

**ACTA**  
**COMISIÓN DE INTERPRETACIÓN Y SEGUIMIENTO DEL PGO**  
**SESIÓN ORDINARIA DE 7 DE MARZO 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 08,45 del día 7 de marzo 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<sup>a</sup> 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 (Dirección General de la Asesoría Jurídica); en representación del Cabildo de Gran Canaria (Servicio de Planeamiento y Paisaje), don Víctor Delisau Pizarro, con la ausencia del representante del Gobierno de Canarias, actuando como Secretaria M<sup>a</sup> Gracia Santamaría del Santo.

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

Se aprueba el Acta correspondiente a la sesión ordinaria, de fecha 5 de noviembre de 2024, sin intervenir en la votación el Sr. García Martín por no haber asistido a dicha Comisión.

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

- 1 Expte.: 2025/0035-EIA  
Peticionario: GESTIÓN APUERAS DE CANARIAS, S.L. (GESACAN)  
Ubicación: c/ Montevideo, número 12, esquina calle Presidente Alvear y Pasaje Antonio Romero (Local 5, planta baja)  
Actividad: Salón de Apuestas Externas  
Salas de reunión Tipo I(<300) Norma zonal M/AD-20 "Presidente Alvear"

La Comisión de Interpretación y Seguimiento del Plan General dictamina **FAVORABLEMENTE** el Estudio de Incidencia Ambiental (Expte. 2025/0035-EIA), 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, que solicita la implantación de un Salón de Apuestas externas en un local comercial de planta baja, situado en la calle Montevideo, número 12, esquina calle Presidente Alvear y Pasaje Antonio Romero (Local 5, planta baja), de esta ciudad, regulado por la Norma Zonal M/AD-20 "Presidente Alvear", que contempla entre los usos autorizables, la categoría Recreativo-Ocio, en la subcategoría de

Comisión PGO 07/03/2025

Código Seguro De Verificación	g/fmW7Hdu3LWlpX6NIbOZQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Maria Luisa Dunjo Fernandez - Jefe de Sección-MDF	Firmado	04/04/2025 13:57:51
	Maria Gracia Santamaría del Santo	Firmado	04/04/2025 13:51:24
Observaciones		Página	1/10
Url De Verificación	<a href="https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion">https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion</a>		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



Sala de reunión Tipo I, para un aforo de 30 personas, acreditándose que cumple con las distancias exigidas para este tipo de actividad respecto de centros de enseñanza y/o parcelas educativas y centros de menores, por lo que no se encuentran en la zona de influencia, habiéndose emitido informe técnico favorable por la Sección de Control Urbanístico con fecha 27 de enero de 2025 de este Ayuntamiento.

\* **Condiciones:**

- Deberá obtener las correspondientes autorizaciones sectoriales de aplicación por razón de la actividad a implantarse.
- 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, verificándose en los correspondientes proyectos el cumplimiento de las concretas condiciones técnicas exigibles.
- El acondicionamiento del local queda expresamente remitido al proyecto técnico de acondicionamiento interior, en el que, además de la normativa específica de aplicación, se verificará la correcta finalización del edificio en el que se encuentra el local (Expte. 1263/2014 MA) y la efectiva formalización de la cesión del suelo del peatonal

2 Expte.: 2024/4511-EIA  
 Peticionario: CORAY MEDICAL, S.L.U  
 Ubicación: c/ Matagalpa, 20 Norma zonal I (Industrial *Díaz Casanova-Vista Hermosa*)  
 Actividad: Oficinas (Local de Oficina en edificio de uso exclusivo)

La Comisión de Interpretación y Seguimiento del Plan General, dictamina **FAVORABLEMENTE** el Estudio de Incidencia Ambiental, presentado por exigencia del Plan General, según el procedimiento previsto por el artículo 5.2.5 de las Normas de Ordenación Estructural del PGO, en relación con lo previsto en el artículo 2.2.5.4.d) de las Normas de la Ordenación Pormenorizada, correspondiente al expediente n.º 2024/4511-EIA, sobre la solicitud de instalación en edificio de uso exclusivo de la actividad de Oficinas en la nave situada en la calle Matagalpa, 20, Urbanización Industrial *Díaz Casanova-Vista Hermosa*, en este término municipal, contando con una superficie construida de 450m2 (plantas baja y primera dedicadas a oficinas y planta sótano a almacén), regulada por la Norma Zonal / (*Industrial Díaz Casanova*) que permite como Uso Autorizable el de Oficinas, en la subcategoría de Local de Oficinas, en edificios de uso exclusivo, con una previsión de aparcamiento de seis plazas, constanding informe favorable de la Sección de Control Urbanístico de fecha 22 de enero de 2025.

