

Técnico de Gestión	A2	1
Terapeuta Ocupacional	A2	1
Delineante	C1	1
Técnico Auxiliar de Archivo	C1	1
Administrativo	C1	2
Auxiliar Técnico/a de Control de Emisora	C2	1
Auxiliar Técnico de Festejos	C2	1
Oficial de Alumbrado	C2	1
Oficial de Agua y Saneamiento	C2	1
Auxiliar Administrativo	C2	7
Animador Sociocultural	C2	1
Auxiliar de Geriatría	C2	1
Encargado/a	C2	2
Operario de Alumbrado	E	1
Operario de Agua y Saneamiento	E	1
Operario/a de Obras y Mantenimiento	E	10
Operario Conductor	E	2
Operaria de Obras y Mantenimiento	E	1
Capataz	E	1
Operario de Jardinería	E	1
Limpiadora de Edificios Municipales	E	2
Operador Control Emisora	E	1
	<b>TOTAL</b>	<b>59</b>

Agaete, a veintiocho de febrero de dos mil veinticinco.

LA ALCALDESA, María del Carmen Rosario Godoy.

68.186

## ILUSTRE AYUNTAMIENTO DE AGÜIMES

### ANUNCIO

796

#### ANUNCIO SOBRE PUBLICACIÓN DE CRITERIO INTERPRETATIVO PGO/AGÜIMES

El Pleno del Ayuntamiento de fecha 27/01/2025, procedió a aprobar el criterio interpretativo del PGO sobre el régimen normativo fase II y III, Sector Suco-I-7 del Polígono Industrial de Arinaga del Plan General de Ordenación de la Villa de Agüimes.

Conforme a lo señalado en dicho acuerdo, se proceda de la publicación del mismo.

## **INFORME TÉCNICO-JURÍDICO SOBRE CRITERIO INTERPRETATIVO 1/2024 DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE AGÜIMES: RÉGIMEN DE APLICACIÓN EN LAS FASES II Y III DEL SUCo-I-7 DEL POLÍGONO DE ARINAGA.**

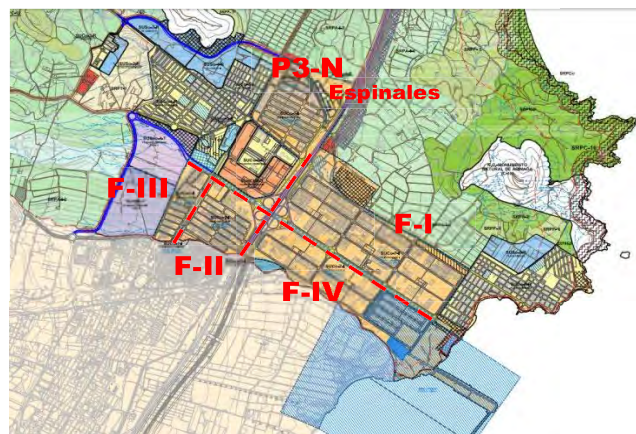
### **1. ANTECEDENTES.**

El Suelo Urbano Consolidado Industrial SUCO-7-Iordenado por el vigente Plan General de Ordenación de Agüimes, PGO/A, aprobado en el año 2017 se remonta al año 1.972, momento en el que se aprobaron los estatutos de la Asociación Mixta de Compensación-Polígono Industrial de Arinaga y se delimitó el Plan Parcial de conformidad con el Decreto 9 de marzo de 1.972. Fue aprobado definitivamente por Orden Ministerial de 15 de diciembre de 1.973 contando entonces con un 64% de la superficie total destinada a uso industrial para naves e instalaciones industriales y de almacenaje; un 10% reservado para equipamientos y servicios; un 16,5% para viales y zonas verdes, y el 9,5% restante, para urbanización residencial: el Sector P-2 y parte del P-3, el primero de los cuales, se corresponde con el desarrollo y consolidación del núcleo del Cruce de Arinaga (SUCo-4-R en el PGO/A).

Las áreas del Plan Parcial original, P-1 a P-4, se recogieron por el planeamiento municipal del 2.004 y por el PGO/A vigente por sus Fases II y III al Suroeste, P3-Norte al Noreste y Fases I y IV al Suroeste respectivamente, ascendiendo todas a un total de 5.099.923 m<sup>2</sup> de suelo ordenado que incluye el área del Puerto de Arinaga y su dique, según las imágenes adjuntas:



**Plan Parcial 1.972.**



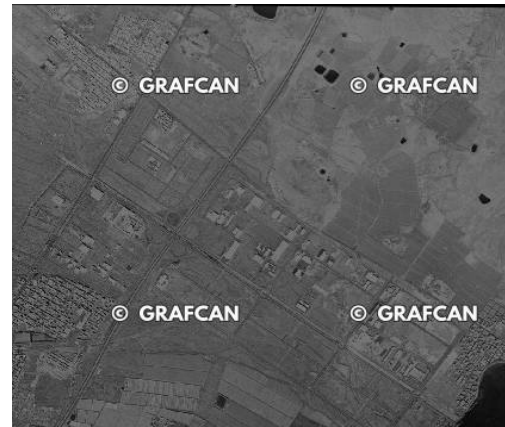
**PGO/A 2017.**

El proyecto de urbanización del Polígono se aprobó en el año 1.974 y las obras por fases se finalizaron completamente hacia el año 2.002, habiéndose iniciado con la Fase I en contigüidad con el barrio de Playa de Arinaga, a la par con el polígono residencial central y las Fases II y III; posteriormente se colmató la Fase IV y finalmente el P3-Norte por una recalificación del suelo de residencial a industrial en el año 1.999.

También se desarrollaron a la vez las diferentes zonas del P-2 Residencial que conforma actualmente el ensanche del barrio original de El Cruce de Arinaga.



