

ACTA
COMISIÓN DE INTERPRETACIÓN Y SEGUIMIENTO DEL PGO
SESIÓN DE 4 DE JULIO DE 2019

En la Unidad Técnica de Edificación y Actividades de las Oficinas Municipales, en la calle León y Castillo, 270, de esta Ciudad, siendo las 9,05 horas del día 4 de julio de 2019, 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, en calidad de Presidenta y de don Víctor Alonso Martínez, con las ausencia justificada de la Sra. López Rodríguez; de D. Héctor Fermín Romero Pérez, por parte del Cabildo de Gran Canaria, con ausencia del representante del Gobierno de Canarias, actuando como Secretaria M^a Gracia Santamaría del Santo.

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

Se aprueba el Acta correspondiente a la sesión ordinaria celebrada el día 4 de abril de 2019, con la siguiente corrección:

En el apartado II *Consulta urbanística* (Expte. 2018/1105-CU), en la página 8 del Acta) donde dice "... cuando la misma no está clasificada como "insalubre", "nociva" o "peligrosa" y no supere los 250,00 m² de superficie" debe decir "cuando la misma no está clasificada como "insalubre", "nociva" o "peligrosa" y supere los 250,00 m² de superficie", quedando corregido y subsanado dicho error.

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

- 1 Expte.:** Autorización para cambio de uso para Centro Socio-Sanitario
Peticionario: Cabildo de Gran Canaria
Ubicación: Urbanización Residencial La Paterna (Antiguo Colegio Drago)
Actividad: Centro Socio-Sanitario de Estancia Diurna

Procede a la exposición del expediente la Sra. Dunjó, en relación con la solicitud y el informe emitido, tanto respecto del Estudio de Incidencia Ambiental presentado, como del procedimiento regulado en los artículos 19 y 334.2º de la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y

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: 1XRxywWA/SSnqGt/tCPOMA==. 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	16/07/2019
	María Gracia Santamaría del Santo			
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	1XRxywWA/SSnqGt/tCPOMA==	PÁGINA	1/6
				
1XRxywWA/SSnqGt/tCPOMA==				

de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias, con carácter previo al acto administrativo o autorizatorio, por ser la solicitante una Administración Pública.

Le resulta de aplicación el régimen de las parcelas calificadas como espacio libre, dotacionales y equipamientos en su modalidad de "Educativo" (ED), regulando el artículo 4.2, apartado 4º de las Normas de Ordenación Pormenorizada del PGO como usos autorizables el de "servicios comunitarios en todas sus categorías", entre los que se incluye el de Servicios Sociales, al que se vincula el proyecto y solicitud formulada.

La actuación se limita a una parcela ya edificada, destinada a uso de dotación pública, manteniendo la misma edificabilidad, sin aspectos destacados de transformación del entorno.

A la vista de lo expuesto, constando informe favorable del Servicio de Urbanismo (Sección de Planeamiento y Gestión Urbanística) de 13 de mayo de 2019, la Comisión de Interpretación y Seguimiento del Plan General dictamina **FAVORABLEMENTE** el Estudio de Incidencia Ambiental, presentado por el Instituto de Atención Social y Socio-Sanitaria del Cabildo de Gran Canaria, por exigencia del Plan General, según el procedimiento previsto por el artículo 5.2.5 de las Normas de Ordenación Estructural del PGO, acompañando proyecto de "Rehabilitación del Colegio Drago para convertirse en centro socio-sanitario de estancia diurna", en el referido inmueble, situado en la calle Ataulfo Argenta, número 42, en la urbanización Residencial La Paterna, en esta ciudad.

III.- Cuestiones interpretativas del Plan General de Ordenación

II.1 Cuestión interpretativa relativa a la construcción de nuevos garajes en calles recién pavimentadas como rodiales o peatonales, sin calificación como PT en el PGO, en relación con la solicitud de licencia por "Ventracar, S.L." (Expte. 1638/2018) para reformado de proyecto para edificio de sótano, cinco plantas y bajo cubierta, en la calle Perú, número 9, de esta ciudad.

Se realiza la exposición por el Sr. Alonso, y se plantea 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 solicitud de licencia realizada que contempla la apertura de un nuevo garaje con acceso desde una calle pavimentada recientemente a modo de vía peatonal, que no se encuentra calificada como *Plataforma de Tránsito* (PT), ni aparece así identificada en el plano de regulación del PGO. Las vías así calificadas se encuentran reguladas por el artículo 2.7.7 de las Normas de Ordenación Pormenorizada, en el que se prohíbe la construcción de garajes en edificios de nueva planta erigidos en dichos tramos, planteándose si dicha prohibición resulta aplicable en este caso, según el informe de la Sección de soporte técnico al Servicio de Edificación y Actividades de 20 de junio de 2019.

