

ACTA
COMISIÓN DE INTERPRETACIÓN Y SEGUIMIENTO DEL PGO
SESIÓN ORDINARIA DE 22 DE FEBRERO DE 2024

En la Sala de reuniones de la tercera planta de las Oficinas Municipales, calle León y Castillo, 270, de esta ciudad, siendo las horas 08,39 horas del día 22 de febrero de 2024, se reúne, en segunda convocatoria, la Comisión de Interpretación y Seguimiento del Plan General de Ordenación, contando con la asistencia de los miembros municipales doña M^a Luisa Dunjó Fernández (Jefa de Sección de Planeamiento y Gestión), en calidad de Presidenta; de doña María Yurena Gil Hernández (Área de Edificación y Actividades) y de doña Silvana López Rodríguez (por la Dirección General de la Asesoría Jurídica); en representación del Cabildo de Gran Canaria (Servicio de Planeamiento), don Víctor Delisau Pizarro, con la ausencia del Gobierno de Canarias, actuando como Secretaria M^a Gracia Santamaría del Santo.

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

Se aprueba el Acta correspondiente a la sesión ordinaria de 22 de febrero de 2024.

II.- Tramitación de Estudios de Incidencia Ambiental (EIA) por Uso:

- 1 Expte.: 2023/3939-EIA
Peticionario: D. Kevin Guillén de La Guardia (Rpte. D^a. Leire Leonor Llana Fernández)
Ubicación: c/ Cruz del Mar, número 15 (Los Giles)
Actividad: Uso autorizable Taller de automoción Tipo II

La Comisión de Interpretación y Seguimiento del Plan General, dictamina **FAVORABLEMENTE** el Estudio de Incidencia Ambiental, presentado por exigencia del Plan General, según el procedimiento previsto por el artículo 5.2.5 de las Normas de Ordenación Estructural del PGO, en relación con lo previsto en el apartado 5 del artículo 5.1.12 de las Normas de Ordenación Pormenorizada, correspondiente al expediente n.º 2023/3939-EIA, que solicita como uso autorizable el de Taller de Automoción Tipo II a implantarse en un local de 44 m² situado en la calle Cruz del Mar, barrio de Los Giles, en este término municipal, regulado por el PGO con la Norma Zonal B3, quedando acreditado que en la zona de influencia de los 100m exigidos en el citado art. 5.1.12.5 no consta licencia concedida para la misma actividad, habiéndose emitido informe favorable por la Sección de Control Urbanístico con fecha 31 de enero de 2024.

Comisión PGO 22/02/2024

Plaza de la Constitución nº 2
35003 Las Palmas de Gran Canaria

| Código Seguro De Verificación | 4LJwZkBSfSxFlW0/bLvgIA== | Estado | Fecha y hora |
|-------------------------------|---|---------|---------------------|
| Firmado Por | María Luisa Dunjo Fernandez - Jefe de Sección-MDF | Firmado | 19/03/2024 14:22:43 |
| | María Gracia Santamaría del Santo | Firmado | 19/03/2024 13:17:48 |
| Observaciones | | Página | 1/10 |
| Url De Verificación | https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion | | |
| Normativa | Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015). | | |



Área de gobierno de Planificación, Desarrollo Urbano y Vivienda, Limpieza, Vías y Obras y Alumbrado

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

***Condiciones:**

- Las condiciones particulares del cumplimiento de ordenanzas municipales y normativa sectorial se comprobarán en la licencia urbanística que se encuentra en trámite y en la Declaración Responsable de la Actividad.

