

ACTA
COMISIÓN DE INTERPRETACIÓN Y SEGUIMIENTO DEL PGO
SESIÓN DE 23 DE FEBRERO DE 2017

En la Unidad Técnica de Edificación y Actividades de las Oficinas Municipales, en la calle León y Castillo, 270, de esta ciudad, siendo las 09,15 horas del día 23 de febrero de 2017, 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 Mª Luisa Dunjó Fernández, en calidad de Presidenta, como sustituta de don José Manuel Setién Tamés; don Víctor Alonso Martínez, y con ausencia por el momento de don Alejandro M. García Martín; don Héctor Fermín Romero Pérez, por parte del Cabildo de Gran Canaria, en sustitución de don Sergio Torres Sánchez; con la ausencia, asimismo, del representante del Gobierno de Canarias, actuando como suplente de la Secretaria Mª Jesús Temes Nistal.

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

Se aprueba el Acta correspondiente a la sesión ordinaria celebrada el día 20 de octubre de 2016.

II.- Tramitación de Estudios de Incidencia Ambiental (EIA).

En este punto se altera el orden del día, por unanimidad de los miembros asistentes, en previsión de la posterior incorporación a la sesión de don Alejandro M. García Martín, comenzando así por los EIA que se consideran serán objeto de menor debate o discusión. Se entra a debatir, por tanto, el siguiente expediente:

- 3. Expte.: 2492/2016**
Peticionario: Paula del Valle Roverano
Ubicación: c/ Viera y Clavijo, 21
Actividad: Supermercado y cafetería, solicita uso recreativo

El expediente objeto de consulta se refiere a la implantación de la actividad denominada "Supermercado de productos alimenticios veganos y cafetería" en la planta baja del edificio situado en la calle Viera y Clavijo, número 21.

Se presenta Estudio de Incidencia Ambiental, 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 2016/2492, solicitando la instalación, como autorizable de uso terciario, categoría recreativo-ocio y subcategoría de Establecimiento para el Consumo de Bebidas y Comidas, Tipo I, dedicado a la actividad de supermercado de productos alimenticios veganos y cafetería, en el local de la planta baja del edificio situado en la calle Viera y Clavijo, nº 21 de esta Ciudad, en el ámbito del PEPRI Vegueta-Triana. El inmueble cuenta con Protección como Edificio de Interés Ambiental, al que resulta de aplicación su Ordenanza de Protección, constando informe favorable de la Unidad de Edificación y Actividades de fecha 6 de febrero de 2017, justificándose la incidencia tanto en ruidos, vibraciones y emisiones a la atmósfera, así como en el tráfico y aparcamiento, contando con varios aparcamientos cercanos, y encontrándose el local en una zona de servicios que conviven con el uso residencial.

El local que nos ocupa tiene en trámite solicitud de licencia de obra menor para su acondicionamiento con el mismo uso, Expte. 2340/2016, que se ha informado con fecha 26 de enero de 2017 con deficiencias.

La Comisión de Interpretación y Seguimiento del Plan General de Ordenación, por unanimidad, dictamina FAVORABLEMENTE el uso consultado con los condicionantes expresados en el informe de la Unidad Técnica de Edificación y Actividades de 6 de febrero de 2017, que quedan además recogidos en los informes de obra menor Expte. 2340/2016. Se deberá continuar tramitando las correspondientes licencias de acondicionamiento del local y posteriormente de apertura de la actividad, donde se tendrá en cuenta la normativa aplicable así como, para la cartelería, el art. 64 del PEPRI Vegueta – Triana y la Ordenanza Reguladora de la Publicidad Exterior que entró en vigor el 20 de febrero de 2014.

4. **Expte.:** 2651/2016
Peticionario: Juan Felipe Martín Martín
Ubicación: c/ Arco, 81 – Obispo Vela, 8
Actividad: Taller de automoción, solicita uso taller Tipo II

La Comisión de Interpretación y Seguimiento del PGO 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 2016/2651, solicitando la implantación del uso de Taller de Automoción Tipo II, en planta baja. Se solicita la autorización de dicha actividad a desarrollar en el local de la planta baja del edificio situado en esquina de manzana entre las calles Arco, 81, y Obispo Vela, encontrándose dicho uso dentro de los autorizables en la Norma Zonal M, sometido a previo Estudio de Incidencia Ambiental que lo viabilice, y a la condición de que la parcela que lo solicite quede en el exterior de un radio de 300 metros respecto a otro local con ese uso.

En este sentido, consta Expte. CUR/890/2015, para la implantación de una actividad denominada “Montaje y desmontaje de vehículos”, obrando en el mismo una alegación del interesado exponiendo que los cuatro talleres que impedían la implantación de la actividad ya no existen, determinándose en el último informe, de fecha 18 de enero de 2017, la zona de influencia de forma exhaustiva, con un listado de 32 direcciones, y concluyendo con lo siguiente: *“Por la sección administrativa de este servicio se deberá proceder a verificar la existencia en dicha zona de influencia, de alguna actividad con licencia para taller de reparación de vehículos, en cualquiera de sus especialidades, exceptuando los cuatro señalados. En caso afirmativo la actividad no será viable. En caso contrario sí lo sería, dependiendo además su viabilidad del cumplimiento de la normativa urbanística y sectorial, aplicable tanto al local como a la actividad.”*

Asimismo, consta informe favorable de la Unidad de Edificación y Actividades emitido con fecha 9 de febrero de 2017, condicionado a que la sección administrativa de dicho servicio no encuentre ningún taller dentro del listado de direcciones que se exponen en el citado informe CUR/890/2015, de 18 de enero de 2017, sin perjuicio del resto de ordenanzas y normativa sectorial aplicable.

