

ACTA
COMISIÓN DE INTERPRETACIÓN Y SEGUIMIENTO DEL PGO
SESIÓN DE 8 DE NOVIEMBRE DE 2019

En la oficina de la Sección de Soporte Técnico a Edificación y Actividades de las Oficinas Municipales, en la calle León y Castillo, 270, de esta Ciudad, siendo las 09,15 horas del día 8 de noviembre 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 (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 Felicitas Benítez Pérez (Directora General de la Asesoría Jurídica); de D. Héctor Fermín Romero Pérez (arquitecto del Servicio de Planeamiento), por parte del Cabildo de Gran Canaria, con ausencia del representante del Gobierno de Canarias, y actuando como Secretaria M^a Gracia Santamaría del Santo.

Asisten, como invitadas, las Letradas adscritas a la Dirección General de la Asesoría Jurídica de este Ayuntamiento, doña Ana Isabel Hermosilla Galcerán y doña Isabel Esther Martín Mora.

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

Se aprueba el Acta correspondiente a la sesión ordinaria celebrada el día 4 de julio de 2019, con la excepción de la Sra. Benítez Pérez, que no interviene en la votación, por no haber asistido a dicha Comisión.

El acta se aprueba, incorporando la siguiente corrección solicitada por el Sr. Alonso Martínez, en relación con 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 concurren las mismas condiciones.

En el acta se recogía:

*"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,

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:EVY1xemW+6xmvoEc/7n9OQ==. 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 | 29/11/2019 |
| | Maria Gracia Santamaría del Santo | | |
| ID. FIRMA | afirma.redsara.es | EVY1xemW+6xmvoEc/7n9OQ== | PÁGINA 1/8 |
|  EVY1xemW+6xmvoEc/7n9OQ== | | | |

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.”

Por lo tanto, la redacción de la Instrucción queda corregida, redactada y aprobada 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.”

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

- 1 Expte.:** 0327/2018
Peticionario: Instituto Canario para el Estudio de Empresa, S.L. (INCAEM)
Ubicación: c/ Atalaya, 15 – Polígono Industrial Lomo Blanco
Actividad: Uso comercial autorizable para Centro de Formación para el Empleo en edificio exclusivo

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 n.º 0327/2018, que solicita como autorizable el uso Dotacional Terciario, en la categoría de Comercial, que contempla las subcategorías de Grandes Superficies, Local Comercial Tipos I (superficie entre 250 m² y superficie construida máxima de 1.500 m² en comercio no alimentario), en edificio exclusivo, destinado a Centro de Formación para el Empleo, a implantarse en una nave industrial, situada en la calle Atalaya, número 15, del Polígono Industrial Lomo Blanco, en este término municipal, regulada por el PGO con la Norma Zonal I (Industrial), constando informe favorable de la Unidad de Edificación y Actividades de fecha 2 de septiembre de 2019, con las siguientes:

2

Código Seguro de verificación:EVY1xemW+6xmvoEc/7n9OQ==. 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 | 29/11/2019 |
| | Maria Gracia Santamaría del Santo | | |
| ID. FIRMA | afirma.redsara.es | EVY1xemW+6xmvoEc/7n9OQ== | PÁGINA 2/8 |



EVY1xemW+6xmvoEc/7n9OQ==

***Observaciones:**

- para la implantación de la nueva actividad, tanto la parcela como la edificación, deberán cumplir con lo previsto en las normas urbanísticas y técnicas de aplicación, en los correspondientes proyectos de Edificación y de Apertura, a la hora de la tramitación de los pertinentes títulos habilitantes

2 Expte.: 0468/2019
Peticionario: Allende Restauración, S.L.
Ubicación: c/ Menéndez y Pelayo, 27
Actividad: Establecimiento de Comidas y Bebidas 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 nº 0468/2019, que se solicita para la implantación y ampliación, como autorizable, el uso Dotacional y Equipamiento, clase Terciario, categoría Recreativo-Ocio, subcategoría de Establecimiento para Consumo de Bebidas y Comidas Tipo I para la actividad de Cafetería-Restaurante y elaboración y venta de comidas preparadas, ya existente en la planta baja del inmueble, al resto de las plantas del edificio (primera y segunda), convirtiéndose así en uso exclusivo del inmueble situado en la calle Menéndez y Pelayo, número 27 de esta ciudad, conforme con la Instrucción dictada por esta CIS en sesión de 4 de julio de 2019 en este sentido, corregida por la dictada en sesión de 8 de noviembre de 2019, en relación con la emitida en fecha 26 de marzo de 2015, respecto de la elaboración y venta al por menor de comidas preparadas, constando informe favorable de la Unidad de Edificación y Actividades de fecha 16 de agosto de 2019, con las siguientes:

