

ACTA
COMISIÓN DE INTERPRETACIÓN Y SEGUIMIENTO DEL PGO
SESIÓN DE 10 DE MARZO DE 2022

En la Sala de reuniones de la tercera planta de las Oficinas Municipales, calle León y Castillo, 270, de esta Ciudad, siendo las 9,15 horas del día 10 de marzo de 2022, se reúne, en primera convocatoria, existiendo quórum suficiente para ello, la Comisión de Interpretación y Seguimiento del Plan General de Ordenación, contando con la asistencia de los miembros municipales doña M^a Luisa Dunjó Fernández (Jefa de Sección de Planeamiento y Gestión), en calidad de Presidenta; de don Víctor Alonso Martínez (Jefe de Sección de Soporte Técnico a Edificación y Actividades) y de doña Silvana López Rodríguez (por la Dirección General de la Asesoría Jurídica), con ausencia de los representantes del Cabildo de Gran Canaria y del Gobierno de Canarias, actuando como Secretaria M^a Gracia Santamaría del Santo.

Antes de dar inicio a la sesión, los asistentes acuerdan incorporar al Orden del Día los asuntos que se relacionarán, que han sido informados tras la convocatoria de esta sesión, de forma que se puedan someter a esta Comisión, evitando a los solicitantes tener que esperar a la celebración de la siguiente sesión para su resolución. Son los siguientes:

- Solicitud de viabilidad de implantación del Uso comercial de local para la actividad de academia en plantas sótano y entreplanta en la calle Alonso Alvarado, n.º 15.
- Estudio de Incidencia Ambiental con propuesta volumétrica para la parcela ubicada en la calle Molino de Viento números 4, 6, 8, 10, 12 y 14.

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

Se aprueba el Acta correspondiente a la sesión ordinaria celebrada el día 22 de julio de 2021.

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

- 1 Expte.: 2021-0783-LU
Peticionario: Asociación *Fábrica La Isleta con Arte*
Ubicación: c/ Matagalpa – Parcela K6 Urbanización Díaz Casanova -
Vista Hermosa

Comisión PGO 10/03/2022

1

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

Código Seguro de verificación: S948b64tEsPV1eGWDWxP5g==. 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	21/04/2022
	María Gracia Santamaría del Santo			
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	S948b64tEsPV1eGWDWxP5g==	PÁGINA	1/9
 S948b64tEsPV1eGWDWxP5g==				

Actividad: Sala de Conciertos con Cafetería y Talleres Pedagógicos
(Sala de Reunión Tipo II y Establecimiento de Comidas y Bebidas I)

La Comisión de Interpretación y Seguimiento del Plan General, dictamina **FAVORABLEMENTE** el Estudio de Incidencia Ambiental, presentado por exigencia del Plan General, según el procedimiento previsto por el artículo 5.2.5 de las Normas de Ordenación Estructural del PGO en relación con lo previsto en los artículos 2.6.7 y 2.6.8 de las Normas de Ordenación Pormenorizada, correspondiente al expediente n.º 2021-0783-LU, que solicita como autorizable la actividad de Sala de Conciertos para 180 personas que se encuadra en el Uso Dotacional y Equipamiento, clase Terciario, categoría Recreativo-Ocio, en la subcategoría de Sala de Reunión Tipo II (más de 150 personas para actividades musicales) con Talleres Pedagógicos asociados al uso principal de la Sala de conciertos, e, igualmente, para la actividad de Cafetería, encuadrado en el mismo uso, clase y categoría, en la subcategoría de Establecimiento para consumo de Comidas y Bebidas, en una edificación (nave) de uso exclusivo, situada en la calle Matagalpa s/n (Parcela K6) de la Urbanización Díaz Casanova-Vista hermosa, en este término municipal, suelo clasificado como Suelo Urbano Consolidado y regulado por la Norma Zonal I por el PGO, constando informe favorable de la Sección de Soporte Técnico al Servicio de Edificación y Actividades de fecha 14 de enero de 2022.