Se tramitarán las correspondientes licencias de acondicionamiento del local y posteriormente de apertura de la actividad, donde se tendrá en cuenta la normativa aplicable así como, para la cartelería, la Ordenanza Reguladora de la Publicidad Exterior que entró en vigor el 20 de febrero de 2014.

- 6. Expte.: 61/1922**
Peticionario: La Mafia Las Palmas Siete, S.L.
Ubicación: c/ Domingo J. Navarro, 10
Actividad: Restaurante, solicita uso recreativo

Antes de exponerse y dictaminarse este asunto, se incorpora a la Comisión don Alejandro M. García Martín.

El expediente que ahora nos ocupa tiene por objeto la implantación de una actividad que podría denominarse “mega-restaurante”, con un aforo 244 personas a desarrollar en la planta baja de un edificio sito en la calle Domingo J. Navarro, 10 en Triana, con terraza exterior para un aforo de 20 personas, sin que se hayan localizado antecedentes de licencia para el local objeto de este estudio, únicamente la licencia original de construcción del edificio, Expte. 61/1922.

Se realiza, en primer lugar, una exposición por don Víctor Alonso, explicando el contenido del informe emitido por la Unidad de Edificación y Actividades con fecha 20 de febrero de 2017. Así, expone que se sigue el procedimiento previsto por el artículo 5.2.5-8 de las Normas de Ordenación Estructural del PGO, encontrándose el edificio en el ámbito del API-01, PEPRI “Vegueta-Triana”, constando en el Catálogo de Protección como “Edificio de Interés Histórico y Tipológico” (Ficha 86), y formando parte, asimismo, del conjunto histórico “Barrio de

Triana" (BIC 17/1988). En lo que respecta a los usos, se establece como uso autorizable el terciario recreativo, por lo que se tramita el presente Estudio de Incidencia Ambiental.

A su vez, consta la aprobación inicial del nuevo Plan Especial de Protección de "Vegueta-Triana" (API-01) mediante acuerdo adoptado por la Junta de Gobierno de la Ciudad en sesión celebrada con fecha 9 de junio de 2016 (BOP de 4 de 04/07/2016), por lo que queda suspendido el otorgamiento de licencias en dicho ámbito. No obstante, se podrán otorgar licencias a aquellos proyectos adaptados al régimen vigente en el momento de la solicitud, siempre y cuando dicho régimen no resulte alterado por las determinaciones propuestas en el instrumento de ordenación en tramitación. En este caso, el edificio se encuentra regulado con Norma de Protección, catalogado con grado de protección "AMBIENTAL". La parcela se incluye en "Zona C", que establece como Uso Autorizable el de Recreativo-Ocio, en la subcategoría de Establecimientos para Consumo de Comidas y Bebidas Tipo I, previa tramitación del correspondiente Estudio de Incidencia Ambiental.

El local tiene su único frente dando a la calle peatonal Domingo J. Navarro - perpendicular a la calle comercial de Triana-, en la que coexiste la actividad de restauración con comercial en plantas bajas con el uso residencial en plantas altas. El local es el resultado de la unión de varias partes pertenecientes a tres parcelas catastrales diferentes, resultando un espacio en forma de L con una superficie total de 691,40 m² en planta baja y 314,56 m² en planta alta (se indica que el local cuenta actualmente con una entreplanta que cubre parte del establecimiento y que carecerá de uso e incluso será demolida en una parte correspondiente al local del edificio de la calle Domingo J. Navarro, 10). La actividad que se pretende implantar es la de restaurante, con un aforo de casi 300 personas entre la planta baja y la terraza, quedando sin uso la planta alta -aspecto cuestionable-, tratándose de una franquicia de comida italiana.

Si bien en el Estudio de Incidencia Ambiental se cumplimentan y justifican los apartados regulados en el artículo 5.2.5-8 de la Ordenación Estructural del PGO, en cuanto a descripción de la actividad, emplazamiento y entorno, y repercusiones ambientales (ruido, vibraciones, luminosidad, emisiones a la atmósfera, incidencia en la movilidad y tráfico de la zona, etc.), don Víctor Alonso expone que el nuevo PEPRI hace una diferenciación por zonas contemplando los usos terciarios recreativos en ciertas calles como complementarios y directamente admitidos, mientras que en otras -como la que nos ocupa- se mantienen como autorizables, no existiendo dicha diferenciación en el vigente PEPRI, planteándose la duda sobre la eficacia de tal medida sobre el control de la instalación de estos usos.

