



Astº.: Comisión de Interpretación y Seguimiento del Plan General de Ordenación
Ref.: JST/MGSS

ACTA

COMISIÓN DE INTERPRETACIÓN Y SEGUIMIENTO DEL PGO

SESIÓN DE 10 DE OCTUBRE DE 2013

En la sala de reuniones de la Concejalía de Hacienda, edificio de las Oficinas Municipales de la calle León y Castillo, 270, de esta ciudad, siendo las 09,10 horas se reúne, en primera convocatoria, la Comisión de Interpretación y Seguimiento del Plan General de Ordenación, contando con la asistencia de los miembros municipales don José Manuel Setién Tamés (Presidente), don José Monzón Blanco, y don Alejandro M. García Martín; de don Héctor Fermín Romero Pérez, por parte de la Consejería de Política Territorial, Arquitectura y Paisaje del Cabildo de Gran Canaria, en sustitución del titular don Sergio Torres Sánchez, con la ausencia del representante de la Consejería de Obras Públicas, Transportes y Política Territorial del Gobierno de Canarias, y con la asistencia de doña Mª. Luisa Dunjó Fernández, en su calidad de Técnico del Servicio de Urbanismo, actuando como Secretaria Mª Gracia Santamaría del Santo.

A continuación se procede a exponer y dictaminar cada uno de los asuntos previstos en el orden del día, según lo siguiente:

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

Se tiene por aprobada el Acta correspondiente a la sesión del día 10 de julio de 2013.

II. Cuestiones interpretativas del Plan General de Ordenación.

1. Expediente nº 2013/0651/CU de Dª Dolores Santana Martel. Consulta urbanística para construcción de parcela situada en Asentamiento Rural. Redacción e interpretación Artículo 7.1.4 Normas Urbanísticas Ordenación Pormenorizada del PGO. Concepto de *parcela residual* en los Asentamientos Rurales (AR).

Se trata de una consulta urbanística realizada por la propietaria de una parcela situada en la calle Ramón, número 11-A, en el ámbito del Asentamiento Rural de "Llanos de María Rivera", a la que resulta de aplicación la ordenanza Ra1, solicitando información sobre la

Página 1 de 7

posibilidad o no de construir en la referida parcela, puesto que no cuenta con la superficie mínima de 200 m² exigida por el vigente Plan General de Ordenación para tal fin, según lo establecido en el artículo 7.1.4 de las Normas Urbanísticas de la Ordenación Pormenorizada, que sí permite, en cambio, su edificación a parcelas con una superficie mínima de 100 m², siempre que éstas ya estuvieran edificadas o contaran con licencia de obra antes de la aprobación definitiva del Plan.

La consulta fue informada por la Unidad Técnica de Edificación y Actividades con fecha 16 de mayo de 2013, entendiéndose por los antecedentes y consideraciones expuestas, que resultaba admisible autorizar la construcción, solicitando la emisión de informe jurídico y su sometimiento a la Comisión de Interpretación y Seguimiento del Plan General de Ordenación para la emisión de dictamen. El informe jurídico fue emitido con fecha 12 de agosto de 2013, concluyendo el mismo, también, de forma favorable respecto a la edificación de la parcela por considerarla *parcela residual de carácter registral o cualificado*.

Se trata, en este caso, de una parcela a la que se había concedido licencia de segregación de la finca matriz y su división simultánea, en dos parcelas de igual superficie, por Resolución nº 21031/2007, de 30 de julio, del Director de Gobierno del Área de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Vivienda, de conformidad con lo que se recogía en el artículo 4.5.6 del PGO-2005 (Adaptación Básica), que establecía entonces la superficie mínima en 100 m².

Se otorgó escritura pública de segregación el día 4 de enero de 2008 (Protocolo nº 24 de la Notaria doña Amalia Isabel Jiménez Almeida), encontrándose inscrita en el Registro de la Propiedad, debidamente parcelada, abonando su correspondiente IBI, según copia de la documentación aportada por la interesada, habiéndose procedido a su transmisión, por venta, en el mismo documento público.

La duda sobre la posibilidad o imposibilidad de construirla se suscita al hilo de los antecedentes expuestos y de la reflexión sobre la redacción del artículo 7.1.4 de la Norma Ra1 del vigente Plan General que determina que una parcela sólo será apta para edificar si cuenta con 200 m² de superficie, pero estableciendo la salvedad de poder construir las parcelas residuales de inferior tamaño; añadiéndose además, que si la parcela ya estuviera edificada o contara con licencia de obra antes de la aprobación definitiva del Plan, se podrá considerar como parcela mínima la superficie de 100 m². Esta corrección de la superficie mínima exigible a una parcela de 100m² a 200m² para su construcción se hizo en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 244 de las normas sobre Asentamientos Rurales del Plan Insular de Gran Canaria, dándose la circunstancia de que el PIO-GC, a su vez, también, establece la excepción de poder edificarse en las parcelas residuales de menor tamaño, según el número 8 del citado artículo que expresamente recoge que:

“8. La unidad mínima apta para la edificación no será inferior a 200 m² si bien podrá permitirse edificar las parcelas residuales de inferior tamaño.”

