

ACTA
COMISIÓN DE INTERPRETACIÓN Y SEGUIMIENTO DEL PGO
SESIÓN DE 15 DE ABRIL 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 09,40 horas del día 15 de abril de 2016, se reúne, en segunda 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 Antonio J. Ramón Balmaseda, éste último en sustitución de don Alejandro M. García Martín; habiendo disculpado su ausencia, don Héctor Fermín Romero Pérez, por parte del Cabildo de Gran Canaria; con la ausencia, asimismo, del representante del Gobierno de Canarias, actuando como Secretaria Mª Gracia Santamaría del Santo.

Se incorporan al orden del día, por acuerdo unánime de los asistentes, los siguientes asuntos de Interpretación del Plan General de Ordenación y de Estudio de Incidencia Ambiental, informados tras la convocatoria de la Comisión, a fin de no retrasar su resolución hasta la próxima sesión:

- Interpretación del Plan General de Ordenación: Cubiertas en la Norma Zonal *Mr*
- Expte. 2015/2645 - 2007/1597 Hco de "ARCA CANARIAS, S.L."

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

Se aprueba el Acta correspondiente a la sesión ordinaria celebrada el día 12 de febrero de 2016.

II. Cuestiones interpretativas del Plan General de Ordenación

II. 1. Implantación de un Equipamiento Estructurante en Asentamiento Rural de "Casas de Abajo" (Expte. nº 2015/1217-Servicio de Edificación y Actividades) solicitado por don Conrado J. Quesada Medina en representación de la sociedad "Cima S. XXI, S.L.".

La Comisión de Interpretación y Seguimiento del Plan General de Ordenación, en sesión de 12 de febrero de 2016, acordó dejar este asunto tras un extenso debate, pendiente de dictamen, a fin de que se emitiera informe complementario por parte del Técnico redactor

