



**MODIFICACIÓN ORDINARIA DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE LAS PALMAS DE GRAN CANARIA
REFERENTE A LA PARCELA SITUADA EN EL PASEO TOMÁS MORALES Nº 20, ESQUINA ENTRE SENADOR CASTILLO
OLIVARES Y CALLE INGENIERO JOSÉ BOSCH Y SINTES**

LAS PALMAS DE GRAN CANARIA

Julio de 2017

PROPIETARIO:
DISA RED DE SERVICIOS PETROLÍFEROS S.A.U.

ARQUITECTOS:
ROMERA Y RUIZ ARQUITECTOS S.L.P. con Nº COL: 10.280
C/ ÁNGEL GUERRA 14, LOCAL BAJO - 35002 LAS PALMAS DE G. C.
Tífn . 928368804 Email: estudio@romerayruiz.com

I. MEMORIA	4
1. INTRODUCCIÓN	4
2. LOCALIZACIÓN	4
2.1 Parcelas.....	4
2.2 Vías Existentes.....	5
3. ANTECEDENTES	5
3.1 Definición del conjunto arquitectónico.....	5
3.2 Definición de la planta baja.....	6
4. MARCO LEGAL	7
4.1 Plan General de Ordenación de Las Palmas de G.C.....	7
4.2 Decreto 55/2006, 9 mayo, por el que se aprueba el Reglamento de Procedimientos de los instrumentos de ordenación del sistema de planeamiento de Canarias.....	9
4.3 Decreto Legislativo 1/2000 de 8 de mayo por el que se aprueba el Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias (TRLOTCENC).....	10
4.4 Ley 4/2017, de 13 de julio, del suelo y de los espacios naturales protegidos de Canarias.....	10
5. OBJETIVOS	10
5.1 Objetivos de la modificación ordinaria del PGO.....	10
5.2 Objetivos perseguidos por el Plan General.....	11
6. ORDENACIÓN DE LA PROPUESTA	12
6.1 Objetivo.....	12
6.2 Alternativas.....	12
6.3 Normativa de la parcela resultante.....	12
6.4 Partes del documento del Plan General que van a ser modificadas.....	14
II. PLANOS	16
01_Ordenación pormenorizada, calificación del suelo, estado actual.....	16
02_Ordenación pormenorizada, calificación del suelo, propuesta de modificación ordinaria.....	16
03_Modificación del Plan General de Ordenación de Las Palmas de Gran Canaria. Planos.....	16
III. ANEXO FOTOGRÁFICO	17

1. INTRODUCCIÓN

El motivo de la redacción del presente documento es la solicitud de modificación del Plan General de Las Palmas de Gran Canaria en el cambio de uso de la parcela situada en el Paseo Tomás Morales nº 20, esquina entre la calle Senador Castillo Olivares y la calle Ingeniero José Bosch y Sintés. El cambio de uso que se propone es el de uso Oficina (OF), en lugar del uso Estación de Servicio (ES) calificada hoy en día.

2. LOCALIZACIÓN


2.1 PARCELAS

El área afectada por la modificación comprende una parcela, situada en la confluencia de las vías Paseo Tomás Morales, Calle José Bosch y Sintés y Calle Senador Castillo Olivares. Tiene una superficie de parcela de 225 m² y cuenta con tres plantas sobre rasante, la primera dedicada al uso de Recreativo-Ocio y las otras dos superiores al uso de oficina.

Linda al norte con una edificación de 4 alturas sobre rasante. Al este y sur con la Calle Senador Castillo Olivares y al oeste con el Paseo Tomás Morales.

A continuación se adjunta las fichas de las consultas descriptiva y gráfica de los datos catastrales de bien inmueble.

I. MEMORIA



GOBIERNO DE ESPAÑA
MINISTERIO DE HACIENDA Y FUNCIÓN PÚBLICA
SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA
DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE
8892103DS5089S0003IZ

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

LOCALIZACIÓN
PS PASEO TOMAS MORALES 20 PI:B0 PI:01
35003 LAS PALMAS DE GRAN CANARIA [LAS PALMAS]

USO PRINCIPAL: Oficinas AÑO CONSTRUCCIÓN: 1985

COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN: 34,000000 SUPERFICIE CONSTRUIDA (m²): 31

PARCELA CATASTRAL

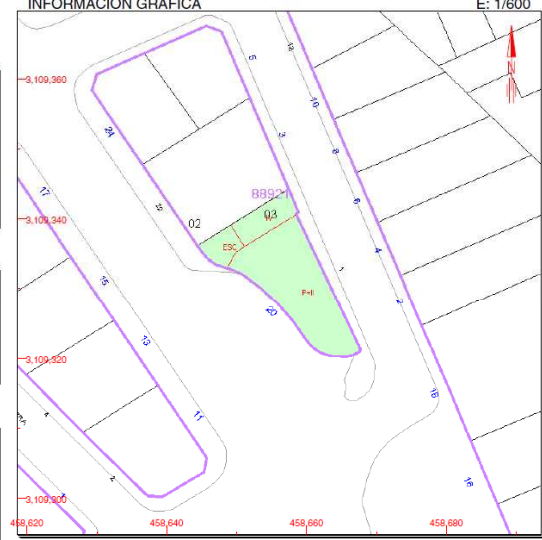
SITUACIÓN
PS PASEO TOMAS MORALES 20
LAS PALMAS DE GRAN CANARIA [LAS PALMAS]

SUPERFICIE CONSTRUIDA (m²): 447 SUPERFICIE GRÁFICA PARCELA (m²): 225 TIPO DE FINCA: [division horizontal]

CONSTRUCCIÓN

Destino	Escalera	Planta	Puerta	Superficie m ²
OFICINA		00	01	31
ELEMENTOS COMUNES				

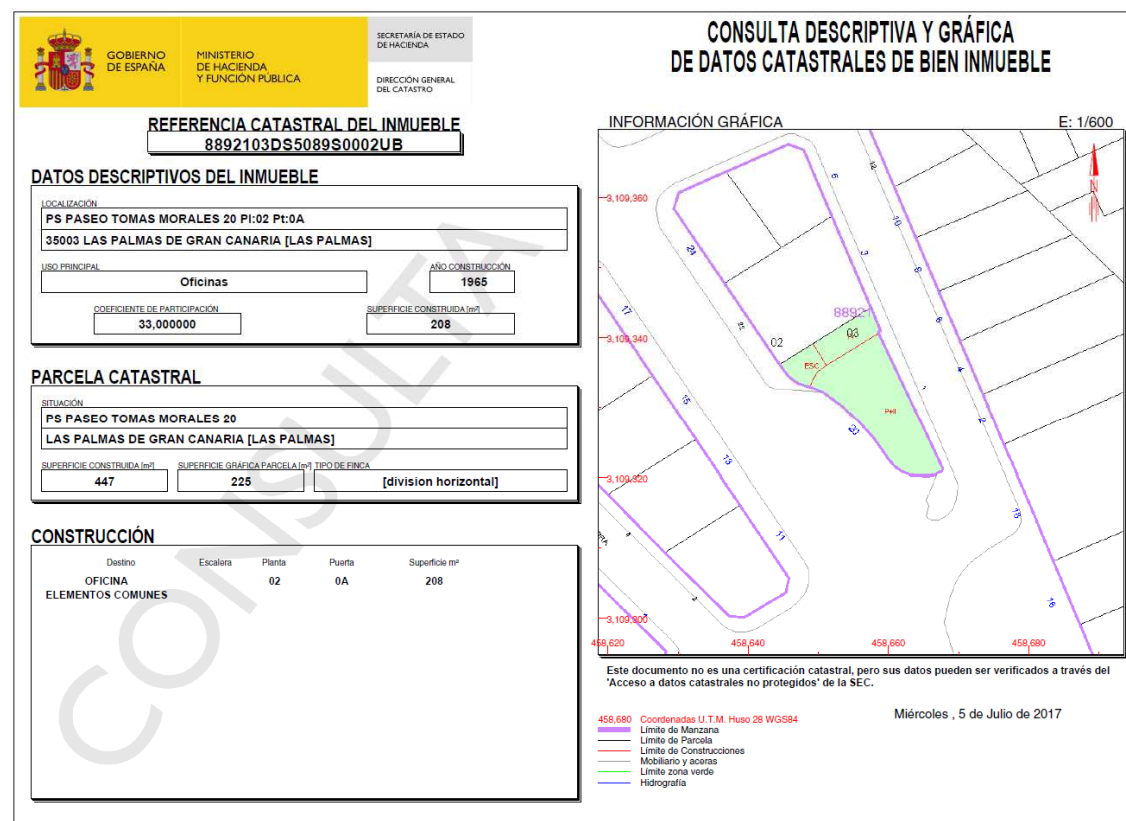
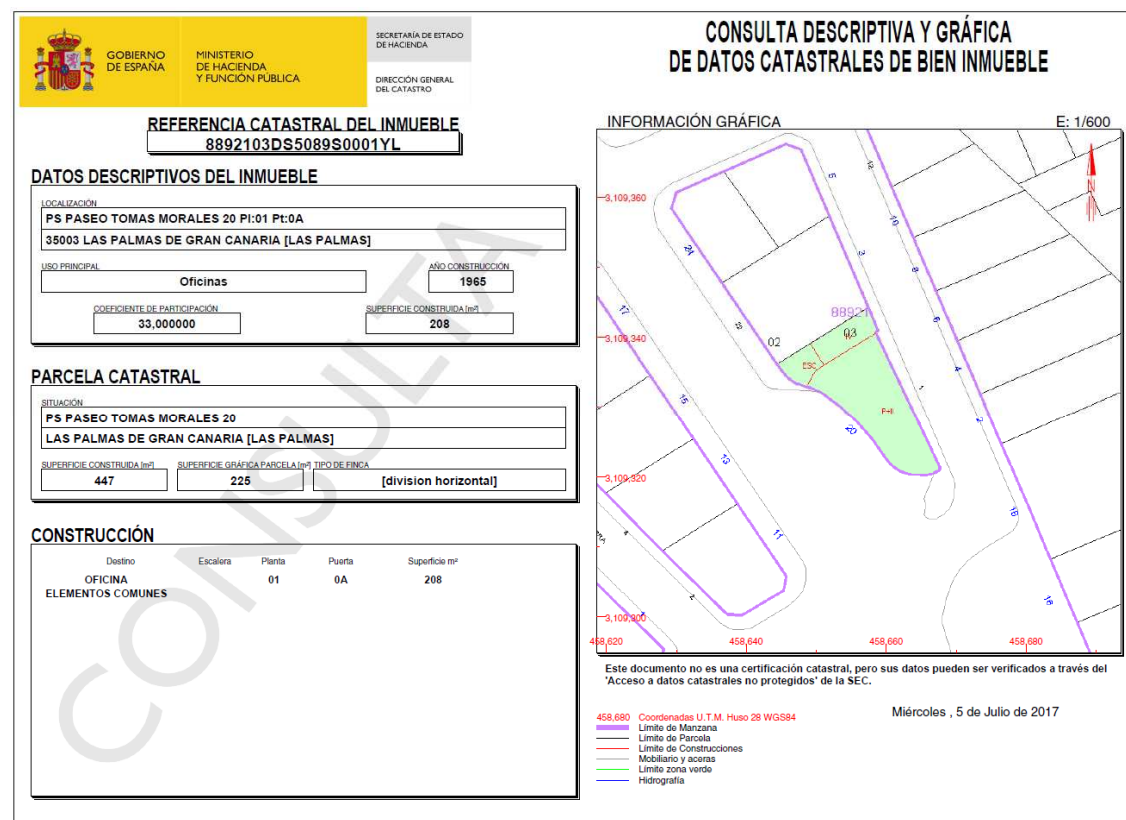
INFORMACIÓN GRÁFICA E: 1/600



Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del "Acceso a datos catastrales no protegidos" de la SEC.

458,680 Coordenadas U.T.M. Huso 28 WGS84
 Límite de Manzana
 Límite de Parcela
 Límite de Construcciones
 Mobiliario y áreas
 Límite zona verde
 Hidrografía

Miércoles, 5 de Julio de 2017



2.2 VÍAS EXISTENTES

En el área afectada por la modificación confluyen actualmente tres vías de tráfico rodado: la vía principal de dos sentidos Paseo Tomás Morales, y las calles de un sentido Calle José Bosch y Sintés y Calle Senador Castillo Olivares.



Plano de situación de la parcela. Callejero sobre ortofoto.

3. ANTECEDENTES

3.1 DEFINICIÓN DEL CONJUNTO ARQUITECTÓNICO

La antigua gasolinera Cepsa de Tomás Morales, construida por el arquitecto Fermín Suárez Valido entre 1956 y 1957 se encuentra inscrita en el catálogo general de protección de Las Palmas de Gran Canaria como patrimonio arquitectónico con catalogación ambiental.

Los numerosos elementos que componen la estación de servicio (los surtidores de la estación, su cartelería, papeleras, cubos, máquinas de aire y agua, etc) desvirtúan la limpieza original del proyecto actualmente en un estado de deterioro y abandono. Si en términos generales las plantas altas del edificio poseen un buen estado de conservación, es su planta baja la que sufre un mayor deterioro, en parte debido al uso de estación de servicio.

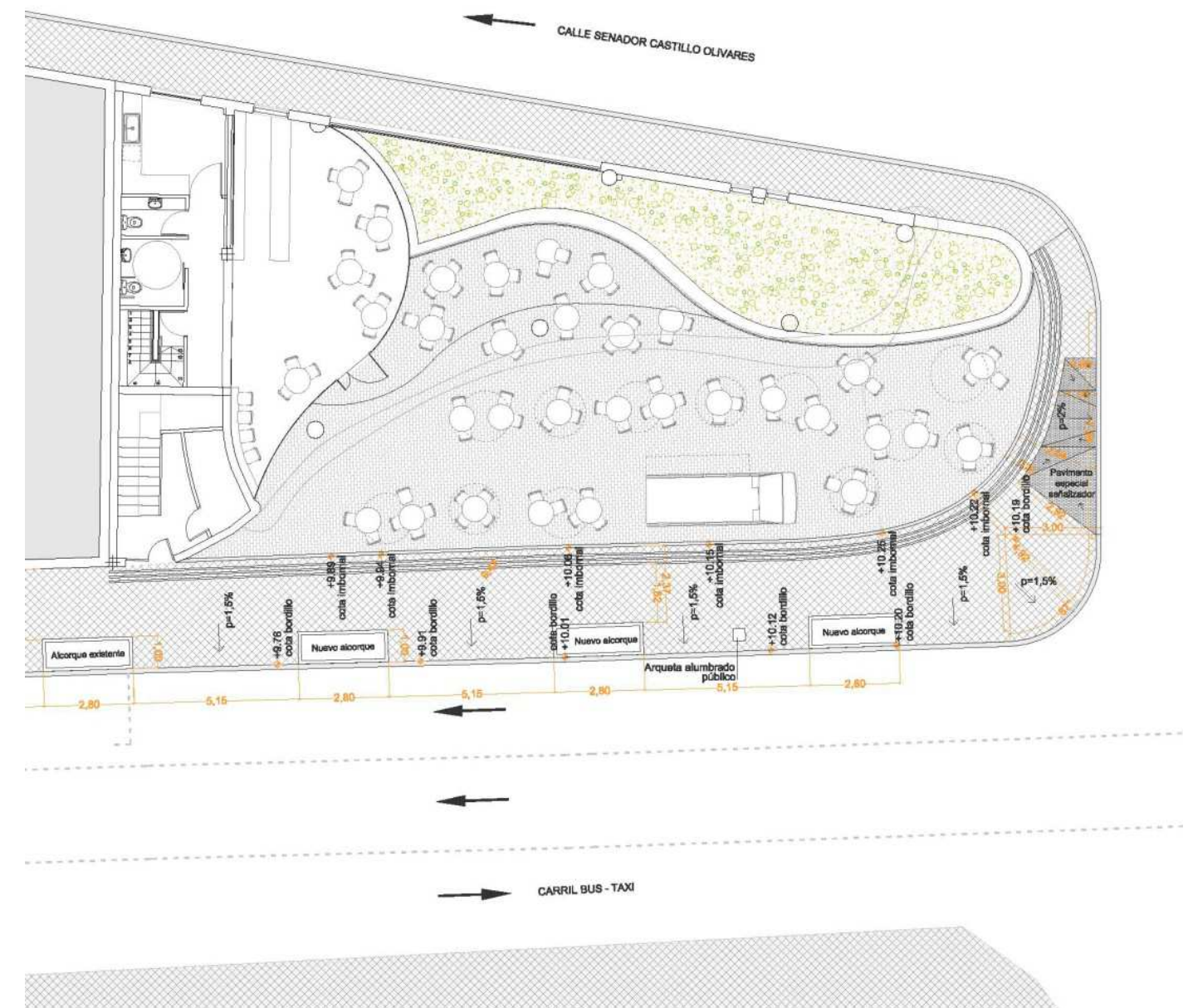


Imagen antigua del edificio

3.2 DEFINICIÓN DE LA PLANTA BAJA

Las marcadas curvas del edificio se trasladan a la planta baja conformando un sinuoso volumen de vidrio, siguiendo las directrices del gran volado característico de su fachada. Dicho vidrio, que envuelve la tienda, deja paso a la permeabilidad del Paseo Tomás Morales con su paralela Senador Castillo Olivares, conservando el hueco original. El proyecto supone una gran transparencia en ambos alzados. Esta solución favorece la percepción del carácter público y abierto de esa planta del edificio, quedando conectadas las dos calles entre sí y el interior.

Un nuevo espacio interior, diseñado con criterios de la arquitectura orgánica con los que fue concebido originalmente el edificio.



