

ACTA
COMISIÓN DE INTERPRETACIÓN Y SEGUIMIENTO DEL PGO
SESIÓN ORDINARIA DE 16 DE MAYO 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 08,45 del día 16 de mayo 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 don Alejandro M. García Martín (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 representante 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, sin intervenir en la votación el Sr. García Martín por no haber asistido a dicha Comisión.

Antes de dar inicio a la sesión, los asistentes acuerdan incorporar al Orden del Día el asunto que se relacionará, ya que habiendo sido informado previamente, por error no resultó incorporado al Orden previsto, evitando al solicitante tener que esperar a la celebración de la siguiente sesión para su resolución. Es el siguiente:

“Interpretación del concepto de parcela a los efectos de lo previsto en el artículo 6.8.1. de las Normas Urbanísticas de la Ordenación Pormenorizada del PGO que regula el Suelo Rústico de Protección Paisajística 2 (SRPP-2). Expte. n.º 1956/2020-LU.”

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

- 1 Expte.: 2024-0726-EIA
Peticionario: COLEGIO NUESTRA SEÑORA DEL CARMEN
Ubicación: c/ Luis Morote, 34 y Dr. Miguel Rosas
Actividad: Cambio de uso para Uso autorizable Educativo para comedor escolar y espacio educativo polivalente (Norma zonal RG)

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 16/05/2024

Código Seguro De Verificación	JoFgUkvMVLbR8RqM4nk/7g==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Maria Luisa Dunjo Fernandez - Jefe de Sección-MDF	Firmado	31/05/2024 12:28:22
	Maria Gracia Santamaría del Santo	Firmado	31/05/2024 12:25:45
Observaciones		Página	1/17
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).		



Estructural del PGO, de conformidad con lo establecido en el artículo 2.2.5.4.d) de las Normas Urbanísticas de la Ordenación Pormenorizada del PGO, correspondiente al expediente 2024-0726-EIA, que solicita la implantación del Uso autorizable Educativo, regulado en el Artículo 2.6.3 de las citadas Normas, para la instalación de un comedor escolar y de un espacio polivalente educativo en el inmueble de la Iglesia Nuestra Señora del Carmen, que se ubica en una parcela calificada con Uso Religioso (RG), situada en las calles Luis Morote, 34/Dr. Miguel Rosas, en esta ciudad, regulada por el artículo 4.5 de las referidas Normas, que contempla como uso autorizable los Servicios Comunitarios, entre los que se encuentra la categoría de Educativo, y que constituye un edificio anexo y conectado al colegio del mismo nombre, que se encuentra en una parcela calificada como Educativo, sin que se produzca incremento de alumnado que varíe las actuales condiciones en las que se desarrolla la actividad educativa, constando informe favorable de la Sección de Soporte Técnico a Edificación y Actividades de fecha 21 de marzo de 2024.

- 2 Expte.: 2021-1651-LU
 Peticionario: GESTIÓN DE APUESTAS DE CANARIAS, S.L
 Ubicación: c/ Diego Betancor Suárez, n.º 18/ Sargento Provisional, s/n
 bloque 3 (La Feria)
 Actividad: Sala de apuestas externas con servicio de cafetería
 Sala de Reunión Tipo I (<300) (Norma zonal A)

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 2021-1651-LU, que solicita, por traslado de la actividad -aportando copia de la Declaración responsable presentada ante el Gobierno de canarias el día 13 de diciembre de 2023, lo que se considera aportado, únicamente, a efectos informativos- la implantación de una Sala de apuestas externas con servicio de cafetería, en un local comercial de la planta baja del edificio situado en las calles Diego Betancor Suárez, n.º 18/Sargento Provisional (bloque 3) s/n del barrio de La Feria, en esta ciudad, con una superficie de 102 m², que se encuentra regulado por la Norma Zonal A, que contempla entre los usos autorizables, la categoría Recreativo-ocio, en la subcategoría de Sala de reunión tipo I, acreditándose que cumple con las distancias exigidas de este tipo de actividad respecto de centros de enseñanza.

Consta informe técnico de la Sección de Control Urbanístico de 22 de marzo de 2024 de este Ayuntamiento, que concluye que la actividad pretendida no origina incidencias en el reseñables en el entorno, constando, asimismo, informe jurídico del Servicio de Edificación y Actividades de este Ayuntamiento de 19 de julio de 2022, emitido con ocasión de una solicitud de implantación, por traslado, de Sala de Juego, en el sentido de aclarar que esta Administración debe proceder, únicamente, a verificar la viabilidad del uso respecto de la

Comisión PGO 16/05/2024

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

Código Seguro De Verificación	JoFgUkvMVLbR8RqM4nk/7g==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Maria Luisa Dunjo Fernandez - Jefe de Sección-MDF	Firmado	31/05/2024 12:28:22
	Maria Gracia Santamaria del Santo	Firmado	31/05/2024 12:25:45
Observaciones		Página	2/17
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).		



normativa municipal, correspondiendo el control de la referida sustitución y autorización del nuevo emplazamiento y el cumplimiento del resto de los requisitos en el ámbito del juego, al órgano competente de dicha actividad sectorial del Gobierno de Canarias en el ámbito de sus competencias.

*** Condiciones:**

- Se deben tramitar las correspondientes licencias y/o títulos habilitantes de obra y para la puesta en uso y funcionamiento, con cumplimiento de la legislación sectorial y ordenanzas municipales que resulten aplicables

3 Expte.: 2024-0679-EIA
 Peticionario: Ciudad de San Juan de Dios Las Palmas (Orden Hospitalaria de San Juan de Dios)
 Ubicación: c/ Aires de Lima, n.º 5 (Las Mesas)
 Actividad: Uso autorizable Servicios Sociales_Centro de atención a menores (Norma zonal D250)

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 los usos regulados por el artículo 2.6.3 de las Normas de la Ordenación Pormenorizada del PGO, correspondiente al expediente 2024-0679-EIA, para la implantación del uso autorizable de Servicios Comunitarios, en la categoría de Servicios Sociales para destinarse a Centro de Atención para acogimiento de Menores con grave discapacidad y/o pluridiscapacidad física o psíquica, entre 6 y 17 años, con un número máximo previsto de diez plazas asistenciales, a instalarse en la vivienda unifamiliar situada en una parcela de 562 m², con 364 m²c, en la calle Aires de Lima, número 5, barrio de Las Mesas, en este término municipal, en una parcela a la que resulta de aplicación la Norma Zonal D250, que contempla el Uso cualificado de vivienda unifamiliar, permitiendo como uso autorizable el Uso Dotacional y Equipamiento, clase de Servicios Comunitarios, en la categoría de Servicios Sociales, sin que conlleve aumento de volumen ni de edificabilidad, constando informe favorable de la Sección de Control Urbanístico de fecha 23 de abril de 2024.

