

Área de gobierno de Urbanismo, Edificación y Sostenibilidad Ambiental

Servicio de Urbanismo
Astº.: ED 02/2022 Parcela Vp03 "Pepe González_Norte"
Ref.: MLDF/MGSS

**ÍNDICE
TOMO I**

| PÁGS. | FECHA | DOCUMENTO |
|---------|------------|---|
| 1 - 2 | 12/09/2022 | Informe técnico del Servicio de Urbanismo para inicio del expediente de Estudio de Detalle para la parcela Vp03 "Pepe González - Norte" |
| 3 - 5 | 15/09/2022 | Informe jurídico del Servicio de Urbanismo para inicio del expediente para la parcela Vp03 "Pepe González - Norte" |
| 6 - 8 | 19/09/2022 | Resolución n.º 35002 de la Directora General de Urbanismo y Vivienda por la que se acuerda el inicio del procedimiento para la tramitación del Estudio de Detalle para la Parcela Vp03 "Pepe González - Norte" |
| 9 - 14 | 20/09/2022 | Informe técnico favorable del Servicio de Urbanismo para el trámite de aprobación del Estudio de Detalle para la Parcela Vp03 "Pepe González - Norte" |
| 15- 18 | 21/09/2022 | Informe jurídico favorable del Servicio de Urbanismo para el trámite de aprobación del Estudio de Detalle para la Parcela Vp03 "Pepe González - Norte" |
| 19 - 20 | 22/09/2022 | Solicitud a Dirección General de Asesoría Jurídica de Nota de conformidad del informe de aprobación inicial del Servicio de Urbanismo |
| 21 - 23 | 06/10/2022 | Nota de conformidad de la Directora General de la Asesoría Jurídica del informe jurídico Servicio de Urbanismo emitido con fecha 21/09/2022 para el trámite de aprobación del Estudio de Detalle para la Parcela Vp03 "Pepe González - Norte" |
| 24 - 29 | 07/10/2022 | Remisión de expediente y propuesta de acuerdo a SGT para sometimiento de la aprobación inicial del Estudio de Detalle para la Parcela Vp03 "Pepe González - Norte" a JGL |
| 30 | 07/10/2022 | Diligencia de expediente concluso y recepción del asunto en la SGT |
| 31 -35 | 17/10/2022 | Reintegro del expediente al Servicio con propuesta de acuerdo adoptada y certificada por la JGL |
| 36 - 39 | 17/10/2022 | Certificación expedida por la Secretaria-Concejal de la Junta de Gobierno Local -sesión 13/10/2022- de acuerdo de aprobación inicial del Estudio de Detalle para la Parcela Vp03 "Pepe González - Norte" |



Área de gobierno de Urbanismo, Edificación y Sostenibilidad Ambiental

Servicio de Urbanismo
Expte.: ED Parcela Vp03 Pepe González_Norte
Ref.: MLDF/ARS

ASUNTO: ESTUDIO DE DETALLE EN LA MANZANA SITUADA EN EL ÁMBITO DE LA NORMA ZONAL Vp03 (PEPE GONÇALVEZ-NORTE).
SITUACIÓN: BARRIO DE ESCALERITAS.
PROMOTOR: AYUNTAMIENTO DE LAS PALMAS DE GRAN CANARIA.
FASE: INICIACIÓN DE PROCEDIMIENTO.

En relación con el asunto epigrafiado, cúpleme informar:

1. Este Estudio de Detalle se promueve y formula por el Ayuntamiento de las Palmas de Gran Canaria, y ha sido redactado por la "Sociedad Municipal de Gestión Urbanística, S.A." (GEURSA).
2. El ámbito del presente Estudio de Detalle es una manzana que se localiza en suelo urbano consolidado y cuya norma zonal de aplicación es la Vp03 según se establece en el vigente Plan General de Ordenación (PGO 2012).
3. El objeto del Estudio de Detalle es dar cumplimiento a lo establecido en el artículo 5.12.6 de las Normas Pormenorizadas vigentes del PGO 2012, que indica que en la manzana del ámbito de la norma zonal Vp03 "deberá tramitarse y aprobarse un Estudio de Detalle que ajuste las alineaciones y rasantes y ordene los volúmenes."
4. El artículo 134 de la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias, configura a los Estudios de Detalle como instrumentos complementarios de los instrumentos de ordenación urbanística.

En su artículo 150, apartado 1, establece que el objeto de los estudios de detalle es "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, volúmenes edificables, ocupaciones y retranqueos, así como accesibilidad y eficiencia energética."

En el apartado 3 del mismo artículo, se prohíbe expresamente que los estudios de detalle puedan:

- "a) Modificar la clasificación y el destino urbanístico del suelo.
- b) Incrementar el aprovechamiento urbanístico del ámbito.

| Código Seguro De Verificación | hDod7U4R6vjm+87m5A+GEQ== | Estado | Fecha y hora |
|-------------------------------|---|---------|---------------------|
| Firmado Por | Maria Luisa Dunjo Fernandez - Jefe de Sección-MDF | Firmado | 12/09/2022 08:23:22 |
| | Ana Dolores del Rosario Suarez | Firmado | 09/09/2022 09:06:56 |
| Observaciones | | Página | 1/2 |
| 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). | | |





Servicio de Urbanismo
Expte.: ED Parcela Vp 13 Pepe Gonçalvez Norte
Ref.: MLDF/ARS

c) *Suprimir, reducir o afectar negativamente la funcionalidad de las dotaciones públicas.*"

Y en el apartado 4 se excluye expresamente el sometimiento de los estudios de detalle al procedimiento de evaluación ambiental, debiendo tramitarse por las reglas previstas para los planes parciales y especiales.

En este caso se pretende completar las determinaciones de la ordenación pormenorizada en cuanto a rasantes, alineaciones y volúmenes, por lo que cumple con las determinaciones previstas al objeto de iniciar la tramitación del Estudio de Detalle presentado.

5. Se entiende que la documentación técnica resulta suficiente para proceder al análisis de la propuesta que se efectúa, sin perjuicio de la posterior tramitación que se realice y de los cambios, subsanaciones o mejoras que se deban acometer en el documento urbanístico y durante su posterior tramitación.
6. Procede, por lo tanto, dar trámite al presente Estudio de Detalle.

Es cuanto se informa a los efectos oportunos.

Las Palmas de Gran Canaria, con fecha y firma electrónica.

Conforme
Vº Bº

LA ARQUITECTA MUNICIPAL

Ana Dolores del Rosario Suárez

LA JEFA DE LA SECCIÓN DE PLANEAMIENTO
Y GESTIÓN URBANÍSTICA

María Luisa Dunjó Fernández

| Código Seguro De Verificación | hDod7U4R6vjm+87m5A+GBQ== | Estado | Fecha y hora |
|-------------------------------|---|---------|---------------------|
| Firmado Por | María Luisa Dunjo Fernandez - Jefe de Sección-MDF | Firmado | 12/09/2022 08:23:22 |
| | Ana Dolores del Rosario Suarez | Firmado | 09/09/2022 09:06:56 |
| Observaciones | | Página | 2/2 |
| 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). | | |





ASUNTO: INICIACIÓN DEL ESTUDIO DE DETALLE PARA LA PARCELA Vp03 “PEPE GONÇÁLVEZ-NORTE), EN ESTE TÉRMINO MUNICIPAL, PROMOVIDO Y FORMULADO POR ESTE AYUNTAMIENTO.

En relación con el referido asunto, se pasa a emitir el siguiente,

INFORME JURÍDICO

ACUERDO DE INICIACIÓN

1º Con fecha 19 de julio de 2022 tuvo entrada en este Servicio de Urbanismo el Estudio de Detalle correspondiente a la Parcela Vp03 “Pepe Gonçálvez-Norte”, redactado por el “Sociedad Municipal de Gestión Urbanística de Las Palmas de Gran Canaria, S.A.” (GEURSA), en virtud de la Resolución n.º 3846/2022, de 8 de febrero del Concejal del Área de Urbanismo, Edificación y Sostenibilidad Ambiental para la “Redacción de documentos de ordenación, gestión y planificación urbanística”.


El Ayuntamiento es el propietario único de la manzana en la que se encuentra la parcela objeto de este Estudio de Detalle, encontrándose registrada con el número 22335 en el Inventario Municipal de Bienes.

La parcela se encuentra delimitada por las calles Concejal García, Feo y Virgen del Pilar; por el Sistema General SG-09 “Parque Deportivo de La Ballena” y por la Plataforma de Tránsito establecida en el Plan General de Ordenación que la separa de la Parcela VP04 “Pepe Gonçálvez-Sur”.

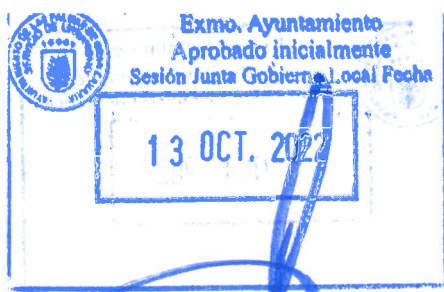
2º La parcela se encuentra calificada para la construcción de viviendas sujetas a algún tipo de construcción y regulada por la Norma Zonal Vp en el vigente PGO-2012, siéndole de aplicación el artículo 5.12 de las Normas Urbanísticas de la Ordenación Pormenorizada.

Este artículo establece la obligación de aprobar un Estudio de Detalle que proceda a establecer las alineaciones y rasantes de la misma, así como proceder a la ordenación de volúmenes, lo que constituye el objeto de este Estudio de Detalle.

3º Con fecha 12 de septiembre de 2022 se ha emitido informe técnico por la Técnico de Administración Especial del Servicio de Urbanismo (con VºBº de la Jefa de Sección de Planeamiento y Gestión Urbanística) el que se concluye que la documentación técnica se considera suficiente y adecuada para su estudio y tramitación en relación con la fase de inicio en la que nos encontramos, adecuándose, en principio, al objeto de los estudios de detalle, sin perjuicio de la posterior tramitación que se realice y de los cambios y/o subsanaciones que pudieran producirse durante la misma.

| | | | | |
|-------------------------------|---|---------|---------------------|---|
| Código Seguro De Verificación | e+/1lGgRZu7sZt06WJk/UA== | Estado | Fecha y hora |  |
| Firmado Por | María Gracia Santamaria del Santo | Firmado | 15/09/2022 13:05:03 | |
| Observaciones | | Página | 1/3 | |
| 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). | | | |

0004



4º El artículo 134 de la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de Espacios Naturales Protegidos de Canarias (LSENPC, en adelante) configura a los Estudios de Detalle como Instrumentos Complementarios de los Instrumentos de Ordenación.

Se encuentran regulados en el artículo 150, donde establece su objeto en los apartados 1 y 2; el número 3, en el expresamente establece sus límites y, por tanto, las prohibiciones de lo que no pueden realizar, pues no podrán modificar clasificación y destino urbanístico del Suelo; no podrán incrementar el aprovechamiento urbanístico del ámbito y no podrán suprimir, reducir o afectar negativamente la funcionalidad de las dotaciones públicas; y, en su número 4 los exceptiona expresamente de su sometimiento al procedimiento de evaluación ambiental, estableciendo que se estará a lo dispuesto para los planes parciales y especiales para su elaboración y aprobación.

