

ACTA
COMISIÓN DE INTERPRETACIÓN Y SEGUIMIENTO DEL PGO
SESIÓN DE 1 DE FEBRERO DE 2018

En la Unidad Técnica de Edificación y Actividades de las Oficinas Municipales, en la calle León y Castillo, 270, de esta Ciudad, siendo las 09,30 horas del día 1 de febrero de 2018, se reúne, en segunda 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; don Víctor Alonso Martínez; por parte del Cabildo de Gran Canaria asiste don Héctor Fermín Romero Pérez; con la ausencia del representante del Gobierno de Canarias; y actuando Mª Jesús Temes Nistal como suplente de la Secretaria.

Sin más preámbulo, se inicia el tratamiento de los asuntos del Orden del día de la sesión de la Comisión:

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

Se aprueba, por unanimidad, el Acta correspondiente a la sesión ordinaria celebrada el día 27 de noviembre de 2017.


II.- Cuestiones de interpretación.

- 1. Expte.: 680/2017**
Peticionario: María Agustina Déniz Afonso
Ubicación: c/ Américo Vespucio, 44
Actividad: Revisión Instrucción 28/09/2017 para, además, seguir admitiendo la vivienda unifamiliar en Zonas M que sólo puedan edificar con los parámetros B3.

D. Víctor Alonso expone que se trata de un proyecto presentado para la construcción de una vivienda unifamiliar de tres plantas con garaje en planta baja, a edificar en la calle Américo Vespucio, 44, Barrio de La Isleta.

La parcela se encuentra regulada por la Norma Zonal Mr, que establece como uso cualificado el de vivienda colectiva, prohibiendo vivienda en planta baja. El terreno no cumple la superficie mínima de parcela ni el frente mínimo exigidos por el artículo 5.9.4 de las Normas de Ordenación Pormenorizada para poder edificar obra nueva con los parámetros ordenancistas de la Norma Mr -250 m2 y 12 ml-, no enmarcándose tampoco en ninguno de los supuestos de excepción previstos en el epígrafe 3 de dicho artículo. No obstante, en aplicación del epígrafe 4 de dicho precepto, la parcela puede edificarse conforme a los parámetros de la norma B3, con la excepción de que no puede construirse vivienda en planta baja. Por su parte,

Código Seguro de verificación: TZDVS6iQICWiosDtwD19A==. 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	21/02/2018
	María Jesus Temes Nistal			
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	TZDVS6iQICWiosDtwD19A==	PÁGINA	1/7
 TZDVS6iQICWiosDtwD19A==				

la norma B3 sí permite la construcción de vivienda unifamiliar, por lo que el uso al que está destinado dicho proyecto (vivienda unifamiliar con garaje en planta baja) es acorde a la Norma B3 a la que remite el citado artículo 5.9.4.4 de las Normas de Ordenación Pormenorizada del Plan General, pero contraria a la instrucción dictada por la Comisión en sesión de fecha 28 de septiembre de 2017 en relación con la regulación de usos en estos casos, que expresa lo siguiente:

La Comisión de Interpretación y Seguimiento del PGO dictamina que el apartado 4 de los artículos 5.8.4 y 5.9.4, de las normas zonales M y Mr, respectivamente, cuando hace referencia a los parámetros de la norma zonal B, no incluye los parámetros de uso. Así, el apartado citado deberá quedar redactado del siguiente modo en la Modificación de las Normas Pormenorizadas que se encuentra en trámite:

"Las parcelas que no cumplan lo establecido en los apartados anteriores se podrán edificar con los parámetros de la Norma Zonal B3 (excepto en lo referente a la regulación de los usos)".


En el proyecto que ahora nos ocupa, según se señala en el informe emitido al respecto por la Unidad Técnica de Edificación y Actividades con fecha 17 de enero de 2018, si se aplicara dicha Instrucción a la referida parcela, la misma habría de construirse conforme a los parámetros ordenancistas de la Norma B3, puesto que no cumple las condiciones de los epígrafes 1, 2 y 3 del artículo 5.9.4, pero debería ejecutarse conforme a los parámetros de uso de la Norma Mr, al ser ésta la Norma de origen. Ello conllevaría la imposibilidad de disponer vivienda en categoría unifamiliar.

Esta instrucción pretende evitar la regulación excepcional de usos en las parcelas que se edifican según los parámetros de la norma zonal B3 por no alcanzar la superficie mínima establecida, en los ámbitos regulados por las normas zonales M y Mr, al entenderse preferible que compartan con las parcelas edificadas según los parámetros de estas su regulación de usos, de modo que haya uniformidad de criterio respecto a estos en todo el ámbito zonal de referencia. De este modo se posibilita, por ejemplo, la instalación de usos turísticos en parcelas edificadas con los parámetros de la B3, de igual forma que ocurre en las parcelas sujetas a M y Mr. Sin embargo, no se tomó en consideración la imposibilidad de disponer de vivienda unifamiliar en parcelas con ordenación remitida a B3, a pesar de la idoneidad tipológica de las mismas respecto a tal actividad, como una consecuencia que se deriva de la misma .