Comisión PGO 07/03/2025

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

Código Seguro De Verificación	g/fmW7Hdu3LWlpX6NIbOZQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Maria Luisa Dunjo Fernandez - Jefe de Sección-MDF	Firmado	04/04/2025 13:57:51
	Maria Gracia Santamaria del Santo	Firmado	04/04/2025 13:51:24
Observaciones		Página	2/10
Uri De Verificación	<a href="https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion">https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion</a>		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



**\*Condiciones:**

- Las condiciones particulares del cumplimiento de ordenanzas municipales y normativa sectorial se acreditarán y comprobarán en las licencias de acondicionamiento e instalación

3 Expte.: 2024/4697-EIA  
 Peticionario: ASOCIACIÓN ADEPSI  
 Ubicación: c/ Lomo La Plana, n.º 28 (Siete Palmas) Norma zonal A  
 ( Parcela Servicios Sociales)  
 Actividad: Ampliación y reforma de los Servicios Diurnos y para Centro de Formación Especializada Adepsi

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 exigido en los artículos 4.4.5.4 y 4.4.6.4 de las Normas de la Ordenación Pormenorizada, correspondiente al expediente n.º 2024/4697-EIA, para la ampliación y reforma del edificio de *Servicios Diurnos y para Centro de Formación Especializada ADEPSI*, situado en la calle Lomo La Plana, n.º 28, barrio de Siete Palmas, en este término municipal.

El artículo 4.4.6.4 contempla como autorizable el Uso Educativo; por su parte, el artículo 4.4.5.4 permite obras de ampliación de edificios ya existentes en parcelas calificadas como Servicios Sociales (SS), debiendo cumplir la condición de que la diferencia de altura de la nueva edificación respecto a los edificios colindantes no sea superior a una planta. Se propone un inmueble de semisótano y 4 plantas sobre rasante y volúmenes en la quinta planta sobre rasante, cuya altura de coronación coincide con el antepecho del edificio residencial colindante, que está sujeto a la norma zonal A, por lo que se cumple con lo establecido como máximo. Esta ampliación y nuevo uso docente supone un incremento de 300 personas más asistidas en el Centro, por lo que se prevé incorporar dos guaguas más de 50 plazas cada una de transporte propio para cubrir la demanda de transporte aparejada.

Consta informe favorable de la Sección de Control Urbanístico de fecha 20 de febrero de 2025.

**\*Condiciones:**

- A la vista del incremento de usuarios del Centro y las dos nuevas líneas de guaguas que se incorporan al servicio, su llegada y salida en la zona de parada de guaguas de la que ya se dispone, se deberá organizar de forma escalonada, con media hora entre la llegada y salida de las mismas de dicha zona, entendiendo la ocupación total del vado en ese intervalo temporal, de manera que no se entorpezca el flujo de tráfico de la calle.

Comisión PGO 07/03/2025

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

Código Seguro De Verificación	g/fmW7Hdu3LWlpX6NIbOZQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Maria Luisa Dunjo Fernandez - Jefe de Sección-MDF	Firmado	04/04/2025 13:57:51
Observaciones	Maria Gracia Santamaria del Santo	Firmado	04/04/2025 13:51:24
Uri De Verificación	<a href="https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion">https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion</a>		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



- Asimismo, el servicio de *Besa y Baja* deberá independizarse de la zona de parada de guaguas, por lo que se deberá solicitar su instalación en una zona independiente del vado de las guaguas, de forma que se garantice la fluidez de la llegada y salida de las guaguas del Centro sin interferencias de los coches particulares que llevan y/o recogen a sus usuarios.
- Las concretas condiciones del cumplimiento de ordenanzas municipales y normativa sectorial se comprobarán en las licencias de acondicionamiento e instalación, remitiéndose las obras de ampliación al expediente en trámite de Licencia Urbanística LU 2024/3463.