*** Condiciones:**

- deberá justificarse en los proyectos de obra y actividad que el cumplimiento de las condiciones para el establecimiento de venta de comida al por menor (local con superficie máxima de 250 m² y una potencia de 10 CV)
- para que la actividad sea viable la altura libre de todo tipo de elementos mínima debe ser de 2,80 m. y de 2,50 m. en zona de aseos y vestuarios
- se debe tramitar el correspondiente título habilitante para el acondicionamiento y apertura de la actividad, con el cumplimiento de la normativa urbanística, ordenanzas municipales y legislación sectorial que resulte de aplicación, además de la Ordenanza Reguladora de la Publicidad Exterior de este Ayuntamiento.

3 Expte.: 914/2019
Peticionario: Mercadona, S.A.
Ubicación: Centro Comercial El Mirador (Jinámar) – planta baja – Local B9-3
Actividad: Implantación de nuevo Local Comercial Tipo I (CO) en Centro Comercial

Código Seguro de verificación:EVY1xemW+6xmvoEc/7n9OQ==. 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 | 29/11/2019 |
| | Maria Gracia Santamaría del Santo | | |
| ID. FIRMA | afirma.redsara.es | EVY1xemW+6xmvoEc/7n9OQ== | PÁGINA 3/8 |



EVY1xemW+6xmvoEc/7n9OQ==

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 0914/2019, que se solicita para la implantación, como autorizable el uso Comercial, subcategoría de Grandes Superficies Tipo I (superficie de venta al público superior a 1.500 m2 e inferior o igual a 2.500m2), en relación con lo establecido en el artículo 2.6.8.2 de las Normas de Ordenación Pormenorizada, para la instalación de un supermercado en la planta baja del Centro Comercial “El Mirador” (Local B9-3), situado en Jinámar, Autovía GC-5, en parcela calificada como Comercial (CO) en la que se contempla el uso comercial en todas sus categorías, constando informe favorable de la Unidad de Edificación y Actividades de fecha 31 de octubre de 2019, con las siguientes:

*** Condiciones:**

- al tener que realizar la división del local original en varios, se requiere la previa tramitación de un modificado de la licencia del Centro Comercial que contemple la nueva compartimentación y medidas complementarias derivadas de los nuevos usos y variación en la ocupación
- lo anterior es requisito previa para poder obtener la licencia de acondicionamiento para el nuevo local en el que se implanta la actividad
- se deberá tramitar la correspondiente puesta en uso de la actividad
- deberá contar con la correspondiente licencia comercial específica

4 Expte.: 2011/2019
Peticionario: Liga de Comunidad Islámica de Canarias
Ubicación: c/ Nicolás Estévez, 30 – c/ Tomás Miller, 40
Actividad: Uso Servicios Comunitarios – Religioso (Mezquita)

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 n.º 2011/2019, que se solicita para la implantación, como autorizable el uso de Servicios Comunitarios, en la categoría de Religioso, de una Mezquita destinada al culto, en local de planta baja del edificio situado entre las calles Nicolás Estévez, número 30 y Tomás Miller, número 40, de esta ciudad, en un inmueble calificado en el PGO como AP (Aparcamiento Público) en el que se contempla como autorizable el de Servicios Comunitarios, en cualquiera de sus categorías, constando informe favorable de la Unidad de Edificación y Actividades de fecha 31 de octubre de 2019, con las siguientes:

*** Condiciones:**

- en el trámite de comunicación previa deberán quedar claramente justificadas las medidas de ventilación, aislamiento acústico y accesibilidad del local, de conformidad con la normativa de aplicación, entendiéndose como mejora del proyecto presentado, según lo establecido en el Disp. Final Primera del Reglamento de Intervención y Protección de la Legalidad Urbanística de Canarias, aprobado por Decreto n.º 182/2018, de 26 de diciembre

Código Seguro de verificación:EVY1xemW+6xmvoEc/7n9OQ==. 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 | 29/11/2019 |
| | María Gracia Santamaría del Santo | | | |
| ID. FIRMA | afirma.redsara.es | EVY1xemW+6xmvoEc/7n9OQ== | PÁGINA | 4/8 |
|  EVY1xemW+6xmvoEc/7n9OQ== | | | | |