2

Código Seguro de verificación:1XRxywWA/SSnqGt/tCPOMA==. 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	16/07/2019
	Maria Gracia Santamaria del Santo		
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	1XRxywWA/SSnqGt/tCPOMA==	PÁGINA 2/6



1XRxywWA/SSnqGt/tCPOMA==

La Sra. Dunjó explica que, si bien, el tratamiento formal de las calles calificadas de PT como el de aquellas que se peatonalizan para tal uso, es el mismo, no lo es su régimen urbanístico, ya que las PT tienen un concreto y estricto régimen jurídico limitativo, mientras que la peatonalización de calles responde a criterios de uso y ordenación del tráfico rodado y peatonal, que puede revertir y/o modificarse. Esta intervención constituye informe *in voce* del Servicio de Urbanismo que se solicitaba desde la Unidad Técnica con fecha 25/06/2019 (habiéndose convocado la Comisión el día 26/06/2019, puesto que se entiende que no resulta necesaria su emisión a la vista de la claridad de la cuestión planteada, lo que se hace constar expresamente a petición del Sr. Romero.

A la vista de lo anteriormente expuesto y de que la calle en la que se proyecta la construcción del garaje no se encuentra calificada como Plataforma de Tránsito (PT), sometido el asunto a debate y votación, la Comisión de Interpretación y Seguimiento del PGO, por unanimidad, emite el siguiente **INFORME**:

Que la regulación, y por lo tanto la prohibición de la construcción de garajes, establecida para las Plataformas de Tránsito, reguladas por el artículo 2.7.7 de las Normas de Ordenación Pormenorizada del PGO, no resultan de aplicación a las calles peatonalizadas o rodonaes que no estén expresamente calificadas como Plataforma de Tránsito (PT) por el PGO.

II. 2 Cuestión interpretativa relativa al uso Recreativo-Ocio tipo II, en la misma situación que en los tipo I, sin que quepa en edificio de uso exclusivo, en relación con el Estudio de Incidencia Ambiental (Expte. 468/2019), presentado por “Allende Restauración, S.L.”, para la ampliación de la actividad de Cafetería-Restaurante en edificio de uso exclusivo, situado en la calle Menéndez y Pelayo, 27, de esta ciudad.

Se plantea cuestión de interpretación por la Sección de Soporte Técnico a Edificación y Actividades, que se somete a la consideración de la Comisión de Interpretación y Seguimiento, por la Sección de Soporte Técnico a Edificación y Actividades, a la vista del informe emitido por dicha Sección, de fecha 27 de junio de 2019, en relación con la solicitud realizada para la ampliación de la actividad de cafetería y elaboración de comidas preparadas existente en la planta baja del inmueble, para convertirla en una actividad de restaurante con venta de comidas preparadas en el resto de plantas del edificio (primera y segunda), convirtiéndose así en uso exclusivo del inmueble.

Realiza la exposición el Sr. Alonso, en relación con el criterio y la cuestión planteada en el referido informe de que se considera que, tanto con la Norma Zonal *M* vigente como en la redacción de la Modificación del PGO de las Normas Urbanísticas de la Ordenación Pormenorizada que se está tramitando, entre los usos autorizables de la norma *M* se encuentra el de Recreativo-Ocio, en todas las subcategorías del Tipo II, entendiéndose que dicho uso es admisible allí donde cabe el Recreativo-Ocio en todas las subcategorías Tipo I, pero no permitiéndose como uso alternativo, puesto que la norma no se recoge tal posibilidad, por lo que

Código Seguro de verificación:1XRxywWA/SSnqGt/tCPOMA==. 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	16/07/2019
	María Gracia Santamaría del Santo			
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	1XRxywWA/SSnqGt/tCPOMA==	PÁGINA	3/6
				
1XRxywWA/SSnqGt/tCPOMA==				

no sería posible la instalación del uso solicitado de Establecimiento para Consumo de Bebidas y Comidas en edificio de uso exclusivo.

Interviene la Sra. Dunjó para exponer que no comparte dicho criterio, puesto que a la vista de lo previsto en el artículo 2.2.5, letra d) de las Normas de Ordenación Pormenorizada, que define los Usos autorizables, donde recoge expresamente que “*por su incidencia en la caracterización de un edificio podrán adquirir tanto la condición de principal como la de secundarios*”, ha de entenderse que el Recreativo-Ocio Tipo II reconocido como autorizable no tiene porqué circunscribirse a las posiciones donde cabe el Recreativo-Ocio en todas las subcategorías Tipo I y que puede alcanzar la condición de alternativo. Además, ha de tenerse en cuenta que puesto que la única diferencia entre el Recreativo-Ocio Tipo I y Tipo II es la que se refiere al aforo -que en el caso del Tipo I puede acoger a un máximo de 300 personas, mientras que en el del Tipo II se puede superar esa cifra-, es por lo que se concluye que el Recreativo-Ocio Tipo I ha de entenderse también incluido en la condición de autorizable del Tipo II, puesto que el Tipo II podría representar, a priori, mayor incidencia por el número de personas que el Tipo I.