### III. Cuestiones de interpretación

**III.1. Cuestión de Interpretación solicitada por la entidad mercantil “Residencial Las Américas” (expedientes LU-2019/2141 y LU-2024/3121) en relación con el Reformado de proyecto de construcción de edificio de uso residencial, terciario y aparcamiento, en la parcela conformada por la calle Cayetana Manrique de Lara, Plaza de Amércia, Prolongación de la Avenida José Mesa y López y calle Mario César (AD-16 “Plaza de América-Cayetana Manrique (Mesa y López)”, en relación con la incorporación de terrazas-patio al proyecto.**

Por la Sección de Control Urbanístico se somete a la consideración de la Comisión, por petición expresa de la sociedad promotora de las obras realizada con fecha 07/01/2025 en el trámite de alegaciones a los informes técnicos emitidos durante la tramitación del reformado de proyecto. Consta al respecto informe y propuesta técnica de la Sección de Control Urbanístico de fecha 24/02/2025, a la referida alegación sobre cuestiones interpretativas en torno a la viabilidad de incorporar terrazas-patio en la cubierta inclinada del edificio proyectado.

El referido informe técnico municipal desarrolla y analiza el objeto y alcance de la propuesta constructiva realizada en el reformado del proyecto, así como la opinión técnica de la promotora expuesta en sus alegaciones, concluyendo el mismo con la remisión a la Comisión de Interpretación de la cuestión para su valoración y dictamen, no sin antes hacer referencia a los informes anteriores emitidos durante la tramitación del expediente de licencia -respecto a los que se reitera- que concluían lo siguiente:

*“... las terrazas-patio no se entienden permitidas, pues suponen terrazas transitables privativas en un ámbito de cubierta intransitable que desvirtúan la formalización continua y unitaria del propio plano en un ámbito expuesto a vistas desde localizaciones de altitud”.*

Además, el informe añade los siguientes argumentos:

*- “... la solución propuesta o plano propuesto de remate del edificio, plano inclinado horadado en 11 zonas de superficies considerables (849,29m<sup>2</sup> frente a los 5.920,74m<sup>2</sup>, de la totalidad de la cubierta, 14,34%) para generar las mencionadas terrazas-patio, no consigue la continuidad de la envolvente que indica el art.23.4 de la MM de la AD-16 ni la imagen unitaria*

Comisión PGO 07/03/2025

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

Código Seguro De Verificación	g/fmW7Hdu3LWlpX6NIbOZQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Maria Luisa Dunjo Fernandez - Jefe de Sección-MDF	Firmado	04/04/2025 13:57:51
Observaciones	Maria Gracia Santamaria del Santo	Firmado	04/04/2025 13:51:24
Uri De Verificación	<a href="https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion">https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion</a>		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



que señala el art.18.b de la MM de la AD-16 y la ficha de Áreas Diferenciadas correspondiente a la AD-16, y al generar planos verticales, es decir, planos a 90°, se superarían los 45° máximos que señala el art.18.b de la MM de la AD-16 y la ficha de Áreas Diferenciadas correspondiente a la AD-16.

Por otra parte, en relación con la alegación presentada por la empresa promotora concluye lo siguiente:

- “De las alegaciones presentadas se desprende que solucionan como remate del edificio un plano que resuelve los escalonamientos, si bien, consideramos que no el resto de los requisitos señalados en la MM de la AD-16, tal cual hemos señalado anteriormente, y que las diferentes soluciones normativas que alegan para las cubiertas en el ámbito de la Norma Zonal M son para casos específicos, casos que no son el que nos atañe, ya que para éste existe una Modificación Menor del Plan General de Ordenación de Las Palmas de Gran Canaria en el ámbito de la AD-16 “Plaza de América-Cayetana Manrique (Mesa y López)” que regula específicamente como debe solucionarse la cubierta o remate del edificio.”

A la vista de las transcripciones efectuadas, cabe resumir las conclusiones técnicas del informe de fecha 24/02/2025 referido del siguiente modo:

a) La cubierta del edificio a erigir en el ámbito delimitado como AD-16 se regula específicamente por la Modificación del PGO tramitada.

b) El plano inclinado propuesto como remate consigue absorber la visión del escalonamiento de los forjados de última planta.

c) Las terrazas-patio no son posibles porque son cubiertas transitables en una cubierta definida como intransitable, rompen la imagen continua y unitaria del plano inclinado y suponen la incorporación de planos que superan la inclinación máxima de 45°.