2 Expte.: 2023/2549-EIA
 Peticionario: LIDL SUPERMERCADOS, S.A.U
 Ubicación: Avenida de Escaleritas, n.º 108 / calle Gustavo J. Navarro Nieto
 Actividad: Uso autorizable Local comercial Tipo II (Supermercado)

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, en relación con lo previsto en el artículo 5.13.10.5.b de las Normas de Ordenación Pormenorizada, del PGO, correspondiente al expediente n.º 2023/2549-EIA, que solicita como autorizable el uso Dotacional Terciario, categoría Comercial, subcategoría Comercial Tipo II (superficie entre 500 m² y 2.500 m² de superficie de venta al público en comercio alimentario) en local de nueva construcción situado en la Avenida de Escaleritas y calle Gustavo J. Navarro Nieto, en esta ciudad, con una superficie de venta al público de 1.635,43 m², en una parcela regulada por la Norma Zonal I, con dos plantas de altura y sótano, destinándose ésta a aparcamiento con 122 plazas; la planta baja o primera, a sala de ventas, de horneado, almacén y dependencias, y la planta segunda a dependencias y maquinaria, disponiendo de dos accesos rodados, uno, únicamente de entrada de vehículos a través de la Avenida de Escaleritas, y otro, de entrada y salida por la calle Gustavo J. Navarro Nieto, desde la que se realizarán las tareas de carga y descarga, contando con accesos peatonales por ambas calles, constando informe favorable de la Sección de Control Urbanístico de fecha 10 de noviembre de 2023 y del Servicio de Tráfico y Movilidad (Sección de Tráfico y Transportes) de 24 de enero de 2024.

*** Condiciones:**

- La normativa técnica y sectorial será valorada en los correspondientes expedientes de obra y de apertura previos a la apertura de la actividad.

Comisión PGO 22/02/2024

Plaza de la Constitución nº 2
35003 Las Palmas de Gran Canaria

| | | | |
|-------------------------------|---|---------|---------------------|
| Código Seguro De Verificación | 4LJwZkBSfSxFlW0/bLvgIA== | Estado | Fecha y hora |
| Firmado Por | María Luisa Dunjo Fernandez - Jefe de Sección-MDF | Firmado | 19/03/2024 14:22:43 |
| | María Gracia Santamaría del Santo | Firmado | 19/03/2024 13:17:48 |
| Observaciones | | Página | 2/10 |
| Uri De Verificación | https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion | | |
| Normativa | Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015). | | |



Área de gobierno de Planificación, Desarrollo Urbano y Vivienda, Limpieza, Vías y Obras y Alumbrado

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

- 3 Expte.: 2024/0091-EIA
Peticionario: CARBI 93, S.A.
Ubicación: c/ Pintor Pepe Dámaso, n.º 47 – Local 1
Actividad: Bingo - Sala de Reunión Tipo I (<300)

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, en relación con el artículo 2.2.5.4.d) de las Normas de la Ordenación Pormenorizada, ambos del PGO, correspondiente al expediente n.º 2024/0091-EIA, que solicita, por traslado de la actividad de Sala de bingo denominada “Los Picachos” actualmente radicada en el término municipal de San Mateo, la implantación del uso autorizable Dotacional y Equipamiento, clase Terciario, categoría Recreativo-Ocio, en la subcategoría de Sala de Reunión, Tipo I, en un local de planta baja del edificio situado en la calle Pepe Dámaso, n.º 47, local 1, barrio de Tamaraceite, de esta ciudad, que cuenta con una superficie útil de 407,90 m², para la actividad de una *Sala de Bingo*, con un aforo de 159 personas, regulado por la Norma Zonal A, acreditándose que cumple con las distancias exigidas de este tipo de actividad respecto de centros de enseñanza.

Consta aportada Resolución de 4 de mayo de 2023 la Viceconsejería de Administraciones Públicas y Transparencia del Gobierno de Canarias por la que se dispone la modificación de la autorización de la instalación de la Sala de Bingo Los Picachos en San Mateo, como consecuencia de su traslado a una nueva ubicación en Las Palmas de Gran Canaria, en el local situado en la indicada dirección, lo que se considera únicamente a efectos informativos.

Consta informe de la Sección de Control Urbanístico de 1 de febrero de 2024 de este Ayuntamiento, en el sentido de aclarar que esta Administración, procede, únicamente, a verificar la viabilidad del uso respecto de la normativa municipal, correspondiendo el control de la referida sustitución y autorización del nuevo emplazamiento y cumplimiento del resto de los requisitos en el ámbito del juego, al órgano competente del Gobierno de Canarias de dicha actividad sectorial en el ámbito de sus competencias.