Así, los estudios de detalle tienen por objeto 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, a los volúmenes edificables, ocupaciones y retranqueos, así como a la accesibilidad y eficiencia energética, pudiendo, además, regular determinados aspectos o características estéticas y compositivas de obras de urbanización, construcciones, edificaciones, instalaciones y demás obras y elementos urbanos complementarios, ya definidos en la ordenación pormenorizada.

Por su parte, el Reglamento de Planeamiento de Canarias (RPC) los regula en los artículos 85 y 86, estableciendo que para su elaboración y aprobación se estará a lo dispuesto para los planes parciales y planes especiales, debiendo acompañar *borrador* del estudio de detalle con la documentación acorde a su objeto.

En cuanto al *borrador* no se entiende cuál pueda ser, salvo que se trate de una errata -realizándose una interpretación sistemática- arrastrada de la referencia que se realiza a *documentos borrador* de los otros instrumentos que sí se someten a evaluación ambiental estratégica (EAE) y que deben contenerlo obligatoriamente, o bien, que se pudiera referir a *borrador* como documento técnico de inicio, que puede ser el mismo que se someta o no a aprobación inicial, dependiendo de si se tuvieran que introducir cambios o correcciones en el m documento técnico.

En cualquier caso, el artículo 140.2 del RPC establece la documentación que deben contener los Estudios de Detalle, que es Memoria justificativa, Planos de información y Planos de Ordenación.

El documento técnico redactado para su tramitación, resulta conforme para poder iniciar su tramitación, según lo indicado en el informe técnico, sin perjuicio del preceptivo informe a emitirse para el trámite de aprobación inicial.

5º A fin de homogeneizar y seguir en la medida de lo posible la misma sistemática, se considera oportuno que en la resolución de iniciación se incorpore la:

- designación como órgano promotor al Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
- designación como Directora Responsable de la elaboración del Estudio de Detalle a la Jefa de la Sección de Planeamiento y Gestión Urbanística de este Ayuntamiento
- el cronograma estimado para su tramitación

Página de 3

| Código Seguro De Verificación | e+/1lGgRZu7sZtO6WJk/UA== | Estado | Fecha y hora |
|-------------------------------|---|---------|---------------------|
| Firmado Por | Maria Gracia Santamaria del Santo | Firmado | 15/09/2022 13:05:03 |
| Observaciones | | Página | 2/3 |
| Url De Verificación | https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion | | |
| Normativa | Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015). | | |





El acuerdo de iniciación, por tratarse de un acto de trámite, no es susceptible 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.

6º Se estima la siguiente relación general de trámites, de conformidad con lo establecido en la LSENPC y en el Reglamento de Planeamiento de Canarias:

- solicitud de emisión de los correspondientes informes sectoriales que resultaran preceptivos previos a su aprobación inicial
- emisión de los informes técnico y jurídico municipales para el trámite de aprobación inicial
- aprobación inicial del Estudio de Detalle por la Junta de Gobierno Local (Art. 127.1.c) de la Ley de Bases de Régimen Local)
- información pública de la aprobación inicial por el plazo de un mes, no procediendo, en este caso, trámite de audiencia a otros propietarios propietarios por ser propietaria de todo el ámbito objeto del Estudio de Detalle
- estudio de las alegaciones para, en su caso, introducción de cambios o correcciones en el documento de ordenación
- con carácter previo a la aprobación definitiva la solicitud de informes sectoriales que resulten preceptivos en dicha fase
- aprobación definitiva por el Pleno Municipal, previo dictamen de la Comisión de Pleno de Desarrollo Sostenible
- remisión a la Consejería del Gobierno de Canarias competente, a los efectos de su inclusión en el Registro del planeamiento de Canarias, así como, igualmente, al Consejo Cartográfico de Canarias, del documento técnico aprobado definitivamente debidamente diligenciado
- publicación del acuerdo de aprobación definitiva y de su normativa en el Boletín Oficial de la Provincia de Las Palmas, para su entrada en vigor; así como en la sede electrónica de este Ayuntamiento del documento urbanístico en vigor


Es cuanto me cumple informar, salvo mejor criterio fundado en derecho.

Las Palmas de Gran Canaria. Fecha y firma electrónicas.

La Técnico Superior de Gestión Jurídica,

M.ª Gracia Santamaría del Santo

| | | | |
|-------------------------------|---|---------|---------------------|
| Código Seguro De Verificación | e+/1lGgRzu7sZtO6WJk/UA== | Estado | Fecha y hora |
| Firmado Por | Maria Gracia Santamaria del Santo | Firmado | 15/09/2022 13:05:03 |
| Observaciones | | Página | 3/3 |
| 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). | | |





Area de gobierno de Urbanismo, Edificación y Sostenibilidad Ambiental
 (04) Servicio de Urbanismo
 Ref.: MLDF/MGSS
 Expte.: ED 02/2022 Estudio Detalle
 Trámite: ED 02/2022 Parcela Vp03 Pepe González_Norte

Exmo. Ayuntamiento
 Aprobado inicialmente
 Sesión Junta Gobierno Local Fecha

13 OCT. 2022



Resolución de la Directora General de Urbanismo y Vivienda por la que se acuerda el inicio del procedimiento para la tramitación del Estudio de Detalle para la Parcela Vp03 Pepe González-Norte, en este término municipal.

Visto el Estudio de Detalle redactado para la parcela de propiedad municipal calificada como Vp03 "Pepe González-Norte", situada en las calles Concejal García Feo y Virgen del Pilar, en esta ciudad, en el que se acreditan los siguientes,

ANTECEDENTES

1º Con fecha 19 de julio de 2022 tuvo entrada en el Servicio de Urbanismo el Estudio de Detalle correspondiente a la Parcela Vp03 "Pepe González-Norte", redactado por la "Sociedad Municipal de Gestión Urbanística de Las Palmas de Gran Canaria, S.A." (GEURSA), en virtud de Resolución n.º 3846/2022, de 8 de febrero del Concejal del Área de Urbanismo, Edificación y Sostenibilidad Ambiental para la "Redacción de documentos de ordenación, gestión y planificación urbanística".

El Ayuntamiento es el propietario único de la manzana en la que se encuentra la parcela objeto de este Estudio de Detalle, encontrándose registrada ésta con el número 22335 en el Inventario Municipal de Bienes.

La parcela se encuentra delimitada por las calles Concejal García, Feo y Virgen del Pilar; por el Sistema General SG-09 "Parque Deportivo de La Ballena" y por la Plataforma de Tránsito establecida en el Plan General de Ordenación que la separa de la Parcela VP04 "Pepe González-Sur".

2º La parcela se encuentra calificada para la construcción de viviendas sujetas a algún tipo de construcción y regulada por la Norma Zonal Vp en el vigente PGO-2012, siéndole de aplicación el artículo 5.12 de las Normas Urbanísticas de la Ordenación Pormenorizada.

Este artículo establece la obligación de aprobar un Estudio de Detalle que proceda a establecer las alineaciones y rasantes de la misma, así como proceder a la ordenación de volúmenes, lo que constituye el objeto de este Estudio de Detalle.

3º Se ha emitido informe técnico de inicio con fecha 12 de septiembre de 2022 por la Técnico de Administración Especial del Servicio de Urbanismo (con VºBº de la Jefa de Sección de Planeamiento y Gestión Urbanística), del siguiente tenor literal:

"ASUNTO: ESTUDIO DE DETALLE EN LA MANZANA SITUADA EN EL ÁMBITO DE LA NORMA ZONAL Vp03 (PEPE GONZÁLEZ-NORTE).

SITUACIÓN: BARRIO DE ESCALERITAS.

PROMOTOR: AYUNTAMIENTO DE LAS PALMAS DE GRAN CANARIA.

FASE: INICIACIÓN DE PROCEDIMIENTO.

En relación con el asunto epigrafiado, cúpleme informar:

1. Este Estudio de Detalle se promueve y formula por el Ayuntamiento de las Palmas de Gran Canaria, y ha sido redactado por la "Sociedad Municipal de Gestión Urbanística, S.A." (GEURSA).
2. El ámbito del presente Estudio de Detalle es una manzana que se localiza en suelo urbano consolidado y cuya norma zonal de aplicación es la Vp03 según se establece en el vigente Plan General de Ordenación (PGO 2012).
3. El objeto del Estudio de Detalle es dar cumplimiento a lo establecido en el artículo 5.12.6 de las Normas Pormenorizadas vigentes del PGO 2012, que indica que en la manzana del ámbito de la norma zonal Vp03



770101ca07e6330090e069

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sede.ayuntamiento.laspalmasgc.es/validador/index.jsp>

| Documento firmado por: | Fecha/hora: |
|-----------------------------|------------------|
| MARIA LUISA DUNJO FERNANDEZ | 16/09/2022 11:11 |
| CARMEN NIEVES MARTIN PEREZ | 16/09/2022 12:20 |
| DOMINGO ARIAS RODRIGUEZ | 16/09/2022 12:46 |



Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria

Area de gobierno de Urbanismo, Edificación y Sostenibilidad Ambiental
(04) Servicio de Urbanismo
Ref.: MLDF/MGSS
Expte.: ED 02/2022 Estudio Detalle
Trámite: ED 02/2022 Parcela Vp03 Pepe González_Norte



"deberá tramitarse y aprobarse un Estudio de Detalle que ajuste las alineaciones y rasantes y ordene los volúmenes."

4. El artículo 134 de la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias, configura a los Estudios de Detalle como instrumentos complementarios de los instrumentos de ordenación urbanística.

En su artículo 150, apartado 1, establece que el objeto de los estudios de detalle es "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, volúmenes edificables, ocupaciones y retranqueos, así como accesibilidad y eficiencia energética."

En el apartado 3 del mismo artículo, se prohíbe expresamente que los estudios de detalle puedan:

- a) Modificar la clasificación y el destino urbanístico del suelo.
- b) Incrementar el aprovechamiento urbanístico del ámbito.
- c) Suprimir, reducir o afectar negativamente la funcionalidad de las dotaciones públicas."

Y en el apartado 4 se excluye expresamente el sometimiento de los estudios de detalle al procedimiento de evaluación ambiental, debiendo tramitarse por las reglas previstas para los planes parciales y especiales.

En este caso se pretende completar las determinaciones de la ordenación pormenorizada en cuanto a rasantes, alineaciones y volúmenes, por lo que cumple con las determinaciones previstas al objeto de iniciar la tramitación del Estudio de Detalle presentado.

5. Se entiende que la documentación técnica resulta suficiente para proceder al análisis de la propuesta que se efectúa, sin perjuicio de la posterior tramitación que se realice y de los cambios, subsanaciones o mejoras que se deban acometer en el documento urbanístico y durante su posterior tramitación.

6. Procede, por lo tanto, dar trámite al presente Estudio de Detalle.

Es cuanto se informa a los efectos oportunos."