Respecto a ello, cabe expresar lo siguiente:

#### a) Sobre la regulación específica de la parcela a través de la Modificación del PGO.

Durante el debate suscitado, se realiza un exhaustivo análisis de la normativa municipal de aplicación y de los conceptos urbanísticos y constructivos que pudieran concurrir o tomarse en cuenta para la resolución de la cuestión planteada y, de forma concreta, de la normativa de la *Modificación menor del Plan General de Ordenación de Las Palmas de Gran Canaria en el ámbito de la AD-16 “Plaza América-Cayetana Manrique (Mesa y López)”*, instada por la misma entidad mercantil solicitante de la licencia urbanística de construcción en trámite, que se aprobó definitivamente por acuerdo plenario municipal de 24/09/2021, constituyendo la norma específica que regula este ámbito territorial, tal como se recoge en el propio informe técnico al que venimos haciendo referencia. Se trata de una normativa que se encuentra en vigor y resulta de plena aplicación.

Veamos:

Comisión PGO 07/03/2025

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

Código Seguro De Verificación	g/fmW7Hdu3LWlpX6NIbOZQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Maria Luisa Dunjo Fernandez - Jefe de Sección-MDF	Firmado	04/04/2025 13:57:51
Observaciones	Maria Gracia Santamaria del Santo	Firmado	04/04/2025 13:51:24
Uri De Verificación	<a href="https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion">https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion</a>		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



El artículo 5.8.9.3.a) de la norma zonal M establece que las cubiertas de edificaciones con altura normativa de 5 o más plantas -como es el caso- serán *planas intransitables* o *inclinadas*, permitiéndose también la *cubierta ajardinada* para parcelas de más de 1.000m<sup>2</sup>. En el apartado c) del citado artículo se establece una excepción para las parcelas situadas en el ámbito delimitado por la calle Mario César y la Prolongación de la Avenida Mesa y López -donde se ubica la AD-16 sobre la que se refiere la consulta-, quedando excluidas de la posibilidad de adoptar la *cubierta inclinada* como solución de remate, viéndose obligadas a adoptar la *cubierta plana intransitable* o la *cubierta ajardinada*, por tanto.

No obstante, en el caso de la AD-16 no se optó por ninguna de las dos opciones, sino que a la vista de los desniveles a salvar por la edificación para atender a las rasantes de aplicación a la parcela, a través de la Modificación del PGO que se tramitó para la reordenación del ámbito, se determinó también una manera propia de rematar la pieza a edificar en el mismo, conforme a lo establecido en el artículo 69.2 de la Ordenanza Municipal de Edificación, que sujeta la determinación del tipo de cubierta al Plan General o al planeamiento de desarrollo correspondiente, en este caso, a una modificación del planeamiento general.

Así, en los documentos de la Modificación se justifica la elección de un plano inclinado continuo para la cubrición del edificio a construir, con la finalidad de que pueda absorberse el excesivo escalonamiento de la edificación derivado de las diferentes cotas de coronación que ha de asumir el volumen edificado, en función de las rasantes respecto a las que se mide su altura en las diferentes secciones del mismo, vinculando la referida solución a una mejor *integración paisajística y urbana de la edificación*, tal como se expresa en el apartado 14 sobre *Integración paisajística y urbana de la edificación* de la Memoria de Ordenación de la referida Modificación.

En el caso de la Ficha AD-16 y la Normativa de la Modificación del PGO se regula esa cubierta de forma específica:

- En la ficha de la AD-16 se establece que *“se utilizará un plano inclinado como remate del edificio para absorber el impacto paisajístico del excesivo escalonamiento de la edificación debido a la diferencia de cotas de alguna de sus fachadas, con el objeto de dar una imagen unitaria del mismo”*.

Es decir, se exige la incorporación de un plano inclinado que evite la visualización del escalonamiento de forjados, buscando una imagen unitaria y mejor integrada en el paisaje.