**1989. Fase I y Fase II**



**1994. Fase I-IV y Fase II-III**



**2002. P3-Norte**

El Plan Parcial original ha sido objeto de diversas alteraciones en sus determinaciones desde su establecimiento hasta la entrada en vigor del Plan General municipal en 2017,-lo que supone 45 años de desarrollo y ejecución-, conforme a las siguientes modificaciones:

- Ordenanzas Reguladoras P.P. Zona Industrial (Plan Parcial 1972, OM de 15.12.1973)
- 1ª Revisión del P.P. 1.987 a través de las NN.SS. (BOC nº32, 11.03.1991)
- Modificación de la 1ª Revisión del P.P.
- 2ª Revisión Completa del P.P. 1.995
- 3ª Revisión del P.P. 1.999
  
- PGO/A – TR del Suelo Urbano y Urbanizable (BOC nº46, 08.08.2004)

- Modificación Puntual del Plan Operativo TR-PGO/A (BOP nº19, 10.20.2006)
- PGO/A en vigor(BOC nº 220, 15.11.2017)

El Plan General vigente recoge en su Ordenación Urbanística-Ordenación Pormenorizada - Plan Operativo, las determinaciones que regulan las condiciones de las parcelas del Suelo Urbano Consolidado ordenado Industrial SUCo-7-I - Polígono de Arinaga, en su Tomo IV.2. Normas Urbanísticas de la Ordenación Pormenorizada (NUOP), en el Título II. Ordenanzas Edificatorias-Capítulo IX. Ordenanza Incorporada-OI, bajo una visión continuista de la regulación municipal de las edificaciones, construcciones y actividades a implantarse en este suelo municipal.

De esta manera, se incorporaron las tipologías edificatorias de las Fases I, II, III, IV, P3-Norte y Espinales en el Tomo IV.2. Anexo de Ordenanzas Incorporadas-OI que aúna las ordenanzas originales del Plan Parcial del Polígono y sus sucesivas modificaciones, con las siguientes correspondencias:

- a) OI-1: en las Fases I y IV (respetando las parcelas del ámbito portuario).
- b) OI-2: en las Fases II y III y P3-Norte.
- c) OI-3.1; OI-3.2; OI-3.3 y OI-3.4: en Espinales.

El PGO/A añade también algunas modificaciones específicas en el artículo 97 de las NUOP, y en su Tomo III.2. Normas Urbanísticas de Ordenación Estructural (NUOE), en el Título VII. Desarrollo del Plan General de Ordenación de Agüimes, artículo 120.4, enuncia entre los diferentes instrumentos, el Plan Especial de Ordenación del Polígono de Arinaga (PEO-2- Polígono/Fases I – VI, P3 Norte y Espinales)cuya finalidad es la revisión de las condiciones de su ordenación pormenorizada por ser necesarios nuevos replanteamientos ordenancísticos debido a la antigüedad de la normativa heredada en relación con el desarrollo e implantación de las diferentes actividades en el tiempo, plazo durante el cual además han sobrevenido nuevos modelos de industria y tecnologías novedosas a las que hay que dar cabida mediante una regulación más especializada y armonizada.

## **2. CUESTIÓN PLANTEADA.**

Con estos antecedentes se hace necesario clarificar el régimen de aplicación a las Fases II y III en el procedimiento de otorgamiento de títulos habilitantes, por lo que procede establecer un Criterio Interpretativo que resuelva esta cuestión.

### **3. EXPOSICIÓN Y ANÁLISIS TEMPORAL DEL RÉGIMEN DE APLICACIÓN EN EL POLÍGONO INDUSTRIAL DE ARINAGA.**

Para exponer con claridad la cronología del régimen de aplicación a las parcelas del Polígono Industrial de Arinaga en relación al orden y fechas de las sucesivas alteraciones realizadas durante el periodo 1.972 - 2.017, se ha elaborado una tabla sintética con el resumen de los principales parámetros de las catorce Ordenanzas Reguladoras originales del Plan Parcial, reflejándose las referidas a parámetros edificatorios (por orden de columnas en la tabla: Ordenanzas 1ª, 2ª, 3ª, 4ª, 12ª y 9ª) y compositivos/estéticos (Ordenanzas 5ª, 6ª, 7ª, 8ª y 10ª, 11ª, 13ª y 14ª) para, en las filas siguientes, extraer las alteraciones acometidas por cada modificación, así como las contenidas en los instrumentos de Plan General de los años 2004 y 2017.

En la tabla se ha destacado en color amarillo la edificabilidad y alturas, así como la etiqueta de las Fases (F.II y III en magenta/ F.I y IV en verde, y P3-N en azul), y el texto en gris hace referencia a normativa que se fue heredando y replicando sin cambios. Así se hacen las siguientes observaciones al objeto de este Criterio Interpretativo, para las Fases II y III, y P3-Norte:

1. La normativa del Plan Parcial '1.972 se estructuró entonces para todo su ámbito conforme a categorías de industrias en relación al tamaño de la parcela (Ordenanza 1ª), esto es:
  - Categoría I - Industria parcela  $>10.000 \text{ m}^2$
  - Categoría II - Industria Media parcela  $>5.000\text{m}^2 < 10.000 \text{ m}^2$
  - Categoría III - Industria Ligera parcela  $>1.000\text{m}^2 < 5.000 \text{ m}^2$

con el añadido de un régimen de "composición de parcelas" (Ordenanza 4ª) que regula el tipo de edificios, los espacios libres de parcela y las construcciones accesorias, completándose la regulación del parcelario, la ocupación, posición y volumen de las edificaciones y los usos con otras Ordenanzas (2ª, 3ª, 5ª, 6ª, 7ª, 8ª, 9ª 10ª y 12ª) más una exhaustiva normativa relacionada con la seguridad, la higiene y las condiciones denominadas "generales" sobre las actividades clasificadas (Ordenanzas 11ª, 13ª y 14ª).