III.- Cuestiones interpretativas del Plan General de Ordenación

III.1. Cuestión interpretativa relativa al concepto de edificación aislada y a la posibilidad de proyección de vuelos sobre espacio de retranqueo obligatorio, según lo previsto por los artículos 53 y 71 de la Ordenanza Municipal de Edificación, en relación con la solicitud de licencia de construcción (Expte. n.º 2018/2128) presentada por la entidad mercantil “Grupo Félix Santiago Melián, S.L.”, en la calle Archivero Joaquín Blanco Montesdeoca s/n (E-26 “Las Torres” – Parcela 66A), en 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 a la vista del informe técnico emitido por la misma, de fecha 21 de octubre de 2019, respecto a los vuelos proyectados sobre el espacio de retranqueo obligatorio, al preverse en el proyecto vuelos que invaden la zona de separación a linderos fijada en la norma E-26.

El artículo 3.3.5 del PGO 2012 define el retranqueo como “... la anchura de la franja de terreno comprendida entre la línea de edificación y la alineación oficial o cualquier otro lindero de la parcela, u otro elemento de referencia” y el artículo 53.2 de la Ordenanza Municipal de Edificación (OME, en adelante), que regula los cuerpos volados, no los permite en edificación aislada, regulando sólo los vuelos de edificaciones con fachada a la alineación oficial, o sea, para vuelos que sobresalen sobre el espacio público.

Se realiza una exposición previa por el Jefe de Sección de Soporte Técnico a Edificación y Actividades, en cuanto a los conceptos y su regulación, de edificación aislada, alineaciones y retranqueos, y, especialmente, respecto del concepto de edificación aislada en el PGO que resulta necesario dejar claro por constituir el punto de partida que genera la consulta, puesto que la argumentación del solicitante sostiene que por “*edificación aislada*” ha de entenderse exclusivamente la “*vivienda unifamiliar*”, concluyendo así que la regulación del artículo 53.2 de la OME sólo es aplicable a este último caso. Por el contrario, se contrapone por parte del ponente y otros miembros de la Comisión que el concepto de edificación aislada no equivale únicamente a vivienda unifamiliar, puesto que la vivienda colectiva también puede ser edificación aislada, dependiendo de la norma zonal aplicable, aunque no sea lo más habitual. Además, cabe también señalar que, en ocasiones, tampoco la vivienda unifamiliar es aislada, dado que también puede adosarse a otras.

Aunque la OME no define específicamente el concepto de “*edificación aislada*” sí que establece en el enunciado de su artículo 34 una equiparación entre “*edificación aislada*” y una condición propia de esta, que es el hecho de que se encuentra “*retranqueada de la alineación oficial*”, describiendo sin lugar a dudas la cualidad que define ese concepto, por lo que se puede concluir que la edificación aislada es la que se separa de la alineación oficial en todos sus linderos.

Interviene el Sr. Romero para expresar que, en cualquier caso, entiende que a diferencia de lo expresado en el artículo 53.2, el artículo 71.2 de la OME -que regula los Espacios Libres de parcela- establece claramente la prohibición de cualquier tipo de vuelo en la zona de retranqueo obligatorio, sin que en el mismo se distinga entre el hecho de que sea o no edificación aislada, por lo que la circunstancia de que la edificación pudiera no considerarse aislada no es determinante -como pudiera parecer de la lectura del artículo 53.2-, en cambio sí

Código Seguro de verificación:EVY1xemW+6xmvoEc/7n9OQ==. 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 | 29/11/2019 |
| | María Gracia Santamaría del Santo | | | |
| ID. FIRMA | afirma.redsara.es | EVY1xemW+6xmvoEc/7n9OQ== | PÁGINA | 5/8 |
|  | | | | |
| EVY1xemW+6xmvoEc/7n9OQ== | | | | |

lo es el hecho de que cuente con retranqueo, porque el citado artículo de la Ordenanza se pronuncia de manera que no deja lugar a dudas, y que la norma resulta taxativa. Así lo entiende, también, la Sra. Benítez Pérez, que manifiesta que la labor de interpretación no puede ir más allá cuando, aún existiendo una norma controvertida o que no resulta clara en su comprensión y aplicación, existe otra que de forma clara prohíbe o establece unas concretas condiciones o limitaciones.

Se comenta también que en el caso de la norma zonal E-26 la imposibilidad de volar sobre la zona de retranqueo obligatorio no tiene que suponer la ausencia total de vuelos, porque estableciendo retranqueos mayores que los determinados como mínimos, sí podrían disponerse vuelos que no invadiesen la zona de retranqueo obligatorio. También quedaría abierta la posibilidad de establecer un volumen que contemplase volados a través de la tramitación de un Estudio de Detalle, si así quedase justificado, en atención a las particularidades de la parcela.