- 4 Expte.: 2023/4376-EIA
Peticionario: Clínica San Roque, S.A.
Ubicación: c/ Juan E. Doreste, n.º 5 PEP “Vegueta-Triana”
Actividad: Uso sanitario (Clase Servicio Comunitario – Categoría Sanitario)

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

Comisión PGO 22/02/2024

Plaza de la Constitución nº 2
35003 Las Palmas de Gran Canaria

| Código Seguro De Verificación | 4LjWzKBSfSxFlWO/bLvgIA== | Estado | Fecha y hora |
|-------------------------------|---|---------|---------------------|
| Firmado Por | Maria Luisa Dunjo Fernandez - Jefe de Sección-MDF | Firmado | 19/03/2024 14:22:43 |
| Observaciones | Maria Gracia Santamaria del Santo | Firmado | 19/03/2024 13:17:48 |
| Uri De Verificación | https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion | | |
| Normativa | Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015). | | |



Estructural del PGO en relación con los usos regulados por el artículo 2.2.5.4.d) de las Normas de la Ordenación Pormenorizada del PGO, correspondiente al expediente LU n.º 2023/4376-EIA, para la implantación en la totalidad del edificio situado en la calle Juan E. Doreste, n.º 5, de esta ciudad, en el barrio de Vegueta, regulada por la Norma VT del Plan Especial de Protección de Vegueta-Triana” (API-01), del uso autorizable de Servicios Comunitarios, en la categoría de Sanitario, como ampliación del Hospital San Roque mediante unión funcional de ambas edificaciones, constando informe favorable de la Sección de Control Urbanístico de fecha 16 de febrero de 2024, sin perjuicio de la tramitación y cumplimiento de la correspondiente normativa sectorial.

* **Condiciones:**

- Deberán tramitarse las correspondientes licencias de obras de acondicionamiento e instalación, donde se verificará el cumplimiento de las condiciones particulares del uso y de la actividad.

III. Cuestiones de interpretación:

III. 1. Edificio de Uso Comercial. Posibilidad de Uso alternativo como Hotel Emblemático del inmueble situado en la calle Bravo Murillo, número 16, de esta ciudad. (Ficha P-02 del Plan Especial de Protección “Entorno de la calle Perojo”). Expediente n.º 2023/1890-CU. Solicitante: D. Andrés Parrilla Rivera.

Se somete a consideración de la Comisión a los efectos de su conocimiento la posibilidad de autorizar como Uso Alternativo el alojamiento turístico, en su modalidad de Hotel Emblemático, para el inmueble situado en la calle Bravo Murillo, número 16, esquina a la calle Perojo, regulado por el Plan Especial del “Entorno de la calle Perojo”, según se expone en el informe técnico de fecha 10 de enero de 2024, emitido por la Sección de Control Urbanístico en el expediente de Consulta Urbanística CU-2023/1890, por entender que la cuestión planteada pudiera ser de interés para la misma, habiéndolo así solicitado expresamente el solicitante de la consulta.

El citado informe técnico, tras analizar y desglosar la normativa de aplicación, así como su *Memoria*, en cuanto a su intención y justificación, determina que lo únicamente establecido y autorizado por el referido Plan Especial de Protección como Uso Alternativo de alojamiento turístico es la modalidad correspondiente a la *Casa Emblemática*, quedando pues acreditado que no se permite, ni resulta autorizable, el uso de alojamiento turístico en su modalidad de *Hotel Emblemático*.

