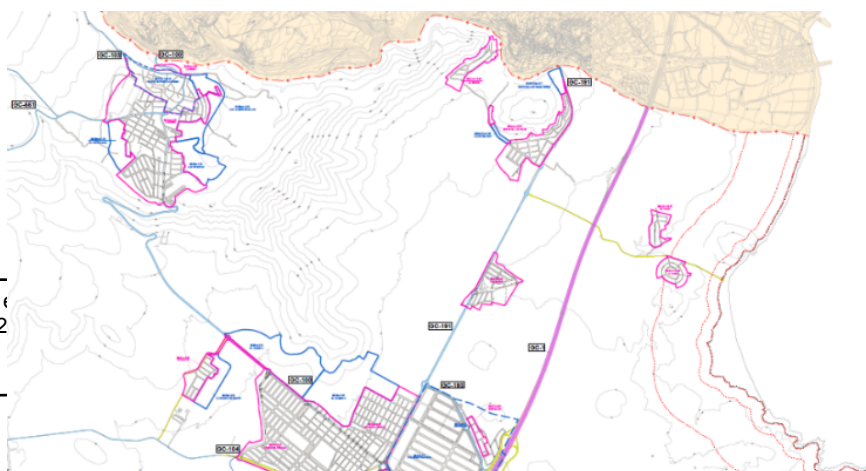
Atendiéndose a los principios de la legislación autonómica y estatal:

“(…) ajustar las determinaciones del PGO/A al principio específico de la ordenación urbanística previsto en el artículo 5.2.e) de la Ley del Suelo 4/2017 de “localización de las actividades y servicios de forma que sean fácilmente accesibles, integrando en el entramado urbano los usos residenciales, dotacionales, de equipamientos y de actividades, logrando una mayor cercanía a la ciudadanía y evitando así los costes económicos y medioambientales asociados al transporte”.

Se persigue lo mismo con los principios de desarrollo urbano sostenible contenidos en el artículo 3 del Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana (Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre), TR-LSRU, entre ellos, los de favorecer y fomentar la dinamización económica y social mediante la localización de actividades económicas generadoras de empleo estable, especialmente aquéllas que faciliten el desarrollo de la investigación científica y de nuevas tecnologías, mejorando los tejidos productivos, por medio de una gestión inteligente y la integración en el tejido urbano de cuantos usos resulten compatibles con la función residencial, para contribuir al equilibrio del municipio y de los núcleos residenciales que forman parte del mismo, favoreciendo la diversidad de usos, la aproximación de losservicios, las dotaciones y los equipamientos a la comunidad residente, así como la cohesión y la integración social.”

Conforme al siguiente ámbito:

“(…) 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 (…)”



Documento firmado e  
CSV: 152503266062

mediante el



# 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>

Imagen de la página 79 de la memoria justificativa del tomo único de la MMnº1-PGO/A, con los barrios en magenta.

Y la siguiente motivación, y alcance:

“La motivación según lo ya expuesto, radica en que el Ayuntamiento de Agüimes precisa acometer la cuestión menor descrita en las determinaciones de la Ordenación Pormenorizada para la adecuación y ajuste del Uso Terciario en el Suelo Urbano Consolidado ordenado Residencial. La conveniencia y oportunidad reside en hallar una solución para adecuar este Uso Terciario comercial y de oficinas a las deficiencias detectadas y que afectan a las tramas de los barrios. Todo ello, atendiendo al artículo 164.2 de la LSENPC y al trámite establecido en la legislación urbanística y ambiental vigente, siendo el alcance de MMnº1-PGO/A el 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.

Se comprueba que el documento es conforme al **artículo 164.2** de la LSENPC en el cumplimiento del plazo de su formulación ya que el Plan General de Ordenación de Agüimes vigente fue aprobado en el año 2017, y que no se ha producido ninguna modificación sustancial en el último año, y que no se altera ni la clasificación del suelo municipal, ya que la MMNº1-PGO/A solo opera en la normativa de la Ordenación Pormenorizada del PGO/A que regula el uso comercial, y tampoco afecta a la calificación de las dotaciones.

Los objetivos concretos de la Modificación Menor se extraen literalmente a continuación desde su apartado 4.1 de la Memoria Justificativa:

“(…) objetivos que se contienen en el PGO/A en vigor que resultan de interés al caso de la presente Modificación Menor nº1, que responden a la legislación superior del TR-LSRU y a la Ley Canaria del Suelo, L4/2017:



# 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>

- La concreción de un modelo de desarrollo urbano bajo criterios medioambientales de sostenibilidad territorial y de racionalidad urbanística, que se oriente a mantener el carácter de los núcleos con mayor densidad de población con un crecimiento compacto y eficiente del suelo, limitando la capacidad de los núcleos secundarios, en base a criterios de identificación y regularización, y con un adecuado nivel de servicios y dotaciones, en la consecución de un tejido urbano más rico y complejo, social y funcionalmente. El fin último es generar áreas de centralidad eficazmente comunicadas, que aglutinen los servicios y dotaciones principales y que reduzcan la demanda de movilidad y faciliten los espacios de encuentro y relación social.
- La definición de los nuevos espacios libres y dotaciones públicas a nivel local que, junto con los ya existentes, respondan a las necesidades y los servicios demandados por la ciudadanía, así como la revisión de las ordenanzas edificatorias en determinadas áreas de suelo urbano consolidado donde aún existan solares sin edificar para posibilitar la densificación y por tanto, el uso eficiente del suelo residencial existente.
- Diversificar y complementar las actividades industriales con las terciarias mediante la oferta de suelo heredada del Plan en vigor, que albergue este tipo de demanda, de pequeñas y medianas empresas, que generen para Agüimes y para la Comarca del Sureste, riqueza proveniente de actividades económicas diversas, alternativas e independientes del modelo económico imperante (servicios y turismo).

Esta modificación menor que afecta solo al contenido normativo pormenorizado del Plan persigue un objetivo principal y otros secundarios, que son:

## 1. Objetivo principal:

- Actualizar y adecuar el Plan General de Ordenación vigente de Agüimes en sus ámbitos de Suelo Urbano Consolidado ordenado Residencial sin suponer actuación alguna que incida en la estructura general ni orgánica del territorio establecida, ni que afecte a la elección de su modelo, desarrollando y justificando el ajuste y la adecuación propuesta para el Uso Terciario Comercial y de Oficinas en las determinaciones normativas del Plan para garantizar su correcta regulación, implantación, desarrollo y gestión dentro de las de la Ordenación Pormenorizada del PGO/A.

## 2. Objetivos urbanísticos y territoriales:

- La utilización del suelo destinado a las actividades urbanas de acuerdo con su aptitud, singularidad y productividad potencial y en congruencia con la función social de la propiedad.
- El desarrollo racional y equilibrado de las actividades en el suelo urbano que, en todo caso garantice su diversidad, complementariedad, ajuste y actualización a lo que sobrevenga, para asegurar el óptimo aprovechamiento y la calidad del suelo urbano, en cuanto recurso singular limitado.



# 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 control y tutela de la actividad edificatoria, regulando las nuevas edificaciones, residenciales y de otros usos, dentro del recinto urbano y los suelos destinados por el PGO/A a tal fin.
- Aprovechar la eficacia con respecto a las potencialidades que el actual marco de gestión del territorio ofrece a través de los instrumentos jurídicos vigentes.

### 3. Objetivos socioeconómicos:

- El aprovechamiento general y solidario del entorno conforme a los diferentes usos y actividades posibles regulados el PGO/A entre los que el Uso Terciario destaca por su potencialidad económica para la mejora de la calidad de vida en los núcleos o barrios, dando mayor alcance y viabilidad a la promoción e inversión edificatoria.

A través de la adecuación de este uso en los suelos residenciales del municipio, se diversifica el actual espacio comercial dando cabida a los recientes mercados y servicios novedosos, lo cual incide en la revitalización del espacio público, así como en su activación o en los nuevos aportes beneficiosos para la sociedad local y comarcal, incidiendo en más oportunidades laborales que ayuden a equilibrar las desigualdades sociales y disminuir las fracturas, la pobreza y la discriminación.

### 4. Objetivos ambientales:

- La armonización de los requerimientos de desarrollo social y económico con la preservación y la mejora del medio ambiente urbano, en pro de una digna calidad de vida, aplicando para ello, indicadores ambientales que diagnostiquen las necesidades municipales en cuanto a los usos productivos.
- Promover y ajustar los usos del suelo previstos dentro del contexto medioambiental con la correcta intervención en las parcelas/solares existentes y la apropiada integración territorial, manteniendo la calidad paisajística del entorno urbano, mediante el control de la localización y la materialización de las edificaciones e instalaciones, evitando la práctica de actividades impactantes y negativas desde el punto de vista paisajístico, esto es, minimizar los posibles impactos derivados de las propuestas garantizando su integración mediante parámetros ambientales.
- Conseguir unos espacios útiles y eficientes dentro del Uso Terciario Comercial y de Oficinas para la vecindad y visitantes, pero sostenibles para el medio ambiente, atendiendo también a la movilidad y el aparcamiento en esa adecuación y diversificación de la actividad económica de los barrios.”

Se comprueba que la justificación de la MMn<sup>01</sup>-PGO/A cumple con las determinaciones del artículo 164.3 de la LSENPC en cuanto a que no debe



# 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>

constar en el expediente la identidad de los propietarios o titulares de otros derechos reales sobre las fincas afectadas durante los cinco años anteriores a su iniciación, ya que no se incrementa la edificabilidad, ni la densidad, ni se modifican los usos del suelo porque se opera solo en algunos artículos de las Normas de Ordenación Pormenorizada.