Se abre un debate al respecto de la posibilidad e incluso conveniencia de establecer en el nuevo PEP parámetros objetivos de control sobre la proliferación de estos usos, como forma de limitar o controlar los mismos en calles ya saturadas de establecimientos destinados al ocio, dado que parece que la matización incorporada por la nueva regulación en cuanto a que su instalación se produzca con o sin EIA no supone -vista la experiencia- un freno a su expansión en las zonas donde se exige y, por otro lado, las zonas donde ahora no sería necesario ya cuentan con un nivel de instalación que habría de ser evaluado para determinar si se ha

llegado a la "saturación". Se considera que la magnitud del avance de esta actividad en el ámbito está provocando una "especialización" del mismo que perjudica la instalación o incluso la pervivencia de otras actividades también permitidas por la norma de aplicación -como el uso residencial o el comercial- pero que como consecuencia de este proceso están siendo expulsadas.

Además, deberá tenerse en cuenta la preocupación vecinal en tal sentido, muchas veces en contra de los intereses de los empresarios del sector del ocio, por lo que habrán de ponderarse las necesidades de todas las partes implicadas.

Don Alejandro García interviene señalando que deberían determinarse los parámetros objetivos de tal limitación en la implantación de usos, determinando una capacidad de carga de la zona en función del establecimiento también de un nivel de saturación, proporcionando armas a la Comisión para proceder a la denegación si se dan casos de aforos acumulativos. Unánimemente, se apunta por los componentes de ésta la necesidad de estudiar detenidamente esta cuestión, a efectos de su incorporación, en su caso, en el nuevo Plan Especial de Protección de "Vegueta-Triana" (API-01).

No obstante, y respecto al Estudio de Incidencia Ambiental que nos ocupa, la Comisión de Interpretación y Seguimiento del PGO dictamina **DESFAVORABLEMENTE** el mismo en base a los siguientes argumentos:

- El aforo del local es excesivo en relación con las condiciones de evacuación del local
- La configuración actual del local, vinculado de forma irregular a la trasera de otros locales, incumple la normativa de seguridad, en especial contra incendios, al tener una única salida para su evacuación
- El aforo propuesto, junto con los correspondientes a los usos terciarios recreativos preexistentes en la calle Domingo J. Navarro, presupone una saturación respecto a la capacidad de acogida de la misma

- 1. Expte.: 323/1964**
Peticionario: Norte de Jade, S.L.
Ubicación: c/ Plan de Loreto, 7
Actividad: Centro educativo

Se presenta el Estudio de Incidencia Ambiental por exigencia del vigente Plan General, según lo establecido en el artículo 5.2.5 de las Normas de Ordenación Estructural del PGO, para la implantación de un centro educativo en la parcela sita en la calle Plan de Loreto, nº 7, en Tafira, Casa del Gallo.

La parcela de referencia se localiza en Suelo Urbano, norma zonal D500, calificada como Dotacional para Servicios Sociales (SS); con normativa y parámetros específicos, que contempla como uso autorizable el de *Servicios Comunitarios en todas sus categorías* tanto para parcelas edificadas, como para parcelas no edificadas, como es en este caso concreto.

Esta Comisión ya había tratado en dos ocasiones anteriores dicho EIA:

- En sesión celebrada el 15 de abril de 2016, acordando “se dé traslado del informe técnico, a fin de que se pueda realizar un estudio más profundo de la propuesta con alternativas que posibiliten la subsanación de los aspectos desfavorables señalados en el mismo, aplazando hasta entonces la resolución definitiva”.
- En sesión de 22 de junio de 2016, para estudio de la nueva documentación aportada, entendiéndose que no se daba respuesta a los anteriores requerimientos, informándose con carácter desfavorable.

Don Víctor Alonso expone que se trata de la implantación de un uso nuevo como es el Educativo con un aforo considerable en un entorno residencial de viviendas unifamiliares con tipología en ciudad jardín, con especial repercusión en los aspectos relativos al ruido, debiendo resolverse además el adecuado acceso a la parcela.

Según consta, con fecha 12 de octubre de 2016 se aporta nueva documentación, emitiéndose informe al respecto por la Unidad de Edificación y Actividades el día 20 de febrero de 2017. En el mismo se concluye que, si bien se estima factible la nueva propuesta para la resolución del acceso, no es posible garantizar el confinamiento del ruido dentro de la parcela en valores normativos, ya que el cálculo se realiza considerando como premisa de partida el edificio del CECOPIN (que admite mayores niveles), mientras que existen viviendas más próximas (más sensibles al mismo). Además, se plantea como medida correctora la colocación de pantallas acústicas en los linderos sur y poniente de alturas considerables (de 4,00 y 4,50 m), lo que implicaría “bunkerizar” la parcela alterando la tipología edificatoria, sobrepasando las alturas normativas para los cerramientos medianeros, por lo que la Comisión de Interpretación y Seguimiento del PGO dictamina **DESFAVORABLEMENTE** la consulta planteada, en los términos de la conclusión expuesta en el citado informe de la Unidad Técnica de Edificación y Actividades de 20 de febrero de 2017.