***Condiciones:**

- Este dictamen no exime de obtener las pertinentes licencias municipales de obras y/o de inicio de la actividad u el cumplimiento a la normativa sectorial específica

Comisión PGO 16/05/2024

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

Código Seguro De Verificación	JoFgUkvMVLbR8RqM4nk/7g==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Maria Luisa Dunjo Fernandez - Jefe de Sección-MDF	Firmado	31/05/2024 12:28:22
	Maria Gracia Santamaria del Santo	Firmado	31/05/2024 12:25:45
Observaciones		Página	3/17
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).		



III.- Cuestiones de interpretación:

III. 1. CAMBIO DE USO PARA CASA EMBLEMÁTICA DEL INMUEBLE SITUADO EN LA CALLE DOCTOR DOMINGO DÉNIZ, NÚMERO 7 (VT-070 PEP Vegueta-Triana), SOLICITADO POR DOÑA SUSANA CANDELARIA DE LA TORRE DEL CASTILLO. CUESTIÓN DE INTERPRETACIÓN RELATIVA A LA REUBICACIÓN DE VOLÚMENES EN LA PARTE TRASERA DE LA CUBIERTA. EXPTE. 2023-1382-LU.

En la solicitud del cambio de uso se plantea por los redactores del proyecto, como una cuestión específica, la posibilidad de demoler los cuartos disgregados existentes en la azotea del inmueble -cuya suma superficial total es de 22,08 m²-, para proceder a su agrupación y reconstrucción en un nuevo cuarto con una superficie global de 21,63 m², lo que supone menos del 3% de la edificación total, a fin de adosarla a la medianera existente que tiene una altura de 16,56 metros, como una forma de aminorar el impacto en relación con la misma.

Los referidos cuartos, construidos muy posteriormente a la edificación original protegida, carecen de entidad y valor histórico y debieran ser demolidos en su caso, atendiendo al grado de protección de la edificación, ya que las obras de restauración son aquellas que "... *intentan devolver al edificio o ambiente protegidos a su estado original*" por lo que no se pueden autorizar nuevas obras que, por el contrario, desvirtúen la tipología de la edificación protegida y catalogada.

Por otra parte, en cuanto al hecho de que con dicha actuación se conseguiría aminorar la altura e impacto con la medianera existente, dada la altura de ésta, tampoco se podría acoger al supuesto previsto en el artículo 65.4.e) de la Ordenanza Municipal de Edificación que invocan puesto que se trata de un inmueble protegido con una regulación volumétrica establecida, entendiéndose además que la importante medianera existente no vería disminuida su presencia de forma significativa por la adhesión de una pieza edificada de una planta de altura.

A la vista de lo anterior, La Comisión de Interpretación y Seguimiento del PGO dictamina **DESFAVORABLEMENTE** la demolición de los cuartos existentes en la azotea para proceder a la ejecución de un nuevo y único cuerpo edificatorio adosado a medianera.

III.2. REHABILITACIÓN Y OBRA NUEVA DE DOS EDIFICIOS PARA HOTEL EMBLEMÁTICO, EN LA CALLE MENDIZÁBAL, NÚMEROS 36-38 (VT-481 n.º 36 y n.º 38 NORMA VT/2 plantas DEL PEP Vegueta-Triana) SOLICITADA POR LA SOCIEDAD "IGRAMAR EXPLOTACIONES, S.L.". CUESTIÓN DE INTERPRETACIÓN RELATIVA A LA UNIÓN FUNCIONAL DE LOS DOS INMUEBLES Y USO PARCIAL DE CUBIERTA. EXPTE. 2023-0630-LU.

A la vista de la solicitud específica realizada por la sociedad promotora y atendiendo a las cuestiones planteadas en el informe técnico de la Sección de Control Urbanístico de 3 de

Comisión PGO 16/05/2024

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

Código Seguro De Verificación	JoFgUkvMVLbR8RqM4nk/7g==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Maria Luisa Dunjo Fernandez - Jefe de Sección-MDF	Firmado	31/05/2024 12:28:22
Observaciones	Maria Gracia Santamaria del Santo	Firmado	31/05/2024 12:25:45
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).		



abril de 2024, se somete a consideración de la Comisión de Interpretación y Seguimiento del PGO la consulta relativa a la vigencia del concepto de *Unión o Vinculación funcional entre parcelas en el ámbito de aplicación del Plan Especial de Protección de "Vegueta-Triana" (API 01)*, en adelante PEP-VT, a tenor del criterio adoptado por la Comisión de Interpretación y Seguimiento del PGO en sesión de fecha 24 de marzo de 2004 y mantenido en la sesión de fecha 11 de mayo de 2007, cuando se encontraba vigente el PEPRI "Vegueta-Triana" (2001), dado que con fecha 5 de junio de 2018 se aprobó definitivamente el PEP Vegueta-Triana sin que en el mismo se haga mención a este aspecto.

En la sesión de 24 de marzo de 2004 la Comisión se pronunció en los siguientes términos:

"El P.E.P.R.I. "Vegueta-Triana" no permite, expresamente, la agregación ni la segregación de parcelas con independencia de la protección o no de las mismas. Subyace en esta determinación el objetivo de la conservación de la concreta relación tipológica existente entre la realidad física de cada inmueble y su imagen urbana, valorándose de este modo su contribución al conjunto urbano, más allá de su propio valor arquitectónico.

¿Es posible, no obstante, la vinculación física de dos o más inmuebles buscando una integración funcional de los mismos?. La Comisión entiende que la vinculación física es posible con los matices que el respeto a la imagen urbana, en general, y a los condicionantes establecidos en las fichas del Catálogo, en el caso de los edificios protegidos, exijan. Concretando, diremos que si un inmueble está catalogado, las obras necesarias para su vinculación con otro no podrán contravenir, lógicamente, lo indicado en la ficha correspondiente y, además, éstas no conllevarán tratamientos homogeneizadores, en el sentido de que se impida la identificación independiente de los mismos. En el caso de que ninguno de los inmuebles esté catalogado, las obras en el exterior no homogenizarán la fachada hasta el punto de que se imposibilite una percepción externa individualizada de cada inmueble.