2. En el año 1.987 se procedió a una Revisión del Plan Parcial que modificó en la Zona P-1 (Fases II y III) en la parcela mínima indivisible que se modificó a menor superficie, a  $500 \text{ m}^2$ ; las Categorías de Industrias, las condiciones en los Usos (Ordenanza 12ª) y asignó ocupación, volumen (edificabilidad:  $1,75\text{m}^2/\text{m}^2$ ) y altura (2 plantas/6,00m, cubierta plana) a las edificaciones.

El concreto cambio en las Categorías de Industrias fue en Industria Ligera (Cat.III) el tamaño de parcela:  $>500\text{m}^2 < 5.000\text{m}^2$  (Plan Parcial original:  $>1.000\text{m}^2 < 5.000\text{m}^2$ ).

Las zonas P-3 (P3-Norte) y P-4 (Fases I y IV) se mantuvieron conforme al Plan Parcial original, y la P-2 (ámbito residencial del actual Cruce de Arinaga) quedó remitida a las NN.SS. en aquel momento en proceso de aprobación definitiva.

3. La Modificación 1ª de la Revisión del Plan Parcial modificó solo los parámetros de volumen (edificabilidad:  $2,60\text{m}^2/\text{m}^2$ ), ocupación y alturas (3 plantas/10,00m, cubierta plana) en la zona P-1 (Fases II y III), y reordenó el área del P-2 (actual Cruce de Arinaga).
4. La 2ª Revisión completa del Plan Parcial aprobada en el año 1.995 actualizó en las zonas P-1 (Fases II y III) y P4 (Fases I y IV) la segregación de parcelas con parcela mínima indivisible en menor superficie, a  $400\text{m}^2$  y en  $1.000\text{m}^2$  respectivamente (Ordenanza 2ª); modificó la Ordenanza 11ª de Seguridad y reordenó el P-2 (actual Cruce de Arinaga).

Como se aprecia en la ortofoto oficial del año 1.990 en relación a la 1ª Revisión del Plan Parcial del año 1987, en comparación con la del año 1.998 puesta en relación con la 2ª Revisión completa del Plan Parcial, puede apreciarse el efecto en la edificación:



**Fase II. Parcelas Cat.III-Industria ligera: edificaciones en parcelas  $>1.000\text{m}^2 < 5.000\text{m}^2$  del Plan Parcial 1.972.**

Hacia el año 1.990 fue cuando se culminó la urbanización de la Fase II, encontrándose entonces el área mínimamente edificada en parcelas de  $1.000\text{m}^2$ . Mientras la 1ª Rev.PParcial 1987 rebajó la superficie de parcela a  $>500\text{m}^2 < 5.000\text{m}^2$  cuyo efecto se aprecia en

la imagen siguiente, observándose edificaciones industriales de menor tamaño. Se sumó en el año 1.995 la parcela mínima indivisible rebajada a 400m<sup>2</sup> (2ªRev.PParcial´ 1995):



**Fase II. Parcelas Cat.III-Industria ligera: edificaciones en parcelas >500 m<sup>2</sup><5.000m<sup>2</sup> (1ªRev.PParcial´ 1987) y posterior parcela mínima indivisible de 400m<sup>2</sup>.**

5. La 3ª Revisión del Plan Parcial del año 1.999 supuso el cambio de uso Residencial a Industrial del área P-3 mediante la "Ordenanza Reguladora del Sector P3-Norte del Polígono Industrial de Arinaga" y reglamentó en once apartados, la edificación conforme a un modelo semejante al del Plan Parcial original pero en parcelas de menor tamaño atendiendo a la contingencia del momento, ya que entonces mediante las NN.SS. se reguló el traslado de las actividades industriales existentes en el suelo residencial en carpinterías, talleres de automóvil o pequeñas manufactureras de tipo autónomo o familiar hacia el suelo del Polígono.

En su apartado A.5 es donde se recogieron las Tipologías Edificatorias permitidas, con asignación de edificabilidad y alturas, en parcela mínima indivisible de 300m<sup>2</sup>, a saber:

- Naves Industriales en general (1,00m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>y 12,50m a cumbre),
- Naves Industriales con edificio representativo (1,11m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>y 3 plantas/12,50m)
- Edificios Industriales (1,50 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>y 3 plantas/12,50m, cubierta plana intransitable)

Así, la voluntad del planificador en aquel momento fue establecer una especialización que diera cabida a industrias más pequeñas en ese área del Polígono en diferenciación con las zonas P-4 (Fases I

y IV) y la P-1 (Fases II y III, en las que unos años antes también habían minorado la parcela a 400m<sup>2</sup>) cuyo régimen estaba basado en el Plan Parcial original con Categorías I, II y III de Industrias Grande, Media y Ligera referidas a tamaños de parcela entre 10.000m<sup>2</sup> y 1.000m<sup>2</sup>tal y como ya quedó expuesto. Además se puntualizaron otros aspectos en los usos, el parcelario, la ocupación y posición de las edificaciones, y las soluciones de acabados.

En ese momento la edificabilidad y altura de la zona P-1 (Fases II y III) seguían siendo 2,60m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>y3 plantas/10,00m en cubierta plana.

6. El Texto Refundido del PGO/A-TR´2004 proviene de la adaptación de la regulación del suelo municipal de las NN.SS. a la legislación autonómica en materia de urbanismo de entonces, el Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias (Decreto Legislativo 1/2000, de 8 de mayo).