Planta baja del edificio

4. MARCO LEGAL

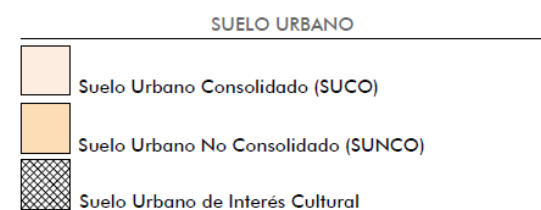
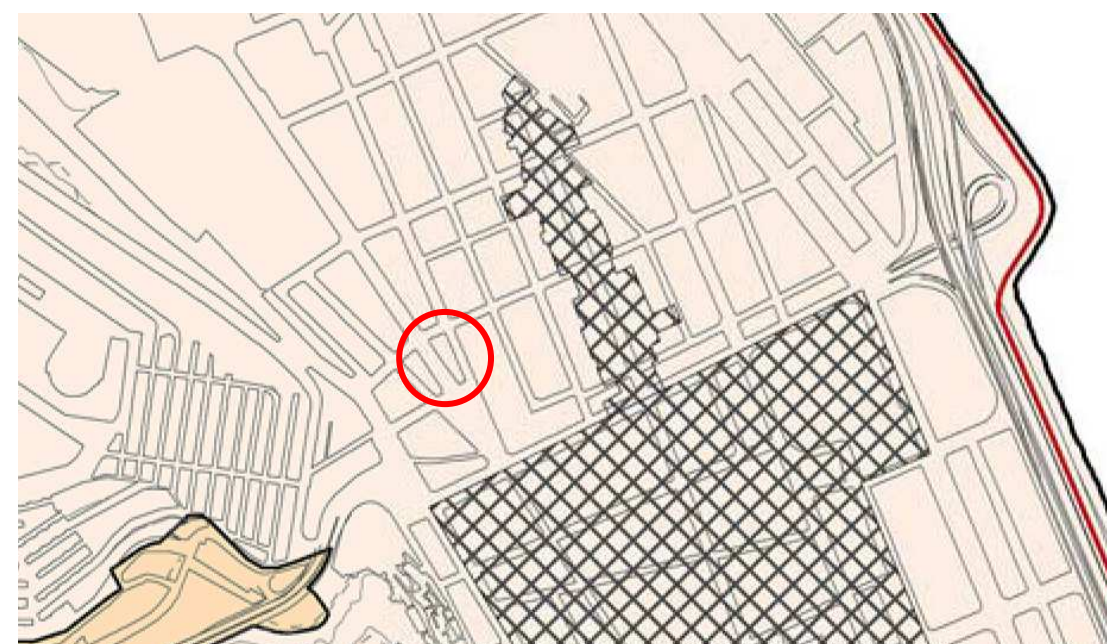
Principales normas de aplicación:

- Código Civil.
- Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre Propiedad Horizontal.
- Ley 19/2003, de 14 de abril, por la que se aprueba las Directrices de Ordenación General y las Directrices de Ordenación del Turismo de Canarias.
- Decreto Legislativo 1/2000, de 8 de mayo, por el que se aprueba el texto refundido de las leyes de ordenación del territorio de canarias y espacios naturales de Canarias. (en adelante TRLOTCEnc).
- Ley 6/2009, de 6 de mayo, de Medidas Urgentes en materia de Ordenación Territorial para la Dinamización Sectorial y la Ordenación del Turismo.
- Ley 4/2017, de 13 de julio, del suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias.
- Decreto 183/2004, de 21 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de Gestión y Ejecución del Sistema de Planeamiento de Canarias.
- Decreto 55/2006, 9 mayo, por el que se aprueba el Reglamento de Procedimientos de los instrumentos de ordenación del sistema de planeamiento de Canarias.
- Plan Insular de Ordenación de Gran Canaria.
- Plan General de Ordenación de Las Palmas de Gran Canaria

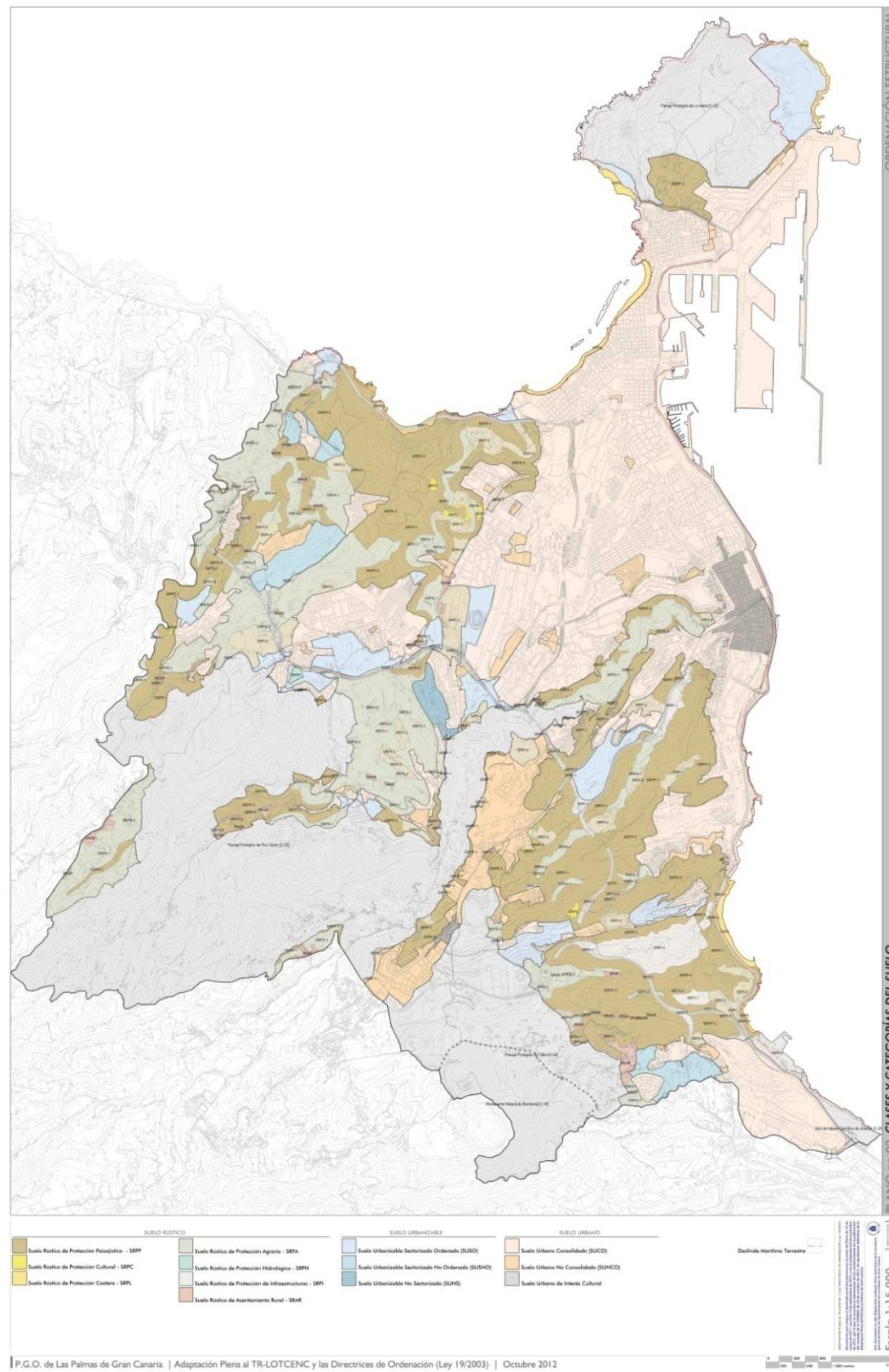
4.1 PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE LAS PALMAS DE G.C.

El Plan General de Ordenación de Las Palmas de Gran Canaria (en adelante P.G.O. de Las Palmas de G.C.) fue aprobado definitivamente por la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias en sesión celebrada el 29 de Octubre de 2012 (Boletín Oficial de la Canarias de 4 de Diciembre de 2012). El plan tiene Adaptación Plena al texto Refundido de la Leyes de Ordenación del territorio y Espacios naturales de canarias y a las Directrices de ordenación General y Directrices de Ordenación del Turismo de Canarias.

El P.G.O. de Las Palmas de G.C., según el plano GE.02. "Clases y Categorías del Suelo", clasificada como suelo urbano consolidado (SUCO).



Extracto del Plano Diligenciado ge.02 Clases y Categorías del Suelo. Ordenación Estructural.
P.G.O. de Las Palmas de G.C.