- 2. Expte.: 3755/1994**
Peticionario: Mercado Central de Las Palmas
Ubicación: c/ Galicia, 24
Actividad: Restauración en planta alta, solicita uso recreativo

Se presenta con fecha 19 de octubre de 2016 escrito de alegaciones al dictamen emitido por esta Comisión en sesión celebrada el día 6 de julio de 2016, en relación al Estudio de Incidencia Ambiental tramitado para la implantación de uso recreativo ocio en la categoría de establecimiento para consumo de bebidas y comida en la planta alta del Mercado Central, sito en la calle Galicia, número 24, habiendo concluido dicho dictamen con carácter favorable “ *sin que pueda ampliarse el mismo (uso) a la cubierta del edificio, por los motivos indicados*”, “... se hace constar también que no se pueden transformar los dos parterres ajardinados existentes a ambos lados del acceso principal en terrazas para recreativo-ocio, según dictamen del Consejo Municipal de Protección Histórico de 2 de abril de 2014”.

En las alegaciones ahora presentadas se señala, entre otros extremos: *“La cubierta es transitable, aunque es cierto que, dadas sus características, no ha tenido un uso histórico designado”*. A este respecto, por la Unidad de Edificación y Actividades se emite informe, con fecha 13 de febrero de 2017, indicando que, si bien es verdad que el acabado técnico de la cubierta es “pisable”, no tiene uso efectivo, siendo de acceso exclusivo para mantenimiento, lo que no implica que sea de uso transitable para el público. En la Norma zonal M, que regula el área, se exige que las cubiertas de los edificios sean “intransitables”, aunque se reconoce que nos encontramos ante un edificio protegido que no se sujeta al resto de características fijadas en la norma de la zona.

Asimismo, en las alegaciones se plantea la posibilidad de transformar la cubierta del mercado en una “plaza urbana” que incorpore juegos infantiles y terrazas de uso terciario recreativo. A este respecto, se intercambian opiniones entre los miembros de la Comisión, considerando que el problema sigue siendo que no están permitidos en cubierta los usos recreativo/ocio. Igualmente, se destaca en el debate la proximidad de viviendas al edificio del Mercado Central, considerando que las emisiones de ruido que provocarían dichos usos serían incompatibles con el uso residencial.

En lo que respecta a la conversión de los parterres ajardinados de planta baja en laterales de entrada principal, dicha posibilidad ya fue sometida a valoración del Consejo Municipal de Patrimonio, en sesión celebrada con fecha 2 de abril de 2014, emitiendo dictamen desfavorable, considerando el informe técnico que las alegaciones ahora formuladas no varían dicha conclusión. Al contrario, se incorporan unos elementos parasoles –sombrias- que distorsionan la imagen de la fachada principal del edificio, proponiéndose además la pérdida de vegetación de porte existente.

Por lo anteriormente expuesto, la Comisión de Interpretación y Seguimiento del PGO dictamina **DESFAVORABLEMENTE** la consulta planteada en los términos de la conclusión expuesta en el citado informe de la Unidad Técnica de Edificación y Actividades de 13 de febrero de 2017.

5. **Expte.:** 2590/2016
Peticionario: Atlas Luxury Lining, S.L.
Ubicación: c/ León y Castillo, 335-337 – Blasco Ibáñez, 3
Actividad: Estudio volumétrico, solicita encaje de alturas

Se presenta Estudio de Incidencia Ambiental de conformidad con lo dispuesto en el artículo 6.8.10 Medianerías apartado 4 de las Condiciones de Estética del PGMO del año 2005, aplicable de conformidad con la Disposición Transitoria Octava del vigente PGO. Se trata de resolver la transición entre M7 y M4, escalonando la edificación progresivamente en toda la medianera vista. El primer escalonamiento se propone a partir de la planta quinta, dado que el edificio con el que colinda llega hasta la quinta planta en el interior de la manzana, quedando absorbida la irregularidad del perfil de dicho edificio.

Consta informe de la Unidad de Edificación y Actividades de fecha 10 de febrero de 2017, siendo el mismo de carácter favorable dado que la renovación con la M4 por la calle Luis Antúnez impedirá la visión de las medianeras vistas con la volumetría propuesta. No obstante, dicho informe técnico hace las siguientes observaciones:

- La planta ático (sobre la altura ordenancista de 7 plantas) sólo es admisible en este caso como solución alternativa a la planta bajo cubierta, tal como contempla el art. 5.8.9-4, con un aprovechamiento equivalente y una adecuada inserción en el entorno por la preexistencia de edificación consolidada con esta solución. Sobre la cubierta del ático no se permitirán cuartos de ascensores, escaleras, ni ningún otro elemento construido. La planta ático debe estar vinculada a las viviendas de la planta séptima.

La Comisión de Interpretación y Seguimiento del PGO dictamina **FAVORABLEMENTE** el Estudio de Incidencia Ambiental, con las observaciones recogidas en el citado informe de la Unidad de Edificación y Actividades de 10 de febrero de 2017.