Además no hay afección a zonas verdes o espacios libres que conllevaría el mantenimiento de la misma extensión que las superficies previstas anteriormente en condiciones topográficas similares, ni tampoco se incrementa el volumen edificable de una zona por la cual se deberían incrementar proporcionalmente los espacios libres y las dotaciones públicas según los estándares de la ley (a no ser que los existentes absorban todo o parte del aumento pretendido), todo ello de conformidad con el artículo 166.1 y 166.2 de la LSENPC.

## **RESPECTO DEL USO COMERCIAL.**

Se expone en la memoria justificativa en su apartado 2.2 Marco sectorial: actividad comercial, el análisis de dicha normativa abundando en la omitida en el Borrador previo (Ley 12/2012, de 26 de diciembre, de Medidas urgentes de liberalización del comercio y de determinados servicios y la Ley 1/2004 de Horarios Comerciales, de 21 de diciembre) según las cuales se justifican en el apartado 4.3 de la misma memoria, las nuevas dimensiones introducidas en el documento de Aprobación Inicial, de superficies de  $<300\text{m}^2$  y otros establecimientos de  $750\text{ m}^2$  a  $<2.500\text{m}^2$  porque ya la legislación comercial canaria previa del año 1994 indicó que la superficie útil de venta  $\geq 2.500\text{ m}^2$  es la que genera efectos urbanísticos como gran superficie.

Además la misma memoria contiene en el apartado 7.2 un análisis de los vigentes usos productivos en Agüimes, cuantificándose por barrios y segmento de actividad, para dilucidar la suficiencia o no de los usos productivos. Dichos datos finalmente se explotan aplicando indicadores de sostenibilidad urbana relativos a la complejidad y reequilibrio Actividad vs. Residencia y se concluye que en el municipio, las tramas de los barrios no cumplen el estándar deseable del ratio  $>5-7\text{ m}^2$  construido de Usos Terciarios-Productivos por habitante.

Con esto, se considera que los datos de análisis previos de la situación de los usos terciarios es adecuada al fin que persigue la Modificación Menor y se da por correcto el análisis que motiva la introducción de cambios mínimos respecto al Borrador y que atañen a una mejor diversificación de las superficies de los establecimientos comerciales, sin afectar a los parámetros de la evaluación ambiental realizada.

## **RESPECTO DE LA ALTERACIÓN CONCRETA EN LAS NORMAS URBANÍSTICAS DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA DEL PGO/A.**

El vigente uso comercial en Agüimes se regula conforme a los siguientes artículos, en síntesis:





# 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>

## Artículo 14. Definición y categorías.

(...)

3. Son establecimientos comerciales los siguientes:

a) Pequeñas Superficies. A los efectos de su concreción en el espacio y el establecimiento de condiciones particulares, dentro del uso pormenorizado de comercio se distinguen las siguientes categorías:

- Quioscos y comercios ocasionales: Se corresponden con instalaciones fácilmente desmontables y de pequeña superficie que se sitúan en espacios públicos. Como comercio ocasional se incluyen los mercadillos y los mercados de ocasión, según su definición dada por DL 1/2012.

- Local comercial: Cuando la actividad comercial tiene lugar en un establecimiento independiente de otros usos, de dimensión no superior a cuatrocientos (400) metros cuadrados de superficie de venta en comercios alimentarios y no superior a quinientos (500) metros cuadrados en los no alimentarios.

b) Centros Comerciales: Tendrán la consideración de centros comerciales, la unidad comercial constituida por el conjunto de establecimientos comerciales situados en un mismo recinto, vinculados entre sí por una planificación, gestión, promoción y administración común en los que se ejerzan las actividades de forma empresarial independiente y, en los que puedan existir, en su caso, como uso complementario establecimientos dedicados a actividades de ocio, restauración u otras.

Se consideran también centros comerciales, los parques comerciales, integrados por un conjunto de edificaciones de uso comercial, ubicados en una misma área común urbanizada.

Están sujetos a la necesaria obtención de licencia comercial para el desarrollo de la actividad que regula la presente norma, los centros comerciales en los que la superficie útil de venta de los establecimientos comerciales integrados en ellos supere los 9.000 metros cuadrados, tal y como señala el DL 1/2012.

c) Grandes establecimientos comerciales. Tendrán la consideración de grandes establecimientos comerciales, y precisarán licencia comercial para el desarrollo de la actividad, aquéllos destinados al comercio al por menor cuya superficie útil de exposición y venta sea igual o superior a 2.500 metros cuadrados, tal y como señala el DL 1/2012.

## Artículo 20. Definición y categorías.

Son usos de oficinas, los espacios destinados a la prestación de servicios, donde personas físicas o jurídicas, de carácter público o privado, prestan el servicio. El uso de oficinas comprende:

1. Oficinas, cuando el servicio es prestado por una entidad, empresa privada, pública o administración pública, siendo la superficie de trabajo, incluyendo la de estancia del público, menor a los setecientos cincuenta (750) metros cuadrados.



