

ACTA

COMISIÓN DE INTERPRETACIÓN Y SEGUIMIENTO DEL PGO SESIÓN ORDINARIA DE 26 DE NOVIEMBRE DE 2025

En la sala de reuniones, situada en la tercera planta de las Oficinas Municipales de la calle León y Castillo, 270, de esta ciudad, siendo las horas 08,40 del día 26 de noviembre de 2025, 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 Elena Sánchez Montesdeoca (Área de Edificación y Actividades); doña Silvana López Rodríguez (Dirección General de la Asesoría Jurídica) y don Víctor Delisau Pizarro (Cabildo de Gran Canaria), con la ausencia del representante del Gobierno de Canarias, actuando como secretario Alejandro Machín Gil.

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

Se aprueba el acta correspondiente a la sesión ordinaria de fecha 20 de junio de 2025, sin intervenir en la votación del Sr. Delisau Pizarro, por no haber asistido a dicha Comisión.

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

1.- Expte.: 2025-4358-EIA

Peticionario: D. JORDAN ELDWIN SANTISO JIMÉNEZ.

Ubicación: c/ José Franchy y Roca n.º 30

Actividad: Bar con música

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 artículo 2.2.5.4.d), 2.6.7 y 2.6.8 de las Normas de la Ordenación Pormenorizada, correspondiente al expediente n.º 2025-14358-EIA, sobre la solicitud de instalación de un bar con música a implantar en planta baja de edificio de dos plantas sobre rasante situado en parcela entre medianeras con fachada a la calle José Franchy y Roca n.º 30.

El edificio se encuentra catalogado con grado de protección parcial (ARQ-163) junto con el n.º 32 de la misma calle y los orientados a la calle Joaquín Costa 32-34 y Capitán Lucena n.º 5.

La norma zonal M permite como USO AUTORIZABLE el Recreativo-Ocio, en las subcategorías de Establecimientos para Consumo de Bebidas y Comidas Tipo I en edificio de uso exclusivo, en las

Comisión PGO 20/06/2025

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

Código Seguro De Verificación	1NYBZZTkpBW8bNxPRnGB3g==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Maria Luisa Dunjo Fernandez - Jefe de Sección-MDF Alejandro Machin Gil	Firmado	09/12/2025 11:32:49
Observaciones		Firmado	09/12/2025 11:28:28
Uri De Verificación	https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion	Página	1/10
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



subcategorías de Salas de Reunión y Salas de Espectáculos, Tipo I, y en todas las subcategorías Tipo II (art.5.8.11.5 PGO).

La actividad se describe como "BAR CAFETERÍA / BAR CON MÚSICA (PUB)", con música ambiente en horario de bar cafetería y bar con música reproducida mediante sistemas de sonido amplificado y eventos de música en vivo puntuales. En cuanto al emplazamiento, el local está situado en el Barrio de Sta. Catalina-Canteras, en trama urbana consolidada, con uso mixto (residencial, comercial y recreativo-ocio). El local se sitúa en planta baja, con una superficie útil de 90m². El uso principal del inmueble es residencial. No obstante, el local dispone de acceso directo desde la vía pública.

Conforme a lo estipulado en el artículo.32 de la Ordenanza Municipal de Protección del Medio Ambiente frente a ruidos y vibraciones, el local que solicite esta actividad deberá estar situado a una distancia no inferior a 65m de cualquier otro local existente destinado al mismo uso, contados desde cualquiera de sus puertas de acceso hasta las de cualquier otra actividad de este tipo que cuente con la preceptiva licencia municipal de apertura. Esta distancia ha sido comprobada por parte de la Sección de Actividades:

***Condiciones:**

Deberán tramitarse los correspondientes títulos habilitantes de obras de acondicionamiento, instalación e inicio de la actividad, donde se verificará el cumplimiento de las condiciones particulares de la actividad, sin perjuicio del resto de normativa municipal, o legislación sectorial, en su caso, de la actividad.

