

ACTA
COMISIÓN DE INTERPRETACIÓN Y SEGUIMIENTO DEL PGO
SESIÓN EXTRAORDINARIA Y URGENTE DE 9 DE NOVIEMBRE 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 9,05 horas del día 9 de noviembre de 2022, se reúne, en segunda convocatoria, 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, con la asistencia, asimismo, de la Técnico Municipal de la Sección de Soporte Técnico a Edificación y Actividades, de doña Yurena Gil Hernández, en calidad de Técnico invitada, actuando como Secretaria M^a Gracia Santamaría del Santo.

I.- Aprobación del carácter de urgencia de la sesión.

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

Se aprueba el Acta correspondiente a la sesión ordinaria celebrada el día 18 de octubre de 2022, con la corrección del párrafo tercero del punto 2, que se completa introduciendo las palabras “*supermercado en*”, suprimiendo los puntos suspensivos existentes y en sustitución de éstos, en el dictamen correspondiente al EIA 02/2022 presentado por la entidad mercantil “Regisal Soporte Operativo, S.L.”, que queda con la siguiente redacción:

“ 2 Expte.: EIA 02/2022
Peticiónario: REGISAL Soporte Operativo, S.L.
Ubicación: Parcela C- 1 Ámbito “Tamaraceite Sur” (UZO-04)
Actividad: Supermercado (Local Comercial Tipo II Alimentario) Norma Zonal CO

*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 mismo, en base a lo establecido en el artículo 2.2.5.4.d) de las Normas de la Ordenación Pormenorizada del PGO, en relación con los artículos 2.6.7.2.b y 2.6.8.a de estas Normas, correspondiente al expediente n.º EIA 02/2022 (Servicio de Urbanismo), 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, con zona de aparcamientos sobre rasante, a implantarse en la Parcela Pc-1 del Sector del Suelo Urbanizable ordenado directamente por el Plan General UZO-04 "Tamaraceite Sur", proyectado sobre el resto de la parcela Pc-1, que cuenta con un total de 3.633 m², por tanto.

La Parcela se encuentra regulada en el apartado 3.2 Normas para la Parcela Comercial (Pc) del UZO-04, que establece como Uso cualificado el Comercial en las categorías, previstas y reguladas en el Artículo 2.6.7.2.b) del Título 2 de las Normas Urbanísticas de la Ordenación Pormenorizada del PGO, y como Uso autorizable el de Transporte y Comunicaciones, en todas sus categorías, desarrollándose la actividad a implantarse en dos plantas; la planta baja, destinada a aparcamiento y servicios de acceso y aseos, y la planta alta, a sala de ventas y servicios complementarios del supermercado.

El EIA hace referencia a la implantación de un uso de supermercado en una subparcela de 3.633m² ubicada en el extremo sureste de la parcela Pc, en la confluencia del vial 9 con la Avda. 8 de marzo.

La instalación estará constituida por una edificación de 2 plantas, que cuenta con una superficie construida en planta alta de 1.790,84m², de los cuales 1.281,38m² se destinan a sala de ventas, contabilizándose 1.894,76m² en planta baja.

Se prevé la utilización del resto de la parcela como muelle de carga y descarga y aparcamiento, contabilizándose 93 plazas que superan con creces las 52 establecidas por normativa para el uso.

Consta informe favorable del Servicio de Urbanismo de fecha 10 de octubre de 2022.

***Condiciones:**

A) Deben adoptarse las siguientes medidas preventivas y complementarias en el desarrollo de la actuación:

1. Tratamiento preliminar a la remoción del terreno de búsqueda de ejemplares de lagarto de Gran Canaria (*Gallotia stehlini*), sin maquinaria asociada, y su relocalización en espacios no edificados del Sector UZO-04, de manera preferente en el recorrido del cauce del barranco junto a la Circunvalación.

2. Integración en el presupuesto de ejecución de las actuaciones concretas que se deriven de las medidas preventivas o correctoras que se derivan del Estudio de Incidencia Ambiental con vistas a restringir efectos significativos de signo negativo en las distintas variables consideradas.

3. Tratamiento con piedra natural y vegetación en taludes y espacios no útiles del perímetro e interior de la superficie de aparcamiento mediante especies arbustivas autóctonas e individuos arbóreos en densidad suficiente para generar impronta paisajística.

4. Estas medidas anteriores deben preverse adecuadamente en el Presupuesto del Proyecto de obra.

5. *Deben sujetarse, en cualquier caso, a lo establecido en las Ordenanzas Ambientales del UZO-04 "Plan Parcial -Tamaraceite Sur"*

B) Debe aportarse en el momento de la solicitud de la licencia la documentación que habilite al solicitante para la obtención de la misma."