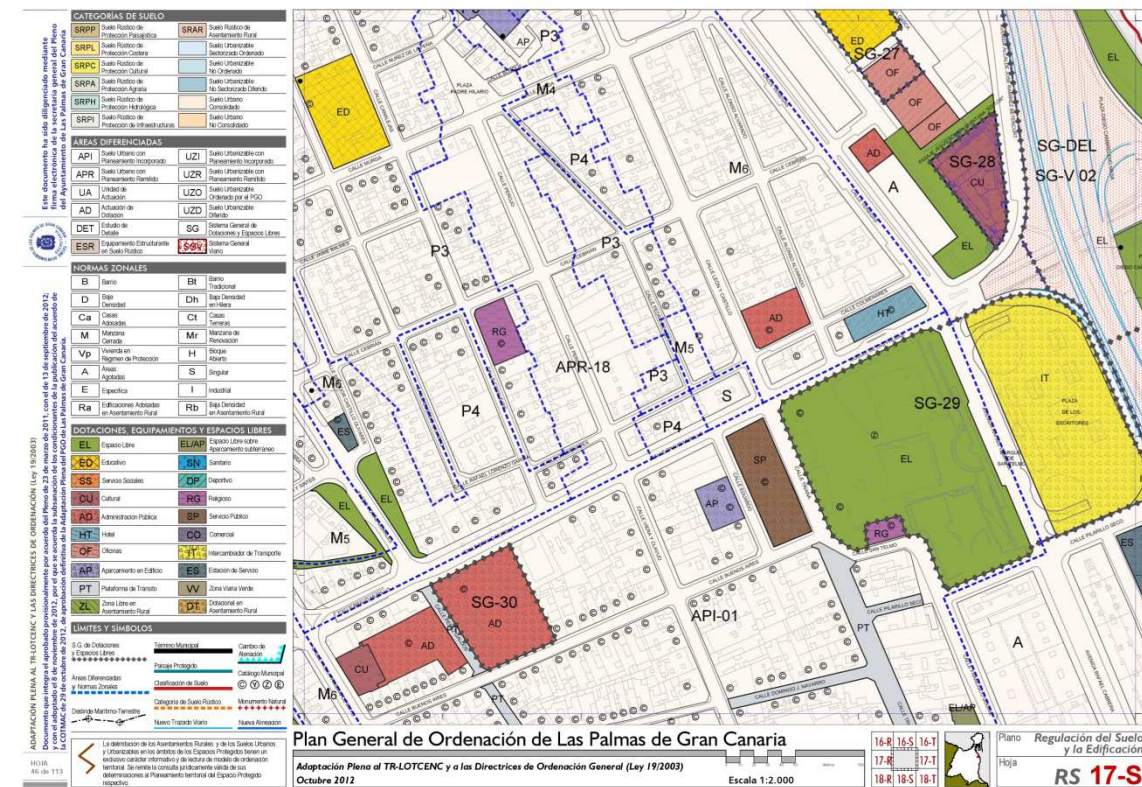
Plano Diligenciado ge.02 Clases y Categorías del Suelo. Ordenación Estructural

En cuanto a la Regulación del Suelo y la Edificación, la parcela está calificada como Estación de Servicio.



DOTACIONES, EQUIPAMIENTOS Y ESPACIOS LIBRES			
EL	Espacio Libre	EL/AP	Espacio Libre sobre Aparcamiento subterráneo
ED	Educativo	SN	Sanitario
SS	Servicio Sociales	DP	Deportivo
CU	Cultural	RG	Religioso
AD	Administración Pública	SP	Servicio Público
HT	Hotel	CO	Comercial
OF	Oficinas	IT	Intercambiador de Transporte
AP	Aparcamiento en Edificio	ES	Estación de Servicio
PT	Plataforma de Tránsito	VV	Zona Vial Verde
ZL	Zona Libre en Asentamiento Rural	DT	Dotacional en Asentamiento Rural

Extracto del Plano Diligenciado RS 17-S Regulación del Suelo y la Edificación. Ordenación Pormenorizada. P.G.O. de Las Palmas de G.C.



Plano Diligenciado RS 17-S Regulación del Suelo y la Edificación. Ordenación Pormenorizada.

Dentro de las Normas para Parcelas Calificadas como Espacios Libres, Dotacionales y Equipamientos, se encuentra las condiciones para las parcelas calificadas como Estación de Servicio:

Capítulo 4.15 NORMA PARA PARCELAS CALIFICADAS CON USO ESTACIÓN DE SERVICIO**Artículo 4.15.1 Área**

1. Esta Norma corresponde a las parcelas que aparecen expresamente señaladas con la sigla ES en el plano de Regulación del Suelo y la Edificación y están clasificadas como suelo urbano de ordenación directa.
2. Asimismo, será de aplicación a las parcelas incluidas en las Áreas Diferenciadas cuya ficha remita explícitamente a estas Normas.

Artículo 4.15.2 Obras y actividades admisibles

1. Son obras y actividades admisibles en edificaciones existentes, todas las contempladas en los artículos relativos a obras en los edificios (1.1.36), obras de demolición (1.1.37) y proyectos de actividades (1.1.39) de las presentes Normas, siempre que no impliquen una reducción en el número de plazas de aparcamiento existentes. Se admiten, así mismo, las obras de sustitución, entendiéndose por tales las de nueva planta, previa demolición, siempre que se mantengan los mismos parámetros tipológicos, volumétricos y de uso que había antes de la demolición.
2. Como excepción, la estación de servicios situada en la parcela 6 de la Prolongación de Pedro Infinito se regulará por el artículo 4.15.6.

Artículo 4.15.3 Aplicación

1. Son de aplicación, para las obras de nueva edificación, todos los parámetros establecidos en esta Norma, y para las obras en los edificios, los parámetros de uso, salvo estipulación distinta establecida en el artículo 4.15.6.

Artículo 4.15.4 Parámetros volumétricos

1. La edificabilidad neta será el resultado de aplicar una edificabilidad de 0,25 m²/m² a los primeros 2.000 m² y una edificabilidad de 0,10 m²/m² a la superficie restante.
2. Altura máxima: Dos plantas y 7,15 metros.

Artículo 4.15.5 Parámetros de uso

1. Usos vinculados: ninguno.
2. Usos complementarios: Comercial, en la subcategoría de Pequeño Comercio o Local Comercial de Tipo I y Taller de Automoción Tipo II.
3. Usos alternativos: Espacio Libre y Dotacional y Equipamiento en todas sus clases y categorías excepto Transporte y Comunicaciones y Terciario.
4. Usos autorizables: ninguno.

Artículo 4.15.6 Prolongación Pedro Infinito-Parcela 6

1. Parámetros tipológicos:
 - a) Retranqueo a viales: 0 metros.
2. Parámetros volumétricos:
 - a) Edificabilidad: 2,1 m²/m².
 - b) Ocupación: 70%.
 - c) Altura máxima: 3 plantas.
3. Parámetros de uso:

- a) Usos complementarios: Comercial y Oficinas, en todas las subcategorías, y Recreativo-Ocio, en la subcategoría de Establecimiento para el Consumo de Bebidas y Comidas Tipo I.
- b) Usos vinculados, alternativos y autorizables: ninguno.

4.2 DECRETO 55/2006, 9 MAYO, POR EL QUE SE APRUEBA EL REGLAMENTO DE PROCEDIMIENTOS DE LOS INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN DEL SISTEMA DE PLANEAMIENTO DE CANARIAS

En concreto en el área afectada, la realización de esta modificación puntual no conlleva modificación de la ordenación estructural establecida. La parcela sigue encontrándose en el Título 4 "Normas para Parcelas Calificadas como Espacios Libres, Dotacionales y Equipamientos", ya que tan sólo se modifica su calificación de Estación de Servicio a Oficina.

No existe ningún incremento de edificabilidad, ni se alteran las dimensiones de la parcela. También, ha de tenerse en cuenta que se trata de una parcela protegida tal y cómo refleja el catálogo de protección municipal. Es por ello que este trámite se considera una modificación ordinaria, de conformidad con los artículos 55 y 59 del anexo del Decreto 55/2006 de 9 de mayo, por el que se aprueba el Reglamento de Procedimientos de los instrumentos de Ordenación del sistema de planeamiento de Canarias:

Artículo 55 Iniciativa para formular la alteración de los instrumentos de ordenación

1. La revisión o modificación de los instrumentos de ordenación territorial serán promovidas por las mismas Administraciones públicas competentes para la formulación. La alteración de los Proyectos de Actuación Territorial y de las Calificaciones Territoriales de iniciativa privada, así como el planeamiento urbanístico de desarrollo podrá promoverse por los particulares.
2. Salvo en el caso de las Directrices, cualquier persona, individual o colectivamente, podrá solicitar la modificación puntual de los instrumentos de ordenación, acompañando a su propuesta los documentos escritos y cartográficos que estime conveniente para la mejor explicación y justificación de la iniciativa. De admitirse a trámite, la modificación puntual será impulsada de oficio con arreglo al procedimiento establecido, dándose cuenta al solicitante.