*** Condicionantes:**

- Deberán tramitarse las correspondientes licencias de obras de acondicionamiento e instalación, donde se tendrán en cuenta las condiciones particulares de la actividad.
- El horario de apertura estará sujeto a las limitaciones que establece el Decreto 193/1998, de 22 de octubre, por el que se aprueban los horarios de apertura y cierre de determinadas actividades y establecimientos públicos.

2 Expte.: 2021-1033-LU
Peticionario: Dinosol Supermercados, S.L.
Ubicación: c/ Hubara – Parcela CO-A1 Almatriche
Actividad: Establecimiento comercial Tipo II (Supermercado)

La Comisión de Interpretación y Seguimiento del Plan General, dictamina **FAVORABLEMENTE** el Estudio de Incidencia Ambiental, presentado por exigencia del Plan General, según el procedimiento previsto por el artículo 5.2.5 de las Normas de Ordenación Estructural del PGO en relación con lo previsto en los artículos 2.6.7 y 2.6.8 de las Normas de Ordenación Pormenorizada, correspondiente al expediente n.º 2021-1033-LU, que solicita como autorizable el uso Dotacional Terciario, en la categoría de Comercial, que contempla las subcategorías de Grandes Superficies, Local Comercial Tipo II (entre 500 m² y 2.500 m² de superficie de venta al público en comercio alimentario), destinado a supermercado en edificio de nueva construcción, a implantarse en una parcela de 1.565,53

Comisión PGO 10/03/2022

2

Código Seguro de verificación:S948b64tEsPV1eGWDWxP5g==. 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	21/04/2022
	María Gracia Santamaría del Santo		
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	S948b64tEsPV1eGWDWxP5g==	PÁGINA 2/9



S948b64tEsPV1eGWDWxP5g==

m², situada en la esquina de la manzana de la calle Hubara y Carretera de Almatriche (GC-310) de este término municipal, regulada por el PGO con la Norma CO, *Almatriche Parcela 2*, constando informes favorables de la Sección de Soporte Técnico al Servicio de Edificación y Actividades de fecha 20 de agosto de 2021 y del Servicio de Tráfico y Movilidad (Sección de Tráfico y Transportes) de 17 de enero de 2022, con las consideraciones expresadas en el mismo.

*** Condiciones:**

- se considera conveniente suprimir el estacionamiento en el ramal de la calle Hubara que pasa por delante de la gasolinera (por donde DINSOLO propone que salgan los vehículos de mercancías y servicios), ya que su anchura es apenas de 5 metros
- se considera conveniente suprimir varias plazas de estacionamiento en la Carretera General de Almatriche, desde el paso de peatones hasta el cruce con la calle Hubara, pues restan visibilidad a la salida e incorporación de vehículos desde la calle Hubara a la Carretera General

*** Condicionantes:** Deberá tramitar las correspondientes licencias de obra nueva y de obras de urbanización.

- 3 Expte.:** 2021-3069-LU
Peticionario: Dinosol Supermercados, S.L.
Ubicación: c/ Luis Lozano (Arquitecto)/Enrique Spínola (Arquitecto)/Manuel Roca (Arquitecto)/Manuel de la Peña (Arquitecto) – Parcela B.1 Plan Parcial San Francisco de Paula
Actividad: Establecimiento comercial Tipo II (Supermercado)

