

**ACTA
COMISIÓN DE INTERPRETACIÓN Y SEGUIMIENTO DEL PGO
SESIÓN DE 4 DE ABRIL DE 2019***

En la Unidad Técnica de Edificación y Actividades de las Oficinas Municipales, en la calle León y Castillo, 270, de esta Ciudad, siendo las 9,10 horas del día 4 de abril de 2019, se reúne, en primera convocatoria, existiendo quórum suficiente para ello, la Comisión de Interpretación y Seguimiento del Plan General de Ordenación, contando con la asistencia de los miembros municipales: doña M^a Luisa Dunjó Fernández, en calidad de Presidenta; don Víctor Alonso Martínez y D^a. Silvana López Rodríguez, en calidad de representantes municipales; de D. Héctor Fermín Romero Pérez, por parte del Cabildo de Gran Canaria, con la ausencia del representante del Gobierno de Canarias, actuando como Secretaria M^a Gracia Santamaría del Santo.

I.- Aprobación, si procede, del Acta de la sesión anterior.

Se aprueba el Acta correspondiente a la sesión ordinaria celebrada el día 8 de noviembre de 2018.

Se inicia la sesión dictaminándose en primer lugar el expediente nº 2186/2018 del Colegio Hispano Inglés, apartado de Estudios de Incidencia Ambiental, ausentándose la Sra. Dunjó, existiendo quórum suficiente para su debate y adopción de acuerdo, reincorporándose a la reunión una vez dictaminado este asunto, prosiguiéndose con el Orden del Día establecido.

II.- Cuestiones interpretativas del Plan General de Ordenación


II.1 Cuestión interpretativa relativa al Uso Hotel – Limitación 40 habitaciones –, en el ámbito del PEP “Vegueta-Triana” (Expte. 2018/1200), en relación con la solicitud de licencia formulada por “TRIBANTO, S.L. “, para la instalación de hotel en la calle San Bernardo, 4.

Se plantea cuestión de interpretación, y se somete a la consideración de la Comisión de Interpretación y Seguimiento, por la Sección de Soporte Técnico a Edificación y Actividades, en relación con la solicitud de licencia de obra solicitada para la construcción, en la parcela situada en San Bernardo, número 4, de un Hotel Urbano de 3 estrellas, con dos plantas bajo

1

C/ Plaza de la Constitución nº 2
35003 Las Palmas de Gran Canaria
Teléfono: 928 37 65 06
Fax: 928 24 84 94
planeamiento@laspalmasgc.es
www.laspalmasgc.es

Código Seguro de verificación:ba7vNCO4Jr+714R/UadKjw==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion>
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	María Luisa Dunjo Fernandez (Jefe de Sección-MDF)		FECHA	11/07/2019
	María Gracia Santamaría del Santo			
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	ba7vNCO4Jr+714R/UadKjw==	PÁGINA	1/14
				
ba7vNCO4Jr+714R/UadKjw==				

rasante y siete sobre rasante, siendo la última planta un ático a retranquearse tres metros de fachada, con dos accesos desde la calle San Bernardo y 47 habitaciones previstas.

Es ésta última la cuestión sobre la que solicita el pronunciamiento de la Comisión: si se puede exigir el límite de 40 habitaciones por establecimiento recogido en la Memoria del PGO-2012 en vigor y lo previsto igualmente en la Memoria del Plan Especial de Protección “Vegueta-Triana” (en adelante PEP-VT), aprobado definitivamente por acuerdo plenario de 5 de junio de 2018 y en vigor (BOP nº 98, de 15/08/2018), a la vista de la solicitud para un establecimiento con 47 habitaciones.

El PEP-VT regula la parcela con la Norma VT, dando frente la misma al Espacio Libre EL-03 Plaza de San Bernardo, localizada en una Zona “A” que contempla el Alojamiento turístico en todas las categorías que establece el vigente del Reglamento de la actividad turística de alojamiento, aprobado por Decreto 142/2010, de 4 de octubre, del Gobierno de Canarias, como uso complementario en plantas bajas e inferiores a las de vivienda y como uso alternativo.

Tanto el PGO en la Memoria de Ordenación Pormenorizada, parte 6, Justificación de la ordenación, como el PEP “Vegueta-Triana” en la Memoria de Ordenación recogen con idéntica redacción que se “... establece una limitación para uso hotelero en el ámbito del Plan Especial, no permitiendo superar la capacidad de carga de alojamiento turístico establecida de 400 camas, así como un máximo de 40 habitaciones por cada establecimiento”.

Por su parte, el PEP-VT, en cuanto a su propia interpretación, en el artículo 1.5 *Documentación e interpretación*, apartado 2.d), del Capítulo I de *Normas de aplicación general*, recoge que la Memoria de Ordenación se aplica con carácter supletorio, sirviendo para la interpretación del PEP en su conjunto, en caso de existencia de discrepancias entre el documento normativo y el Catálogo de Protección.

En la Ficha del API-01 “Vegueta-Triana” del PGO se recoge el uso autorizable de Hotel en edificios catalogados, siempre que no se supere la capacidad de carga de alojamiento turístico establecido por el PGO en 400 camas, sin que expresamente aparezca en la Ficha la limitación de las 40 habitaciones/alojamiento. Puesto que no existe, contradicción en la limitación de un número u otro de habitaciones, sino que no se encuentra trasladada la limitación o prohibición de superar dicho número en el articulado del PEP ni en la propia Ficha del API-01 del PGO, no se entiende de aplicación el referido artículo 1.5 del Capítulo I de *Normas de aplicación general*.