3. En el planeamiento urbanístico de desarrollo de iniciativa privada se reconoce expresamente el derecho a su tramitación, sin que ello suponga su necesaria aprobación definitiva, salvo que la modificación o revisión propuesta sean ilegales por contravenir el Ordenamiento Jurídico de aplicación en el momento de la solicitud, en cuyo caso el órgano competente denegará de forma motivada la aprobación inicial.

4. El derecho a la tramitación no operará cuando pretenda instarse una vez transcurridos los plazos establecidos para ejercer tal iniciativa en el propio instrumento de planeamiento o, en su defecto, por el reglamento de gestión y ejecución del sistema de planeamiento de Canarias, siempre que tal incumplimiento sea imputable al promotor, o cuando se publique acuerdo de suspensión del procedimiento de tramitación y aprobación del planeamiento en cuestión.

5. Cuando concurren razones de urgencia o de excepcional interés público, el Gobierno de la Comunidad Autónoma podrá establecer el deber de proceder a la revisión o modificación del planeamiento que corresponda en los términos previstos en el artículo 23 de este reglamento.

Artículo 59 Modificaciones ordinarias y cualificadas de los instrumentos de ordenación

1. Son supuestos de modificación cualificada, los siguientes:
 - a) Las que afecten a zonas verdes o espacios libres públicos previstos en el instrumento de ordenación cuya alteración se pretenda. Para su aprobación se exigirá el mantenimiento de, al menos, la misma superficie y unas condiciones topográficas y de accesibilidad al uso público similares o que, en su caso, mejoren a las que sustituyan. Se entenderá que existe afectación

cuando se alteren la forma, superficie o localización de las superficies existentes, salvo cuando tales cambios se produzcan exclusivamente por anexión de nuevos espacios libres o zonas verdes públicas a las ya existentes. También existiráafección cuando se pretenda alterar su régimen de uso y dominio público.

b) Las que incrementen el volumen edificable establecido por el planeamiento. Siempre que conlleven un potencial aumento del número de habitantes o plazas alojativas, se incrementará el sistema general de espacios libres a razón de un mínimo de cinco metros cuadrados por cada habitante o plaza alojativa adicional. Si el aumento de densidad resultase significativo, además, el aumento proporcionado de los sistemas locales y equipamientos que puedan ser procedentes para mantener, en todo caso, las reservas y estándares mínimos establecidos por la normativa y el planeamiento.

2. Las restantes modificaciones serán consideradas como no cualificadas u ordinarias.

4.3 DECRETO LEGISLATIVO 1/2000 DE 8 DE MAYO POR EL QUE SE APRUEBA EL TEXTO REFUNDIDO DE LAS LEYES DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO DE CANARIAS Y DE ESPACIOS NATURALES DE CANARIAS (TRLOTGENC)

Las Modificaciones Puntuales de los Planes Generales de Ordenación vienen reguladas según los artículos 45 y 46 del Capítulo IV Aprobación, Publicación, Vigencia y Efectos de los Instrumentos de Ordenación del TRLOTGENC:

Artículo 45 Revisión y modificación de los instrumentos de ordenación

1. La alteración del contenido de los instrumentos de ordenación se producirá mediante su revisión o modificación.

2. La revisión o modificación de los instrumentos de ordenación se llevará a cabo por el mismo procedimiento establecido para su aprobación y en los plazos y por las causas establecidas en este Texto Refundido o en los mismos instrumentos. La modificación no requiere en ningún caso la elaboración y tramitación previas de avance de planeamiento.

3. No obstante lo dispuesto en el apartado 2, y cuando razones de urgencia o de excepcional interés público exijan la adaptación del planeamiento de ordenación urbanística al de ordenación de los recursos naturales y del territorio, el Consejo de Gobierno de la Comunidad Autónoma, mediante Decreto adoptado a propuesta del Consejero competente en materia de ordenación territorial y urbanística e iniciativa, en su caso, de los Cabildos Insulares, y previos el informe de la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias y la audiencia de los Municipios afectados, podrá establecer el deber de proceder a la revisión o modificación del planeamiento general u otros concretos planes urbanísticos, según proceda, fijando a las entidades municipales correspondientes plazos adecuados al efecto y para la adopción de cuantas medidas sean pertinentes, incluidas las de índole presupuestaria. El transcurso de los plazos así fijados sin que se hubieran iniciado los correspondientes procedimientos habilitará a la Consejería competente en materia de ordenación territorial y urbanística para proceder a la revisión o modificación omitida, en sustitución de los Municipios correspondientes por incumplimiento de sus deberes, conforme a lo dispuesto en la legislación de régimen local y en los términos que se determinen reglamentariamente.

Según la Disposición transitoria Segunda, redactado por el número 4 de la Disposición Adicional 1ª de la Ley [CANARIAS] 1/2006, 7 febrero, por la que se modifica la Ley 2/2003, de 30 de enero, de Vivienda de Canarias:

2. Con posterioridad al 15 de mayo de 2007 no podrá tramitarse planeamiento de desarrollo ni modificaciones del planeamiento general que no haya sido adaptado al presente Texto Refundido. La aprobación de cualquier planeamiento de desarrollo, sin previa adaptación del planeamiento urbanístico en la forma anteriormente indicada, debidamente aprobada por el órgano competente, será nula de pleno derecho.

Teniendo en cuenta que el P.G.O. de Las Palmas de G.C. se encuentra plenamente adaptado al texto Refundido de la Leyes de Ordenación del territorio y Espacios naturales de Canarias y a las Directrices de ordenación General y Directrices de Ordenación del Turismo de Canarias, no le es de aplicación esta disposición.

El artículo 44.2 según DL 1/2000 establece que la presente Modificación entrará en vigor con la íntegra publicación de su normativa en el B.O.C., sin perjuicio de la publicación del acuerdo de Aprobación definitiva. El artículo 45.2 según DL 1/2000 en relación con el artículo 32.3.a DL 1/2000, establece que será formulada y tramitada por el Ayuntamiento correspondiendo su aprobación definitiva al mismo previo informe favorable de la C.O.T.M.A.C. El artículo 46.4.a DL 1/2000 establece que la modificación podrá tener lugar en cualquier momento. No obstante, si el procedimiento se inicia antes de transcurrir un año desde la publicación del acuerdo de aprobación del planeamiento o de su última revisión, la modificación no podrá alterar ni la clasificación del suelo, ni la calificación referida a dotaciones.

El reglamento de planeamiento determina que una vez aprobada inicialmente, la modificación será sometida a información pública por plazo de un mes mediante anuncio en B.O.C. Y B.O.P., y en uno de los periódicos de mayor circulación de la Provincia. A la vista de los resultados de información pública y de los informes emitidos, se aprobará definitivamente y publicado en el B.O.C.

4.4 LEY 4/2017, DE 13 DE JULIO, DEL SUELO Y DE LOS ESPACIOS NATURALES PROTEGIDOS DE CANARIAS

El Parlamento de Canarias publicó el pasado día 19 de julio de 2017 en el Boletín Oficial de Canarias la Ley 4/2017, del suelo y de los espacios naturales protegidos de Canarias, aprobada en Santa Cruz de Tenerife el día 13 de julio de 2017. Su entrada en vigor será a partir del día 1 de septiembre de 2017.

5. OBJETIVOS

5.1 OBJETIVOS DE LA MODIFICACIÓN ORDINARIA DEL PGO

El área afectada por la modificación se encuentra en una zona en la que confluyen los usos residencial, comercial, oficinas y espacios libres. Dicha área del municipio es significativa por la proximidad al área comercial-peatonal de Triana y a la zona clasificada por el P.G.O. como Suelo Urbano de Interés Cultural que afecta a las cercanas calles Pérez Galdós y Perojo. La edificación singular que se encuentra en la parcela es obra del arquitecto Fermín Suarez Válido, como se explica en el punto 4.1 Definición del Conjunto Arquitectónico.

Los objetivos del presente documento son los siguientes:

1. Retirar la Estación de Servicio Cepsa del Paseo Tomás Morales. La parcela se encuentra en un cruce de tres calles con bastante confluencia de automóviles. Cabe mencionar la circulación de vehículos de transporte público desde la Calle José Bosch y Sintés hacia el Paseo Tomás Morales, y desde el Paseo Tomás Morales en ambas direcciones. El acceso a la estación de servicio interrumpía el tráfico, produciendo paradas en un área ya de por sí colapsada. El uso de gasolinera actualmente está en desuso quedando la planta baja de la edificación en estado de abandono.

2. Liberar espacio en planta baja. El Paseo Tomás Morales es una vía arbolada de aceras anchas en la que circulan ciudadanos hacia la zona de Triana, alumnos de los varios Centros de Educación Secundaria que hay a unos 250 metros, y estudiantes universitarios de las facultades de letras. Aun más, el inicio del paseo se produce entre dos plazoletas arboladas

con generosos árboles de gran porte. Al dotar a la planta baja de la edificación de una terraza se genera un ensanchamiento de la vía, continuación de las plazoletas, y se evita la descongestión que se producía con la presencia de la estación de servicio. Es más, este espacio libre aterrazado funciona como motor para la cohesión social.