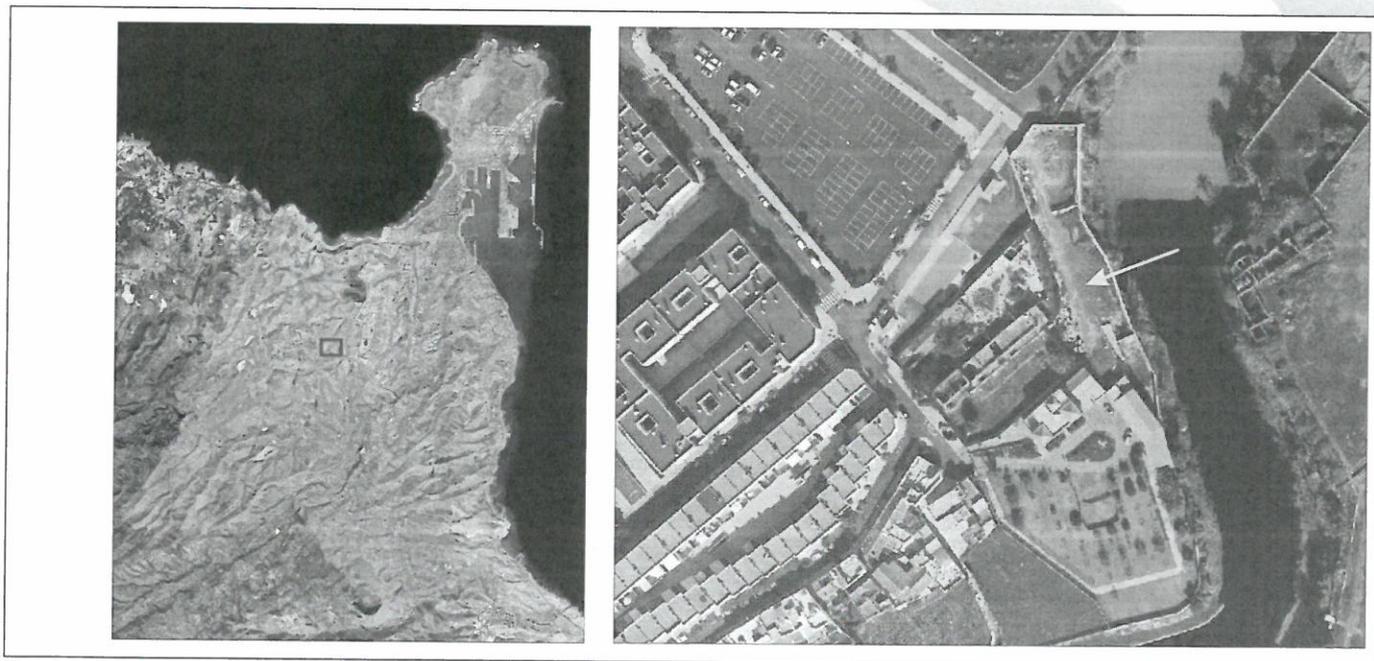


de GEURSA, en el sentido de aclarar la equivalencia de los términos utilizados en este articulado del PGO respecto a su implantación de dotaciones y equipamientos en los suelos de Asentamiento Rural, a tenor de la redacción del artículo 6.2.2.1 en relación con el 6.2.1 y la regulación de usos de la ordenanza *RB1* y el resto de normas de asentamientos rurales; informe que se emitió con fecha 24 de febrero de 2016, y cuyo contenido íntegro es el siguiente:

“OBJETO: SOLICITUD DE AMPLIACIÓN DE INFORME SOBRE LA SOLICITUD DE LA UNIDAD TÉCNICA DE EDIFICACIÓN Y ACTIVIDADES DE ACLARACIÓN EN RELACIÓN CON LA IMPLANTACIÓN DE UN EQUIPAMIENTO EN UN ASENTAMIENTO RURAL PARA SU POSTERIOR ESTUDIO EN LA COMISIÓN DE INTERPRETACIÓN DEL PGO.

INFORME

Se solicita por el Servicio de Urbanismo del Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria una Ampliación del Informe con N° de Orden 81 elaborado por quien suscribe, con fecha de 23 de octubre de 2015, respondiendo al requerimiento del Servicio de Edificación y Actividades (Exp. N°: 2015/1217) sobre una petición particular consistente en una aclaración de la Comisión de Interpretación del Plan General de Ordenación de Las Palmas de Gran Canaria (en adelante PGO_LPGC). El objeto de la misma se refiere a concluir la procedencia de implantar un equipamiento deportivo en el Suelo Rústico de Asentamiento Rural de Casas de Abajo, entendiéndose incongruente el pronunciamiento del Servicio Técnico de Edificación y Actividades y lo comunicado por el Ayuntamiento durante el procedimiento de aprobación del PGO_LPGC.



Figura

1. Emplazamiento del ámbito.



Con fecha de 12 de febrero de 2016 se reúne la citada Comisión de Interpretación y Seguimiento del PGO en la que se acuerda dejar pendiente de dictamen el expediente, para por parte del técnico de GEURSA aclare la equivalencia de los términos utilizados en el articulado del PGO respecto a su implantación de dotaciones y equipamientos en los suelos de Asentamiento Rural, a tenor de la redacción del artículo 6.2.21 en relación con el artículo 6.2.1 y la regulación de usos de la ordenanza Rb1 y el resto de normas de asentamientos rurales.

En relación a ello, cúmpleme informar lo siguiente.

El artículo 7.4.5. de las Normas de Ordenación Pormenorizada del PGO-LPGC determina como uso autorizable en los ámbitos de Suelo Rústico de Asentamiento Rural delimitados por la ordenanza Rb1 las “Actuaciones de interés general, atendiendo a lo regulado para dicho uso en estas normas”.

La aptitud para dicha modalidad de actividades y sus elementos constructivos asociados se delimita de acuerdo al régimen específico que para las actuaciones de interés general, las dotaciones y equipamientos en Suelo Rústico se regula en el Capítulo 6.2 de las mismas Normas de Ordenación Pormenorizada.

El punto 1º del artículo 6.2.1 define el concepto de “Actuaciones de Interés General” aquellas que tienen “relevancia territorial para actividades industriales singulares, recreativas, dotacionales y de equipamientos, ya sea por preexistencia y habilitación expresa de este Plan General de Ordenación, de conformidad con lo dispuesto en estas Normas...”. Entonces, se concibe el equipamiento como una modalidad de Actuación de Interés General entre otras figuras de usos afines.

El punto 2º del mismo artículo regula que “el presente Plan General de Ordenación establece las condiciones para las actuaciones de interés general, incorporando directamente las ya previstas al ser compatibles con la categoría de suelo de que se trate, calificándolas como equipamientos estructurantes, sistemas generales o actuaciones de dotación y equipamiento en Asentamientos Rurales”.

