



Elorz Guajardo  
Arquitectos, SCP.

Planeamiento  
Edificación  
Medio Ambiente

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN  
REVISIÓN – TEXTO REFUNDIDO  
ADAPTACIÓN A LEY 19/2003 DE DIRECTRICES DE ORDENACIÓN  
GENERAL Y DE ORDENACIÓN DEL TURISMO DE CANARIAS Y AL  
PLAN INSULAR DE ORDENACIÓN DE GRAN CANARIA  
MAYO 2016

# PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE LA VILLA DE AGÜIMES REVISIÓN – TEXTO REFUNDIDO

## ORDENACIÓN URBANÍSTICA SEPARATAS

### TOMO VIII.1. SEPARATA DE COSTAS



GOBIERNO DE CANARIAS  
CONSEJERÍA DE POLÍTICA TERRITORIAL,  
SOSTENIBILIDAD Y SEGURIDAD  
VICECONSEJERÍA DE POLÍTICA TERRITORIAL  
DIRECCIÓN GENERAL  
DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO



ILUSTRE  
AYUNTAMIENTO  
DE LA VILLA DE  
AGÜIMES



## ÍNDICE GENERAL. TOMO VIII.1

FUENTES CONSULTADAS Y BIBLIOGRAFÍA.....	2
ÍNDICE DE PLANOS.....	3
ÍNDICE.....	4

## **FUENTES CONSULTADAS.**

AA.VV. Mapa de Cultivos y Aprovechamientos de la provincia de Las Palmas. Escala 1:200.000. Dirección General de la Producción Agraria, 1988

AA.VV. Mapa Geológico de España. Instituto Tecnológico Geominero de España. Hojas de Agüimes, Telde y San Bartolomé de Tirajana. Mapas a Escala 1:25.000 y Memoria. Madrid. 1990

AA.VV. Cartografía del Potencial del Medio Natural de Gran Canaria. Cabildo Insular de Gran Canaria, Universitat de Valencia y Universidad de Las Palmas de Gran Canaria. 1995

Juan Sánchez Díaz. Características y distribución de los suelos en la isla de Gran Canaria. Trabajo para el premio Viera y Clavijo-ciencias. 1978

D. Eduardo Grandío de Fraga y D<sup>a</sup>. Caridad Rodríguez Pérez Galdós. Inventario Patrimonio Etnográfico. FEDAC, Organismo Autónomo del Cabildo de Gran Canaria. 1994-2002

Avance – Revisión del Plan General de Ordenación de la Villa de Agüimes, Noviembre 1998. Gesplan, SA. 1998

## **BIBLIOGRAFÍA.**

CAMACHO y PÉREZ GALDÓS, G. El cultivo de cereales, viñas y huerta en Gran Canaria (1510-1537). Anuario de Estudios Atlánticos, nº12, pp. 223-279. 1966

SÁNCHEZ DÍAZ, JUAN. Características y Distribución de los Suelos de Gran Canaria. Tesis Doctoral Inédita. 1975

BAUER, E. Los montes de España en la Historia. Servicio de Publicaciones Agrarias. Madrid. 1980

VERNEAU, R. Cinco años de estancia en las Islas Canarias. Edición J.A.D.L. La Orotava. Tenerife. 1982

VARIOS AUTORES. Flora y Vegetación del Archipiélago Canario. Edirca. Las Palmas de Gran Canaria. 1986

ARAÑA, V. y CARRACEDO, J.C. Los Volcanes de las Islas Canarias. Editorial Rueda. Madrid. 1987

SUÁREZ GRIMÓN, V. La propiedad pública, vinculada y eclesiástica en la crisis del Antiguo Régimen. 2 tomos. Ed. Cabildo Insular de Gran Canaria. Las Palmas de Gran Canaria. 1987

MARRERO, A.; SUÁREZ, C. y RODRIGO PÉREZ, J. Distribución de especies significativas para la comprensión de las formaciones boscosas de Gran Canaria II (Islas Canarias). Botánica Macaronésica, 18. Cabildo Insular de Gran Canaria. 1989

BRAMWELL, DAVID. Flores Silvestres de las Islas Canarias. Editorial Rueda. Madrid. 1990

MOPT. Guía para la elaboración de estudios del medio físico. Madrid. CLAVER, I. y cols. 1991

SANTANA SANTANA, A. Paisajes históricos de Gran Canaria. Cabildo Insular de Gran Canaria. Las Palmas de Gran Canaria. 1992

SUÁREZ RODRÍGUEZ, C. Estudio de los relictos actuales del monte verde en Gran Canaria. Ed. Cabildo Insular de Gran Canaria y Consejería de Política Territorial. Las Palmas. 1994

ALMEIDA PÉREZ, R. El coeficiente de insolación según el método de Gandullo (1974): aplicación al archipiélago canario. Utilidad práctica del coeficiente para una clasificación de la vegetación. Eria. Departamento de Geografía Universidad de Oviedo. Oviedo. 1997

AZNAR VALLEJO, E y RONQUILLO, M. Los repartimientos de Gran Canaria. Ed. Cabildo Insular de Gran Canaria. Las Palmas de Gran Canaria. 1998



## ÍNDICE DE PLANOS

### SEPARATA DE COSTAS

- ÚNICO** JUSTIFICACIÓN DE LA DISPOSICIÓN TRANSITORIA TERCERA 3. 2ª – LEY DE COSTAS 22/1988  
EN EL FRENTE MARÍTIMO DE PLAYA DE ARINAGA



## ÍNDICE

<b>1. INTRODUCCIÓN.....</b>	<b>6</b>
<b>2. ANTECEDENTES DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO DE LA VILLA DE AGÜIMES.....</b>	<b>7</b>
<b>3. EL PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN DEL LITORAL DE AGÜIMES.....</b>	<b>8</b>
<b>4. EL PRESENTE PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE LA VILLA DE AGÜIMES. REVISIÓN. ADAPTACIÓN A LEY 19/2003 DE DIRECTRICES DE ORDENACIÓN GENERAL Y DE ORDENACIÓN DEL TURISMO DE CANARIAS Y AL PLAN INSULAR DE ORDENACIÓN DE GRAN CANARIA.....</b>	<b>14</b>
<b>5. JUSTIFICACIÓN DE LA DISPOSICIÓN TRANSITORIA TERCERA 3. 2ª DE LA LEY DE COSTAS, L 22/1988.....</b>	<b>15</b>



## 1. INTRODUCCIÓN.

Este documento se configura como Separata del Plan General de Ordenación de la Villa de Agüimes en su Revisión para la adaptación a Ley 19/2003 de Directrices de Ordenación General y de Ordenación del Turismo de Canarias y al Plan Insular de Ordenación de Gran Canaria.

Relativo al cumplimiento de la Ley de Costas, en adelante L22/88, el Plan General contiene las determinaciones exigidas por esta ley sectorial, pero justifica en esta Separata, la Disposición Transitoria Tercera 3. 2ª del frente marítimo de Playa de Arinaga, tal y como se requirió según el Informe del Ministerio de Medio Ambiente y Medio Rural y Marino-Secretaría General del Mar-Dirección General de Sostenibilidad de la Costa y del Mar-Subdirección General de Dominio Público Marítimo-Terrestre, evacuado el 7 de septiembre de 2011 en relación al documento de Aprobación Inicial, según el siguiente tenor literal:

5. En la zona de la Playa de Arinaga existen numerosas manzanas que constituyen fachada marítima ocupando zona de servidumbre de protección. Si bien en el apartado 11.1 "Legislación sectorial" de la Memoria de Ordenación Estructural, se indica que el Plan recoge la justificación expresa de todos los requisitos de las Disposición Transitoria Tercera de la Ley de Costas para la autorización de nuevos usos en zona de servidumbre de protección, no se observa en la documentación que se haya recogido tal justificación.