3. Reforzar el tejido recreativo-ocio de la zona. La terraza de la cafetería propuesta se encuentra en una zona de bares y terrazas. Sin ir más lejos, en la esquina opuesta encontramos dos terrazas, y varias cafeterías en la misma vía. Este "tejido recreativo", que se extiende hacia las calles Perojo y Pérez Galdós, es de gran valor económico dada la presencia de estudiantes universitarios y turistas que visitan la zona comercial de Triana.

4. Introducir un hito más. La reforma y rehabilitación del edificio de Suárez Valido, consolida este hito arquitectónico, recualificando la zona, y siendo un referente más. Próximo a este edificio se encuentra la Casa Palacio Insular que actualmente alberga la sede del Cabildo Insular de Gran Canaria, ubicado en la calle Bravo Murillo. Dicho edificio, proyectado por el arquitecto Miguel Martín Fernández de la Torre es el inmueble más representativo de Miguel Martín en las islas. En 2005, se iniciaron los trabajos de restauración y ampliación según el proyecto redactado por el arquitecto Alejandro de la Sota Martínez. Ambos edificios son claros ejemplos de la arquitectura racionalista en Canarias.

5. Actualizar el uso de oficina existente. Las dos plantas sobre la estación de servicio se han destinado desde su construcción al uso de oficina. Se pretende dar coherencia a este uso con la calificación que le corresponde.

La propuesta de modificación del cambio de uso en el Plan General de Ordenación de Las Palmas de Gran Canaria de la parcela ubicada en el Paseo Tomás Morales nº 20 (confluencia entre las calles Senador Castillo Olivares e Ing. José Bosch y Sintés), viene motivada por la necesidad de rehabilitación de la planta baja de la antigua gasolinera Cepsa por parte de la propiedad de la edificación, una vez en desuso el uso de Estación de Servicio.

Según el artículo 55 del Decreto 55/2006, 9 mayo, por el que se aprueba el Reglamento de Procedimientos de los instrumentos de ordenación del sistema de planeamiento de Canarias, la modificación puntual de un P.G.O. puede ser promovida por un promotor, así lo establece en su punto número 2: *"Salvo en el caso de las Directrices, cualquier persona, individual o colectivamente, podrá solicitar la modificación puntual de los instrumentos de ordenación, acompañando a su propuesta los documentos escritos y cartográficos que estime conveniente para la mejor explicación y justificación de la iniciativa. De admitirse a trámite, la modificación puntual será impulsada de oficio con arreglo al procedimiento establecido, dándose cuenta al solicitante"*.

El edificio, inscrito en el catálogo general de protección de Las Palmas de Gran Canaria como patrimonio arquitectónico (ARQ-506), posee valores edificatorios que ilustran o sirven de referencia para comprender su época, lenguaje formal, temática funcional, tecnología constructiva u operación urbanística (artículo 10.1.6. de las Normas Urbanísticas del P.G.O., vigente).

La rehabilitación es el tipo de intervención recomendada en todos aquellos casos en que se quiera **revitalizar el edificio a través de acciones e ideas que se deriven de un proyecto de arquitectura** (artículo 10.1.8. de las Normas Urbanísticas del P.G.O. vigente).

El cambio de uso de la edificación redundaría en una mejor conservación del inmueble protegido ya que erradica un uso no deseable en entornos urbanos (Estación de Servicio) y que de manera paulatina está siendo eliminado de los centros urbanos, mejorando ambientalmente el enclave.

La propuesta además, viene avalada por la respuesta positiva a la consulta formulada por Disa Red de Servicios Petrolíferos a la Comisión de Interpretación y Seguimiento del P.G.O. para el uso alternativo de la estación de servicios de Tomás Morales donde se solicitaba establecer una actividad de restauración, a fin de dar un nuevo destino a la gasolinera, obsoleta y fuera de funcionamiento.

5.2 OBJETIVOS PERSEGUIDOS POR EL PLAN GENERAL

Mediante la aprobación de la modificación propuesta, se culminan los objetivos perseguidos por el Plan General de Ordenación de Las Palmas de Gran Canaria:

Objetivos generales

- La optimización de la calidad de vida y el desarrollo sostenible en el territorio municipal, desde su perspectiva medioambiental, social y económica.
- Aumentar la complejidad urbana en los tejidos urbanos existentes creando nuevas áreas de centralidad y en los nuevos potenciando la mezcla de usos urbanos y la proximidad como base de la accesibilidad.
- Apoyar la diversificación y fortalecimiento de la estructura económica, estableciendo mecanismos urbanísticos que impulsen la recuperación, competitividad y complementación de las actividades agropecuarias, portuarias, industriales, comerciales y turísticas.

Objetivos ambientales

- Optimización de la calidad de vida en el municipio, mejorando el bienestar de sus habitantes y visitantes, aplicando medidas ambientales, dotacionales y de servicios.
- Rehabilitación y/o reutilización del patrimonio arquitectónico, arqueológico y etnográfico del municipio como mecanismo fundamental de pervivencia y didáctica de los aspectos históricos y culturales esenciales en el paisaje rural y urbano de Las Palmas de Gran Canaria.
- Diseño-integración de una ordenación del municipio y el espacio urbano destinada a equilibrar y, en su caso, resolver las deficiencias en materia de movilidad, de contaminación asociada al tráfico y las industrias, el consumo y la gestión sostenible de los recursos hídricos, las situaciones asociadas al cambio climático y el tratamiento de residuos; como aspectos fundamentales de la calidad de vida en Las Palmas de Gran Canaria.
- Diseño de una ordenación del municipio tendente a minimizar los riesgos naturales y territoriales asociados a la interacción de las características medioambientales del espacio y las actividades humanas.

Objetivos vinculados a la estructura urbana

- Concebir el espacio público como eje vertebrador de la ciudad, liberándolo de su función imperante al servicio del coche, para convertirlo en espacio de la convivencia, del ocio, del ejercicio, del intercambio y de otros múltiples usos.
- Diseñar el espacio público controlando las variables de entorno: confort térmico, ruido, contaminación atmosférica, seguridad, etc., del mismo modo que se controlan las variables de entorno en el diseño arquitectónico.

Objetivos vinculados a la movilidad

- Recuperar el espacio público como lugar donde poder convivir. De lugar de paso y espacio del transporte, las calles han de pasar a ser también lugar de encuentro y espacio de convivencia multiforme.

6. ORDENACIÓN DE LA PROPUESTA

6.1 OBJETIVO

El objetivo principal de la modificación es la actualización del Plan General de Las Palmas de Gran Canaria en la normativa de la ordenación pormenorizada al uso que posee hoy en día la parcela ubicada en el Paseo Tomás Morales nº 20.

6.2 ALTERNATIVAS

Para dar cumplimiento a la normativa en materia de evaluación ambiental del planeamiento, se valoran las siguientes variantes o alternativas a la propuesta:

Alternativa 0. Parcela calificada como Estación de Servicio.

Esta alternativa mantiene la calificación actual (ES). El ámbito mantiene un riesgo potencial que se asocia al desarrollo de una actividad de estas características en una zona donde predomina el uso residencial.

Es una actividad que entra en contradicción con la estrategia general seguida por el Ayuntamiento mediante la que se incentiva los mecanismos ecológicos y sostenibles de movilidad dentro de la trama urbana consolidada.

Alternativa 1. Parcela calificada como Oficina.

La alternativa 1 consiste en sustituir el régimen urbanístico-normativo de la calificación de "Estación de Servicio" (ES) por el de "Oficina" (OF), conservando su condición de inmueble recogido en el Catálogo Municipal de Protección por su interés de Patrimonio Arquitectónico.

Alternativa 2. Parcela calificada con la Norma Zonal P4.

Esta alternativa pasa por replantear la situación actual de la parcela, en tanto incluida en el Catálogo de Protección Municipal (ARQ-506) con el grado de protección ambiental, a los efectos de que se aplica el régimen de la ordenación directa (P4) que circunda toda la superficie que afecta a la modificación.

Alternativa 3. Parcela calificada con la Norma Zonal M6.

Esta alternativa plantea la calificación de la parcela dentro de la Norma Zonal M6, en consonancia con el resto del Paseo Tomás Morales. Como en la anterior alternativa, requeriría del desarrollo de una modificación del Catálogo a fin de cambiar el grado de protección y nivel de intervención y poder proceder al incremento de alturas del inmueble.

6.3 NORMATIVA DE LA PARCELA RESULTANTE

Cumplimiento de la norma para parcelas calificadas con uso Dotacional y Equipamiento.

Como se ha mencionado anteriormente, la solicitud de modificación ordinaria del Plan General de Ordenación viene motivada por la actualización del uso pormenorizado de Estación de Servicio (ES) a uso Oficina (OF).