La Comisión de Interpretación y Seguimiento del Plan General, dictamina **FAVORABLEMENTE** el Estudio de Incidencia Ambiental, presentado por exigencia del Plan General, según el procedimiento previsto por el artículo 5.2.5 de las Normas de Ordenación Estructural del PGO en relación con lo previsto en los artículos 2.6.7 y 2.6.8 de las Normas de Ordenación Pormenorizada, correspondiente al expediente n.º 2021-3069-LU, que solicita como autorizable el uso Dotacional Terciario, en la categoría de Comercial, que contempla las subcategorías de Grandes Superficies, Local Comercial Tipo II (entre 500 m² y 2.500 m² de superficie de venta al público en comercio alimentario), destinado a supermercado en edificio de nueva construcción, a implantarse en una parcela de 4.910 m², situada en las calles Luis Lozano (Arquitecto)/Enrique Spínola (Arquitecto)/Manuel Roca (Arquitecto)/Manuel de la Peña (Arquitecto) – Parcela B.1 del Plan Parcial “San Francisco de Paula” (UZI-12), en este término municipal, que se encuentra en el ámbito del citado Plan Parcial, que la regula con la Ordenanza para parcelas calificadas con uso Comercial (CO) por el PGO 2012, constando informe favorable de la Sección de Soporte Técnico al Servicio de Edificación y Actividades de fecha 23 de febrero de 2022.

Comisión PGO 10/03/2022

3

Código Seguro de verificación: S948b64tEsPV1eGWDWxP5g==. 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	21/04/2022
	María Gracia Santamaría del Santo			
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	S948b64tEsPV1eGWDWxP5g==	PÁGINA	3/9
 S948b64tEsPV1eGWDWxP5g==				

*** Condicionantes:**

- El acceso y salida de vehículos a la parcela se produzca en el extremo opuesto de la calle, lo más alejado posible de la Carretera General. Todo ello, sin perjuicio del cumplimiento del resto de ordenanzas y normativa de aplicación que le corresponda (CTE, Decreto 201/2008, etc.), remitiendo las obras de construcción de la nueva edificación a la tramitación de los títulos habilitantes correspondientes, y las condiciones particulares de la actividad, a la Declaración Responsable de la Actividad.

- 4 Expte.:** 2021/2082/LU
Peticionario: Construcciones y Estudios Especiales, S.A.
Ubicación: calle Molino de Viento números 4, 6, 8, 10, 12 y 14.
Asunto: Propuesta volumétrica

Se expone por la Sra. Dunjó la propuesta volumétrica realizada en el Estudio de Incidencia Ambiental presentado, redactado conforme a lo establecido en el artículo 65, apartado 4 de la Ordenanza Municipal de Edificación, a tenor del informe emitido por ella misma en su calidad de Jefa de Sección de Planeamiento y Gestión Urbanística, solicitado desde la Dirección General de Urbanismo

La cuestión suscitada parte de la doble escrituración existente respecto a la parcela situada en el número 14 de la calle Molino de Viento, que es de propiedad municipal, según consta en el Inventario de Bienes y Derechos de este Ayuntamiento con referencia 1854 (epígrafe 1A), siendo necesario - conocer su aprovechamiento real para poder conocer su valor, con el fin de poder solventar la actual situación, motivo por el que se presenta este IAE.

Se trata de una propuesta volumétrica que afecta a una agrupación de varias parcelas situadas en la c/ Molino de Viento, concretamente en los números 4, 6, 8, 10, 12 y 14 de la misma, que suman 533m2 y están sujetas a la norma zonal M4. La parcela resultante colinda lateralmente con edificios que cuentan con 5 plantas de altura y en su lindero trasero con una finca que se califica como dotación educativa (ED).

Esta última circunstancia de colindancia con una parcela calificada como dotación o servicio y, más específicamente, la materialización de ésta como un inmueble exento respecto a sus linderos, podría suponer la generación de medianeras de carácter permanente con motivo de la construcción del solar en cuestión, requiriéndose por tanto de la resolución del encuentro de dicha nueva construcción con el espacio libre de edificación de esta, para evitar o minorar el impacto de dichos paños ciegos vistos sobre la misma, tal como se exige en el artículo 65 de la Ordenanza Municipal de Edificación, que en su apartado 4 hace referencia genérica a algunos casos en los que una obra de nueva edificación puede dejar expuestos paramentos ciegos, haciendo mención expresa de colindancia con *edificios protegidos, parcelas calificadas como dotaciones o servicios, en casos de transiciones en zonas de ordenanzas o cualquier otro caso que pudiera generar medianeras de carácter permanente*, para proponer a continuación algunas soluciones estándar en función de las circunstancias en que se produzcan las medianeras a tratar, haciéndose referencia expresa en el subapartado c) al caso en que la edificación de la parcela colindante se ubique de forma exenta en relación con sus linderos -que es el caso