En cualquier caso, el propio planeamiento urbanístico habrá de proponer el acotamiento de los tramos de fachada marítima cuyo tratamiento homogéneo se proponga obtener, mediante las actuaciones edificatorias para las que se solicite autorización, y remitir la ordenación de estos tramos a la redacción del instrumento urbanístico específico en el que se justifique el cumplimiento de todos y cada uno de los requisitos que se recogen en la mencionada Disposición Transitoria.

Y en posterior informe de fecha 28/09/2015, solicitado el 25/04/2014 y con entrada en el Ayuntamiento de Agüimes nº 20648-05/10/2015, con el siguiente tenor literal:

7. Sin perjuicio de lo indicado en la Consideración 1 de este informe, en relación con el deslinde en tramitación en la zona de la Playa de Arinaga, en el Tomo VIII.1 "Separata de Costas" se pretende justificar el cumplimiento de las condiciones recogidas en la Disposición transitoria tercera 3.2ª de la Ley de Costas para la homogeneización del tramo de fachada marítima de esta zona, considerándolo como una sola unidad homogénea. A este respecto hay que señalar lo siguiente:
  - El tramo de fachada marítima propuesto sobre el que se pretende actuar para lograr la homogeneización con altura edificatoria de 3 plantas, tiene una longitud



total de 1.533,236 metros, tal como se indica en la documentación, si bien no se acota en la documentación gráfica ni se justifica la supuesta homogeneidad ya que de la documentación fotográfica se podría presumir cierta heterogeneidad en la altura de la construcción, que generaría distintos tramos de fachada.

- Además, según los cálculos aportados en la Separata, se indica que para el logro de la homogeneidad habría que actuar en más del 25% de la longitud total del tramo de fachada marítima, si bien se argumenta que se excede en tan sólo un 1% respecto a lo establecido en la Ley de Costas.
- De la documentación aportada, y para un solo tramo de fachada homogénea, no se verifica el cumplimiento de lo establecido en la Disposición transitoria tercera 3.2ª de la Ley de Costas.
- No obstante cabe señalar que se podría valorar la remisión de estos estudios de fachada marítima a la redacción de los instrumentos urbanísticos de desarrollo (Estudios de Detalle) que contengan la justificación del cumplimiento de lo establecido en la Disposición transitoria tercera 3.2ª de la Ley de Costas, remitiéndose a este Centro Directivo, a través de la Demarcación de Costas de Canarias, para la emisión del informe que disponen los artículos 112.a) y 117 de la Ley de Costas.

## **2. ANTECEDENTES DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO DE LA VILLA DE AGÜIMES.**

1. La Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias, en adelante, COTMAC, en sesión celebrada el 25 de junio de 2003, acordó aprobar definitivamente de forma parcial el Plan General de Ordenación de Agüimes, en su adaptación al Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y Espacios Naturales de Canarias, aprobado por Decreto Legislativo 1/2000 de 8 de mayo, en adelante, TR-LOTENC, suspendiendo una serie de Suelo Urbanizables y el Suelo Rústico, encomendado a la elaboración de un Texto Refundido con las determinaciones que fueron aprobadas.

El Texto Refundido del Plan General de Agüimes para el Suelo Urbano y Urbanizable tuvo toma de razón por parte de la COTMAC, el 2 de febrero de 2004, siendo publicada su normativa en el Boletín Oficial de la Provincia el 3 de marzo de 2004, número 27.

2. Con fecha 30 de noviembre de 2007, la COTMAC, acordó levantar la suspensión y en consecuencia, aprobar definitivamente y de forma parcial los suelos suspendidos en el acuerdo de 25 de junio de 2003, y requirió al Ayuntamiento de Agüimes a elaborar un Texto Refundido, el cual se presentó con la denominación Texto Refundido del Plan General de





Ordenación de Agüimes (conteniendo Suelo Urbano, Urbanizable y Rústico) del en la Consejería de Medio Ambiente y Política Territorial el 14 de marzo de 2008, y sin que hasta la fecha de hoy se haya publicado su normativa.

3. Con fecha 27 de julio de 2009, se aprobó por el Pleno del Ayuntamiento de Agüimes, el Avance y la el Informe de Sostenibilidad Ambiental (ISA), de la Revisión del Plan General de Ordenación de Agüimes a la Ley 19/2003 de 14 de abril de 2003 de Directrices de Ordenación General y del Turismo de Canarias y al Plan Insular de Ordenación de Gran Canaria (PIO-GC), realizándose el correspondiente periodo de participación ciudadana de sugerencias, y el trámite de Cooperación Interadministrativa, tanto del Avance como del ISA.

Con fecha 21 de septiembre de 2010, se procedió por el Pleno del Ayuntamiento de Agüimes a la toma de razón de la Propuesta de Memoria Ambiental de la Revisión para la adaptación del Plan General de Agüimes a la Ley 19/2003 y al PIO-GC, para elevarla a la COTMAC, órgano ambiental de la Comunidad Autónoma Canaria.

Dicha propuesta de Memoria Ambiental fue aprobada por la COTMAC, en sesión celebrada el 19 de mayo de 2011.

Se procedió por parte del Pleno del Ayuntamiento de Agüimes, el 26 de septiembre de 2011 a la Aprobación Inicial de la Revisión tramitada.

4. Este Plan, en la presente Aprobación Provisional, asume toda la ordenación propuesta hasta la fecha en los diferentes documentos de planeamiento de ordenación general municipal redactados, siendo que desde las NN. SS. se respeta y mantiene el mismo modelo de desarrollo, y en concreto, respecto a los frentes urbanos costeros, el municipio sólo cuenta con la fachada marítima de Playa de Arinaga, planeamiento consolidada.
5. Al respecto, Agüimes cuenta con el único planeamiento especial de ordenación de su litoral existente hasta la fecha en la isla de Gran Canaria, PEOLA, que se encuentra vigente, y así lo reconoce el propio PGO-A, tal y como se recoge en su Memoria de Ordenación Estructural.

### **3. EL PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN DEL LITORAL DE AGÜIMES.**

El texto de las Ordenanzas y Normas de Protección del Plan Especial de Ordenación del Litoral de Agüimes, PEOLA, fue publicado en el Boletín Oficial de Canarias según Acuerdo de la Comisión de Urbanismo y Medio



Ambiente, CUMAC, de fecha 7 de julio, y Resolución de la Dirección General de Urbanismo, de 6 de junio de 1994 (BOC nº 095, de 3 de agosto de 1994). El PEOLA además fue informado en su momento por Costas.

Del referido texto normativo, interesa aquí, de la regulación establecida para las diferentes Ordenanzas y Normas, las cuales “*se tipificaron siguiendo criterios de las distintas actividades que se desarrollan y las distintas calificaciones que desde las diferentes ordenaciones vigentes tienen los mismos*”, las que afectan al frente de Arinaga, por la aplicación del tipo 17, que se transcribe:

**TIPO 17.- EDIFICIOS CON FACHADA AL PASEO MARÍTIMO DE ARINAGA.**

Usos permitidos:

- Los establecidos en las Normas Subsidiarias Municipales.

Usos prohibidos:

- Los establecidos en las Normas Subsidiarias Municipales.

Características de las construcciones:

- Las características geométricas serán las establecidas por las Normas Subsidiarias Municipales.

- Se prohíben los vuelos cerrados, sólo se autorizan abiertos y con las dimensiones establecidas en las N. S. M.

- La carpintería de todos los huecos de fachada serán del mismo material. Incluye también los elementos de carpintería que pueda tener el antepecho del balcón.

- En revestimientos de paredes de fachadas sólo se utilizará un material y con un solo color. Se autoriza la colocación de un material de zócalo, que preferiblemente será del mismo color que el resto de la fachada.

Este PEOLA contiene además un Anexo que tiene como finalidad establecer las alturas de la edificación en el frente urbano de Arinaga, en el tramo comprendido entre la canalización del barranco de Arinaga y la C/ Alcalá Galiano, conforme a la regulación de las NN.SS., y añadiendo el ajuste de la altura de los tramos a la edificación existente más característica, como línea de coronación (en la parte alta del pretil de la azotea de los edificios que se señalaron para cada tramo en montaje fotográfico) a los efectos de conseguir una altura homogénea donde las diferentes rasantes no supusieran una ruptura en esa línea de coronación por ser un elemento determinante del paisaje urbano.

