

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

ACTA
COMISIÓN DE INTERPRETACIÓN Y SEGUIMIENTO DEL PGO
SESIÓN DE 6 DE JULIO DE 2016

En la Unidad Técnica de Edificación y Actividades de las Oficinas Municipales, en la calle León y Castillo, 270, de esta ciudad, siendo las 09,20 horas del día 6 de julio de 2016, 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 Mª Luisa Dunjó Fernández, en calidad de Presidenta, como sustituta de don José Manuel Setién Tamés; don Víctor Alonso Martínez y don Alejandro M. García Martín; don Héctor Fermín Romero Pérez, por parte del Cabildo de Gran Canaria, en sustitución de don Sergio Torres Sánchez; con la ausencia, asimismo, del representante del Gobierno de Canarias, actuando como Secretaria Mª Gracia Santamaría del Santo.

Se incorpora al orden del día, por acuerdo unánime de los asistentes, el siguiente asunto de Interpretación del Plan General de Ordenación, informado tras la convocatoria de la Comisión, a fin de no retrasar su resolución hasta la próxima sesión, aprobándose por unanimidad la urgencia para ser dictaminado:

- Interpretación del Plan General de Ordenación: Solución de ático en sustitución de la planta bajo cubierta en edificio (Expte. nº 2016/0118)

Por otro parte, quedan fuera del Orden del Día los siguientes asuntos:

- Uso de Bar-cafetería a implantarse en la calle San Pedro, nº 3/Remedios (Expte. nº 1896 Hco/0435)
- Uso de Bar-cafetería a implantarse en la calle c/ Cano, nº 1, esquina c/ Malteses (Expte. nº 1931 Hco/0263)

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

Se aprueba el Acta correspondiente a la sesión ordinaria celebrada el día 15 de abril de 2016.

II. Cuestiones interpretativas del Plan General de Ordenación

- III. 1. Solución de ático en sustitución de la planta bajo cubierta en edificio situado entre las calles León y Castillo, números 395-397 y Presidente Alvear, números 34-36, (Expte. nº 2016/0118) del proyecto de construcción presentado por la entidad "Sociedad Inmobiliaria Canarias, S.A.U.".**

El expediente objeto de consulta se refiere a la construcción de un edificio de 7 plantas más ático en una parcela de 1.115m² situada entre las calles León y Castillo, números 395-397, y Presidente Alvear, números 34-36.

Se plantea una solución de ático en sustitución de la planta bajo cubierta, conforme a un recurso establecido por la normativa -concretamente en el apartado 4 del artículo 5.8.9 de las Normas de Ordenación Pormenorizada del PGO-2012- mediante el cual una nueva edificación pueda sustituir la bajo cubierta por una solución de aprovechamiento equivalente más acorde a las presentes en la manzana en las que haya de ubicarse, siempre que ésta se encuentre consolidada con la altura ordenancista o superior. En este caso, la manzana está constituida por 3 parcelas, 2 construidas y la que se pretende edificar ahora, encontrándose ésta última situada entre las dos primeras, sin que ninguno de esos inmuebles preexistentes cuente con bajo cubierta, sino con cubierta plana sobre edificaciones de 7 y 9 plantas -que se corresponden con 7 plantas más ático y sobreático-, respectivamente, de modo que la incorporación de esta solución de cubierta no sólo supondría la aparición de un elemento disconforme con las características compositivas de la manzana de referencia y del entorno urbano inmediato, sino también una nueva medianera respecto al edificio colindante que cuenta con menor altura, afectando negativamente a la percepción urbana de ese frente edificado.