Es decir, se identifica de modo general las actuaciones de interés general dentro de tres supuestos instrumentales: el equipamiento estructurante, entendido como área diferenciada para el que se establecen sus determinaciones específicas o pormenorizadas a través de la correspondiente Ficha en el Anexo de las Normas Urbanísticas; el sistema general, con similar remisión normativa; y la dotación y equipamiento en Asentamiento Rural, que por defecto de lo anterior se remite su regulación al restante conjunto de determinaciones en estas mismas Normas.

Por exclusión de los supuestos anteriores, el punto 3º del mismo artículo establece que “las actuaciones de interés general no previstas se desarrollarán mediante Proyecto de Actuación Territorial, salvo determinación contraria y vinculante de la legislación y el planeamiento supramunicipal”.

Por su parte, las dotaciones y equipamientos en Asentamiento Rural, concretado como una de las modalidades previstas en el PGO-LPGC, se regulan mediante el siguiente artículo: el 6.2.2.

En su punto 1º se especifica que:

“En los ámbitos de Suelo Rústico de Asentamiento Rural (SRAR) la unidad apta para la edificación tendrá la superficie mínima especificada en los ámbitos de norma en que se emplaza. A tales efectos y comoquiera que dicha categoría integra la ordenación

pormenorizada en la totalidad de las superficies afectadas, dichos usos se considerarán equipamientos estructurantes en suelo rústico”.

Es decir, junto a los equipamientos estructurantes en suelo rústico cuyas determinaciones se establecen en sus respectivas fichas de áreas diferenciadas (Anexo a las Normas Urbanísticas), se regula la misma condición a las dotaciones y equipamientos en Asentamiento Rural; si bien, su ordenación pormenorizada se establece en las condiciones establecidas en la Ordenanza Rb1 u otra en que se ubique.

En conclusión, toda actuación de dotación y equipamiento en Suelo Rústico de Asentamiento Rural, ES EQUIVALENTE a la condición de Equipamiento Estructurante en Suelo Rústico y, a su vez, como una modalidad de Actuación de Interés General recogida en el régimen de usos de la ordenanza Rb1.

Es cuanto se informa a los efectos oportunos.”

Se trata, por lo tanto, de dilucidar la interpretación de lo previsto en los artículos 6.2.1, 6.2.2 y 6.2.3 de las Normas Urbanísticas de la Ordenación Pormenorizada del vigente Plan General de Ordenación en relación con la consulta realizada para la instalación de un equipamiento para uso deportivo, en el Asentamiento Rural SRAR-10 *Casas de Abajo*.

Inicia la exposición doña M^a Luisa Dunjó en relación con el informe emitido al respecto por GEURSA, realizando una recapitulación de lo analizado y de las cuestiones planteadas en la anterior sesión, añadiéndose por don Víctor Alonso los términos en los que era necesario aclarar y acotar el primer informe, a fin de poder emitir un dictamen al respecto.

Tras un intercambio de opiniones y a la vista de la conclusión del informe de GEURSA, en el que se establece la equivalencia en el Plan General de Ordenación del *Equipamiento estructurante en Suelo Rústico* como una modalidad de la *Actuación de Interés General*, la Comisión de Interpretación y Seguimiento del Plan General de Ordenación, por unanimidad de sus miembros presentes:

1º Emite **INSTRUCCIÓN** aclarando que toda actuación de dotación y equipamiento en Suelo Rústico de Asentamiento Rural, en lo previsto por los artículos 6.2.1, 6.2.2 y 6.2.3 de las Normas Urbanísticas de la Ordenación Pormenorizada del Plan General de Ordenación, es equivalente a la condición de Equipamiento Estructurante en Suelo Rústico como una modalidad de Actuación de Interés General recogida en el régimen de usos de la ordenanza correspondiente, sin que resulte exigible para su implantación la tramitación de un Proyecto de Actuación Territorial (PAT).

2º Emite **DICTAMEN** favorable para la implantación de un Equipamiento Estructurante de carácter deportivo a ubicarse en tres parcelas contiguas situadas en Casas de Abajo s/n, en el Asentamiento Rural de igual nombre, al que resulta de aplicación la ordenanza *Rb1*.