Interviene el Sr. Romero, produciéndose un intercambio de opiniones y reflexión conjunta entre los miembros de la Comisión, llegando a la conclusión de que es equiparable, en este aspecto, el uso autorizable del Recreativo-Ocio Tipo I al Recreativo-Ocio Tipo II, allí donde se admita este último, por los indicados motivos.

A la vista de lo expuesto anteriormente, 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, la siguiente **INSTRUCCIÓN:**

Que los usos encuadrados en el Dotacional y Equipamiento, clase Terciario, categoría Recreativo-Terciario, subcategoría de Establecimiento para Consumo de Bebidas y Comidas previstos y permitidos en el Tipo II resultan de aplicación, por extensión, al Tipo I, por encontrarse subsumido en aquel, puesto que la única diferencia va referida al aforo máximo permitido en cada uno de ellos.

Por ello, en el concreto caso, resulta un uso autorizable, como uso principal, el de Cafetería-Restaurante y Venta de Comidas Preparadas en edificio de uso exclusivo, cumpliendo con la limitación de aforo del Tipo I.

Asimismo, y en cuanto al documento de Modificación del PGO de las Normas de Ordenación Pormenorizada que se encuentra en tramitación, formula la siguiente **PROPUESTA MOTIVADA:**

En relación con la redacción del articulado dada en el documento de la Modificación de las Normas Urbanísticas de Ordenación Pormenorizada en tramitación, se entiende que el texto debe ser estudiado y aclarar la redacción introducida, equiparando y/o distinguiendo mejor lo contemplado en los Tipos I y II.

Código Seguro de verificación:1XRxywWA/SSnqGt/tCPOMA==. 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	16/07/2019
	Maria Gracia Santamaria del Santo		
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	1XRxywWA/SSnqGt/tCPOMA==	PÁGINA 4/6



1XRxywWA/SSnqGt/tCPOMA==

Una vez tratados los asuntos previstos, la Comisión acuerda la inclusión en el Orden del Día del siguiente asunto, informado tras la convocatoria de esta sesión, a fin de que no tenga que esperar a la celebración de la siguiente, evitando una demora innecesaria para la solicitante.

II.3 Cuestión relativa a la interpretación de los usos bajo cubierta y posible contradicción entre lo establecido por el PGO y lo previsto por la Ordenanza Municipal de Edificación, en relación con la solicitud de licencia presentada por la sociedad “Inversiones Gosua, S.L.” (Expte. n.º 2018/2039), para la construcción de un hotel urbano compuesto de sótano, cinco plantas y bajo cubierta, en las calles Ripoché, número 25 y Doctor Miguel Rosas, número 11, de esta ciudad.

Se plantea 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 y al informe emitido, de fecha 2 de julio de 2019, respecto a una supuesta contradicción detectada entre la definición y regulación de la planta bajo cubierta establecida en el Art. 3.6.3 del PGO y lo previsto en la Ordenanza Municipal de Edificación (Art. 25.2), al entenderse que se produce en la segunda de las regulaciones citadas una posible limitación de la misma a inmuebles de uso residencial colectivo, circunstancia que no se observa en la primera.

El Sr. Alonso expone la duda planteada por la contradicción existente entre ambos articulados por cuanto en el PGO vigente se define la planta bajo cubierta de forma genérica, esto es, para cualquier uso cualificado, estableciéndose condiciones específicas para el uso residencial colectivo, mientras que el texto de la Ordenanza de Edificación regula únicamente la planta bajo cubierta para tipología de uso Residencial Colectivo y no para el resto de usos, por lo que la cuestión a aclarar se centra en la posibilidad de disponer de planta bajo cubierta en un edificio de uso Hotelero, así como en el resto de usos distintos del Residencial colectivo.

Interviene la Sra. Dunjó para que al hablar en la Ordenanza de la tipología Residencial Colectiva se pretende diferenciarla de la tipología Residencial Unifamiliar, con el objetivo de diferenciar también la bajo cubierta posible en la primera de las tipologías citadas, de la cubierta inclinada posible en la segunda tipología. De manera que lo que hace es establecer una concreta limitación y condiciones para cuando se trate de edificios de viviendas, sin que ello excluya la utilización de la planta baja cubierta para otros usos distintos del residencial, tal como se regula en el vigente PGO.