Se plantea si podría entenderse como un “olvido” -como pudiera parecer- el hecho de que la regulación de la parcela mínima expuesta no cite también como excepción a los efectos de la consideración como parcela mínima la de 100m² los casos de parcelas segregadas con anterioridad a este planeamiento.



Interviene don José Manuel Setién Tamés para precisar que tal circunstancia no ha de achacarse a un error cometido en la redacción del mencionado artículo 7.1.4.1, puesto que su redacción y ampliación de la parcela mínima a 200 m² vino motivada, precisamente, por la superficie mínima establecida en el PIO-GC y que la inclusión de esa eximente contravendría el *ius variandi*, por lo que el debate debe centrarse en la cuestión de la definición del concepto de qué se entiende por *parcela residual*.

Esta definición no aparece recogida en nuestro Plan General, así como tampoco en el PIO-GC, habiendo venido considerándose como residual aquella parcela que no tiene posibilidad de agregación con otras colindantes para incrementar su superficie, buscando alcanzar la superficie mínima exigida para poder ser construida.

El artículo 6.1.2 del vigente PGO relativo a las *Condiciones generales para la edificación en suelo rústico* ya reconoce la existencia de parcelas residuales de *carácter jurídico* (como lo hizo el propio PGO-2005 en su Art. 4.5.4.19) al respetar la estructura registral existente reconociendo como residuales inferiores a la superficie mínima a aquellas que ya estuvieran inscritas, cuando establece que:

"51. No se permitirán parcelaciones ni segregaciones inferiores a la superficie mínima para la unidad apta para la edificación en cada zona, aunque se respetará la estructura de la propiedad registrada con anterioridad al año 2000, permitiéndose en estos casos la nueva edificación residencial o la regularización de la existente en la categoría permitida y en aquellas parcelas existentes inferiores a la mínima cuando no estuvieran ya edificadas por un uso residencial, cuando la superficie no fuera inferior a un 50% de la exigida y, en ningún caso, inferior a 75 m², y sin perjuicio de las restantes condiciones reguladas para la edificación en estas Normas."

Esto es, entiende, también, como parcelas residuales a aquellas que ya estuvieran registradas, dándose, sin embargo, la paradoja de que los suelos inscritos en el registro de la propiedad antes del año 2000 sí pueden construirse por considerarlos residuales, pero no así aquellos que fueron segregados e inscritos, conforme a la normativa en vigor desde el año 2000 al 2012, que no ha sido otra que el propio PGO-2000 y su Adaptación Básica del año 2005, vigente hasta el día 31 de diciembre de 2012.

Por lo tanto, a la vista de que el propio PGO estima como parcelas residuales a aquellas que por sus condiciones jurídicas o registrales cumplen con los requisitos de estar inscritas, aún siendo su superficie inferior a la mínima exigida, estando en este caso, además, ya transmitida a terceros la otra mitad de la parcela, se entiende que la referida parcela puede considerarse como una *parcela residual de carácter registral o cualificado* por encontrarse ya inscrita en el Registro de la Propiedad, incardinándose, por lo tanto, en la excepción del artículo 7.1.4.1 de las Normas urbanísticas que permite expresamente la edificación de parcelas residuales de inferior tamaño a 200 m².

A la vista de lo anterior, la Comisión de Interpretación y Seguimiento del PGO emite para su aplicación con carácter general, la siguiente **INSTRUCCIÓN**:



La Comisión de Interpretación y Seguimiento del PGO, por unanimidad, a la vista de la cuestión suscitada en el ámbito de las **condiciones generales exigidas para la edificación en el suelo rústico del municipio**, en cuanto a la consideración de parcela residual para aquellas que no alcancen la superficie mínima exigida por el vigente PGO-2012, dictamina que tendrán, también, dicho carácter residual aquellas parcelas que ya se encontraran segregadas e inscritas en el Registro de la Propiedad antes de la entrada en vigor del presente Plan General de Ordenación, debiendo cumplir con los demás requisitos exigidos por el artículo 6.1.2.51 de las Normas urbanísticas de Ordenación Pormenorizada.