Estas operaciones que implican la vinculación física de dos o más inmuebles favorecen la introducción de ciertos usos que ayudan a la necesaria revitalización del entorno de Vegueta-Triana y, en algunos casos, aumentan la seguridad de los edificios, al posibilitar el cumplimiento de la normativa contraincendios en cuanto a la adecuación de las vías de evacuación a los requerimientos de la misma, precepto difícil de satisfacer en la mayor parte de los edificios protegidos."

Por otra parte, con ocasión y en relación con el expediente de la reforma del restaurante "El Herreño" situado en la c/Mendizábal 5-7 esquina c/Botas 4-8 y su ampliación incluyendo las parcelas sitas en c/Botas 6 y en la esquina de las calles Andrés Déniz 5 y Pelota 3, la Comisión mantuvo dicho criterio y amplió su justificación, habiendo quedado dictaminado en sesión de 11 de mayo de 2007, de la forma siguiente:

Comisión PGO 16/05/2024

Código Seguro De Verificación	JoFgUkvMVLbR8RqM4nk/7g==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Maria Luisa Dunjo Fernandez - Jefe de Sección-MDF	Firmado	31/05/2024 12:28:22
	Maria Gracia Santamaria del Santo	Firmado	31/05/2024 12:25:45
Observaciones		Página	5/17
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).		



"El P.E.P.R.I. de "Vegueta – Triana" prohíbe la agregación y la segregación de parcelas en los ámbitos de las ordenanzas de Protección y de Renovación, pero la Comisión de Interpretación y Seguimiento del Plan General en la sesión celebrada el 24 de marzo de 2004 dictaminó a favor de la posibilidad de establecer vinculación física entre dos o más inmuebles en aras de una integración funcional de los mismos, respetando siempre la identidad diferenciada de cada inmueble. En ese sentido, cabe decir en relación con la intervención de ampliación propuesta para el restaurante que el planteamiento que se efectúa es de tratamiento independiente de las parcelas "incorporadas", tanto en las plantas, como en los alzados, siguiendo la línea argumentada. Por otra parte, conviene destacar que las parcelas que se incorporan funcionalmente al restaurante son de escasa dimensión, e incluso una de ellas producto de un antiguo "sobrante viario", por lo que parece más indicada esta solución que un tratamiento independiente de las mismas.

Por todo lo expuesto, la Comisión de Interpretación y Seguimiento del Plan General considera adecuada la vinculación funcional de los inmuebles motivo de consulta, pero no así la agregación de las parcelas que se derivaría de la licencia solicitada de reforma y ampliación puesto que, como se comentaba, está prohibida por la normativa del Plan Especial. Así, habrán de solicitarse licencias de obra independientes para los inmuebles de la c/ Botas 6 y la esquina de las calles Andrés Déniz 5 y Pelota 3 y, eso sí, una única licencia de instalación y apertura para la globalidad del restaurante que será la que materialice la vinculación funcional pretendida."

Los miembros de la Comisión realizan un intercambio de opiniones en relación con los antecedentes y situación actual del ámbito de protección, entre las que destacan las siguientes consideraciones:

- el hecho de que se trata de un concepto que da respuesta a unas situaciones concretas que se ha venido sosteniendo y aplicando desde hace veinte años
- que las circunstancias que propiciaron su aplicación no han variado ya que se mantienen las mismas premisas de partida, puesto que las condiciones físicas de los inmuebles protegidos son las mismas; tampoco en el vigente PEP 2018 se permite la agregación o segregación de las parcelas catalogadas, a fin de mantener la morfología de los dos barrios históricos que integran el API-01, como se establecía en el PEPRI de 2001
- que la *unión funcional* que se plantea, tal y como se consideró en las Comisiones de 2004 y 2007, pretende los mismos objetivos de revitalización económica y social de los barrios protegidos, lo que, a su vez, permite e incentiva el uso y mantenimiento activo de los inmuebles catalogados, en particular, y del resto de inmuebles del ámbito, en general,

Comisión PGO 16/05/2024

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

Código Seguro De Verificación	JoFgUkvMVLbR8RqM4nk/7g==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Maria Luisa Dunjo Fernandez - Jefe de Sección-MDF	Firmado	31/05/2024 12:28:22
	Maria Gracia Santamaria del Santo	Firmado	31/05/2024 12:25:45
Observaciones		Página	6/17
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).		



al propiciar la instalación de actividades empresariales y/o económicas que de otra forma resultaría más difícil.

- que, si bien, efectivamente, la *unión funcional* no se recoge en el PEP de 2018, no se encuentra prohibido por el mismo
- que no puede realizarse en este momento una interpretación general de casos, según el tipo de parcelas o inmuebles entre los que podría autorizarse la unión funcional, sino que ello debe ponderarse caso a caso de forma individualizada por la Oficina Técnica, a fin de valorar en el supuesto concreto si dicha unión pone en peligro o afecta a los valores del inmueble protegido, prestando especial atención a cuando el inmueble se encuentre catalogado con el grado de integral
- que la unión funcional resulta una solución concreta fácil de deshacer, que debe poder ser revertida en el momento en el que cese la actividad o uso que se realizaba de forma conjunta en las parcelas "unidas" para el uso independiente de los inmuebles
- que no se trata de una agregación de hecho, puesto que la unión funcional consiste única y exclusivamente en articular una comunicación física entre las parcelas o inmuebles, que no puede alterar ni menoscabar las características físicas propias de cada una de ellas, en especial los valores de los inmuebles catalogados, ni modificar o alterar de ninguna forma la configuración y el aspecto externo de las parcelas, ya que no se produce alteración ni variación en las parcelas catastrales ni registrales que se unen funcionalmente
- que los Usos a instalarse sólo pueden ser los que la norma permita para las parcelas o inmuebles respecto de los cuales se pretenda la unión funcional

En el informe técnico, también, se plantea la cuestión de la existencia de limitaciones de uso de las cubiertas para el caso de existir unión funcional entre las parcelas, por razón de colindancia y de si las cubiertas de los inmuebles pueden entenderse a estos efectos como unidades independientes para dar cumplimiento a lo establecido en los artículos 5.5.d) de las Ordenanzas Estéticas del PEP-VT y 67.5.d) de la Ordenanza Municipal de Edificación; artículos que excepcionan y prohíben la actividad de cafetería, bar o restaurante *“en cubierta en aquellos casos de colindancia con edificios residenciales donde existan viviendas (o previstas en la Norma Zonal) en la misma cota o superior a la de la mencionada cubierta”*, ni tampoco con edificios de uso hotelero o de alojamiento temporal, si se da la misma circunstancia.