Comisión PGO 10/03/2022

4

Código Seguro de verificación:S948b64tEsPV1eGWDWxP5g==. 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	21/04/2022
	Maria Gracia Santamaría del Santo		
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	S948b64tEsPV1eGWDWxP5g==	PÁGINA 4/9



S948b64tEsPV1eGWDWxP5g==

de la parcela que nos ocupa-, provocándose con la nueva construcción la aparición de medianeras permanentes de tres o más plantas de altura, disponiendo la regulación referida que la nueva edificación se separe al menos 2m en el lindero de colindancia y en toda la altura de la edificación.

No obstante, en el subapartado e) del apartado 4 del artículo 65 citado se deja también abierta la posibilidad de proponer a través de la presentación de un Estudio de Incidencia Ambiental otras soluciones para los casos de colindancia comentados específicamente en el texto del apartado 4, esto es, con “*edificios protegidos, parcelas calificadas como dotaciones o servicios, en casos de transiciones en zonas de ordenanzas*”, a pesar de que se proponen soluciones concretas para ellos en los subapartados en que se desarrolla el mismo, o también para “*cualquier otro caso que pudiera generar medianeras de carácter permanente*”, tal como también se explicita literalmente en el referido apartado, y ello con la finalidad de “*evitar las medianerías de dos o más plantas*” -objetivo que se persigue en este caso respecto a la parcela dotacional-, entendiéndose que se hace en el convencimiento de que del estudio específico de cada caso pueden darse soluciones más interesantes desde el punto de vista urbanístico que las predeterminadas, estableciéndose solo la condición de que “*no suponga un incremento de edificabilidad de la nueva edificación y se justifique una mejor integración en el entorno y un menor impacto ambiental*”.

En el caso que nos ocupa, se propone a través del Estudio de Incidencia Ambiental presentado un volumen que:

- Se retranquea 3m respecto al lindero trasero, no 2m como se dispone de forma genérica en el apartado c), mejorando de ese modo la interacción con la parcela educativa colindante.

- Determina una altura de 5 plantas hacia la c/ Molino de Viento, igualando la altura de los inmuebles colindantes a Este y Oeste, favoreciéndose la perspectiva urbana de la calle con una imagen más uniforme y mejor “acabada” de la misma, que evita además la aparición de medianeras vistas de una planta respecto a los edificios preexistentes.

Esa quinta planta propuesta se retranquea 2m en relación a las plantas inferiores del inmueble en la fachada trasera, situándose por tanto a 5m respecto al lindero posterior, de modo que no supone respecto a la parcela educativa impacto visual alguno.

Así, puede concluirse que la propuesta volumétrica aportada supone una mejor integración en el entorno y un menor impacto ambiental, tal como se exige en la regulación referida.

Por otra parte:

- La edificabilidad consumida en la propuesta descrita asciende a 2.131,25m² coincidiendo con la que resultaría de edificar 4 plantas de altura, que es de 2.132m², de modo que no se produce incremento de edificabilidad, cumpliéndose también con esa limitación normativa.

Por lo expuesto, se concluye que el Estudio de Incidencia Ambiental presentado para establecer una ordenación volumétrica del ámbito referido a las parcelas situadas en los números 4, 6, 8, 10, 12 y 14 de la c/ Molino de Viento, cumple con las exigencias del

Código Seguro de verificación: S948b64tEsPV1eGWDWxP5g==. 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	21/04/2022
	María Gracia Santamaría del Santo			
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	S948b64tEsPV1eGWDWxP5g==	PÁGINA	5/9



S948b64tEsPV1eGWDWxP5g==

subapartado e) del artículo 65.4 de la Ordenanza Municipal de Edificación, en base a los argumentos expresados en el informe.