III. Tramitación de Estudios de Incidencia Ambiental (EIA)

- 1 Expte.: Hco. 2013/0213
Petitionario: Lidl Supermercados S.A.U.
Ubicación: Avenida Juan Carlos I – Doctor Alfonso Chiscano Díaz
Actividad: Supermercado

La Comisión de Interpretación y Seguimiento del PGO dictamina **DESFAVORABLEMENTE** el Estudio de Incidencia Ambiental correspondiente al expediente nº 0213/2013, que se tramita a instancia de la entidad mercantil "Lidl Supermercados, S.A.U.", de conformidad con lo exigido por el artículo 2.6.8.2.a) de las Normas Urbanísticas de Ordenación Pormenorizada-PGO, por tratarse de una actividad de venta al por menor en local comercial tipo II, en la parcela 13.1 de Las Torres, situada en la Avenida Juan Carlos I, esquina a la calle Dr. Alfonso Chiscano Díaz, conforme a los informes desfavorables emitidos por el Servicio de Tráfico y Transportes y por la Unidad Técnica de Edificación y Actividades.

El informe desfavorable emitido por el Servicio de Tráfico y Transportes de este Ayuntamiento recoge:

"1) No se autorizará en ningún caso la salida del aparcamiento hacia la calle Doctor Alfonso Chiscano, ya que aumentaría considerablemente el tráfico en dicha calles, pudiendo verse gravemente afectados los pacientes que acuden al hospital ya que la entrada al Servicio de Urgencias se realiza por dicha calle. Además, se vería disminuida la capacidad de la glorieta Doctor Santiago Barry Hernández, lo que causaría graves perjuicios a la circulación del tráfico en dicha zona.

2) Se permitirá únicamente la entrada al aparcamiento por la calle Doctor Chiscano, en sentido hacia la Avda. Juan Carlos I.

3) En consecuencia, la salida obligatoriamente tendrá que hacerse hacia la Avenida Juan Carlos I, no existiendo ningún problema en esta vía, ya que de este modo no afectaría a los accesos al hospital y además cuenta con tres carriles de circulación y por lo tanto tiene capacidad suficiente para asumir más intensidad de tráfico que el existente."



Por el Sr. Monzón Blanco se entiende que, tal y como se recoge en el informe de la Unidad de Edificación y Actividades, puesto que el objeto del Estudio de Incidencia Ambiental es, conforme a lo establecido en el artículo 5.2.5. de las Normas de Ordenación Estructural, *“el análisis y valoración de la integración de un proyecto u obra determinada en el entorno urbano en el que se implanta, con la finalidad de evitar distorsiones en el paisaje de la ciudad no previstas en el Plan General de Ordenación y potenciar la cualificación arquitectónica y formal de las fachadas anexas al espacio público”*, debería explicitarse más la información de carácter gráfico sobre el tratamiento de las fachadas del nuevo inmueble, de manera que pueda valorarse adecuadamente la calidad arquitectónica del mismo en consonancia con la que caracteriza su entorno inmediato , máxime al encontrarse en una parcela en esquina de gran impacto visual y situarse junto a una pieza importante, como es el Hospital Dr. Negrín.

A la vista de lo anterior, la Comisión dictamina, igualmente, que se deberá:


- estudiar y proponer alternativas de los accesos y salidas al centro comercial
- aportar documentación infográfica en la que se represente el acabado de la edificación, a fin de valorar los referidos aspectos de calidad arquitectónica e integración en el concreto espacio urbano circundante

2 Expte.: Hco. 2013/1377
Peticionario: Román León Ramos
Ubicación: Carretera a Tamaraceite, nº 41
Actividad: Establecimiento para celebraciones con música en vivo

La Comisión de Interpretación y Seguimiento del PGO dictamina **DESFAVORABLEMENTE** el Estudio de Incidencia Ambiental correspondiente al expediente nº 1377/2013, en el que se solicita la implantación de un uso consistente en celebraciones con música en vivo a instalarse en un local situado en la Carretera a Tamaraceite, número 41, en este término municipal, conforme al informe desfavorable emitido por la Unidad Técnica de Edificación y Actividades, en relación con la inadecuación tipológica del edificio y la dificultad del control de los ruidos que se producirían, así como con el grave problema de aparcamiento que congestiona la zona.