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, el siguiente **INFORME**:

1º En atención del enunciado del artículo 34 de OME se deduce que se dan los requisitos para considerar el edificio proyectado como una edificación de carácter aislado.

2º No se permite la existencia de vuelos sobre el espacio de retranqueo obligatorio, de conformidad con lo establecido en el artículo 53.2 de la Ordenanza Municipal de Edificación, que establece que en edificación aislada no se permitirán cuerpos volados en la zona obligatoria de retranqueo.

3º No se permite la existencia de vuelos sobre el espacio de retranqueo obligatorio, de conformidad con lo establecido en el artículo 71.2 de la Ordenanza Municipal de Edificación, que establece que no se permitirá volar sobre la zona de retranqueo obligatorio balcones u otros elementos.

III.2. Cuestión interpretativa relativa al concepto de edificación aislada y posibilidad de proyección de vuelos sobre espacio de retranqueo obligatorio, según lo previsto por los artículos 53 y 71 de la Ordenanza Municipal de Edificación, en relación con la solicitud de licencia de construcción (Expte. n.º 2263/2018) presentada por la entidad mercantil “Promociones Hábitat, S.AU.”, en Carretera de Chile, número 1 (E-46 “Carretera de Chile-Sur”), Las Torres, en 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 a la vista del informe técnico emitido por la misma, de fecha 4 de noviembre de 2019, respecto a los vuelos proyectados sobre el espacio de retranqueo obligatorio, al preverse en el proyecto un vuelo cerrado en plantas 3ª a 6ª sobre dicho espacio,

Código Seguro de verificación:EVY1xemW+6xmvoEc/7n9OQ==. 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 | 29/11/2019 |
| | María Gracia Santamaría del Santo | | | |
| ID. FIRMA | afirma.redsara.es | EVY1xemW+6xmvoEc/7n9OQ== | PÁGINA | 6/8 |
|  EVY1xemW+6xmvoEc/7n9OQ== | | | | |

sobresaliendo en el punto más saliente 1,00 m. aproximadamente respecto del plano de fachada, en la zona de separación frontal a linderos fijada en la norma E-46.

El artículo 3.3.5 del PGO 2012 define el retranqueo como “... la anchura de la franja de terreno comprendida entre la línea de edificación y la alineación oficial o cualquier otro lindero de la parcela, u otro elemento de referencia” y el artículo 53.2 de la Ordenanza Municipal de Edificación (OME, en adelante), que regula los cuerpos volados, no los permite en edificación aislada, regulando sólo los vuelos de edificaciones con fachada a la alineación oficial, o sea, para vuelos que sobresalen sobre el espacio público.

Se realiza una exposición previa por el Jefe de Sección de Soporte Técnico a Edificación y Actividades, en cuanto a los conceptos y su regulación, de edificación aislada, alineaciones y retranqueos, y, especialmente, respecto del concepto de edificación aislada en el PGO que resulta necesario dejar claro por constituir el punto de partida que genera la consulta, puesto que la argumentación del solicitante sostiene que por “edificación aislada” ha de entenderse exclusivamente la “vivienda unifamiliar”, concluyendo así que la regulación del artículo 53.2 de la OME sólo es aplicable a este último caso. Por el contrario, se contrapone por parte del ponente y otros miembros de la Comisión que el concepto de edificación aislada no equivale únicamente a vivienda unifamiliar, puesto que la vivienda colectiva también puede ser edificación aislada, dependiendo de la norma zonal aplicable, aunque no sea lo más habitual. Además, cabe también señalar que, en ocasiones, tampoco la vivienda unifamiliar es aislada, dado que también puede adosarse a otras.

Aunque la OME no define específicamente el concepto de “edificación aislada” sí que establece en el enunciado de su artículo 34 una equiparación entre “edificación aislada” y una condición propia de esta, que es el hecho de que se encuentra “retranqueada de la alineación oficial”, describiendo sin lugar a dudas la cualidad que define ese concepto, por lo que se puede concluir que la edificación aislada es la que se separa de la alineación oficial en todos sus linderos.

En este caso la edificación proyectada cuenta con retranqueo frontal y de fondo, pero no con retranqueos laterales, por lo que se plantea la cuestión de si se la consideraría edificación aislada o no, a los efectos de la aplicación de la prohibición de vuelos sobre el espacio de retranqueo.