La Comisión de Interpretación y Seguimiento del Plan General, acuerda dictaminar **FAVORABLEMENTE** el Estudio de Incidencia Ambiental, presentado de conformidad con lo previsto por el artículo 5.2.5 de las Normas Urbanísticas de la Ordenación Estructural del PGO, según lo previsto en el artículo 65, apartado 4, letra e) de la Ordenanza Municipal de Edificación, correspondiente al expediente n.º 2021/2082/LU, para la propuesta volumétrica consistente en resolver la volumetría de la futura edificación y las medianeras vistas, integrando y armonizando las correspondientes perspectivas resultantes de la construcción, de la agrupación de las parcelas situadas en la calle Molino de Viento, números 4, 6, 8, 10, 12 y 14, con la distribución de volumen y retranqueos propuestos en el EIA, constando informe favorable del Servicio de Urbanismo (Sección de Planeamiento y Gestión Urbanístico) de fecha 10 de marzo de 2022,

III. Cuestiones de Interpretación del PGO.

III.1. Cuestión de interpretación de si en la parcela Industrial de Mercalaspalmas se pueden instalar los usos alternativos y usos autorizables previstos en el Artículo 5.13.10 de la Norma Zonal I.

Solicitante: Petit Forestier España, S.L. (2021-1523-LU) – Proyecto para reformas y cambio de uso en Nave Industrial situada en Cuesta Ramón s /n, Parcela 12-7 de Mercalaspalmas.

Se plantea la cuestión de interpretación, que se somete a la consideración de la Comisión de Interpretación y Seguimiento por la Sección de Soporte Técnico a Edificación y Actividades, en relación con la referida solicitud a la vista del informe técnico emitido por la misma, de fecha 17 de diciembre de 2021, en relación con la solicitud de implantación de un Uso Comercial de *Alquiler de Vehículos de Transporte con Taller de Reparación propio*, en la parcela 12-7 de Mercalaspalmas.

El Sr. Alonso realiza la exposición del planteamiento que se realiza, teniendo en cuenta que la parcela en cuestión se encuentra en el ámbito de Mercalaspalmas calificado por el vigente PGO como un Sistema General Dotacional (SG-42 “Mercalaspalmas”), regulada por la Norma zonal Industrial (I) en el artículo 5.13.10 de las Normas de la Ordenación Pormenorizada del PGO, relativo a la *Compatibilidad y localización de los usos*, que recoge que solamente se autorizarán, como uso cualificado las Industrias relacionadas con el sector de la alimentación o sus derivados; como usos complementarios Comercial, Oficinas y Recreativo-Ocio relacionado con el sector de la alimentación o sus derivados, y que la actividad que se pretende implantar consiste en el alquiler de vehículos para transporte (no sólo limitado a los usuarios y a la actividad alimentaria del SG) así como a la instalación de un taller de mecánica, tampoco previsto como autorizable o alternativo; ya que lo que califica y cualifica la actividad de este sector es el hecho de que sea de carácter alimentario o íntimamente ligado al mismo, de los usuarios de Mercalaspalmas, interpretando que no caben los usos alternativos ni autorizables previstos en el mencionado artículo, ya que se trata de

Comisión PGO 10/03/2022

6

Código Seguro de verificación: S948b64tEsPV1eGWDWxP5g==. 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	21/04/2022
	Maria Gracia Santamaría del Santo		
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	S948b64tEsPV1eGWDWxP5g==	PÁGINA 6/9



S948b64tEsPV1eGWDWxP5g==

usos generales como el Comercial, en el que se encuadra el sector de Concesionarios de Vehículos, sin que se establezca ninguna excepción para Mercalaspalmas, de forma contradictoria con la consideración normativa respecto al uso cualificado y a los usos complementarios en dicho enclave, que exige la vinculación de los usos con el sector de la alimentación o sus derivados (artículo 5.13.10 de las Normas de Ordenación Pormenorizada vigentes).