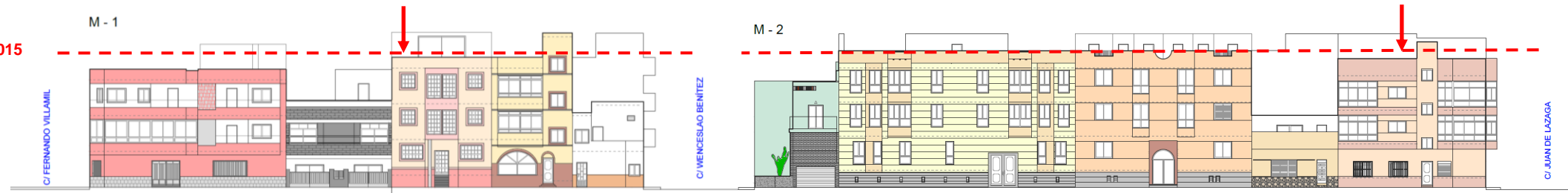
Las licencias otorgadas debían ajustarse a esta indicación, como así se ha hecho a lo largo de estos años, así como a las alineaciones de las NN.SS. Y hasta la fecha, la adecuación a la Ley de Costas se ha realizado además, conforme a Estudios de Detalle, tal y como establece la vigente ley en su Disposición Transitoria Tercera.3.

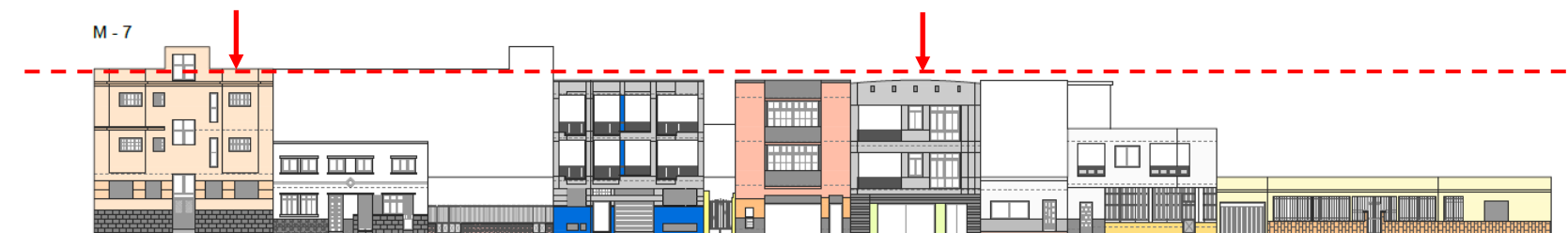
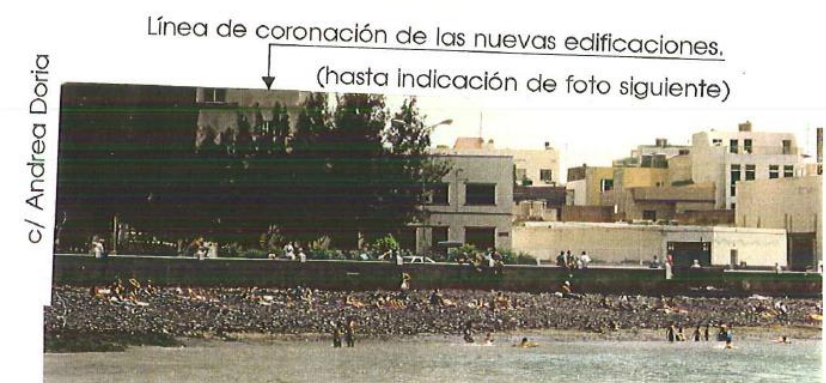
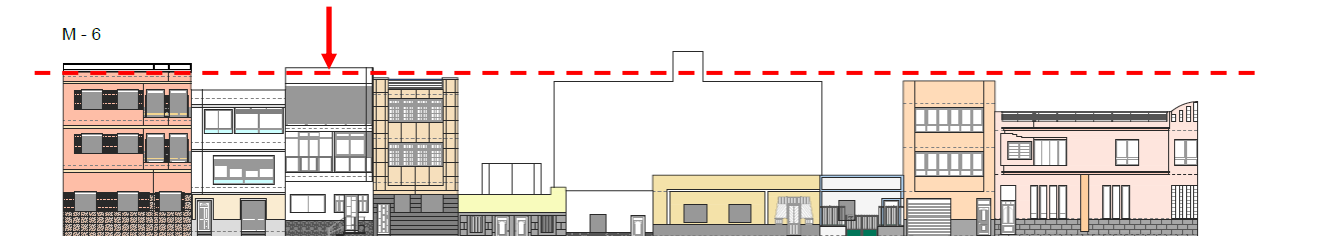


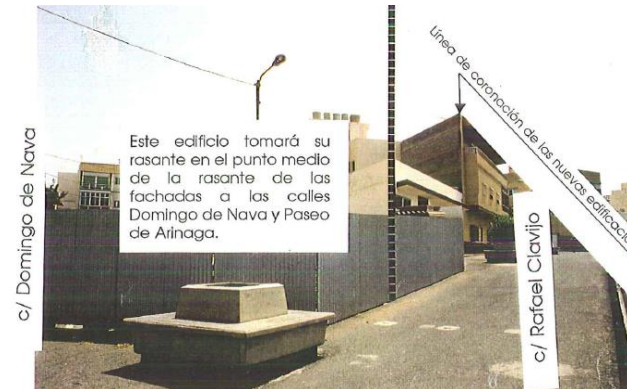
A continuación se establece una comparativa entre el Estudio de Fachadas contenida en el PEOLA con el levantamiento que se ha hecho de la fachada marítima de Arinaga para este Tomo del PGO-A, con el fin de justificar que ya desde el año 1.994 este frente marítimo se encontraba suficientemente consolidado como para que el planeamiento urbanístico municipal de entonces ya estableciera las necesarias líneas de coronación para propiciar la adecuada homogeneización de las edificaciones residenciales, lo cual es idéntica materia de la presente Separata, con el mismo objeto y bajo los mismos criterios:



LÍNEA DE CORONACIÓN DEL PGO-A. 2015



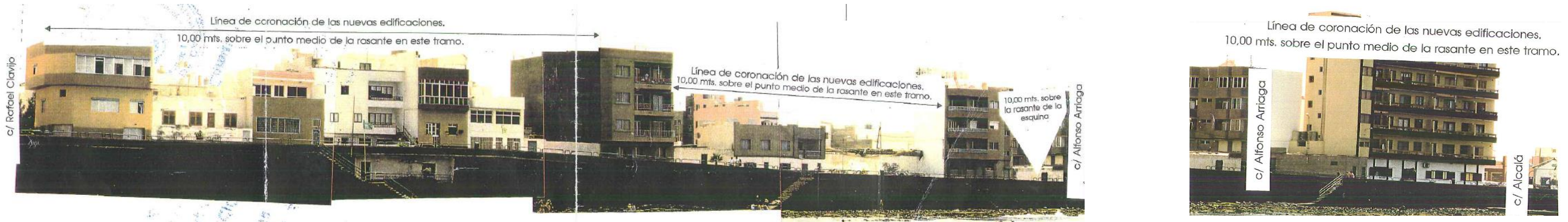




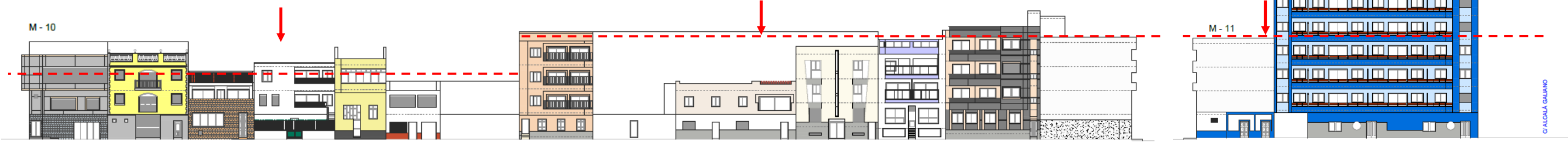
M - 8



M - 9



M - 10



M - 11





#### **4. EL PRESENTE PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE LA VILLA DE AGÜIMES. REVISIÓN. ADAPTACIÓN A LEY 19/2003 DE DIRECTRICES DE ORDENACIÓN GENERAL Y DE ORDENACIÓN DEL TURISMO DE CANARIAS Y AL PLAN INSULAR DE ORDENACIÓN DE GRAN CANARIA.**