Por ello, atendiendo a lo anteriormente expuesto y a la conclusión alcanzada respecto de la cuestión planteada, y de conformidad con lo recogido en el informe del Jefe de la Unidad Técnica del Servicio de Edificación y Actividades de fecha 4 de febrero de 2019, y previa deliberación de los miembros de la Comisión, sometido el asunto a debate y votación, la Comisión de Interpretación y Seguimiento del PGO emite, por mayoría, con el voto desfavorable de la Sra. Dunjó Fernández, la siguiente **DICTAMINA:**

Que si bien, se establece la limitación de 40 habitaciones por establecimiento turístico, tanto en la Memoria del Plan General de Ordenación como en la del vigente PEP-VT, resulta que dicha limitación no se encuentra explícitamente recogida en el cuerpo normativo de los

Código Seguro de verificación:ba7vNCO4Jr+714R/UadKjw==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion>
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	Maria Luisa Dunjo Fernandez (Jefe de Sección-MDF)	FECHA	11/07/2019
	Maria Gracia Santamaría del Santo		
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	ba7vNCO4Jr+714R/UadKjw==	PÁGINA 2/14



ba7vNCO4Jr+714R/UadKjw==

referidos instrumentos de ordenación, por lo que, teniendo en cuenta el carácter reglado del procedimiento para el otorgamiento de licencias, no puede operar la limitación de 40 habitaciones.

Se sugiere al Servicio de Urbanismo que estudie la posibilidad de incorporación de dicha limitación a la normativa del PEP-VT, por lo que se le dará traslado de la cuestión planteada, a los efectos que correspondan.

II. 2 Uso de cubierta en edificio destinado a Hotel sobre cubierta ático con sustitución de cubierta inclinada – M7 : contradicción o limitación normativa de norma superior a Ordenanza Municipal de Edificación. Licencia de obra mayor de reformado (Expte.: 2012/0076 - Hco 1962/22b), solicitada por “SAAJ HOTELS INVST, S.L.” para edificio situado en la c/ León y Castillo, 239 – 331.

Se plantea cuestión de interpretación, y se somete a la consideración de la Comisión de Interpretación y Seguimiento, por la Sección de Soporte Técnico a Edificación y Actividades, en relación con la solicitud de licencia de reformado de proyecto referente a la licencia otorgada con fecha 27 de septiembre de 2016.

El Sr. Alonso Martínez realiza una exposición de los cambios introducidos por el reformado y, por ello, las cuestiones de interpretación a dictaminarse.

Las modificaciones consisten en:

- modificación de distribución y uso de la planta ático, en la que se elimina el restaurante previsto en propuesta previa y se disponen 4 unidades alojativas, spa y cocina
- destinar la sobrecubierta del ático a restaurante-cafetería, a modo de terraza (con barras, elementos de sombra y cortavientos)

Los referidos cambios no modifican la superficie construida de la planta, por lo que no se altera el volumen edificado de la misma ni el porcentaje construido respecto de la planta inferior, cumpliendo con lo previsto por PGO.

Lo anterior cumple con lo previsto por la vigente Ordenanza Municipal de Edificación BOP n.º 45, de 13/04/2018), en relación con los condicionantes y límites expresamente establecidas en su artículo 67, apartados 5 y 6, referidos a los usos en cubiertas planas de edificios destinados a hoteles, tanto respecto del uso del uso de bar, cafetería o restaurante, y a las piscinas-solarium con zona de almacenaje, respectivamente.

En este caso supondría el uso de la cubierta plana del edificio, del ático concretamente, como una planta más. Sin embargo, ello entra en contradicción con lo previsto en el vigente artículo 5.8.9.3 de las Normas de Ordenación Pormenorizada del PGO, que hace referencia a que las cubiertas en áreas de Norma Zonal M con dígito (5) o superior serán planas intransitables o inclinadas, así como en el mismo artículo del documento de Modificación del PGO actualmente en tramitación (aprobado inicialmente por acuerdo Pleno de 24 de octubre

Código Seguro de verificación:ba7vNC04Jr+714R/UadKjw==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion>
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	Maria Luisa Dunjo Fernandez (Jefe de Sección-MDF)	FECHA	11/07/2019
	Maria Gracia Santamaría del Santo		
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	ba7vNC04Jr+714R/UadKjw==	PÁGINA 3/14



ba7vNC04Jr+714R/UadKjw==

de 2018), puesto que aunque ya solventa la comentada contradicción exceptuando los edificios con dedicación exclusiva a usos hotelero, comercial o cultural, permitiéndoles también la cubierta plana y transitable, establece en su apartado 4.b) que cuando se sustituya la planta bajo cubierta por otras soluciones arquitectónicas equivalentes -en tramos de fachada muy consolidados por edificaciones que cuenten con la altura ordenancista o superior, como es el caso-, “... no se permitirán cuartos de ascensores, escaleras, ni ningún otro elemento construido”, lo que impediría el uso solicitado, tanto en aplicación del PGO-2012, como de la Norma de Ordenación Pormenorizada en trámite.

Puesto que lo solicitado para el uso de cafetería-restaurante con sombrillas, barras, cortavientos, etc, sobre la planta ático proyectada en sustitución de la planta bajo cubierta inclinada, no es posible, se plantea que la solicitud pueda entenderse en relación con otra circunstancia regulada en el citado artículo, en su apartado 4, dado que prevé la posibilidad de poder alcanzarse, con una serie de condiciones excepcionales de ubicación y calidad y armonización con los colindantes, de forma puntual en algún tramo, una mayor altura, pero “sin superar una planta más de la ordenancista”, lo cual permitiría la instalación de ese uso en la cubierta del ático.