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

- 1 Expte.: 2022/2702 LU
Peticionario: Servicio Canario de la Salud
Ubicación: c/ Mesa de León, número 2 (Vegueta)
Actividad: Centro de Día de Rehabilitación Psico-Social
(Servicios Comunitarios)

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 los usos regulados por el artículo 2.2.5.4.d) de las Normas de la Ordenación Pormenorizada del PGO, correspondiente al expediente LU 2022/2702, para la implantación en la totalidad del edificio situado en la calle Mesa de León, número 2, de esta ciudad, en el barrio de Vegueta, declarado Conjunto Histórico, al que resulta de aplicación el Plan Especial de Protección de Vegueta-Triana" (API-01) y que se encuentra protegido e incorporado en su Catálogo de Protección en la Ficha VT-484, con grado de protección *Parcial*, la implantación del uso autorizable de Servicios Comunitarios, en la categoría de Sanitario, para destinarse a *Centro de Día de Rehabilitación Psicossocial*, constando informe favorable de la Sección de Soporte Técnico a Edificación y Actividades de fecha 2 de noviembre de 2022.

*** Condición:**

- Las obras e intervención en el edificio se ajustarán a los Niveles y Directrices de Intervención recogidas en la Ficha VT-484 del Catálogo de Protección

- 2 Expte.: 2022/515 LU
Peticionario: Luckia Retail, S.L.
Ubicación: c/ Virgen del Pilar, número 4, local Bajo, puerta 26
(Barranco La Ballena/Las Ramblas/Virgen del Pilar)
Actividad: Sala de Apuestas Externas y Hostelería (Servicio de Cafetería)
(Salas de Reunión Tipo 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, correspondiente al expediente LU 2022/515, que solicita, por traslado, como autorizable el uso Dotacional y Equipamiento, clase Terciario, categoría Recreativo-Ocio, subcategoría de Sala de Reunión, Tipo I (aforo máximo de 300 personas), para la actividad de una *Sala de Apuestas Externas con Servicio de Cafetería*, a implantarse en un local de 58,89 m² situado en la calle Virgen del Pilar, número 4, local Bajo, puerta 26, de esta ciudad, al que resulta de aplicación la Norma Zonal A, que cumple con las distancias exigidas de este tipo de actividad respecto de centros de enseñanza, constando informes del Servicio de Gestión del Juego de la Viceconsejería de Administración Pública y Transparencia (Gobierno de Canarias) de fecha 3 de junio de 2022, aclaratorio de que la suspensión decretada por la Comunidad Autónoma (Ley 2/2020, de 14 de octubre, que estableció la suspensión del otorgamiento de nuevas licencias hasta el día 31 de diciembre de 2021, ampliada hasta el 31 de diciembre de 2023 por Decreto-Ley 16/2021, de 9 de diciembre, del Gobierno de Canarias) no opera respecto a las autorizaciones concedidas anteriormente que cambien de ubicación física; de la Sección de Soporte Técnico a Edificación y Actividades de fecha 29 de junio de 2022 e informe jurídico del Servicio municipal de Edificación y Actividades de 19 de julio de 2022.

*** Condición:**

- Se deben tramitar las correspondientes licencias o títulos habilitantes de obra y para la puesta en uso y funcionamiento, con cumplimiento de la legislación sectorial y ordenanzas municipales que resulten aplicables

Se ausenta de la sesión la Sra. Dunjó, durante la exposición y votación del siguiente asunto, por razón de incompatibilidad personal.

III.- Cuestiones interpretativas del Plan General de Ordenación

III.1. Estudio de Incidencia Ambiental para la ordenación volumétrica del edificio situado en Paseo de Chil, número 4, de esta ciudad, para implantación de viviendas (LU n.º 2022/1204).

Se plantea cuestión de interpretación, que se somete a la consideración de la Comisión de Interpretación y Seguimiento, en relación con el Estudio de Incidencia Ambiental presentado por por la entidad mercantil "Jusan Canarias Desarrollos Urbanísticos, S.L." -R.E. n.º 83881, de 16 de mayo de 2022, sobre la edificación, situada en la esquina de Paseo Chil, número 4 y Callejón El Barranquillo, así como de la parcela triangular contigua, con frente al Callejón en la zona de Canalejas, en esta ciudad, a las que resulta de aplicación la Norma Zonal M5, solicitando el cambio de uso parcial de deportivo a Vivienda Colectiva, manteniendo el uso de garaje-aparcamiento que se integra en el proyecto global y se vincula a las nuevas viviendas.

Se trata de un edificio actualmente destinado a garaje-aparcamiento y a uso deportivo, que se encuentra en situación legal de Consolidación, ubicado en una parcela de 595,9 m² de superficie, contando la parcela triangular con una superficie de 77,33 m², que linda, haciendo esquina con el Paseo de Tomás Morales, con un edificio de uso administrativo del Cabildo Insular de Gran Canaria, mientras que en el lindero norte, linda con la edificación protegida denominada “Casa Arencibia” incorporada en el catálogo Municipal de Protección Arquitectónica del PGO /Ficha ARQ-035).