Tal y como se recoge en el PGO-A, el litoral municipal mantiene una dinámica natural estable a pesar de los impactos ocasionados por la proliferación de pistas y la aparición puntual de vertidos de residuos inertes a lo largo de toda la línea costera. La declaración de la Montaña de Arinaga como Espacio Natural Protegido, así como la protección del resto del territorio del litoral que establecieron las NN.SS. y a través del mencionado PEOLA, explican la escasa edificación del litoral municipal, que conservó satisfactoriamente sus grandes valores ambientales. Señalar que la construcción del actual puerto ha supuesto una significativa degradación natural del espacio al sur de Playa de Arinaga, siendo que hasta su implantación y construcción, se caracterizaba por la ausencia de usos antrópicos, con la salvedad de las salinas.

En el PGO-A vigente, y en el que aquí se tramita, el litoral de Agüimes queda definido por la protección ambiental que alcanza un 69% del tramo costero total del municipio, que suma un total de unos 12 kms. de longitud. El suelo rústico comprende desde la Montaña de Arinaga hasta la misma protección natural de Punta de la Sal y la desembocadura de Guayadeque, con una franja intermedia de protección paisajística. Se superpone además a estas categorías, la protección costera, marcándose también la franja de 500 metros. Este Suelo Rústico de Protección Costera, se establece para la ordenación del dominio público marítimo-terrestre y sus zonas de servidumbre, y es compatible con otras categorías de rústico, localizado en toda la franja costera de Agüimes. Los usos son el ambiental y los permitidos por la legislación sectorial de Costas, habiéndose revisado todo el régimen regulado por la emisión de informes. En este frente se incluyen así mismo, actuaciones ambientales de regeneración y recuperación.

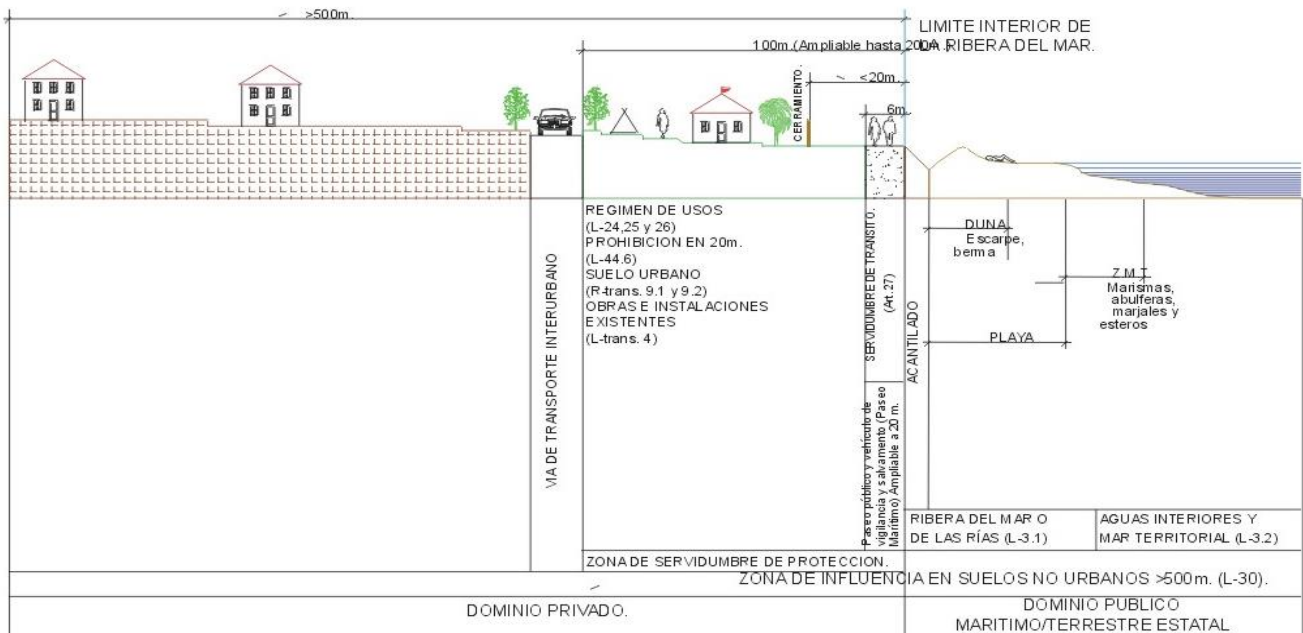
Por otra parte, el espacio litoral ocupado por el suelo urbano de Playa de Arinaga se preserva mediante los parques marítimos del norte (Muelle Viejo) y del sur (las Salinas), además del paseo marítimo de Playa de Arinaga, y se aplican las ordenanzas edificatorias grafiadas en los planos y recogidas en las Normas del Plan.

A todo esto se suma por último, el PEOLA en vigor, cuyas determinaciones se mantienen siempre y cuando no entren en contradicción con las del PGO-A.



## 5. JUSTIFICACIÓN DE LA DISPOSICIÓN TRANSITORIA TERCERA 3. 2ª DE LA LEY DE COSTAS, L 22/1988.

En cuanto al espacio edificado concreto, en esta fase mediante esta Separata, se trata de adecuar el frente marítimo de Playa de Arinaga a la legislación vigente. Se trata de suelo urbano anterior a la citada ley donde la servidumbre de protección es de 20 metros, conforme al siguiente esquema gráfico:



El PGO-A cumplimenta en esta apartado la Disposición Transitoria Tercera.3.2ª, que se transcribe a continuación:

*“ 3. Los terrenos clasificados como suelo urbano a la entrada en vigor de la presente Ley estarán sujetos a las servidumbres establecidas en ella, con la salvedad de que la anchura de la servidumbre de protección será de 20 metros. No obstante, se respetarán los usos y construcciones existentes, así como las autorizaciones ya otorgadas, en los términos previstos en la disposición transitoria cuarta. Asimismo, se podrán autorizar nuevos usos y construcciones de conformidad con los planes de ordenación en vigor, siempre que se garantice la efectividad de la servidumbre y no se perjudique el dominio público marítimo-terrestre. El señalamiento de alineaciones y rasantes, la adaptación o reajuste de los existentes, la ordenación de los volúmenes y el desarrollo de la red viaria se llevará a cabo mediante Estudios de Detalle y otros instrumentos urbanísticos adecuados, que deberán respetar las disposiciones de esta Ley y las determinaciones de las normas que se aprueban con arreglo a la misma.*”





*Para la autorización de nuevos usos y construcciones, de acuerdo con los instrumentos de ordenación, se aplicarán las siguientes reglas:*

*(...)*

*2ª. Cuando se trate de edificaciones destinadas a residencia o habitación, o de aquellas otras que, por no cumplir las condiciones establecidas en el artículo 25.2 de la Ley, no puedan ser autorizadas con carácter ordinario, sólo podrán otorgarse autorizaciones de forma excepcional, previa aprobación del Plan General de Ordenación, Normas Subsidiarias u otro instrumento urbanístico específico, en los que se contenga una justificación expresa del cumplimiento de todos y cada uno de los siguientes requisitos indispensables para el citado otorgamiento:*