El referido informe técnico concluye entendiendo que en este caso cabe aplicar el artículo 5.9.4.4 del Plan General vigente en su tenor literal, por lo que, en consecuencia, cabe el uso de vivienda unifamiliar en la parcela que nos ocupa, a excepción de que no se permitiría el uso de vivienda en la planta baja.

En ese sentido, la Comisión de Interpretación y Seguimiento del PGO dictamina **FAVORABLEMENTE** la consulta planteada según ha quedado expuesto, sin perjuicio del cumplimiento del resto de ordenanzas y normativa sectorial que resulten de aplicación, así

Código Seguro de verificación: TZDVDs6iQICWiOSDtwD19A==. 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	21/02/2018
	María Jesus Temes Nistal			
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	TZDVDs6iQICWiOSDtwD19A==	PÁGINA	2/7
 TZDVDs6iQICWiOSDtwD19A==				

como de los condicionantes establecidos en el citado informe de la Unidad Técnica de Edificación y Actividades de fecha 17 de enero de 2018.

Por tanto, la Instrucción de fecha 28 de septiembre de 2017 quedaría sustituida por la siguiente **INSTRUCCIÓN**:

La Comisión de Interpretación y Seguimiento del PGO dictamina que el apartado 4 de los artículos 5.8.4 y 5.9.4, de las normas zonales M y Mr, respectivamente, cuando hace referencia a los parámetros de la norma zonal B, no incluye los parámetros de uso, excepto lo que se refiere al uso cualificado de vivienda unifamiliar, con la particularidad de que habrán de ubicarse en planta baja usos complementarios al mismo.

Como consecuencia de esto, el apartado citado deberá quedar redactado en coherencia con este planteamiento en la Modificación de las Normas Pormenorizadas que se encuentra en trámite.

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

1. **Expte.:** 2403/2017
Peticionario: Gema Baños Hernández
Ubicación: c/ Camilo Saint Saens, 8
Actividad: Escuela infantil – Uso Educativo (Comisión 27/11/2017)

El expediente ya fue objeto de estudio en la anterior sesión de la Comisión celebrada el día 27 de noviembre de 2017, quedando pendiente de la emisión de informe por parte del Servicio de Movilidad y Entorno Público respecto de la incidencia de la implantación de la actividad de “Centro Privado de Educación Infantil” en la movilidad del tráfico de la zona.

Consta en el expediente informe emitido al respecto por la Sección de Tráfico y Transportes con fecha 10 de enero de 2018, siendo el mismo de carácter favorable por considerar que la incidencia de la implantación de dicha actividad en la movilidad de la zona no resulta significativa, dadas las características de la misma.

Por lo tanto, la Comisión de Interpretación y Seguimiento del PGO dictamina **FAVORABLEMENTE** la consulta planteada según ha quedado expuesto, sin perjuicio del cumplimiento del resto de ordenanzas y normativa sectorial que resulten de aplicación, según consta en el informe de la Unidad Técnica de Edificación y Actividades de fecha 22 de noviembre de 2017, obrante en el expediente.

Código Seguro de verificación: TZDVS6iQICWiOSDtwD19A==. 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	21/02/2018
	Maria Jesus Temes Nistal		
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	TZDVS6iQICWiOSDtwD19A==	PÁGINA 3/7



2. **Expte.:** 2508/2017
Peticionario: Greco 20 Residencia Mayores, S.L.
Ubicación: Ctra. a Marzagán, 4
Actividad: Residencia de mayores – Servicios Comunitarios

Por D. Víctor Alonso se expone que la presentación del Estudio de Incidencia Ambiental tiene como objeto la implantación de un uso denominado “Residencia de personas mayores” en una parcela situada en la Ctra. a Marzagán nº 4, en Tafira Alta. La parcela (resultado de la agregación de dos) tiene una superficie de 1162 m2, y el edificio contará con una superficie de casi 500 m2, según proyecto de obra, siendo la oferta alojativa de 26 plazas. La parcela se encuentra regulada por la Norma Zonal D500, que contempla como uso autorizable los Servicios Comunitarios en todas las categorías.