FUNDAMENTOS JURÍDICOS

- I.- Artículos 134 y 150 de la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de Espacios Naturales Protegidos de Canarias, en cuanto a la configuración y objeto de los Estudios de Detalle.
- II.- Artículos 76 y 86 del Reglamento de Planeamiento de Canarias, respecto de su tramitación.
- III.- Artículo 140.2 del citado Reglamento, en cuanto al contenido de la documentación técnica.
- IV.- Artículo 5.12.6 de las Normas Urbanísticas de la Ordenación Pormenorizada del PGO-2012

Vistos los citados antecedentes y en virtud de las atribuciones que me confiere la normativa vigente y el Decreto n.º 30451/2019, de 19 de julio de 2019, por el que se establecen los ámbitos materiales, sectores funcionales y estructura organizativa del Área de Gobierno de Urbanismo, Edificación y Sostenibilidad Ambiental,



6006754ad1070a1ca07/66330090e069

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedelectronica.laspalmasgc.es/ValidoDoc/index.jsp>

| Documento firmado por: | Fecha/hora: |
|-----------------------------|------------------|
| MARIA LUISA DUNJO FERNANDEZ | 16/09/2022 11:11 |
| CARMEN NIEVES MARTIN PEREZ | 16/09/2022 12:20 |
| DOMINGO ARIAS RODRIGUEZ | 16/09/2022 12.46 |



Area de gobierno de Urbanismo, Edificación y Sostenibilidad Ambiental
 (04) Servicio de Urbanismo
 Ref.: MLDF/MGSS
 Expte.: ED 02/2022 Estudio Detalle
 Trámite: ED 02/2022 Parcela Vp03 Pepe González_Norte

**RESUELVO**

Primero.- Acordar el inicio del procedimiento para la tramitación de Estudio de Detalle para la Parcela Vp03 "Pepe González-Norte", promovido y formulado por el Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria, para el establecimiento de alineaciones y rasantes y la ordenación de volúmenes, situada en las calle Concejal García Feo y Virgen del Pilar, en este término municipal.

Segundo.- Encomendar al Servicio de Urbanismo de este Ayuntamiento su tramitación.

Tercero.- Hacer constar que, por tratarse de un acto de trámite, no resulta susceptible 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.

Las Palmas de Gran Canaria.

La Directora General de Urbanismo y Vivienda
 (Acuerdo de la Junta de Gobierno de la Ciudad de 30 de julio de 2020)
 CARMEN NIEVES MARTIN PEREZ

Dada con la intervención del Secretario General Técnico de la Junta de Gobierno de la Ciudad de Las Palmas de Gran Canaria, conforme a lo establecido en la Disposición Adicional 8.ª de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local y el artículo 28 del Reglamento Orgánico del Gobierno y de la Administración del Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria.

Las Palmas de Gran Canaria.

El Secretario General Técnico de La Junta de Gobierno de La Ciudad de Las Palmas de Gran Canaria
 (Por delegación, Resolución nº. 2656 de 30/01/2017)
 EI OFICIAL MAYOR,
 DOMINGO ARIAS RODRIGUEZ

Este acto administrativo ha sido PROPUESTO de conformidad con lo establecido en el artículo 7.6.7.a) del Reglamento Orgánico del Gobierno y de la Administración del Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria, en Las Palmas de Gran Canaria,

El Jefe del Servicio de Urbanismo
 (P.S. Resolución 12461/2018, de 10 de abril)
 La Jefa de Sección de Planeamiento y Gestión Urbanística,
 (Resolución 7625/2018, de 14 de marzo)
 MARIA LUISA DUNJO FERNANDEZ

| Documento firmado por: | Fecha/hora: |
|-----------------------------|------------------|
| MARIA LUISA DUNJO FERNANDEZ | 16/09/2022 11:11 |
| CARMEN NIEVES MARTIN PEREZ | 16/09/2022 12:20 |
| DOMINGO ARIAS RODRIGUEZ | 16/09/2022 12:46 |



77001ca07e6330090e0b9

Área de gobierno de Urbanismo, Edificación y Sostenibilidad Ambiental

Servicio de Urbanismo
Expte.: ED 02/2022 Estudio Detalle en parcela Vp03
Ref.: MLDF/ ARS

ASUNTO: ESTUDIO DE DETALLE EN LA MANZANA SITUADA EN EL ÁMBITO DE LA NORMA ZONAL Vp03 (PEPE GONÇALVEZ-NORTE).
SITUACIÓN: BARRIO DE ESCALERITAS.
PROMOTOR: AYUNTAMIENTO DE LAS PALMAS DE GRAN CANARIA.
FASE: APROBACIÓN INICIAL.

En relación con el asunto epigrafiado, cúpleme informar:

1. ANTECEDENTES.

El Estudio de Detalle presentado se promueve y formula por el Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria, y ha sido redactado por la "Sociedad Municipal de Gestión Urbanística, S.A." (GEURSA).

Este expediente administrativo que nos ocupa fue incoado por Resolución nº 2022-35002, de fecha 19/09/2022, de la Directora General de Urbanismo y Vivienda.

2. OBJETO DEL ESTUDIO DE DETALLE.

El ámbito de este Estudio de Detalle es una manzana delimitada por las calles Concejal García Feo y Virgen del Pilar (en Escaleritas). La norma zonal de aplicación a dicha manzana es la Vp03, según lo establecido en el Plan General vigente (PGO-2012), y sus parámetros urbanísticos se recogen en el artículo 5.12.6 (Vp03. Pepe Gonçalvez. Norte) de las Normas Urbanísticas Pormenorizadas.

El objeto del Estudio de Detalle presentado es dar cumplimiento al referido artículo 5.12.6, que indica en su apartado 2, que para esta manzana "deberá tramitarse y aprobarse un Estudio de Detalle que ajuste las alineaciones y rasantes y ordene los volúmenes."

3. DOCUMENTACIÓN APORTADA.

El documento del Estudio de Detalle presentado consta de un único volumen y se estructura de la forma siguiente:

I. MEMORIA JUSTIFICATIVA

1. Datos generales

1.1 Promotor

1.2 Objeto

2. Marco normativo

2.1 Ley 4/2017, de 13 de julio

2.2 Decreto 181/2018, de 26 de diciembre

Página 1 de 6

| Código Seguro De Verificación | vBmytBcI1HR3v3UkTzN5hQ== | Estado | Fecha y hora |
|-------------------------------|---|---------|---------------------|
| Firmado Por | Maria Luisa Dunjo Fernandez - Jefe de Sección-MDF | Firmado | 20/09/2022 12:41:40 |
| | Ana Dolores del Rosario Suarez | Firmado | 20/09/2022 12:31:40 |
| Observaciones | | Página | 1/6 |
| 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). | | |



0010



**Ayuntamiento
de Las Palmas
de Gran Canaria**

Área de gobierno de Urbanismo, Edificación y Sostenibilidad Ambiental

Servicio de Urbanismo
Expte.: ED 02/2022 Estudio Detalle en parcela Vp03
Ref.: MLDF/ARS



2.3 Plan General de Ordenación de LPGC PGO-2012 y Modificación Normas 7 de agosto 2020

3. Estado actual

3.1 Delimitación del ámbito

3.2 Topografía

3.3 Parcelas afectadas

4. Ordenación urbanística actual

5. Ordenación urbanística propuesta

6. Justificación del cumplimiento de las prescripciones legales

6.1 Ley 4/2017 y Decreto 18/2018.

6.2 Justificación cumplimiento de la normativa sectorial en materia de accesibilidad

II. PLANOS DE INFORMACIÓN

I.01 Situación y emplazamiento

I.02 PGO 2012 y Patrimonio municipal de suelo

I.03 Levantamiento topográfico y perfiles

I.04 Perfiles transversales (1,2,3)

I.05 Perfiles longitudinales

I.06 Parcela, dimensiones y superficies

III. PLANOS DE ORDENACIÓN

O.01 Plano de nivelación: Planta baja

O.02 Plano cotas +97.50 y 100.55

O.03 Secciones de la edificación sobre perfiles

O.04 Montaje sobre orto

La documentación presentada se considera adecuada en relación a los fines perseguidos y cumple con el contenido documental establecido para los estudios de detalle en el artículo 140.2 de la Ley 4/2017, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias.

4. SÍNTESIS Y ANÁLISIS DE LA PROPUESTA.

La manzana objeto de este Estudio de Detalle está compuesta de una única parcela de 3.714,12 m² de superficie, aún sin edificar, y delimitada a naciente por la calle Concejal García Feo, a poniente con la calle Virgen del Pino y por el vial de servicio previsto en esta zona que limita con el Parque de la Ballena (SG-09), al norte por la intersección de las dos primeras calles citadas, y al sur por una zona calificada como PT (plataforma de tránsito) y que todavía está sin ejecutar. Dicha manzana se localiza en ladera y presenta importantes desniveles entre las calle que la conforman, siendo la diferencia de cotas en su lindero sur mayor de 15 metros.

La manzana es de titularidad municipal y su destino es la edificación de vivienda pública.

Según se establece en el PGO-2012, la manzana se encuentra en suelo urbano consolidado y, como ya se ha mencionado anteriormente, la norma zonal de aplicación es la Vp03, cuyas determinaciones se indican en el artículo 5.12.6 de las Normas

| Código Seguro De Verificación | vBmytBcI1HR3v3UkTzN5hQ== | Estado | Fecha y hora |
|-------------------------------|---|---------|---------------------|
| Firmado Por | Maria Luisa Dunjo Fernandez - Jefe de Sección-MDF | Firmado | 20/09/2022 12:41:40 |
| | Ana Dolores del Rosario Suarez | Firmado | 20/09/2022 12:31:40 |
| Observaciones | | Página | 2/6 |
| 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). | | |





Pormenorizadas del referido Plan General. En concreto, sus parámetros de posición y volumétricos son los siguientes:

“2. Condiciones de posición de la edificación en la parcela:

- a) *Deberá tramitarse y aprobarse un Estudio de Detalle, que ajuste las alineaciones y rasantes y ordene los volúmenes.*
- b) *El Estudio de Detalle fijará las cotas de referencia para la medición de alturas de edificación respetando las siguientes limitaciones:*
 - *Hacia los linderos norte y poniente se definirá un único plano de nivelación coincidente con la rasante oficial en el punto de encuentro entre ambos linderos.*
 - *Hacia el lindero de nacimiento se definirán varios planos de nivelación de tal forma que, situados por debajo de la rasante oficial, la diferencia entre el de menor y el de mayor cota sea inferior a una (1) planta de altura.*
 - *La conexión entre dos cotas de referencia colindantes se resolverá con soluciones accesibles.*
- c) *Bajo los planos de nivelación, la edificación deberá ejecutarse con las fachadas sobre las alineaciones oficiales.*
- d) *Sobre los planos de nivelación, la edificación deberá ejecutarse en bloques aislados con longitud máxima de fachada de sesenta (60) metros.*

3. Condiciones de ocupación y edificabilidad:

- a) *Ocupación: cincuenta por ciento (50%) sobre los planos de nivelación. No se establece limitación bajo los planos de nivelación.*
- b) *Edificabilidad: no se establece limitación alguna.*

4. Condiciones de altura:

- a) *Altura máxima: ocho (8) plantas sobre el plano de nivelación de menor cota de referencia.”*

Con respecto a la edificabilidad, se debe aclarar, que aunque la norma no la establece específicamente, viene condicionada por la aplicación de los parámetros de ocupación y altura. En base a ello, la superficie edificable es el resultado de multiplicar la superficie de la manzana (3.714,12 m²) por el 50% de ocupación y por 8 plantas de altura, es decir 3.714,12 x 50% x 8 = 14.856,48 m².