Se da la circunstancia de que el edificio ya tiene una planta más de altura (la planta ático) por lo que no se puede utilizar cubierta de dicha planta para el uso consultado. Por ese motivo, se informa desfavorablemente la solicitud, con independencia de la contradicción puesta de manifiesto respecto del uso terciario recreativo que sí se permite por la Ordenanza Municipal de Edificación de las cubiertas planas en hoteles y el PGO que establece que las cubiertas deben ser planas, además de intransitables, contradicción que ya se solventa en las nuevas Normas de Ordenación Pormenorizada, como se ha comentado previamente.

Las dos cuestiones planteadas a la Comisión son:


- si resulta viable la implantación del uso de bar-cafetería y piscina-solarium en las cubiertas de edificios a la vista de lo previsto por la Ordenanza Municipal de Edificación y la regulación establecida por el PGO para las Normas zonales M y Mr
- y, para el caso de que se entendieran admisibles, si los mismos pudieran implantarse sobre cubiertas de áticos, en sustitución de la planta bajo cubierta.

A la vista de lo expuesto anteriormente, y atendiendo al informe del Jefe de la Sección de Soporte Técnico al Servicio de Edificación y Actividades de fecha 18 de marzo de 2019, y previa deliberación de los miembros de la Comisión, sometido el asunto a debate y votación, la Comisión de Interpretación y Seguimiento del PGO emite, por unanimidad, el siguiente **INFORME:**

La inviabilidad del uso de la planta sobre ático del edificio destinado a Hotel, situado en la calle León y Castillo, números 329-331, por contar la edificación con una planta más de altura de la permitida por la norma ordenancista, por cuanto el uso de dicha cubierta sería una segunda planta extra sobre la ordenancista.

Asimismo, y en cuanto al documento de Modificación del PGO de las Normas de Ordenación Pormenorizada que se encuentra en tramitación, formula la siguiente **PROPUESTA MOTIVADA:**

Código Seguro de verificación:ba7vNCO4Jr+714R/UadKjw==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion>
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	María Luisa Dunjo Fernandez (Jefe de Sección-MDF)		FECHA	11/07/2019
	María Gracia Santamaría del Santo			
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	ba7vNCO4Jr+714R/UadKjw==	PÁGINA	4/14
				
ba7vNCO4Jr+714R/UadKjw==				

Dar traslado al Servicio de Urbanismo, a fin de la toma en consideración de la contradicción existente entre la Ordenanza Municipal de Ordenación y la redacción del artículo 5.8.9.4 de la Modificación de las Normas Urbanísticas de Ordenación Pormenorizada en tramitación, para su estudio y revisión del tipo de cubiertas que se permiten en la Norma Zonal M y Mr y qué usos serían los autorizados en tal caso.

II. 3 Posibilidad ampliación edificación en ESR-02 y alcance condiciones de reestructuración – Aclaración definición “*margen occidental*” de la Ficha del PGO y otras cuestiones, en relación con la solicitud de legalización y ampliación del “Centro deportivo La Galera” (Expte. 2099/2013 – Hco 1997/0150MA), situado en la calle Alfonso Armas Ayala, 30 – La Galera, a instancia de “GARTROPA S.L.”.

La consulta y sometimiento a la Comisión va referida al escrito de “alegaciones” y solicitud de interpretación presentado el día 10 de agosto de 2018 por la solicitante de licencia para la legalización y ampliación del edificio del equipamiento estructurante y los diferentes cuerpos construidos a lo largo de los años, con la interpretación de que se permitan obras de ampliación en lo que, la entidad solicitante denomina *zona 3*, en relación con la limitación de la edificabilidad agotada que se establece en la Ficha del ESR-02 *Equipamiento de Barranco de Jacomar – Hoya Ayala* (Suelo Rústico de Infraestructuras y Equipamientos 2), con una superficie de 33.088 m², al entender que existe contradicción entre los informes emitidos el día 9 de noviembre de 2016 por la UT de Edificación y Actividades y el emitido por GEURSA, de fecha 14 de junio de 2016, en relación, principalmente, con la posibilidad de ampliación de la edificación existente hasta la máxima ocupación permitida de 3.000 m² en el *Área de Equipamiento Edificado*.


El escrito y propuesta para la Comisión se presenta tras la última comunicación realizada por al UT de Edificación y Actividades en octubre de 2017 del informe técnico emitido en relación con el proyecto de obra presentado, en el que se le comunicaban una serie de reparos técnicos a subsanar.

En la Ficha del ESR-02 se recogen tres zonificaciones diferenciadas, de las que una se corresponde con: el “*Área de equipamiento edificado principal. Las superficies delimitadas junto al margen occidental se regulan con edificabilidad agotadas, remitiéndose el conjunto construido a rehabilitación o reestructuración, sin que en ningún caso supere los 3.000 m² en ocupación*”.

En las determinaciones urbanísticas se establece una ocupación máxima de parcela del 25%, con una altura máxima de dos plantas, con uso principal “deportivo”, y usos compatibles de “cultural, educativo, espacio libre, oficinas y servicios sociales”.