A la vista de lo expuesto anteriormente, considerando las opiniones expuestas y previa deliberación de los miembros de la Comisión, sometido el asunto a debate y votación, la Comisión de Interpretación y Seguimiento del PGO emite, por unanimidad, el siguiente **INFORME:**

De conformidad con los usos autorizables previstos en el artículo 5.13.10 de las Normas de la Ordenación Pormenorizada del PGO, entendiéndose que se trata de un uso Industrial especialmente cualificado por tratarse de una actividad alimentaria del Sistema General en su totalidad, así delimitado, sin que se establezca en el mismo ninguna excepción relativa a este ámbito, y aunque tampoco se prevea expresamente su prohibición, se entiende que los usos alternativos y complementarios deben estar claramente vinculados al uso alimentario y actividad que se realiza en Mercalaspalmas, por lo que no resulta admisible la implantación de los usos que se solicitan.

III.2. Viabilidad de la implantación de uso comercial con las subcategorías de actividad de academia en planta sótano y en entreplanta o sobre calle los usos de ofimática/oficina en la calle Alonso Alvarado, número 15.

Se plantea la cuestión de interpretación, que se somete a la consideración de la Comisión de Interpretación y Seguimiento por la Sección de Soporte Técnico a Edificación y Actividades, en relación con la referida solicitud a la vista del informe técnico emitido por la misma, de fecha 17 de marzo de 2022, en relación con la solicitud de viabilidad para la implantación del Uso comercial del local con las de actividad de academia en planta sótano y en entreplanta, o sobre calle, y los usos necesarios de ofimática/oficina, en local situado en el número 15 de la calle Alonso Alvarado, en una parcela clasificada como Suelo Urbano Consolidado y regulado por la Norma Zonal M6.

Realiza la exposición de la cuestión planteada don Víctor Alonso, explicando que debe estarse a lo establecido en el artículo 5.8.11 de las Normas de la Ordenación Pormenorizada del vigente PGO, para lo que previamente debe tipificarse la actividad de *academia*, lo que se realiza en el artículo 25 de la Ordenanza Municipal de Edificación (OME) que la describe como un local de planta baja con plano de suelo a cota +1.32 de la rasante, y semisótano, por un lado, mientras que por otro, el artículo 2.6.7.2.c) de las Normas de la Ordenación Pormenorizada, en la vigente redacción tras la aprobación definitiva de la MPMO de las mismas con fecha 31 de julio de 2020, se realiza y se incluye a título de ejemplo, como *Local de oficinas*, a las academias.

Señala que hasta la entrada en vigor de la citada Modificación de las Normas Pormenorizadas del Plan General, la actividad de "academia" se ha venido considerando englobada en el uso "comercial" en base a varias cuestiones: de una parte, por entender que una academia es más asimilable a la definición que el Plan General realiza del uso comercial

Comisión PGO 10/03/2022

7

Código Seguro de verificación: S948b64tEsPV1eGWDWxP5g==. 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	21/04/2022
	Maria Gracia Santamaria del Santo		
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	S948b64tEsPV1eGWDWxP5g==	PÁGINA 7/9



S948b64tEsPV1eGWDWxP5g==

que a la que éste realiza del uso oficina (art.2.6.7, aptdos. b y c respectivamente), definiciones cuya redacción vigente no supone variación respecto a la establecida con anterioridad a la citada Modificación, y conforme a las cuales se ha venido considerando a las academias como “comercial”. Lo único que ha variado con la Modificación es el hecho de introducir en el artículo 2.6.7.2.c, a título de ejemplo, un grupo de actividades representativas de “local de oficina”, entre ellas, las academias.