La ordenación volumétrica propuesta en el Estudio de Detalle se expone a continuación:

- a) Se establece un único plano de nivelación de planta baja, a la cota +93,05, que será el plano de referencia para la medición de alturas de la edificación.
- b) Sobre dicho plano la edificación se localizará en dos bloques independientes, de 8 plantas de altura y 60 metros de longitud máxima cada uno de ellos, cuya posición en la manzana se indica, con carácter orientativo, en los esquemas y planos del documento presentado.

| | | | |
|-------------------------------|---|---------|---------------------|
| Código Seguro De Verificación | vBmytBcI1HR3v3UkTzN5hQ== | Estado | Fecha y hora |
| Firmado Por | María Luisa Dunjo Fernández - Jefe de Sección-MDF | Firmado | 20/09/2022 12:41:40 |
| | Ana Dolores del Rosario Suarez | Firmado | 20/09/2022 12:31:40 |
| Observaciones | | Página | 3/6 |
| 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). | | |



0012



**Ayuntamiento
de Las Palmas
de Gran Canaria**

Área de gobierno de Urbanismo, Edificación y Sostenibilidad Ambiental

Servicio de Urbanismo
Expte.: ED 02/2022 Estudio Detalle en parcela Vp03
Ref.: MLDF/ARS



- c) Bajo dicho plano, la edificación se considerará bajo rasante, y se permitirán 2 plantas destinadas a garajes, que quedarán enterradas con respecto a la orientación naciente, calle Concejal García Feo, y con fachada sobre el lindero poniente.
- d) La diferencia de altura entre el plano de nivelación de planta baja establecido y la calle que delimita la manzana hacia naciente (calle Concejal García Feo) se solventará con una franja de transición compuesta de taludes ajardinados y conexiones peatonales, sobre una plataforma situada a la cota +97,5 que posibilitará el acceso directo a la planta 1º de los dos bloques previstos. También desde esta franja se permitirán pasarelas que comuniquen con la 2º planta de los bloques (situada en la cota +100,55).
- e) Se definen las rasantes de los viales que aún no han sido ejecutados y que delimitan la manzana en la mitad del lindero oeste y en el lindero sur. Hacia el sur, la plataforma de tránsito (PT) se situará en la misma cota del plano de nivelación de planta baja de la manzana objeto de este informe y resolverá el acceso peatonal desde la calle Concejal García Feo en continuidad con la franja de transición descrita anteriormente. Con respecto al vial previsto en la mitad del lindero oeste, se establece como vial de servicios conectando la calle Virgen del Pilar con la parte norte del Parque de la Ballena (para permitir además del tránsito peatonal, el de vehículos de mantenimiento de dicho Parque).
- f) En relación a los vuelos de la edificación, se permitirán balcones abiertos y continuos alrededor de los bloques, con un máximo de 2,5 metros de profundidad con respecto a las vías con las que colinda.
- g) Se permitirá un ligero aumento de la ocupación con respecto a lo establecido en la norma (pasando del 50% vigente al 60% propuesto por el Estudio de Detalle) para posibilitar soluciones compositivas singulares (basadas en amplios volados y pequeños desplazamientos de cada planta sobre la inferior), resultado de la propuesta realizada para este ámbito concreto por el equipo técnico municipal encargado de la redacción de proyectos de vivienda pública.

En este punto es conveniente precisar que aunque se aumente la ocupación, no se aumenta la edificabilidad. A pesar de que, tal como se explicó anteriormente, la edificabilidad está relacionada con la ocupación, este Estudio de Detalle mantiene la edificabilidad derivada de la ocupación original establecida en la norma, y ello se indica expresamente en su Memoria Justificativa y específicamente en el cuadro comparativo de los parámetros volumétricos propuestos que se localiza en la página 28 de dicho documento, donde se observa que la edificabilidad vigente es 14.856,48 m² y que la propuesta es la misma.

La solución volumétrica propuesta se estima adecuada en el entorno donde se sitúa y se valora de forma positiva por los siguientes motivos:

| Código Seguro De Verificación | vBmyt.BcI1HR3v3UkTzN5hQ== | Estado | Fecha y hora |
|-------------------------------|---|---------|--|
| Firmado Por | Maria Luisa Dunjo Fernandez - Jefe de Sección-MDF Ana Dolores del Rosario Suarez | Firmado | 20/09/2022 12:41:40 20/09/2022 12:31:40 |
| Observaciones | | Página | 4/6 |
| 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). | | |





- 1º. Se fija la cota de referencia para la medición de alturas de la edificación, tal como determina la norma en el apartado 2b del artículo 5.12.6. Así, se establece un único plano de nivelación de planta baja, a la misma altura del punto de encuentro entre las calles Concejal García Feo y Calle Virgen del Pilar.

Este plano situado en la cota intermedia de la manzana, resuelve bien su adaptación a la topografía del lugar y permite una buena accesibilidad a la edificación sin introducir cambios de altura edificatorios que añadirían desorden en el paisaje urbano de la zona.

Desde la calle Concejal García Feo se puede acceder directamente a la planta 1ª de la edificación, y a través de la rampas y pasarelas situadas en la franja-plataforma de transición se podrá acceder a las plantas baja y 2ª. Y desde la calle Virgen del Pilar, que tiene una rasante inferior, permite plantear 2 plantas bajo el plano de nivelación establecido, para uso de aparcamientos con fachada y acceso desde dicha calle.

- 2º. Se fijan las rasantes de las vías que aún no han sido ejecutadas en sus lados poniente y sur, estableciendo la continuidad entre el ámbito que nos ocupa con la zona norte del Parque de La Ballena, y también con el ámbito colindante de la Vp04.
- 3º. La distribución de la superficie edificable en dos piezas sobre rasante se justifica en la optimización del funcionamiento residencial. La norma establece que *“Sobre los planos de nivelación, la edificación deberá ejecutarse en bloques aislados con longitud máxima de fachada de sesenta (60) metros”*. Esta determinación normativa se entiende para evitar el efecto pantalla que un solo volumen provocaría en el paisaje de la zona. La propuesta plantea 2 piezas edificatorias como solución idónea para conjugar por un lado, la eficacia edificatoria derivada de la concentración residencial, y por otro, la fragmentación volumétrica para una mejor integración en el entorno.

Y con respecto a la forma alargada de estas piezas y su posición en la manzana, se motiva para conseguir, por un lado, que todas las viviendas puedan disfrutar de las vistas panorámicas que existen hacia poniente, y por otro, aumentar la distancia entre estos edificios y las torres residenciales situadas al otro lado de la calle Concejal García Feo, y mejorar con ello la percepción de dicha calle en esta zona.

- 4º Este Estudio de Detalle plantea regulación específica sobre “volados” y sobre el parámetro normativo “ocupación”, que vienen avaladas por las Ordenanzas Municipales de Edificación y por la propia legislación urbanística.

Así, en relación a los volados, su regulación se establece en las Ordenanzas Municipales de Edificación en su artículo 53, que en su apartado 4 dispone lo siguiente: *“Se podrán admitir otras dimensiones de cuerpos volados en aquellas parcelas cuyo reajuste volumétrico se realice a través de un Estudio de Detalle.”*

| Código Seguro De Verificación | vBmytBcI1HR3v3UkTzN5hQ== | Estado | Fecha y hora |
|-------------------------------|---|---------|---------------------|
| Firmado Por | Maria Luisa Dunjo Fernandez - Jefe de Sección-MDF | Firmado | 20/09/2022 12:41:40 |
| | Ana Dolores del Rosario Suarez | Firmado | 20/09/2022 12:31:40 |
| Observaciones | | Página | 5/6 |
| 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). | | |





**Ayuntamiento
de Las Palmas
de Gran Canaria**

Servicio de Urbanismo
Expte.: ED 02/2022 Estudio Detalle en parcela Vp03
Ref.: MLDF/ARS



Y con respecto a la ocupación, conforme a lo dispuesto en el artículo 150 de la Ley 4/2017, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias, los estudios de detalle son instrumentos complementarios de la ordenación urbanística cuyo objeto es "completar o **adaptar las determinaciones de la ordenación pormenorizada** del suelo urbano u urbanizable, para manzanas o unidades urbanas equivalentes, en lo relativo a las alineaciones y rasantes, volúmenes edificables, **ocupaciones y retranqueos**, así como accesibilidad y eficiencia energética."

Como se deduce de lo expuesto, los estudios de detalle están facultados para modificar la regulación vigente relativa a "volados" y a "ocupación". En este caso concreto, el ajuste de estos parámetros se justifica por la posición de la manzana, muy perceptible desde perspectivas lejanas. Por ello, dada su incidencia en el paisaje de la zona, se considera adecuado y conveniente permitir soluciones singulares en la composición arquitectónica que aporten una mayor riqueza de la misma en el entorno.

Por último, con respecto a la legislación vigente, la propuesta cumple con lo dispuesto para los estudios de detalle en la Ley 4/2017, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias, y en el Decreto 181/2018, Reglamento de Planeamiento de Canarias, pues el objeto del presente Estudio de Detalle es completar y adaptar las determinaciones de la ordenación pormenorizada en una manzana de suelo urbano en lo relativo a su volumetría y NO modifica la clasificación ni el destino urbanístico del suelo, NO incrementa el aprovechamiento urbanístico del ámbito y NO suprime, ni reduce, ni afecta negativamente la funcionalidad de las dotaciones públicas.

5. PROPUESTA DE RESOLUCIÓN.

Dado lo expresado anteriormente, se informa FAVORABLEMENTE el Estudio de Detalle en la manzana situada en el ámbito de la norma zonal Vp03 (Pepe Gonçalvez-Norte), y procede dar trámite para su Aprobación Inicial.

Es cuanto se informa a los efectos oportunos.

Las Palmas de Gran Canaria, con fecha y firma electrónica.

Conforme
Vº Bº

LA ARQUITECTA MUNICIPAL

Ana Dolores del Rosario Suárez

LA JEFA DE LA SECCIÓN DE PLANEAMIENTO
Y GESTIÓN URBANÍSTICA

María Luisa Dunjó Fernández

| | | | |
|-------------------------------|---|---------|---------------------|
| Código Seguro De Verificación | vBmytBcI1HR3v3UkTzN5hQ== | Estado | Fecha y hora |
| Firmado Por | Maria Luisa Dunjo Fernandez - Jefe de Sección-MDF | Firmado | 20/09/2022 12:41:40 |
| Observaciones | Ana Dolores del Rosario Suarez | Firmado | 20/09/2022 12:31:40 |
| Url De Verificación | https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion | Página | 6/6 |
| Normativa | Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015). | | |





ASUNTO: APROBACIÓN INICIAL DEL ESTUDIO DE DETALLE PARA LA PARCELA Vp03 "PEPE GONÇÁLVEZ - NORTE), SITUADA EN ESTA CIUDAD, PROMOVIDO Y FORMULADO POR ESTE AYUNTAMIENTO. FASE DE APROBACIÓN INICIAL.

En relación con el referido asunto, se pasa a emitir el siguiente,

INFORME JURÍDICO

1º La "Sociedad Municipal de Gestión Urbanística de Las Palmas de Gran Canaria, S.A." (GEURSA) es la redactora de este Estudio de Detalle, en virtud de la Resolución n.º 3846/2022, de 8 de febrero, del Concejal del Área de Urbanismo, Edificación y Sostenibilidad Ambiental para la "Redacción de documentos de ordenación, gestión y planificación urbanística".