A la vista de lo anterior, por lo tanto, la Comisión dictamina, igualmente, que se deberá:

- justificar el tipo de aislamiento acústico a utilizar que garantice la no emisión de ruidos al exterior
- deberá aportar/plantear alternativas para la solución del aparcamiento



- 3 Expte.: Hco. 2005/1829 - 2013/1693**
Peticionario: Aridany Ojeda Carreño
Ubicación: El Cerrajero, 7
Actividad: Taller de electromecánica Tipo II

La Comisión de Interpretación y Seguimiento del PGO dictamina **DESFAVORABLEMENTE** el Estudio de Incidencia Ambiental correspondiente al expediente nº 1693/2013, en el que se solicita la implantación de la actividad de Taller de Electromecánica Tipo II, en local situado en el número 7 de la calle El Cerrajero, en este término municipal, conforme al informe desfavorable emitido por la Unidad Técnica de Edificación y Actividades, ya que la actividad se plantea en las plantas baja y semi-sótano del edificio, mientras que la ordenanza B de aplicación sólo contempla el taller de automoción tipo II como uso autorizable en planta baja.

- 4 Expte.: Hco. 2013/1804**
Peticionario: Miriam Macías Marrero
Ubicación: c/ Nicolás Estevénez, nº 51
Actividad: Bar con música

La Comisión de Interpretación y Seguimiento del PGO no emite dictamen en relación con este expediente, puesto que queda pendiente de la subsanación de aspectos técnicos que corresponde evaluar directamente en la Unidad Técnica de Edificación y Actividades, de conformidad con lo expuesto en el informe desfavorable emitido por la misma, en el que se manifiesta que se realiza una evaluación muy somera de las condiciones del entorno y que no se aporta un estudio específico detallado de las emisiones de ruido y de las medidas protectoras previstas para su aplicación.

- 5 Expte.: Hco. 1927/037 - 2013/0759**
Peticionario: Bender 2012, S.L.
Ubicación: Remedios, 10
Actividad: Sala de Conciertos, con depósito-almacén y terraza

La Comisión de Interpretación y Seguimiento del PGO dictamina **FAVORABLEMENTE** el Estudio de Incidencia Ambiental correspondiente al expediente nº 0759/2013, por el que se solicita la implantación de uso de Sala de Conciertos al estar considerado como autorizable, incluyendo depósito-almacén y terraza. Se sitúa en la calle Remedios, número 10, del barrio de Triana, que se incardina en el uso de Sala de Reunión Tipo I, de conformidad con lo recogido en el informe técnico de la Unidad de Edificación y Actividades de fecha 7 de octubre 2013 y las consideraciones que se exponen, de conformidad con el procedimiento previsto en el artículo 5.2.5 de las Normas de Ordenación Estructural-PGO en vigor.



El inmueble se encuentra en el ámbito territorial del PEPRI "Vegueta-Triana", y, a su vez, en el inserto en el BIC-Conjunto Histórico del Barrio de Triana, encontrándose protegido y catalogado en la Ficha 210 de su Catálogo de Protección, siéndole de aplicación la Ordenanza de Protección 1.2 "Interés Histórico-Tipológico".

En cuanto a los usos permitidos, el artículo 14 del PEPRI establece que serán de aplicación las mismas normas que las de los edificios sujetos a Ordenanza de Renovación, con aplicación del artículo 41.5 que determina que cuando se establezca el uso residencial se entenderán como usos complementarios los regulados por la ordenanza M para la posición en plantas de vivienda, lo que resulta de aplicación tras el criterio interpretativo adoptado por esta Comisión en sesión de 10 de julio de 2013, a través de la siguiente Instrucción:

"Considerar que el artículo 41.5 del Plan Especial de Protección y Reforma Interior "Vegueta-Triana" faculta expresamente para la remisión y aplicación de los usos complementarios regulados en la Norma Zonal M del Plan General de Ordenación, siempre que el uso residencial se encuentre permitido en la edificación en la que se pretenda la instalación de la actividad y así esté previsto en el Fichero del PEPRI correspondiente a cada tramo de calle, sin olvidar que también el resto de usos señalados en el fichero serán compatibles con los previstos por la ordenanza M para la posición en planta sobre rasante e inferiores a la de vivienda. Con la salvedad del uso industrial que está expresamente prohibido -aunque con algunas excepciones- en el artículo 55 de las Normas del Plan Especial."

En el proyecto a presentarse para la licencia de obra mayor, así como en la de tramitación de puesta en marcha de la actividad se verificará el cumplimiento del aforo permitido (Tipo I), así como que la actividad se limitará al interior del edificio, sin que en el patio interior existente pueda llevarse a cabo la misma, por la imposibilidad de su insonorización.

Se da por finalizada la sesión a las 10,30 horas.

Las Palmas de Gran Canaria, a 15 de octubre de 2013.

VºBº
EL PRESIDENTE

José Manuel Setién Tamés

LA SECRETARIA

Mª Gracia Santamaría del Santo