Asimismo, el complejo edificatorio se encuentra recogido en el Catálogo de Edificaciones NO amparadas por licencia, Ficha ENAL-60 “La Galera”, en la que expresamente se hace constar que las edificaciones no se encuentran terminadas, y en la que se establecen las determinaciones específicas que taxativamente deben realizarse para poder legalizarse,

Código Seguro de verificación:ba7vNCO4Jr+714R/UadKjw==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion>
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	María Luisa Dunjo Fernandez (Jefe de Sección-MDF)		FECHA	11/07/2019
	María Gracia Santamaría del Santo			
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	ba7vNCO4Jr+714R/UadKjw==	PÁGINA	5/14
				
ba7vNCO4Jr+714R/UadKjw==				

que derivaron en las consideraciones urbanísticas y ambientales incorporadas en la Ficha del ESR-02.


Realiza la exposición el Sr. Alonso conforme al informe técnico de fecha 1 de abril de 2019 emitido al respecto, en cuanto a la posibilidad planteada de ampliación de las edificaciones incluidas en el ámbito de actuación, en relación con las determinaciones de la Ficha del ESR-02; la interpretación de su grafismo y la intención de los redactores del PGO, respecto de la misma, así como de los antecedentes de este asunto, ya tratados en anteriores Comisiones, para la aclaración de distintas cuestiones, entre los que se encuentra, además, un informe jurídico del Servicio de Edificación y Actividades, de 27 de septiembre de 2017, en el que se concluía que no existía contradicción entre los informes técnico y de GEURSA respecto de la normativa de aplicación.

La solicitante de la licencia plantea dos cuestiones interpretativas, fundamentalmente:

- La primera, respecto a la posibilidad de ampliación de la edificación existente hasta la máxima ocupación permitida de 3.000 m² en el *Área de Equipamiento Edificado*, al considerar que se dan dos supuestos edificatorios distintos en el ámbito: uno, las edificaciones que denomina *zona 1 y zona 2* (de 118 m² y 497 m², respectivamente), situadas junto al lindero oeste, y la edificación central que distingue como *zona 3*, de 1.268 m² de superficie ocupada actualmente, situada junto al lindero noroeste, inmediatamente sobre el barranco de Jacomar, en una posición más centrada en la parcela, entendiéndose que las determinaciones de la Ficha ESR-02 cuando se refieren al margen occidental se refieren exclusivamente a las antedichas zonas 1 y 2, por lo que sí cabría la ampliación de *zona 3*, por no serle de aplicación la edificabilidad agotada.
- La segunda, que las construcciones preexistentes en dichas zonas denominadas 1 y 2, anteriores a abril de 2009, antes de la aprobación inicial del PGO y recogidas en la ortofoto de la ficha, se encuentran consolidadas, aunque alguna parte de ellas se encuentre fuera del *Área de Equipamiento Edificado*, tal como recoge el informe de Urbanismo de fecha 14 de julio de 2014.

En el referido informe técnico del Jefe de Sección de Soporte Técnico al Servicio de Edificación y Actividades se concluye que *podrían caber obras de rehabilitación de las construcciones existentes y aquellas reestructuraciones de actuales superficies existentes -afectadas por ajustes a las determinaciones ambientales y urbanísticas establecidas en la ficha- a otro lugar dentro del área de movimiento de la edificación (área gráfica del equipamiento edificado) y siempre que no se superen en ningún caso los 3.000m² de ocupación* y que, aunque la Ficha ESR-02 no menciona obras de ampliación, ni establece edificabilidad máxima, aunque sí altura máxima, *puesto que entre los criterios estructurantes de los ámbitos de los equipamientos en suelo rústico, se atienden, en su caso, las potenciales necesidades de crecimiento y los aspectos derivados de demandas a corto plazo*, se entiende que esta posibilidad existe siempre que sea como consecuencia de intervenciones de reestructuración y rehabilitación para la adaptación de la edificación existente a las determinaciones ambientales de la ficha, enfocadas a una mejor integración paisajística de la misma, aunque limitadas a la ocupación máxima de 3.000m² dentro del *Área de Equipamiento Edificado* y a una altura máxima de 2 plantas.

Código Seguro de verificación:ba7vNCO4Jr+714R/UadKjw==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion>
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	María Luisa Dunjo Fernandez (Jefe de Sección-MDF)		FECHA	11/07/2019
	María Gracia Santamaría del Santo			
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	ba7vNCO4Jr+714R/UadKjw==	PÁGINA	6/14
				
ba7vNCO4Jr+714R/UadKjw==				

En cuanto a la posibilidad de que el concepto de conjunto construido pueda aplicarse a toda la edificación preexistente aunque no se encuentre estrictamente dentro del Área de Equipamiento Edificado, se entiende que ese es el criterio que defiende el informe de 14 de julio de 2014 del Servicio de Urbanismo, por el cual las edificaciones preexistentes antes de la Aprobación Inicial del procedimiento de Adaptación Plena del Plan General de Ordenación de Las Palmas de Gran Canaria (junio de 2009) deben considerarse "Área de Equipamiento Edificado Principal", aunque no coincida con el área grafiada en la Ficha ESR-02 y que la intención al elaborar dicha Ficha, era la de consolidar la edificación preexistente, aunque no se ajustara a los parámetros urbanísticos y ambientales, de ahí el concepto de edificabilidad agotada que se incorpora en la citada ficha, que se complementa con criterios de adaptación ambiental e integración paisajística, como hemos visto.

Se produce un intercambio de opiniones y consideraciones; interviene la Sra. Dunjó en relación con el grafismo de la Ficha y la concreción de la *mancha*, para hacer constar que se recoge en la Ficha todo lo que estaba construido o en construcción con anterioridad a 2009, y que es un grafismo que se basa en la cartografía disponible en el momento de la redacción del Plan General y que, puesto que dicho procedimiento se prolonga en el tiempo, es inviable una permanente actualización de la misma y que, por otra parte, esos grafismos -y su escala- evidencian que se corresponden con representaciones aproximadas de la realidad y que no pretenden establecer alineaciones, ni límites exactos a las determinaciones que se establecen, sino criterios orientativos.