Comisión PGO 16/05/2024

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

Código Seguro De Verificación	JoFgUkvMVLbR8RqM4nk/7g==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Maria Luisa Dunjo Fernandez - Jefe de Sección-MDF	Firmado	31/05/2024 12:28:22
	Maria Gracia Santamaria del Santo	Firmado	31/05/2024 12:25:45
Observaciones		Página	7/17
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).		



Tras un nuevo intercambio de opiniones entre los miembros de la Comisión, que concluye la oportunidad y vigencia del criterio mantenido hasta la fecha, la Comisión de Interpretación y Seguimiento del PGO emite, por unanimidad, la siguiente **INSTRUCCIÓN**:

Ratificar la motivación y el criterio expresado y adoptado por la Comisión en la sesión de 24 de marzo de 2004, con los requisitos y condiciones que en el mismo se expresan, así como el 11 de mayo de 2007, dado que se ha demostrado su pertinencia y eficacia a los fines pretendidos, que siguen siendo los de posibilitar la implantación de usos que permitan revitalizar económica y socialmente a los barrios históricos de Triana y Vegueta, en el ámbito de aplicación del Plan Especial de Protección "Vegueta-Triana" (API-01), favoreciendo así la rehabilitación de edificaciones, tanto y de forma especial las protegidas, como también las que no se encuentran catalogadas, conforme a las consideraciones y condiciones expuestas.

En cuanto a la cuestión planteada en relación con las cubiertas, considerando la específica regulación de los usos permitidos y las condiciones requeridas para su autorización, conforme a la redacción de los referidos artículos, se entiende que lo normal es que también habrían de quedar vinculadas funcionalmente (dado que la vinculación hace referencia a las parcelas en su totalidad), de modo que pueda existir unión funcional entre las mismas, si la actividad a desarrollarse en ellas (sea la misma para todas las cubiertas, sea distinta en cada una) se encuentra permitida por la Norma y cumple con lo exigido para ello, en cuanto a la salvaguarda que se realiza para el uso residencial, tanto en el Plan Especial de Protección de "Vegueta-Triana", como en la Ordenanza Municipal de Edificación. No obstante, se entiende que en caso de darse circunstancias que justifiquen su consideración por separado, como es el caso que se plantea por la diferencia de cota a la que se ubican las cubiertas a considerar y la diferente condición respecto a su posición en relación con usos residenciales o asimilables, habría de evitarse esa vinculación entre estos elementos de las edificaciones relacionadas.

En el caso concreto de este proyecto, en el que las cubiertas se encuentran a distinta altura, la cubierta en la que se pretenda instalar el uso y que colinde con viviendas actuales o previstas, debe cumplir, por lo tanto, la exigencia respecto a la posición relativa de estas en ambos casos.

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

Instar 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, para que, en el momento en que se lleve a cabo una revisión y/o modificación del vigente PEP "Vegueta-Triana", se articule e incluya en su normativa el concepto de *Unión o vinculación funcional entre parcelas*, de manera que quede incorporado y regulado en el mismo.

Comisión PGO 16/05/2024

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

Código Seguro De Verificación	JoFgUkvMVLbR8RqM4nk/7g==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Maria Luisa Dunjo Fernandez - Jefe de Sección-MDF	Firmado	31/05/2024 12:28:22
	Maria Gracia Santamaria del Santo	Firmado	31/05/2024 12:25:45
Observaciones		Página	8/17
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).		



III.3. NUEVO EDIFICIO PARA AMPLIACIÓN DEL HOSPITAL UNIVERSITARIO “SAN ROQUE” EN LA CALLE JUAN E. DORESTE, NÚMERO 5, SOLICITADO POR LA SOCIEDAD “CLÍNICA SAN ROQUE, S.A.”. CUESTIÓN DE INTERPRETACIÓN RELATIVA A LA UNIÓN FUNCIONAL DE VARIOS INMUEBLES EN EL ÁMBITO DEL PEP Vegueta-Triana. EXPTE. 2023-1350-LU.

A la vista de las cuestiones planteadas en el informe técnico de la Sección de Control Urbanístico de 9 de abril de 2024, se somete a consideración de la Comisión de Interpretación y Seguimiento del PGO la consulta relativa al concepto de *Unión o Vinculación funcional entre parcelas en el ámbito de aplicación del Plan Especial de Protección de “Vegueta-Triana” (API 01)*, en adelante PEP-VT, a tenor del criterio adoptado por la Comisión de Interpretación y Seguimiento del PGO en sesión de fecha 24 de marzo de 2004 y mantenido en la sesión de fecha 11 de mayo de 2007, cuando se encontraba vigente el PEPRI "Vegueta-Triana" (2001), dado que con fecha 5 de junio de 2018 se aprobó definitivamente el PEP Vegueta-Triana sin que en el mismo se haga mención a este aspecto.

En la sesión de 24 de marzo de 2004 la Comisión se pronunció en los siguientes términos:

"El P.E.P.R.I. “Vegueta-Triana” no permite, expresamente, la agregación ni la segregación de parcelas con independencia de la protección o no de las mismas. Subyace en esta determinación el objetivo de la conservación de la concreta relación tipológica existente entre la realidad física de cada inmueble y su imagen urbana, valorándose de este modo su contribución al conjunto urbano, más allá de su propio valor arquitectónico.