A la vista de lo expuesto anteriormente, 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, la siguiente **INSTRUCCIÓN:**

Que las plantas bajo cubierta son posibles en edificios con cualquier uso cualificado con más de 4 plantas, siempre que no estén sujetos a Regla de Asoleo y que en tipología de vivienda unifamiliar, las cubiertas podrán ser inclinadas cumpliendo con los requisitos

Código Seguro de verificación:1XRxywWA/SSnqGt/tCPOMA==. 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	16/07/2019
	María Gracia Santamaría del Santo			
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	1XRxywWA/SSnqGt/tCPOMA==	PÁGINA	5/6
				
1XRxywWA/SSnqGt/tCPOMA==				

establecidos para éstas. Asimismo, y en cuanto al texto de la Ordenanza Municipal de Edificación, se formula la siguiente **PROPUESTA MOTIVADA:**

Dar traslado al Servicio de Urbanismo para la revisión y corrección de la citada Ordenanza en aras a asegurar su correspondencia con lo establecido en el Plan General de Ordenación.

Asimismo, y en cuanto al texto de la Ordenanza Municipal de Edificación, se formula la siguiente **PROPUESTA MOTIVADA:**

Dar traslado al Servicio de Urbanismo para la revisión y corrección de la citada Ordenanza, cuando la misma se lleve a cabo, en aras a asegurar su correspondencia con lo establecido en el Plan General de Ordenación.

Y, sin más asuntos que tratar, se da por finalizada la sesión a las 10,05 horas.

Las Palmas de Gran Canaria. Fecha y firma electrónicas.

VºBº

LA PRESIDENTA,

LA SECRETARIA,

Mª Luisa Dunjó Fernández

Mª Gracia Santamaría del Santo

Código Seguro de verificación:1XRxywWA/SSnqGt/tCP0MA==. 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	16/07/2019
	María Gracia Santamaría del Santo		
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	1XRxywWA/SSnqGt/tCP0MA==	PÁGINA 6/6



1XRxywWA/SSnqGt/tCP0MA==

**ANEXO CORRECCIÓN Y APROBACIÓN
ACTA
COMISIÓN DE INTERPRETACIÓN Y SEGUIMIENTO DEL PGO
SESIÓN DE 4 DE JULIO DE 2019**

Aprobada el Acta correspondiente a la sesión ordinaria celebrada el día 4 de julio de 2019, con la incorporación de corrección del texto en el apartado **II. 2 Cuestión interpretativa relativa al uso Recreativo-Ocio tipo II, en la misma situación que en los tipo I, sin que quepa en edificio de uso exclusivo, en relación con el Estudio de Incidencia Ambiental (Expte. 468/2019), presentado por "Allende Restauración, S.L.", para la ampliación de la actividad de Cafetería-Restaurante en edificio de uso exclusivo, situado en la calle Menéndez y Pelayo, 27, de esta ciudad,** (pág. 4 del acta) en el sentido de suprimir del segundo párrafo la expresión *en el concreto caso*, por tratarse de una Instrucción de aplicación general a todos los supuestos en los que concurran las mismas condiciones.

La redacción de la Instrucción queda corregida, redactada y aprobada, en sesión de 8 de noviembre de 2019, de la forma siguiente:

*"A la vista de lo expuesto anteriormente, 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, la siguiente **INSTRUCCIÓN**:*

Que los usos encuadrados en el Dotacional y Equipamiento, clase Terciario, categoría Recreativo-Terciario, subcategoría de Establecimiento para Consumo de Bebidas y Comidas previstos y permitidos en el Tipo II resultan de aplicación, por extensión, al Tipo I, por encontrarse subsumido en aquel, puesto que la única diferencia va referida al aforo máximo permitido en cada uno de ellos.

Por ello, resulta un uso autorizable, como uso principal, el de Cafetería-Restaurante y Venta de Comidas Preparadas en edificio de uso exclusivo, cumpliendo con la limitación de aforo del Tipo I."

Las Palmas de Gran Canaria. Fecha y firma electrónicas.

VºBº

LA PRESIDENTA,

LA SECRETARIA,

Mª Luisa Dunjó Fernández

Mª Gracia Santamaría del Santo

Página 1 de 1

C/ Plaza de la Constitución nº 2
35003 Las Palmas de Gran Canaria
Teléfono: 928 44 65 06
Fax: 928 24 84 94
planeamiento@laspalmasgc.es
www.laspalmasgc.es

Código Seguro de verificación: JMqeFNkOGMc9QWjFYct1DQ==. 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	10/12/2019
	Maria Gracia Santamaría del Santo		
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	JMqeFNkOGMc9QWjFYct1DQ==	PÁGINA 1/1
			
JMqeFNkOGMc9QWjFYct1DQ==			