2º Por Resolución n.º 35002, de 19 de septiembre de 2022, de la Directora General de Urbanismo y Vivienda de este Ayuntamiento, se acordó el inicio del procedimiento para la tramitación del expediente administrativo del Estudio de Detalle para la parcela de propiedad municipal calificada como Vp03 "Pepe Gonçálvez-Norte", situada entre las calles Concejal García Feo y Virgen del Pilar, en esta ciudad y delimitada, además, por el Sistema General SG-09 "Parque Deportivo de La Ballena" y por la Plataforma de Tránsito (PT) establecida en el Plan General de Ordenación, que la separa de la parcela, también municipal, identificada y calificada como VP04 "Pepe Gonçálvez- Sur".

3º En el Capítulo 5.12 de las Normas Urbanísticas de la Ordenación Pormenorizada del PGO en su actual y vigente redacción -tras la aprobación definitiva de la MPMGO de las mismas por acuerdo plenario de 31 de julio de 2020- se regula Norma Zonal Vp que se "corresponde a parcelas destinadas a la construcción de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública, con el fin de atender a las necesidades del municipio y hacer efectivo el derecho a una vivienda digna y adecuada".

La parcela objeto de este Estudio de Detalle es, como se ha indicado, la parcela calificada como Vp03 "Pepe Gonçálvez-Norte" que se encuentra regulada en el artículo 5.12.6 de las referidas Normas Urbanísticas de la Ordenación Pormenorizada.

En el apartado 2, letra a) de este artículo se establece la obligatoriedad de la tramitación y aprobación de un Estudio de Detalle que ajuste las alineaciones y rasantes y ordene los volúmenes, exigiendo expresamente en su letra b) que para la medición de alturas de la edificación se respeten las limitaciones que en el mismo se fijan.

| Código Seguro De Verificación | Estado | Fecha y hora |
|-------------------------------|---|---------------------|
| Opx103T+15/5GJJLSLljvA== | Firmado | 21/09/2022 14:08:15 |
| Firmado Por | Página | 1/4 |
| Observaciones | | |
| 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). | |





4º El Estudio de Detalle, por lo tanto, tiene por objeto establecer las alineaciones y rasantes y la ordenación volumétrica de la referida parcela, conforme a lo propuesto en el documento técnico del Estudio de Detalle y según el análisis realizado en el informe técnico del Servicio de Urbanismo, que se referenciará más adelante.

5º La Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias configura a los Estudios de Detalle como instrumentos complementarios de los instrumentos de ordenación urbanística, regulándolos en los números 1 y 2 del artículo 150, donde establece su objeto en los apartados 1 y 2; el número 3, en el expresamente establece sus límites y, por tanto, las prohibiciones de lo que no pueden realizar, pues no podrán modificar clasificación y destino urbanístico del Suelo; no podrán incrementar el aprovechamiento urbanístico del ámbito y no podrán suprimir, reducir o afectar negativamente la funcionalidad de las dotaciones públicas; y, por último, en su número 4 los exceptiona expresamente de su sometimiento al procedimiento de evaluación ambiental, estableciendo que se estará a lo dispuesto para los planes parciales y especiales para su elaboración y aprobación.

Por lo tanto, los estudios de detalle tienen por objeto 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, a los volúmenes edificables, ocupaciones y retranqueos, así como a la accesibilidad y eficiencia energética, pudiendo, además, regular determinados aspectos o características estéticas y compositivas de obras de urbanización, construcciones, edificaciones, instalaciones y demás obras y elementos urbanos complementarios, ya definidos en la ordenación pormenorizada.

En el número 3 del citado artículo se recogen expresamente las prohibiciones respecto de los Estudios de Detalle, pues no podrán:

- modificar clasificación y destino urbanístico del Suelo
- incrementar el aprovechamiento urbanístico del ámbito
- suprimir, reducir o afectar negativamente la funcionalidad de las dotaciones públicas

Los Estudios de detalle se encuentran expresamente exceptuados de su sometimiento al procedimiento de evaluación ambiental, por su escasa dimensión e impacto, según lo previsto en el mencionado artículo 150, en su número 4, estableciendo que se estará a lo dispuesto para los planes parciales y especiales para su elaboración y aprobación.

Por su parte, el Reglamento de Planeamiento de Canarias (RPC) los regula en los artículos 85 y 86, estableciendo que para su elaboración y aprobación se estará a lo dispuesto para los planes parciales y planes especiales, debiendo acompañar *borrador* del estudio de detalle con la documentación acorde a su objeto.

6º Se ha emitido informe técnico por el Servicio de Urbanismo, con fecha 20 de septiembre de 2022, en el que se realiza un exhaustivo análisis de la propuesta, a la vista de las singulares características de la parcela, informando que se considera adecuada la solución volumétrica al entorno en el que se sitúa, resolviendo su adaptación a la topografía del terreno, permitiendo una buena accesibilidad a la misma, distribuyendo la edificabilidad en dos piezas edificatorias

| | | | |
|-------------------------------|---|---------|---------------------|
| Código Seguro De Verificación | Opx103T+15/5GJJLSL1jvA== | Estado | Fecha y hora |
| Firmado Por | María Gracia Santamaría del Santo | Firmado | 21/09/2022 14:08:15 |
| Observaciones | | Página | 2/4 |
| 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). | | |





lo que permite, por un lado, evitar el denominado *efecto pantalla*, y por otro, conseguir que todas las viviendas puedan disfrutar de vistas panorámicas hacia poniente (hacia el mar) y que se aumente la distancia entre los edificios residenciales existentes al otro lado de la calle Concejal García Feo.

En el mismo se hace constar que el Estudio de Detalle no modifica la clasificación ni el destino urbanístico del suelo, así como que 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, y concluye informando favorablemente la aprobación inicial del Estudio de Detalle.

7º No existen Administraciones sectoriales cuyas competencias resulten afectadas de las que haya que recabar informes.

Por lo expuesto anteriormente y a la vista del informe técnico favorable emitido, se considera que procede continuar la tramitación del presente Estudio de Detalle sometiéndose a su aprobación inicial.

No obstante, no se entra a valorar las concretas determinaciones urbanísticas y de carácter técnico del Estudio de Detalle, por cuanto excede del alcance del presente informe al tratarse de una materia propia de los informes técnicos correspondientes, a cuyas conclusiones me remito.

A la vista de los anteriores antecedentes, se informa:

- 1.- La aprobación inicial del Estudio de Detalle corresponde a la Junta de Gobierno Local, de conformidad con lo establecido en el artículo la Junta de Gobierno Local, de conformidad con lo establecido en el artículo 127.1.d) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local y aprobación
- 2.- 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 de Planeamiento de Canarias, al aplicarse a los Estudios de Detalle el procedimiento de aprobación previsto para los planes parciales y especiales.
- 3.- Se someterá el expediente al trámite de información pública por plazo de un mes, de conformidad con lo establecido en el citado artículo 86 del RPC, para consulta del expediente y presentación de alegaciones, en su caso.

En este caso no tiene que realizarse el trámite de audiencia puesto que no existen otros propietarios en el ámbito, al tratarse de propietario único.

La publicación del información pública se realizará en el Boletín Oficial de la Provincia de Las Palmas, Boletín Oficial de Canarias y en un periódico de los de mayor difusión de la isla, además de publicarse en prensa local, tablón de Edictos municipal y en la sede electrónica del Ayuntamiento.

| Código Seguro De Verificación | Estado | Fecha y hora |
|-------------------------------|---|---------------------|
| Opx103T+15/5GJJLSL1jvA== | Firmado | 21/09/2022 14:08:15 |
| Firmado Por | Página | 3/4 |
| Observaciones | | |
| 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). | |






A la vista de la tramitación del expediente, de lo anteriormente expuesto y del informe técnico favorable emitido, con el condicionante establecido en el mismo, corresponde la elevación del expediente a la Junta de Gobierno de la Ciudad para su aprobación inicial.

Es cuanto me cumple informar, salvo mejor criterio fundado en derecho.

Las Palmas de Gran Canaria. Fecha y firma electrónicas.

La Técnico Superior de Gestión Jurídica,

M.^a Gracia Santamaría del Santo

| | | | | |
|-------------------------------|---|---------|---------------------|---|
| Código Seguro De Verificación | Opx103T+15/5GJJLSL1jvA== | Estado | Fecha y hora |  |
| Firmado Por | Maria Gracia Santamaria del Santo | Firmado | 21/09/2022 14:08:15 | |
| 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). | | | |



Área de gobierno de Urbanismo, Edificación y Sostenibilidad Ambiental

Servicio de Urbanismo
Astº.: ED 02/2022 Parcela Vp03 Pepe Gonçálvez_Norte
Ref.: MLDF/MGSS

ASUNTO: EMISIÓN DE NOTA DE CONFORMIDAD/VALIDACIÓN. ESTUDIO DE DETALLE PARA LA PARCELA Vp03 "PEPE GONÇÁLVEZ - NORTE", SITUADA ENTRE LAS CALLES CONCEJAL GARCÍA FEO Y VIRGEN DEL PILAR, DE ESTA CIUDAD, FORMULADO Y PROMOVIDO POR ESTE AYUNTAMIENTO. FASE DE APROBACIÓN INICIAL.

Adjunto, se procede a remitir expediente administrativo y documento técnico en formato digital, así como informe emitido por Técnico Jurídica de este Servicio de Urbanismo de fecha 21 de septiembre de 2022, en relación con el trámite de aprobación inicial del Estudio de Detalle para la parcela de propiedad municipal calificada como Vp03 "Pepe Gonçálvez-Norte", situada entre las calles Concejal García Feo y Virgen del Pilar, en esta ciudad, formulado y promovido de oficio por este Ayuntamiento, al objeto de que por esa Asesoría Jurídica se emita bien, el informe previsto en el artículo 54 del R.O.G.A., bien, nota de conformidad al respecto, de acuerdo con el contenido del artículo 9.2 del Texto Refundido del Estatuto Básico del Empleado Público.

Las Palmas de Gran Canaria. Fecha y firma electrónicas.


LA DIRECTORA GENERAL DE URBANISMO
(Acuerdo de la Junta de Gobierno de 30/07/2020)

Carmen Nieves Pérez Martín

SRA. DIRECTORA GENERAL DE LA ASESORÍA JURÍDICA
Dª. Felicitas Benítez Pérez

Página 1 de 1

C/ Plaza de la Constitución nº 2
35003 Las Palmas de Gran Canaria
Teléfono: 928 44 65 06
Fax: 928 24 84 94
www.laspalmasgc.es

| | | | | |
|--------------------------------------|---|---------------|---------------------|---|
| Código Seguro De Verificación | ruIDJS47+LkxJMqH+OtZA== | Estado | Fecha y hora |  |
| Firmado Por | Carmen Nieves Martin Perez - Directora General de Urbanismo y Vivienda | Firmado | 22/09/2022 09:17:07 | |
| | María Luisa Dunjo Fernandez - Jefe de Sección-MDF | Firmado | 22/09/2022 08:49:42 | |
| Observaciones | | Página | 1/1 | |
| 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). | | | |

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria



ACUSE RECIBO DE COMUNICACIÓN INTER-DEPARTAMENTAL

Enviada comunicación por medios electrónicos con origen en **(04) Servicio de Urbanismo** y puesta a disposición de **(39) Dirección General de Asesoría Jurídica**, referente a ED 02/2022 Parcela Vp03 Pepe Gonçálvez_Norte. EMISIÓN DE NOTA DE CONFORMIDAD/VALIDACIÓN. Con registro de salida 2022 - 3104.

