

ACTA
COMISIÓN DE INTERPRETACIÓN Y SEGUIMIENTO DEL PGO
SESIÓN ORDINARIA DE 28 DE JULIO DE 2023

En la Sala de reuniones de la tercera planta de las Oficinas Municipales, calle León y Castillo, 270, de esta ciudad, siendo las horas 08,30 horas del día 28 de julio de 2023, 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), que se incorpora iniciada la sesión; 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 28 de julio de 2023, introduciendo, a solicitud de don Víctor Delisau por entender que así se había hecho hincapié en la sesión anterior y que faltó recogerlo así en el texto del acta, en el apartado del Expediente 2022/1989-CP. Segregación de una vivienda en dos unidades situada en la calle Bernardo de La Torres, número 63, 1º A, de esta ciudad, al final del párrafo previo a la emisión de dictamen, la expresión “de forma tal que cada uno de sus lados debe cumplir con la dimensión mínima de 5m”.

Por ello, el texto íntegro de este asunto queda redactado de la forma siguiente:

“III.3. Expediente 2022/1989-CP. Segregación de una vivienda en dos unidades situada en la calle Bernardo de La Torres, número 63, 1º A, de esta ciudad. Interpretación de la normativa del articulado de la Ordenanza Municipal de Edificación, en relación con los patios de viviendas.

Se somete esta cuestión a interpretación de la Comisión por solicitud expresa realizada por el interesado, realizando la exposición del asunto la Sra. Gil, que en síntesis, es la siguiente:

- *con fecha 19 de julio de 2022 se presentó escrito de comunicación previa para la división en dos de una vivienda situada en la planta primera del edificio situado en parcela entremedianeras, con fachada hacia la calle Bernardo de la Torre, número 63. La división de la vivienda pre-existente -que ocupa la totalidad de la planta- da lugar a*

Comisión PGO 28/07/2023

1

Código Seguro De Verificación	RnT4yTznKEUKzoThgFz92A==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	María Luisa Dunjo Fernandez - Jefe de Sección-MDF	Firmado	02/08/2023 10:10:40
	María Gracia Santamaría del Santo	Firmado	02/08/2023 09:32:28
Observaciones		Página	1/7
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).		



una vivienda A (con superficie útil de 48,60 m²) y vivienda B (con una superficie de 47,85 m²), una con fachada hacia la calle, y la otra interior, hacia el patio

- se trata de una parcela rectangular de 256 m², en la que preexiste un edificio de 3 plantas, que cuenta con un patio de 60 m² de superficie, con uso comercial en planta baja y residencial en las superiores, regulada por la Norma zonal Mr (máximo 4 plantas)
- que el artículo 7.2 de la Ordenanza Municipal de Edificación (OME, en adelante) establece, literalmente:

“(…) En estos últimos casos, el patio de luces, de parcela o de manzana, deberá tener una dimensión mínima de cuarenta (40) metros cuadrados de superficie y el lado mínimo de cinco (5) metros de longitud”

- que el patio de luces al que da la vivienda interior resultante (vivienda B), si bien ventila a un patio de superficie superior a 40 m², este no cumple con la dimensión mínima de 5 metros de longitud requerida a sus lados, motivo por el cual se ha informado negativamente la comunicación previa.
- que el interesado ha expuesto en sus escritos de alegaciones, recurso de reposición, recurso extraordinario de revisión y en la solicitud presentada para su sometimiento a la Comisión lo siguiente:

- que sí se cumple con lo establecido en el artículo 7.2 de la OME al considerar que en ese patio “hay varios lados de mínimo 5m” y que el lado de la vivienda que recae sobre el patio es superior a 5m.

- que la OME no puede contradecir lo dispuesto en los Anexos I y II del Decreto 117/2006, de 1 de agosto, por el que se regulan las condiciones de habitabilidad de las viviendas y el procedimiento para la obtención de la cédula de habitabilidad, por ser de rango inferior, cuando además en su artículo 42 hace referencia a estos.

- que la aplicación de la regulación de la OME a un edificio construido con anterioridad a la misma supone la retroactividad de la misma, a pesar de que el inmueble se encuentra en situación de consolidación.