- a) Que con las edificaciones propuestas se logre la homogeneización urbanística del tramo de fachada marítima al que pertenezcan.*
- b) Que exista un conjunto de edificaciones, situadas a distancia inferior a 20 metros desde el límite interior de la ribera del mar, que mantenga la alineación preestablecida por el planeamiento urbanístico.*
- c) Que en la ordenación urbanística de la zona se den las condiciones precisas de tolerancia de las edificaciones que se pretendan llevar a cabo.*
- d) Que se trate de edificación cerrada, de forma que, tanto las edificaciones existentes, como las que puedan ser objeto de autorización, queden adosadas lateralmente a las contiguas.*
- e) Que la alineación de los nuevos edificios se ajuste a la de los existentes.*
- f) Que la longitud de las fachadas de los solares, edificados o no, sobre los que se deba actuar para el logro de la pretendida homogeneidad, no supere el 25 por 100 de la longitud total de fachada del tramo correspondiente.*

*El propio planeamiento urbanístico habrá de proponer el acotamiento de los tramos de fachada marítima cuyo tratamiento homogéneo se proponga obtener mediante las actuaciones edificatorias para las que se solicite autorización.*

Por apartados, la justificación es la siguiente:

**El propio planeamiento urbanístico habrá de proponer el acotamiento de los tramos de fachada marítima cuyo tratamiento homogéneo se proponga obtener mediante las actuaciones edificatorias para las que se solicite autorización.**

El PGO-A establece, una vez llevados a cabo los necesarios estudios de campo, muy específicos y pormenorizados, que todo el frente de este núcleo se corresponde con una sola unidad homogénea, tanto a nivel ambiental y paisajístico, así como urbanístico, además de social, ya que desde el punto



de vista tanto del que habita como del visitante, el frente de Arinaga se percibe unitario en su totalidad, albergando la bahía delimitada al sur por el reciente muelle del puerto, hasta el final del paseo en los hornos de cal, junto al parque marítimo del Muelle Viejo.



Esta concepción tanto espacial como mental del frente marítimo viene derivada por el desarrollo de la trama del barrio que como puede comprobarse en las imágenes adjuntas, a partir de su vía principal de acceso, la GC-100, se fueron disponiendo las edificaciones indistintamente, hacia el norte y el sur, al abrigo de la bahía y en el muelle viejo. De ahí su concepción de espacio unitario y perfectamente acotado, a lo largo de todo su recorrido desde las salinas hasta el muelle viejo.



1963



1977



1987, inmediatamente anterior a la Ley de Costas



1992, fecha de las NN.SS.



1994, fecha del PEOLA.



2004, fecha del Plan General de Ordenación.



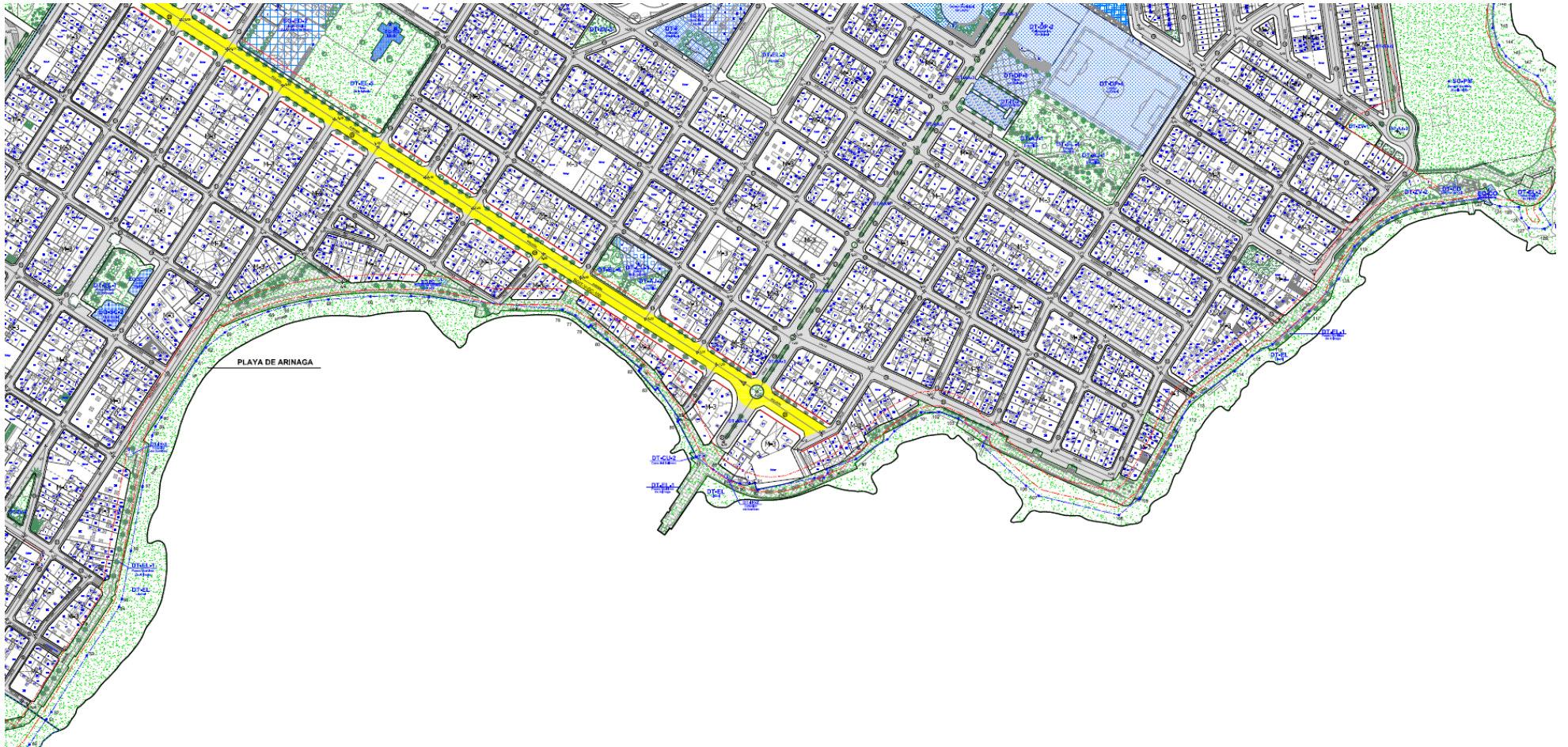
Plano de información del PGO-A: 1.5.8. Uso actual del suelo y la edificación.





Plano de información del PGO-A: 1.6.8. Alturas de la edificación.





Plano de ordenación del PGO-A: 6.2.8. Playa de Arinaga.





Los planos del PGO-A que se han incluido, recogen todos los estudios del área en cuanto a estado actual de usos y el tipo de edificaciones (conformación de las manzanas, alturas, tipologías), lo cual ha sido la base de la ordenación establecida, siendo que además ésta no es más que la misma que se estableció en las NN.SS y en las determinaciones del PEOLA.

Y por último, el espacio libre conformado por el paseo marítimo se concibe como una unidad urbana en referencia a la homogeneidad de su configuración espacial y material, y respecto a su proyectación y construcción (materiales de revestimiento, mobiliario urbano, elementos de las redes, etc ).

Por tanto, el Plan General establece y acota un único tramo de fachada marítima cuyo tratamiento homogéneo se propone obtener mediante las escasas actuaciones edificatorias para las que se podrá solicitar autorización.

**a) que con las edificaciones propuestas se logre la homogeneización urbanística del tramo de fachada marítima al que pertenezcan.**

**b) que exista un conjunto de edificaciones, situadas a distancia inferior a 20 metros desde el límite interior de la ribera del mar, que mantenga la alineación preestablecida por el planeamiento urbanístico.**

Estos apartados a) y b) quedan justificados según el plano de Ordenación Pormenorizada adjunto "6.2.8 Playa de Arinaga" del Plan General de Ordenación en trámite, donde queda reflejada la consolidación total de la fachada litoral de Playa de Arinaga. Así mismo se comprueba en las fotografías adjuntas.