Considerando los antecedentes expresados, la Comisión de Interpretación y Seguimiento del PGO emite, por unanimidad, la siguiente **INSTRUCCIÓN**:

- caben las obras de rehabilitación de las construcciones existentes y las de reestructuración de superficies construidas afectadas por ajustes a las determinaciones ambientales y urbanísticas establecidas en la ficha que, en el segundo caso pueden suponer ampliaciones dentro del área de movimiento de la edificación, o sea, Área de Equipamiento Edificado, siempre que no se superen los 3.000m2 de ocupación en la misma y la altura máxima de 2 plantas.
- el conjunto construido lo constituye toda la edificación preexistente antes de la Aprobación Inicial del procedimiento de Adaptación Plena del Plan General de Ordenación de Las Palmas de Gran Canaria (junio de 2009), aunque no se encuentre estrictamente dentro del Área de Equipamiento Edificado

Por tanto, se estiman en parte los criterios interpretativos y términos de la solicitud realizada por la solicitante de la licencia, en los términos expuestos.

Junto con la comunicación de la Comisión de Seguimiento e Interpretación del PGO a la sociedad interesada, se la dará traslado del citado informe como fundamento del criterio adoptado.

Código Seguro de verificación:ba7vNCO4Jr+714R/UadKjw==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion>
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	María Luisa Dunjo Fernandez (Jefe de Sección-MDF)		FECHA	11/07/2019
	María Gracia Santamaría del Santo			
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	ba7vNCO4Jr+714R/UadKjw==	PÁGINA	7/14
				
ba7vNCO4Jr+714R/UadKjw==				

II. 4 Consulta urbanística (Expte. 2018/1105-CU) sobre alcance de industrias alimentarias en Mercalaspalmas. Limitación Norma Zonal I (MERCALASPLMAS) a industrias o ramo de alimentación o sus derivados formulada por DON JUAN JOSÉ ARMAS MARTÍN, para la instalación en la Parcela de industria destinada al tratamiento y reciclaje de palés.

Se formula Consulta Urbanística en relación con la viabilidad para la construcción de una nave en la parcela 5 de *Mercalaspalmas* para la implantación en la misma de una actividad de reciclaje y tratamiento de palés de madera, asociada a la actividad alimentaria que se desarrolla en el referido Complejo.

El Sr. Alonso Martínez expone el sentido de la consulta urbanística y el informe técnico emitido de 1 de abril de 2019, que se somete a la consideración de la Comisión.


La actividad a implantarse se plantea como gestión de los envases (tratamiento y reciclaje de los palés) que se generan en el ámbito de todo el Complejo de Mercalaspalmas, teniendo como finalidad el cumplimiento de objetivos de la Estrategia Comunitaria en este sentido, reduciendo la producción de residuos, maximizando su valoración y minimizando su eliminación (el vertido), realizándose en el propio Complejo y sólo para el servicio del mismo.

El complejo industrial alimentario municipal, de carácter mayorista, “Mercalaspalmas” se encuentra considerado en el vigente PGO como Sistema General SG-42 “MERCALASPALMAS”, entendiéndose que debe interpretarse como un único elemento dentro de la estructura de los Sistemas Generales Dotacionales del municipio, como una sola Unidad Alimentaria, no contemplándose cada una de las parcelas que lo constituyen de forma aislada, como ocurre desde el origen del complejo, puesto que ya el primitivo Plan Parcial de 1977 cuando en su Memoria recogía la necesidad de la implantación de “... un Mercado General al por mayor y de las industrias anejas o derivadas del ramo de alimentación (...).”.

La Ficha correspondiente al SG-42 establece como uso cualificado el industrial, determinando que su regulación ha de corresponderse con la de las parcelas sujetas a la Norma Zonal I, al tratarse de una actividad que tiene que ver con “las industrias relacionadas con el ramo de la alimentación o sus derivados”; dentro del uso industrial entendido como aquel que comprende actividades cuyo objeto principal es la obtención o transformación de productos materiales por procesos industriales o artesanales, incluyendo en él las funciones técnicas, económicas, administrativas y especialmente ligadas a la función principal, tales como la reparación, tratamiento, guarda o depósito de medios de producción y materias primas y almacenaje de los productos acabados para su suministro a mayoristas, instaladores, fabricantes u otros similares.

Se considera que debe realizarse una interpretación amplia puesto, aún tratándose de un uso accesorio, los envases sí que resultan un medio de producción esencial para el desarrollo de la actividad mayorista de los productores alimentarios, tratándose en este caso de la *clase industria*, en su categoría de *industria en general*, estos es, cuando la misma no está calificada como “insalubre”, “nociva” o “peligrosa” y supere los 250,00 m² de superficie y/o una potencia superior a 10,00 CV de fuerza motriz, dotando a la actividad principal, en el propio lugar donde se genera, del servicio de reciclaje y reducción de residuos exigidos por la normativa europea y estatal. Por tanto, parece que la actividad solicitada puede entenderse como *uso asociado*, que es aquel que resulta necesario para poder desarrollar el uso principal.