El Sr. Alonso realiza la exposición de la cuestión planteada, según lo solicitado por la sociedad que propone, para el cambio de uso cualificado, que las dos plantas deportivas de doble altura se transformen en cuatro plantas de uso residencial, en su categoría de vivienda en Edificación Colectiva, que serán servidas por ascensores, escaleras, armarios de instalaciones y pasos y se situarán en la parcela triangular del Callejón peatonal que se agrega al edificio existente, justificando el cumplimiento de la altura en plantas mediante retranqueos en fachadas, de forma que las plantas se van aterrizando a medida que aumenta la altura; e, igualmente, las plantas de viviendas se retranquean para generar una fachada hacia el lindero lateral de la *Casa Arencibia*, con el fin de evitar el impacto de la medianera vista que existe en la actualidad; asimismo, en la parte trasera de las nuevas plantas se crean patios de ventilación.

A la vista de lo informado y de lo expuesto, previa deliberación de los miembros de la Comisión, sometido el asunto a debate y votación, atendiendo a los términos en los que se realiza la propuesta del EIA y las soluciones que se formulan en el mismo, teniendo en consideración el informe técnico favorable de 8 de noviembre de 2022 emitido por la Sección de Soporte Técnico a Edificación y Actividades, en el que se analiza de forma exhaustiva cada una de ellas, así como las condiciones que se dirán, la Comisión de Interpretación y Seguimiento del PGO emite, por unanimidad, 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, correspondiente al expediente LU 2022/1204, para el cambio de uso parcial de Deporte a residencial, en la categoría de Vivienda Colectiva, de la la edificación, situada en la esquina de Paseo Chil, número 4 y Callejón El Barranquillo, así como de la parcela triangular contigua situada en el Callejón El Barranquillo, que se integra en el uso residencial.

***Condiciones:**

- Se indica que el callejón tiene un ancho de 5,12m y para dar cumplimiento al art.2.7.5 de las Normas Pormenorizadas del Plan General, el cual indica que: “si el ancho de la calle al que da frente es inferior a 6m deberá ajustarse a las siguientes alturas, c) Ancho de calle mayor de cuatro (4) y menor de seis (6) metros: altura máxima, tres (3) plantas”, la edificación teórica si se retranquea pero no la edificación actual reestructurada. Por tanto, la edificación reestructurada (solución propuesta) deberá, igualmente, retranquearse presentando a dicha callejón una altura métrica equivalente a 3 plantas, 10,75m, y teniendo en cuenta que dado que la fachada a dicho callejón es superior a 20m y el desnivel superior a 1,40m, deberá dividir la

fachada en tramos que no superen la altura de 1,40m y en el punto medio de cada uno realizar la medición de altura, según, art.33 de la Ordenanza Municipal de Edificación.

- En cuanto a la última planta que se excede de las cinco plantas ordenancistas o del equivalente en altura métrica, la cual justifican como solución alternativa al bajo cubierta que podría ejecutarse en caso de una obra nueva en base a lo señalado en el art.5.8.9.4 de las Normas Pormenorizadas del Plan General, entendemos que ya que existe puede admitirse aunque no se encuentre en un tramo de fachada consolidado con altura ordenancista o superior tal cual indica dicho artículo. Si bien, sí debería respetarse el aprovechamiento del 50% de la planta inferior, según art.25.2.f de la Ordenanza Municipal de Edificación y no de la superficie total de la parcela, 595,99m². Esta planta cuenta con 228,96m² y la inmediatamente inferior 365,38m² de superficie construida, es decir, hay un exceso de 136,42m². Si bien, tal cual justifican en la documentación aportada podrá valorarse que este exceso es debido a la superficie que se ha ido restando en las plantas inmediatamente inferiores a través de patios, entrantes en fachada y zonas aterrazadas, superficies de huecos que suman 354,34m² entre las dos plantas inmediatamente inferiores a ésta.
- El vuelo de las terrazas de las dos primeras plantas de viviendas que colindan a edificio protegido deberán retranquearse y coincidir en el mismo plano que el volumen en cubierta de dicho edificio protegido.
- Estas condiciones deberán estar resueltas y contempladas en el proyecto de construcción para la solicitud de la licencia de obra.

A la vista de la complejidad de la propuesta y del análisis realizado, a la comunicación de este dictamen se le anexará el informe de la Sección de Soporte Técnico a Edificación y Actividades de 8 de noviembre de 2022.

Se reincorpora a la sesión la Sra. Dunjó.

Y, sin más asuntos que tratar, se da por finalizada la sesión a las 09,40 horas, dando las gracias a don Víctor Alonso Martínez por su trabajo y contribución a esta Comisión, y deseándole lo mejor en su nueva etapa profesional, dando la bienvenida a doña Yurena Gil Hernández que pasará a formar parte de esta Comisión de Interpretación y Seguimiento del Plan General en representación del Área de Edificación y Actividades, en sustitución del Sr. Alonso.

Las Palmas de Gran Canaria. Fecha y firma electrónicas.

VºBº

LA PRESIDENTA,
Mª Luisa Dunjó Fernández

LA SECRETARIA,
Mª Gracia Santamaría del Santo