El informe concluye:

“En conclusión, no procede someter lo solicitado a la Comisión de Interpretación, pues la norma es clara y no da lugar a interpretación. Así pues, admitir la categoría pretendida de “Hotel Emblemático” en la parcela pasaría ineludiblemente por una Modificación del Plan Especial, en su caso, sin olvidar que toda Modificación de planeamiento debe estar fundamentada en

Comisión PGO 22/02/2024

Plaza de la Constitución nº 2
35003 Las Palmas de Gran Canaria

| Código Seguro De Verificación | 4LJwZkBSfSxFlW0/bLvgIA== | Estado | Fecha y hora |
|-------------------------------|---|---------|---------------------|
| Firmado Por | Maria Luisa Dunjo Fernandez - Jefe de Sección-MDF | Firmado | 19/03/2024 14:22:43 |
| Observaciones | Maria Gracia Santamaria del Santo | Firmado | 19/03/2024 13:17:48 |
| Uri De Verificación | https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion | | |
| Normativa | Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015). | | |



una estrategia ordenancista del ámbito más allá de un interés particular para una parcela concreta.

No obstante, dado que la Comisión, tal como su nombre indica, es de Interpretación y Seguimiento, que este tema puede resultar de interés para la misma y que el interesado solicita expresamente la remisión a la Comisión, pase a la Comisión de Interpretación y Seguimiento del Plan General **a efectos de su conocimiento.**”

En relación con lo expresado, cabe comentar que el Reglamento de Organización y Seguimiento de la Comisión y Seguimiento del Plan General Municipal de Las Palmas de Gran Canaria establece, entre otras, la función de realizar la adecuada interpretación cuando “... en su desarrollo y ejecución, puedan surgir contradicciones entre los documentos o discrepancias en los contenidos” o porque exista falta de claridad en la regulación de aplicación que deje margen para la interpretación, lo que no concurre en el presente caso, puesto que la documentación del Plan Especial -memoria y normas- es concordante entre sí, no observándose falta de claridad que aconseje una interpretación para mejor comprensión de la misma, confirmándose así la conclusión del informe técnico en relación con el expediente que nos ocupa.

III.2. Retranqueo a vial privado en Carretera del Centro (GC-110, s/n) (Parcela G La Palmita-Loreto. Expediente n.º 2023/0696-LU.

Se somete a la consideración de la Comisión la solicitud de licencia de construcción (Expte. n.º 2023/0696-LU) para la construcción de una vivienda unifamiliar en la parcela G de una colonia de viviendas unifamiliares constituida por ocho parcelas, situada en la Carretera del Centro, GC-110, Tafira, “La Palmita-Loreto”, en este término municipal, en lo relativo al establecimiento de una separación de cuatro (4) metros respecto al lindero correspondiente al vial de acceso, prevista en dicho proyecto.

La cuestión planteada viene motivada por el hecho de que a la referida urbanización le resulta de aplicación la Norma zonal D-1000, que fija en el artículo 5.4.5.1 que el plano de fachada de la edificación se separará al menos seis (6) metros de la alineación oficial.

La Sra. Dunjó expone que, atendiendo a la configuración tanto física como urbanística, de la parcela y dónde ésta se inserta, debe aclararse en primer lugar cuál es la alineación oficial en este caso, teniendo en cuenta la definición de la misma establecida en el artículo 3.3.2 de las Normas de Ordenación Pormenorizada.

Por su parte, doña Silvana López hace referencia a lo establecido en la letra f) del artículo 2.3.3 de las Normas de la Ordenación Pormenorizada que regula la Clase Vivienda y que establece que “a los efectos de aplicación de los parámetros tipológicos establecidos en la norma correspondiente se considerará como lindero frontal la línea divisoria entre cada unidad edificable de uso privativo y las zonas comunes, y como linderos laterales la línea divisoria entre cada unidad edificable de uso privativo” entendiéndose, por ello, que debe cumplirse con la separación al lindero frontal que establece la norma zonal en seis (6) metros.