**c) que en la ordenación urbanística de la zona se den las condiciones precisas de tolerancia de las edificaciones que se pretenden llevar a cabo.**

**d) que se trate de edificación cerrada, de forma que, tanto las edificaciones existentes, como las que puedan ser objeto de autorización, queden adosadas lateralmente a las contiguas.**

Estos apartados c) y d) se justifican conforme a la ordenanza establecida en el Plan General según el plano citado, recogida en el Tomo 4.2 del PGO-A de Normas Urbanísticas del Ordenación Pormenorizada, y que es la M-3, tipología que se aplica en suelo urbano y urbanizable, de conformidad con la delimitación en los Planos de Ordenación Pormenorizada. Su uso característico es el Residencial, en la categoría de vivienda unifamiliar o colectiva. Además es de aplicación el texto de las Ordenanzas Municipales de Edificación (2008).



Se adjunta aquí extracto de la normativa relativa a esta tipología, destacando en negrita los parámetros de interés:

## **CAPÍTULO II. CONDICIONES PARTICULARES DE LA EDIFICACIÓN ENTRE MEDIANERAS (M).**

### **Artículo 74. Ámbito, usos y parámetros tipológicos.**

1. Esta tipología se aplica en **suelo urbano** y urbanizable, de conformidad con la delimitación en los Planos de Ordenación Pormenorizada, siendo la mayoritariamente utilizada en el proceso de conformación del municipio, por lo que se extiende su aplicación, a la práctica totalidad de los núcleos delimitados.
2. **Uso característico: residencial, en la categoría de vivienda unifamiliar o colectiva.** En la tipología M2A no se podrá construir más de dos viviendas por parcela mínima. En caso de agrupación de parcelas no se permitirán más del doble de viviendas que el número de parcelas mínimas agrupadas.
3. Usos compatibles:
  - a) En sótano y semisótano: Almacén de hasta 200 m<sup>2</sup>, trasteros y garaje en M1, M2 y M3 y en M2A
  - b) En planta baja: El uso terciario comercial en la categoría de pequeña superficie (local comercial y centro comercial).
    - El uso de restauración y ocio en locales con capacidad no superior a 60 personas sentadas.
    - El uso terciario de oficinas.
    - El uso secundario industrial en la categoría de almacén vinculado a los anteriores usos comerciales.
    - El uso secundario de industria artesanal.
    - El uso de infraestructuras de transporte terrestre-viarias de aparcamientos,
    - Todos los usos dotacionales, salvo el funerario y religioso.
  - c) En Primera planta: Uso terciario en oficinas en M3.
  - d) En la tipología M2A, los usos compatibles serán los mismos que la tipología Va.
  - e) En las parcelas sin edificar a la entrada en vigor de este Plan, o en aquellas edificaciones que acrediten su estado ruinoso y que estén afectadas por la Servidumbre de Protección de Costas del frente marítimo de Playa de Arinaga, el régimen de compatibilidad establecido para la tipología M de manzana cerrada, podrá ser autorizado hasta el 100% de la edificabilidad y número de plantas permitido, siempre y cuando debido a la afección no pueda materializarse el uso característico.
4. Usos prohibidos: Los no mencionados.
5. Parámetros tipológicos:
  - a) **Parcela mínima: 100 m<sup>2</sup>.** Para la M2A: 150 metros cuadrados.
  - b) **Frente mínimo de parcela: 6 metros** y para la M2A, 10 metros.
  - c) **Diámetro mínimo del círculo inscribible en la parcela: 6 metros**, y para la M2A, 10 metros.
  - d) **Fondo edificable máximo: veinticinco (25) metros** y para M2A quince (15) metros. bajo rasante y exclusivamente para uso de garaje, no se establece limitación en





ningún caso.

e) **Ocupación máxima: 100% de la parcela.** Para la M2A 80%

f) **Edificabilidad neta máxima:**

- M1: 1,00 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>
- M2A: 1,60 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>
- M2: 2,00 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>
- M3: 3,00 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

g) **Altura máxima:**

- M1: 1 planta / altura menor o igual 4,50 mtrs. a cornisa y alero, y 5,50 mtrs a cubrera.
- M2 y M2A: 2 plantas / altura menor o igual 8,00 mtrs. a cornisa y alero, y 9,00 mtrs. a cubrera.
- M3: 3 plantas / altura menor o igual 11,00 mtrs. a cornisa y alero, y 12,00 mtrs. a cubrera.
- Se incluyen los semisótanos, cuya edificabilidad no se computa.
- La altura máxima 1, 2 ó 3, se establece para cada ámbito de Suelo en los Planos de Ordenación Pormenorizada.

h) **Altura mínima:** una (1) planta menos que la máxima permitida por la tipología edificatoria.

#### 6. **Semisótanos y sótanos:**

- Se permiten semisótanos, pudiendo elevarse sobre la rasante, hasta un metro y medio (1,5), medido a cara superior del primer forjado. No computan a efectos de edificabilidad.
- Se permiten los sótanos, siempre por debajo de la rasante.

(...)

Además es de aplicación el texto de las Ordenanzas Municipales de Edificación, en lo que afecta a la altura total de los edificios:

#### 1.6.8 Remates y construcciones auxiliares.

1. La altura de remate de las cajas de escalera y otras construcciones será, como máximo, de 2,50 metros, libres hasta el forjado, sobre la altura de cornisa y retranqueado 3 metros de la fachada/s. La altura de los torreones de los ascensores no podrán sobrepasar los 3,50 metros como máximo. Dichos elementos no podrán superar el 20 por 100 de ocupación de la superficie de la cubierta.

2. Por encima de la altura de cornisa que las presentes normas establecen se admiten, además de los elementos referidos en el párrafo anterior, los relativos a antepechos, barandillas, y remates ornamentales, cuya altura será, como máximo, de 1,20 metros sobre la altura de cornisa.



Por tanto, la línea de referencia para la ordenanza M-3 se ajusta a 11,00 metros, más 1,20 metros de pretil, es decir 12,20 mtrs. totales.

**e) que la alineación de los nuevos edificios se ajuste a la de los existentes.**

Este apartado e) se justifica conforme a las alineaciones establecidas en el plano citado, donde queda reflejada la homogeneidad de la fachada de Playa de Arinaga.

**f) que la longitud de las fachadas de los solares, edificados o no, sobre los que se deba actuar para el logro de la pretendida homogeneidad, no supere el 25 por 100 de la longitud total de fachada del tramo correspondiente.**

Este apartado f) se justifica a continuación, para lo que hay que tener de referencia el plano único del presente Tomo denominado "Justificación de la Disposición Transitoria Tercera 3. 2ª – Ley de Costas 22/1988, en el frente marítimo de Playa de Arinaga". En este Plano Único se recoge por un lado, con exacto grado de detalle, la fachada completa del frente de Arinaga con indicación de la línea de altura máxima conforme a la ordenanza edificatoria M3, que es la altura de homogeneización. Cada manzana se describe consolidada mediante edificaciones cerradas o entre medianeras, según ordenanza edificatoria de uso residencial y alineación oficial del planeamiento en vigor. Además se han indicado las medidas de todas las manzanas en metros lineales, significando por un lado, en rojo, aquellos tramos que se pretenden homogeneizar, y por otro, se ha indicado en azul, el ancho, de las calles que forman parte del frente.

Con apoyo en esta documentación gráfica, en la siguiente tabla se han reflejado en metros lineales, el frente de cada manzana que compone el tramo único establecido por el PGO-A, y también se especifica, cuántos de esos metros de frente se pretende homogeneizar y si se trata de una o dos plantas, o solar ineditado, en rojo; y en azul, el ancho de las calles. Cabe reseñar que, siendo que no todas las manzanas del frente marítimo se encuentran afectadas por la línea de 20,00 metros de servidumbre, aún así éstas se han computado en el cálculo como manzanas conformadoras del frente con ordenanza edificatoria M-3, por ser parte de la unidad espacial de la fachada marítima.