Enviada por **ANA LOPEZ DE ABECHUCO ALBUERNE** el 22/09/2022 a las 10:32.
Extracto: Se remite CD junto con el expediente

Incluyendo los siguientes documentos adjuntos:

- Documento: Oficio Remisión

Se expide el presente documento para acreditar la fecha de puesta a disposición de la comunicación por la unidad tramitadora interesada, momento a partir del cual la comunicación se entiende practicada a todos los efectos legales.

En Las Palmas de Gran Canaria a 22 de septiembre de 2022



COMUNICACIÓN INTER-DEPARTAMENTAL

Unidad origen: (39) Dirección General de Asesoría Jurídica
Enviado por: PINO ORTEGA QUINTANA
Fecha envío: 06/10/2022 13:14
Unidad destino: (04) Servicio de Urbanismo
Fecha recepción: 06/10/2022 13:14
Leído por: ROSA MARIA VEGA VEGA
Fecha lectura: 07/10/2022 06:55

Registro entrada: 2022 - 3024

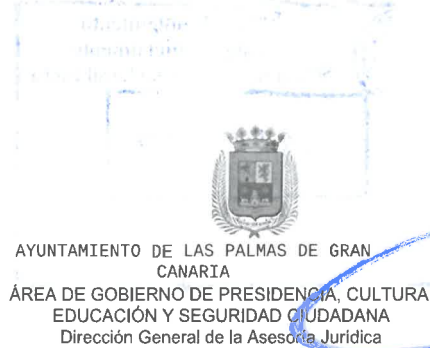
Registro salida: 2022 - 7722

Asunto:

FBP-157-2022 URBANISMO ESTUDIO DETALLE PARCELA PEPE GOLÇALVEZ. FASE INICIAL

Extracto:

FBP-157-2022 URBANISMO ESTUDIO DETALLE PARCELA PEPE GOLÇALVEZ. FASE INICIAL



AYUNTAMIENTO DE LAS PALMAS DE GRAN CANARIA
 ÁREA DE GOBIERNO DE PRESIDENCIA, CULTURA, EDUCACIÓN Y SEGURIDAD CIUDADANA
 Dirección General de la Asesoría Jurídica

Ref: FBP
 Nº: 157/2022
 Fecha: 06-10-2022

ASUNTO: APROBACIÓN INICIAL DEL ESTUDIO DE DETALLE PARA LA PARCELA Vp03 "PEPE GONÇALVEZ-NORTE".

I. INFORME

Informe que emite la Directora General de la Asesoría Jurídica del Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria a requerimiento de la Directora General de Urbanismo el día 22 de septiembre de 2022.

I. CONTENIDO DEL INFORME

Nota de conformidad con la aprobación inicial del Estudio de Detalle para la parcela Vp03 "PEPE GONÇALVEZ-NORTE".

II. FUNDAMENTO Y VALOR DEL INFORME

Este informe se evacua por mor del artículo 54.1 h) ROGA (BOP núm. 89, de 23-7-2004), en relación al artículo 9.2 del TREBEP.

Este informe tiene carácter no vinculante conforme al artículo 54.3 del ROGA y artículos 80 Ley 39/2015.

III. LEGISLACIÓN APLICABLE, BÁSICAMENTE

1. Ley 7/1985, de 2 de abril reguladora de Bases de Régimen Local.
2. Ley 4/2017 de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias.
3. Normas Urbanísticas de Ordenación Pormenorizado-PGO.

Y006754ad100610aeed7e60040ad00ex



COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedelectronica.laspalmasgc.es/valido/index.jsp>

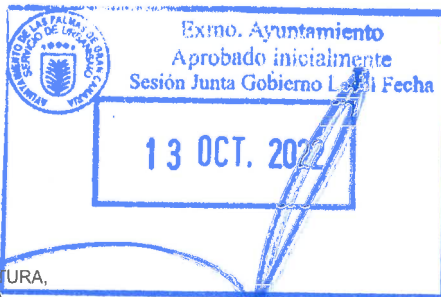
| | | | |
|-------------------------------|---|---------|---------------------|
| Código Seguro De Verificación | d19S8xmYZOyeZk/SEiaCRA== | Estado | Fecha y hora |
| Firmado Por | Felicitas Benítez Perez - Director General de Asesoría Jurídica | Firmado | 06/10/2022 12:24:30 |
| Observaciones | | Página | 1/2 |
| 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). | | |





AYUNTAMIENTO DE LAS PALMAS DE GRAN CANARIA
 ÁREA DE GOBIERNO DE PRESIDENCIA, CULTURA, EDUCACIÓN Y SEGURIDAD CIUDADANA
 Dirección General de la Asesoría Jurídica

Ref: FBP
 N°: 157/2022
 Fecha: 06-10-2022



4. Reglamento de Planeamiento de Canarias, aprobado por Decreto 181/2018, de 26 de diciembre.

IV. CONSIDERACIONES JURÍDICAS

En relación a nota de conformidad, esta Letrada hace suyos los informes jurídicos que constan en el expediente. Se deben dar a partir de ahora, los trámites procedimentales para su aprobación inicial.

V. CONCLUSIONES

Esta Titular de la Asesoría Jurídica hace suyos los informes que contiene el expediente, y en particular, el informe jurídico realizado el día 21 de septiembre de 2022, por Dña. María Gracia Santamaría del Santo, Técnico Superior de Gestión Jurídica, se emite nota de conformidad por esta Asesoría Jurídica, debiéndose enviar a la Junta de Gobierno para su aprobación inicial.

Por economía procedimental, se utilizará el presente documento como registro de su remisión y recepción (*artículos 147.2 en relación con el 167.1 ROF*).

Las Palmas de Gran Canaria, a fecha de la firma digital.

La Directora General de la Asesoría Jurídica del Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria.

(Acuerdo de la JGL del 1 de julio de 2016).

Y006754ad10n0610aac07ef



COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedelectronica.laspalmasgc.es/validador/index.jsp>

| | | | |
|-------------------------------|---|---------|---------------------|
| Código Seguro De Verificación | d19S8xmYZ0yeZk/SEIaCRA== | Estado | Fecha y hora |
| Firmado Por | Felicitas Benitez Perez - Director General de Asesoría Jurídica | Firmado | 06/10/2022 12:24:30 |
| Observaciones | | Página | 2/2 |
| 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). | | |



Área de gobierno de Urbanismo, Edificación y Sostenibilidad Ambiental

Servicio de Urbanismo
Astº.: ED 02/2022 Parcela Vp03 Pepe Gonçálvez - Norte
Ref.: MLDF/MGSS

ASUNTO: APROBACIÓN INICIAL DEL ESTUDIO DE DETALLE PARA LA PARCELA DE PROPIEDAD MUNICIPAL Vp03 "PEPE GONÇÁLVEZ - NORTE", SITUADA EN ESTA CIUDAD, PROMOVIDO Y FORMULADO POR ESTE AYUNTAMIENTO.

Al objeto de que se incluya en el Orden del Día de la Convocatoria de la sesión ordinaria de la Junta de Gobierno Local a celebrar el día 13 de octubre de 2022 el asunto de Aprobación inicial del *Estudio de Detalle para la parcela de propiedad municipal calificada como Vp03 "Pepe Gonçálvez - Norte", situada entre las calles Concejal García Feo y Virgen del Pilar, en esta ciudad*, formulado y promovido de oficio por este Ayuntamiento, adjunto se remite la siguiente documentación:

1. Expediente administrativo de tramitación (Tomo I)
2. Documento técnico del Estudio de Detalle para aprobación inicial
3. Propuesta de Acuerdo para su sometimiento a la Junta de Gobierno de la Ciudad

El expediente y la documentación técnica se encuentran disponibles en el siguiente enlace de la aplicación *OWNCLOUD*:

<http://cloud.laspalmasgc.es/index.php/s/KmGNzMonA0cdaxQ>

Las Palmas de Gran Canaria. Fecha y firma electrónicas.


EL CONCEJAL DE GOBIERNO DEL
ÁREA DE URBANISMO, EDIFICACIÓN
Y SOSTENIBILIDAD AMBIENTAL,
(Decreto n.º 29026/2019, de 26 de junio)

Javier Erasmo Doreste Zamora

**SRA. CONCEJALA- SECRETARIA DE LA JUNTA DE GOBIERNO DE LA CIUDAD
Dª ENCARNACIÓN GALVÁN GONZÁLEZ**

Página 1 de 1

C/ Plaza de la Constitución nº 2
35003 Las Palmas de Gran Canaria
Teléfono: 928 44 65 06
Fax: 928 24 84 94
www.laspalmasgc.es

| | | | | |
|-------------------------------|---|---------|---------------------|---|
| Código Seguro De Verificación | e1AFq54kaGgTjLMgtf/a1A== | Estado | Fecha y hora |  |
| Firmado Por | Javier Erasmo Doreste Zamora - Concejal de Gobierno del Área de Urbanismo, Edificación y Sostenibilidad | Firmado | 07/10/2022 13:20:09 | |
| | María Luisa Dunjo Fernandez - Jefe de Sección-MDF | Firmado | 07/10/2022 13:19:19 | |
| Observaciones | | Página | 1/1 | |
| 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). | | | |

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria



ACUSE RECIBO DE COMUNICACIÓN INTER-DEPARTAMENTAL

Enviada comunicación por medios electrónicos con origen en **(04) Servicio de Urbanismo** y puesta a disposición de **(92) Secretaría General Técnica de la Junta de Gobierno Local**, referente a APROBACIÓN INICIAL DEL ESTUDIO DE DETALLE PARA LA PARCELA DE PROPIEDAD MUNICIPAL Vp03 “PEPE GONÇALVEZ - NORTE”; SITUADA EN ESTA CIUDAD, PROMOVIDO Y FORMULADO POR ESTE AYUNTAMIENTO. Con registro de salida 2022 - 3315.

Enviada por **MARIA VICTORIA SANTANA SANCHEZ** el 07/10/2022 a las 13:41.
Extracto: EL EXPEDIENTE Y EL DOCUMENTO TECNICO SE PUEDEN CONSULTAR EN EL ENLACE ESTABLECIDO.

Incluyendo los siguientes documentos adjuntos:

- Documento: ED Vp03 remisión a JGL

Se expide el presente documento para acreditar la fecha de puesta a disposición de la comunicación por la unidad tramitadora interesada, momento a partir del cual la comunicación se entiende practicada a todos los efectos legales.