Comisión PGO 22/02/2024

Plaza de la Constitución nº 2
35003 Las Palmas de Gran Canaria

| Código Seguro De Verificación | 4LJwZkBSfSxFlW0/bLvgIA== | Estado | Fecha y hora |
|-------------------------------|---|---------|---------------------|
| Firmado Por | Maria Luisa Dunjo Fernandez - Jefe de Sección-MDF | Firmado | 19/03/2024 14:22:43 |
| | Maria Gracia Santamaria del Santo | Firmado | 19/03/2024 13:17:48 |
| Observaciones | | Página | 5/10 |
| Uri De Verificación | https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion | | |
| Normativa | Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015). | | |



Se produce un intercambio de opiniones referente a la interpretación y fijación de cuál es la alineación oficial, puesto que en el presente caso se trata de una urbanización en régimen de complejo inmobiliario, con un único común acceso rodado desde la vía GC-110 que da paso al vial privado que sirve de acceso, a su vez, a cada una de las ocho parcelas.

Las señoras Dunjó y Gil entienden que la cuestión estriba en acotar y diferenciar entre los conceptos de *alineación oficial* y *lindero frontal*.

Así, la alineación oficial (o exterior o pública, según lo establecido en el artículo 3.3.2 de las Normas de la Ordenación Pormenorizada del PGO) se define:

“1. Es la línea señalada por el planeamiento (...) para establecer el límite que separa los suelos destinados a viales o Espacios Libres de uso público, de las parcelas edificables o de espacio interpuesto que asegure la permanente y funcional vinculación de las parcelas edificables con aquello.”

Por ello, en unas ocasiones resulta que alineación oficial y el lindero frontal (o de fachada) son coincidentes, mientras que en otros caso, como el presente, no lo hacen. Ello resulta decisivo para entender que en el presente caso. Veamos:

En el caso de las colonias, la alineación oficial no la constituye el lindero frontal de cada una de las parcelas que constituyen la colonia, puesto que ese lindero no separa la parcela de un espacio o vial público, como establece la definición de alineación oficial, sino que ese lindero separa la parcela del vial privado de la urbanización. En cambio, en este caso, la alineación oficial es la fijada por el PGO respecto a la vía GC-110, que constituye el vial público respecto al que se establece la referida alineación que separa a la urbanización privada del vial público.

A la vista de lo anterior, y la diferencia que existe entre alineación oficial y lindero frontal en el caso de las colonias, según las definiciones de los artículos 3.3.2 y 2.3.3. f) de las Normas de la Ordenación Pormenorizada citados, se concluye que también la magnitud de los retranqueos deberá ser acorde con el lindero respecto al que se efectúe la medición, esto es, respecto a la alineación oficial al menos seis (6) metros y respecto al lindero frontal tres (3) metros, como mínimo.

Se realiza un nuevo intercambio de opiniones entre los miembros de la Comisión, que llegan a la misma y anterior conclusión.

A la vista de lo expuesto, la Comisión de Interpretación y Seguimiento del PGO, por unanimidad, emite la siguiente **INSTRUCCIÓN**:

En virtud de las definiciones correspondientes a *alineación oficial* y *lindero frontal* en el caso de las colonias desarrolladas en los artículos 3.3.2 y 2.3.3.f) de las Normas de Ordenación Pormenorizada, respectivamente, que diferencian expresamente ambos conceptos, al representar en el primer caso la línea que separa las parcelas privadas edificables del suelo público (viales y espacios libres públicos) y, en el segundo caso, la línea divisoria entre las parcelas privativas edificables y el suelo privado destinado a zonas comunes (viales u otros espacios privados pertenecientes a la colonia), cabe diferenciar

Comisión PGO 22/02/2024

Plaza de la Constitución nº 2
35003 Las Palmas de Gran Canaria

| Código Seguro De Verificación | 4LJwZkBSfSxFlW0/bLvgIA== | Estado | Fecha y hora |
|-------------------------------|---|---------|---------------------|
| Firmado Por | Maria Luisa Dunjo Fernandez - Jefe de Sección-MDF | Firmado | 19/03/2024 14:22:43 |
| | Maria Gracia Santamaria del Santo | Firmado | 19/03/2024 13:17:48 |
| Observaciones | | Página | 6/10 |
| Url De Verificación | https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion | | |
| Normativa | Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015). | | |



también entre los retranqueos establecidos en las normas zonales respecto a la alineación oficial y el retranqueo frontal u otros.