III. Cuestiones de interpretación

III.1. Expte. CU 3752/2025 (vinculado a LU 878-22).

Consulta urbanística sobre la posibilidad de eliminar el cierre de patio abierto a fachada en promoción que ocupa una manzana completa. Las Torres, c/ Laurel, c/ Albahaca, Plaza Carolina Pérez Medina, Avda. Pintor Felo Monzón.

Por parte de la entidad Gadap Borde SLP, redactora del proyecto en virtud de la cual se concedió el 9 de enero de 2023 licencia urbanística (expte. 2022/0878), se solicita a la comisión pronunciamiento acerca de la aplicación directa del requisito establecido en el artículo 41.3 de la Ordenanza Municipal de la Edificación.

Describen la parcela como de forma trapezoidal, con una superficie de más de 5.738,20 m², resultando el lado más largo, de aproximadamente 127 m, el lindero norte que da hacia la Plaza Carolina Pérez Medina, siendo el lindero sur la calle Laurel, el siguiente en magnitud, siguiéndole el de la Av. Pintor Felo Monzón oeste). El lindero más corto es el este, que da hacia la calle Albahaca.

Comisión PGO 20/06/2025

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

Código Seguro De Verificación	1NYBZZTkpBW8bNxPRnGB3g==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Maria Luisa Dunjo Fernandez - Jefe de Sección-MDF Alejandro Machin Gil	Firmado	09/12/2025 11:32:49
Observaciones		Firmado	09/12/2025 11:28:28
Uri De Verificación	https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion	Página	2/10
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



En cuanto a normativa de aplicación, se trae a colación la ordenación pormenorizada del Plan General, artículo 5.8.6.1, Norma Zonal M, que establece, en cuanto a la posición de la edificación de la parcela, su ejecución con línea de fachada sobre alineación oficial, permitiéndose patios de fachadas según lo definido por la Ordenanza de Edificación, normativa de igual aplicación en cuanto a las fachadas correspondientes a la alineación oficial respecto a la admisión de entrantes y elementos volados, artículo 5.8.9.2 sobre las condiciones de composición y formas.

Es el artículo 41 de la Ordenanza de la Edificación, a la que se remite la ordenación pormenorizada, la que regula las condiciones del patio abierto a fachada, siendo de aplicación su punto 3, en cuanto a la obligación de cerrar el patio con una fachada con alienación oficial e integrada en el resto de ella fachada del edificio, dado que el patio cuenta con una profundidad mayor que la establecida en el punto 2.

En lo que se define como aspectos urbanísticos singulares del proyecto, se expone que la edificación se desarrolla en una parcela completa e independiente sin edificaciones adosadas, en pendiente y con grandes diferencias entre las calles, sin posibilidad de visión completa y continua entre calles rodadas. Respecto a la alineación oficial en el límite de parcela en las calles perimetrales, una de ellas —sobre la que se realiza la consulta— da un espacio libre, Plaza Carolina Pérez Medina, resultando que al otro lado existe construido un edificio que no presenta alienación continua a ese lindero, ya que incorpora pasajes interiores entre bloques escalonados, que conforman una misma promoción residencial.

Se plantea que con la condición que se regula en el artículo 41.3 de la Ordenanza se persigue la homogeneización en los casos de frentes de manzana constituidos por varios inmuebles, para evitar que la incorporación de un patio de fachada suponga una excesiva discontinuidad de la alineación oficial prevista en el Plan.

Conforme a ello, es en el lindero que da hacia la Plaza Carolina Pérez Medina donde se solicita reconsiderar la condición del artículo 41.3, con base a que el edificio que se sitúa al otro lado de la misma plaza no presenta una alineación continua hacia este frente. Así, se plantea que con la solicitud se trata generar una homogeneización en los criterios urbanísticos considerados en el entorno inmediato, permitiendo que existan patios de fachada, a modo de pasajes interiores ajardinados, y que los volúmenes que conforman la edificación vayan adaptándose a la pronunciada pendiente que presenta la plaza Carolina Pérez Medina, tal y como ocurre en el edificio que se encuentra justo en frente.