- En su normativa se precisa lo siguiente:
  - En el artículo 18.2. B): *“Dentro de las cubiertas intransitables, de forma excepcional, se podrá utilizar un plano inclinado como remate del edificio, para absorber el impacto paisajístico del excesivo escalonamiento de la edificación debido a la diferencia de cota de algunas de sus fachadas, con el objeto de dar una imagen unitaria del mismo. La inclinación de este plano en ningún caso podrá superar la pendiente del terreno en esa fachada, o los 45 °. En este caso, la planta bajo cubierta resultante computará a efectos de la altura máxima del edificio.”*

Comisión PGO 07/03/2025

Código Seguro De Verificación	g/fmW7Hdu3LWlpX6NIbOZQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Maria Luisa Dunjo Fernandez - Jefe de Sección-MDF	Firmado	04/04/2025 13:57:51
Observaciones	Maria Gracia Santamaria del Santo	Firmado	04/04/2025 13:51:24
Uri De Verificación	<a href="https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion">https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion</a>		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



Se determina, por tanto, la incorporación de una cubierta intransitable constituida por un plano inclinado como un recurso formal excepcional, es decir, como una solución propia y única.

Cabe aclarar que se utiliza la expresión “se podrá”, no para indicar que se trata de una solución opcional, sino para indicar que se permite hacer algo excepcional, esto es, que no es lo establecido de forma genérica en la normativa municipal de aplicación.

- En el artículo 23.4: “Considerando que las dimensiones de la parcela hacen concebir la necesidad y/o posibilidad de escalonar las edificaciones producto de los desniveles que se desarrollan en los bordes, se garantizará que los estudios de las cuencas visuales y la integración edificatoria, contemplen soluciones arquitectónicas singulares y unitarias que faciliten la transición desde unas alturas normativas a otras, dando solución de continuidad a la envolvente.”

Se hace hincapié en la búsqueda de la integración paisajística que subyace en la solución específica que se propone para la cubrición del volumen edificado.

Se concluye, por tanto, que esta "cubierta inclinada" se rige por una normativa específica que tiene como objetivo la obtención de una imagen unitaria de la cubrición del volumen y evitar la presencia visual del escalonamiento de los forjados de última planta del edificio, buscando la mejor integración paisajística.

#### **b) Sobre el plano inclinado que absorbe el escalonamiento de los forjados de última planta.**

Como se ha apuntado, de la transcripción efectuada de la normativa establecida en la Modificación del PGO en el ámbito de la AD-16 se deduce que se trata de una regulación específica de aplicación a la edificación del área referida en relación con su cubierta. Efectivamente, la define como una cubierta intransitable que se materializa "de forma excepcional" mediante la incorporación de un plano inclinado como remate del edificio. Es decir, la presenta como una solución propia de aplicación exclusiva al caso que se plantea para solventar una casuística propia, que es la de la imagen excesivamente fragmentada por el escalonamiento que ha de asumir la edificación a desarrollar por motivo de la diferencia de cotas de las rasantes que la circundan. Se pretende a través de este recurso (plano inclinado) dar una imagen unitaria del volumen a edificar a pesar de las circunstancias expuestas, buscando una mejor integración paisajística.

Esta regulación específica de la cubrición inclinada del volumen edificado se diferencia específicamente de la cubierta inclinada regulada en las Ordenanzas Municipales de Edificación en su artículo 69, puesto que pretende "extender" un plano inclinado sobre los distintos forjados escalonados de última planta para su unificación, como se ha venido explicando, determinándose para tal fin la posibilidad de superar en 1 planta la altura máxima establecida (artículo 18.3) o quedarse dos plantas por debajo de la altura ordenancista (artículo 12.7) en la búsqueda de la inclinación apropiada para cubrir los forjados escalonados en cada caso, frente a lo dispuesto en el referido artículo de aplicación genérica

Comisión PGO 07/03/2025

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

Código Seguro De Verificación	g/fmW7Hdu3LWlpX6NIbOZQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Maria Luisa Dunjo Fernandez - Jefe de Sección-MDF	Firmado	04/04/2025 13:57:51
Observaciones	Maria Gracia Santamaria del Santo	Firmado	04/04/2025 13:51:24
Uri De Verificación	<a href="https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion">https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion</a>		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



a las cubiertas inclinadas, que establece la posibilidad de cubrición de la última planta de un inmueble mediante las vertientes de un "tejado" permitiendo que la cumbrera alcance una altura de 4m respecto al forjado de la última planta, en sustitución del forjado plano utilizado habitualmente como plano de cubierta. En el caso que nos ocupa, se ha optado por cubrir con forjados planos a distinta altura (según la rasante de aplicación en cada sección) y rematar a efectos visuales con un plano inclinado superpuesto, en una solución específica a una situación también específica, cual es la necesidad de evitar la percepción del citado escalonamiento de los forjados de última planta .