7. Expte.: 2680/2016
Peticionario: Héctor Portillo Santana
Ubicación: Pza. Hurtado de Mendoza, 2
Actividad: Restaurante, solicita uso recreativo

Se presenta el Estudio de Incidencia Ambiental según lo establecido en el artículo 5.2.5 de las Normas de Ordenación Estructural del PGO, para la implantación de una actividad denominada: Establecimiento de comida rápida "Burguer King", en local de planta baja y sótano de edificio situado en la Plaza Hurtado de Mendoza, nº 2, en el barrio de Triana.

El edificio se encuentra situado en Suelo Urbano en el vigente Plan General, remitiendo su regulación al Plan Especial de Protección y Reforma Interior "Vegueta-Triana" (API-01), regulado por la Ordenanza de Protección (Ficha 134 del Catálogo) como Edificio de Interés Histórico y Tipológico. Asimismo, dicha edificación se encuentra dentro de los límites del Conjunto Histórico "Barrio de Triana"/BIC/17/88. El uso de Establecimiento para el Consumo de Bebidas y Comidas, Tipo I (establecimientos con aforo máximo de 300 personas) encuadrable en la clase Terciario, en la categoría Recreativo-Ocio, se encuentra dentro de los autorizables, sujetos a previo Estudio de Incidencia Ambiental que los viabilice.

Como ha quedado expuesto, el nuevo PEPRI, aprobado inicialmente por la Junta de Gobierno de la Ciudad con fecha 9 de junio de 2016, implica la automática suspensión del otorgamiento de licencias en el dicho ámbito. Sin embargo, en este caso también puede tramitarse el Estudio de Incidencia Ambiental puesto que las determinaciones del instrumento de ordenación en tramitación son igual de restrictivas que las del planeamiento en vigor en relación a la catalogación del inmueble. Efectivamente, el edificio que nos ocupa se encuentra catalogado por el nuevo PEPRI (ficha VT-134) con grado de protección Ambiental, encontrándose en zona A, que establece el uso Recreativo-Ocio, en la subcategoría de Establecimiento para Consumo de Comidas y Bebidas Tipo I, como uso complementario en

planta baja y planta sótano (ligada a la actividad de la planta baja).

Consta informe de la Unidad de Edificación y Actividades de fecha 9 de febrero de 2017, siendo el mismo de carácter favorable dado que el local se encuentra situado en una zona de servicios que conviven con el uso residencial, considerando justificada la incidencia tanto en ruidos, vibraciones y emisiones a la atmósfera, como en el tráfico y aparcamientos, tratándose de un área que cuenta con varios aparcamientos públicos cercanos, subrayando únicamente que no se permite el uso de oficina en la planta sótano.

Por tanto, la Comisión de Interpretación y Seguimiento del Plan General de Ordenación dictamina **FAVORABLEMENTE** la consulta planteada en los anteriores términos de la conclusión expuesta, con la observación expresada en el informe de la Unidad Técnica de Edificación y Actividades de 9 de febrero de 2017 respecto del uso de oficina en planta sótano. Se deberá continuar tramitando las correspondientes licencias de acondicionamiento del local y posteriormente de apertura de la actividad, donde se tendrá en cuenta la normativa aplicable así como, para la cartelería, el art. 64 del PEPRI Vegueta – Triana y la Ordenanza Reguladora de la Publicidad Exterior que entró en vigor el 20 de febrero de 2014.

- 8. Expte.: 444/1987**
Peticionario: Manuel Jesús Moreno Santana
Ubicación: c/ Travieso, 20
Actividad: Bar-cafetería, solicita uso recreativo

Se presenta el Estudio de Incidencia Ambiental según lo establecido en el artículo 5.2.5 de las Normas de Ordenación Estructural del PGO, para la implantación de una actividad denominada BAR-CAFETERÍA en un local de planta baja de edificio de dos plantas ubicado en la calle Travieso, nº 20, en el barrio de Triana, que coexistiría con el uso de Vivienda en la misma planta.

Se trata de un local de pequeñas dimensiones, antigua joyería-relojería (licencia de apertura de fecha 17 de octubre de 1978, COM/416/1997), en un edificio situado dentro de los límites del Conjunto Histórico “Barrio de Triana/BIC/17/88). El nuevo Plan Especial de Protección “Vegueta-Triana” aprobado inicialmente el 9 de junio de 2016, regula dicho inmueble con la Norma VT (manzana T-25, 3 plantas). Hay que señalar lo dispuesto en el artículo 2.3.4 de las Normas Urbanísticas de Ordenación Estructural del PGO en vigor, *Condiciones particulares de la clase Vivienda*, en su apartado 5: “El uso de Vivienda no podrá coexistir con cualquier otro uso en la misma planta, excepto con Taller Doméstico, así como con los usos Comercial, Oficinas y Servicios Comunitarios en planta baja en áreas reguladas por las Normas Zonales B, Bt y Ca”; por lo que no puede instalarse la actividad que se pretende implantar, dado que no se encuentra entre los usos permitidos para coexistir con el uso de Vivienda en la misma planta baja, que en el caso que nos ocupa es exclusivamente el de *Taller Doméstico*.