En Las Palmas de Gran Canaria a 07 de octubre de 2022

Área de gobierno de Urbanismo, Edificación y Sostenibilidad Ambiental

Servicio de Urbanismo
Asº.: ED 02/2022 Parcela Vp03 Pepe Gonçálvez - Norte
Ref.: MLDF/MGSS

El concejal de gobierno del Área de Ordenación de Urbanismo, Edificación y Sostenibilidad Ambiental, somete a la consideración de la Junta de Gobierno de la Ciudad la siguiente,

PROPUESTA DE ACUERDO

ASUNTO: Aprobación inicial del *Estudio de Detalle para la parcela de propiedad municipal calificada como Vp03 "Pepe Gonçálvez - Norte", situada entre las calles Concejal García Feo y Virgen del Pilar, en esta ciudad, formulado y promovido de oficio por este Ayuntamiento.*

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 Por Resolución n.º 35002, de 19 de septiembre de 2022, de la Directora General de Urbanismo y Vivienda de este Ayuntamiento, se acordó el inicio del procedimiento para la tramitación del expediente administrativo del Estudio de Detalle para la parcela de propiedad municipal calificada como Vp03 "Pepe Gonçálvez-Norte", situada entre las calles Concejal García Feo y Virgen del Pilar, en esta ciudad, delimitada, además, por el Sistema General SG-09 "Parque Deportivo de La Ballena" y por la Plataforma de Tránsito (PT) establecida en el Plan General de Ordenación, que la separa de la parcela, también municipal, identificada y calificada como VP04 "Pepe Gonçálvez- Sur".

2º En el Capítulo 5.12 de las Normas Urbanísticas de la Ordenación Pormenorizada del PGO, en su actual y vigente redacción, se regula la Norma Zonal Vp que se "corresponde a parcelas destinadas a la construcción de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública, con el fin de atender a las necesidades del municipio y hacer efectivo el derecho a una vivienda digna y adecuada".

La parcela objeto de este Estudio de Detalle, calificada como Vp03 "Pepe Gonçálvez-Norte", se encuentra regulada por el artículo 5.12.6 de las referidas Normas Urbanísticas de la Ordenación Pormenorizada.

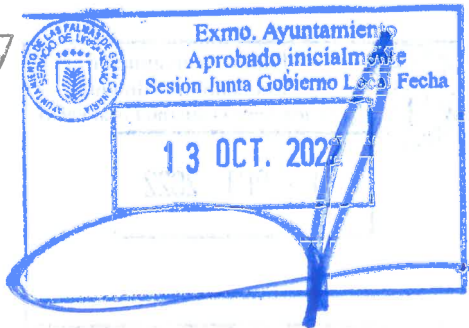
En el apartado 2, letra a) de este artículo se establece la obligatoriedad de la tramitación y aprobación de un Estudio de Detalle, que ajuste las alineaciones y rasantes y ordene los volúmenes, exigiendo expresamente en su letra b) que para la medición de alturas de la edificación se respeten las limitaciones que en el mismo se fijan.

| Código Seguro De Verificación | DF1JyMmf2LdvwNoaokHP4g== | Estado | Fecha y hora |
|-------------------------------|---|---------|---------------------|
| Firmado Por | Javier Erasmo Doreste Zamora - Concejal de Gobierno del Área de Urbanismo, Edificación y Sostenibilidad | Firmado | 07/10/2022 12:57:02 |
| | Jose Manuel Setien Tames - Coordinador General de Urbanismo, Edificación, Actividades y Vivienda | Firmado | 07/10/2022 12:36:20 |
| | Carmen Nieves Martín Pérez - Directora General de Urbanismo y Vivienda | Firmado | 07/10/2022 12:23:37 |
| | María Luisa Dunjo Fernández - Jefe de Sección-MDF | Firmado | 07/10/2022 12:21:53 |
| 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). | | |





0027



El Estudio de Detalle redactado, por lo tanto, tiene por objeto establecer las alineaciones y rasantes y la ordenación volumétrica de la referida parcela, conforme a lo propuesto en el documento técnico del Estudio de Detalle.

3º Se ha emitido informe técnico favorable por el Servicio de Urbanismo, con fecha 20 de septiembre de 2022, informando que se considera adecuada la solución volumétrica al entorno en el que se sitúa, resolviendo su adaptación a la topografía del terreno, a la vista de las singulares características de la parcela, permitiendo una buena accesibilidad a la misma, distribuyendo la edificabilidad en dos piezas edificatorias lo que permite, por un lado, evitar el denominado *efecto pantalla*, y por otro, conseguir que todas las viviendas puedan disfrutar de vistas panorámicas hacia poniente y que se aumente la distancia entre los edificios residenciales existentes al otro lado de la calle Concejal García Feo.

En el mismo se hace constar 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.

4º Con fecha 21 de septiembre de 2022 se emitió informe jurídico favorable por el Servicio de Urbanismo, constando nota de conformidad con el mismo emitida por la Dirección General de la Asesoría Jurídica con fecha 6 de octubre de 2022.

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

III.- Los artículos 99.1 en relación con el artículo 86.2, 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 5.12.6 de las vigentes Normas Urbanísticas de la Ordenación Pormenorizada del Plan General de Ordenación.

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

| Código Seguro De Verificación | DF1JyMmF2LgVwNoaokHP4g== | Estado | Fecha y hora |
|-------------------------------|---|---------|---------------------|
| Firmado Por | Javier Erasmo Doreste Zamora - Concejal de Gobierno del Área de Urbanismo, Edificación y Sostenibilidad | Firmado | 07/10/2022 12:57:02 |
| | Jose Manuel Setien Tames - Coordinador General de Urbanismo, Edificación, Actividades y Vivienda | Firmado | 07/10/2022 12:36:20 |
| | Carmen Nieves Martin Perez - Directora General de Urbanismo y Vivienda | Firmado | 07/10/2022 12:23:37 |
| | Maria Luisa Dunjo Fernandez - Jefe de Sección-MDF | Firmado | 07/10/2022 12:21:53 |
| 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). | | |





ACUERDO

Primero.- Aprobar con carácter inicial el *Estudio de Detalle para la parcela de propiedad municipal calificada como Vp03 "Pepe González - Norte", situada entre las calles Concejal García Feo y Virgen del Pilar, en esta ciudad, formulado y promovido de oficio por este Ayuntamiento.*

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, en el Tablón de Anuncios 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.- 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

| Código Seguro De Verificación | DP1JyMmE2LdvwNoaokHP4g== | Estado | Fecha y hora |
|-------------------------------|---|---------|---------------------|
| Firmado Por | Javier Erasmo Doreste Zamora - Concejal de Gobierno del Área de Urbanismo, Edificación y Sostenibilidad | Firmado | 07/10/2022 12:57:02 |
| | Jose Manuel Setien Tames - Coordinador General de Urbanismo, Edificación, Actividades y Vivienda | Firmado | 07/10/2022 12:36:20 |
| | Carmen Nieves Martín Pérez - Directora General de Urbanismo y Vivienda | Firmado | 07/10/2022 12:23:37 |
| | María Luisa Dunjo Fernández - Jefe de Sección-MDF | Firmado | 07/10/2022 12:21:53 |
| Observaciones | | Página | 3/4 |
| 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). | | |





para la interposición del recurso contencioso-administrativo será de seis meses contado a partir del día siguiente al que se produzca el acto presunto.

Propuesta que se somete a la consideración de la Junta de Gobierno de la Ciudad.

Las Palmas de Gran Canaria. Fecha y firma electrónicas.

El Jefe del Servicio de Urbanismo,
(P.S. Resolución n.º 12461/2013, de 10 abril)
La Jefa de la Sección de Planeamiento
y Gestión Urbanística

M.^a. LUISA DUNJÓ FERNÁNDEZ

El coordinador general de Urbanismo,
Edificación y Vivienda
(Acuerdo de la Junta de Gobierno,
de 30/07/2020)

JOSE MANUEL SETIÉN TAMÉS

La Directora General de Urbanismo y
Vivienda,
(Acuerdo de la Junta de Gobierno, de
30/07/2020)

CARMEN NIEVES MARTÍN PÉREZ

El Concejal de Gobierno del Área de
Urbanismo,
Edificación y Sostenibilidad Ambiental
(Decreto n.º 29036/2019 de 26 de junio)

JAVIER ERASMO DORESTE ZAMORA

ENCARNACIÓN GALVÁN GONZÁLEZ, CONCEJAL-SECRETARIA DE LA JUNTA DE GOBIERNO DE LA CIUDAD DE LAS PALMAS DE GRAN CANARIA,

CERTIFICA:

Que la precedente propuesta de acuerdo ha sido aprobada, en sus propios términos, por la Junta de Gobierno de la Ciudad, en sesión de fecha 13 de octubre de 2022.

Certificación que se expide con la reserva 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, en Las Palmas de Gran Canaria, a trece de octubre de dos mil veintidós.

V^oB^o
EL ALCALDE,



Augusto Hidalgo Macario



| Código Seguro De Verificación | DF1JyMmF2LdvwNoackHP4g== | Estado | Fecha y hora |
|-------------------------------|---|---------|---------------------|
| Firmado Por | Javier Erasmo Doreste Zamora - Concejal de Gobierno del Área de Urbanismo, Edificación y Sostenibilidad | Firmado | 07/10/2022 12:57:02 |
| | Jose Manuel Setien Tames - Coordinador General de Urbanismo, Edificación, Actividades y Vivienda | Firmado | 07/10/2022 12:36:20 |
| | Carmen Nieves Martin Perez - Directora General de Urbanismo y Vivienda | Firmado | 07/10/2022 12:23:37 |
| | María Luisa Dunjo Fernandez - Jefe de Sección-MDF | Firmado | 07/10/2022 12:21:53 |
| 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). | | |





El Jefe del Servicio de Urbanismo, y por sustitución la Jefa de la Sección de Planeamiento y Gestión Urbanística, doña M^a Luisa Dunjó Fernández, en virtud de Resolución n.º 12461/2018, de 10 abril, en relación con el expediente de Aprobación del *Estudio de Detalle para la parcela de propiedad municipal calificada como Vp03 "Pepe González - Norte", situada entre las calles Concejal García Feo y Virgen del Pilar, en esta ciudad*, formulado y promovido de oficio por este Ayuntamiento, a fin de acreditar el cumplimiento del artículo 177.1 del Reglamento de Organización, Funcionamiento y Régimen Jurídico de las Entidades Locales, informa que el mismo se halla concluso en todos sus trámites y que se presenta con arreglo a lo establecido en el artículo 164 del mismo Reglamento, para su sometimiento a la consideración de la Junta de Gobierno Local.

Las Palmas de Gran Canaria. Fecha y firma electrónicas.

El Jefe del Servicio de Urbanismo
(P.S. Resolución 12461/2018, de 10 de abril)
La Jefa de la Sección de Planeamiento y Gestión Urbanística
(Resolución 7625/2018, de 14 de marzo)

MARÍA LUISA DUNJÓ FERNÁNDEZ

RECIBIDO el expediente de su razón con la antelación reglamentaria para su inclusión en el orden del día de la próxima sesión de la Junta de Gobierno de la Ciudad, después de examinado y hallado concluso en los términos del artículo 177 del Reglamento de Organización, Funcionamiento y Régimen Jurídico de las Entidades Locales, lo someto al Sr. Alcalde y a la Sra. Concejala-Secretaria, a los pertinentes efectos.

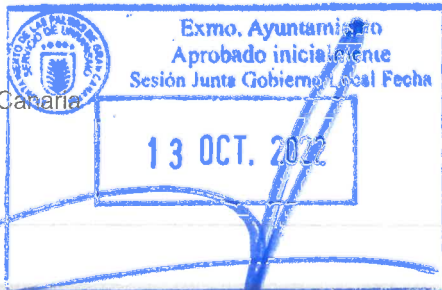
Las Palmas de Gran Canaria.