Este instrumento de ordenación general contenía un Anexo de las Normas Urbanísticas de la Ordenación Pormenorizada con seis modificaciones y determinaciones al planeamiento de desarrollo asimilado por el Plan General, entre ellas la tercera que concernía al Plan Parcial del Polígono como Área de Planeamiento Incorporado en el Suelo Urbano Consolidado Industrial 1 y 2, API-UCI 1-2 que corresponde con las Fases I-IV y II-III, y el P-3 Norte, respectivamente, e incorporaba también, literalmente, el histórico de las Ordenanzas del Plan Parcial original.

En su apartado 3, este Anexo añadía algunos contenidos referidos al uso comercial y a las actividades a desarrollar en relación de una por parcela y además dispuso tres disposiciones para el P3-Norte relativas a los usos, el parcelario, y la manzana 0; para las Fases II y III remitió todo su régimen al P3-N excepto la agrupación de parcelas y en las Fases I y IV reguló cuestiones sobre el parcelario, los usos industrial y comercial y alturas.

Por tanto, en ese Plan General lo más significativo es que las Fases II y III quedaron reguladas por el mismo régimen del P3-Norte del año 1.999 excepto la agrupación de parcelas. En resumen la edificabilidad de las Fases II y III quedó con un Edificio Industrial de 1,50m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> y una altura máxima de 3 plantas/12,50m, además de los otros dos tipos del P3-N: Nave Industrial en general y Nave Industrial con edificio representativo). Con esto la imagen de ambas áreas al año 2.007 es la que sigue:





**Fases II- III y P3-Norte. Parcelas Edificio Industrial en con parcela mínima indivisible de 300m<sup>2</sup>, edificabilidad de 1,5m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> y altura máxima de 12,50m-3plantas, de conformidad con el mismo régimen aplicable en el P3-Norte al año 2.004, excepto las condiciones de agrupación de parcelas.**

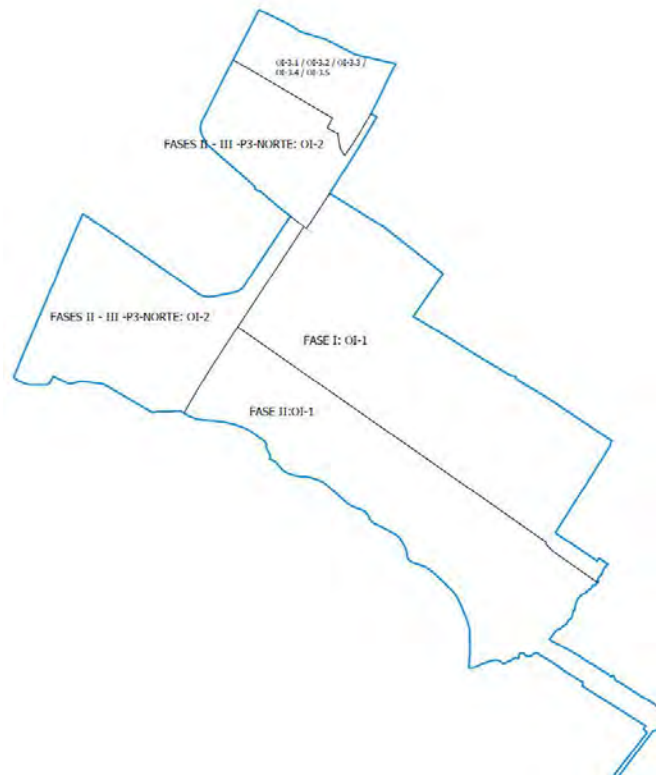
7. La Modificación Puntual ´2006 vino a modificar en uno de sus siete apartados, en la denominada modificación nº2 el Plan Parcial del Polígono API-Uci 1-2, cuatro aspectos del P3-Norte en sus planos; en las cubiertas y sus alturas establecida en 12,50m; en la tipología comercial; en la edificabilidad de los Edificios Industriales a 2,00m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, y en las Fases I y IV la altura a 3 plantas/14,00m en los edificios representativos, categorías II y III.

En aquel momento que las determinaciones del P3-Norte fueron alteradas, de igual modo resultaba en las Fases II y III ya que, según lo regulado por el PGO/A ´2004, ésta remitía a ese régimen completo menos la agrupación de parcelas, y así el Edificio Industrial quedó en las Fases II y III con una edificabilidad de 2,00m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> y una altura máxima de 3 plantas/12,50m.

8. El PGO/A ´2017 vigente reitera (texto en la tabla marcado en gris) lo recogido por el PGO/A-TR ´2004 y la Modificación Puntual del Plan Operativo del año 2006 en sus modificaciones 2.1 a 2.5, y altera mínimamente los usos de las Fases II y III relacionándolos con las condiciones de implantación del PGO/A; modifica las alturas de las Fases I y IV en sus edificios de categoría I-Industria, así como,

retoca en el P3-Norte, la tipología comercial y la parcela de equipamiento turístico ubicadas en las C/Fresadora y C/Torno. Como ya se expuso en el apartado 1 de Antecedentes de este Informe Técnico-Jurídico, el Plan vigente organiza el régimen de aplicación conforme a Ordenanzas Incorporadas que también se reflejan esquemáticamente en la imagen adjunta:

- OI-1: en las Fases I y IV
- OI-2: en las Fases II y III y P3-Norte.
- OI-3.1; OI-3.2; OI-3.3, OI-3.4 y OI-3.5: en Espinales



**Esquema de las Ordenanzas Incorporadas OI del Polígono de Arinaga PGO 2017. Las Fases II, III y P3-Norte se regulan por la OI-2.**

de lo que se debe entender que, primero, las Fases II y III y el P3-Norte se asimilan actualmente en una misma ordenación, la OI-2, y segundo, según los apartados 1 a 7 precedentes de este Informe, la normativa heredada para las concretas Fases II y III es la del P3-Norte.