Por último, se mantiene que permitiendo los patios de fachada sin cerrar se logra una mejora en las condiciones urbanas y en la imagen ambiental, relacionando el espacio público con el privado una transición más difusa entre el exterior y el interior a través de los pasajes en donde se sitúan los accesos a los portales, y beneficiando a la vez las condiciones de las viviendas, ampliando su visibilidad hacia la plaza peatonal Carolina Pérez Medina. Se concluye planteando que a la vista de la gran longitud del lindero hacia la plaza, un edificio completamente cerrado y continuo daría una imagen demasiado rotunda hacia la plaza y su volumetría no se relacionaría, de ningún modo, con la edificación que se encuentra enfrente.

Por parte de la Sección de Control Urbanístico se emite informe en el que se recoge la posibilidad de viabilizar lo planteado en la consulta —eliminar la falsa fachada proyectada—, dada las características del caso concreto: la actuación ocupa la totalidad de una manzana; la fachada del lindero consultado

Comisión PGO 20/06/2025

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

Código Seguro De Verificación	1NYBZZTkpBW8bNxPRnGB3g==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Maria Luisa Dunjo Fernandez - Jefe de Sección-MDF	Firmado	09/12/2025 11:32:49
	Alejandro Machin Gil	Firmado	09/12/2025 11:28:28
Observaciones		Página	3/10
Uri De Verificación	https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



da a un espacio libre en cuyo frentes se sitúa una regulación diferente, Norma E-45, resuelta con bloques separados y la pendiente de la parcela y por tanto la volumetría escalonada. Se añade que lo regulado por el artículo 41 de la ordenanza lo que pretende es homogeneizar un frente de manzana constituido por diferentes inmuebles, cuando uno de ellos incorpora un patio de fachada que supone romper la alineación continua prevista, lo que no ocurre en este caso a ser una manzana completa.

Planteada la consulta, por parte de la representante del Servicio de Planeamiento, se señala que la ordenación de las unidades de actuación se conciben de forma conjunta, siendo muy difícil prever como se producirá su materialización, aunque lo habitual es que se aborde su construcción también en unidades de manzana y no parcela a parcela, que es como se construye la ciudad consolidada, en cambio, considerando por ello que estamos ante un supuesto excepcional, que justifica una análisis particular.

Entiende que la excepcionalidad responde al hecho de que estemos ante una manzana única, de grandes dimensiones, ejecutada en una solo operación como resultado de la gestión derivada del desarrollo de la unidad de actuación (UA-16) de la que procede, no atendiendo el resultado de la ejecución de la obra al espíritu de la norma zonal M,, por tanto, aunque se le asignara esta. En relación a ello, la ejecución de la fachada que da hacia la Plaza Carolina Pérez Medina, contemplando patios de fachadas sin cerrar, significaría una fachada discontinua hacia ese lindero de 127 m2, que contradice la homogeneidad que se pretende por la regulación del citado artículo 41, pero que supone en este caso un beneficio para imagen del frente de fachada, dada su gran longitud, que excede en mucho de los frentes urbanos que el referido artículo pretende regular, resultando más favorable en este caso esa «discontinuidad», dada la excesiva dimensión del lienzo de fachada resultante.

La representante del Área de Edificación y Actividades, secunda la interpretación que se hace desde el Servicio de Planeamiento, remitiéndose al informe técnico al que hemos aludido. En definitiva, de igual manera, considera la excepcionalidad por estar ante una sola manzana, teniendo en cuenta, además, la diferente ordenación que tiene el edificio ya construido al otro lado del espacio libre, que cuenta con patios de fachada abiertos.

Por su lado, la representante de la Dirección General de Asesoría Jurídica mantiene que la Norma Zonal M no contempla excepción alguna, ni tampoco el artículo 41.3 de la Ordenanza de la Edificación, de aplicación al contemplar el proyecto mayor profundidad que la permitida en su punto 2. Por tal motivo se plantea que no cabe interpretar cuestión alguna, sino que lo que cabría, en su caso, sería una modificación del Plan General.