II.2 Cubiertas en la Norma Zonal Mr. Expte. 2015/0997 – 1991/0080MA Hco en la calle Fernando Guanarteme, 44/Aristides Briand, 35.

En relación con la solicitud de licencia formulada por don Ignacio Oregui Medina para la ampliación de una planta del edificio existente, situado en las calles Fernando Guanarteme, número 44, esquina a Aristides Briand, 35, en esta ciudad, al que resulta de aplicación la Norma Zonal Mr, se emitió informe el día 11 de abril de 2016 por la Unidad Técnica de Edificación y Actividades, en el que a la vista de lo expuesto en el mismo, se debería someter la cuestión planteada a la Comisión de Interpretación y Seguimiento del PGO; este informe recoge lo siguiente:

“Con fecha 19-may-2015, se solicitó licencia para la ampliación (construcción de una quinta planta), destinada a tres viviendas, sobre un edificio existente de cuatro (4) plantas de altura con fachada hacia la calle Fernando Guanarteme, nº 44 y seis (6) plantas de altura hacia el frente de la calle Aristides Briand, nº 35. La edificación formada por dos bloques dando a ambas calles con un patio central que los separa, cuenta con acceso independiente por las dos calles, dos sótanos de garaje y local en planta baja con altillo, destinando el resto de las plantas a 31 viviendas.

Consultado el expediente original, el edificio tiene licencia de construcción, con la condición de conservar la fachada catalogada del entonces Cine Astoria (ficha nº 508 del PGOU-1989), en la calle Fernando Guanarteme, concedida por la Comisión Municipal de Gobierno en sesión de 22-oct-1991. Posteriormente, se le concedió con fecha 19-mar-1998, licencia de reforma de edificio sito en la calle Fernando Guanarteme y calle Aristides Briand, quedando con seis plantas y dos sótanos por esta última calle y con cuatro plantas y dos sótanos por la calle Fernando Guanarteme; con fecha 7-may-1998, se le concedió licencia de obras de reforma de las plantas 4ª y 5ª; licencia de primera utilización u ocupación concedida con fecha 25-feb-1999.

Consta asimismo expte. 192/2000-SL por obras sin licencia (ampliación de una planta por la calle Aristides Briand resultando dos áticos sobre cubierta de la sexta planta por la calle Aristides Briand vinculadas a las viviendas de la planta inferior, informándose negativamente con fecha 20-nov-2001 la legalización de los mismos.

La edificación se encuentra actualmente en SUELO URBANO consolidado, en una zona calificada con la Norma Zonal Mr, cuyo plano de regulación de alturas establece cinco (5) plantas en el frente a la calle Fernando Guanarteme y seis (6) plantas a la calle Aristides Briand.

El proyecto presentado fue informado con fecha 23-sep-2015 en el sentido de que puesto que existen dos áticos en la planta séptima del edificio en la fachada a la calle Aristides Briand, que no cuentan con licencia, por encima de la altura máxima del edificio, éste se encuentra en situación legal de fuera de ordenación de acuerdo a lo establecido en el art. 44.bis del TR-LOTCEC, en su redacción dada por la Ley 1/2013, de 25 de abril, para las construcciones erigidas sin contar con los títulos y autorizaciones exigibles y que resultan disconformes o incompatibles con las nuevas determinaciones del Planeamiento; y en situación de fuera de ordenación de carácter leve, conforme a lo establecido por el actual PGO (art. 1.2.1.1.). Por lo que no podría obtener licencia para colmatar la altura ordenancista de

cinco plantas por la calle Fernando Guanarteme, 44, debido al fuera de ordenación del edificio, provocado por la situación anterior, mientras no se ajuste la edificación a la ordenación vigente.

Conforme a los datos obrantes en el expediente, las plantas de ático existentes no se ajustan a la ordenación vigente pues la Norma Zonal Mr solamente permite las cubiertas intransitables o inclinadas, no pudiendo adaptarse la edificación existente a la solución de cubierta inclinada que establece el Plan General. Hay que señalar que en este caso, estas construcciones sobre cubierta están prescritas no pudiendo ejercerse actuaciones legales contra ellas y, por tanto, se encuentran consolidadas en el tiempo.