Según el artículo **2.6.1. Definición y clases** del P.G.O. de Las Palmas de Gran Canaria, en su apartado 1 define que: *"El uso Dotacional y Equipamiento es el que da sentido a la vida asociada, con actividades y prestaciones a los ciudadanos que hagan posible su desarrollo integral y su bienestar, proporcionándoles los servicios propios de la vida urbana"*.

Por otro lado, en su artículo **2.6.7. Clase Terciario**, en su apartado 1 se define que: *"Es uso Terciario el que tiene por finalidad la prestación de servicios al público, a empresas u organismos, tales como los servicios de alojamiento temporal, comercial al pormenor en sus distintas formas, información, administración, gestión, actividades de intermediación financiera u otras similares"*.

El uso oficina estaría incluido en este apartado, quedando definido en el apartado c) del artículo **2.6.7. Clase Terciario** donde se expone que: *"se considera como uso Oficinas aquel que comprende actividades cuya función principal es prestar servicios administrativos, técnicos, financieros, de información u otros, realizados básicamente a partir del manejo y transmisión de información, bien a las empresas o a los particulares. Se excluyen los servicios prestados por las empresas o a los particulares. Se excluyen los servicios prestados por la Administración Pública que se incluyen en la clase Servicios Públicos"*.

Según las características de la actividad, se distinguen dos subcategorías:

- *Despacho doméstico. Cuando el servicio es prestado por el titular en su propia vivienda, utilizando alguna de las piezas.*

- *Local de Oficinas. Cuando no se da el supuesto previsto en el párrafo anterior.*

En el artículo **4.12.4 Parámetros de uso en edificaciones existentes** de las Normas Urbanísticas para parcelas calificadas con uso oficina se contempla en su apartado c) que podrán ser usos complementarios los usos *Recreativo-Ocio, en la subcategoría de Establecimientos para el Consumo de Bebidas y Comidas, en planta baja y primera.*

En el apartado d) también del artículo **2.6.7. Clase Terciario** nombrado anteriormente, se clasifican las tres subcategorías del uso Recreativo-Ocio. Su definición es la siguiente: *"Se considera como uso Recreativo-Ocio aquel que comprende actividades ligadas a la vida de ocio y de relación"*.

Las tres subcategorías son las siguientes:

1. **Establecimientos para Consumo de Bebidas y Comidas. Son locales acondicionados para consumir en su interior alimentos, como bares, restaurantes, cafeterías.**
2. Salas de Reunión. Son establecimientos donde se desarrolla la vida de relación, acompañada, en ocasiones, de espectáculos, tales como cafés, concierto, discotecas, salas de fiesta y bailes, club nocturnos, casinos, salas de juego recreativos, bingos y otros locales en que se practiquen juegos de azar.
3. Salas de Espectáculos. Son establecimientos en los que se desarrolla la actividad de espectáculo propiamente dicha (cine, teatros privados, etc.), es decir, aquellos en los que se configuran zonas diferenciadas entre actor y espectador.

En las subcategorías de Recreativo-Ocio, por su diferente impacto urbano en función del aforo permisible, se distinguen dos tipos:

- Tipo I. Establecimientos con un aforo máximo de trescientas (300) personas.
- Tipo II. Establecimientos con un aforo superior a trescientas (300) personas.

Cumplimiento de las condiciones particulares de la Clase Terciario

En el artículo **2.6.8 Condiciones particulares de la clase Terciario** encontramos las condiciones que han de cumplir los usos de Oficina y Recreativo-Ocio:

Apartado 3: Condiciones particulares de la categoría Oficinas

a) *Los Locales de Oficinas en edificios con uso Residencial se situarán por debajo de la planta de viviendas, con las mismas excepciones contenidas en el apartado 5 del artículo 2.3.4 de las presentes Normas. Los accesos y salidas de dichos locales se harán con total independencia de las viviendas, sin utilizar para ello, escaleras, ascensores o portales de acceso a las mismas.*

b) *No se permitirán el uso Oficinas en sótanos.*

c) Los establecimientos que se establezcan en semisótano deberán tener entrada directa por la vía pública si son independientes de la actividad de planta baja, y el desnivel se salvará mediante una escalera con una meseta de un (1) metro de longitud mínima a nivel del batiente de la puerta de entrada, superando en cualquier caso en cincuenta (50) centímetros la anchura de la hoja de la puerta.

d) La altura libre de todo tipo de elementos será como mínimo de dos metros y cincuenta centímetros (2,50 m).

e) Se dispondrá de ascensores cuando el desnivel a salvar dentro del establecimiento sea superior a siete (7) metros incluidos las plantas bajo rasante no destinadas exclusivamente a instalaciones. El número y la capacidad de las mismas, se adecuarán al nivel de ocupación y movilidad previsto.

f) Los establecimientos dedicados a Oficinas deberán disponer de cuartos de aseos que no comunicarán directamente con el resto del local, sino a través de un vestíbulo o espacio intermedio y serán independientes para uno y otro sexo, debiendo establecer en cada aseo como mínimo un inodoro y un lavabo por cada cien (100) metros cuadrados o fracción de superficie construida de local, o bien, con justificación expresa, cada 20 puestos de trabajo.

g) En el caso de que se trate de Locales de Oficinas agrupados, análogamente podrán agruparse los aseos, manteniendo el número y condiciones con referencia a la superficie total, incluidos los espacios comunes de uso público.

En Oficinas de dimensión inferior a cincuenta (50) metros cuadrados podrá dispensarse de la condición de duplicar los servicios.

h) La luz y ventilación de las Oficinas será natural, pudiendo ser completada con ventilación artificial. Los patios tendrán una superficie mínima de nueve (9) metros cuadrados y círculo inscribible de tres (3) metros de diámetro.

En el primer caso, los huecos de luz y ventilación deberán tener una superficie total no inferior a un doceavo (1/12) de la que tenga la planta del local y no distar más de quince (15) metros de cualquier punto del local. En el segundo caso, se exigirá la presentación de los proyectos detallados de las instalaciones de iluminación y acondicionamiento de aire.

En todo caso, será utilizada la luz y ventilación correspondiente a fachadas, si el local tuviera contacto con ella.

i) Se dotará de una (1) plaza de aparcamientos por cada cincuenta (50) metros cuadrados de superficie edificada de local, con las excepciones reguladas en las condiciones particulares de la categoría Garaje-Aparcamiento (artículo 2.6.10, ap. 2).

Apartado 4: Condiciones particulares de la categoría Recreativo-Ocio

a) Los recintos y locales que hayan de destinarse al uso Recreativo-Ocio cumplirán los requisitos y condiciones del Real Decreto 2816/1982, de 29 de agosto, del Reglamento General de Policía de Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas, y demás normativas sectoriales que le afecten, o aquellas que las sustituyan.

b) En el caso de la implantación de actividades comprendidas en cualquiera de las subcategorías para el Tipo II, aforo superior a trescientas (300) personas, será preceptiva previamente la elaboración de un Estudio de incidencia ambiental.

c) Los locales de uso Recreativo-Ocio en edificios con uso Residencial, se situarán por debajo de la planta de vivienda con total independencia de éstas, y los accesos y salidas de dichos locales se harán sin utilizar para ello escaleras, ascensores o portales de acceso a las viviendas.

d) Se dotará de una (1) plaza de aparcamiento por cada cincuenta (50) metros cuadrados de superficie edificada de local, con las excepciones reguladas en las condiciones particulares de la categoría Garaje-Aparcamiento (artículo 2.6.10, ap. 2).

e) Los establecimientos dedicados al uso Recreativo-Ocio deberán disponer de cuartos de aseos para uso público, que no comunicarán directamente con el resto del local, sino a través de un vestíbulo o espacio intermedio y serán independientes para uno y otro sexo, debiendo establecer en cada aseo como mínimo un inodoro y un lavabo por cada 100 personas o fracción, definidas según el aforo del mismo. En locales con aforo inferior a 50 personas podrán autorizarse soluciones de lavabo compartido. Las dimensiones de los locales de aseo deberán permitir la utilización de estas instalaciones sin dificultades o molestias, serán de fácil acceso, adecuados a su uso, y de características constructivas que faciliten su limpieza.

f) La altura libre mínima será de tres metros y cuarenta centímetros (3,40 m). La altura libre de todo tipo de elementos será, en todas la plantas, como mínimo de dos metros y ochenta centímetros (2,80 m). En zonas de aseos, vestuarios y oficinas, se permitirán alturas libres mínimas de dos metros y cincuenta centímetros (2,50 m).

g) La luz y ventilación de los establecimientos podrá ser natural o artificial. En caso de que sea natural, podrá ser a fachada o a patio con una superficie mínima de nueve (9) metros cuadrados en el que se pueda inscribir un círculo de tres (3) metros de diámetro.

Los huecos de luz y ventilación deberán tener una superficie total no inferior a un doceavo (1/12) de la que tenga la planta del local y no distar más de diez (10) metros en cualquier punto del local.

