

**ACTA
COMISIÓN DE INTERPRETACIÓN Y SEGUIMIENTO DEL PGO
SESIÓN ORDINARIA DE 20 DE JUNIO 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 20 de junio 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 María Yurena Gil Hernández (Área de Edificación y Actividades) y de doña Silvana López Rodríguez (Dirección General de la Asesoría Jurídica), con la ausencia de los representantes del Gobierno de Canarias y del Cabildo de Gran Canaria, 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 fecha 7 de marzo de 2025, sin intervenir en la votación la Sra. López Rodríguez, por no haber asistido a dicha Comisión.

Antes del inicio de la sesión, se acuerda incluir en el Orden del Día el asunto de *Instalación de Incineradora para eliminación de SANDACH*, al resultar informado tras la convocatoria de la Comisión, a fin de no retrasar la resolución del referido expediente hasta la próxima sesión.

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

- 1 Expte.: 2025-1647-EIA
 Peticionario: CROSSFIT LANZAROTE, S.L.
 Ubicación: c/ Matagalpa, s/n
 (manzana J Urbanización Díaz Casanova – Vista Hermosa)
 Actividad: Gimnasio de Crossfit (Local Comercial Tipo I 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 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 2025-1647-EIA, sobre la solicitud de instalación en edificio de uso exclusivo de la actividad de Gimnasio para Crossfit, encuadrado en el uso Dotacional y Equipamiento, clase Terciario, Comercial, Local Comercial I, a implantarse en la nave J04 situada en la calle Matagalpa s/n, manzana J, de la Urbanización Industrial Díaz Casanova-Vista Hermosa, en este término municipal, contando con una superficie 514,88 m², para un aforo de 91 personas, regulada por la

Comisión PGO 20/06/2025

Código Seguro De Verificación	1h1kqW1Romy940/uRnUQcA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Maria Luisa Dunjo Fernandez - Jefe de Sección-MDF	Firmado	30/06/2025 14:27:22
	Maria Gracia Santamaría del Santo	Firmado	30/06/2025 13:41:10
Observaciones		Página	1/5
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).		



Norma Zonal I (*Industrial Díaz Casanova*), que permite como uso autorizable el Uso Comercial, en las subcategorías, entre otras, de Local Comercial Tipo I, en edificios de uso exclusivo, constando informe favorable de la Sección de Control Urbanístico de fecha 11 de junio de 2025.

***Condiciones:**

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

2 Expte.: 2024-0373-EIA
 Peticionario: ALDI CANARIAS SUPERMERCADOS, S.L.U.
 Ubicación: c/ Carvajal, 5
 Actividad: Supermercado (Local Comercial Tipo II)

A la vista de los informes técnicos desfavorables emitidos por la Sección de Control Urbanístico, el último, de 8 de mayo de 2025, así como del informe desfavorable de la Asesora Coordinadora Jurídica del Servicio de Edificación y Actividades de fecha 8 de mayo de 2025, obrantes en el expediente, en los que se concluye que no se da cumplimiento a la Instrucción de la Comisión de Interpretación y Seguimiento del PGO en sesión de 22 de febrero de 2024, en relación con la exigencia de la dotación de plazas de aparcamiento prevista en el artículo 22 de la Ordenanza Municipal de Edificación, la Comisión de Interpretación y Seguimiento del Plan General ratifica que debe darse cumplimiento a la citada Instrucción, en los términos expresados en la misma.

3 Expte.: EIA-2025/2370
 Peticionario: D. Vicente Toledo Medina
 Ubicación: c/ Doctor Juan Domínguez Pérez, 45 (Urbanización El Sebadal)
 Actividad: Instalación de Incineradora para eliminación de SANDACH

La Comisión de Interpretación y Seguimiento del Plan General, dictamina **FAVORABLEMENTE** el Estudio de Incidencia Ambiental (Expte. EIA-2025/2370), 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 Instalación de dos Incineradoras para eliminación de SANDACH (Subproductos Animales No Destinados a Consumo Humano) de Categoría 1, en una nave industrial situada en la calle Doctor Juan Domínguez Pérez, número 45, en la Urbanización El Sebadal, La Isleta, de esta ciudad, regulada por la Norma Zonal I, que contempla en su artículo 5.13.10.5.a) entre los usos autorizables, el Uso Industria en su categoría de Industria Especial, habiéndose emitido informe técnico favorable por la Sección de Control Urbanístico con fecha 16 de junio de 2025 de este Ayuntamiento.

Comisión PGO 20/06/2025

Código Seguro De Verificación	1h1kqW1Romy940/uRnUQcA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Maria Luisa Dunjo Fernandez - Jefe de Sección-MDF	Firmado	30/06/2025 14:27:22
	Maria Gracia Santamaria del Santo	Firmado	30/06/2025 13:41:10
Observaciones		Página	2/5
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).		