Según lo expuesto y por medio de la tabla sintética que expone todos los parámetros, se concluye que conforme a los hitos descritos de la normativa de aplicación en el Polígono de Arinaga y según el hilo temporal, el planificador fue adaptando el producto edificatorio industrial de las diferentes fases en relación a las cuestiones técnicas sobrevenidas y sobre todo puntualizando los condicionantes conforme

a la demanda, en un ejercicio de optimización del desarrollo de esta estratégica pieza de suelo industrial municipal.

En ese proceso, las grandes zonas ocupadas por las Fases I y IV son las que más se han mantenido en fidelidad con el Plan Parcial '1.972 original en base a un modelo de industria de grandes dimensiones y actividades más especializadas, con solo algunos retoques en su parcela mínima y algunos parámetros de los diferentes tipos de industria, y es en las Fases de poniente más en contacto con el Suelo Urbano Residencial de El Cruce de Arinaga, donde se produjo el cambio más significativo con la recalificación en el año 1.999 del suelo del P3-Norte de residencial a industrial con unas tipologías de edificios industriales más pequeñas.

En coherencia y homogeneidad del modelo industrial, el planificador quiso replicarla misma filosofía y régimen en la zona Suroeste en las Fases II y III (donde previamente se fue ajustando la parcela mínima en la acomodación del parcelario a la demanda de naves más pequeñas) para albergar en lo que primero fue el régimen descrito de las Fases I y IV (grandes industrias en tres categorías), a una posterior actividad en pequeño tamaño parcelario y con menor calado industrial, asimilándose al régimen del P3-Norte, tal y como se desprende la tabla a continuación:

NORMATIVA POLIGONO INDUSTRIAL DE ARINAGA 1972 (no incluye P-2 Residencial (Cruce de Arinaga ni parcelero portuario del Polígono))										
PLAN PARCIAL 72 Y MODIFICADOS	Ordz. 4ª. CATEGORÍA INDUSTRIA			Ordz. 4ª. COMPOSICIÓN PARCELAS			OTROS CONDICIONANTES			
	I) INDUSTRIA	II) INDUSTRIA MEDA	III) INDUSTRIA LIGERA	A) EDIFICIO NAVES FABRICACIÓN ALMA. CENAJE	B) BLOQUE REPRESENTATIVO	C) ESPACIOS LIBRES	D) CONSTRUCCIONES ADOSADAS	Ordz. 2ª y 3ª. SEGREGACIÓN Y AGRUPACIÓN DE PARCELAS Ordz. 12ª. USOS	Ordz. 5ª. ESP. COMUNES Ordz. 6ª. EDIFICACIÓN PAR. CIAL DE PARCELAS	Ordz. 7ª. COMP. PREMITES DE PARCELA
ORDZ. REGULADORA PP-1972 (03.03.72 - 04.15.12.72)	Parcelas 10.000 m <sup>2</sup> Varios sectores y parcelas	Parcelas 25.000-10.000 m <sup>2</sup> Agrupación de parcelas	Parcelas 5.000-5.000 m <sup>2</sup> Agrupación de parcelas	Superficie: sin límite superior. Altura: 12 m. Fachada: 10 m.	Usos: actividades industriales, comerciales, de investigación y desarrollo, etc. Fachada: 10 m. Altura: 12 m.	Aparcamientos: 10-15 % superficie en planta de las parcelas. Al menos 10 m de anchura de las vías de acceso. Fachada: 10 m.	Las construcciones para el adosado, fachadamiento, etc. deben ser de tipo industrial, comercial, etc. Fachada: 10 m.	Ordz. 5ª. ESP. COMUNES Ordz. 6ª. EDIFICACIÓN PAR. CIAL DE PARCELAS	Ordz. 7ª. COMP. PREMITES DE PARCELA	Ordz. 4ª. SOLUC. ESCUINA Ordz. 5ª. EDIFIC. PARCELAS Ordz. 6ª. ESTÉTICA Ordz. 7ª. PREMITES DE PARCELA
1ª REVISIÓN PP. (04.12.1987)	P-1 P-2 P-3 P-4 P-5 P-6 P-7 P-8 P-9 P-10 P-11 P-12 P-13 P-14 P-15 P-16 P-17 P-18 P-19 P-20 P-21 P-22 P-23 P-24 P-25 P-26 P-27 P-28 P-29 P-30 P-31 P-32 P-33 P-34 P-35 P-36 P-37 P-38 P-39 P-40 P-41 P-42 P-43 P-44 P-45 P-46 P-47 P-48 P-49 P-50 P-51 P-52 P-53 P-54 P-55 P-56 P-57 P-58 P-59 P-60 P-61 P-62 P-63 P-64 P-65 P-66 P-67 P-68 P-69 P-70 P-71 P-72 P-73 P-74 P-75 P-76 P-77 P-78 P-79 P-80 P-81 P-82 P-83 P-84 P-85 P-86 P-87 P-88 P-89 P-90 P-91 P-92 P-93 P-94 P-95 P-96 P-97 P-98 P-99 P-100									P-1 P-2 P-3 P-4 P-5 P-6 P-7 P-8 P-9 P-10 P-11 P-12 P-13 P-14 P-15 P-16 P-17 P-18 P-19 P-20 P-21 P-22 P-23 P-24 P-25 P-26 P-27 P-28 P-29 P-30 P-31 P-32 P-33 P-34 P-35 P-36 P-37 P-38 P-39 P-40 P-41 P-42 P-43 P-44 P-45 P-46 P-47 P-48 P-49 P-50 P-51 P-52 P-53 P-54 P-55 P-56 P-57 P-58 P-59 P-60 P-61 P-62 P-63 P-64 P-65 P-66 P-67 P-68 P-69 P-70 P-71 P-72 P-73 P-74 P-75 P-76 P-77 P-78 P-79 P-80 P-81 P-82 P-83 P-84 P-85 P-86 P-87 P-88 P-89 P-90 P-91 P-92 P-93 P-94 P-95 P-96 P-97 P-98 P-99 P-100
MODIFICACIÓN REVISIÓN PP										
2ª REVISIÓN PP. (04.09.2003 1989)										
3ª REVISIÓN PP. SECTOR P3-NORTE (1989)										