La Comisión pasa leer la definición de la norma zonal M, capítulo 5.8 de la Ordenación Pormenorizada del Plan General: *Corresponde al áreas de la ciudad con edificaciones de Vivienda Colectiva, sobre alineación oficial, normalmente entre medianeras y confirmando manzanas cerradas*, manteniéndose las posturas en cuanto a la excepcionalidad a la vista que la norma se dicta para edificaciones normalmente entre fachadas —que nos sería el caso—, así como de la no excepcionalidad ya que la norma no excluiría las que no estuvieran entre medianeras.

Interviene el representante del Cabildo de Gran Canaria e introduce que con la solución planteada desde la consulta, y la orientación de la fachada, se favorece de forma evidente el espacio libre al obtenerse un mayor soleamiento. Ello da lugar a la lectura del artículo 1.1.11. 2 de la Ordenación Estructural del Plan General, Criterios a seguir para la Interpretación del Plan General de Ordenación: *En la interpretación del Plan General de Ordenación prevalecerán como criterios aquellos más*

Comisión PGO 20/06/2025

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

Código Seguro De Verificación	1NYBZZTkpBW8bNxPRnGB3g==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Maria Luisa Dunjo Fernandez - Jefe de Sección-MDF	Firmado	09/12/2025 11:32:49
	Alejandro Machin Gil	Firmado	09/12/2025 11:28:28
Observaciones		Página	4/10
Uri De Verificación	https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



favorables al mejor equilibrio entre aprovechamiento edificatorio y dotaciones; a la mejora de los Espacios Libres, a la mejor conservación del patrimonio protegido, al menor deterioro ambiental natural, del paisaje natural, y al interés general de la colectividad.

Los miembros de la Comisión, aun manteniendo las posturas señaladas, coinciden que con la solución propuesta se mejora el espacio libre contiguo a la vez que se obtiene un menor deterioro del paisaje natural, resultando **INFORME FAVORABLE** de la consulta planteada con los votos a favor de la Sra. Dunjó Fernández (Jefa de Sección de Planeamiento y Gestión); de doña Elena Sánchez Montesdeoca (Área de Edificación y Actividades) y del Sr. Delisau Pizarro (Cabildo de Gran Canaria), y la abstención de la Sra. López Rodríguez (Dirección General de la Asesoría Jurídica)

III.2. Expte. CU 2745/2025

Consulta urbanística sobre la posibilidad de edificar parcela en asentamiento rural sin contacto con viario público, en c/ Mondalón, Los Hoyos.

La Sra. Miranda Martel, titular de la parcela con referencia catastral, 35017A009010550000EJ, con lindero norte hacia el ramal de la calle Morrete y por el lindero sur al ramal de la calle Cuesta Mondalón, considera la misma como una unidad apta para la edificación, al conformar los señalados ramales un vial de servidumbre de paso consolidada, cumpliendo con los requisitos suficientes para ser considerados como vial público, a pesar que no estén expresamente recogidos en los planos del Plan General de Ordenación.

Como fundamento de la petición definen como elementos objetivos y acreditados los siguientes:

1. El vial evidencia su uso histórico y consolidado en el tiempo como se muestra en ortofotos desde los años 70.
2. Existe un acta de notoriedad donde los propietarios de la finca matriz con referencia catastral 35017A009001150000EJ reconocen la servidumbre de paso de 3 metros de ancho que conecta el ramal de la calle Morrete con el ramal de calle Cuesta Mondalón.
3. Dicha vía constituye el acceso único y habitual a cinco viviendas existentes, algunas de las cuales cuentan incluso con licencias urbanísticas otorgadas por este Ayuntamiento, como es el caso de la licencia concedida en el año 1995.
4. Dichas viviendas disponen de nomenclatura oficial y numeración de gobierno, lo cual acredita su reconocimiento formal por parte de los servicios municipales.
5. La vía cuenta con infraestructuras básicas, tales como red de saneamiento, suministro eléctrico y abastecimiento de agua potable que dan servicio a las viviendas existentes.
6. Existe alumbrado público instalado.
7. Existe la necesidad de la consolidación de dicho vial para mejorar la seguridad vial del asentamiento rural pues en la actualidad no existe ninguna conexión

