

**ACTA**  
**COMISIÓN DE INTERPRETACIÓN Y SEGUIMIENTO DEL PGO**  
**SESIÓN DE 6 DE ABRIL DE 2018**

En la Unidad Técnica de Edificación y Actividades de las Oficinas Municipales, en la calle León y Castillo, 270, de esta Ciudad, siendo las 09,00 horas del día 6 de abril de 2018, 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 Mª Luisa Dunjó Fernández, en calidad de Presidenta; don Víctor Alonso Martínez; Dª. Silvana López Rodríguez; con las ausencias tanto del representante del Cabildo de Gran Canaria como del representante del Gobierno de Canarias; y actuando Mª Jesús Temes Nistal como suplente de la Secretaria.

Sin más preámbulo, se inicia el tratamiento de los asuntos del Orden del día de la sesión de la Comisión:

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

Se aprueba, por unanimidad, el Acta correspondiente a la sesión ordinaria celebrada el día 1 de febrero de 2018.

Asimismo de acuerdo, por unanimidad, proceder a debatir a continuación el punto III del Orden del día, es decir, los Estudios de Incidencia Ambiental, posponiendo las cuestiones de interpretación que se tratarán en tercer lugar.

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

- 1. Expte.: 130/1950**  
**Peticionario: Asistencia y desarrollo canario, S.L.**  
**Ubicación: c/ Pío XII, 33**  
**Actividad: Centro de día para mayores – Servicios Comunitarios**

D. Víctor Alonso expone que se trata de un proyecto que ya ha sido debatido en sesión de esta Comisión celebrada con fecha 27 de noviembre de 2017, y que quedó pendiente de recabar informe tanto del Servicio de Tráfico y Transportes como de Guaguas Municipales, por encontrarse en el futuro itinerario de paso de la MetroGuagua.

Como quedó expuesto en dicha sesión, se solicita autorización para implantar la actividad denominada "Centro de día para personas mayores/Centro de atención social", en

Código Seguro de verificación: 9z+cPsJReHe00RCYB9vzBg==. 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	19/04/2018
	María Jesus Temes Nistal			
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	9z+cPsJReHe00RCYB9vzBg==	PÁGINA	1/6
 9z+cPsJReHe00RCYB9vzBg==				

una edificación situada en la calle Pío XII, nº 33, en Ciudad Jardín. Constituye un uso autorizable previo sometimiento a Estudio de Incidencia Ambiental, de conformidad con el artículo 5.2.5 de las Normas de Ordenación Estructural del PGO-2012. El inmueble cuenta con una superficie útil de unos 490 m2, estando previsto prestar servicios a unas 25 personas.

Recabados los informes referidos, consta informe emitido al respecto por el Servicio de Tráfico y Transportes, con fecha 5 de febrero de 2018, en el que se señala no existe inconveniente a la reserva de estacionamiento en la c/ Rubén Darío, para dejar o recoger usuarios, previa solicitud presentada por el interesado acompañando la documentación necesaria, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 153 y 154 de la Ordenanza de Tráfico.

Asimismo, consta informe suscrito por el Director General de Guaguas Municipales con fecha 29 de enero de 2018, en el que se señala: "(...) si bien los carriles exclusivos para la MetroGuagua, que se constituirán como carriles bus desde que finalice la obra de este tramo, pueden ser cruzados de forma transversal, debe ser valorado por quien corresponda el impacto sobre el tráfico de la zona a fin de determinar la idoneidad de esta medida, en el entendido que el uso exclusivo del carril debe priorizar en todo momento la regularidad de las líneas del servicio regular de viajeros(...)". Concluyendo que "las medidas adoptadas para conceder el cambio de actividad solicitada por este expediente deben garantizar en todo momento que desde Guaguas Municipales se pueda operar manteniendo la regularidad y seguridad en el servicio que prestamos en esta vía urbana".

A la vista de los informes recibidos al respecto, la Comisión de Interpretación y Seguimiento del PGO, dictamina **FAVORABLEMENTE** la consulta planteada según ha quedado expuesto, sin perjuicio del cumplimiento del requisito especificado por Guaguas Municipales y del resto de ordenanzas y normativa sectorial que resulten de aplicación.