#### 4. FUNDAMENTOS JURÍDICOS.

**PRIMERO.** El artículo 6 de las Normas Urbanísticas de la Ordenación Estructural del Plan General de Ordenación de Agüimes, en adelante PGO/A, señala en relación a la interpretación de dicho documento lo siguiente:

**Artículo 6. Interpretación y orden de prelación de la documentación integrante del Plan General.**

1. *La interpretación del PGO-A corresponde al Ayuntamiento en el ejercicio de sus competencias, sin perjuicio de las facultades revisoras o jurisdiccionales que procedan con arreglo a la ley. Deberá interpretarse teniendo en cuenta el interés general de la colectividad, en estricta relación con las leyes urbanísticas vigentes en el momento de su aplicación, los instrumentos de ordenación de los recursos naturales y del territorio de rango superior, así como al resto de las leyes sectoriales que fueran aplicables a la materia objeto de interpretación.*
2. *La interpretación que prevalecerá será la que resulte más favorable a los intereses generales; al sostenimiento de los recursos naturales; al menor deterioro del paisaje y del ambiente natural y urbano; a la mejor conservación del patrimonio protegido y al cumplimiento de los estándares mínimos de dotaciones y de los espacios libres públicos.*
3. *Asimismo, la normativa urbanística deberá interpretarse en el sentido propio de sus palabras. En caso de duda o vacío, las mismas determinaciones deberán interpretarse en relación al contexto donde se aplican, así como a otras determinaciones relacionadas e incluidas en esta normativa urbanística. En todo caso, la interpretación del tenor literal de las determinaciones de la normativa y de aquéllas contenidas en el resto de los documentos habrá de realizarse en función de las determinaciones particulares y singulares, aplicando el principio de especialidad.*
4. *La interpretación de la documentación del PGO-A se realizará siguiendo el orden de prelación que a continuación se relaciona:*
  - a) *Normas Urbanísticas de la Ordenación Pormenorizada en estricto respeto a las Normas Urbanísticas de la Ordenación Estructural.*
  - b) *Planos de Ordenación Pormenorizada, en relación y respeto a los Planos de Ordenación Estructural.*
  - c) *Memoria de Ordenación.*
  - d) *Restantes documentos del Plan General.*
5. *En el caso de que la anterior labor interpretativa no diera lugar a una interpretación satisfactoria y/o existiera una contradicción entre la documentación gráfica (Planos) y la escrita (Memoria y Normas Urbanísticas), ésta habrá de resolverse a favor de la escrita. En los supuestos de duda entre documentos gráficos (planos), prevalecerán los de escala superior sobre los de escala inferior.*
6. *Los Planos de Ordenación, Estructural o Pormenorizada, son expresión gráfica de las determinaciones del Plan General. Sus símbolos literales o numéricos tienen pleno contenido normativo por relación a los documentos escritos, así como los recursos gráficos en ellos utilizados.*
7. *De acuerdo con el inciso segundo del artículo 31.2 del TRLLOTCENC, los planes de desarrollo de la ordenación urbanística deberán ajustarse a las determinaciones del presente PGO-A, prevaleciendo en todo caso*

*el contenido de éste en los supuestos de contradicción entre sus determinaciones.*

8. *Las anteriores reglas de interpretación serán de aplicación subsidiaria, en su caso, al contenido de los instrumentos que desarrollen las determinaciones del PGO-A.*

Atendiendo a lo expuesto, el apartado primero del indicado artículo otorga a esta Administración la facultad de interpretación del PGO/A, en el ejercicio de sus propias competencias.

El interés general de la colectividad se ve reflejado en la clasificación como suelo urbano consolidado de uso industrial desde su desarrollo urbanístico tal y como quedó expuesto en los apartados anteriores.

De la misma manera, en los principios de interpretación del PGO/A se debe favorecer a los intereses generales, de tal forma que en caso de duda o vacío, las determinaciones deberán interpretarse en relación al contexto donde se aplican, así como a otras determinaciones relacionadas e incluidas en la normativa.

**SEGUNDO.** Atendiendo al objeto de la interpretación, en relación a la normativa de aplicación se debe señalar lo que dispone la Sentencia de la Sala Tercera de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Supremo, de fecha 17/06/1989 (RJ 1989/4730) que en su Fundamento de Derecho Séptimo señala:

*SEPTIMO.- En relación con las llamadas limitaciones estéticas habrá que recordar que la licencia urbanística tiene carácter rigurosamente reglado -art. 178.2 del Texto Refundido de la Ley del Suelo-. Es pues un acto «debido»: debe otorgarse o denegarse según que la actuación pretendida se ajuste o no al ordenamiento jurídico. Ello implica que la ordenación urbanística no debe contener al respecto preceptos tan vagos o vaporosos que subrepticamente introduzcan elementos discrecionales en la decisión sobre la licencia.”*

En un supuesto de planeamiento urbanístico en vigor sin una puntual concreción de la normativa a aplicar, se ha de acudir a una interpretación sistemática del plan. En este caso cabe acudir a lo que señala la Sentencia de la Sala Tercera de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Supremo de fecha 06/06/1990 que dispone, en su Fundamento de Derecho Tercero:

*TERCERO.- Ya en este punto ha de mencionarse dos de los criterios centrales de nuestro ordenamiento urbanístico y que han de ser armonizados:*