Interviene la Sra. Dunjó, para manifestar que lo establecido en relación con la ventilación de las viviendas interiores, se ha mantenido inalterado desde el PGO de 2000 hasta la vigente regulación en la Ordenanza Municipal de Edificación aprobada en 2018 y que estas son condiciones mínimas de cumplimiento, sobre las que entiende que no existe margen para su interpretación, debiendo cumplirse con la dimensión mínima de 5 metros respecto a la sección del patio, lo cual no supone el incumplimiento del Decreto de Habitabilidad, puesto que sobre lo estipulado en éste, lo que hace la Ordenanza es establecer unas condiciones más restrictivas en el caso de las viviendas interiores, esto es, las que no cuentan con fachada al exterior, particularidad en la que no entra el referido Decreto, que establece dimensiones mínimas para la correcta ventilación de las distintas estancias, a las que se acoge la OME en el artículo 42.

Se produce un intercambio de opiniones entre los miembros de la Comisión, entendiéndose fuera de lugar la retroactividad aducida en relación con la regulación de la OME, puesto que lo que es anterior a la vigencia de esta normativa es la vivienda original, que no es una vivienda interior a la que exigir el cumplimiento de las dimensiones

Comisión PGO 28/07/2023

Código Seguro De Verificación	RnT4yTznKEUKzoThgFz92A==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	María Luisa Dunjo Fernandez - Jefe de Sección-MDF	Firmado	02/08/2023 10:10:40
Observaciones	María Gracia Santamaría del Santo	Firmado	02/08/2023 09:32:28
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).		



establecidas para el patio en el caso de este tipo de viviendas y aclarándose que la afirmación de que “hay varios lados de mínimo 5m” es consecuencia de una geometrización artificiosa del patio de manzana y que la afirmación de que “el lado de la vivienda que recae sobre el patio es superior a 5m”, es producto de una interpretación a medida de la regulación del artículo 7.2 de la OME sobre las viviendas interiores, de forma tal que cada uno de sus lados debe cumplir con la dimensión mínima de 5m.

A la vista de lo expuesto, la Comisión de Interpretación y Seguimiento del PGO, compartiendo el criterio aplicado en los informes de la Sección de Control Urbanístico, emite por unanimidad, la siguiente **INSTRUCCIÓN**:

1º Que el artículo 7.2 de la OME, en los términos en los que está redactado, no ofrece duda y, por lo tanto, no resulta necesaria una labor de interpretación para su comprensión y correcta aplicación.

2º En el caso de las viviendas cuya fachada se abre a patio (viviendas interiores, por tanto), estos habrán de cumplir con la superficie mínima establecida de 40 m² y con la dimensión longitudinal mínima establecida de 5 m.”

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

Se aprueba la inclusión en el Orden del Día, por cuestión de urgencia, del EIA correspondiente al Expediente n.º 2023/0717, presentado por Mercadona, S.A., informado el día anterior, a fin de evitar a la solicitante tener que esperar dos meses a la celebración de la siguiente sesión para ser dictaminado.

- 1 Expte.: 2022/1410-LU
 Peticionario: Nieto y Cid, S.L.
 Ubicación: Avenida César Manrique, 122 (CC Tamarana) – Lomo Los Frailes
 Actividad: Usos autorizables Gran superficie comercial y Local comercial 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 los artículos 2.6.7 y 2.6.8 de las Normas de Ordenación Pormenorizada, correspondiente al expediente n.º LU 2022/1410-LU, que solicita como autorizable el uso Dotacional Terciario, en las categorías de Comercial, que contempla las subcategorías de Grandes Superficies y Local Comercial Tipo II (superficie entre 500 m² y 2.500 m² de superficie de venta al público en comercio alimentario), a implantarse en edificio de uso exclusivo, en el Centro Comercial *Tamarana*, parcela calificada como Comercial (CO), situada entre las calles Avenida César Manrique, número 122, Paseo de Los Mártires y Acuarelista Elías Marrero, en Lomo Los Frailes, Tamaraceite, en esta ciudad, con una superficie útil de exposición y venta de 5.927,16 m², regulada en el Art. 4.11.18 *Tamaraceite. Calles Paseo de Los Mártires, Elías Marrero*, modificándose el interior del Centro Comercial que pasa a albergar tres locales únicamente, cambiando los accesos peatonales y rodados, independientes para cada uno de ellos, constanding informes favorables de la Sección de Soporte Técnico al Servicio de Edificación y Actividades fecha 4