**2. Expte.: 22/1962**  
**Peticionario: Saaj Hotels Invest, S.L.**  
**Ubicación: c/ León y Castillo, 329 - 331**  
**Actividad: Iluminación fachada hotel**

Se presenta proyecto redactado por ingenieros para ILUMINACIÓN DE FACHADA, tratándose del primer Estudio de Incidencia Ambiental formulado con tal objeto. El edificio, en construcción, se encuentra ubicado en la calle León y Castillo, 329 – 331, en el frente marítimo de Alcaravaneras donde anteriormente se ubicaba la sede de la Residencia de Jesús Abandonado, contando con licencia de obra para edificio con sótano, semisótano, siete plantas sobre rasante y ático, destinándose a Hotel Urbano.

En el referido proyecto, según se señala en el informe emitido al respecto por la Unidad Técnica de Edificación y Actividades con fecha 3 de abril de 2018, se incluye una descripción exhaustiva del tipo de iluminación, así como detalles constructivos e infografías desde diferentes perspectivas, tanto diurnas como nocturnas. Se incluye, asimismo, descripción técnica detallada de la instalación, así como justificación de la reglamentación aplicable.

Código Seguro de verificación: 9z+cPsJReHe00RCYB9vzBg==. 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	19/04/2018
	María Jesus Temes Nistal			
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	9z+cPsJReHe00RCYB9vzBg==	PÁGINA	2/6
				
9z+cPsJReHe00RCYB9vzBg==				

Por D. Víctor Alonso se señala que el referido proyecto vendría a dar cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 64 de la Ordenanza Municipal de Edificación, aprobada por el Pleno del Ayuntamiento en sesión ordinaria celebrada el día 26 de enero de 2018, pendiente de publicación y de su entrada en vigor en el momento de celebración de la presente Comisión. A este respecto hay que señalar que, finalmente, la Ordenanza Municipal de Edificación fue publicada en el Boletín Oficial de la Provincia núm. 45, de 13 de abril de 2018.

En el citado informe de la Unidad Técnica de Edificación y Actividades de 3 de abril de 2018 se señala que, si bien el proyecto presentado justifica y expone con detalle la iluminación a implantar, aportando infografías desde diferentes perspectivas en las que se refleja una iluminación tenue, en la práctica resulta difícil valorar la incidencia real: posibles reflejos en el mar, excesivo resalte en el frente edificado, etc., teniendo en cuenta, además, que el edificio se ubica en el frente de la Avenida Marítima y la Playa de Alcaravaneras, constituyendo una de las principales fachadas de la Ciudad. No obstante, según se indica en la memoria, la instalación proyectada permite variar la intensidad lumínica, por lo que puede ser admisible pudiendo requerirse, en caso necesario, su atenuación o eliminación siempre que ello sea jurídicamente viable.

Por lo tanto, la Comisión de Interpretación y Seguimiento del PGO emite dictamen **FAVORABLE** a la consulta planteada según ha quedado expuesto, condicionado a que, una vez instalada la iluminación, no produzca molestias, destellos o efectos negativos en el entorno. En todo caso, antes de retirar la licencia deberá aportarse copia de proyecto firmado por técnicos, así como anexo en el que se justifique el cumplimiento de “las estipulaciones señaladas al respecto en las leyes y reglamentos vigentes en materia de protección la calidad astronómica”, tal y como indica el punto 6 del artículo 64 de la Ordenanza Municipal de Edificación.

### III.- Cuestiones de interpretación:

- Expte.:** 1473/2017  
**Peticionario:** Antonio Yeray Alvarado García  
**Ubicación:** c/ Dr. Miguel Rosas, 7  
**Actividad:** Medición de la fachada mínima de vivienda. Norma Zonal Mr

Por D. Víctor Alonso se expone que se presenta Proyecto Básico para la construcción de edificio de 8 viviendas y local en la c/ Dr. Miguel Rosas, 7, Barrio de Santa Catalina, tratándose de una parcela entremedianeras de unos 130 m2 y un único frente de fachada de aproximadamente 6 m. según proyecto.

Según se señala en informe emitido al respecto el 23 de febrero de 2018 por la Unidad Técnica de Edificación y Actividades, el proyecto cumple la literalidad de los requisitos contenidos en el artículo 2.3.4 de la Normas de Ordenación Pormenorizada del PGO 2012, al contar con una longitud interior libre superior o igual a 3 metros, y con un hueco mayor de 1 metro que recae sobre vía pública, conforme exige el citado precepto. Asimismo, cumple

Código Seguro de verificación: 9z+cPsJReHe00RCYB9vzBg==. 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	19/04/2018
	María Jesus Temes Nistal			
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	9z+cPsJReHe00RCYB9vzBg==	PÁGINA	3/6
				
9z+cPsJReHe00RCYB9vzBg==				

con las condiciones mínimas de habitabilidad, dado que, al tratarse de un plano oblicuo en proyección horizontal, su longitud es mayor que la medida en un plano paralelo al plano de fachada, solución esta última con la que no se obtendría para cada vivienda fachada una longitud interior de 3 m. en parcelas con frente de 6 m., al tener que detraer a dicha dimensión mínima el grosor de los muros divisorios y medianeros.