Comisión PGO 20/06/2025

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

Código Seguro De Verificación	1NYBZZTkpBW8bnXpRnGB3g==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Maria Luisa Dunjo Fernandez - Jefe de Sección-MDF	Firmado	09/12/2025 11:32:49
	Alejandro Machin Gil	Firmado	09/12/2025 11:28:28
Observaciones		Página	5/10
Uri De Verificación	https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



peatonal entre la calle Morrete y la Cuesta de Mondalón lo cual supone un riesgo público al obligar a los viandantes a caminar por la carretera de Los Hoyos por medio de su arcén.

Se emite informe de la Sección de Control por el que se comienza ubicando la parcela en el ámbito del Paisaje Protegido de Tafira, sujeta por tanto a planeamiento supramunicipal, Plan Especial Paisaje Protegido Tafira/PEPP Tafira/PE, este aprobado el 29 de abril de 1999 (BOC de 9 de agosto de 2000) y de aplicación por haberse anulado por sentencia firme el posterior Plan Espacial de 2009. Conforme a dicho Plan Especial de 1999, la ordenación de la parcela quedaría remitida al planeamiento municipal.

En lo que respecta al planeamiento municipal, conforme a informe jurídico de mayo de 2013 se establece que se debe tomar la ordenación contemplada en el Plan General de ordenación de 2005 (adaptación básica, aprobada 9 de marzo de 2005) dado que el vigente Plan General de 2012, no entra a ordenar el ámbito.

La parcela quedaría ubicada dentro de un suelo rústico de asentamiento rural –SRAR-32 Los Hoyos, afecta por la Norma Rb1, con sus parámetros ordenancistas establecidos en el Título 7. Capítulo 7.2 de las Normas de Ordenación Pormenorizada y asimismo, en consecuencia, afecta también por las determinaciones generales del Título 6. Capítulos 6.1 y 6.2.

Con todo, la parcela quedaría en situación interior, y sin apoyo en calle, ni existente ni prevista por el planeamiento, incumpléndose por tanto el requisito que se establece para la unidad apta para la edificación del artículo 6.2.2. *Condiciones genéricas referidas a la unidad apta para la edificación,*

1. Se denomina unidad apta para la edificación el suelo rústico de dimensiones y características mínimas para poder edificar y destinar a un uso permitido o permisible.

2. Se denominan linderos de una unidad apta las líneas perimetrales que delimitan una parcela y la distinguen de sus colindantes. Se distinguen los siguientes tipos:

a) Lindero frontal: aquel que delimita la parcela con un elemento de uso público recogido en este plan, ya sea vía de acceso, espacio libre público en parcela dotacional o Zona Libre de Edificación.

Se afirma en el informe que no se da la condición en cuanto al lindero frontal de la parcela ya que no figura inventariada como patrimonio público municipal, siendo además una servidumbre de paso entre varios.

En cuanto a las actuaciones aisladas en suelo rústico de asentamiento rural, se trae a colación el Decreto 183/2018, de 26 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de Gestión y Ejecución del Planeamiento de Canarias, reguladas en el artículo 130:

1. Las actuaciones aisladas privadas pueden ejecutarse por los propietarios de terrenos en suelo rústico de asentamiento rural sobre sus propias parcelas, cuando así este prevista en la ordenación pormenorizada del asentamiento rural.