III.3. Informe aclaratorio relativo a la localización de la dotación de aparcamientos en el Uso “Local Comercial Tipo II”, solicitado por la Comisión de Interpretación y Seguimiento del PGO en sesión de 18 de noviembre de 2023, con ocasión del Dictamen emitido en el expediente n.º 2023/0861-EIA LIDL SUPERMERCADOS, S.A.U, para Uso autorizable Supermercado (Local Comercial Tipo II), en la calle c/ Olof Palme, números 44-46 (Edificio Basconia), de esta ciudad.

Esta Comisión, en sesión de 16 de noviembre de 2023, y en relación a una posible colisión entre lo establecido en los artículos 17 y 22 de la Ordenanza Municipal de Edificación, acordó:

" (...) se entiende necesario solicitar aclaración, en relación con la obligatoriedad o no de la existencia de plazas de garaje en el mismo inmueble en el que se va a proceder a instalar la actividad, por lo que la Comisión acuerda que desde el Servicio de Urbanismo, como responsable de la elaboración y tramitación de la regulación urbanística referida, se proceda a recabar el pertinente informe."

Al respecto se emitió informe por el Servicio de Urbanismo con fecha 14 de febrero de 2024, en el que se concluyó:

"En resumen, a la aclaración solicitada por la Comisión de Interpretación y Seguimiento de PGO “en relación con la obligatoriedad o no de la existencia de plazas de garaje en el mismo inmueble en el que se va a proceder a instalar la actividad” se contesta que al respecto, la regulación urbanística actual permite que la dotación de aparcamientos se realice en una parcela diferente a la de la actividad que se pretende instalar, no obstante y según la visión de la técnica que suscribe este informe, dicha regulación resulta indefinida, “indeterminada”, y por tanto, genera muchas dudas en su aplicación, y es por ello que debería revisarse para su mejor concreción, con el fin de lograr que la previsión de aparcamientos responda adecuadamente como dotación de la actividad a desarrollar.

En su defecto, planteo consideraciones en el caso concreto que nos ocupa, para valoración de la Comisión de Interpretación y Seguimiento del PGO."

Se produce un intenso debate en relación con la redacción, significado e interpretación de las condiciones y exigibilidad del artículo 22 de la Ordenanza Municipal de Edificación, dado que el informe citado es concluyente, en cuanto a la ratificación sobre la posibilidad de dotación de plazas de aparcamiento en una parcela diferente a la de la actividad consultada, en base al artículo 22.2.b -conforme también al dictamen anterior de esta comisión en sesión

Comisión PGO 22/02/2024

Plaza de la Constitución nº 2
35003 Las Palmas de Gran Canaria

| Código Seguro De Verificación | 4LJwZkBSfSxFlW0/bLvgIA== | Estado | Fecha y hora |
|-------------------------------|---|---------|---------------------|
| Firmado Por | Maria Luisa Dunjo Fernandez - Jefe de Sección-MDF | Firmado | 19/03/2024 14:22:43 |
| | Maria Gracia Santamaria del Santo | Firmado | 19/03/2024 13:17:48 |
| Observaciones | | Página | 7/10 |
| Uri De Verificación | https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion | | |
| Normativa | Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015). | | |



Área de gobierno de Planificación, Desarrollo Urbano y Vivienda, Limpieza, Vías y Obras y Alumbrado

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

de 28 de julio de 2023-, pero no es concluyente en cuanto a los condicionantes que pudieran derivarse de las palabras *espacio comunal* en el que habría de materializarse la misma.

Literalmente, en el subapartado b del apartado 2 del artículo 22 de la referida Ordenanza se determina que:

b) La provisión de aparcamientos deberá hacerse en espacios privados, mediante alguna de las soluciones siguientes:

- *En la propia parcela, bien sea en el espacio libre o edificado.*
- *En un espacio comunal, sea libre (en cuyo caso se establecerá la servidumbre correspondiente) o edificado.*

Así, la norma no distingue, ni exige que la dotación de plazas de aparcamiento se tenga que producir en el mismo edificio o inmueble en el que se instale la actividad, puesto que en la letra b) de este artículo se establecen dos opciones, y expresamente se recoge que habrá de ser "*mediante alguna de las soluciones siguientes*": bien, en la propia parcela; bien, en un *espacio comunal* -ya sea libre o edificado-, por lo que se entiende que dicho *espacio comunal* se ubica fuera de la parcela donde se produce la actividad.