Dada la argumentación expresada, se entiende adecuada la sustitución de la planta bajo cubierta por una planta ático cuyo volumen sea compatible con el de las edificaciones preexistentes. Por este motivo, se plantea un ático que se adosa a la edificación de 9 plantas y se separa de la edificación de 7 plantas, de modo que cubre la medianera del primero, sin provocar una nueva medianera respecto al segundo. Se da la circunstancia de que este recurso formal es compatible también con la aplicación de otra regulación normativa contenida en el anteriormente citado apartado 4 del artículo 5.8.9, que es la que se refiere a la posibilidad de alcanzar una planta más de la ordenancista en parcelas que tengan una especial incidencia en el entorno urbano, como ocurre en este caso porque la nueva edificación se encontraría en un frente urbano con *especial incidencia* en perspectivas urbanas lejanas, además de entenderse necesario -tal como se ha explicado anteriormente- *armonizar* la misma *con las colindantes*.

Cuando se produce la sustitución de la planta bajo cubierta por una planta ático más acorde con las características de la manzana en la que se erigiría la nueva edificación, las Normas de Ordenación Pormenorizada del Plan General determinan en el referido artículo la necesidad de que la solución adoptada cuente con un *aprovechamiento equivalente* -como decíamos- y, dado que el artículo 3.6.3 determina en relación con la planta bajo cubierta la necesidad de que esa edificabilidad extra se destine *a complementar las unidades de vivienda de la planta inmediatamente inferior*, también se exige en estos casos la vinculación física de las viviendas de esas dos plantas. Sin embargo, la propuesta que se consulta no plantea la solución de sustitución habitual, que consiste en situar la parte edificada del ático en la zona central de la parcela o al fondo de la misma, si se encuentra entre medianeras, donde se hubiera ubicado la parte aprovechable de la planta bajo cubierta -esto es, la que cuenta con más de 2,20m de

altura libre de suelo a techo-, mientras que las terrazas del mismo vendrían a ocupar las zonas aledañas a la fachada o fachadas, coincidiendo con las zonas cubiertas por los faldones que encierran volúmenes con alturas inferiores a 2,20m de altura. En este caso, como se ha comentado, la posición del volumen edificado de la planta ático que se propone obedece a los requerimientos volumétricos de los inmuebles colindantes, que cuentan con 7 y 9 plantas, respectivamente, por lo que la pieza edificada se adosa al inmueble que cuenta con mayor altura, y tiene como objetivo evitar la presencia en las perspectivas urbanas de la importante medianera que muestra el mismo, en aplicación de una determinación específica del apartado 4 del propio artículo 5.8.9, que recoge la posibilidad de levantar esa planta más de forma puntual, sin que se haga mención de la planta de bajo cubierta como referencia volumétrica a tener en cuenta, en este caso.

A la vista de lo expuesto, se concluye que la planta ático a erigir en la parcela situada entre las calles León y Castillo, 395-397 y Presidente Alvear, 34-36 no ha de estar vinculada a la planta inmediatamente inferior del inmueble por no tratarse estrictamente de una sustitución de una planta bajo cubierta por un ático, sin más, sino porque satisface un objetivo mayor que es el de una mejor integración en el paisaje urbano.

La Comisión de Interpretación y Seguimiento del Plan General de Ordenación, por unanimidad, **INFORMA FAVORABLEMENTE** la consulta planteada en los anteriores términos de la conclusión expuesta, con los condicionantes expresados en el informe de la Unidad Técnica de Edificación y Actividades de 14 de junio de 2016, del que se dará traslado.

III. Tramitación de Estudios de Incidencia Ambiental (EIA)

1 Expte.: 2016/0645
Peticionario: Colegio Hispano Inglés de Gran Canaria, S.L.
Ubicación: García Morato, nº 29
Actividad: Ampliación de Uso educativo

Antes de exponerse y dictaminarse este asunto, se ausenta de la Comisión M^a. Luisa Dunjó Fernández, existiendo quórum suficiente para su debate y adopción de acuerdo.