Así, en este sentido, el artículo 2.6.7.2.b vigente define “comercial” como «...aquel que comprende actividades relacionadas con el suministro de mercancías al público, mediante ventas al por menor, así también como la prestación al público de determinados servicios», mientras que el artículo 2.6.7.2.c vigente define “oficina” como «...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 (...)». Y, que por tanto, uno de los matices diferenciadores, entre ambas definiciones, en lo que respecta a la prestación de un servicio, o es el modo en el que éste se instrumentaliza, que, en el caso de las oficinas, se efectúa “a través del manejo de información”. De este modo se entiende que la prestación del servicio en el caso de una academia no se efectúa necesariamente a través del manejo de información, pues consiste en prestar un servicio de formación que puede abarcar múltiples materias, como baile, música, artes plásticas, conocimiento, informática, autoescuelas, etc.

Por lo tanto, y aunque la Modificación del PGO haya introducido ahora en el artículo 2.6.7.2.c a “título de ejemplo” las academias como “local de oficina”, puede entenderse que éstas no constituyen una actividad representativa del uso “oficina” conforme a la propia definición que de tal uso hace el citado artículo, sino que resulta más asimilable a la definición que del uso “comercial” hace el artículo 2.6.7.2.b.

De otra parte, las academias, que figuran ahora en el artículo 2.6.7.2.c como representativas a título de “ejemplo” del uso oficina junto con otras actividades, cuentan con una densidad de ocupación muy superior al resto de actividades citadas en dicho artículo. Y el propio artículo 5 de la OME establece expresamente que «cuando se señalen condiciones en función del aforo, éste se entiende calculado en base al Código Técnico de Edificación vigente, modulado en su caso por la normativa sectorial».

De este modo, que se considera que una “academia” resulta más asimilable al uso “comercial” también por cuestiones de aforo, entendiendo que encuadrarla urbanísticamente en el uso “comercial”, como se ha venido haciendo hasta la Modificación de las normas pormenorizadas, genera a futuro menores problemas de interrelación de uso que encuadrarla urbanísticamente como “oficina”, y por todo ello se ha venido considerando a las academias englobadas en el uso comercial, hasta la entrada en vigor de la Modificación de las normas pormenorizadas.

Código Seguro de verificación: S948b64tEsPV1eGWDWxP5g==. 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	21/04/2022
	María Gracia Santamaría del Santo			
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	S948b64tEsPV1eGWDWxP5g==	PÁGINA	8/9
				
S948b64tEsPV1eGWDWxP5g==				

A la vista de lo expuesto anteriormente, considerando las opiniones expuestas y previa deliberación de los miembros de la Comisión, sometido el asunto a debate y votación, la Comisión de Interpretación y Seguimiento del PGO emite, por unanimidad, el siguiente **INFORME:**

Que el hecho de que a título de ejemplo se recojan las academias como uso *Local de Oficinas*, no significa que se excluya de su consideración como Uso Comercial, toda vez que según la casuística que se presente y el tipo de academia del que se trate baile, idiomas, etc) , con las distintas necesidades y requerimientos según el tipo de actividad concreto que se pretenda implantar, según lo anteriormente expuesto, se englobará en uno u otro, siendo que el Uso Comercial permite la exigencia y cumplimiento de una serie de requisitos que garantizan la seguridad de la actividad a instalarse.

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

Las Palmas de Gran Canaria. Fecha y firma electrónicas.

VºBº

LA PRESIDENTA,

Mª Luisa Dunjó Fernández

LA SECRETARIA,

Mª Gracia Santamaría del Santo

Comisión PGO 10/03/2022

9

Código Seguro de verificación:S948b64tEsPV1eGWDWxP5g==. 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	21/04/2022
	Maria Gracia Santamaría del Santo		
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	S948b64tEsPV1eGWDWxP5g==	PÁGINA 9/9



S948b64tEsPV1eGWDWxP5g==