En tal sentido se manifiesta la Unidad Técnica de Edificación y Actividades en su

informe emitido al respecto con fecha 16 de febrero de 2017, destacando que, si bien el local de planta baja que coexiste con vivienda también en planta baja tuvo licencia en su día como comercial (Relojería), ahora se trataría de un cambio de uso de comercial a terciario recreativo, no estando permitida la coexistencia en la misma planta con el uso vivienda, por lo que la Comisión de Interpretación y Seguimiento del PGO dictamina **DESFAVORABLEMENTE** la consulta planteada, en los términos del citado informe técnico.

9. Expte.: 2705/2016
Peticionario: María Elda Cabrera Riverol
Ubicación: c/ Constantino, 17
Actividad: Zumería, solicita uso recreativo

Se presenta el Estudio de Incidencia Ambiental para implantación de una actividad denominada ZUMERÍA en un local de planta baja de edificio de dos plantas situado en la calle Constantino, nº 17, esquina calle Cano, nº 44, en el barrio de Triana.

Se trata de un local en edificio situado dentro de los límites del Plan Especial de Protección “Vegueta-Triana”, regulándolo el PEPRI en vigor con Ordenanza de Protección (Ficha 62 del Catálogo), como Edificio de Interés Histórico y Tipológico, debiendo conservarse íntegramente tanto su aspecto exterior como su organización interior. El PEPRI aprobado inicialmente el 9 de junio de 2016 cataloga el inmueble (Ficha VT-062) con grado de protección Ambiental. En cuanto a los usos, sitúa la parcela en la “Zona A”, que establece el Recreativo-Ocio en la subcategoría de Establecimiento para Consumo de Comidas y Bebidas Tipo I, como uso complementario en planta baja y planta sótano (ligada a la actividad de la planta baja).

Consta informe emitido por la Unidad Técnica de Edificación y Actividades, con fecha 22 de febrero de 2017, en el que señala que se encuentra en tramitación la licencia de acondicionamiento del local para Zumería (Expte.: 2706/2016), no existiendo antecedentes de licencia de obra o de apertura alguna en el referido local, concluyendo con la valoración favorable del Estudio de Incidencia Ambiental al justificarse la incidencia tanto en ruidos, vibraciones y emisiones a la atmósfera, como en el tráfico y aparcamiento. Por lo tanto, la Comisión de Interpretación y Seguimiento del PGO dictamina **FAVORABLEMENTE** la consulta planteada con las observaciones contenidas en el citado informe técnico, siendo éstas:

- Deficiencias graves en las condiciones de accesibilidad del local y su evacuación.
- Configuración y dimensiones de los aseos y su ubicación (abriendo directamente a la zona de consumo).
- Discrepancias en la superficie del local señalada en las diferentes solicitudes: en el CUR (38,00 m²), en el EIA (61,94 m²) y en los documentos presentados para la Licencia de Obra Mayor de Acondicionamiento del local para Zumería (54,78 m²). Dichas discrepancias de superficies deberán aclararse mediante la presentación del correspondiente Proyecto, tramitándose la preceptiva licencia de legalización de la

división de los locales del edificio, que no consta se haya tramitado.

Se deberán continuar tramitando las correspondientes licencias de acondicionamiento del local y posteriormente de apertura de la actividad, donde se tendrá en cuenta la normativa aplicable así como, para la cartelería, el art. 64 del PEPRI Vegueta – Triana y la Ordenanza Reguladora de la Publicidad Exterior que entró en vigor el 20 de febrero de 2014.

10. Expte.: 1077/2013
Peticionario: Laimo Canarias, S.L.
Ubicación: c/ Remedios, 8 – Peregrina, 1
Actividad: Centro gastronómico, solicita uso recreativo

Se presenta el Estudio de Incidencia Ambiental de conformidad con lo dispuesto en el artículo 5.2.5-8 de las Normas de Ordenación Estructural del PGO, para la instalación de la actividad denominada “Centro Cultural Gastronómico”, que ya cuenta con EIA favorable anterior (Comisión de Interpretación de 10 de julio de 2013) para implantación de una actividad similar: cafetería-restauración en plantas alta y baja del inmueble con ambientes distribuidos en las dos plantas del mismo incluido el patio, pero sin ocupar la totalidad de las mismas, y con un aforo similar de 300 personas.

El documento ahora presentado se corresponde con una ampliación de la superficie a ocupar, que abarcaría un nuevo espacio del propio edificio pretendiendo una intervención global en el mismo, lo que ayudaría a evitar su abandono y su pérdida por falta de uso.

Don Víctor Alonso expone la gran calidad arquitectónica del edificio, situado en esquina con frente hacia las calles Peregrina, nº 1 y Remedios, nº 8. El inmueble se encuentra catalogado en el vigente PEPRI “Vegueta-Triana” con grado de protección 1.2 “Edificios de Interés Histórico-Tipológico”, Ficha 144, en la que se destaca su anterior uso como Hotel, así como la posible atribución del proyecto a Luján Pérez. Indica que la propuesta anteriormente aprobada utilizaba también la azotea, mientras que la actual dejaría la azotea sin uso, extendiéndose en cambio hacia la parte del edificio que da a la calle Peregrina, sin abarcar la totalidad del inmueble puesto que una parte sigue quedando fuera de la propuesta – corresponde a otros propietarios, otras actividades -. Dicha zona de nueva incorporación se dedicaría a similar actividad: restauración con distintos ambientes desarrollados en las dos plantas, en concreto restaurante y tasca en la planta alta, y distintos restaurantes para cocinas del mundo en planta baja: mexicano, japonés, cocina de carne, cervecería y bodeguita. El aforo es, igualmente, similar: en este caso 298 personas. Se mantiene, por tanto, la clase y categoría de uso anterior como “local de restauración Tipo I”, así como idéntico horario de apertura.

