



ACTA
COMISIÓN DE INTERPRETACIÓN Y SEGUIMIENTO DEL PGO
SESIÓN DE 12 DE DICIEMBRE DE 2013

En la sala de reuniones de la Concejalía de Hacienda, edificio de las Oficinas Municipales de la calle León y Castillo, 270, de esta ciudad, siendo las 09,15 horas se reúne, en primera 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, como Presidenta sustituta, don Víctor Alonso Martínez en sustitución de don José Monzón Blanco, y don Alejandro M. García Martín; de don Héctor Fermín Romero Pérez, por parte de la Consejería de Política Territorial, Arquitectura y Paisaje del Cabildo de Gran Canaria, en sustitución del titular don Sergio Torres Sánchez, con la ausencia del representante de la Consejería de Obras Públicas, Transportes y Política Territorial del Gobierno de Canarias, actuando como Secretaria M^a Gracia Santamaría del Santo.

A continuación se procede a exponer y dictaminar cada uno de los asuntos previstos en el orden del día, según lo siguiente:

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

Se tiene por aprobada el Acta correspondiente a la sesión del día 10 de octubre de 2013.

II. Cuestiones interpretativas del Plan General de Ordenación.

1. Equipamientos Estructurantes en Suelo Rústico: cuestiones suscitadas para la concesión de licencias y su desarrollo.

El Plan General regula la figura de los Equipamientos Estructurantes en Suelo Rústico (en adelante, ESR) en el capítulo 7.2 de las Normas de la Ordenación Estructural y los configura para " ... aquellos ámbitos que se ordenan urbanísticamente a los efectos de acoger instalaciones de equipamientos cuya implantación requiera construcciones, con sus correspondientes instalaciones, de uso abierto al público o de utilidad comunitaria" en suelo rústico, intentando con ello buscar un mecanismo jurídico que permita una mayor eficacia en la

tramitación y desarrollo urbanístico en este tipo de actuaciones de interés general para el municipio, realizándose una ordenación pormenorizada de cada uno de estos ámbitos, según se regula en sus correspondientes Fichas.

El Plan General de Ordenación contempla dieciocho ESR, explicando en la Ficha correspondiente a cada uno de ellos que *se encuentran ya ordenados directamente por el propio Plan*; excepto en el caso de los ESR-05, ESR-09 y ESR-18, cuya ordenación se deriva a un Plan Especial y el ESR-04 que cuenta con un PAT aprobado. Por ello, por tanto, se establecen una serie de usos principal y complementarios, así como determinaciones ambientales y parámetros urbanísticos concretos que concretan dicha ordenación. Además, también en la Ficha se hace mención a la ejecución de los mismos, derivando la misma a la redacción del correspondiente Proyecto de Urbanización.

La cuestión que se plantea, y que se somete a esta Comisión, a petición de la Unidad de Edificación y Actividades, tras la presentación de una solicitud de licencia en un ámbito de ESR, es el concepto y alcance del término referido al Proyecto de Urbanización como instrumento de ejecución a presentarse para poder obtener las precisas autorizaciones y licencias para el desarrollo y edificación de los ESR.

En el campo referido al instrumento de ejecución de la Ficha se determina en su mayor parte una mención genérica a "proyecto de urbanización". Dicha mención genérica a "proyecto de urbanización" no debe confundirse con el instrumento homónimo de gestión urbanística regulado en el marco legal precedente en la materia. Por el contrario, se corresponde con el acto de acondicionar unos terrenos en Suelo Rústico que, muy probablemente, estarán exentos de los elementos mínimos de urbanización a efectos de acoger los usos y construcciones propias de los equipamientos que caracterizan estos ámbitos según el concepto de ESR citado.

Dicho acondicionamiento tiene como base normativa las condiciones urbanísticas determinadas en la Ficha específica de cada emplazamiento y, de modo complementario, las condiciones generales de usos, construcción y edificación en Suelo Rústico que se regulan en las Normas de Ordenación Pormenorizada del mismo Plan General.