Código Seguro de verificación:ba7vNCO4Jr+714R/UadKjw==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion>
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	María Luisa Dunjo Fernandez (Jefe de Sección-MDF)		FECHA	11/07/2019
	María Gracia Santamaría del Santo			
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	ba7vNCO4Jr+714R/UadKjw==	PÁGINA	8/14
				
ba7vNCO4Jr+714R/UadKjw==				

A la vista de lo anteriormente expuesto y del informe del Jefe de la Sección de Soporte Técnico a Edificación y Actividades de fecha 1 de abril de 2019, sometido el asunto a debate y votación, la Comisión de Interpretación y Seguimiento del PGO emite por unanimidad, la siguiente **INSTRUCCIÓN**:

Considerar la actividad de tratamiento, gestión y reciclaje de palés, "asociada" al uso alimentario que se desarrolla en el Complejo "MERCALASPALMAS", al estar íntimamente relacionada con los sistemas de embalaje y manipulación necesarios para la manipulación de los alimentos y sus derivados, siempre que la actividad no esté calificada como "insalubre", "nociva" o "peligrosa", y destinada a los palés y envases generados exclusivamente por los usuarios titulares de Mercalaspalmas, sin que se puedan prestar servicios a externos.

Asimismo, considerar, tanto para este supuesto, como para toda actividad que se realice en el ámbito de Mercalaspalmas debe ser tratada en su conjunto, como una unidad parcelaria y no de manera fragmentada, de forma que los distintos usos complementarios y alternativos contemplados en la Norma Zonal pueda disponerse en parcelas internas independientes, al menos con la disposición del parcelario original, para no dejar en situación legal de consolidación o, en su caso, de fuera de ordenación las situaciones preexistentes realizadas al amparo de la normativa original.

III.- Tramitación de Estudios de Incidencia Ambiental (EIA):

- 1 Expte.: 2018/ 0314**
Peticionario: RODRITOL, S.L.
Ubicación: Avenida de Los Consignatarios s/n
(Muelle del Refugio - Puerto de Las Palmas)
Actividad: Uso autorizable Náutico-deportivo

En sesión de fecha 28 de junio de 2018 se concluyó que el EIA presentado resultaba inadecuado, debiendo realizarse otro estudio para lograr mejoras proyectuales que permitieran una mejor integración de la nave, entendiéndose, además, que la actividad, por considerar que se trataba de un astillero, se encuadraba en el Grupo 5, apartado c, del Anexo II de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de impacto ambiental, y que en cumplimiento de lo dispuesto por la Disp. Ad. Primera, apartados 1 y 3, de la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de Espacios Naturales de Canarias, se hallaba sujeta a evaluación de impacto ambiental de proyectos, a tramitarse e informarse por el Cabildo de Gran Canaria.

Asimismo, desde el punto de vista paisajístico y ambiental, se hacía constar que dichas mejoras debían realizarse a la vista de la existencia en la propuesta edificatoria de una pieza de 24m de altura, prácticamente exenta, que adquiere gran presencia en el paisaje urbano del entorno inmediato, del que forma parte el Castillo de La Luz, declarado Bien de Interés Cultural,

Código Seguro de verificación:ba7vNCO4Jr+714R/UadKjw==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion>
 Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	María Luisa Dunjo Fernandez (Jefe de Sección-MDF)		FECHA	11/07/2019
	María Gracia Santamaría del Santo			
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	ba7vNCO4Jr+714R/UadKjw==	PÁGINA	9/14
				
ba7vNCO4Jr+714R/UadKjw==				

en la categoría de Monumento Histórico Nacional, situado al otro lado de la vía GC-1, a 110 metros de distancia de la nueva nave.

La solicitante presentó nueva documentación con fechas 24 de mayo y 23 de octubre de 2018, respectivamente, aportando nuevos argumentos y justificaciones respecto a la propuesta de implantación alternativa "revisión 3", en la que se han introducido mejoras en relación con las anteriores, que es la que se somete a la consideración de esta Comisión, para la aprobación del EIA.

El Sr. Alonso aclara, en primer lugar, que se ha acreditado que no se trata de una actividad de astillero (construcción de barcos), sino de varadero para reparación de yates y embarcaciones de gran porte, por lo que la actividad no se halla sujeta al procedimiento de evaluación de impacto ambiental, realizando un resumen de la propuesta y de los cambios realizados.

En el EIA presentado se incluyen mapa de ruidos de la zona, estudio de tráfico, relación número de trabajadores-clientes anuales para demanda de aparcamientos, justificación de su incidencia en el paisaje urbano, en relación con la descripción realizada de esta área como una Unidad Ambiental de Paisaje en el PTE del Paisaje de Gran Canaria (PTE-5), realizándose una comparativa de las sucesivas mejoras del proyecto desde su estado inicial para el Concurso para su adjudicación hasta la actualidad.

En el informe emitido por el Sr. Alonso, como Jefe de la Unidad Técnica de Edificación y Actividades, de fecha 27 de marzo de 2019, se desglosan los cambios, correcciones y mejoras introducidos desde la propuesta inicial presentada:

- agrupación de la edificación hacia el extremo Este, donde está la zona más industrializada del Puerto, con más espacio libre en el resto de la explanada hacia el Oeste
- reagrupación y concentración de la edificación, ocupando el menor espacio posible
- el módulo de Edificación A (24 m. de altura), como volumen más relevante, se retira del extremo Oeste y se reubica detrás del nuevo módulo C, lo que desde la fachada directa de la ciudad, se aprecia como una fachada transicional escalonada que contribuye a suavizar el impacto visual
- la longitud del módulo A se ha reducido a 20 m. que es el mínimo imprescindible para poder prestar el servicio, suponiendo una reducción del 63,6% del máximo permitido en las Bases del Concurso
- se ha reducido la volumetría total del conjunto en 9.370,20 m² respecto a la propuesta en el Concurso
- el revestimiento de la edificación del Centro Náutico se ha proyectado en tono claro, con distintos tonos azulados en su base, con simulación de oleaje ondulante, lo que, en combinación con el agrupamiento y escalonamiento de los módulos, trata de lograr una mejor integración estética posible