Por otra parte, a la hora de la medición de los 3 m, en este proyecto se ha entendido por “fachada en longitud interior libre” el plano oblicuo, puesto que el PGO 2012 define “Plano de Fachada” en su artículo 3.3.3 de las Normas Pormenorizadas como “...plano vertical trazado paralelamente a la directriz de la fachada y tangente a la misma en su punto más saliente...”, en el que “...no se considerarán los salientes ni los vuelos...”, sin que se haga mención a la no consideración en dicho plano de los entrantes, ya sea intencionadamente o ya sea por una descripción no del todo precisa. En cualquier caso, aplicando la literalidad de dicho artículo 3.3.3. la longitud interior libre de la fachada podría considerarse medida, efectivamente, en el plano oblicuo.

Esta regulación se deriva de la exigencia establecida en el PGOU-1989 respecto a la posibilidad de inscripción en cualquier estancia de un círculo de 3m de diámetro, que el PGO-2000 extendió hasta el plano de fachada y que se ha mantenido hasta este momento en el planeamiento municipal, como decíamos. Ha de comentarse que el Decreto 47/1991, de 25 de marzo, de Habitabilidad, convirtió ese círculo inscribible en un rectángulo de 2,7m x 3,0m y que el Decreto 117/2006, de 1 de agosto, de Habitabilidad, actualmente vigente, exige poder inscribir un rectángulo mínimo de 2,5m x 2,5m (Tabla 1, Anexo I), dimensión que también satisface el proyecto.

Tradicionalmente, en las soluciones planteadas hasta la fecha ha venido coincidiendo la fachada de la vivienda con el plano de fachada de la edificación y, por tanto, los 3 m. de longitud interior libre debían medirse en paralelo al plano de fachada. En este punto se abre un debate señalándose que la solución planteada en este proyecto podría multiplicarse y, de esta manera, proliferar en la ciudad las soluciones similares con entrantes oblicuos en fachadas estrechas, debiendo determinarse si es beneficioso o no que pudiera extenderse la tipología resultante.

En todo caso, habrá de tenerse en cuenta lo dispuesto al respecto por la Ordenanza Municipal de Edificación, aprobada por el Pleno del Ayuntamiento en sesión ordinaria celebrada el día 26 de enero de 2018, publicada –con posterioridad a la presente sesión de la Comisión- en el Boletín Oficial de la Provincia núm. 45, de 13 de abril de 2018, cuya regulación coincide con la expuesta, por lo que D<sup>a</sup>. Silvana López sugiere la emisión, por esta Comisión, de una instrucción al respecto, estando de acuerdo los restantes miembros asistentes. Ello con la finalidad de concretar el “espíritu” de la Ordenanza Municipal de Edificación a

Código Seguro de verificación: 9z+cPsJReHe00RCYB9vzBg==. 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	19/04/2018
	María Jesus Temes Nistal			
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	9z+cPsJReHe00RCYB9vzBg==	PÁGINA	4/6
				
9z+cPsJReHe00RCYB9vzBg==				

este respecto, de forma que dicho espíritu o motivación pueda aplicarse y dé cobertura a los casos concretos que puedan presentarse en el futuro.

Por tanto, por la Comisión se dicta la siguiente **INSTRUCCIÓN**:

*La Comisión de Interpretación y Seguimiento del PGO dictamina que el apartado 2 del artículo 7 de la Ordenanza Municipal de Edificación, aprobada por el Pleno del Ayuntamiento en sesión ordinaria de 26 de enero de 2018, cuando establece: "Todas las viviendas deberán tener individualmente fachada en una longitud interior libre superior o igual a tres (3) metros, en la que al menos se abra un hueco con superficie de ventilación de un (1) metro cuadrado que recaiga sobre vía, espacio público, patio abierto a fachada, patio de manzana, patio de parcela o patio de luces (...)", dicha longitud de fachada pueda ser medida en bruto, esto es, desde la medianera de la parcela hasta el eje de la misma.*

En cuanto al proyecto que nos ocupa, la Comisión de Interpretación y Seguimiento del PGO dictamina **FAVORABLEMENTE** la consulta planteada según ha quedado expuesto, sin perjuicio del cumplimiento del resto de ordenanzas y normativa sectorial que resulten de aplicación, así como de los condicionantes establecidos en el citado informe de la Unidad Técnica de Edificación y Actividades de fecha 23 de febrero de 2018.