*A) Por un lado, la evidente discrecionalidad del planeamiento que aun con importantes límites reglados habilita a la Administración para dibujar el modelo territorial que ha de servir de marco físico a la convivencia -Sentencias de 11 de julio y 15 de diciembre de 1986 ( RJ 1986\5060 y RJ 1987\1139), 30 de junio y 11 de julio de 1987 RJ 1987\6605 y RJ 1987\6877), 18 de julio de 1988 (RJ 1988\5914), 23 de enero y 9 de mayo de 1989 (RJ 1989\427 y RJ 1989\4114), 23 de enero y 30 de abril de 1990 (RJ 1990\3627), etc.-.*

*B) En otro sentido, el carácter «debido» de la licencia urbanística, de naturaleza rigurosamente redada -art. 178.2 del Texto Refundido-: «debe» otorgarse o denegarse según que el proyecto se ajuste o no a las exigencias del interés público tal como han quedado plasmadas en el planeamiento*

*vigente -Sentencias de 19 de enero de 1987 ( RJ 1987\425), 8 de julio y 13 de noviembre de 1989 ( RJ 1989\5592 y RJ 1989\8186), 29 de enero y 10 de abril de 1990 ( RJ 1990\356 y RJ 1990\3593), etc.-.*

*Y la armonización de estos principios se lleva a cabo fácilmente advirtiendo que la discrecionalidad se manifiesta en el momento de la elaboración del plan, pero éste ha de concretar los criterios de manera que permitan una actuación rigurosamente redada a la hora de su aplicación para el otorgamiento o denegación de la licencia.*

*Por ello los supuestos en que los planes contengan reglas sin la necesaria precisión han de dar lugar a una integración que tenga en cuenta los conceptos jurídicos indeterminados que estén implícitos en el propio planeamiento, pues tales conceptos, de naturaleza reglada por admitir una única solución justa, pueden resultar imprescindibles a la hora de regular las condiciones estéticas de los edificios -Sentencia de 17 de junio de 1989 ( RJ 1989\4731).*

Tal cuestión está relacionada directamente con el Principio de Legalidad que sita la Sentencia de 17-06-1989 de la Sala Tercera del Tribunal Supremo y que señala en su Fundamento de Derecho número Nueve:

*" (...) Recuérdese que el ordenamiento urbanístico se integra de un lado por normas generales y abstractas y de otro, a virtud de la remisión del art. 76 del Texto Refundido, perfectamente constitucional a la vista de la propia dicción del art. 33.2 de la Constitución, por reglas que vienen a especificar, con una intensa concreción, el estatuto jurídico de cada parcela de terreno. El Plan, pues, contempla las características y las necesidades de la ordenación del suelo en atención a las precisas peculiaridades, (...) "*

La potestad administrativa del planeamiento está sujeta a límites establecidos en las leyes, bien mediante criterios materiales de ordenación, bien mediante la fijación de estándares urbanísticos, pero siempre teniendo la suficiente concreción que posibilite el carácter reglado de las licencias urbanísticas, así lo señalaba, la Sentencia de la Sala Tercera del Tribunal Supremo, de fecha 01/12/1986 [RJ 1987/41]

No cabe obviar lo que señala el artículo 3.1 del Código Civil en relación a que las normas se interpretarán con el contexto, los antecedentes históricos y legislativos, la realidad social en el tiempo en que han de ser aplicadas y atendiendo fundamentalmente al espíritu y finalidad de aquellas.

**TERCERO.** El Principio de Seguridad Jurídica, artículo 9.3) de la Constitución Española, debe estar presente en toda interpretación del planeamiento municipal, así se debe partir de la lo que señala la Sentencia del Tribunal Constitucional número 36/1991 [RTC\1991\36] en relación a dicho principio:

*"(...) la seguridad jurídica, entendida, en su sentido más amplio, como la expectativa razonablemente fundada del ciudadano en cuál ha de ser la actuación del poder en aplicación del Derecho (...)"*

También la Sentencia del Tribunal Constitucional número 27/1987 de 20 de julio de 1981 [RTC\1981], explica en el Principio de Seguridad Jurídica en los siguientes términos:

*"(...) la seguridad jurídica, que es suma de certeza y legalidad, jerarquía y publicidad normativa, irretroactividad de lo no favorable, interdicción de la*



*arbitrariedad, pero que, si se agotara en la adición de estos principios, no hubiera precisado de ser formulada expresamente. La seguridad jurídica es la suma de estos principios, equilibrada de tal suerte que permita promover, en el orden jurídico, la justicia y la igualdad, en libertad.(...) ”*

Así el cumplimiento real del Principio de Seguridad Jurídica supone la certidumbre en relación con las normas vigentes en un determinado ordenamiento jurídico, que en aplicación al planeamiento es la previsibilidad de interpretación y aplicación, debiendo tener la ciudadanía la confianza en la observación y el respeto de la aplicación de las normas válidas y vigentes, y requiere que el planificador busque la claridad y no la confusión en las normas, procurando que los operadores jurídicos no se vean inmersos en dificultades de cuál sea el Derecho aplicable.

No obstante, el Principio de Seguridad Jurídica debe responder a la realidad social de cada momento, así lo dispone la Sentencia del Tribunal Constitucional número 126/1987 de fecha 16/07/1986 [RTC1987/126]:

*El principio de seguridad jurídica no puede erigirse en valor absoluto por cuanto daría lugar a la congelación del ordenamiento jurídico existente, siendo así que éste, al regular relaciones de convivencia humana, debe responder a la realidad social de cada momento como instrumento de perfeccionamiento y de progreso (...).”*

**CUARTO.** Visto lo anterior, el criterio interpretativo objeto del presente debe tener en cuenta todos los antecedente expuestos con anterioridad a fin de clarificar el régimen de aplicación en las Fases II Y III del Suelo Urbano Consolidado de Uso Industrial SUCo-I-7, siguiendo lo dispuesto en el artículo 6 de las Normas Urbanísticas de la Ordenación Estructural y en la jurisprudencia expuesta, todo ello en relación con el Principio de Seguridad Jurídica del artículo 9.3 de la Constitución Española y con el Principio del Carácter Reglado que debe presidir el otorgamiento de licencia urbanísticas.