De hecho, en las citadas Normas se determina en el artículo 6.2.3. pto 2º un Cuadro 31 de relación de los Equipamientos Estructurantes en Suelo Rústico; cuadro en el que se regula como instrumento derivado el "proyecto de ejecución" (a excepción de los casos remitidos a Plan Especial), como mecanismo de desarrollo espacial de las determinaciones y de acuerdo al procedimiento común reglamentado.

Dicha determinación se reproduce en la justificación que se expone respecto a dicha figura de Equipamiento Estructurante en Suelo Rústico en la Memoria Justificativa de la Ordenación Estructural. Parte 4, concretamente en el apartado 7.2. Junto a ello, en la citada justificación se añade que:

"En tanto se ordenan pormenorizadamente como equipamientos estructurantes en suelo rústico, su instrumentación deriva en la innecesariedad de la figura del Proyecto de Actuación Territorial salvo en actuaciones no previstas o asociadas a determinaciones incompatibles con la ordenación del PGO. De este modo, cada Ficha de ordenación define la instrumentación de



desarrollo entre la figura del plan especial de ordenación prevista en el artículo 37 del TRLOT/ENC o la actuación directa en suelo rústico".

Nuestro Plan General de Ordenación recoge en el artículo 1.1.29 de las Normas Urbanísticas de la Ordenación Pormenorizada el Proyecto de Urbanización para el suelo urbano cuyo desarrollo se realiza a través de Unidades de Actuación, así como para la ejecución de las determinaciones contenidas al respecto en los Planes Parciales, Planes Especiales y Estudios de Detalle, mientras que el artículo 1.1.32 a los Proyectos de Obras Ordinarias, son también, proyectos para la ejecución de obras de urbanización, pero destinados a la ejecución aislada de las determinaciones de un instrumento de desarrollo, para ejecutar obras no previstas en zonas de ordenación directa y para la remodelación de y ampliación o mejora de los servicios de la vía pública, también en las zonas de ordenación directa.

Así, el artículo 193 detalla los servicios urbanísticos mínimos que deben tener las parcelas rústicas, con el aseguramiento de que el promotor ejecute la totalidad de los servicios que demanden las construcciones e instalaciones que sean objeto de la licencia municipal, junto con las condiciones para ello (prestación de fianza, ejecución simultánea de la urbanización y compromiso de no utilización de la edificación hasta completar la urbanización).

A la vista de lo recogido en los informes emitidos, y teniendo en cuenta lo anteriormente expuesto, resulta claro que para el desarrollo y culminación de los ESR debe presentarse el correspondiente proyecto de ejecución de obras para la dotación de los servicios urbanísticos mínimos necesarios que permitan alcanzar a cada uno de los ámbitos su condición de edificable, correspondiéndose dichas obras con las que se denominan *obras de urbanización*, pero sin que tengan la condición de instrumento urbanístico que se le atribuye en relación con el desarrollo de las unidades de actuación en suelo urbano, y que en este caso se trata de la ejecución aislada e independiente de cada uno de los ámbitos ESR.

A este respecto, se entiende clarificador el Capítulo referido a las actuaciones urbanísticas aisladas en suelo rústico de asentamientos rurales del Reglamento de Gestión y ejecución del sistema de planeamiento de Canarias, aprobado por Decreto 1283/2004, de 21 de diciembre, que en sus artículos 191 a 195, que establece las condiciones que deben tenerse y, en su caso, cómo alcanzarse, para que parcelas rústicas de asentamientos rurales sean consideradas *solar* y tengan la condición de edificables, entendiéndose que dicha premisa y condiciones resultan plenamente extrapolables al supuesto en el que nos encontramos de desarrollo de equipamientos y dotaciones en suelo rústico.

Así, el artículo 193 detalla los servicios urbanísticos mínimos que deben tener las parcelas rústicas, con el aseguramiento de que el promotor ejecute la totalidad de los servicios que demanden las construcciones e instalaciones que sean objeto de la licencia municipal, junto con las condiciones para ello (prestación de fianza, ejecución simultánea de la urbanización y compromiso de no utilización de la edificación hasta completar la urbanización).