- Consta informe de la Unidad de Edificación y Actividades emitido al respecto con fecha 22 de febrero de 2017, siendo el mismo de carácter favorable dado que la actividad a desarrollar en el local no difiere mucho de la anteriormente autorizada, manteniéndose el aforo (antes 300 personas, ahora 298) a pesar de que existe ampliación en la

superficie. En el nuevo PEPRI el uso es viable de forma directa en planta baja, requiriéndose para plantas superiores a ésta que dicho uso habrá de situarse bajo plantas de viviendas. Puesto que en este caso únicamente cuenta con dos plantas y que la actividad ya fue viabilizada en la planta alta, no existirían viviendas en la planta superior, y tampoco en colindancia con él ni en su perímetro.

En este punto se abre un debate al respecto de la posible saturación de locales destinados al ocio en dicha zona, conformada por la confluencia de las calles Peregrina y Remedios con la Plaza de Hurtado de Mendoza, teniendo en cuenta las molestias que ello puede suponer para los vecinos –sobre todo por las noches - al acumularse gran cantidad de personas en dicho ámbito: ruido y tránsito peatonal en horario nocturno, actividades de difícil control como conversaciones en alta voz, música que puedan ir escuchando los transeúntes, etc. Interviene D. Alejandro García señalando que sería el PEP Vegueta-Triana, en todo caso, el instrumento legalmente autorizado para limitar o restringir de algún modo la saturación del uso terciario-recreativo en determinadas calles, decidiendo los miembros de la Comisión, por unanimidad, dictaminar **FAVORABLEMENTE** la consulta planteada en los términos anteriormente expuestos, debiendo comunicar al Servicio de Urbanismo, para su estudio, la posibilidad de incorporar al documento del PEP, tal como se ha comentado, la limitación en la implantación de nuevas actividades de ocio en zonas ya saturadas de locales destinados a dicho uso, en la línea ya expresada en el apartado correspondiente al expediente 6 de este escrito.

Se advertirá al interesado que únicamente se han valorado los requisitos del entorno exigidos por el artículo 5.2.5 de las Normas de Ordenación Estructural del PGO, por lo que no se ha tenido en cuenta ningún aspecto concerniente a las obras de acondicionamiento del edificio, que serán objeto del correspondiente proyecto para la Licencia de Obra Mayor. Posteriormente se tramitará la Licencia de apertura de la actividad, sujetándose la misma a la normativa de aplicación.

11. Expte.: 1818/2010
Peticionario: Michael Le Borgne
Ubicación: c/ Armas, 13
Actividad: Vinoteca, solicita uso recreativo

Se presenta el Estudio de Incidencia Ambiental según lo establecido en el artículo 5.2.5-8 de las Normas de Ordenación Estructural del PGO, para la instalación de “Vinoteca tipo Bar-Cafetería sin salida de humos” en la planta baja de un edificio de tres plantas, situado en la calle Armas, nº 13, en Vegueta. Respecto de este mismo local consta como actividad autorizada la de “Bar-Restaurante” (Expte.: 1818/2010), contando con Estudio de Incidencia Ambiental dictaminado favorablemente por esta Comisión con fecha 26 de noviembre de 2010.

El edificio se encuentra situado en Suelo Urbano en el vigente Plan General, remitiendo su regulación al Plan Especial de Protección y Reforma Interior “Vegueta-Triana” (API-01), regulándose la parcela por la Ordenanza de Renovación (manzana V-7), encontrándose fuera

del Conjunto Histórico de Vegueta. Se establece el uso terciario recreativo como uso autorizable, por lo que se tramita el presente Estudio de Incidencia Ambiental. La aprobación inicial del nuevo PEPRI (9/06/2016) implica la automática suspensión del otorgamiento de licencias en el dicho ámbito. No obstante, se podrán tramitar y otorgar licencias a los proyectos adaptados al régimen vigente en el momento de la solicitud, siempre que dicho régimen no haya sido alterado por las determinaciones propuestas en el instrumento de ordenación en tramitación. En el caso que nos ocupa, el inmueble se encuentra regulado en el nuevo PEPRI por la norma zonal VT (3 plantas), encontrándose en zona A, que establece el uso Recreativo-Ocio, en la subcategoría de Establecimiento para Consumo de Comidas y Bebidas Tipo I, como uso complementario en planta baja.