# 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. Despachos profesionales, cuando el servicio es prestado por un profesional liberal en determinadas piezas de su propia vivienda, o en local propio de superficie útil menor de trescientos (300) metros cuadrados. Dentro de esta subcategoría se incluyen, entre otros, las consultas médicas privadas y de veterinarios.

Y la compatibilidad del uso comercial con el residencial, se establece en el artículo 51:

## **Artículo 51. Régimen de compatibilidad del uso residencial.**

1. En las parcelas que el PGO-A o en su caso, el planeamiento de desarrollo califique con uso característico residencial, serán usos compatibles, en un 50 % de la edificabilidad asignada a la parcela, los siguientes:

a) En las que el uso residencial sea obligatorio en la categoría de vivienda unifamiliar, son compatibles los siguientes usos:

- El de uso terciario comercial, en la categoría de pequeña superficie (local comercial).
- El de uso terciario en oficina. (...)

b) En las que el uso residencial sea en la categoría de vivienda colectiva, serán compatibles:

- El uso terciario comercial en la categoría de pequeña superficie (local comercial y centro comercial). (...)
- El uso terciario de oficinas. (...)

c) En las que el uso residencial sea en la categoría de residencia comunitaria serán usos compatibles en la parcela, los mismos que se permiten para el uso de vivienda colectiva, salvo restricciones que puedan imponerse en función de la especificidad de la edificación.

2. Cuando el uso terciario comercial y el uso secundario industrial en almacenes o industria artesanal sean compatibles con el uso residencial, se ubicará exclusivamente en planta baja y será obligatorio su acceso independiente respecto del uso residencial. (...)

4. Se permitirá como uso exclusivo en las parcelas con uso característico residencial en vivienda colectiva, el establecimiento de turismo rural o el hotel en suelo urbano de carácter no turístico.

La alteración del Borrador contempló según se expone en el apartado 4.3 de la Memoria Justificativa:

“(…) la introducción de otras dimensiones para los establecimientos comerciales, dado que el PGO/A vigente solo regula establecimientos, Locales, de dimensión <400 m2 de superficie de venta en comercios alimentarios y <500 m2 en los no alimentarios, así como Centros Comerciales en los que la superficie útil de venta de los establecimientos comerciales integrados en ellos sea  $\square$ 9.000 m2, y los Grandes Establecimientos Comerciales que precisarán 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 m2.



# 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>

La MMn<sup>01</sup> ahonda en las dimensiones posibles de los establecimientos comerciales, proponiendo Establecimientos Comerciales Tipo I hasta 400 m<sup>2</sup> compatible al 50% con residencial de vivienda colectiva; además del 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 la compatibilidad del 100% con el uso residencial en M3 de un tercer tipo de Establecimiento Comercial III de dimensión de superficie de venta  $\geq 1.500$  m<sup>2</sup> y <2.500 m<sup>2</sup>.”

Como se ha expuesto, en el documento de Aprobación Inicial de la MMn<sup>01</sup>-PGO/A se advierte en un expreso apartado 4.3. Descripción y justificación de las modificaciones acometidas en el documento de aprobación inicial, que se altera mínimamente lo expuesto en el Borrador debido a las determinaciones de la legislación comercial que se habían omitido, pero que según se explica, no se supera el umbral evaluado en el procedimiento de evaluación ambiental considerado por el órgano del Cabildo de Gran Canaria en la emisión del Informe Ambiental Estratégico.

Estos cambios derivan de la normativa sectorial de la Ley 12/2012, de 26 de diciembre, de Medidas urgentes de liberalización del comercio y de determinados servicios, y de la Ley 1/2004 de Horarios Comerciales, de 21 de diciembre, en base a las cuales se introduce un escalón por debajo de 300m<sup>2</sup> como Local Comercial I, y por encima, se añaden los locales entre 300m<sup>2</sup> y los 750 m<sup>2</sup> como Local Comercial II.

Esto resulta en que se reenumeran los anteriores Locales del Borrador, quedando los Medianos Establecimientos previstos como Local Comercial II y III, como III y IV, con 750 m<sup>2</sup> a 1.500 m<sup>2</sup> de superficie de exposición y venta, y de 1.500 m<sup>2</sup> a 2.500 m<sup>2</sup>, porque, se transcribe: “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”.

Como al reducirse la superficie de exposición y venta de los Medianos Establecimientos se podría producir mayor segmentación de las parcelas analizadas en el Borrador dada la posibilidad de que el uso comercial sea uso permitido al 100% de la edificabilidad asignada a las parcelas en M3 ubicadas en El Cruce y Playa de Arinaga, se plantea en este Documento de Aprobación Inicial el condicionante de una superficie útil de exposición y venta en planta baja de un mismo establecimiento de al menos 750 m<sup>2</sup>, lo que conlleva que la parcela mínima debe tener una superficie en planta unos 1.100-1.200 m<sup>2</sup> aproximados.