*** 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, verificándose en los correspondientes proyectos el cumplimiento de las concretas condiciones técnicas exigibles.
- Deberá obtener las correspondientes autorizaciones sectoriales de aplicación por razón de la actividad a implantarse
- Debe tramitarse el procedimiento de evaluación y/o autorización ambiental, según corresponda, si así fuese requerido por el Órgano sustantivo

III. Cuestiones de interpretación

III.1. Uso sanitario en consultas dentales. Expte. CUR/121/2020. Toma de razón de la ejecución de sentencia dictada en el PO n.º 211/2022 del Juzgado de lo Contencioso-Administrativo n.º 5, de esta ciudad, que estimó el recurso formulado y falló que la actividad de clínica dental se incluye en el uso sanitario, definido en el artículo 2.6.3 de las Normas de la Ordenación Pormenorizada del PGO 2012.

La Comisión de Interpretación y Seguimiento del Plan General, **TOMA RAZÓN** de la Resolución n.º 21953/2025, de 13 de junio, de la Directora General de Edificación y Actividades, por la que se procede - en ejecución de la sentencia de fecha 2 de mayo de 2024, dictada por el Juzgado de lo Contencioso-Administrativo n.º “ de esta ciudad, en el P.O. n.º 211/2022, instado por la sociedad Instituto Odontológico Canario, S.L.- a revocar la Resolución n.º 29304, de fecha 27 de julio de 2022, por la que se desestimó el recurso de reposición interpuesto por D. Ancor Jesús Monzón O`Sahanahan contra la Resolución municipal por la que se emitió informe desfavorable de compatibilidad para la instalación de la actividad de *Clínica Dental* en la calle Doctor Vicente Navarro Marrero, número 163, en este término municipal.

La referida sentencia estimando el recurso formulado, falló, declarando la nulidad de los actos impugnados y reconociendo *“el derecho de la misma a que se emita nuevo informe en el que efectivamente la actividad de clínica dental se incluya dentro del uso sanitario que define el artículo 2.6.3 de la normativa de la ordenación pormenorizada del PGO, (...).”*

En su Segundo Fundamento de Derecho la sentencia recogió, entre otros aspectos, que:

“Tal y como señala la parte actora la ley 11/1994, de 26 de julio, de Ordenación Sanitaria de Canarias, que invoca el propio PGOU, en su artículo 23 referido a las Funciones de la estructura sanitaria pública, dentro de la asistencia sanitaria, está la Atención buco-dental, con especial atención a la prevención.”

“Efectivamente se trata de un servicio que se presta en régimen ambulatorio. (...) estos servicios incluyen servicios de prevención y bienestar, servicio de diagnóstico, tratamientos y rehabilitación. La atención sanitaria bucodental que se desarrolla en las clínicas dentales,

Comisión PGO 20/06/2025

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

Código Seguro De Verificación	1h1kqW1Romy940/uRnUQcA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Maria Luisa Dunjo Fernandez - Jefe de Sección-MDF	Firmado	30/06/2025 14:27:22
	Maria Gracia Santamaria del Santo	Firmado	30/06/2025 13:41:10
Observaciones		Página	3/5
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).		



encaja perfectamente en una atención ambulatoria, ya que la prestación sanitaria (extracción pieza dental, empaste o endodoncia, ...) se desarrolla en la clínica, pero luego el paciente no permanece en ellas sino que se traslada a su domicilio”.

A la vista de lo anterior, la Comisión de Interpretación y Seguimiento del Plan General, emite la siguiente **INSTRUCCIÓN**:

La actividad de Clínica Dental se ha de entender englobada en el Uso sanitario regulado en el artículo 2.6.3.2, letra b) de las Normas de la Ordenación Pormenorizada del PGO, sin que ello invalide su encuadramiento como Uso comercial regulado por el artículo 2.6.7.2, letra b) de las referidas Normas, tal y como se ha venido interpretando por esta Comisión de Interpretación e informando por los Servicios técnicos municipales, siempre que los referidos usos - sanitario y comercial - se encuentren permitidos en la correspondiente Norma Zonal que resulte de aplicación a la localización de la actividad a instalarse.

III.2. Expte. CU-2024-3894. Cuestión de Interpretación relativa a si el uso de *vivienda colaborativa en régimen de alquiler o propiedad* previsto en el Decreto Ley 1/2024, de 19 de febrero, de medidas urgentes en materia de viviendas, resulta equiparable con el uso de *Residencia Comunitaria* previsto en las Normas de la Ordenación Pormenorizada del PGO.