Comisión PGO 28/07/2023

Código Seguro De Verificación	RnT4yTznKEUKzoThgFz92A==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Maria Luisa Dunjo Fernandez - Jefe de Sección-MDF	Firmado	02/08/2023 10:10:40
Observaciones	Maria Gracia Santamaria del Santo	Firmado	02/08/2023 09:32:28
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).		



de julio de 2023 y del Servicio de Tráfico y Movilidad de 7 de julio de 2023, con la observación recogida en el mismo.

Los usos autorizables, que se dictaminan favorablemente, son:

1. Local 1: Local Comercial Tipo II, destinado a supermercado de alimentación, con una superficie de exposición y venta de 2.120 m², dotado con 150 plazas de aparcamiento, con entrada y salida peatonal y rodonal por la Avenida César Manrique.
2. Local 2: Local Comercial Tipo I, destinado a la venta como bazar minorista destinado a compra familiar y todo tipo de accesorios, con una superficie de exposición y venta de 3.807 m², dotado con 146 plazas de aparcamiento, con acceso peatonal por la Avenida César Manrique y la calle Acuarelista Elías Marrero (también con zona de carga y descarga) y entrada y salida rodada por la calle Jericó.
3. Local 3: Local 3: Uso recreativo-ocio, en la categoría de Sala de Reunión Tipo I para destinarlo a la actividad de Bingo, con una superficie construida de 894,63 m² y un aforo de 300 personas, dotado con 24 plazas de aparcamiento, con acceso peatonal y rodado por la calle Acuarelista Elías Marrero.

*** Condiciones comunes:**

- Los procesos de carga y descarga evitarán coincidir con los horas punta de la circulación (inicio y finalización de la hornada laboral-escolar) a fin de evitar contribuir a la ralentización del tráfico que se produce en la Avenida César Manrique en dichos horarios, debiendo contar siempre en durante dichas tareas con operarios que faciliten el ejercicio de dichas maniobras
- Los aspectos y normativa de seguridad vial se valorarán en el correspondiente Estudio del proyecto de obra, en el expediente de tramitación de la licencia de construcción
- El solicitante deberá justificar, en función de la superficie de venta y exposición de locales de la misma entidad en la isla, si debe obtener la Licencia Comercial
- La normativa técnica y sectorial será valorada en los correspondientes expedientes de obra y de apertura de las actividades

***Condiciones de la actividad de Bingo:**

- Se hace constar que encuentra en vigor la suspensión decretada por la Comunidad Autónoma (Ley 2/2020, de 14 de octubre, que estableció la suspensión del otorgamiento de nuevas licencias, ampliada hasta el día 31 de diciembre de 2021 hasta el 31 de diciembre de 2023 por Decreto-Ley 16/2021, de 9 de diciembre, del Gobierno de Canarias, por lo que la solicitante deberá cumplir con los requisitos sectoriales previos de autorización previos a la licencia urbanística, y en todo caso, para la puesta en funcionamiento de dicha actividad
- Corresponde a este Ayuntamiento, únicamente, verificar la viabilidad del uso respecto de la normativa municipal, correspondiendo el control de la autorización de la actividad

Comisión PGO 28/07/2023

4

Código Seguro De Verificación	RnT4yTznKEUKzoThgFz92A==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Maria Luisa Dunjo Fernandez - Jefe de Sección-MDF	Firmado	02/08/2023 10:10:40
	Maria Gracia Santamaria del Santo	Firmado	02/08/2023 09:32:28
Observaciones		Página	4/7
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).		



de bingo al órgano competente del Gobierno de Canarias de dicha actividad sectorial en el ámbito de sus competencias

- 2 Expte.: 2023/0717
Petionario: Mercadona, S.A.
Ubicación: c/ Harald Flick, nº1 (Parcelas P.4 y P.5.b) Los Tarahales (Sector San Lázaro)
Actividad: Uso autorizable Local comercial Tipo II (Supermercado)

La Comisión de Interpretación y Seguimiento del Plan General, a la vista del informe técnico de la Sección de Control Urbanístico, de fecha 27 de julio de 2023, acuerda dejar el expediente sin dictaminar hasta tanto se haya solicitado e incorporado al expediente el informe del Servicio de Tráfico -según se recoge en el citado informe- en relación con el Estudio de Tráfico que se acompaña al EIA.