No obstante, se presenta escrito de alegaciones con solución gráfica de la manzana que propone el estudio de las cubiertas por similitud con la Norma Zonal M a la que se aproxima tipológicamente la Norma Zonal Mr:

.- Ambas Normas Zonales se basan en áreas de ciudad consolidadas con tipología de manzanas cerradas entre medianeras y sobre alineación oficial, con uso principal (cualificado) de Vivienda Colectiva y donde se propone un proceso de renovación incentivando la agrupación de parcelas, con una dimensión mínima de las parcelas que resuelva con garantías un programa funcional contemporáneo, así como que dé cabida a los usos vinculados y complementarios del Residencial. Se diferencian principalmente en el proceso de renovación, que se considera más consolidado en la Norma Zonal M que en la Mr.

.- La Norma Zonal M, similar tipológicamente a la Norma Zonal Mr, permite en cambio que "en tramos de fachada muy consolidados por edificaciones con la altura ordenancista o superior, podrá sustituirse la planta bajo cubierta por otras soluciones arquitectónicas de aprovechamiento equivalente". Esto quiere decir que en manzanas ya consolidadas con soluciones diferentes a la cubierta inclinada, o sea, áticos retranqueados, podría admitirse la sustitución de dichas cubiertas inclinadas por áticos con aprovechamiento equivalente a la planta bajo cubierta inclinada.

.- En esta manzana, en particular, ubicada en área de Norma Zonal Mr, pero enfrentada a una zona de área de Norma Zonal M, está compuesta por solamente tres parcelas ya prácticamente consolidadas con su altura máxima. las dos parcelas colindantes, que completan la manzana, tienen ya la altura máxima normativa y tienen cubiertas resueltas con solución de ático retranqueado, en lugar de cubierta inclinada. Solamente el tramo de fachada hacia la calle Fernando Guanarteme, en el edificio que nos ocupa tiene una planta menos que la altura normativa permitida, con lo que resalta la aparición de medianeras vistas de los edificios colindantes.

Considerando esta manzana de Norma Zonal Mr como similar tipológicamente a la M, tanto por proximidad física como por consolidación de manzana, y al mismo tiempo, considerando que la cubierta inclinada ya está excluida de esta manzana, resuelta tipológicamente con áticos retranqueados, entendemos que en este caso la manzana cumple los mismos requisitos tipológicos que en los ámbitos de Norma Zonal M y podría admitirse una solución de cubierta diferente a la cubierta inclinada, con áticos retranqueados sobre la altura normativa, con unificación estética de volúmenes, desaparición de medianeras vistas y posible regularización de la solución de áticos consolidada.



Entendemos igualmente que podría procederse a la revisión de las Normas Zonales M y Mr para la eliminación de las diferencias normativas entre ambas (supuestos de excepción de parcela inferior a la mínima para edificar con la altura de la Norma Zonal correspondiente y condiciones de composición y forma para las cubiertas), lo que debería remitirse a la Comisión de Interpretación y Seguimiento del PGO.”

Don Víctor Alonso realiza una exposición de este tema y del citado informe emitido al respecto, proponiendo que en el Plan General de Ordenación se supriman las excepciones que diferencian la Norma Zonal Mr de la M.

Interviene la Sra. Dunjó Fernández, exponiendo que el Ayuntamiento ha iniciado la tramitación, al asumir la iniciativa como propia, de una Modificación del PGO presentada por una sociedad promotora, en orden, también, a eliminar determinadas excepciones de la norma Mr respecto de la M, equiparando condicionantes de parcela y, en concreto respecto de las situaciones de excepción contempladas respecto a su superficie mínima, ya que el Ayuntamiento entiende que, efectivamente, han cambiado las circunstancias que dieron lugar a la especificidad de dicha ordenanza en el PGO-2000 para la renovación de su área territorial de aplicación (Canteras, Guanarteme y Puerto), que con el PGO-2012 ya se encuentran establecidas las alturas por manzanas y, por ello, se encuentra ya superado el tema de la diferencia de plantas con los colindantes a los efectos de construir, por lo que ya desde el punto de vista del paisaje urbano no tiene sentido dicha limitación.

La Comisión de Interpretación y Seguimiento del Plan General de Ordenación, por unanimidad, emite la siguiente **PROPUESTA MOTIVADA PARA LA MODIFICACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN:**

Que, de conformidad con lo expuesto, se proceda a incorporar en la Modificación del Plan General que se está tramitando, y que acaba de citarse, la alteración del texto de las Normas Urbanísticas de la Ordenación Pormenorizada del Plan General de Ordenación en relación con la Norma Zonal *Mr*, de manera que se proceda a la eliminación de las diferencias normativas existentes entre dicha Norma y la Norma Zonal *M* en lo relativo a las condiciones de composición y forma para las cubiertas, además del caso ya contemplado en la misma relativo a los supuestos de excepción de parcela inferior a la mínima para edificar con la altura de la Norma Zonal correspondiente.