Interviene el Sr. Romero para expresar que, en cualquier caso, entiende que a diferencia de lo expresado en el artículo 53.2, el artículo 71.2 de la OME -que regula los Espacios Libres de parcela- establece claramente la prohibición de cualquier tipo de vuelo en la zona de retranqueo obligatorio, sin que en el mismo se distinga entre el hecho de que sea o no edificación aislada, por lo que la circunstancia de que la edificación pudiera no considerarse aislada no es determinante -como pudiera parecer de la lectura del artículo 53.2-, en cambio sí lo es el hecho de que cuente con retranqueo, porque el citado artículo de la Ordenanza se pronuncia de manera que no deja lugar a dudas, y que la norma resulta taxativa. Así lo entiende, también, la Sra. Benítez Pérez, que manifiesta que la labor de interpretación no puede ir más allá cuando, aún existiendo una norma controvertida o que no resulta clara en su comprensión y aplicación, existe otra que de forma clara prohíbe o establece unas concretas condiciones o limitaciones.

No obstante, la Sra. Dunjó expone que, teniendo en cuenta que la parcela que nos ocupa forma parte del frente urbano de la Carretera de Chile, en el que varias de las parcelas que lo constituyen están sujetas a normas zonales que contemplan retranqueos de 3m

Código Seguro de verificación:EVY1xemW+6xmvoEc/7n9OQ==. 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 | 29/11/2019 |
| | María Gracia Santamaría del Santo | | | |
| ID. FIRMA | afirma.redsara.es | EVY1xemW+6xmvoEc/7n9OQ== | PÁGINA | 7/8 |
|  | | | | |
| EVY1xemW+6xmvoEc/7n9OQ== | | | | |

respecto al mismo y que esa cifra no se establece como mínima, sino que es fija, determinándose una alineación que se sitúa a esa distancia de 3 m. respecto a su lindero frontal, debiendo la edificación ajustarse a ella y no pudiendo retranquearse por tanto más allá de esa franja de retranqueo para propiciar la aparición de vuelos fuera de la misma, viéndose por tanto obligada a contemplar una fachada plana que, a la vista de la importante longitud del frente urbano que constituyen y de la notoria presencia paisajística del mismo, parece conveniente que se pueda estudiar la excepción de esta fachada urbana de la prohibición de establecer volados en ella, para evitar una imagen de muralla plana continua de la misma, en el marco de la Modificación de las Normas Pormenorizadas que están tramitándose en la actualidad.

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, el siguiente **INFORME**:

Atendiendo al enunciado del artículo 34 de la Ordenanza Municipal de Edificación se deduce que no se dan los requisitos para considerar el edificio proyectado como una edificación de carácter estrictamente aislado, no obstante, no se permite la existencia de vuelos sobre el espacio de retranqueo obligatorio, de conformidad con lo establecido en el artículo 71.2 de la Ordenanza Municipal de Edificación, que establece que no se permitirá volar sobre la zona de retranqueo obligatorio balcones u otros elementos, al margen de la condición de "aislada" o "no aislada" de la edificación.

Asimismo, y en cuanto al tramo de edificatorio de la Carretera de Chile, se formula la siguiente **PROPUESTA MOTIVADA**:

Que por el Servicio de Urbanismo, como responsable de la elaboración del Plan General de Ordenación, y en concreto de la modificación que se encuentra actualmente en tramitación relativa a las Normas de la Ordenación Pormenorizada, se estudie si resulta factible la incorporación en este momento, o bien en otro posterior, de la modificación del artículo que regula la E-46 y de los que se corresponden con normas zonales que regulan otras parcelas que constituyen el frente urbano de la Carretera de Chile, contemplando retranqueos delanteros fijos que impiden la formalización de vuelos en los mismos, para que se puedan establecer excepciones al respecto, en aras a propiciar una mejor formalización de su fachada.

Y, sin más asuntos que tratar, se da por finalizada la sesión a las 10,40 horas.

Las Palmas de Gran Canaria. Fecha y firma electrónicas.

VºBº

LA PRESIDENTA,
Mª Luisa Dunjó Fernández

LA SECRETARIA,
Mª Gracia Santamaría del Santo

8

Código Seguro de verificación:EVY1xemW+6xmvoEc/7n9OQ==. 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 | 29/11/2019 |
| | Maria Gracia Santamaría del Santo | | |
| ID. FIRMA | afirma.redsara.es | EVY1xemW+6xmvoEc/7n9OQ== | PÁGINA 8/8 |



EVY1xemW+6xmvoEc/7n9OQ==