Comisión PGO 20/06/2025

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

Código Seguro De Verificación	1NYBZZTkpBW8bnXPRnGB3g==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Maria Luisa Dunjo Fernandez - Jefe de Sección-MDF	Firmado	09/12/2025 11:32:49
	Alejandro Machin Gil	Firmado	09/12/2025 11:28:28
Observaciones		Página	6/10
Url De Verificación	https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



2. Para ello, se deberá proceder, en su caso, a la previa normalización de la parcela conforme a lo previsto en el artículo 132 de este Reglamento, así como la obtención de la licencia urbanística correspondiente

3. Las licencias urbanísticas impondrán los deberes necesarios para asegurar que las parcelas estén dotadas de los mismos servicios urbanísticos exigidos a los solares y los que determine la ordenación, de entre los siguientes:

6. En defecto de determinaciones expresas del planeamiento de ordenación, se consideran servicios urbanísticos mínimos a los efectos de considerar la parcela apta para edificar en suelo rústico de asentamiento rural los siguientes:

a) Acceso por vía pública pavimentada.

Por tanto se concluye que, tanto Plan General como el Decreto 183/2018, coinciden en cuanto a la necesidad de previsión en la ordenación del asentamiento así como del **carácter público del viario** de su frente lindero frontal y de acceso. Artículos 6.2.2.2.a); 6.2.2.5.b) y 6.2.2.5.a) en cuanto a *la vía pavimentada preexistente*. En definitiva se incumpliría la calificación de público del acceso frontal.

Por último se señala que con igual informe negativo por los motivos ahora esgrimidos, fue denegada en la misma ubicación la solicitud de licencia urbanística expediente 1146/20121 LU, con presentación de alegaciones en similar sentido que las ahora contenidas en esta consulta, las cuales no prosperaron de acuerdo a informe jurídico de 22 de julio de 2025 en el que, en resumen, se afirma la necesidad de transformar el suelo mediante la modificación de planeamiento para que la parcela sea edificable, para lo que se requiere un elemento público recogido en el plan, que delimite aquella y defina su lindero frontal, es decir, una vía pública de acceso y urbanización con todos los servicios urbanísticos necesarios.

En primer lugar interviene la representante del Servicio de Planeamiento, exponiendo la posibilidad de que estemos ante una parcela apta para edificar conforme al artículo 6.2.2.5.a) de la ordenación pormenoriza, recordando que su redacción viene dada por la modificación de dicha ordenación operada en 2020 y que respondería a este tipo de situaciones.

a) Acceso por vía pavimentada preexistente o grafiada en los planos de Regulación del Suelo y la edificación, debiendo estar abierto al uso público y en condiciones adecuadas. En su defecto, podrá ser compatible el acceso peatonal que cumpla con las condiciones reguladas en el marco legal en materia de accesibilidad y en todo caso con una distancia de recorrido no superior a los 300 m. desde la vía habilitada para el tráfico rodado.

En este sentido expone que es evidente, tanto la existencia de una vía pavimentada preexistente, como su uso público.

Por el resto de miembros de la Comisión se entiende la necesidad de un elemento de uso público recogido en el Plan General, sea en la forma que regula el mismo: vía de acceso, espacio libre público en parcela dotacional o zona libre de edificación, lo que no ocurre en este caso.

Comisión PGO 20/06/2025

Código Seguro De Verificación	1NYBZZTkpBW8bNXPnRnGB3g==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Maria Luisa Dunjo Fernandez - Jefe de Sección-MDF	Firmado	09/12/2025 11:32:49
	Alejandro Machin Gil	Firmado	09/12/2025 11:28:28
Observaciones		Página	7/10
Url De Verificación	https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



Además, en cuanto a la duda de si el uso público de la vía de acceso, espacio libre público en parcela dotacional o zona libre de edificación, supone que ese elemento debiera ser público en su concepción de patrimonio municipal, así lo entiende de acuerdo al artículo 130 del Decreto 183/2018, en el que se especifica que la vía debe ser pública.

Por último, se hace alusión al informe jurídico antes señalado, en cuanto a los requisitos o condiciones que debe una unidad apta para construir, por lo que se considera que no existe duda de tipo alguna en este caso, pudiendo, incluso, no haber sido remitido a la Comisión.