En caso de que sea artificial, se exigirá la presentación de los proyectos detallados de las instalaciones de iluminación y acondicionamiento de aire.

h) Los establecimientos que se establezcan en semisótano deberán tener entrada directa por la vía pública si son independientes de la actividad de planta baja, y el desnivel se salvará mediante una escalera con una meseta de un (1) metro de longitud mínima a nivel del batiente de la puerta de entrada, superando en cualquier caso en cincuenta (50) centímetros la anchura de la hoja de la puerta.

i) Cuando la categoría Recreativo-Ocio sea admitida en planta bajo rasante ligada a la misma actividad en planta baja, deberá estar unida a ésta por escaleras o aberturas cuya superficie de contacto sea, como mínimo, del 15% de la planta baja, con un mínimo, en todo caso, de diez (10) metros cuadrados y siempre que no exista una desproporción manifiesta entre ambas plantas.

j) Cuando la categoría Recreativo-Ocio sea admitida en planta alta ligada a la misma actividad en planta baja, deberá estar unida a ésta por escaleras o aberturas cuya superficie de contacto sea, como mínimo, del 15% de la planta baja, con un mínimo, en todo caso, de diez (10) metros cuadrados y siempre que no exista una desproporción manifiesta entre ambas plantas.

k) La zona de influencia para los salones recreativos, respecto de un centro de enseñanza no universitaria o de atención al menor, sean públicos o privados, será la comprendida en un radio de acción de quinientos (500) metros en línea recta, medida sobre plano, partiendo desde el centro de la fachada principal del establecimiento de enseñanza no universitaria o de atención al menor, hasta el centro de la fachada principal del local propuesto para la práctica del juego.

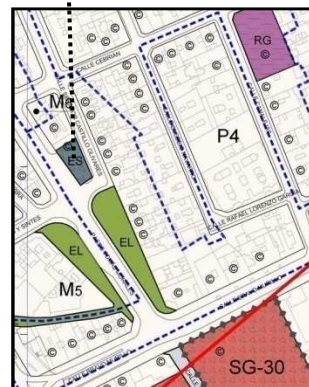
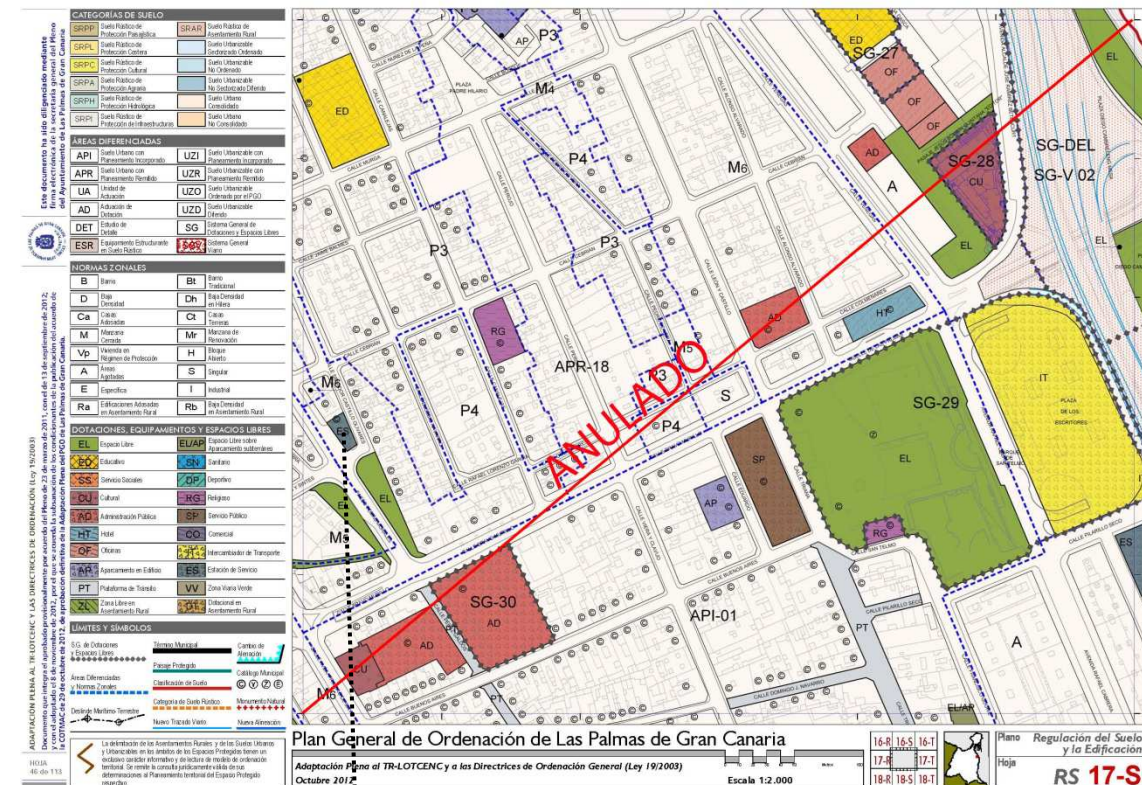
Esta regla será de aplicación a aquellas parcelas de uso Educativo situadas en cualquier clase de suelo, incluso antes de la construcción de los Centros a que se destinan.

6.4 PARTES DEL DOCUMENTO DEL PLAN GENERAL QUE VAN A SER MODIFICADAS

El cambio que se propone de la ordenación pormenorizada supone la tramitación de una modificación no cualificada u ordinaria del PGO-2012 para la incorporación de la nueva calificación propuesta, puesto que se refiere únicamente a determinaciones de la ordenación pormenorizada, sin que se produzca incremento del volumen edificado.

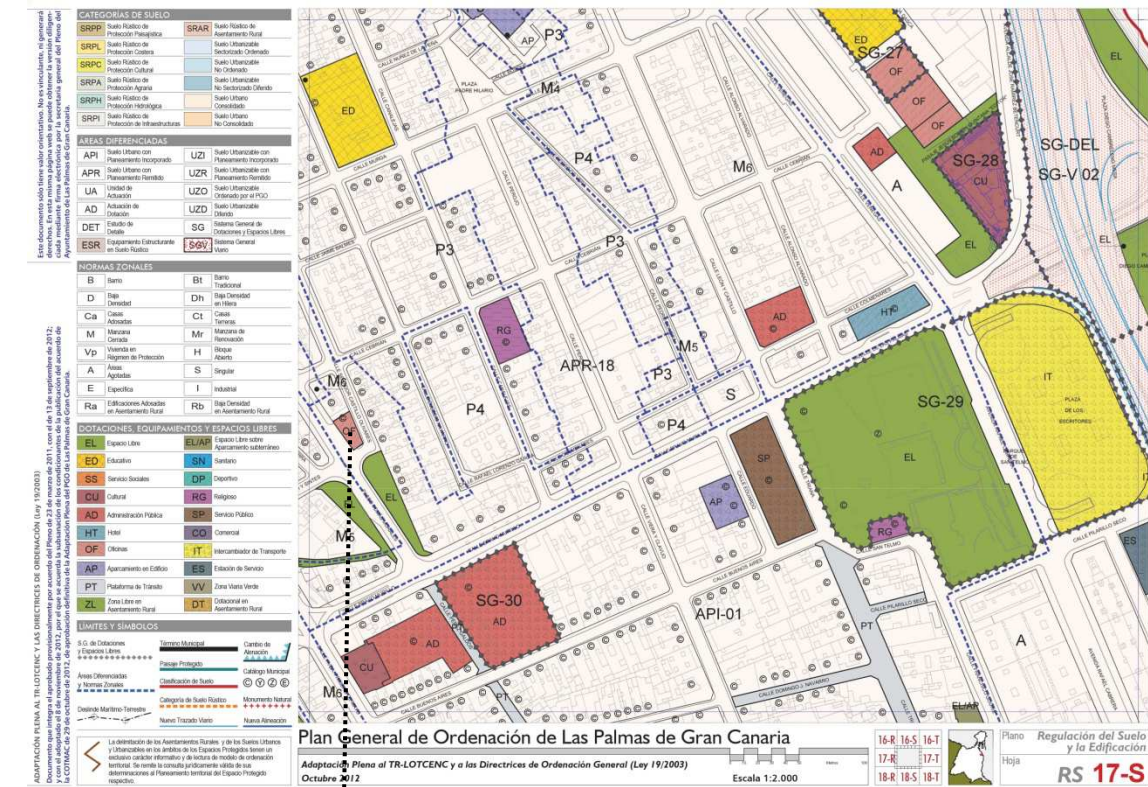
Para llevar a cabo la modificación puntual es necesario sustituir el plano de **Regulación del Suelo y la Edificación RS 17-S** de la Ordenación Pormenorizada con uso Estación de servicio (ES) del Plan General de Ordenación de Las Palmas de Gran Canaria por el nuevo plano RS 17-S con la clasificación de Catalogado (C).

PLANO RS 17-S VIGENTE



Parcela con uso Estación de Servicio (ES)

PLANO RS 17-S MODIFICADO



Parcela Catalogada (OF)