Se concluye, pues, la cualidad de la mención de "Proyecto de Urbanización" en las respectivas Fichas de Equipamientos Estructurantes en Suelo Rústico dentro el Plan General orientada al procedimiento reglado del "proyecto de ejecución" mediante el correspondiente



proceso reglamentado de las autorizaciones en esta clase de suelo; sin que de ello se entiendan vinculados otros mecanismos complementarios de gestión urbanística o de obligaciones de la propiedad distintos a los propios de las obras ordinarias en dicho suelo rústico.

A la vista de lo anterior, la Comisión de Interpretación y Seguimiento del PGO emite para su aplicación con carácter general, la siguiente **INSTRUCCIÓN**:

La Comisión de Interpretación y Seguimiento del PGO, por unanimidad, a la vista de la cuestión suscitada en el ámbito ESR-02 "Equipamiento de Barranco de Jacomar-Hoya Ayala" que el "Proyecto de Urbanización" citado en las respectivas Fichas de Equipamientos Estructurantes en Suelo Rústico dentro el Plan General se orienta al procedimiento reglado del "proyecto de ejecución" mediante el correspondiente proceso reglamentado de las autorizaciones en esta clase de suelo; sin que de ello se entiendan vinculados otros mecanismos complementarios de gestión urbanística o de obligaciones de la propiedad distintos a los propios de las obras ordinarias en dicho suelo rústico.

III. Tramitación de Estudios de Incidencia Ambiental (EIA)

1 Expte.: Hco. 2013/1804
Peticionario: Miriam Macías Marrero
Ubicación: c/ Nicolás Estevánez, nº 51
Actividad: Bar con música

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 2013/1804, que se solicita para la instalación, como uso autorizable, de un Bar con Música en local situado en la calle Nicolás Estevánez, número 51, de esta ciudad, constando informe favorable de la Unidad de Edificación y Actividades de 18 de noviembre de 2013, habiendo procedido a la subsanación de las deficiencias técnicas existentes y del dictamen de la Comisión de Interpretación y Seguimiento en sesión de 10 de octubre de 2013.



- 2 Expte.: Hco. 2013/1377**
Peticionario: Román León Ramos
Ubicación: Carretera a Tamaraceite, nº 41
Actividad: Establecimiento para celebraciones con música en vivo

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 2013/1377, que se solicita para la instalación, como uso autorizable, de un Local destinado a Celebraciones con Música en Vivo, constando informe favorable de la Unidad de Edificación y Actividades de 11 de diciembre de 2013, habiéndose procedido a la subsanación de las deficiencias técnicas existentes y del dictamen de la Comisión de Interpretación y Seguimiento en sesión de 10 de octubre de 2013, en especial lo relativo a dotar a la actividad de un área de aparcamiento, debiendo obtener para el funcionamiento de la actividad las restantes licencias de obras de acondicionamiento e instalación, incluido la del aparcamiento, debiendo preverse, asimismo, un aparcamiento alternativo durante las obras de aquel.

- 3 Expte.: Hco. 2013/2237 – Hco. 1936/0088MA**
Peticionario: "ASA QUALITY G. FACTORY, S.L."
Ubicación: c/ Mayor de Triana, 74
Actividad: Uso Autorizable para 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 2013/2237 (Hco. 1936/0088MA), que se solicita para la instalación, como uso autorizable, de un Local destinado a Cafetería, situado en el número 74 de la calle mayor de Triana, en edificio catalogado con Protección como edificio de Interés Ambiental (Ficha 292) en el ámbito del PEPRI "Vegueta-Triana" e incluido en la delimitación del Bien de Interés Cultural del "Barrio de Triana", encontrándose el uso encuadrable en el terciario-recreativo, a través del EIA presentando, constando informe favorable al respecto de la Unidad de Edificación y Actividades de 4 de diciembre de 2013, debiendo ajustarse, en cuanto a cartelería a lo establecido en el artículo 64 de las ordenanzas del mencionado PEPRI, con escrupuloso cumplimiento de las intervenciones previstas para el grado de protección del inmueble.