Por todo ello, se **INFORMA DESFAVORABLE** la consulta planteada, con voto en contra de la Sra. Dunjó Fernández.

III.3. Expte. LU 1995/2025

Hotel emblemático en c/ Canalejas nº 2-4 con c/ Bravo Murillo nº 18. Unión funcional de dos edificios protegidos para hotel. Sobre las uniones funcionales, matizar o extender la instrucción de Comisión de Interpretación de fecha 16 de mayo de 2024 a edificios catalogados fuera del ámbito de Vegueta-Triana.

Se solicita licencia para la rehabilitación de dos edificaciones colindantes de dos plantas de altura con volumen sobre cubierta, y su unión funcional, para destinarlas a hotel emblemático (con un total de 9 habitaciones dobles).

El Plan General de Ordenación en vigor (con aprobación definitiva de 12-oct y y posteriores modificaciones de la Ordenación Pormenorizada, la última y vigente publicada en BOP 30-mar-2022) incluye a estas edificaciones en el Catálogo General Municipal de Protección, ficha ARQ-386 (que se refiere a ambas edificaciones colindantes), edificio realizado con proyecto de Fernando Navarro datado en el año 1912, estableciéndose un nivel de protección ambiental.

Centrándonos en la unión funcional solicitada desde la licencia y siendo este el motivo de remisión a la Comisión se hace constar en informe técnico que, en cuanto a normativa, viene afectada por el artículo 5.1.5 *Alcance de la Catalogación*, de la Normas de Ordenación Estructural del Plan General:

5. La catalogación de un inmueble alcanza a la parcela, sin que se permitan en ella más obras que las acordadas con el grado de protección del edificio. Se prohíbe la agregación o segregación de parcelas ocupadas por edificios catalogados, salvo que la ficha de protección exprese lo contrario.

En relación a ello, en cuanto a la posibilidad de uniones funcionales de edificaciones protegidas se hace constar el dictamen de la Comisión recogida en acta de 16 de mayo de 2024 en el que se estableció:

*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**:*

Comisión PGO 20/06/2025

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

Código Seguro De Verificación	1NYBZZTkpBW8bNxpRnGB3g==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Maria Luisa Dunjo Fernandez - Jefe de Sección-MDF	Firmado	09/12/2025 11:32:49
	Alejandro Machin Gil	Firmado	09/12/2025 11:28:28
Observaciones		Página	8/10
Uri De Verificación	https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



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.

La instrucción viene referida al ámbito de Vegueta-Triana, planteándose desde el informe si pudiese ser extrapolable a otros edificios catalogados fuera de dicho ámbito. Se hace constar que los dos edificios colindantes, si bien son catastral y registralmente independientes, fueron construidos en origen en una intervención conjunta.

Entablada un intercambio de opiniones entre los miembros de la Comisión, se recuerda que en los conjuntos históricos hay que incentivar los usos de los inmuebles y en ese sentido obedece la instrucción. Se añade que el espíritu de la instrucción es, de alguna manera, dar salida a este tipo de edificios, catalogados, siempre cumpliendo las condiciones establecidas en la sucesivas instrucciones, dentro de las que se destaca que la unión funcional, comunicación, debe ser puntual y reversible.

Por parte de la representante de la Dirección General de Asesoría Jurídica se recuerda que la ordenación estructural prohíbe la agregación, salvo que la ficha de protección lo admita, lo que no es el caso y sería deseable, a lo que se recuerda por la representante del Servicio de Planeamiento que la ficha de esta edificación forma parte del catálogo municipal habiendo sido traída, sin modificar, desde el Plan Especial de Perojo.

Además se entabla conversación sobre que diferencias, si las hay, existente entre una agrupación y una unión funcional, plantándose que la unión funcional, y de ahí el sentido de la instrucción, sería una actuación más liviana con la obligatoriedad de que debe ser puntual y reversible y así contemplarse en el proyecto. Ello frente a la agrupación, concebida como una unión de mayor envergadura y no funcional sino verdadera intención de agregar dos edificaciones, lo que no ocurriría en la unión funcional donde esas edificaciones se mantendrían de forma independientes como tales, salvo esa comunicación funcional. Se recuerda, nuevamente, la necesidad y obligación de impulsar los usos en los edificios catalogados.