Se dispone de 3 plazas de aparcamiento en el interior de la parcela para los trabajadores, indicándose que se habilitarán otras 8 plazas en el frente de la misma, plazas que no pueden ser consideradas como dotación de la actividad pretendida por encontrarse en la vía pública. Además, hay que tener en cuenta que el acceso al equipamiento se produciría por la carretera de Marzagán, vía de carácter interurbano que podría ver afectada su funcionalidad por este motivo.

Por lo tanto, la Comisión de Interpretación y Seguimiento del Plan General considera oportuno dejar pendiente su dictamen al respecto, así como solicitar al Servicio de Tráfico informe sobre la incidencia de la implantación de tal actividad en la movilidad del tráfico de la zona.

3. **Expte.:** 364/2002
Peticionario: Sara A. Velázquez de Funes
Ubicación: c/ Pérez Galdós, 14
Actividad: Hotel Emblemático – 1.2 Hist. – tipol. (PEPRI VT Ficha 187)

Se solicita autorización para la implantación de un Hotel Emblemático en un edificio del siglo XIX ubicado en la calle Pérez Galdós, nº 14, que cuenta con dos plantas de altura y jardín interior, encontrándose en muy buen estado de conservación. Actualmente cuenta con dos locales comerciales en planta baja, y una vivienda que se desarrolla en planta baja y planta alta. En el Plan Especial de Protección de “Vegueta-Triana” (API-01) actualmente en tramitación y que fue aprobado inicialmente por la Junta de Gobierno de la Ciudad en sesión de 9 de junio de 2016, el inmueble se encuentra catalogado (Ficha VT-187) con grado de protección Ambiental, contemplándose como Uso Alternativo el de Alojamiento Turístico.

Código Seguro de verificación: TZDVDs6iQICWiOSDtwD19A==. 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	21/02/2018
	María Jesus Temes Nistal			
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	TZDVDs6iQICWiOSDtwD19A==	PÁGINA	4/7
 TZDVDs6iQICWiOSDtwD19A==				

Por D. Víctor Alonso se expone que se solicitan un total de siete (7) habitaciones, una en la planta baja y seis en la planta alta, lo que suma un alojamiento total de 14 personas. El Estudio de Incidencia Ambiental justifica los distintos apartados del artículo 5.2.5 de las Normas de Ordenación Estructural del PGO 2012, verificándose la escasa incidencia de la actividad propuesta en el barrio.

Según se señala en el informe emitido al respecto por la Unidad Técnica de Edificación y Actividades con fecha 26 de enero de 2018, deberán tramitarse la licencia de obra mayor de cambio de uso Residencial a uso Dotacional y Equipamiento como Hotel Emblemático, debiendo tenerse en cuenta que se trata de un edificio catalogado con protección de Interés Histórico y Tipológico, estando condicionado al escrupuloso cumplimiento de las intervenciones para este grado de protección.

Por lo tanto, la Comisión de Interpretación y Seguimiento del PGO dictamina **FAVORABLEMENTE** la consulta planteada en los términos expuestos, sin perjuicio del cumplimiento del resto de ordenanzas y normativa sectorial que resulten de aplicación, así como de los condicionantes establecidos en el citado informe de la Unidad Técnica de Edificación y Actividades de fecha 26 de enero de 2018.


- 4. Expte.: 2214/2014**
Peticionario: Lidl Supermercados, S.A.
Ubicación: Parcela 7.1 P.P. Tamaraceite Sur
Actividad: Reformado de supermercado

Se presenta Estudio de Incidencia Ambiental para el reformado del proyecto de implantación de un edificio comercial para la entidad solicitante en la parcela TS-7 (antes denominada TS-7.1, obtenida en subasta por enajenación) del Plan Parcial "Tamaraceite Sur" (UZO-04).

D. Víctor Alonso señala al respecto que, en cumplimiento de lo dispuesto en el art. 5.2.5 de las Normas de Ordenación Estructural del PGO 2012, para el primer proyecto de implantación del edificio ya se tramitó el oportuno E.I.A., siendo dictaminado favorablemente por esta Comisión en sesión de fecha 21 de mayo de 2015, con una serie de condiciones: especial cuidado y atención en el tratamiento de las fachadas y la imagen de los cerramientos exteriores y de la cartelería publicitaria, y tratamiento de calidad para el muro de contención.

La modificación ahora planteada consiste en proponer un semisótano de aparcamiento, aumentando la dotación de plazas de 63 a 119 (cuatro de ellas para personas de movilidad reducida), así como un aumento (128,6 m2 más) en la superficie de venta al

Código Seguro de verificación: TZDVDs6iQICWiOSDtwD19A==. 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	21/02/2018
	María Jesus Temes Nistal			
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	TZDVDs6iQICWiOSDtwD19A==	PÁGINA	5/7
				
TZDVDs6iQICWiOSDtwD19A==				

público, con lo que se propone una superficie total de 1.415,47 m2. Se mantienen los accesos y salidas por las dos calles, así como otro acceso independiente para zona de carga y descarga en el interior de la parcela.