Tampoco la mención que se hace del espacio comprendido entre la cubierta inclinada y el suelo del forjado de la última planta de la edificación como "planta bajo cubierta" en el artículo 18.2.B se corresponde con la definición de este tipo de superficies, puesto que no se cumple con los condicionantes establecidos en la Ordenanza (artículo 25.f) para ésta, dado que también en este caso -como en el expuesto anteriormente-, esta modalidad de cubierta se concibe como una cubrición inclinada única de la última planta de un inmueble, no como un plano inclinado que se sobrepone como elemento unificador de las distintas cubiertas planas que de forma escalonada rematan el volumen edificado, además de exigirse que la superficie bajo cubierta complemente las unidades de vivienda situadas en la planta inmediatamente inferior, circunstancia que tampoco se da en el caso que nos ocupa.

A la vista de lo expuesto, se concluye que esta "cubierta inclinada" se rige por sus propias reglas y obedece a una lógica propia también, teniendo como objetivo la obtención de una imagen unitaria de la cubrición del volumen y evitar la presencia visual del escalonamiento de los forjados de última planta del edificio; por ello la propuesta concreta de cubierta presentada en el proyecto reformado habrá de valorarse en relación con la finalidad perseguida.

**c) Sobre las terrazas-patio: su transitabilidad, la interrupción de la continuidad del plano inclinado y la incorporación de planos que superan la inclinación máxima de 45°.**

Una vez expresada y argumentada la especificidad de la regulación de la "cubierta inclinada" a instalar en el volumen edificable de la AD-16, así como los objetivos de homogeneización formal que persigue la misma, cabe plantearse si la disposición de terrazas-patio que horadan el plano inclinado continuo establecido como remate contradice la consecución de los objetivos propuestos. Veamos:

La definición de esas terrazas como terrazas-patio viene a facilitar la comprensión de qué tipo de elementos estamos incorporando a la imagen de conjunto de la cubierta. No se trata de terrazas en "extensión" que interrumpan la condición de intransitabilidad de la cubierta, sino de superficies transitables puntuales, situadas en un plano diferente del de cubrición, que son producto de la "perforación" del mismo -a modo de patios-, lo cual permite que sigamos percibiendo éste como una continuidad, siempre que cuenten con una dimensión "acotada", esto es, que no impida esa visión unitaria del plano inclinado.

Comisión PGO 07/03/2025

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

Código Seguro De Verificación	g/fmW7Hdu3LW1pX6NIbOZQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	María Luisa Dunjo Fernandez - Jefe de Sección-MDF	Firmado	04/04/2025 13:57:51
	María Gracia Santamaría del Santo	Firmado	04/04/2025 13:51:24
Observaciones		Página	8/10
Url De Verificación	<a href="https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion">https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion</a>		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



Estas terrazas-patio en ningún caso entran en contacto con el plano inclinado que define la cubierta inclinada, por lo que no puede entenderse que formen parte de la envolvente que ésta constituye, de modo que no es cierto que incorporen un plano de 90° sobre un supuesto plano horizontal de cubierta -que no existe-, sino sobre el plano horizontal sobre el que se asientan, que se sitúa a cota inferior que el del plano inclinado de remate.

Se trata, además, de elementos que computan en cuanto a edificabilidad, de modo que se justifica que sean “aprovechables” -en este caso como terrazas-, siempre que no distorsionen la imagen de plano continuo establecido como remate de la edificación. Se entiende que se trata de una particularidad perfectamente compatible con la “naturaleza” de la cubierta que se inserta a diferencia de lo que ocurre con las superficies denominadas bajo-cubierta, sobre las que ya se ha comentado que no resultan asimilables a esta solución, de modo que tampoco las restricciones derivadas de su condición, como la que tiene que ver con la imposibilidad de acceso individual al “exterior” de la cubierta del edificio desde la planta bajo cubierta.

Por todo ello, se entiende que la “perforación” puntual del plano inclinado que remata el volumen para la ubicación de unas terrazas-patio no distorsiona el marco normativo específico de aplicación, ni merma la percepción de continuidad del mismo, siempre que la dimensión de las mismas no impida la perseguida visión unitaria del referido plano. Según esto, se considera necesaria la valoración de la dimensión de las terrazas-patio de la propuesta de cubierta presentada en el proyecto reformado para determinar si impide la visión unitaria del plano inclinado de remate, conforme a la finalidad perseguida.