Código Seguro de verificación:ba7vNCO4Jr+714R/UadKjw==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion>
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	Maria Luisa Dunjo Fernandez (Jefe de Sección-MDF)	FECHA	11/07/2019
	Maria Gracia Santamaría del Santo		
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	ba7vNCO4Jr+714R/UadKjw==	PÁGINA 10/14



ba7vNCO4Jr+714R/UadKjw==

Se produce un extenso debate e intercambio de opiniones entre los miembros de la Comisión, en relación con la ubicación e integración de la nave, tanto en altura como en su disposición, en relación con la integración paisajística del Castillo de La Luz y su posible impacto visual desde la Ciudad hacia el Puerto, con las mejoras introducidas en el EIA y el esfuerzo realizado en los cambios introducidos en el EIA, considerando, no obstante, que en el proyecto final de ejecución habrá de realizarse un esfuerzo complementario para que el mismo resulte de alta calidad desde el punto de vista estético, en cuanto a su integración visual y paisajística.

Considerando que la nueva propuesta de ordenación e integración, que reubica la construcción en el extremo de la parcela, lo que la aleja lo máximo posible de la Ciudad, con el esfuerzo de reducción de su longitud al mínimo indispensable, con la reagrupación de la edificabilidad y la propuesta de tratamiento cromático para su integración; visto el referido de la Unidad Técnica de 27 de marzo de 2019, la Comisión de Interpretación y Seguimiento del Plan General, con la abstención de la Sra. López Rodríguez, **DICTAMINA FAVORABLEMENTE:**


El Estudio de Incidencia Ambiental, correspondiente al expediente nº 2018/ 0314, presentado por exigencia del Plan General del artículo 5.2.5 de las Normas de Ordenación Estructural del PGO, solicitando la implantación, como autorizable, del uso de Náutico-deportivo, para la implantación de una nave destinada a “*Centro Náutico de Servicios de Atención a Embarcaciones Deportivas de gran porte y otras profesionales análogas*”, en el Muelle del Refugio del Puerto de Las Palmas, en el Área Diferenciada del PGO calificada como Sistema General (SG-P) “Puerto de Las Palmas” (anterior OAS-04 y 05), cuyo Plan Especial en vigor – tercera modificación aprobada por Pleno Municipal de 30 de septiembre de 2016 (BOP nº 153, de 21/12/2016)- califica la zona como Área denominada AN3.PC (Área de Puerto-Ciudad), regulada por el artículo 43 del referido P.E., que permite las actividades definidas en su artículo 39-bis, y en el que se, expresamente, se prevé la exigencia de tramitación de EIA, como usos autorizables, para las actividades de taller y reparación.

***Condicionante:**

- el proyecto de ejecución de obra asegurará la mayor calidad estética en cuanto a las fachadas de los distintos módulos que conforman la edificación, asegurando la mejor integración posible y mínimo impacto desde la visual de la Ciudad hacia el Puerto

Se deben tramitar las correspondientes licencias o títulos habilitantes de obra, en su caso, y de apertura de la actividad (Declaración Responsable), con cumplimiento de la legislación sectorial y ordenanzas municipales que resulten aplicables.

Código Seguro de verificación:ba7vNCO4Jr+714R/UadKjw==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion>
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	María Luisa Dunjo Fernandez (Jefe de Sección-MDF)		FECHA	11/07/2019
	María Gracia Santamaría del Santo			
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	ba7vNCO4Jr+714R/UadKjw==	PÁGINA	11/14
				
ba7vNCO4Jr+714R/UadKjw==				

- 2 Expte.: 2018/2132
 Peticionario: MERCADONA, S.A.
 Ubicación: c/ Galicia, nº 24/Néstor de La Torre, nº 19/Barcelona, nº 22
 y c/ Valencia, nº 65
 Actividad: Implantación Local Comercial Tipo II (CO)

Se realiza una breve exposición por el Sr. Alonso: que la superficie comercial en la planta alta en la que se va a instalar el supermercado es la equivalente a la de los puestos de venta ahora existentes, tratándose de un supermercado a escala de barrio que no afecta a su entorno, en cuanto que no se prevé a incremento de tráfico; que por la propia actividad del Mercado, ya existen zonas de carga y descarga, y que en la planta primera ocuparán locales ya existentes, con sus propios servicios, destinados a vestuarios, baños, etc.

Que, al tratarse de un bien de propiedad municipal, con unas características propias de uso social y comercial ciudadano en el ámbito y sujeta a otras autorizaciones municipales que lo permitan, se solicitó y se ha emitido informe por el Servicio de Patrimonio y Contratación, y a la vista del mismo se ha recabado informe a la Dirección General de la Asesoría Jurídica; todo ello, respecto a la viabilidad jurídico-administrativa en los aspectos de contratación y/o concesión administrativa, lo que no constituye objeto del Estudio de Incidencia Ambiental que se dictamina, que sólo evalúa los aspectos que le son propios, con sometimiento al Consejo Municipal de Patrimonio Histórico para informe del correspondiente proyecto de obra -que no se valora en este momento- en relación con lo previsto para el inmueble por razón de su grado de protección y niveles de intervención, a la vista de las intervenciones que se explican en el EIA para su posterior ejecución.

