

Servicio de Urbanismo

Expte.: 26ED001 Semimanzana c/ Pintor José Jorge Oramas - Los Guayaberos - Los Almendros (Tamaraceite)

Ref.: MLDF/MGSS

DON FRANCISCO HERNÁNDEZ SPÍNOLA, CONCEJAL-SECRETARIO DE LA JUNTA DE GOBIERNO DE LA CIUDAD DE LAS PALMAS DE GRAN CANARIA,

CERTIFICA: Que la Junta de Gobierno de la Ciudad de Las Palmas de Gran Canaria, en sesión ordinaria celebrada el día 25 de junio de 2026, adoptó, entre otros, el siguiente acuerdo a propuesta del área de gobierno que así mismo se expresa:

**I.- ÁREA DE GOBIERNO DE PLANIFICACIÓN, DESARROLLO URBANO Y VIVIENDA,
VÍAS Y OBRAS, ALUMBRADO Y MOVILIDAD
SERVICIO DE URBANISMO**

“02.- Aprobación inicial del Estudio de Detalle para la semimanzana conformada por las calles Pintor José Jorge Oramas, Los Guayaberos y Los Almendros (Tamaraceite) (expte. 26ED001).

Examinada la siguiente propuesta de acuerdo:

ASUNTO: Aprobación inicial del Estudio de Detalle para la semimanzana conformada por las calles Pintor José Jorge Oramas, Los Guayaberos y Los Almendros (Tamaraceite), en este término municipal.

ÓRGANO COMPETENTE y TRÁMITE: ACUERDO DE LA JUNTA DE GOBIERNO DE LA CIUDAD, en virtud de lo establecido en el artículo 127.1.d) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local.

Vistos los documentos obrantes en el expediente de referencia, fundamentalmente, los siguientes,

ANTECEDENTES

1º Con fecha 26 de febrero de 2026 -R.E. n.º 36109- tuvo entrada en este Ayuntamiento escrito de don Jesús Pérez Cabeza, a nombre de la sociedad “Binomio Arquitectura e Ingeniería, S.L.P.”, adjuntando documento técnico de Estudio de Detalle, redactado para la reordenación de volúmenes de las Parcelas 64A y 64B de Tamaraceite II, en la manzana conformada por las calles Pintor José Jorge Oramas, Guayaberos, Los Guindos y Los Almendros, barrio de Tamaraceite, en este término municipal, acompañado escrito de autorización y representación de la sociedad mercantil “Corpocoa, S.L.”, promotora del Estudio de Detalle.

2º El día 8 de mayo de 2026, con R.E. n.º 78896, se presentó nuevo documento técnico del Estudio de Detalle en sustitución del anterior, reconfigurando el ámbito físico del Estudio de Detalle.

3º Por Resolución n.º 16688/2026, de 15 de mayo, del Director General de Urbanismo y Vivienda de este Ayuntamiento, se acordó el inicio del procedimiento para la tramitación del Estudio de Detalle para la semimanzana conformada por las calles Pintor José Jorge Oramas,

Plaza de la Constitución nº 2
35003 Las Palmas de Gran Canaria
urbanismo@laspalmasgc.es
www.laspalmasgc.es

Código Seguro De Verificación	itswUSoFAGwThAPrEZQsTQ==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Carolina Darias San Sebastián - Alcaldesa	Firmado	06/07/2026 12:09:03	
	Francisco Hernández Spínola - Concejal Secretario Titular de la Junta de Gobierno de la Ciudad	Firmado	01/07/2026 13:01:32	
	Antonio Jose Muñecas Rodrigo - Secretario General Técnico de la Junta de Gobierno-AJMR	Firmado	30/06/2026 13:55:32	
Observaciones		Página	1/4	
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).			

Los Guayaberos y Los Almendros y el cambio de alineación de las parcelas situadas en los números 35 y 37 de la calle Los Guayaberos, en el barrio de Tamaraceite, en este término municipal.

4º La semimanzana objeto del Estudio de Detalle comprende las Parcelas 64A, P64B, P64C y P64D de Tamaraceite II, que se encuentra conformada por las calles Pintor José Jorge Oramas, Los Almendros y la calle Guayaberos.

Las Parcelas 64A y P64B se regulan por la Norma zonal E-28 y las parcelas P64C y P64D, por la Norma zonal E-29, mientras que al resto de las parcelas del ámbito les resulta de aplicación la Norma zonal B3, todas de las Normas de la Ordenación Pormenorizada del PGO.