A continuación de las imágenes aéreas del frente, se detallan las conclusiones derivadas del estudio que justifica la homogeneización del frente de playa de Arinaga.



**TABLA DE CUANTIFICACIÓN DE LONGITUDES PARA LA HOMOGENEIZACIÓN DEL FRENTE MARÍTIMO DE PLAYA DE ARINAGA.**

MANZANAS/ CALLES	DENOMINACIÓN CALLES	LONGITUD DE MANZANAS/CALLES ml	TRAMOS DE FACHADA A HOMOGENEIZAR EN ml		
			2 PLTAS	1 PLTA	SOLAR
CALLE	C/ FERNANDO VILLAMIL	7,27			
M-1	C/ FERNANDO VILLAMIL - C/ WENCESLAO BENÍTEZ	46,64	8,89+5,99=14,88		
CALLE	C/ WENCESLAO BENÍTEZ	9,47			
M-2	C/ WENCESLAO BENÍTEZ - C/ JUAN DE LAZAGA	64,87	7,68		
CALLE	C/ JUAN DE LAZAGA	10,95			
M-3	C/ JUAN DE LAZAGA - C/ LÓPEZ DE LEGAZPI	105,34			
CALLE	C/ JUAN DE LAZAGA	16,18			
M-4	C/ LÓPEZ DE LEGAZPI - C/ MAGALLANES	82,77			
CALLE	C/ MAGALLANES	10,10			
M-5	C/ MAGALLANES - C/ JAIME JANER	75,89			
CALLE	C/ JAIME JANER	16,80			
M-6	C/ JAIME JANER - C/ RAMÓN BONIFAZ	77,11			
CALLE	C/ RAMÓN BONIFAZ	17,61			
M-7	C/ RAMÓN BONIFAZ - C/ JUAN DE AUSTRIA	99,23	16,07	8,53+22,79=31,32	
CALLE	C/ JUAN DE AUSTRIA	16,99			
M-8	C/ JUAN DE AUSTRIA - C/ DOMINGO NAVA	72,40	9,83+7,31=17,14	10,34	
CALLE	C/ DOMINGO NAVA	9,95			
M-9	C/ DOMINGO NAVA - C/ RAFAEL CLAVIJO	49,79		15,02	
CALLE	C/ RAFAEL CLAVIJO	14,07			
M-10	C/ RAFAEL CLAVIJO - C/ ALFONSO BARRIAGA	136,81	8,16+6,71=14,87	14,95	9,85+10,31+11,36= 31,52
CALLE	C/ ALFONSO BARRIAGA	7,10			
M-11	C/ ALFONSO BARRIAGA - C/ ALCALÁ GALIANO	35,67		9,79	
CALLE	C/ ALCALÁ GALIANO	16,92			
M-12	C/ ALCALÁ GALIANO - C/ NUÑEZ IGLESIAS	86,95		42,62	44,33
CALLE	C/ NUÑEZ IGLESIAS	6,98			
M-13	C/ NUÑEZ IGLESIAS - C/ COLÓN CON C/ JORGE JUAN	112,30	22,67+8,28+4,12=35,08	6,94+20,75=27,64	
CALLE	C/ COLÓN CON C/ JORGE JUAN	22,79			
M-14	C/ JORGE JUAN - C/ CHURRUCA	50,52	19,02		
CALLE	C/ CHURRUCA	13,83			
M-15	C/ CHURRUCA - C/ BAUTISTA ANTEQUERA	49,26			
CALLE	C/ BAUTISTA ANTEQUERA	10,09			
M-16	C/ BAUTISTA ANTEQUERA - C/ JUAN DE CARDONA	51,00			
CALLE	C/ JUAN DE CARDONA	9,95			
M-17	C/ JUAN DE CARDONA - C/ BLAS DE LEZO	64,90	10,99	8,05	6,43
CALLE	C/ BLAS DE LEZO	10,07			
M-18	C/ BLAS DE LEZO - C/ GARCÍA DE TOLEDO	32,26	9,48		
CALLE	C/ GARCÍA DE TOLEDO	10,50			
M-19	C/ GARCÍA DE TOLEDO - C/ FEIJOO SOTOMAYOR	96,41	17,77+18,91=36,68		
CALLE	C/ FEIJOO SOTOMAYOR	9,76			
M-20	C/ FEIJOO SOTOMAYOR - C/ ÁLVARO MENDAÑO	41,29		20,55	
CALLE	C/ ÁLVARO MENDAÑO	14,96			
M-21	C/ ÁLVARO MENDAÑO - C/ ALMIRANTE DÍAZ DEL RÍO	40,88	6,08		
CALLE	C/ ALMIRANTE DÍAZ DEL RÍO	10,02			
M-22	C/ ALMIRANTE DÍAZ DEL RÍO - C/ ALMIRANTE ORDÓÑEZ	39,61			
CALLE	C/ ALMIRANTE ORDÓÑEZ	11,96			
M-23	C/ ALMIRANTE ORDÓÑEZ MAPELLÍ - C/ ARENQUE	21,36			
CALLE	C/ ARENQUE	18,30			
<b>TOTALES</b>		<b>1.835,86</b>	<b>178,49</b>	<b>180,28</b>	<b>82,28</b>









## **CONCLUSIONES:**

<b>TRAMO LITORAL (ml)</b>	<b>TRAMOS DE FACHADA A HOMOGENEIZAR (ml)</b>			
<b>1.835,86</b>	178,49	180,28	82,28	<b>TOTAL: 441,05</b>
<b>Cumplimiento de la Ley de Costas: 24,02 % &lt; 25% DEL TRAMO LITORAL TOTAL</b>				

Desde el punto técnico y urbanístico, se ha tenido en cuenta la realidad física del frente, totalmente consolidado y para el que tan sólo se pretende su natural homogeneización en toda su extensión con el único fin de completar y regularizar las alturas de la edificación de uso residencial allí donde es necesario. Por ello se ha argumentado el cumplimiento de la Disposición Transitoria Tercera. 3.2ª, en cuanto a los tramos de fachada que son susceptibles de homogeneizarse porque se da por justificado que su porcentaje es inferior al 25% del total del tramo litoral sometido a estudio.

Además se aporta lo siguiente para complementar que esta determinación sectorial se da por satisfecha:

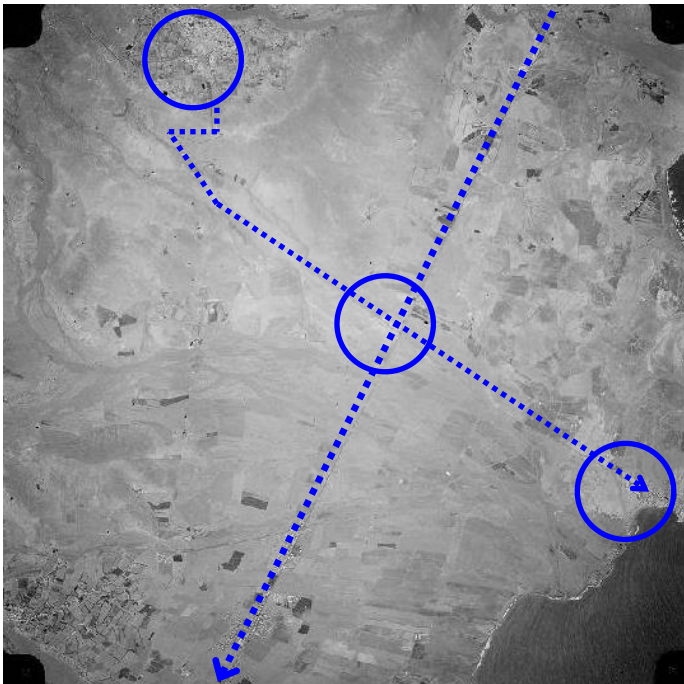
- Agüimes cuenta con la consolidación de su frente marítimo en Playa de Arinaga desde antes de la entrada en vigor de la Ley de Costas, habiéndose desarrollado el núcleo adecuadamente a lo largo de la primera línea de mar en concordancia con las legislaciones de aplicación, además de haber desarrollado un planeamiento especial para regular otro tipo de criterios que incidieran en la correcta configuración del frente (PEOLA). Nunca se trató de un frente polémico y su desarrollo se ha apoyado en la trama regular del barrio, así como en la misma ordenanza edificatoria, por la homogeneidad urbana de la que goza.
- El paseo de Arinaga se ha conformado a lo largo de toda su longitud sin ningún tipo de incidencia jurídica, es decir, la planificación de todo su tramo se ha consolidado tal y como establece la ley, respetando las diferentes medidas y sean hecho grandes esfuerzos en liberar los espacios necesarios para que el frente quedara libre en su acceso al mar (por ejemplo, tramo Zoco el Negro).
- Playa de Arinaga se configura como uno de los núcleos más importantes del municipio, por su capacidad poblacional y por su aporte al desarrollo económico de Agüimes (dada la difícil situación económica mundial y local, Arinaga podría aportar riqueza mediante la dinamización del inmóvil sector de