III.- Cuestiones interpretativas del Plan General de Ordenación

III.1. Expediente n.º III.1. Expediente n.º 2023/0407-CU. Interpretación en relación con los vuelos de 1,20 m. en fachada, para proyecto en las calles Caleta, número 8 y Mary Sánchez, número 7, La Isleta.

Se somete a interpretación de la Comisión la posibilidad de disponer de vuelos en la fachada hacia la calle Caleta, a una altura de los volados sobre rasante de 7,28 m, en el proyecto de obra presentado y referido, a tenor de lo establecido en el artículo 53.3.a de la Ordenanza Municipal de Edificación (OME) que establece que *“la tolerancia de cuerpos volados se establece en función del ancho y también de la pendiente de la vía donde se localiza el edificio: No se permitirán cuerpos volados en calles con ancho inferior a ocho (8) metros, ni en calles con pendiente superior al diez por ciento (10%)”*, en base a la expresa solicitud de la promotora, constando informe desfavorable de la Sección de Control Urbanístico de 8 de junio de 2023, que eleva la cuestión a la Comisión.

La fachada de la parcela en la que se va a construir tiene frente a la calle Caleta, contando en una longitud aproximada de la mitad de su fachada, con una anchura inferior a 8 metros, teniendo el resto de esta más de 8 metros, llegando hasta el litoral, por no existir ninguna otra construcción enfrente.

Interviene la Sra. Dunjó para exponer su postura favorable al establecimiento de volados en la calle consultada, puesto que dicha calle no lo es a los efectos contemplados en el articulado correspondiente a volados en las Ordenanza Municipal, en el que cuando se hace mención a anchura o sección viaria, se hace referencia a la distancia existente entre alineaciones opuestas de la vía en cuestión.

En este caso, coincidiendo con la fachada de la calle Caleta discurre el límite del SG-04 “Playa de Las Canteras”, con su destino de *Espacio Libre* litoral, tal como se establece en la Ficha correspondiente, en el que se disponen dotaciones de escasa edificabilidad (todas

Comisión PGO 28/07/2023

5

Código Seguro De Verificación	RnT4yTznKEUKzoThgFz92A==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Maria Luisa Dunjo Fernandez - Jefe de Sección-MDF	Firmado	02/08/2023 10:10:40
Observaciones	Maria Gracia Santamaria del Santo	Firmado	02/08/2023 09:32:28
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).		



ellas existentes, a excepción del cultural de la calle Alonso Ojeda) *que ayudan a complementar el carácter de espacio libre del área*, tal como se afirma, entre las que se encuentra la única edificación existente en el frente de la calle citada, justamente frente a la parcela que motiva la consulta y que se encuentra calificada como Comercial (CO) cuya altura máxima es de una planta, encontrándose regulada en el artículo 4.11.16 *La Puntilla. Calle Caleta*. De modo que, frente a la fachada dispuesta en la calle Caleta, lo que se sitúa es el frente litoral, que se abre libremente hasta el mar desde la Plataforma de Tránsito (PT) que califica la citada vía y que forma parte de ese SG-04 como paseo de borde que va tomando diferentes anchuras en su recorrido, en función de las preexistencias y la topografía. No hay, por tanto, un frente edificado opuesto al consultado que justifique la aplicación literal de la regulación citada.

La Sra. Gil Hernández comparte el criterio expuesto, ya que, además, con la propuesta técnica que se realiza, en base a la altura a la que estarán los volados, no se produce reducción del ancho, que es, precisamente, lo que la norma persigue.

Don Víctor Delisau manifiesta su disconformidad, al entender la condición viaria de la calle Caleta y la aplicación a la misma, por tanto, de la anchura mínima exigible para la construcción de volados que, en ese tramo, no cuenta con la sección mínima por la existencia de la edificación calificada como CO que se ha citado, siéndole por tanto de aplicación la prohibición del artículo 53 de la OME.