Consta informe de la Unidad de Edificación y Actividades emitido al respecto con fecha 16 de febrero de 2017, siendo el mismo de carácter favorable dado que la actividad a desarrollar en el local no difiere mucho de la anteriormente autorizada (Bar-Restaurante con Estudio de Incidencia Ambiental dictaminado favorablemente el 26/11/2010), por lo que la Comisión de Interpretación y Seguimiento del Plan General de Ordenación dictamina **FAVORABLEMENTE** la consulta planteada en los términos anteriormente expuestos. Se deberá continuar tramitando las correspondientes licencias de acondicionamiento del local y posteriormente de apertura de la actividad, donde se tendrá en cuenta la normativa aplicable así como, para la implantación de terraza en vía pública deberá obtener la autorización específica.

- A continuación se incorpora al orden del día, por acuerdo unánime de los asistentes, el siguiente asunto de Interpretación del Plan General de Ordenación, a fin de no retrasar su resolución hasta la próxima sesión, aprobándose por unanimidad la urgencia para ser dictaminado:

- Interpretación del Plan General de Ordenación: Implantación de una actividad de Casa Emblemática (Alojamiento Extrahotelero) en un edificio situado en la calle Hernán Pérez de Grado, nº 30, en el barrio de Vegueta (Expte. nº 2017/0059; Expte. Hco. nº 1904/0560MA).

El Estudio de Incidencia Ambiental se presenta por imperativo del PEPRI en vigor. La parcela se clasifica como suelo urbano consolidado, incluida en el ámbito del PEPRI "Vegueta – Triana" (API 01), dentro del Conjunto Histórico de Triana (BOC 14-03-93). El edificio que nos ocupa se encuentra protegido con grado de "Edificio de Interés Histórico y Tipológico", ficha 428 del Catálogo de Patrimonio Arquitectónico del PEPRI. Con la aprobación inicial del nuevo PEPRI (BOP 04-07-2016) se produce la suspensión automática de licencias, aunque en este

caso no es aplicable por no verse alterada su regulación, siendo sus determinaciones igual de restrictivas que las del planeamiento en vigor en relación a la catalogación del inmueble.

Esta Comisión de Interpretación, en sesión celebrada los días 19 y 26 de febrero de 2014, tras deliberación sobre la regulación e interpretación del uso hotelero en el ámbito del PEPRI Vegueta – Triana, concluyó con la siguiente instrucción: *“La Comisión de Interpretación y Seguimiento del PGO, por unanimidad, dictamina que el término recogido de uso Hotel en la página 4 de Modificaciones de Aplicación Directa de la Ficha del Plan Especial de Protección y Reforma Interior Vegueta – Triana (API-01) del vigente Plan General de Ordenación, aprobado por acuerdo de la COTMAC de 29 de octubre de 2012, engloba los usos de Hotel Urbano, Hotel Emblemático y Casa Emblemática, con las condiciones expresadas en la referida ficha.”*

Consta informe de la Unidad de Edificación y Actividades emitido al respecto con fecha 20 de febrero de 2017, señalando que se ha tramitado el Acondicionamiento de edificación para Casa Emblemática para edificio de dos plantas, resultando del proyecto la implantación de dos habitaciones en planta baja y seis en planta alta, sin que se supere el número de camas permitido en el ámbito del API-01, limitadas a un máximo de 400, por lo que la Comisión de Interpretación y Seguimiento del Plan General de Ordenación dictamina **FAVORABLEMENTE** la consulta planteada en los términos anteriormente expuestos.

Se deberá continuar tramitando las correspondientes licencias de apertura de la actividad y de Obra Mayor, debiendo aportar antes de retirar esta última, Certificación del Patronato de Turismo acreditativa de que no se supera el número de camas en el ámbito del API-01 (PERI Vegueta – Triana), limitadas, como ya se ha mencionado, a un máximo de 400.

- Por otra parte se plantea también abordar el siguiente asunto –que no consta en el orden del día-, que cuenta con informe técnico de la empresa municipal GEURSA, al objeto de que sea refrendado, en su caso, por la Comisión:

- Vivero/Invernadero en Cuesta Carretas (Asentamiento Rural), contando en la actualidad con licencia para granja de pollos.

Decidiéndose, por unanimidad, dejar este asunto sobre la mesa para su detenido estudio y dictamen de la próxima sesión de la Comisión, incluyéndolo a tal efecto en el orden del día.

- **Ruegos y Preguntas.**

Por D. Alejandro García se expone la posibilidad, previa conformidad en todo caso de la Directora General de la Asesoría Jurídica, de designar a D^a. Silvana López Rodríguez como su suplente o sustituta, al objeto de poder participar como miembro a todos los efectos en las sesiones de la Comisión, en representación de la Asesoría Jurídica Municipal.

Se recuerda que para la designación del suplente de un miembro municipal de la Comisión de Interpretación y Seguimiento del Plan General deberá dictarse, en su caso, la correspondiente Resolución administrativa.

Y, sin más asuntos que tratar, se da por finalizada la sesión a las 12,10 horas.

Las Palmas de Gran Canaria, a 9 de marzo de 2017.

VºBº

EL PRESIDENTE,

P.S.

Mª Luisa Dunjó Fernández

LA SECRETARIA,

P.S.

Mª Jesús Temes Nistal