En cuanto a ello, manifiestan su acuerdo los restantes miembros de la Comisión, tal y como se dictaminó, en relación con este aspecto, en la sesión de 28 de julio de 2023. La controversia, no obstante, se suscita en relación con la segunda opción, referida según redacción de la Ordenanza Municipal, a:

"En un espacio comunal, sea libre (en cuyo caso se establecerá la servidumbre correspondiente) o edificado."

El problema se centra en la definición de "*espacio comunal*" y lo que la Ordenanza quiso decir con la citada expresión, así como con la exigencia de establecer una servidumbre.

A este respecto, la Sra. Dunjó sugiere acudir a los antecedentes de esta regulación, esto es, la regulación normativa del PGOU de 1989, que se recogen en el informe del Servicio de Urbanismo, como antecedente de la regulación actual:

"A) EN SUELO URBANO.

El aparcamiento podrá situarse:

- a) *En el interior de la parcela.*
- b) *En el interior de la edificación.*
- c) *Mancomunadamente y bajo rasante en patios de manzana o espacios libres privados.*
- d) *En edificio exclusivo, como dotación comunal a los usuarios de un área.*

La provisión de dotación de plazas de aparcamiento, es independiente de la existencia de garajes de propiedad privada e intención lucrativa.

Comisión PGO 22/02/2024

Plaza de la Constitución nº 2
35003 Las Palmas de Gran Canaria

| | | | |
|--------------------------------------|---|---------------|---------------------|
| Código Seguro De Verificación | 4LJwZkBSfSxFlWO/bLvgIA== | Estado | Fecha y hora |
| Firmado Por | Maria Luisa Dunjo Fernandez - Jefe de Sección-MDF | Firmado | 19/03/2024 14:22:43 |
| | Maria Gracia Santamaria del Santo | Firmado | 19/03/2024 13:17:48 |
| Observaciones | | Página | 8/10 |
| Url De Verificación | https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion | | |
| Normativa | Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015). | | |



Área de gobierno de Planificación, Desarrollo Urbano y Vivienda, Limpieza, Vías y Obras y Alumbrado

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

En los supuestos a) y b) no podrá desligarse la enajenación o transmisión de las plazas de aparcamiento, de las viviendas o locales a cuyo servicio se adscriban, y a cuyos efectos la situación y tamaño de las plazas de aparcamiento deberán constar en las Escrituras de Compraventa de locales y en los Contratos de Alquiler.

En los casos c) y d) de la mancomunidad tendrá el carácter de servidumbre y deberá ser inscrita en el Registro de Propiedad, además de cumplir las condiciones arriba indicadas."

Como se observa, en esta regulación que antecede a la vigente, en el caso de los apartados c y d que regulan la opción de situar las plazas de aparcamiento en otra parcela o edificación, se establece la necesidad de determinar una *mancomunidad que tendrá carácter de servidumbre y deberá estar inscrita en el Registro de Propiedad* entre el inmueble donde se produce la actividad y el inmueble en que se establece la dotación de aparcamiento.

Se genera un intenso intercambio de opiniones, concluyéndose que la expresión *espacio comunal* que se mantiene en la ordenanza de edificación vigente hace referencia a un espacio y/o inmueble externo a la parcela en la que se va a instalar la actividad, de manera tal que habrá que acreditar la constitución de una servidumbre, según lo establecido en la Ordenanza, de modo que unas determinadas y concretas plazas de aparcamiento queden inequívocamente vinculadas y adscritas a la actividad, que garantice el uso exclusivo y la disposición de las mismas para la actividad a instalar y durante el período de vigencia de la apertura del establecimiento comercial; y, en todo caso, se aporte documento público en el que se recojan las referidas condiciones, cumpliendo con el número de plazas de aparcamiento a dotar en función de la superficie de venta de la nueva actividad a instalarse.