Sometido el asunto a votación, la Comisión de Interpretación y Seguimiento del PGO, con los votos favorables de doña M.^a. Luisa Dunjó Fernández y doña Yurena Gil Hernández y el voto en contra de don Víctor Delisau Pizarro, emite la siguiente **INSTRUCCIÓN:**

Que la denominada calle Caleta forma parte del Espacio Libre litoral constituido por el SG-04, con calificación como Plataforma de Tránsito (PT) en el mismo, sin que, por ello, tenga las características de una vía a los efectos contemplados en el referido artículo 53.3.a de la Ordenanza Municipal de Edificación, por lo que no le resulta de aplicación la limitación de la anchura de 8 metros establecida en el mismo.

Se incorpora a la Comisión doña Silvana López Rodríguez.

III.2. 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), en relación con la dotación de aparcamientos.

Esta Comisión, en sesión de 24 de mayo de 2023, emitió, en relación con este asunto, dictamen favorable para el uso autorizable solicitado para la implantación del referido supermercado.

En el citado dictamen se concluyó que, por su ubicación en un barrio densamente poblado, como en el que se pretende implantar, condición de la que se supone se derivaría un uso preferente por vecinos de la zona, podría deducirse que no se produciría una gran afluencia de vehículos, concluyéndose que no sería exigible la dotación de aparcamientos propios en el edificio en el que se instalará la actividad, concurriendo la excepción

Comisión PGO 28/07/2023

Código Seguro De Verificación	RnT4yTznKEUKzoThgFz92A==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Maria Luisa Dunjo Fernandez - Jefe de Sección-MDF	Firmado	02/08/2023 10:10:40
	Maria Gracia Santamaria del Santo	Firmado	02/08/2023 09:32:28
Observaciones		Página	6/7
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).		



establecida en el artículo 22.2.1.g de la Ordenanza Municipal de Edificación (OME), que exige a los edificios existentes de la dotación de aparcamientos en la implantación o cambio de uso o actividades, salvo que sean susceptibles de generar una gran afluencia de vehículos. En este caso, la entidad que promueve la actividad ha acordado con la empresa que gestiona un edificio de aparcamientos situado en la zona la disposición de 90 plazas para su uso por clientes del supermercado.

Se trae de nuevo a Comisión de Interpretación con un nuevo informe técnico de Edificación y Actividades en el que se comenta que esta excepción expresa, va referida únicamente a los Pequeños Comercios y Locales Comerciales Tipo I, de conformidad con lo establecido en la letra a) del número 8 del artículo 17 de la citada Ordenanza, por lo que, efectivamente, no resulta de aplicación a los Locales Comerciales Tipo II, como es el caso presente en relación con la cuestión planteada.

Tras un intercambio de opiniones en relación con el dictamen emitido previamente por esta Comisión, se colige que el propio artículo 17 de la OME que establece el número de dotación de plazas de aparcamiento en relación con los metros cuadrados de superficie de venta alimentaria, no establece ni exige expresamente la obligación de que los aparcamientos tengan que dotarse en el interior del propio inmueble en el que se vaya a desarrollar la actividad a implantar. Tampoco el artículo 5.2.5.8. de las Normas Estructurales del PGO que también se cita en el informe técnico referido (se cita por error el artículo 5.2.8), establece que dicha dotación deba producirse en el propio inmueble, sin que varíe, por lo tanto, el sentido del dictamen emitido el día 24 de mayo de 2023.

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

La Comisión se ratifica en el dictamen favorable emitido en la sesión de 24 de mayo de 2023, concluyendo que no resulta exigible la dotación de aparcamientos propios en el interior del edificio en el que se instala la nueva actividad.

Y, sin más asuntos que tratar, se da por finalizada la sesión a las 11,00 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 Dunjo Fernández

LA SECRETARIA,
Mª Gracia Santamaría del Santo

Comisión PGO 28/07/2023

7

Código Seguro De Verificación	RnT4yTznKEUKzoThgFz92A==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Maria Luisa Dunjo Fernandez - Jefe de Sección-MDF	Firmado	02/08/2023 10:10:40
	Maria Gracia Santamaría del Santo	Firmado	02/08/2023 09:32:28
Observaciones		Página	7/7
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).		