Y así se explica, se evitan posibles efectos no contemplados o diferentes de los evaluados en las tramas residenciales de los barrios, porque la posibilidad se dará en menos parcelas que en las originalmente consideradas en el Borrador conjuntamente con la exclusión de los Grandes Establecimientos y Centros Comerciales que son autorizados por la administración autonómica (Centro Comercial I con superficie  $\leq 9.000$  m<sup>2</sup> de superficie de exposición y venta).



# 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 esta manera, la normativa alterada es la de:

- los artículos 14, 16, 17, 18, 19, 20 que atañen al uso terciario comercial y de oficinas;
- los artículos 51, 74 y 77 en relación al uso residencial,
- y el 85 y 96 que afectan a las ordenanzas edificatorias de la vivienda aislada Va y la Comercial Co,
- añadiéndose un nuevo artículo 51.bis de condicionantes ambientales, que deberá entenderse referido al caso regulado en el apartado 1.bis del artículo 51.

Además de actualizar el texto de dichos artículos eliminando alusiones a normativa derogada, se constata que principalmente se optimiza la regulación al diversificarse los establecimientos comerciales en pequeños y medianos, con local comercial I, II y III y IV respectivamente, y en los centros Comerciales se puntualizan aquellos inferiores a 9.000m<sup>2</sup> (superficie útil de venta de los establecimientos comerciales integrados en un mismo recinto).

En relación a las nuevas categorías se puntualizan el resto de artículos del uso terciario comercial por coherencia integral de la normativa (artículos 16, 17, 18 y 19) y respecto del de oficinas, se optimizan las determinaciones de las oficinas y los despachos profesionales sin afectar a las superficies vigentes.

En el articulado del uso residencial, se da correspondencia a los tipos de establecimientos establecidos en el artículo 51, y en concreto en su nuevo apartado 51.1bis) se establecen condicionantes para la implantación del 100% de la edificabilidad asignada en M3 en El Cruce y Playa de Arinaga para que no se distorsione la escena urbana.

El artículo 51.bis de nueva redacción implementa condiciones ambientales y finalmente, en las ordenanzas edificatorias M, Va y CO (artículos 74, 77, 85 y 96) se rectifican contenidos mínimamente por coherencia con los tipos de establecimientos comerciales.

## **RESPECTO A LAS ALTERNATIVAS.**

Según se expone las alternativas contempladas son tres, que se resumen en:

Alternativa 1: mantiene las dinámicas de los usos desde el año 2004 en los ámbitos de Suelo Urbano Consolidado ordenado Residencial 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, y así la actividad comercial se desarrolla en pequeñas superficies de quioscos, comercios ocasionales o locales comerciales de hasta 400 m<sup>2</sup> de superficie de venta



# 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>

alimentaria ó 500 m<sup>2</sup> en el resto de los casos, además de centros comerciales o grandes superficies menores de 2.500 m<sup>2</sup> de superficie útil de exposición y venta, o bien , en las parcelas calificadas como Comercial, en su mayoría ya ocupadas. Así quedan sin atención las nuevas tipologías comerciales sobrevenidas en 20 años hasta la fecha ya que el PGO/A no contempla más tipos de locales o edificaciones comerciales sin licencia específica.

Esta alternativa por tanto no supone mejora alguna desde el punto de vista económico y social, ni sobre la empleabilidad de la población local, ni diversifica la competitividad de la oferta de la actividad comercial y de servicios en oficinas, desequilibrando los barrios desde el punto de vista de la sostenibilidad urbana respecto a la actividad residencial y su relación con los usos productivos.

Alternativa 2: añade a la actual regulación del uso comercial un nuevo tipo de Local Comercial II de tamaño igual o mayor a 400m<sup>2</sup> y no superior a 1.500 m<sup>2</sup> de superficie de venta, aplicable a los barrios con ordenanzas edificatorias de vivienda colectiva M y B, esto es, en ocho de los diez barrios (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-12-R-Montaña Los Vélez y SUCo-13-R-La Banda) y se amplían las posibilidades de diversificación de tipos de locales aunque no se aumenta la mejora de la actividad comercial debido a las dimensiones del parcelario y los condicionantes del PGO/A (50% de compatibilidad con el uso residencial, ubicación en planta baja y máximo, hasta la primera en M3).

Se analiza que sería posible en 39 del total de los 45 solares vacantes a fecha actual, siendo las opciones más reales, 24 solares con M3 al responder mejor al cumplimiento al 50% de compatibilidad. El Uso en oficinas se mantiene como en la Alternativa nº1.

Este escenario optimiza la regulación del uso terciario comercial añadiendo locales entre 400 y 1.500 m<sup>2</sup> pero desde el punto de vista económico y social, supone solo un leve desarrollo del empleo y de las actividades productivas en los núcleos residenciales.