La consulta la realiza el estudio de arquitectos *Boissier y Asociados, S.L.U.*, en representación de don Antonio Peñate Artilles, en relación con una parcela de 2.897 m² situada en Vuelta Medio Pañuelo, número 10 y Carretera de Lomo Blanco (GC-112), Tafira Baja, en este término municipal, a la que resulta de aplicación la Norma Zonal *D500*, solicitando informe sobre si la propuesta que se presenta, resulta equiparable para una Residencia Comunitaria, conforme a las prescripciones previstas para esta actividad en el vigente PGO y si, por ello, y de conformidad con la regulación de *Vivienda Colaborativa*, introducida por el Decreto-Ley 1/2024, de 19 de febrero, de Medidas Urgentes en Materia de Vivienda (DL 1/2024, en adelante) podría llevarse a cabo una promoción privada de *Vivienda Colaborativa*, en régimen de alquiler o propiedad.

Al respecto consta informe técnico emitido por la Sección de Control Urbanístico de fecha 21 de mayo de 2025, en el que, por un lado, se examina la regulación del PGO respecto del uso *Residencia Comunitaria* y, por otro, se realiza un exhaustivo análisis sobre la reciente legislación autonómica canaria en relación con la vivienda, el Decreto-Ley 1/2024, de 19 de febrero, de Medidas Urgentes en Materia de Vivienda, que modificó la Ley 2/2023, de 30 de enero, de Vivienda de Canarias, en el que se plantean distintos supuestos a la consideración de la Comisión.

La normativa municipal respecto a la *Residencia Comunitaria* se desarrolla, por un lado, en el artículo 2.3.5, de las Normas de Ordenación Pormenorizada y, por otro, en el artículo 8 de la Ordenanza Municipal de Edificación. En el primero de ellos, se define como Uso Residencial, Clase *Residencia Comunitaria*, especificándose que es aquel uso “destinado al alojamiento estable de colectivos que no constituyen núcleo familiar”

Comisión PGO 20/06/2025

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

Código Seguro De Verificación	1h1kqW1Romy940/uRnUQcA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Maria Luisa Dunjo Fernandez - Jefe de Sección-MDF	Firmado	30/06/2025 14:27:22
Observaciones	Maria Gracia Santamaria del Santo	Firmado	30/06/2025 13:41:10
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).		



determinando expresamente la exigencia de que los establecimientos así considerados “deberán estar en régimen de unidad de explotación”. El artículo 8 de la Ordenanza Municipal de Edificación, por su parte, establece las condiciones particulares de la Clase *Residencia Comunitaria*, y a la vista de la concreta consulta realizada por el particular, la Comisión de Interpretación y Seguimiento del PGO, emite el siguiente **INFORME**:

La propuesta presentada debe cumplir con todos los requisitos y exigencias establecidas para el Uso *Residencia comunitaria* en el artículo 2.3.5 de las Normas de la Ordenación Pormenorizada del PGO y en el artículo 8 de la Ordenanza Municipal de Edificación, al mismo tiempo que, para ser considerada *Vivienda colaborativa*, ha de cumplir con las prescripciones exigidas por el DL 1/2024 a día de hoy. Además, en aplicación del artículo 5.4.13.5.a) de las Normas de Ordenación Pormenorizada -correspondiente a la regulación de usos de la Norma zonal *D* a la que está sujeta la parcela consultada-, deberá presentar el correspondiente Estudio de Incidencia Ambiental exigido en el artículo 2.2.5.4 de las NOP del PGO, por tratarse de un Uso autorizable.

En relación con los aspectos recogidos en el citado informe municipal y las cuestiones que al hilo de los mismos se plantean por la Técnica informante respecto a la predominancia de una regulación sobre otra para su aplicación general, la Comisión, toda vez que el propio DL 1/2024, en su Disposición final segunda ya prevé expresamente que las determinaciones establecidas en su disposición adicional cuarta en relación con los alojamientos con espacios comunes complementarios podrán sufrir modificaciones por norma de rango reglamentario; que, además, se está en un momento de legislación y de cambios que afectan al uso residencial, así como que se entiende que lo adecuado es que sea el Servicio de Urbanismo -como servicio responsable de la redacción del Plan General de Ordenación y la Ordenanza Municipal de Edificación, el que estudie y valore la regulación de aplicación al respecto, no se pronuncia al respecto.

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

LA SECRETARIA,

Mª Gracia Santamaría del Santo

Comisión PGO 20/06/2025

Código Seguro De Verificación	1h1kqW1Romy940/uRnUQcA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Maria Luisa Dunjo Fernandez - Jefe de Sección-MDF	Firmado	30/06/2025 14:27:22
	Maria Gracia Santamaría del Santo	Firmado	30/06/2025 13:41:10
Observaciones		Página	5/5
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).		