En cualquier caso la Comisión considera, a la vista de la múltiple casuística que se puede dar, que es muy arriesgado extrapolar la instrucción fuera del ámbito de Vegueta-Triana, considerando que la misma se puede completar en el sentido de permitir la unión funcional de edificaciones catalogadas cuando formen parte de una sola unidad de catálogo.

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

Con la motivación y criterio expresados y adoptados por la Comisión en la sesión de 24

Comisión PGO 20/06/2025

Código Seguro De Verificación	1NYBZZTkpBW8bnXPRnGB3g==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Maria Luisa Dunjo Fernandez - Jefe de Sección-MDF	Firmado	09/12/2025 11:32:49
	Alejandro Machin Gil	Firmado	09/12/2025 11:28:28
Observaciones		Página	9/10
Url De Verificación	https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



de marzo de 2004, con los requisitos y condiciones que en el mismo se expresan, así como el 11 de mayo de 2007 y 16 de mayo de 2024, dado que se ha demostrado su pertinencia y eficacia a los fines pretendidos, que siguen siendo los de posibilitar la implantación de usos y la rehabilitación de edificaciones de forma especial las protegidas, se permite la unión funcional de edificaciones protegidas fuera del ámbito de Vegueta-Triana con la condición de que formen parte de una única ficha de catálogo, es decir, que constituya la protección una sola unidad de protección.

III.4. Expte. DRC 1464/2025

Posibilidad de implantación de actividad de bar cafetería ocupando la totalidad del edificio de una sola planta, no catalogado, ubicado en la calle Arena nº 12.

Se trae a la Comisión, desde el la Sección de Actividades del Servicio de Edificación y Actividades, el expediente de referencia planteando la posibilidad de implantar en la totalidad del edificio no catalogado de una planta, la actividad de bar cafetería, ello a la vista que sí sería posible si fuera catalogado y por la particularidad de la edificación en cuanto a no existir prácticamente inmuebles en esa misma situación dentro del ámbito de Vegueta-Triana.

Por la representante del Área de Edificación y Actividades se aclara que en la visita de inspección del establecimiento a raíz de denuncia presentadas a varios locales de la zona, se detectó una segunda planta retranqueada, si bien ello no tendría mayor importancia —salvo la consideración de edificación en fuera de ordenación apuntada desde la representante del Servicio de Planeamiento— dado que la normativa aplicable a la edificación no contiene duda acerca de la prohibición, por no contemplarse el uso alternativo para la implantación de un recreativo ocio en la categoría de comidas y bebidas en la totalidad del edificio.

En cuanto a que en un edificio catalogado el Plan Espacial de Vegueta-Triana si contemplaría ese uso como alternativo, se recuerda que obedece a esa necesidad de impulsar usos en edificaciones y rehabilitar barrios históricos, no pudiéndose hacer extensivo, por no darse esas condiciones, a los edificios no catalogados.

De forma unánime, señalando la innecesidad que este asunto haya sido traído a la Comisión, se **INFORMA DESFAVORABLE** la propuesta planteada desde el expediente.

Y, sin más asuntos que tratar, se da por finalizada la sesión a las 11,10 horas.

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

Las Palmas de Gran Canaria. Fecha y firma electrónicas.

VºBº

LA PRESIDENTA

Mª Luisa Dunjó Fernández

EI SECRETARIO

Alejandro Machín Gil

Comisión PGO 20/06/2025

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

Código Seguro De Verificación	1NYBZZTkpBW8bNxPRnGB3g==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Maria Luisa Dunjo Fernandez - Jefe de Sección-MDF	Firmado	09/12/2025 11:32:49
	Alejandro Machin Gil	Firmado	09/12/2025 11:28:28
Observaciones		Página	10/10
Uri De Verificación	https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		