¿Es posible, no obstante, la vinculación física de dos o más inmuebles buscando una integración funcional de los mismos?. La Comisión entiende que la vinculación física es posible con los matices que el respeto a la imagen urbana, en general, y a los condicionantes establecidos en las fichas del Catálogo, en el caso de los edificios protegidos, exijan. Concretando, diremos que si un inmueble está catalogado, las obras necesarias para su vinculación con otro no podrán contravenir, lógicamente, lo indicado en la ficha correspondiente y, además, éstas no conllevarán tratamientos homogeneizadores, en el sentido de que se impida la identificación independiente de los mismos. En el caso de que ninguno de los inmuebles esté catalogado, las obras en el exterior no homogenizarán la fachada hasta el punto de que se imposibilite una percepción externa individualizada de cada inmueble.

Estas operaciones que implican la vinculación física de dos o más inmuebles favorecen la introducción de ciertos usos que ayudan a la necesaria revitalización del entorno de Vegueta-Triana y, en algunos casos, aumentan la seguridad de los edificios, al posibilitar el cumplimiento de la normativa contraincendios en cuanto a la adecuación de las vías de evacuación a los requerimientos de la misma, precepto difícil de satisfacer en la mayor parte de los edificios protegidos."

Comisión PGO 16/05/2024

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

Código Seguro De Verificación	JoFgUkvMVLbR8RqM4nk/7g==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Maria Luisa Dunjo Fernandez - Jefe de Sección-MDF	Firmado	31/05/2024 12:28:22
	Maria Gracia Santamaria del Santo	Firmado	31/05/2024 12:25:45
Observaciones		Página	9/17
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).		



Por otra parte, con ocasión y en relación con el expediente de la reforma del restaurante “El Herreño” situado en la c/ Mendizábal 5-7 esquina c /Botas 4-8 y su ampliación incluyendo las parcelas sitas en c/Botas 6 y en la esquina de las calles Andrés Déniz 5 y Pelota 3, la Comisión mantuvo dicho criterio y amplió su justificación, habiendo quedado dictaminado en sesión de 11 de mayo de 2007, de la forma siguiente:

“El P.E.P.R.I. de “Vegueta – Triana” prohíbe la agregación y la segregación de parcelas en los ámbitos de las ordenanzas de Protección y de Renovación, pero la Comisión de Interpretación y Seguimiento del Plan General en la sesión celebrada el 24 de marzo de 2004 dictaminó a favor de la posibilidad de establecer vinculación física entre dos o más inmuebles en aras de una integración funcional de los mismos, respetando siempre la identidad diferenciada de cada inmueble. En ese sentido, cabe decir en relación con la intervención de ampliación propuesta para el restaurante que el planteamiento que se efectúa es de tratamiento independiente de las parcelas “incorporadas”, tanto en las plantas, como en los alzados, siguiendo la línea argumentada. Por otra parte, conviene destacar que las parcelas que se incorporan funcionalmente al restaurante son de escasa dimensión, e incluso una de ellas producto de un antiguo “sobrante viario”, por lo que parece más indicada esta solución que un tratamiento independiente de las mismas.

Por todo lo expuesto, la Comisión de Interpretación y Seguimiento del Plan General considera adecuada la vinculación funcional de los inmuebles motivo de consulta, pero no así la agregación de las parcelas que se derivaría de la licencia solicitada de reforma y ampliación puesto que, como se comentaba, está prohibida por la normativa del Plan Especial. Así, habrán de solicitarse licencias de obra independientes para los inmuebles de la c/ Botas 6 y la esquina de las calles Andrés Déniz 5 y Pelota 3 y, eso sí, una única licencia de instalación y apertura para la globalidad del restaurante que será la que materialice la vinculación funcional pretendida.”

Los miembros de la Comisión realizan un intercambio de opiniones en relación con los antecedentes y situación actual del ámbito de protección, entre las que destacan las siguientes consideraciones:

- el hecho de que se trata de un concepto que da respuesta a unas situaciones concretas que se ha venido sosteniendo y aplicando desde hace veinte años
- que las circunstancias que propiciaron su aplicación no han variado ya que se mantienen las mismas premisas de partida, puesto que las condiciones físicas de los inmuebles protegidos son las mismas; tampoco en el vigente PEP 2018 se permite la agregación o segregación de las parcelas catalogadas, a fin de mantener la morfología de los dos barrios históricos que integran el API-01, como se establecía en el PEPRI de 2001

Comisión PGO 16/05/2024

Código Seguro De Verificación	JoFgUkvMVLbR8RqM4nk/7g==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Maria Luisa Dunjo Fernandez - Jefe de Sección-MDF	Firmado	31/05/2024 12:28:22
Observaciones	Maria Gracia Santamaria del Santo	Firmado	31/05/2024 12:25:45
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).		



- que la *unión funcional* que se plantea, tal y como se consideró en las Comisiones de 2004 y 2007, pretende los mismos objetivos de revitalización económica y social de los barrios protegidos, lo que, a su vez, permite e incentiva el uso y mantenimiento activo de los inmuebles catalogados, en particular, y del resto de inmuebles del ámbito, en general, al propiciar la instalación de actividades empresariales y/o económicas que de otra forma resultaría más difícil.
- que, si bien, efectivamente, la *unión funcional* no se recoge en el PEP de 2018, no se encuentra prohibido por el mismo
- que no puede realizarse en este momento una interpretación general de casos, según el tipo de parcelas o inmuebles entre los que podría autorizarse la unión funcional, sino que ello debe ponderarse caso a caso de forma individualizada por la Oficina Técnica, a fin de valorar en el supuesto concreto si dicha unión pone en peligro o afecta a los valores del inmueble protegido, prestando especial atención a cuando el inmueble se encuentre catalogado con el grado de integral
- que la unión funcional resulta una solución concreta fácil de deshacer, que debe poder ser revertida en el momento en el que cese la actividad o uso que se realizaba de forma conjunta en las parcelas "unidas" para el uso independiente de los inmuebles
- que no se trata de una agregación de hecho, puesto que la unión funcional consiste única y exclusivamente en articular una comunicación física entre las parcelas o inmuebles, que no puede alterar ni menoscabar las características físicas propias de cada una de ellas, en especial los valores de los inmuebles catalogados, ni modificar o alterar de ninguna forma la configuración y el aspecto externo de las parcelas, ya que no se produce alteración ni variación en las parcelas catastrales ni registrales que se unen funcionalmente
- que los Usos a instalarse sólo pueden ser los que la norma permita para las parcelas o inmuebles respecto de los cuales se pretenda la unión funcional