Se constata la gran dificultad de realizar una clara interpretación del artículo 22 de la Ordenanza Municipal de Edificación por la Comisión en la labor que tiene encomendada; dificultad que se expone en el citado informe del Servicio de Urbanismo, en el que se recoge que la referida regulación debería revisarse habida cuenta de que la misma resulta "indefinida" e "indeterminada".

A la vista de lo expuesto, la Comisión de Interpretación y Seguimiento del PGO, emite la siguiente **INSTRUCCIÓN**:

Que para cumplir con la exigencia de la dotación de plazas de aparcamiento, en el supuesto de la letra b) del número 2 del artículo 22 de la Ordenanza Municipal de Edificación, párrafo segundo, referido al supuesto de "*En un espacio comunal, sea libre (en cuyo caso se establecerá la servidumbre correspondiente) o edificado*", habrá de garantizarse la disposición y el uso exclusivo de unas determinadas y concretas plazas de aparcamiento que queden inequívocamente vinculadas y adscritas a la actividad a instalar durante todo el período de vigencia de la apertura del establecimiento comercial, así como, en su caso, la constitución de una servidumbre que permita el acceso o la utilización de las

Comisión PGO 22/02/2024

Plaza de la Constitución nº 2
35003 Las Palmas de Gran Canaria

| | | | |
|-------------------------------|---|---------|---------------------|
| Código Seguro De Verificación | 4LjWzKBSfSxFlWO/bLvqIA== | Estado | Fecha y hora |
| Firmado Por | Maria Luisa Dunjo Fernandez - Jefe de Sección-MDF | Firmado | 19/03/2024 14:22:43 |
| Observaciones | Maria Gracia Santamaria del Santo | Firmado | 19/03/2024 13:17:48 |
| Uri De Verificación | https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion | Página | 9/10 |
| Normativa | Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015). | | |



Área de gobierno de Planificación, Desarrollo Urbano y Vivienda, Limpieza, Vías y Obras y Alumbrado

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

mismas. En todo caso, deberá aportarse documento público en el que se recojan las referidas condiciones, cumpliendo con el número de plazas de aparcamiento a dotar en función de la superficie de venta de la nueva actividad a instalarse.

Asimismo, la Comisión de Interpretación y Seguimiento del PGO, formula la siguiente **PROPUESTA:**

Instar la revisión del texto y redacción del artículo 22, de la vigente Ordenanza Municipal de Edificación, dando cuenta de ello al Servicio de Urbanismo/Dirección General de Urbanismo y Vivienda, como Área competente para la redacción y tramitación de los instrumentos de ordenación y normativa urbanística de este Ayuntamiento.

Y, sin más asuntos que tratar, se da por finalizada la sesión a las 11,30 horas.

Los términos exactos de la redacción de este Acta pueden variar en su redacción final, tras la aprobación del Acta en la siguiente sesión de la Comisión.

Las Palmas de Gran Canaria. Fecha y firma electrónicas.

VºBº

LA PRESIDENTA,

Mª Luisa Dunjó Fernández

LA SECRETARIA,

Mª Gracia Santamaría del Santo

Comisión PGO 22/02/2024

Plaza de la Constitución nº 2
35003 Las Palmas de Gran Canaria

| Código Seguro De Verificación | 4LJwZkBSfSxFlWO/bLvgIA== | Estado | Fecha y hora |
|-------------------------------|---|---------|---------------------|
| Firmado Por | Maria Luisa Dunjo Fernandez - Jefe de Sección-MDF | Firmado | 19/03/2024 14:22:43 |
| | Maria Gracia Santamaría del Santo | Firmado | 19/03/2024 13:17:48 |
| Observaciones | | Página | 10/10 |
| Uri De Verificación | https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion | | |
| Normativa | Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015). | | |