#### **d) Conclusiones.**

Conforme a lo expuesto, se procedió al estudio y valoración de la documentación del proyecto reformado, para determinar si la solución que se propone en el mismo cumple con los requisitos exigidos en la normativa de la Modificación del PGO que regula la cubierta del volumen a edificar en la AD-16, esto es, si la imagen de la cubierta es unitaria y se evita la presencia del escalonamiento de los forjados de última planta, tal como se exige la misma.

Respecto a ello, se concluyó que la amplitud de las terrazas ubicadas en el ala oeste y en el extremo noreste del frente edificado que se erige en la Prolongación de Mesa y López merman la imagen de continuidad del plano inclinado correspondiente, además de hacer perceptible el escalonamiento que se pretende evitar. Por ello, se entiende necesario reducir el nivel de horadación del plano inclinado, disminuyendo las dimensiones de las terrazas-patio de las zonas citadas, asimilándolas a las de menor tamaño situadas en el frente edificado hacia la prolongación viaria citada, que cuentan con una proporción entre 1/1 y 1/1,4.

Visto lo que antecede, la Comisión de Interpretación y Seguimiento del Plan General, con la abstención de doña Yurena Gil Hernández, emite la siguiente **INSTRUCCIÓN**:

Comisión PGO 07/03/2025

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

Código Seguro De Verificación	g/fmW7Hdu3LWlpX6NIbOZQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Maria Luisa Dunjo Fernandez - Jefe de Sección-MDF	Firmado	04/04/2025 13:57:51
Observaciones	Maria Gracia Santamaria del Santo	Firmado	04/04/2025 13:51:24
Uri De Verificación	<a href="https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion">https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion</a>	Página	9/10
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



1. La "cubierta inclinada" que se consulta se rige por la normativa específica desarrollada en el marco de la Modificación del PGO-2012 en el ámbito de la AD-16 para su expresa aplicación en el mismo, por lo que se rige por sus propias reglas y obedece a una lógica propia también.
2. La norma tiene como objetivo la obtención de una imagen unitaria de la cubrición del volumen edificado mediante la incorporación de un plano inclinado que evite la presencia visual del escalonamiento de los forjados de última planta, buscando la mejor integración paisajística.
3. La "perforación" puntual del plano inclinado para la ubicación de unas terrazas-patio no distorsiona el marco normativo específico de aplicación, ni merma la percepción de continuidad del mismo, siempre que la dimensión de estas no impida su visión unitaria, ni haga visible el escalonamiento de los forjados de última planta, por lo que se entiende necesario proceder a la valoración de esta circunstancia.

Por otra parte, valorada la documentación del proyecto reformado en el sentido expresado, se concluye que la amplitud de las terrazas ubicadas en el ala oeste y en el extremo noreste del frente edificado que se erige en la prolongación de Mesa y López merman la imagen de continuidad del plano inclinado correspondiente, además de hacer perceptible el escalonamiento que se pretende evitar, por lo que resulta necesario reducir el nivel de horadación del plano inclinado, disminuyendo la dimensión de las terrazas-patio de las zonas citadas, asimilándolas a las de menor tamaño situadas en el frente edificado hacia la prolongación viaria citada, que cuentan con una proporción entre 1/1 y 1/1,4, por lo que la Comisión, con la abstención de doña Yurena Gil Hernández, emite el siguiente **INFORME**:

**Único.** Se reducirá la dimensión de las terrazas-patio ubicadas en el ala oeste y en el extremo noreste del frente edificado que se erige en la prolongación de Mesa y López, de modo que cuenten con una proporción entre 1/1 y 1/1,4.

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

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

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 07/03/2025

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

Código Seguro De Verificación	g/fmW7Hdu3LWlpX6NIbOZQ==		Estado	Fecha y hora
Firmado Por	María Luisa Dunjo Fernandez - Jefe de Sección-MDF		Firmado	04/04/2025 13:57:51
	María Gracia Santamaría del Santo		Firmado	04/04/2025 13:51:24
Observaciones			Página	10/10
Uri De Verificación	<a href="https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion">https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion</a>			
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).			