La Alternativa 3: es la elegida porque supone añadir más opciones a las superficies de los establecimientos comerciales en cumplimiento con la normativa sectorial con un Local Comercial I hasta 300 m<sup>2</sup>, Local Comercial II de >300m<sup>2</sup> hasta <750m<sup>2</sup> al 50% en las ordenanzas edificatorias de vivienda colectiva M y B, en los ocho núcleos ya citados, y el establecimiento de una compatibilidad del 100% en M3 del Local Comercial III de ≥1.500 m<sup>2</sup> hasta <2.500m<sup>2</sup> en El Cruce y Playa de Arinaga con la condición de la existencia de una superficie útil de exposición y venta en planta baja de un mismo establecimiento de 750 m<sup>2</sup> ya que se pretende posibilitar el uso comercial en edificio exento en relación a la limitación de 2.500 m<sup>2</sup> del DL 1/2012 del Texto Refundido de las Leyes de Ordenación de la Actividad Comercial de Canarias y Reguladora de la Licencia Comercial. Por último, se permite lo ya recogido por el PGO/A en superficies de >2.500 y >9.000m<sup>2</sup> (grandes establecimientos comerciales y centros comerciales) y respecto del uso de oficinas, se amplía el despacho doméstico en



# 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>

vivienda unifamiliar Va, en sintonía con lo ya vigente en vivienda unifamiliar en hilera y en adosadas.

Así la alternativa nº3 posibilita una graduación completa de locales comerciales que pueden satisfacer las demandas actuales y ambientalmente, además de otros condicionantes, se afina la compatibilización al 100% del uso comercial solo posible en El Cruce y en Playa de Arinaga por tratarse de núcleos destacados desde el punto de vista de su categoría y situación territorial al paso de los principales ejes viarios del municipio (GC-1, GC-191 y 104 y GC-100), por razones de movilidad y para su correcta implantación en relación a la circulación local.

Así se concluye que se cumple óptimamente el objetivo principal de la Modificación Menor (la adecuación del PGO/A mediante una alteración conceptualmente idéntica a lo vigente pero garantizando el Uso Terciario con su correcta regulación, desarrollo, implantación y gestión) y se propicia la utilización del suelo como recurso limitado en todo su aprovechamiento, diversidad y productividad posible, añadiéndose la potencialidad económica del uso comercial para la mejora de la calidad de vida en el municipio, dotándose de la oportuna diversificación de los usos propios de suelos consolidados equilibrados y sostenibles “para aportar riqueza local y comarcal, garantizando la preservación del medio ambiente urbano, minimizando los posibles impactos bajo parámetros ambientales”.

## **CONTENIDO ECONÓMICO-FINANCIERO Y DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA.**

Al respecto del Estudio económico – financiero, la memoria justificativa explica en el apartado 6 que:

“(…) de la presente modificación menor no resultan actuaciones de transformación urbanística, ni de nueva urbanización ni de renovación o transformación de la urbanización existente, ni tampoco actuaciones de dotación, en tanto que no comprende incrementos de edificabilidad o mayores aprovechamientos.”

Y que:

“(…) al no ser precisa la ejecución de obras de urbanización, de nueva urbanización o de reforma o renovación de la existente, o de implantación de servicios públicos como resultado de la presente alteración de la normativa del PGO/A vigente, no se comprometen de ninguna manera los recursos públicos, municipales o de cualquier otra administración, al ser todas las actuaciones edificatorias a las que se les apliquen las modificaciones introducidas para el Uso Terciario en Agüimes, de iniciativa y financiación privada, reiterando que el objetivo final es su adecuación a la realidad y dar respuesta a las necesidades actuales del municipio.

En su apartado 7 se detalla del Informe de sostenibilidad económica, por un lado, la evaluación del impacto de la actuación urbanizadora en las haciendas públicas:





# 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 los efectos de la MMnº1-PGO/A no resulta actuación urbanizadora alguna, por lo que la hacienda pública municipal no resulta afectada por el coste de nuevas infraestructuras o la prestación de servicios resultantes de tales infraestructuras, y no existe importe que deba ser destinado a la inversión, ni gastos corrientes públicos necesarios para la ejecución y mantenimiento de unas infraestructuras y equipamientos que no se prevén en la presente alteración de planeamiento.

Por tanto, no corresponde para compensar dicha inexistente afectación a la hacienda pública municipal, estimar los ingresos públicos que se pudieran derivar por la ejecución de las previsiones de la MMnº1-PGO/A que afecta a la normativa del Uso Terciario.

Finalmente se detalla que la presente modificación aporta nuevas posibilidades al Uso Terciario y por tanto, mayor margen a la iniciativa privada para implantar establecimientos comerciales o de oficinas, lo cual no afecta a la viabilidad económica del planeamiento alterado, en términos de rentabilidad, de adecuación a los límites del deber legal de conservación y de una adecuado equilibrio entre los beneficios y cargas derivados del mismo, por la citada equivalencia en los coeficientes por uso y tipología comprendidos en el vigente PGO, en términos de unidades de aprovechamiento por metro cuadrado construido, y la también referida inexistencia de incrementos de edificabilidad en la MMnº1-PGO/A. Esta alteración, en definitiva, no comporta mayores deberes, pero sí mayores opciones a la iniciativa privada y una mayor garantía de funcionalidad de las tramas urbanas por compatibilidad con el Uso Residencial.”