III. Tramitación de Estudios de Incidencia Ambiental (EIA)

- 1 Expte.: 2016/0119 – 2015/0946 Hco
Peticionario: YUDAYA, S.L.
Ubicación: Parcela TS 8.1 UZO-04 “Tamaraceite
Actividad: Gran superficie comercial Tipo IV (Ampliación de Centro Comercial y de Ocio con aparcamiento)

La Comisión de Interpretación y Seguimiento del Plan General dictamina **FAVORABLEMENTE** el Estudio de Incidencia Ambiental, presentado de conformidad con lo exigido por el artículo 2.6.8.2.a) de las Normas Urbanísticas de Ordenación Pormenorizada, en

relación con el artículo 5.2.5 de las Normas de Ordenación Estructural del PGO, en el expediente nº 2016/0119-2015/0946Hco, tramitado a instancia de la entidad mercantil "YUDAYA, S.L.", para la ampliación del establecimiento y aparcamiento de Gran Superficie Comercial Tipo IV destinada a Centro Comercial y de Ocio, cuyo uso fue dictaminado por esta Comisión con fecha 30 de julio de 2015, a desarrollarse en la parcela TS 8.1 del ámbito del suelo urbanizable sectorizado directamente ordenado por el Plan General UZO-04 "Tamaraceite Sur", en este término municipal, a la que resulta de aplicación la ordenanza TER, para uso Terciario de libre composición con aplicación subsidiaria de los artículos 2.6.7 y 2.6.8 de las Normas Urbanísticas de Ordenación Pormenorizada del Plan General, con uso cualificado Terciario en la categoría de Comercial y como uso vinculado el de Transporte y Comunicaciones, en su categoría de Garaje-Aparcamiento, constando informe favorable de la Unidad Técnica de Edificación y Actividades de 1 de abril 2016, en el que se recoge, por un lado, que se trata de la parcela resultante de la agrupación de las parcelas TS7-resto y la TS8.1, que conforman ahora una sola con una superficie total de 79.084 m2, encontrándose en tramitación la Modificación del PGO de ajuste de parámetros para la nueva parcela resultante, y, por otro, que se debe reestudiar la reducción de la altura total en la propuesta volumétrica en la zona de las salas de cine, donde se agotan las alturas máximas permitidas con la previsión de un peto perimetral de otros dos metros de altura, debiendo continuar la tramitación y correspondiente obtención de las licencias de obra y de apertura y puesta en uso.

A la vista de lo anterior, se hace constar expresamente que esta ampliación y las obras derivadas de este Estudio de Incidencia Ambiental, según lo expuesto, no podrán materializarse hasta el otorgamiento de las referidas licencias, tras la entrada en vigor de la referida Modificación, aprobada inicialmente por acuerdo plenario municipal de 23 de diciembre de 2015, por ser ésta la que permitirá la actuación conjunta y en un único proyecto con los parámetros urbanísticos resultantes de aplicación.

De igual forma, se deberá proceder al reestudiar la altura máxima de la edificación, según lo recogido en el informe técnico, a los efectos indicados.

2 Expte.: 2016/0363 – 1911/0102MA Hco
Peticionario: Meritxell Álvarez Rojas
Ubicación: c/ Domingo J. Navarro, 4
Actividad: Galería comercial (Triana Street Market)

Se ha solicitado 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 2016/0363 – 1911/0102MA Hco, por doña Meritxell Álvarez Rojas, para la instalación, como autorizable del uso comercial, dedicado al uso de Galería comercial, que se engloba en el tipo de Local Comercial tipo II, con una superficie total de 260 m2 útiles, distribuida en pequeños puntos de venta (siete en cada planta) para la actividad de comercio al por menor de productos tipo *gourmet* así como degustación de productos precocinados y/o de elaboración sencilla que, en realidad se comprende en la actividad recreativa-ocio, en las dos plantas del inmueble situado en la calle Domingo J. Navarro, número 4, en esta ciudad, catalogado con la Ficha nº 84 (Triana) del PEPRRI Vegueta-Triana, que cuenta con protección de carácter Ambiental, al que resulta de aplicación