La Comisión de Interpretación y Seguimiento del PGO 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 nº 2016/0645, en relación a un uso autorizable educativo, para la ampliación de las instalaciones, consistentes en ampliación de superficie de patio de juegos e instalación de huerto escolar; apertura de nuevo acceso al colegio para mejora de accesibilidad con instalación de ascensor, y dotación de aparcamientos bajo rasante para el colegio, a desarrollarse en parcela colindante del centro educativo en funcionamiento, situado en la calle García Morato, número 29, en esta ciudad, constando informe favorable de la Unidad Técnica de Edificación y Actividades de 13 de junio de 2016.

- 2 Expte.: 2016/0687-2008/1815Hco
Peticionario: Guillermo Luís López Cabrera
Ubicación: Cano, nº 8
Actividad: Bar-cafetería

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 nº 2016/0687-2008/1815Hco, que se solicita para la instalación, como autorizable de uso terciario, categoría recreativo-ocio y subcategoría de Establecimiento para el Consumo de Bebidas y Comidas, Tipo I, dedicado a la actividad de bar-cafetería a implantarse en local situado en el número 8 de la calle Cano, de esta ciudad, en el ámbito del PEPRI Vegueta-Triana, que cuenta con Protección Monumento Histórico Nivel 2, con aplicación de la Ordenanza de Protección, constando informe favorable de la Unidad de Edificación y Actividades de fecha 16 de junio de 2016.

Se hace constar expresamente que habrá de corregirse la carpintería instalada, de conformidad con lo expresado en el citado informe.

- 3 Expte.: 2016/0713-1893/0401Hco
Peticionario: El Buhocrea, S.L.
Ubicación: Remedios, nº 4
Actividad: Venta y degustación de productos

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 nº 2016/0713-1893/0401Hco, que se solicita para la instalación, como autorizable de uso terciario, categoría recreativo-ocio y subcategoría de Establecimiento para el Consumo de Bebidas y Comidas, Tipo I, dedicado a la actividad de local destinado a la venta y degustación de productos frescos y conservas, sin instalación de horno o cocina, sin extracción de gases, ni instalación de aire acondicionado, en local de la planta baja del inmueble situado en la calle Remedios, número 4, de esta ciudad, en el ámbito del PEPRI Vegueta-Triana, que cuenta con Protección Histórico-Tipológica, al que resulta de aplicación su Ordenanza de Protección, constando informe favorable de la Unidad de Edificación y Actividades de fecha 17 de junio de 2016, debiendo tramitarse las correspondientes licencias de acondicionamiento del local y cambio de uso, con justificación del cumplimiento de dotación de aseos, accesibilidad, cartelería de fachada según lo establecido en la Ordenanza Municipal Reguladora de la Publicidad Exterior, así como ventilaciones y/o extracciones por patio técnico.

- 4 Expte.: 2016/0873 – 19940375MA-Hco**
Peticionario: Mercado Central de Las Palmas, Sociedad Cooperativa
Ubicación: Galicia, nº 24 (Mercado Central-planta alta)
Actividad: Restauración

Se presenta Estudio de Incidencia Ambiental 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 nº 2016/0873 – 19940375MA-Hco, para valorar la posibilidad de la instalación, como complementario, del uso recreativo ocio en la subcategoría de Establecimientos para Consumo de Bebidas y Comidas, Tipo II, dedicado a la actividad de restauración (consumo de comidas y bebidas en coexistencia de venta y degustación), a implantarse en la planta alta del *Mercado Central*, situado en la calle Galicia, número 24, de esta ciudad, edificación que se encuentra protegida con grado de Protección Ambiental por el Catálogo Municipal de Protección Arquitectónica (Ficha ARQ-143), y en que se propone, además, la ampliación del uso a la cubierta del edificio como terraza-plaza, con una superficie de 682,22 m² con la instalación de elementos tipo kioscos/barras para dar servicio, constando emitido informe por la Unidad de Edificación y Actividades de fecha 16 de junio de 2016.