Y en segundo lugar, respecto del análisis de la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos, se justifica en dos subapartados lo previamente expuesto en este informe en el Contenido respecto del uso comercial, y se deduce:

“(…) que en el municipio a fecha actual el resultado es de 3,06 m<sup>2</sup>c de Usos Terciarios-Productivos por habitante (92.440,00 m<sup>2</sup>c según el Catastro, y 30.227 habitantes según el Padrón de 2022), lo cual está por debajo del ratio deseado de >5-7 m<sup>2</sup>c/hab. para ciudades medias/grandes.”

Según lo descrito, se considera que se justifican los contenidos que demanda la normativa vigente al respecto.

## **CONTENIDO AMBIENTAL.**

Para dar cumplimiento a este apartado, la memoria justificativa contiene en su apartado 8:

- los condicionantes transcritos del Informe Ambiental Estratégico, IAE, de la MMnº1-PGO/A;
- las medidas previstas en el Documento Ambiental Estratégico, en los Epígrafes A al E, y el F de su apartado 12. Medidas previstas para prevenir, reducir y corregir cualquier efecto negativo relevante en el medio ambiente de la aplicación de la modificación MMnº1-PGO/A, y



# 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>

- un Anexo del IAE conforme al Boletín Oficial de la Provincia BOP nº 151, de 15 de diciembre de 2023.

Por lo que se considera que se cumple con lo establecido por la LSENPC, en su **artículo 140** y en su Reglamento RPC, **artículo 66** de documentación ambiental.

## CONTENIDO DE ANÁLISIS POR IMPACTO DE GÉNERO.

La memoria justificativa desglosa como anexo de estudios (según el RPC), en su apartado 9, el informe de impacto de género que se compone de ocho apartados que responden a la Ley1/2010 de 26 de febrero de igualdad entre mujeres y hombres y desarrolla los contenidos de la Directriz 5ª del Acuerdo que establece las directrices para la elaboración y contenido básico del Informe de Impacto de Género en los proyectos de ley, disposiciones reglamentarias y planes que apruebe el Gobierno de Canarias (Resolución de 27 de junio de 2017 de la Consejería de Presidencia, Justicia e Igualdad), y concluye que:

“(…) la Modificación Menor no supone un impacto de consideración en cuanto a la igualdad de género, pero sí genera un grado de respuesta eficaz para el cumplimiento de los mandatos en materia de igualdad de género según el marco normativo expuesto en los apartados correspondientes.

De conformidad con la situación de partida descrita y fundamentada en el análisis de la población y el acceso al empleo, en Agüimes se produce un incremento poblacional paulatino que en los últimos años se ha desacelerado y según lo observado, no se puede apuntalar una marcada masculinización de la población. Respecto al panorama laboral, dados los datos expuestos segregados por sexos, se puede concluir que las cifras indican cierta desigualdad entre los desempleados, resultando más afectadas las mujeres en sectores económicos concretos (hostelería-restauración, comercio, agricultura y resto de servicios).

Con estos antecedentes sin embargo, puede decirse que el punto de partida no es altamente negativo, si no favorable de cara a la consecución de la igualdad de género de manera sencilla, por lo que la Modificación logra un impacto positivo por la reducción de la desigualdad detectada mediante las determinaciones que se señalan en el siguiente apartado.”

Integrando así las medidas de ordenación dirigidas a un impacto de género positivo en su apartado 9.7, previo a la justificación del lenguaje inclusivo no sexista adoptado en el documento de Aprobación Inicial de la MMnº1-PGO/A:

- **Accesibilidad:** La Modificación Menor nº1 del Plan de Agüimes resuelve la inserción de las nuevas actividades en comercio y oficinas desde el punto de vista de la accesibilidad ya que se plantea una mejor compatibilidad con el Uso Residencial mejorando la oferta de establecimientos posibles, tanto en números como en tipos, aportando a las tramas urbanas existentes, mayor complejidad urbana: los barrios se enriquecen en sus funciones y ofrecen así nuevas oportunidades de trabajo en el entorno próximo habitado del suelo urbano.



# 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>

- Movilidad: Dado el alcance de la ordenación contemplada, la movilidad (los itinerarios peatonales, los del transporte público y el principal flujo del vehículo privado tanto a nivel local como supramunicipal) no se afecta por la introducción de las nuevas actividades, ya que son perfectamente asumibles a nivel municipal en las tramas urbanas. La movilidad eficiente queda garantizada desde el punto de vista de género porque no se obstaculiza por las determinaciones de ordenación de la modificación.
- Seguridad y espacio urbano o ciudad: Este aspecto es básico para la percepción positiva del espacio urbano y su vivencia, especialmente desde la integración del género y de los colectivos vulnerables.