Ordenanza de Renovación, resultándole de aplicación el criterio de usos adoptado por esta Comisión en sesión de 10 de julio de 2013 en relación con el ámbito del PEPRI, constando informe favorable de la Unidad de Edificación y Actividades de fecha 4 de abril de 2016, para la implantación del uso de Galería Comercial, que contaría con uso recreativo-ocio complementario exclusivamente en planta baja, al entender que este último uso en la totalidad del edificio supondría una distorsión en el entorno, por existir el mismo ya de forma mayoritaria en el tramo superior de esta calle, lo que imposibilitaría la implantación de otro uso comercial, entendiéndose que se debe seguir conjugando el uso armónico entre ambos en la zona de Triana.

La Comisión de Interpretación y Seguimiento del Plan General dictamina **FAVORABLEMENTE** la implantación del uso recreativo-ocio para *Galería comercial*, exclusivamente en la planta baja del edificio situado en el número 4 de la calle Domingo J. Navarro, de esta ciudad, siempre que la actividad principal del edificio (más del 50%) sea comercial y se implante en la parte alta, al tener aquél carácter complementario de éste, debiendo obtener las correspondientes licencias de obra y de apertura de la actividad, estableciéndose como condición, además, que la cubierta del edificio queda libre de uso.

3 Expte.: 2016/0439 – 1955/0043MA Hco.
Peticionario: Dara Bello O`Shanahan
Ubicación: c/ Travieso, 29
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 2016/0439-1955/0043MA Hco, que se solicita para la instalación, como autorizable de uso terciario, categoría recreativo-ocio y subcategoría de establecimiento, dedicado a la actividad de bar-cafetería así como a la exposición y venta de comida elaborada y de productos ecológicos y de comercio justo, en local de plantas baja y primera del inmueble situado en la calle Travieso, número 29 de esta ciudad, en el ámbito del PEPRI Vegueta-Triana, al que resulta de aplicación su Ordenanza de Renovación, constando informe favorable de la Unidad de Edificación y Actividades de fecha 11 de abril de 2016.

Se deben obtener las correspondientes licencias de acondicionamiento y apertura de la actividad, teniendo en cuenta que para poder implantar la actividad en la primera planta habrá de acreditarse que se cuenta con una altura mínima de 3 metros, así como acreditar el uso del resto de superficie de la planta primera, puesto que no se admite la coexistencia de otros usos con el de vivienda en la misma planta; para la instalación de terraza en vía pública se tendrá que solicitar la autorización específica, sin que pueda ocuparse el patio del inmueble, para evitar los ruidos ambientales.



- 4 Expte.: 2016/0456-1964/0323MA-Hco
Peticionario: Norte de Jade, S.L.
Ubicación: Plan de Loreto, 7 (Tafira Alta)
Actividad: Uso Educativo - Colegio

Se ha presentado 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 2016/0456-1964/0323MA-Hco, para la implantación del uso educativo, para la instalación de un Centro educativo destinado a segundo ciclo de enseñanza infantil y primer ciclo de primaria, con una capacidad prevista de 187 alumnos, en la calle Plan de Loreto, número 7, Tafira Alta, en esta ciudad, en una parcela calificada como Dotación-Servicios Sociales, con aplicación de los parámetros urbanísticos de la Norma Zonal D500, por ser la de su entorno inmediato, que tiene su acceso desde la GC-110.

Don Víctor Alonso realiza una exposición global de lo recogido en el informe de la Unidad Técnica, que resulta desfavorable en cuanto a los accesos al colegio, debido a la estrechez de la vía, por donde no caben dos turismos, en doble sentido al mismo tiempo, debiendo tenerse en cuenta que por esa vía se accede a otras parcelas residenciales y al centro de Emergencias de Gran Canaria (CECOPIN), cuando, además, transitarán los microbuses escolares; que el tramo de acceso de la GC-110 no se encuentra municipalizado, siendo de titularidad regional y gestión insular, y que la citada calle no consta en el Patrimonio Municipal, si bien del grafismo del PGO se desprende que tiene la consideración de vía pública; a ello ha de añadirse el hecho de la posible incidencia de los ruidos ambientales en las horas de recreo en una zona residencial; de la inexistencia de aparcamiento propio, por un lado; y por otro, en cuanto a los distintos edificios e instalaciones existentes en la parcela, han de tenerse en cuenta las limitaciones resultantes de la aplicación los parámetros de la ordenanza D-500 de aplicación; y que todos estos aspectos que no se encuentran resueltos llevan a informar la solicitud, en este momento, de forma desfavorable, debiendo realizarse un estudio más profundo de la propuesta.