A tenor de este expediente, cuyo local ya contó con un Estudio de Incidencia Ambiental para la actividad de cafetería-yoghourtería, se plantea por don Víctor Alonso, la conveniencia y oportunidad de que la Comisión pueda adoptar, en otra sesión, el criterio de que para los casos en los que un local en el que se produzca un cambio actividad respecto a una anterior instalada en su momento tras la presentación de un EIA informado favorablemente, que no suponga un cambio de las condiciones ambientales ya evaluadas y cuyas circunstancias sean



equiparables -como es el caso anterior- no resulte necesario presentar otro Estudio de Incidencia Ambiental, evitándose así la repetición de trámites y de gastos innecesarios.

- 4 Expte.:** Hco. 2013/1335 – Hco. 1973/0173MA
Peticionario: “MERCADONA, S.A.”
Ubicación: c/ Profesor Lozano, 14 y c/ Sucre (El Sebadal)
Actividad: Supermercado

La Comisión toma conocimiento, a instancia de la Unidad de Edificación y Actividades, en virtud del informe técnico emitido el día 14 de agosto de 2013 con ocasión de la aprobación del proyecto reformado presentado para la obtención de la Licencia de Primera Ocupación y Declaración Responsable de Actividad, de que el establecimiento ha pasado de la subcategoría de Local Comercial Tipo II para la que fue aprobado el correspondiente Estudio de Incidencia Ambiental, a la de Grandes Superficies Tipo I, pasándose la superficie útil de exposición y venta de 1.499,99 m² a 1.757,99m², estimándose que no resulta necesaria la tramitación de un nuevo EIA por cuanto no se alteran las condiciones actuales del entorno urbano en el que se implanta.

- 5 Expte.:** Hco. 2013/2394
Peticionario: “COMERCIAL JOMAN, S.L.”
Ubicación: c/ Sao Paulo, 26 (El Sebadal)
Actividad: Zona de Juegos para Niños con bar-restaurante-cafetería

La Comisión de Interpretación y Seguimiento del Plan General dictamina **DESFAVORABLEMENTE** 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 2013/2394, que se solicita para la instalación, como uso autorizable, de un Local destinado a Zona de Juegos para Niños con bar-restaurante-cafetería, en nave situada en la calle Sao Paulo, número 26 de El Sebadal, según informe desfavorable de la Unidad de Edificación y Actividades de fecha 11 de diciembre de 2013, por carecer de plazas de aparcamiento necesarias para la actividad de una cada 50 m² de superficie edificada del local, según exigencia del artículo 2.6.8.4.d) del PGO vigente, así como en relación con los parámetros compositivos de la fachada que habrán de resolverse en conjunto, en armonía con las edificaciones del entorno, en especial con la altura máxima de coronación (10 metros) respecto a la rasante oficial, permitiéndose antepechos de protección de cubiertas planas e inclinadas que no rebasen una altura máxima de 1,20 m. con tolerancia de hasta 1,50 m. para incluir elementos ornamentales o decorativos.

Deberá procederse a la subsanación de los citados reparos.



6 Expte.: Hco. 2013/2161 – Hco. 2012/1150
Peticionario: Luis Fernando López-Trejo
Ubicación: c/ Audiencia, 9
Actividad: Hotel de 10 habitaciones

La Comisión no se pronuncia sobre el Estudio de Incidencia Ambiental presentado, puesto que, tal y como ya se indica en el informe técnico de la Unidad de Edificación y Actividades de 11 de diciembre de 2003 -al que nos remitimos para conocimiento de los antecedentes y circunstancias existentes- se trata de la instalación de un hotel en un inmueble no catalogado en el ámbito del vigente PEPRÍ "Vegueta-Triana", situado en la calle Audiencia, nº 9, en la manzana 16, tramo 1 de Vegueta, para el que se contempla el uso de Hotel como uso tolerado en las plantas baja y segunda, según lo recogido en el artículo 41.1.b) de las ordenanzas del PEPRÍ, por lo que estando el uso ya permitido no resulta preceptivo la aprobación del citado EIA.

Se da por finalizada la sesión a las 10,15 horas.

Las Palmas de Gran Canaria, a 15 de diciembre de 2013.

VºBº
EL PRESIDENTE
P.S.

M.ª. Luisa Dunjó Fernández

LA SECRETARIA

M.ª Gracia Santamaría del Santo