- 2. Expte.: 2520/2017**  
**Peticionario: Liviblanco, S.L.**  
**Ubicación: c/ Secretario Padilla, 6 - 8**  
**Actividad: Retranqueo lateral en Norma Zonal Mr cuando ambas parcelas son del mismo propietario, en promoción conjunta**

D. Víctor Alonso pone de manifiesto que se trata de una consulta que, si bien se realiza inicialmente para las parcelas colindantes situadas en la calle Secretario Padilla, números 6 y 8, en realidad puede hacerse extensible a situaciones similares que se presenten en otras parcelas en las que, encontrándose también sujetas a la Norma Zonal Mr y siendo colindantes, pasen en un momento dado a tener el mismo propietario -persona física o jurídica-, produciéndose un cambio en la estructura de la propiedad.

La consulta tiene como objeto determinar si puede prescindirse de la exigencia del retranqueo lateral de 2 m en los escalonamientos de altura establecidos a linderos en los cambios de altura de edificación, cuando se dé la circunstancia de que las fincas colindantes pasen a ser de titularidad del mismo propietario.

Tal y como se hace constar en el informe emitido al respecto por la Unidad Técnica de Edificación y Actividades con fecha 2 de abril de 2018, la consulta se plantea partiendo

Código Seguro de verificación: 9z+cPsJReHe00RCYB9vzBg==. 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	19/04/2018
	María Jesus Temes Nistal			
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	9z+cPsJReHe00RCYB9vzBg==	PÁGINA	5/6



de la premisa de que la separación al lindero lateral responde, principalmente, a la necesidad de tratar las diferencias de alturas entre parcelas no directamente sobre el lindero, sino con una separación mínima al mismo de 2,00 m para poder abrir huecos, evitando así la medianera ciega vista y ofrecer un tratamiento visual de fachada en el salto de alturas de la Norma Zonal Mr. Podría decirse que dicha exigencia es un reflejo de la estructura de la propiedad en un determinado momento, si ambas parcelas pasan a pertenecer a la misma propiedad, el salto de alturas podría asumirse en el mismo lindero actual, sin necesidad de la separación al lindero.

En el caso que nos ocupa, por D. Víctor Alonso se expone que el salto viene directamente motivado por la necesidad de ofrecer una fachada al colindante con separación al lindero mínima de 2,00 m en propiedades diferentes, pero que perdería su sentido en el caso de pertenecer a la misma propiedad, siempre que se garantice, además, la adecuada integración volumétrica de la manzana.

En este sentido, la Comisión de Interpretación y Seguimiento del PGO dictamina **FAVORABLEMENTE** la consulta planteada en los términos expuestos.

No obstante hay que subrayar, de conformidad con el citado informe de fecha 2 de abril de 2018 emitido por la Unidad Técnica de Edificación y Actividades, que dicha interpretación anterior en ningún caso podrá entenderse generalizable a todos los casos de escalonamiento dentro de una misma parcela. La imposibilidad de generalizar este criterio, de forma sistemática, a todo el ámbito de la Norma Zonal Mr, viene dada porque también dicho salto se produce en líneas que no son necesariamente las de separación de 2,00 m al lindero, sino que se produce por otras situaciones como son: la regla de asoleo en zona de primera línea de playa de Las Canteras, o por colindancia con edificios catalogados, o bien porque responde a una clara disposición de los volúmenes en una manzana. Por lo tanto, el criterio expuesto únicamente será aplicable a los casos análogos o similares a la anterior premisa.

Y, sin más asuntos que tratar, se da por finalizada la sesión a las 10,20 horas.

Las Palmas de Gran Canaria.

VºBº

LA PRESIDENTA,

Mª Luisa Dunjó Fernández



LA SECRETARIA,

P.S.

Mª Jesús Temes Nistal

Código Seguro de verificación: 9z+cPsJReHe00RCYB9vzBg==. 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	19/04/2018
	María Jesus Temes Nistal			
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	9z+cPsJReHe00RCYB9vzBg==	PÁGINA	6/6