Se realiza, en primer lugar, una exposición por don Víctor Alonso, explicando el sentido del informe técnico emitido, favorable para la implantación del uso en la planta alta, y desfavorable para la utilización de la cubierta por los siguientes motivos:

- la cubierta es intransitable, tal y como consta en el proyecto constructivo original, aunque existe un acceso a la misma, por escaleras, salvando el desnivel existente desde la planta alta, lo que origina problemas para su acceso, seguridad y la propia protección del edificio
- además, en dicha cubierta no existen estancias o construcciones que den apoyo al uso
- el uso de la cubierta supondría un importante aumento del número de aforo, de forma que a las 520 personas previstas de incremento para la planta alta habrían de sumarse 417, suponiendo 1.000 más en total
- que el uso en la cubierta se realizaría al aire libre con emisión de ruidos a los residentes en las calles adyacentes

Se produce un intercambio de opiniones, en el que se pone de manifiesto, además, que al no estar la cubierta al mismo nivel que la planta alta, no existe ni acceso directo, ni vinculación de los locales con la terraza que pudiera existir fuera, además de los indicados ruidos ambientales para los vecinos; que, han detenerse en cuenta, también, las cuestiones del acceso y seguridad por la escalera a la cubierta, así como el posible deterioro de la misma y sus elementos, cuyo uso público no está previsto, en relación con la debida conservación de una edificación protegida; que se entiende, también, que con el aforo previsto por el uso de la cubierta, no existe suficiente dotación de plazas de aparcamiento

en las zonas inmediata y relativamente próxima.

La Comisión de Interpretación y Seguimiento del Plan el Estudio de Incidencia Ambiental, a la vista de lo expuesto, dictamina **FAVORABLEMENTE** el referido Estudio de Incidencia Ambiental y la implantación del uso solicitado únicamente en lo que se refiere a la planta alta propiamente dicha, sin que pueda ampliarse el mismo a la cubierta del edificio, por los motivos indicados.

Se hace constar, también, que no se pueden transformar los dos parterres ajardinados existentes a ambos lados del acceso principal en terrazas para su recreativo-ocio, según dictamen del Consejo Municipal de Protección Histórico de 2 de abril de 2014.

Deberán obtenerse, por un lado, la correspondiente autorización municipal de la Unidad Administrativo de Mercados para el cambio de uso informado; y, por otro, las correspondientes licencias de obra y de puesta en funcionamiento de la actividad, debiendo adaptarse, en todo caso, a lo previsto por su nivel de protección.

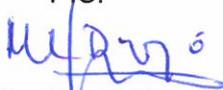
- 5 Expte.: 2016/1047 – 1989/0115Hco**
Peticionario: Diver Parques Infantiles, S.L.
Ubicación: Cochabamba, nº 27 – El Sebadal
Actividad: Parque de ocio infantil - Uso recreativo-ocio en zona industrial

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 nº 2016/1047 – 1989/0115Hco, que se solicita para la instalación, como autorizable de Uso Dotacional-Equipamiento, clase terciario, categoría recreativo-ocio, subcategoría de Salas de Reunión, dedicado a la actividad de Parque de Ocio y Recreo para Niños, a instalarse en la parcela y edificio situados en la calle Cochabamba, número 7, en la Urbanización Industrial El Sebadal, en esta ciudad, constando informe favorable de la Unidad de Edificación y Actividades de fecha 22 de junio de 2016, debiendo tramitarse las correspondientes licencias de acondicionamiento de la edificación y cambio de uso, así como la de apertura, siendo en el proyecto de obra donde se establecerán las condiciones específicas definitivas.

Y, sin más asuntos que tratar, se da por finalizada la sesión a las 11,40 horas.

Las Palmas de Gran Canaria, a 15 de julio de 2016.

VºBº
EL PRESIDENTE,
P.S.


Mª Luisa Dunjé Fernández

LA SECRETARIA,


Mª Gracia Santamaría del Santo