5º El Estudio de Detalle tiene por objeto la reordenación volumétrica de la mencionada semimanzana, pero, si bien el estudio se realiza de forma conjunta para su totalidad, la propuesta sólo afecta a las parcelas P64A y P64B, que son las únicas sin edificar.

La ordenación propuesta tiene como objetivo salvar las difíciles condiciones topográficas y morfológicas de las parcelas que tienen frente a tres calles, en relación con los importantes desniveles existentes y las diferencias de cota entre las vías y con la edificabilidad prevista por la Norma, de forma que permita materializar aquella, escalonándose y adaptándose, en función de las diferencias de alturas.

Asimismo, se procede a la modificación del cambio de alineación de la calle Guayaberos, entre los números 35 y 37, previsto en el vigente PGO, a fin de solucionar el quiebro existente en la posición de fachada entre ambas edificaciones, al haberse constatado que, en dicho punto, la cartografía con la que se redactó el planeamiento general no estaba actualizada y no recogió la realidad existente, existiendo un error de grafiado en el Plan General.

6º Se ha emitido informe técnico favorable por el Servicio de Urbanismo, con fecha 25 de mayo de 2026, en el que se valora positivamente la solución volumétrica propuesta y se la considera adecuada al entorno en el que se sitúa, haciendo constar que se mantiene la edificabilidad asignada a la parcela.

Asimismo, se hace constar expresamente que no se modifican la clasificación, ni el destino urbanístico del suelo; no se produce incremento del aprovechamiento urbanístico, ni suprime o reduce, ni se afecta negativamente, la funcionalidad de las dotaciones públicas, considerándola conforme y ajustada a las determinaciones establecidas en el PGO que resultan de aplicación, así como al cumplimiento de lo establecido en la Ley 4/2017.

7º Consta informe jurídico favorable del Servicio de Urbanismo, de 25 de mayo de 2026, para el trámite de aprobación inicial.

Vistas las disposiciones legales de aplicación, fundamentalmente:

I.- Artículo 127.1.d) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local, en cuanto a la competencia de la Junta de Gobierno Local para su aprobación inicial

II.- El artículo 150 de la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias, que establece como objeto del Estudio de Detalle el de completar o adaptar las determinaciones de la ordenación pormenorizada del suelo urbano y urbanizable, para manzanas o unidades urbanas equivalentes, en lo relativo a las alineaciones y rasantes,

Código Seguro De Verificación	itswUSoFAGwThAPrEZqSTQ==		Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Carolina Darias San Sebastián - Alcaldesa		Firmado	06/07/2026 12:09:03
	Francisco Hernández Spínola - Concejal Secretario Titular de la Junta de Gobierno de la Ciudad		Firmado	01/07/2026 13:01:32
	Antonio Jose Muñecas Rodrigo - Secretario General Técnico de la Junta de Gobierno-AJMR		Firmado	30/06/2026 13:55:32
Observaciones			Página	2/4
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).			



volúmenes edificables, ocupaciones y retranqueos, así como accesibilidad y eficiencia energética.

III.- Los artículos 99.1 en relación con el artículo 86.2, letra e), ambos del Reglamento de Planeamiento de Canarias, en cuanto a la suspensión automática del otorgamiento de licencias y el trámite de información pública.

IV.- Artículo 86.2, letra e) del mismo texto legal, en cuanto al trámite de audiencia de los propietarios afectados del ámbito que no han suscrito la iniciativa.

V.- Artículo 5.11.32 (Norma E-28) de las Normas de la Ordenación Pormenorizada del PGO 2012, de aplicación a las Parcelas 64A y 64B.

Visto lo que antecede, la Junta de Gobierno Local, adopta el siguiente,

ACUERDO

Primero.- Aprobar con carácter inicial el Estudio de Detalle para la semimanzana conformada por las calles Pintor José Jorge Oramas, Los Guayaberos y Los Almendros (Tamaraceite), en este término municipal, formulado y promovido por la entidad mercantil "Corpocoa, S.L.".