La Comisión de Interpretación y Seguimiento del PGO, de conformidad con el informe emitido por la Unidad de Edificación y Actividades, de fecha 13 de abril de 2016, **ACUERDA** que se dé traslado del referido informe a la entidad solicitante, a fin de que pueda realizar un estudio más profundo de la propuesta con alternativas que posibiliten la subsanación de los aspectos desfavorables señalados en el mismo, aplazando hasta entonces la resolución definitiva.

- 5 Expte.: 2015/2645 – 2007/1597Hco.
Peticionario: ARCA CANARIAS, S.L.
Ubicación: c/ Eufemiano Fuentes Cabrera, 35/ Diego Vega Sarmiento
(Urbanización Industrial de Miller Bajo)
Actividad: Concesionario de vehículos con taller (Usos comercial-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 2015/2645 – 2007/1597Hco, que se solicita para la implantación como autorizable de un uso comercial, englobado en las subcategorías de Grandes Superficies Tipo I y Local Comercial Tipos I y II en edificios de uso exclusivo, destinado a la actividad de concesionario de vehículos, consistente en la exposición y venta de los mismos, en planta baja, así como taller en planta sótano, englobado en el uso Industrial, clase Taller, categoría Taller de Automoción tipo I, del edificio a construir en la parcela libre situada en la confluencia de las calles Eufemiano Fuentes Cabrera y Diego Vega Sarmiento, s/n, de la Urbanización Industrial Miller Bajo, en esta ciudad, constando informe favorable de la Unidad de Edificación y Actividades de fecha 14 de abril de 2016.

En el referido informe se hace referencia a que, conforme al criterio adoptado por esta misma Comisión en sesión de 13 de noviembre de 2009, no hubiese resultado necesaria la tramitación de EIA para uso autorizable comercial para los concesionarios de vehículos.

El dictamen fue el siguiente:

“1.- Consulta planteada por el Servicio Técnico de Licencias del Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria, en donde se expone si el uso de “concesionarios de vehículos” en edificios de uso exclusivo en las zonas de ordenanza zonal I debe tener la consideración de uso autorizable y, por tanto, tramitar estudio de incidencia ambiental, o bien podría entenderse como uso alternativo no siendo necesario la tramitación del referido estudio.

Conforme a las competencias que tiene asumidas la Comisión de Interpretación y Seguimiento del Plan General Municipal de Ordenación, se propone que a los concesionarios de vehículos -uso comercial- que se ubiquen en zonas de uso exclusivamente industrial, se le dispense de tramitar el Estudio de Incidencia Ambiental por uso autorizable, y ello teniendo en cuenta la tradicional implantación de ese tipo de actividades comerciales en esas zonas industriales, en donde es frecuente que convivan el taller con la venta de vehículos.

Se propone que dicha dispensa también sea recogida en el propio Plan General Municipal de Ordenación.”

Don Víctor Alonso manifiesta que, como, finalmente, ello no tuvo su reflejo en la normativa del PGO, se entiende oportuno someterlo de nuevo a la Comisión para la ratificación de dicho criterio a fin de que este cambio se introduzca en la normativa del Plan General.

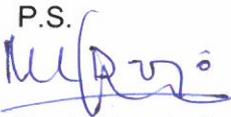
En atención a lo expuesto, la Comisión de Interpretación y Seguimiento del Plan General, emite **INSTRUCCIÓN** ratificando dicho criterio para que el mismo se traduzca en el cambio normativo a introducirse en el PGO en la modificación de mejora y/o subsanación de

errores en la que se está trabajando por el Servicio de Urbanismo.

Y, sin más asuntos que tratar, se da por finalizada la sesión a las 11,20 horas.

Las Palmas de Gran Canaria, a 22 de abril de 2016.

VºBº
EL PRESIDENTE,
P.S.



Mª Luisa Dunjó Fernández

LA SECRETARIA,



Mª Gracia Santamaría del Santo