La MMnº1-PGO/A contempla medidas para la adecuada implantación de las edificaciones e instalaciones de los nuevos posibles establecimientos comerciales (materiales de pavimentación, señalización, iluminación pública, mobiliario urbano y su diseño, elementos de arbolado) que apuntalan en conjunto la sensación de seguridad.

También los espacios libres y zonas verdes que queden sin ocupación atenderán en su ultimación a la adecuada materialización para su mejor mantenimiento y conservación, al igual que los acabados de los paramentos y superficies de los elementos edificados, redundando el conjunto en el adecuado disfrute igualitario del espacio público, potenciándose así los espacios saludables, sostenibles y sin exclusión funcional, cultural o de género entre los distintos colectivos sociales.

- Usos y actividades: Se añade este apartado porque la MMnº1-PGO/A aporta valor a la percepción de la seguridad por la ordenación de los usos derivados de la actividad principal, el uso terciario en comercial y oficinas, ya que principalmente diversificarán las parcelas actuando a través de la mezcla de usos con el residencial, con sus concretos horarios como dinámica constante y variada en la vigilancia pasiva del entorno y por tanto, en la sensación de seguridad, mejorándose así las condiciones de encuentro, esparcimiento y fomento de hábitos de vida saludables que concilian la vida y responsabilidades que son ejercidas principalmente por las mujeres.

Por último, derivado de la compatibilización de las nuevas actividades terciarias se propiciará la creación de empleo para las personas que viven en Agüimes, en condiciones de proximidad al lugar de residencia y pudiendo dar lugar a la integración y participación de la mujer en edad activa, a estas nuevas actividades empresariales.

Según lo expuesto, se considera que los apartados desarrollados complimentan lo establecido por la normativa vigente en cuanto al impacto de género que debe contenerse entre los documentos que conforman un planeamiento urbanístico.

## CONTENIDO DE RESUMEN EJECUTIVO.

De conformidad con lo dispuesto en el **artículo 25.3** del TR-LSRU, en la documentación expuesta al público, se deberá incluir un resumen ejecutivo expresivo de los siguientes extremos:



# 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>

- a) Delimitación de los ámbitos en los que la ordenación proyectada altera la vigente, con un plano de su situación, y alcance de dicha alteración.
- b) En su caso, los ámbitos en los que se suspendan la ordenación o los procedimientos de ejecución o de intervención urbanística y la duración de dicha suspensión.

Y por el artículo 147.3 de la LSENPC, el documento aprobado inicialmente se somete a información pública y a la consulta a las administraciones afectadas conteniendo un resumen ejecutivo:

La falta de emisión de los informes no interrumpirá la tramitación del procedimiento. Los informes que no se emitan dentro del plazo conferido podrán no ser tenidos en cuenta para adoptar la aprobación definitiva. La documentación que se someta a información pública deberá contener los resúmenes ejecutivos y no técnicos previstos en la legislación estatal básica.

Estos contenidos se razonan y desarrollan en el apartado 10 de la memoria justificativa por que se ajustan a la normativa de aplicación, así como gráficamente, se recoge el ámbito en el Plano 2 de Resumen Ejecutivo.

No obstante se advierte aquí que según el **artículo 144.8** de la LSENPC, el documento que se someta a Aprobación Definitiva deberá ir acompañado de un resumen ejecutivo que detalle las líneas básicas de la ordenación, así como las conclusiones de los informes emitidos por las administraciones consultadas y las alegaciones presentadas en el trámite de información pública.

## 6. CONCLUSIONES.

Vista la documentación que conforma el Documento de Aprobación Inicial de la "MODIFICACIÓN MENOR nº1 PGO DE AGÜIMES.ADECUACIÓN DEL USO TERCIARIO (COMERCIAL Y OFICINAS) EN ELSUELO URBANO CONSOLIDADO RESIDENCIAL", en base a lo expuesto y analizado en los once puntos del apartado 5 de CONSIDERACIONES TÉCNICAS de este Informe Técnico, y sin perjuicio del informe jurídico municipal, se informa en sentido **FAVORABLE** el documento de Aprobación Inicial de la Modificación Menor nº1 del Plan General de Agüimes para la continuación de su tramitación.

Señalándose que:

1. Si se introdujeran cambios sustanciales en relación con el documento aprobado inicialmente como consecuencia de las alegaciones formuladas o de los informes emitidos, se llevará a cabo por el Pleno del Ayuntamiento un nuevo periodo de información pública y de consulta por plazo de 45 días.
2. El documento que se someta a Aprobación Definitiva deberá ir acompañado de un resumen ejecutivo que detalle las líneas básicas de la ordenación, además de las conclusiones de los informes emitidos por las



# 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>

---

administraciones consultadas y las alegaciones presentadas en el trámite de información pública.

Es cuanto cabe informar salvo mejor criterio fundado en derecho y para que conste a los efectos oportunos.