Tras un nuevo intercambio de opiniones entre los miembros de la Comisión, que concluye la oportunidad y vigencia del criterio mantenido hasta la fecha, la Comisión de Interpretación y Seguimiento del PGO emite, por unanimidad, la siguiente **INSTRUCCIÓN**:

Ratificar la motivación y el criterio expresado y adoptado por la Comisión en la sesión de 24 de marzo de 2004, con los requisitos y condiciones que en el mismo se expresan, así como el 11 de mayo de 2007, dado que se ha demostrado su pertinencia y eficacia a los fines pretendidos, que siguen siendo los de posibilitar la implantación de usos que permitan revitalizar económica y socialmente a los barrios históricos de Triana y Vegueta, en el ámbito de aplicación del Plan

Comisión PGO 16/05/2024

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

Código Seguro De Verificación	JoFgUkvMVLbR8RqM4nk/7g==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Maria Luisa Dunjo Fernandez - Jefe de Sección-MDF	Firmado	31/05/2024 12:28:22
Observaciones	Maria Gracia Santamaria del Santo	Firmado	31/05/2024 12:25:45
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).		



Especial de Protección "Vegueta-Triana" (API-01), favoreciendo así la rehabilitación de edificaciones, tanto y de forma especial las protegidas, como también las que no se encuentran catalogadas, conforme a las consideraciones y condiciones expuestas.

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

Instar 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, para que, en el momento en que se lleve a cabo una revisión y/o modificación del vigente PEP "Vegueta-Triana", se articule e incluya en su normativa el concepto de *Unión o vinculación funcional entre parcelas*, de manera que quede incorporado y regulado en el mismo.

III.4. CUESTIÓN DE INTERPRETACIÓN RELATIVA A LA UNIÓN FUNCIONAL DE DOS INMUEBLES PROTEGIDOS (VT-334 y VT-504 DEL PEP Vegueta-Triana) SITUADOS EN LAS CALLES ARMAS, NÚMERO 4 Y PELOTA, NÚMERO 11, RESPECTIVAMENTE. CONSULTA URBANÍSTICA SOLICITADA POR LA SOCIEDAD "BILATERAL ARQUITECTOS, S.L.P.". EXPTE. 024-0862-CU.

A la vista de la solicitud específica realizada por la sociedad promotora y atendiendo a las cuestiones planteadas en el informe técnico de la Sección de Control Urbanístico de 10 de mayo de 2024, se somete a consideración de la Comisión de Interpretación y Seguimiento del PGO la consulta relativa al concepto de *Unión o Vinculación funcional entre parcelas en el ámbito de aplicación del Plan Especial de Protección de "Vegueta-Triana" (API 01)*, en adelante PEP-VT, a tenor del criterio adoptado por la Comisión de Interpretación y Seguimiento del PGO en sesión de fecha 24 de marzo de 2004 y mantenido en la sesión de fecha 11 de mayo de 2007, cuando se encontraba vigente el PEPRI "Vegueta-Triana" (2001), dado que con fecha 5 de junio de 2018 se aprobó definitivamente el PEP Vegueta-Triana sin que en el mismo se haga mención a este aspecto.

En la sesión de 24 de marzo de 2004 la Comisión se pronunció en los siguientes términos:

"El P.E.P.R.I. "Vegueta-Triana" no permite, expresamente, la agregación ni la segregación de parcelas con independencia de la protección o no de las mismas. Subyace en esta determinación el objetivo de la conservación de la concreta relación tipológica existente entre la realidad física de cada inmueble y su imagen urbana, valorándose de este modo su contribución al conjunto urbano, más allá de su propio valor arquitectónico.

¿Es posible, no obstante, la vinculación física de dos o más inmuebles buscando una integración funcional de los mismos?. La Comisión entiende que la vinculación física es posible con los matices que el respeto a la imagen urbana, en general, y a los condicionantes

Comisión PGO 16/05/2024

Código Seguro De Verificación	JoFgUkvMVLbR8RqM4nk/7g==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Maria Luisa Dunjo Fernandez - Jefe de Sección-MDF	Firmado	31/05/2024 12:28:22
Observaciones	Maria Gracia Santamaria del Santo	Firmado	31/05/2024 12:25:45
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).		



establecidos en las fichas del Catálogo, en el caso de los edificios protegidos, exijan. Concretando, diremos que si un inmueble está catalogado, las obras necesarias para su vinculación con otro no podrán contravenir, lógicamente, lo indicado en la ficha correspondiente y, además, éstas no conllevarán tratamientos homogeneizadores, en el sentido de que se impida la identificación independiente de los mismos. En el caso de que ninguno de los inmuebles esté catalogado, las obras en el exterior no homogenizarán la fachada hasta el punto de que se imposibilite una percepción externa individualizada de cada inmueble.

Estas operaciones que implican la vinculación física de dos o más inmuebles favorecen la introducción de ciertos usos que ayudan a la necesaria revitalización del entorno de Vegueta-Triana y, en algunos casos, aumentan la seguridad de los edificios, al posibilitar el cumplimiento de la normativa contraincendios en cuanto a la adecuación de las vías de evacuación a los requerimientos de la misma, precepto difícil de satisfacer en la mayor parte de los edificios protegidos."

Por otra parte, con ocasión y en relación con el expediente de la reforma del restaurante "El Herreño" situado en la c/Mendizábal 5-7 esquina c/Botas 4-8 y su ampliación incluyendo las parcelas sitas en c/Botas 6 y en la esquina de las calles Andrés Déniz 5 y Pelota 3, la Comisión mantuvo dicho criterio y amplió su justificación, habiendo quedado dictaminado en sesión de 11 de mayo de 2007, de la forma siguiente:

"El P.E.P.R.I. de "Vegueta – Triana" prohíbe la agregación y la segregación de parcelas en los ámbitos de las ordenanzas de Protección y de Renovación, pero la Comisión de Interpretación y Seguimiento del Plan General en la sesión celebrada el 24 de marzo de 2004 dictaminó a favor de la posibilidad de establecer vinculación física entre dos o más inmuebles en aras de una integración funcional de los mismos, respetando siempre la identidad diferenciada de cada inmueble. En ese sentido, cabe decir en relación con la intervención de ampliación propuesta para el restaurante que el planteamiento que se efectúa es de tratamiento independiente de las parcelas "incorporadas", tanto en las plantas, como en los alzados, siguiendo la línea argumentada. Por otra parte, conviene destacar que las parcelas que se incorporan funcionalmente al restaurante son de escasa dimensión, e incluso una de ellas producto de un antiguo "sobrante viario", por lo que parece más indicada esta solución que un tratamiento independiente de las mismas.