La implantación del uso se plantea de la forma siguiente:

- la actividad de supermercado ocupará la totalidad de la planta alta
- será parcial en la planta baja, en los locales situados hacia las calles Valencia y Barcelona, en la galería comercial, destinada a servicios complementarios de la actividad: almacén, muelle de descarga, vestuarios, aseos, salas de descanso y formación, transformador, cuartos de limpieza y contenedores, montacargas
- parte del sótano: para zona de servicio a domicilio

La Comisión de Interpretación y Seguimiento del Plan General dictamina **FAVORABLEMENTE** el Estudio de Incidencia Ambiental, presentado por exigencia del Plan General, según el procedimiento previsto por el artículo 5.2.5 de las Normas de Ordenación Estructural del PGO, correspondiente al expediente nº 2018/2132 que se solicita para la implantación, como autorizable del uso Comercial, subcategoría de Grandes Superficies Tipo I (superficie de venta al público superior a 1.500 m2 e inferior o igual a 2.500m2), en relación con el artículo 2.6.8.2 de las Normas de Ordenación Pormenorizada para la instalación de un supermercado en la totalidad de la planta primera (planta alta), parte de la planta baja, destinada a servicios complementarios de la actividad, y parte del sótano, del edificio del Mercado Central, de propiedad municipal, que se encuentra catalogado por el PGO (Ficha ARQ-

Código Seguro de verificación:ba7vNCO4Jr+714R/UadKjw==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion>
 Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	María Luisa Dunjo Fernandez (Jefe de Sección-MDF)	FECHA	11/07/2019
	María Gracia Santamaría del Santo		
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	ba7vNCO4Jr+714R/UadKjw==	PÁGINA 12/14



ba7vNCO4Jr+714R/UadKjw==

143) con grado de protección Ambiental, situado en parcela calificada de Comercial (CO) en la que se contempla el uso comercial en todas sus categorías, constando informe favorable de la Unidad de Edificación y Actividades de fecha 12 de abril de 2019.

*** Condicionantes:**


- ni el informe técnico emitido por la Unidad Técnica de Edificación y Actividades, ni la Comisión, valoran el proyecto concreto de obra para acondicionamiento del edificio, debiendo, en todo caso, cumplir y adaptarse las obras a las permitidas por su grado de catalogación y condiciones derivadas de ello
- respecto de los altillos, su utilización quedará supeditada a la acreditación, en el trámite de licencia de obra, de la legalidad de los mismos, por la constancia de la ejecución de varios altillos de locales de la galería comercial, sin licencia

Se deben tramitar las correspondientes licencias o títulos habilitantes de obra, en su caso, y de apertura de la actividad (Declaración Responsable), con cumplimiento de la legislación sectorial y ordenanzas municipales que resulten aplicables.

3 Expte.: 2186/2018
Peticionario: COLEGIO HISPANO INGLÉS DE GRAN CANARIA
Ubicación: c/ Rubén Darío, 4
Actividad: Uso autorizable educativo (D500)

La Comisión de Interpretación y Seguimiento del Plan General dictamina **FAVORABLEMENTE** el Estudio de Incidencia Ambiental, presentado por exigencia del Plan General, según el procedimiento previsto por el artículo 5.2.5 de las Normas de Ordenación Estructural del PGO, correspondiente al expediente nº 2186/2018, que solicita la implantación, como ampliación, del uso autorizable educativo, para actividades y servicios complementarios consistentes en almacenes, despachos, biblioteca, laboratorio, aula de informática, aulas de apoyo y refuerzo, Sala de Equipo Pedagógico, botiquín/enfermería, almacenes, trasteros, Archivo de expedientes académicos y similares, a implantarse en el inmueble situado en la calle Rubén Darío, número 4, en esta ciudad, como complemento de la actividad del Centro Educativo autorizado y en funcionamiento, situado en el número 3 de la misma calle, sin que suponga incremento de alumnado y, por ello, sin que se prevea repercusión en el tráfico, ni en las condiciones de seguridad, en parcela a la que resulta de aplicación la Norma Zonal D500, que contempla como uso autorizable los Servicios Comunitarios, entre los que se encuentran el Educativo y el de Servicios Sociales, constando informe favorable de la Unidad de Edificación y Actividades de fecha 4 de abril de 2019.

Código Seguro de verificación:ba7vNCO4Jr+714R/UadKjw==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion>
 Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	María Luisa Dunjo Fernandez (Jefe de Sección-MDF)		FECHA	11/07/2019
	María Gracia Santamaría del Santo			
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	ba7vNCO4Jr+714R/UadKjw==	PÁGINA	13/14
				
ba7vNCO4Jr+714R/UadKjw==				

Se deben tramitar las correspondientes licencias o títulos habilitantes de obra, en su caso, y de apertura de la actividad (Declaración Responsable), con cumplimiento de la legislación sectorial y ordenanzas municipales que resulten aplicables, en cuanto a obras y horario de apertura.

Y, sin más asuntos que tratar, se da por finalizada la sesión a las 12,00 horas.

Las Palmas de Gran Canaria.

VºBº

LA PRESIDENTA,

LA SECRETARIA,

Mª Luisa Dunjó Fernández

Mª Gracia Santamaría del Santo

*Acta corregida y aprobada en Sesión de 4 de julio de 2019.

Código Seguro de verificación:ba7vNCO4Jr+714R/UadKjw==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion>
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	Maria Luisa Dunjo Fernandez (Jefe de Sección-MDF)	FECHA	11/07/2019
	Maria Gracia Santamaría del Santo		
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	ba7vNCO4Jr+714R/UadKjw==	PÁGINA 14/14



ba7vNCO4Jr+714R/UadKjw==