**QUINTO.** Respecto al órgano que debe adoptar el acuerdo sobre el criterio interpretativo y atendiendo a que el artículo 6 de las Normas Urbanísticas de la Ordenación Estructural dispone que es el Ayuntamiento a quien corresponde la interpretación del PGO/A en el ejercicio de sus competencias, visto que el artículo 143.1 de la Ley 4/2017 de 13 de julio del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias señala que la competencia para aprobar los planes generales de ordenación corresponden a los ayuntamientos y en el mismo sentido el artículo 70 del Reglamento de Planeamiento de Canarias, aprobado por Decreto 181/2018 de 26 de diciembre, debe ser el Pleno del Ayuntamiento en conformidad con el 22.2c) de la Ley 7/1985 de Bases de Régimen Local.

## **ADOPCIÓN DEL CRITERIO INTERPRETATIVO 1/2024 PGO/A: RÉGIMEN DE APLICACIÓN EN LAS FASES II Y III DEL SUCo-I-7 DEL POLÍGONO DE ARINAGA.**

Considerándose pertinente aclarar y acotar el RÉGIMEN DE APLICACIÓN A LAS FASES II Y III DEL SUCo-I-7 DEL POLÍGONO DE ARINAGA a los efectos de los informes que deben evacuarse desde la Oficina Técnica Municipal para la tramitación de Licencias y a la vista de la experiencia derivada de la aplicación práctica durante al menos 45 años de la normativa del Plan Parcial del Polígono de Arinaga que fue delimitado en el año 1.972, urbanizado desde el año 1.974 al 2.000 y desarrollado y edificado hasta el presente 2.024, momento actual en que es de aplicación el vigente Plan General de Ordenación de Agüimes del año 2017, se adopta el siguiente Criterio Interpretativo 1/2024, por el cual y según lo expuesto:

**PRIMERO:** El objeto del presente Criterio Interpretativo 1/2024 del PGO/A es la aclaración del régimen de aplicación a las parcelas de las Fases II y III para asegurar así, la coordinación y unidad de criterio en la aplicación del planeamiento urbanístico por parte de los servicios técnicos municipales.

**SEGUNDO:** De conformidad con el marco legislativo y principalmente dentro del marco del Código Civil por el cual las normas se interpretan según el sentido propio de sus palabras, en relación con el contexto, los antecedentes históricos y legislativos, y la realidad social del tiempo en que se deben aplicar, atendiendo fundamentalmente al espíritu y finalidad de esas normas, corresponde al Ayuntamiento de Agüimes la interpretación del Plan General de Ordenación en el ejercicio de sus competencias, teniendo en cuenta el interés general en relación con la legislación urbanística vigente, los instrumentos de ordenación de los recursos naturales y del territorio de rango superior, y las leyes sectoriales de aplicación. Así la normativa del PGO/A debe interpretarse en el sentido propio de sus palabras y por el tenor literal de sus determinaciones y de aquéllas otras contenidas en el resto de los documentos, en función de las determinaciones particulares y singulares, aplicando el principio de especialidad, y que caso de duda o vacío, las mismas determinaciones deberán interpretarse en relación al contexto donde se aplican, así como a otras determinaciones relacionadas e incluidas en dicha normativa.

Tal es el caso de las Fases II y III del Polígono Industrial de Arinaga para las que según lo expuesto en los apartados previos, se ha detallado su régimen de aplicación en relación al espacio temporal en que fue desarrollándose (45 años), atendiendo al contexto del Polígono y el devenir en sus piezas de suelo ordenados por las diferentes Fases (I y IV, II y III, y P-3 Norte) en relación al espíritu del Plan Parcial original y la finalidad perseguida por el planificador que ha sido el

correcto desarrollo de las actividades y su formalización edificatoria en atención a la demanda sobrevenida en el tiempo, para lo que se realizaron los ajustes necesarios sobre todo en los parámetros de parcelario y alturas para ajustar el tamaño de los edificios resultantes, en un modelo estable de usos industriales de gran tamaño al Sureste en las Fases I y IV y otros, menos intensos y de menor superficie en el poniente del Polígono en las Fases II, III y P3-Norte, graduándose así la intensidad hacia el contacto con el suelo residencial del Cruce de Arinaga.

**TERCERO:** En base al análisis realizado del devenir del régimen de aplicación en el contexto normativo del Polígono de Arinaga, para las Fases II y III, la voluntad del planificador pretendió con el tiempo, dar una solución de continuidad a la formalización de la zona poniente del Polígono de Arinaga, en base a un régimen parcelario y alturas homogéneas para las edificaciones.

Este régimen lo recibe y recoge el PGO/A vigente mediante la Ordenanza Incorporada OI.2 conjuntamente para el P3-Norte y las Fases II y III, la cual siguiendo el hilo de parámetros de las diferentes modificaciones del Plan Parcial original, sin esfuerzo interpretativo y en ausencia de vacío normativo, a través del sintetizado en la tabla expuesta se entiende que, siendo de aplicación el artículo 97 de las NUOP-PGO/A, en las Fases II y III se aplica el mismo régimen que el P3-Norte, excepto la agrupación de parcelas.

En Agüimes, a veintiuno de febrero de dos mil veinticinco.

EL ALCALDE, Óscar Hernández Suárez.