Segundo.- La aprobación inicial conlleva la suspensión automática del otorgamiento de licencias urbanísticas en el ámbito territorial del Estudio de Detalle, de conformidad con lo previsto en el artículo 99.1, en relación con el artículo 86.2, ambos del Reglamento Planeamiento de Canarias, haciendo saber que los efectos de esta suspensión se extinguirán con la aprobación definitiva y, en todo caso, por el transcurso del plazo de dos años desde la aprobación inicial.

No obstante, se podrán tramitar y otorgar licencias a los proyectos adaptados al régimen vigente en el momento de la solicitud, siempre que dicho régimen no haya sido alterado por las determinaciones propuestas en el instrumento de ordenación en tramitación, o, que habiendo sido alterado, las determinaciones aprobadas inicialmente sean menos restrictivas o limitativas que las del planeamiento en vigor.

El área de suspensión coincide con la delimitación física del ámbito objeto del Estudio de Detalle.

Tercero.- Someter el expediente al trámite de información pública, mediante anuncios a insertarse en el Boletín Oficial de la Provincia de Las Palmas, Boletín Oficial de Canarias, en un periódico de los de mayor circulación de la provincia y en el Tablón de Edictos de este Ayuntamiento, así como en la sede electrónica municipal, por plazo de un mes, a fin de que pueda ser examinado el mismo y formular las alegaciones que, en su caso, se consideren oportunas.

En el Anuncio público se referenciarán los datos relativos al lugar de exposición, días y horarios de consulta, así como el portal oficial donde se podrá consultar.

Cuarto.- De forma simultánea y por igual plazo, someter a audiencia de los propietarios afectados del ámbito del Estudio de Detalle que no hayan suscrito la iniciativa.

Código Seguro De Verificación	itswUSoFAGwThAPrEzQsTQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Carolina Darías San Sebastián - Alcaldesa	Firmado	06/07/2026 12:09:03
	Francisco Hernández Spínola - Concejal Secretario Titular de la Junta de Gobierno de la Ciudad	Firmado	01/07/2026 13:01:32
	Antonio Jose Muñecas Rodrigo - Secretario General Técnico de la Junta de Gobierno-AJMR	Firmado	30/06/2026 13:55:32
Observaciones		Página	3/4
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).		



Quinto.- Notificar este acuerdo a la sociedad promotora del Estudio de Detalle.

Sexto.- La aprobación inicial, por tratarse de un acto de trámite, no pone fin a la vía administrativa, por lo que no cabe contra el mismo la interposición de recurso, salvo que se entendiese la concurrencia de alguno de los supuestos excepcionales establecidos en el artículo 112 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.

Contra el acuerdo de suspensión del otorgamiento de licencias urbanísticas se podrá interponer, potestativamente, recurso de reposición en el plazo de un mes ante el mismo órgano que lo dictó, o impugnarse directamente ante la Jurisdicción Contencioso-Administrativa, de conformidad con lo establecido en el artículo 8 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa, en el plazo de dos meses, a partir de la publicación del acuerdo, haciéndose constar que una vez interpuesto el recurso de reposición no se podrá formular recurso contencioso-administrativo hasta que aquél sea resuelto expresamente o se haya producido su desestimación presunta, en cuyo caso el plazo para la interposición del recurso contencioso-administrativo será de seis meses contado a partir del día siguiente al que se produzca el acto presunto.”

Y para que así conste, a efectos de su remisión al destinatario, expido la presente certificación con el visto bueno de la excelentísima señora alcaldesa, doña Carolina Darias San Sebastián, haciendo la salvedad prevista en el artículo 206 del RD 2568/1986, de 28 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de Organización, Funcionamiento y Régimen Jurídico de las Entidades Locales, de conformidad con el artículo 126.4 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local, en relación con el artículo 27 del Reglamento Orgánico del Gobierno y de la Administración del Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria (BOP Las Palmas núm. 121, de 04/10/2024), en Las Palmas de Gran Canaria, con fecha y firma electrónicas.

Código Seguro De Verificación	itswUSoFAGwThAPrEZQsTQ==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Carolina Darias San Sebastián - Alcaldesa	Firmado	06/07/2026 12:09:03	
	Francisco Hernández Spínola - Concejal Secretario Titular de la Junta de Gobierno de la Ciudad	Firmado	01/07/2026 13:01:32	
	Antonio Jose Muñecas Rodrigo - Secretario General Técnico de la Junta de Gobierno-AJMR	Firmado	30/06/2026 13:55:32	
Observaciones		Página	4/4	
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).			