la construcción y diversificar la economía del barrio y del municipio), ubicándose en uno de los extremos de la configuración espacial municipal, del eje transversal a la costa, que conecta con el Cruce de Arinaga y con el casco histórico mediante la GC-100. Todo esto quedó patente en las Memorias del Plan.

Se trata del único núcleo costero en Agüimes, cuyos orígenes están en la explotación tradicional de las canteras de caliza existentes en el entorno de la Montaña de Arinaga. El incremento de la demanda de cal en los pasados siglos, dificultado en un principio por la ausencia de comunicación terrestres, condujo necesariamente a la utilización de la bahía como único resguardo costero al sur de la Península de Gando para el comercio de este indispensable material de construcción, además de la sal, la pesca, y otros productos de la comarca.

El origen urbano se apoyó en el trazado de la vía de acceso a la costa y a partir de éste, se definió la malla ortogonal de manzanas regulares de 40 metros de ancho de residencial colectivo, destacando su paseo marítimo que remata la trama urbana en su contacto con la bahía. El núcleo ha tenido una última expansión hacia el norte, en el Muelle Viejo con una variación en la orientación del eje de las calles, para optimizar la trama urbana frente a los vientos predominantes. Esta expansión se hizo cumpliendo la legislación de costas en su frente establecido a 100 metros, liberando los terrenos inmediatos al mar con un parque marítimo.

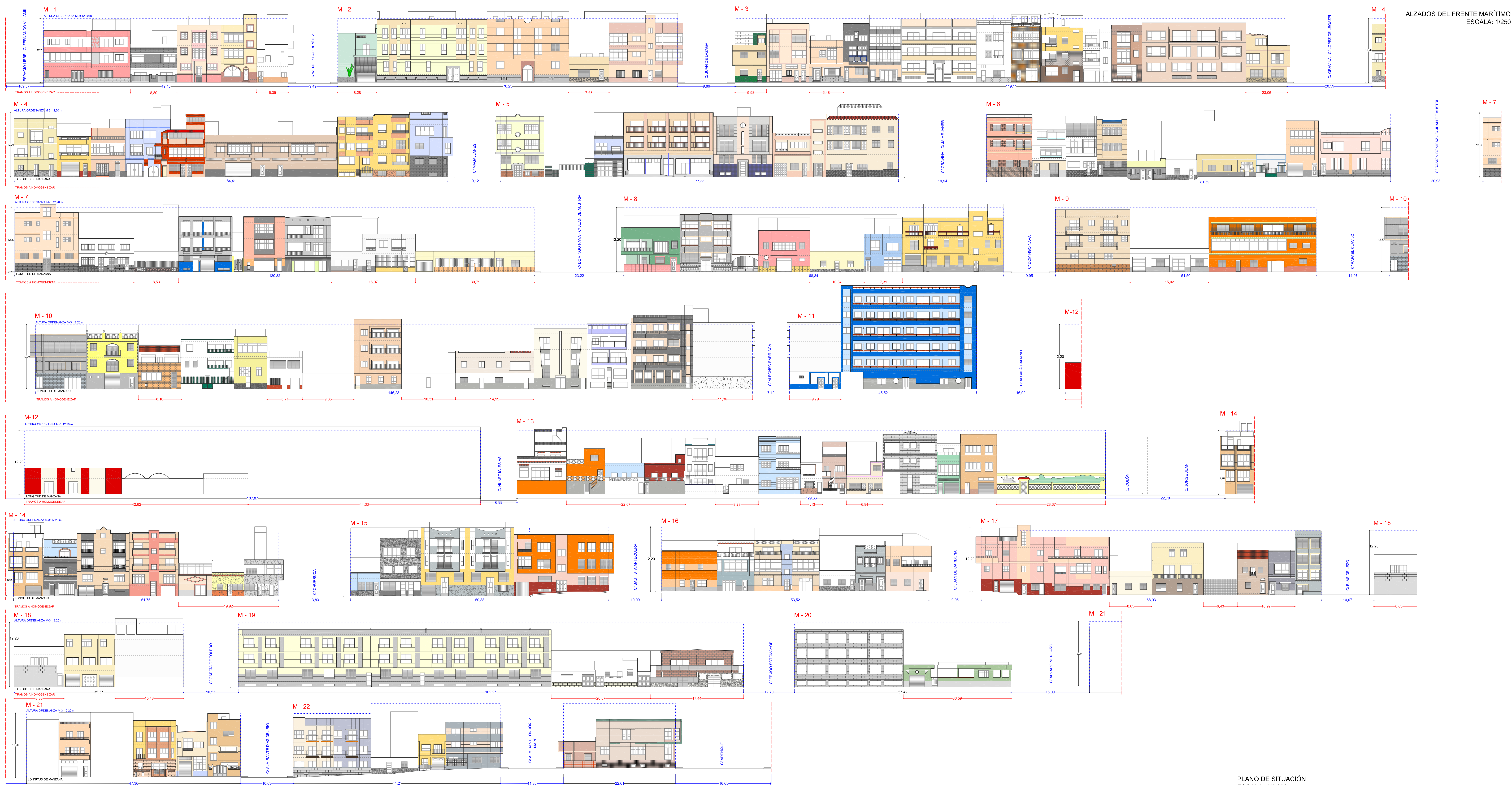


Articulación histórica del territorio: perpendicular a la costa a través de la GC-100 entre el Casco de Agüimes y Playa de Arinaga, y accesibilidad insular principal por el Camino del Conde, hoy GC-191, y posteriormente por la GC-1.



Los estudios que se han llevado a cabo, exhaustivamente, no han hecho si no plasmar estrictamente la realidad existente sin obviar ningún detalle y se ha hecho el esfuerzo de actualizar y cotejar cartográficamente todo el frente para proceder a los levantamientos del alzado del litoral, contabilizando cada metro lineal de fachada, tal y como puede comprobarse en el plano adjunto de este tomo.





ALZADOS DEL FRENTE MARÍTIMO  
ESCALA: 1/250



PLANO DE SITUACIÓN  
ESCALA: 1/20.000

Localización: GRAN CANARIA (GC)

PROYECTO: ORDENACIÓN DE LA VILLA DE AGÜIMES

FECHA: 2016

BASE CARTOGRAFICA: IGN/IGN 2012

ACTUALIZACIÓN CARTOGRAFICA: ELIZABETH GUARDADO ARQUITECTOS SCP

**PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE LA VILLA DE AGÜIMES**  
ADAPTACIÓN A LA LEY 18/2003 DE DIRECTRICES DE ORDENACIÓN GENERAL Y DE ORDENACIÓN DEL TURISMO DE CANARIAS  
Y AL PLAN INSULAR DE ORDENACIÓN DE GRAN CANARIA  
REVISIÓN - TEXTO REFUNDIDO

Redactor: Elorz Guardado Arquitectos SCP

Escalas: INDICADAS

Nº Plano: ÚNICO

Fecha: MAYO 2016