Por todo lo expuesto, la Comisión de Interpretación y Seguimiento del Plan General considera adecuada la vinculación funcional de los inmuebles motivo de consulta, pero no así la agregación de las parcelas que se derivaría de la licencia solicitada de reforma y ampliación puesto que, como se comentaba, está prohibida por la normativa del Plan Especial. Así, habrán de solicitarse licencias de obra independientes para los inmuebles de la c/ Botas 6 y la esquina de las calles Andrés Déniz 5 y Pelota 3 y, eso sí, una única licencia de instalación y apertura

Comisión PGO 16/05/2024

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

Código Seguro De Verificación	JoFgUkvMVLbR8RqM4nk/7g==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Maria Luisa Dunjo Fernandez - Jefe de Sección-MDF	Firmado	31/05/2024 12:28:22
	Maria Gracia Santamaria del Santo	Firmado	31/05/2024 12:25:45
Observaciones		Página	13/17
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).		



para la globalidad del restaurante que será la que materialice la vinculación funcional pretendida."

Los miembros de la Comisión realizan un intercambio de opiniones en relación con los antecedentes y situación actual del ámbito de protección, entre las que destacan las siguientes consideraciones:

- el hecho de que se trata de un concepto que da respuesta a unas situaciones concretas que se ha venido sosteniendo y aplicando desde hace veinte años
- que las circunstancias que propiciaron su aplicación no han variado ya que se mantienen las mismas premisas de partida, puesto que las condiciones físicas de los inmuebles protegidos son las mismas; tampoco en el vigente PEP 2018 se permite la agregación o segregación de las parcelas catalogadas, a fin de mantener la morfología de los dos barrios históricos que integran el API-01, como se establecía en el PEPRI de 2001
- que la *unión funcional* que se plantea, tal y como se consideró en las Comisiones de 2004 y 2007, pretende los mismos objetivos de revitalización económica y social de los barrios protegidos, lo que, a su vez, permite e incentiva el uso y mantenimiento activo de los inmuebles catalogados, en particular, y del resto de inmuebles del ámbito, en general, al propiciar la instalación de actividades empresariales y/o económicas que de otra forma resultaría más difícil.
- que, si bien, efectivamente, la *unión funcional* no se recoge en el PEP de 2018, no se encuentra prohibido por el mismo
- que no puede realizarse en este momento una interpretación general de casos, según el tipo de parcelas o inmuebles entre los que podría autorizarse la unión funcional, sino que ello debe ponderarse caso a caso de forma individualizada por la Oficina Técnica, a fin de valorar en el supuesto concreto si dicha unión pone en peligro o afecta a los valores del inmueble protegido, prestando especial atención a cuando el inmueble se encuentre catalogado con el grado de integral
- que la unión funcional resulta una solución concreta fácil de deshacer, que debe poder ser revertida en el momento en el que cese la actividad o uso que se realizaba de forma conjunta en las parcelas "unidas" para el uso independiente de los inmuebles
- que no se trata de una agregación de hecho, puesto que la unión funcional consiste única y exclusivamente en articular una comunicación física entre las parcelas o inmuebles, que no puede alterar ni menoscabar las características físicas propias de cada una de

Comisión PGO 16/05/2024

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

Código Seguro De Verificación	JoFgUkvMVLbR8RqM4nk/7g==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Maria Luisa Dunjo Fernandez - Jefe de Sección-MDF	Firmado	31/05/2024 12:28:22
	Maria Gracia Santamaria del Santo	Firmado	31/05/2024 12:25:45
Observaciones		Página	14/17
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, en especial los valores de los inmuebles catalogados, ni modificar o alterar de ninguna forma la configuración y el aspecto externo de las parcelas, ya que no se produce alteración ni variación en las parcelas catastrales ni registrales que se unen funcionalmente

- que los Usos a instalarse sólo pueden ser los que la norma permita para las parcelas o inmuebles respecto de los cuales se pretenda la unión funcional

Tras un nuevo intercambio de opiniones entre los miembros de la Comisión, que concluye la oportunidad y vigencia del criterio mantenido hasta la fecha, la Comisión de Interpretación y Seguimiento del PGO emite, por unanimidad, la siguiente **INSTRUCCIÓN**:

Ratificar la motivación y el criterio expresado y adoptado por la Comisión en la sesión de 24 de marzo de 2004, con los requisitos y condiciones que en el mismo se expresan, así como el 11 de mayo de 2007, dado que se ha demostrado su pertinencia y eficacia a los fines pretendidos, que siguen siendo los de posibilitar la implantación de usos que permitan revitalizar económica y socialmente a los barrios históricos de Triana y Vegueta, en el ámbito de aplicación del Plan Especial de Protección "Vegueta-Triana" (API-01), favoreciendo así la rehabilitación de edificaciones, tanto y de forma especial las protegidas, como también las que no se encuentran catalogadas, conforme a las consideraciones y condiciones expuestas.

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

Instar 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, para que, en el momento en que se lleve a cabo una revisión y/o modificación del vigente PEP "Vegueta-Triana", se articule e incluya en su normativa el concepto de *Unión o vinculación funcional entre parcelas*, de manera que quede incorporado y regulado en el mismo.

III.5. INTERPRETACIÓN DEL CONCEPTO DE PARCELA A LOS EFECTOS DE LO PREVISTO EN EL ARTÍCULO 6.8.1 DE LAS NORMAS DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA DEL PGO QUE REGULA EL SUELO RÚSTICO DE PROTECCIÓN PAISAJÍSTICA 2 (SRPP-2). EXPTE. N.º 1956/2020-LU.