Entre otros aspectos, en el informe emitido al respecto por la Unidad Técnica de Edificación y Actividades con fecha 31 de enero de 2018, se señala que la escasa incidencia en el entorno, en cuanto a la movilidad y tráfico de la zona, parece justificarse al disponer de alternativas de acceso y salida por calles diferentes, así como el acceso de carga y descarga por otro punto de acceso, manteniéndose las soluciones iniciales.

En consecuencia, la Comisión de Interpretación y Seguimiento del PGO dictamina **FAVORABLEMENTE** la consulta planteada en los términos expuestos, sin perjuicio del cumplimiento del resto de ordenanzas y normativa de aplicación que le corresponda, remitiéndose todo lo concerniente al proyecto del edificio a la correspondiente Licencia de Obra Mayor, quedando remitidas las condiciones particulares del uso y sus instalaciones a la tramitación de puesta en marcha de la actividad.


5. Expte.: 4/1930
Peticionario: Taoyo, S.L.
Ubicación: c/ Perdomo, 17-19-21 – c/ Viera y Clavijo
Actividad: Restaurante

El presente expediente ya fue objeto de estudio por esta Comisión en sesión de 27 de noviembre de 2017. Se trata de implantar la actividad de Bar-Cafetería con preparación de comida japonesa (sushi), en la planta baja del edificio ubicado en la esquina de la c/ Viera y Clavijo con la c/ Perdomo.

En la anterior sesión esta Comisión dictaminó desfavorablemente, señalándose que el PEP Vegueta-Triana en trámite establece intensidades máximas por tramos de calle para el uso terciario recreativo, motivo por el cual ha de calcularse la que corresponde al tramo de la c/ Travieso donde se enclavaría la nueva actividad. El referido local presentaba en ese momento una fachada de 20 metros lineales dando a la citada calle Perdomo por lo que, en caso de implantación de la actividad solicitada, se superaría el 30% de la intensidad máxima establecida para el Uso Recreativo-Ocio en esta vía, por lo que se concluyó que su autorización supondría el incremento de los niveles máximos de intensidad establecidos.

D. Víctor Alonso expone que se ha aportado nueva documentación en la que se ha dividido el local en dos, al objeto de no superar el porcentaje máximo establecido por el nuevo Plan Especial de Protección de “Vegueta-Triana” (API-01), planteando ahora la implantación

Código Seguro de verificación: TZDVDs6iQICWiOSDtwD19A==. 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	21/02/2018
	María Jesus Temes Nistal			
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	TZDVDs6iQICWiOSDtwD19A==	PÁGINA	6/7
 TZDVDs6iQICWiOSDtwD19A==				

del Uso Recreativo-Ocio en un local con una longitud de fachada de 19,78 ml. El otro local resultante se destinará a otro uso distinto, en ningún caso a Recreativo-Ocio.

Según consta en el informe emitido por la Unidad Técnica de Edificación y Actividades con fecha 26 de enero de 2018, se entiende justificado que, con los locales existentes en la calle Perdomo más el local planteado, no se sobrepasa la limitación establecida del 30%, justificándose también los distintos apartados expresados en el artículo 5.2.5-8 de las Normas de Ordenación Estructural del PGO 2012.

Por tanto, la Comisión de Interpretación y Seguimiento del PGO dictamina **FAVORABLEMENTE** la consulta planteada en los términos expuestos, debiendo tramitarse la correspondiente licencia reformada del proyecto de obra para la división del local original en dos locales, cada uno de los cuales deberá dotarse con el patinillo técnico exigido por el PGO, según el citado informe de la Unidad Técnica de Edificación y Actividades.

Todo ello sin perjuicio del cumplimiento del resto de ordenanzas y normativa de aplicación que corresponda, remitiéndose las obras de acondicionamiento a la pertinente Licencia de Obra, y debiendo seguirse el trámite oportuno para la puesta en uso y funcionamiento de la actividad.

Y, sin más asuntos que tratar, se da por finalizada la sesión a las 11,05 horas.

Las Palmas de Gran Canaria.

VºBº

LA PRESIDENTA,

Mª Luisa Dunjó Fernández



LA SECRETARIA,

P.S.

Mª Jesús Temes Nistal

Código Seguro de verificación: TZDVS6iQICWiosDtwD19A==. 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	21/02/2018
	María Jesus Temes Nistal			
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	TZDVS6iQICWiosDtwD19A==	PÁGINA	7/7