En relación con la solicitud de licencia -Expte.- n.º 1956/2020-LU- para las obras de consolidación, y rehabilitación de vivienda y de conexión al alcantarillado de la edificación situada en la calle Los Ríos, n.º 8A, Casa del Gallo, Tafira Alta, se plantea cuestión de interpretación a la Comisión, a tenor del informe jurídico del Servicio de Edificación y Actividades de 3 de noviembre de 2023 en el que se solicita informe al Servicio de Urbanismo, como su sometimiento a la

Comisión PGO 16/05/2024

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

Código Seguro De Verificación	JoFgUkvMVLbR8RqM4nk/7g==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Maria Luisa Dunjo Fernandez - Jefe de Sección-MDF	Firmado	31/05/2024 12:28:22
	Maria Gracia Santamaria del Santo	Firmado	31/05/2024 12:25:45
Observaciones		Página	15/17
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).		



Comisión, a tenor de la solicitud realizada por el promotor en este último sentido, en relación con el concepto de *parcela*, a fin de discernir si la parcela y vivienda sobre la que se pretenden ejecutar las obras, cumple con el concepto de parcela y los requisitos establecidos en el artículo 6.8.1 de las Normas de la Ordenación Pormenorizada del PGO, en relación con los artículos 3.2.1.1 y 3.2.2.1 de las mismas Normas, a fin de poder considerarla como parcela independiente a los efectos de la autorización de la vivienda que se pretende rehabilitar, al contar ésta con una referencia catastral independiente de otra parcela catastral mayor donde existen otras viviendas, en el Suelo Rústico de Protección Paisajística 2 (SRPP-2).

El artículo 6.8.1 de las Normas Urbanísticas de la Ordenación regula las *Condiciones específicas para el uso y la edificación residencial*, estableciendo en su número 1 que

“Sólo se permitirá una vivienda por parcela, permitiéndose la coexistencia con edificaciones vinculadas a la actividad agrícola y ganadera, sin rango de industrial, en estricto cumplimiento de las condiciones específicas.”

El artículo no exige, especifica, condiciona o limita a qué tipo de parcela se refiere, por lo que la acreditación de ésta, en cuanto a una extensión física concreta que debe encontrarse claramente delimitada, puede hacerse a través de los medios y registros públicos que puedan acreditar su existencia, superficie, descripción y/o identificación, bien mediante su inscripción en el Registro de la Propiedad, bien como parcela independiente en el Catastro o por otro medio legal que permita acreditar su existencia, ya que este artículo no establece el medio exigible para ello.

Además, la limitación que se establece en el apartado 2 del artículo 6.8.1 que establece que sólo se permitirán nuevas edificaciones residenciales en los suelos de Asentamiento Rural (AR), conlleva a considerar que las viviendas a que se refiere en el número 1 transcrito, son las existentes con anterioridad a la aprobación del PGO (en este caso, a la aprobación de la MPMO de las Normas de la Ordenación Pormenorizada), puesto que no se permiten nuevas construcciones salvo en los AR.

En este caso la vivienda sobre la que se pretende actuar tiene una referencia catastral propia -aunque asociada a otra parcela catastral de mayor superficie- constituyendo catastralmente una parcela independiente, en la que la superficie de vivienda y parcela son la misma, que, además, se encuentra inscrita en el Registro de la Propiedad, según certificación aportada, inscrita como finca registral independiente el día 1 de agosto de 2008, con una rectificación posterior de su descripción con fecha 7 de agosto de 2013.

El artículo 6.2.2 relativo a las *Condiciones genéricas referidas a la unidad apta para la edificación* denomina unidad apta para la edificación a aquel *“suelo rústico de dimensiones y características mínimas para poder edificar y destinar a un uso permitido o permisible”* y, por otra parte, en el artículo 6.2.1 *Régimen de la edificación según su situación* en suelo rústico se recoge que

Comisión PGO 16/05/2024

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

Código Seguro De Verificación	JoFgUkvMVLbR8RqM4nk/7g==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Maria Luisa Dunjo Fernandez - Jefe de Sección-MDF	Firmado	31/05/2024 12:28:22
	Maria Gracia Santamaria del Santo	Firmado	31/05/2024 12:25:45
Observaciones		Página	16/17
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).		



“1. Se considera una edificación preexistente con título habilitante toda aquella que, encontrándose regularizada por la correspondiente licencia se encuentre totalmente acabada y revestida y cumpla con los requisitos establecidos en la normativa de cada categoría, en materia de altura, revestimiento, retranqueo, organización con otras edificaciones, parcela mínima o unidad apta para la edificación construida y otros aspectos.”

O bien, como susceptible de regularizarse, entre otros supuestos, el de:

a) Toda aquella que acredite su situación de fuera de ordenación al no ser posible el ejercicio de las potestades de protección de la legalidad y restablecimiento del orden jurídico perturbado, de acuerdo a las condiciones reguladas en el marco legal de aplicación.”

En el presente caso, el inmueble (la vivienda sin más terreno) se encuentra inscrito en el Registro de la Propiedad, figurando también, como una parcela con referencia catastral independiente, tratándose de una vivienda preexistente, ya que el anteriormente transcrito artículo 6.8.1 regula las *viviendas futuras* y las condiciones a exigirse para ello, mientras que el artículo 6.2.1 regula la realidad existente, a la entrada en vigor de la Norma.

En coherencia con lo expuesto, se emitió informe por el Servicio de Urbanismo con fecha 5 de diciembre de 2023 en el que se recoge que *o unidad apta para la edificación en el Suelo Rústico en el sentido de que se trata de la unidad de superficie delimitada con una titularidad única en la propiedad del suelo a la que se asigna unos usos permitidos o permisibles, correspondiendo con una referencia catastral exclusiva sea como parcela catastral o como bien inmueble*

Se concluye, por tanto, que al estar acreditada en el expediente la situación del inmueble para la que se solicita la licencia de obras como vivienda preexistente, la Comisión de Interpretación y Seguimiento del PGO entiende que cabe otorgar la licencia que se solicita de obras de consolidación y rehabilitación de la vivienda preexistente.

Y, sin más asuntos que tratar, se da por finalizada la sesión a las 10,45 horas.

Los términos exactos de la redacción de este Acta pueden variar en su redacción final, tras su aprobación 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 16/05/2024

Código Seguro De Verificación	JoFgUkvMVLbR8RqM4nk/7g==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Maria Luisa Dunjo Fernandez - Jefe de Sección-MDF	Firmado	31/05/2024 12:28:22
	Maria Gracia Santamaria del Santo	Firmado	31/05/2024 12:25:45
Observaciones		Página	17/17
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).		