EL SECRETARIO GENERAL TÉCNICO
DE LA JUNTA DE GOBIERNO DE LA CIUDAD DE
LAS PALMAS DE GRAN CANARIA

Antonio José Muñecas Rodrigo

| | | | | |
|-------------------------------|---|---------|---------------------|--|
| Código Seguro De Verificación | 1ZWNelegtKEIoR8TVUXUYA== | Estado | Fecha y hora | |
| Firmado Por | Maria Luisa Dunjo Fernandez - Jefe de Sección-MDF | Firmado | 07/10/2022 13:32:36 | |
| Observaciones | | Página | 1/1 | |
| 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). | | | |

| | | | | |
|-------------------------------|---|---------|---------------------|--|
| Código Seguro De Verificación | JdMrIi0CEihh/6VIIgAJ1A== | Estado | Fecha y hora | |
| Firmado Por | Antonio Jose Muñecas Rodrigo - Secretario General Técnico de la Junta de Gobierno-AJMR | Firmado | 07/10/2022 14:13:40 | |
| Observaciones | | Página | 1/1 | |
| 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). | | | |



COMUNICACIÓN INTER-DEPARTAMENTAL

Unidad origen: (92) Secretaría General Técnica de la Junta de Gobierno Local
Enviado por: ALEXIS MEDINA NAVARRO
Fecha envío: 17/10/2022 09:55
Unidad destino: (04) Servicio de Urbanismo
Fecha recepción: 17/10/2022 09:55
Leído por: OLGA GARCIA HERNANDEZ
Fecha lectura: 17/10/2022 12:49

Registro entrada: 2022 - 3103

Registro salida: 2022 - 311

Asunto:

Devolución expediente(s) deliberado(s) en Junta de Gobierno de la sesión ordinaria núm. 37 de fecha 13/10/2022 (orden 614)

Extracto:

Devolución expediente(s) deliberado(s) en Junta de Gobierno de la sesión ordinaria núm. 37 de fecha 13/10/2022 (orden 614)

Área de gobierno de Urbanismo, Edificación y Sostenibilidad Ambiental

Servicio de Urbanismo
Astº.: ED 02/2022 Parcela Vp03 Pepe González_Norte
Ref.: MLDF/MGSS

El concejal de gobierno del Área de Ordenación de Urbanismo, Edificación y Sostenibilidad Ambiental, somete a la consideración de la Junta de Gobierno de la Ciudad la siguiente,

PROPUESTA DE ACUERDO

ASUNTO: Aprobación inicial del *Estudio de Detalle para la parcela de propiedad municipal calificada como Vp03 "Pepe González - Norte", situada entre las calles Concejal García Feo y Virgen del Pilar, en esta ciudad, formulado y promovido de oficio por este Ayuntamiento.*

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 Por Resolución n.º 35002, de 19 de septiembre de 2022, de la Directora General de Urbanismo y Vivienda de este Ayuntamiento, se acordó el inicio del procedimiento para la tramitación del expediente administrativo del Estudio de Detalle para la parcela de propiedad municipal calificada como Vp03 "Pepe González-Norte", situada entre las calles Concejal García Feo y Virgen del Pilar, en esta ciudad, delimitada, además, por el Sistema General SG-09 "Parque Deportivo de La Ballena" y por la Plataforma de Tránsito (PT) establecida en el Plan General de Ordenación, que la separa de la parcela, también municipal, identificada y calificada como VP04 "Pepe González- Sur".

2º En el Capítulo 5.12 de las Normas Urbanísticas de la Ordenación Pormenorizada del PGO, en su actual y vigente redacción, se regula la Norma Zonal Vp que se "corresponde a parcelas destinadas a la construcción de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública, con el fin de atender a las necesidades del municipio y hacer efectivo el derecho a una vivienda digna y adecuada".

La parcela objeto de este Estudio de Detalle, calificada como Vp03 "Pepe González-Norte", se encuentra regulada por el artículo 5.12.6 de las referidas Normas Urbanísticas de la Ordenación Pormenorizada.

En el apartado 2, letra a) de este artículo se establece la obligatoriedad de la tramitación y aprobación de un Estudio de Detalle, que ajuste las alineaciones y rasantes y ordene los volúmenes, exigiendo expresamente en su letra b) que para la medición de alturas de la edificación se respeten las limitaciones que en el mismo se fijan.

| Código Seguro De Verificación | DF1JyMmf2LdvwNoaokHP4g== | Estado | Fecha y hora |
|-------------------------------|---|---------|---------------------|
| Firmado Por | Javier Erasmo Doreste Zamora - Concejal de Gobierno del Área de Urbanismo, Edificación y Sostenibilidad | Firmado | 07/10/2022 12:57:02 |
| | Jose Manuel Setien Tames - Coordinador General de Urbanismo, Edificación, Actividades y Vivienda | Firmado | 07/10/2022 12:36:20 |
| | Carmen Nieves Martín Pérez - Directora General de Urbanismo y Vivienda | Firmado | 07/10/2022 12:23:37 |
| | Maria Luisa Dunjo Fernandez - Jefe de Sección-MDF | Firmado | 07/10/2022 12:21:53 |
| 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). | | |





El Estudio de Detalle redactado, por lo tanto, tiene por objeto establecer las alineaciones y rasantes y la ordenación volumétrica de la referida parcela, conforme a lo propuesto en el documento técnico del Estudio de Detalle.

3º Se ha emitido informe técnico favorable por el Servicio de Urbanismo, con fecha 20 de septiembre de 2022, informando que se considera adecuada la solución volumétrica al entorno en el que se sitúa, resolviendo su adaptación a la topografía del terreno, a la vista de las singulares características de la parcela, permitiendo una buena accesibilidad a la misma, distribuyendo la edificabilidad en dos piezas edificatorias lo que permite, por un lado, evitar el denominado *efecto pantalla*, y por otro, conseguir que todas las viviendas puedan disfrutar de vistas panorámicas hacia poniente y que se aumente la distancia entre los edificios residenciales existentes al otro lado de la calle Concejal García Feo.

En el mismo se hace constar 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.

4º Con fecha 21 de septiembre de 2022 se emitió informe jurídico favorable por el Servicio de Urbanismo, constando nota de conformidad con el mismo emitida por la Dirección General de la Asesoría Jurídica con fecha 6 de octubre de 2022.

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

III.- Los artículos 99.1 en relación con el artículo 86.2, 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 5.12.6 de las vigentes Normas Urbanísticas de la Ordenación Pormenorizada del Plan General de Ordenación.

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

| Código Seguro De Verificación | DF1JyMmf2LdvwNcaokHP4g== | Estado | | Fecha y hora | |
|-------------------------------|---|---------|--|---------------------|--|
| Firmado Por | Javier Erasmo Doreste Zamora - Concejal de Gobierno del Área de Urbanismo, Edificación y Sostenibilidad | Firmado | | 07/10/2022 12:57:02 | |
| | Jose Manuel Setien Tames - Coordinador General de Urbanismo, Edificación, Actividades y Vivienda | Firmado | | 07/10/2022 12:36:20 | |
| | Carmen Nieves Martin Perez - Directora General de Urbanismo y Vivienda | Firmado | | 07/10/2022 12:23:37 | |
| | María Luisa Dunjo Fernandez - Jefe de Sección-MDF | Firmado | | 07/10/2022 12:21:53 | |
| Observaciones | | Página | | 2/4 | |
| 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). | | | | |





Primero.- Aprobar con carácter inicial el *Estudio de Detalle para la parcela de propiedad municipal calificada como Vp03 "Pepe González - Norte", situada entre las calles Concejal García Feo y Virgen del Pilar, en esta ciudad, formulado y promovido de oficio por este Ayuntamiento.*

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, en el Tablón de Anuncios 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.

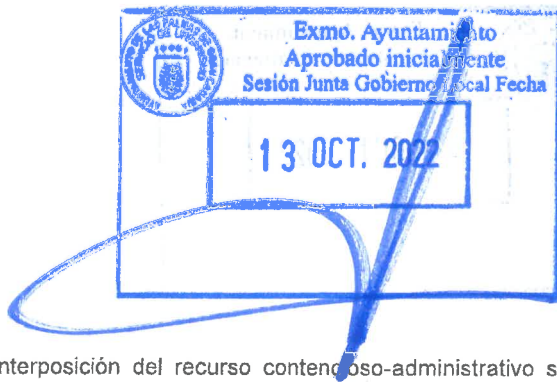
En el Anuncio público se referenciarán los datos relativos al lugar de exposición, días y horarios de consulta, así como el portal oficial donde se podrá consultar.

Cuarto.- 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 entienda 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

| Código Seguro De Verificación | DF1JyMmf2LdvwNoaokHP4g== | Estado | Fecha y hora |
|-------------------------------|---|---------|---------------------|
| Firmado Por | Javier Erasmo Doreste Zamora - Concejal de Gobierno del Área de Urbanismo, Edificación y Sostenibilidad | Firmado | 07/10/2022 12:57:02 |
| | Jose Manuel Setién Tames - Coordinador General de Urbanismo, Edificación, Actividades y Vivienda | Firmado | 07/10/2022 12:36:20 |
| | Carmen Nieves Martín Pérez - Directora General de Urbanismo y Vivienda | Firmado | 07/10/2022 12:23:37 |
| | María Luisa Dunjo Fernández - Jefe de Sección-MDF | Firmado | 07/10/2022 12:21:53 |
| Observaciones | | Página | 3/4 |
| 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). | | |





para la interposición del recurso contencioso-administrativo será de seis meses contado a partir del día siguiente al que se produzca el acto presunto.

Propuesta que se somete a la consideración de la Junta de Gobierno de la Ciudad.

Las Palmas de Gran Canaria. Fecha y firma electrónicas.

El Jefe del Servicio de Urbanismo,
(P.S. Resolución n.º 12461/2013, de 10 abril)
La Jefa de la Sección de Planeamiento
y Gestión Urbanística

M.ª. LUISA DUNJÓ FERNÁNDEZ

El coordinador general de Urbanismo,
Edificación y Vivienda
(Acuerdo de la Junta de Gobierno,
de 30/07/2020)

JOSE MANUEL SETIÉN TAMÉS

La Directora General de Urbanismo y
Vivienda,
(Acuerdo de la Junta de Gobierno, de
30/07/2020)

CARMEN NIEVES MARTÍN PÉREZ

El Concejal de Gobierno del Área de
Urbanismo,
Edificación y Sostenibilidad Ambiental
(Decreto n.º 29036/2019 de 26 de junio)

JAVIER ERASMO DORESTE ZAMORA

ENCARNACIÓN GALVÁN GONZÁLEZ, CONCEJAL-SECRETARIA DE LA JUNTA DE GOBIERNO DE LA CIUDAD DE LAS PALMAS DE GRAN CANARIA,

CERTIFICA:

Que la precedente propuesta de acuerdo ha sido aprobada, en sus propios términos, por la Junta de Gobierno de la Ciudad, en sesión de fecha 13 de octubre de 2022.

Certificación que se expide con la reserva 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, en Las Palmas de Gran Canaria, a trece de octubre de dos mil veintidós.

VºBº
EL ALCALDE,



Augusto Hidalgo Macario



| Código Seguro De Verificación | DF1JyMmf2LdvvNoaokHP4g== | Estado | Fecha y hora |
|-------------------------------|---|---------|---------------------|
| Firmado Por | Javier Erasmo Doreste Zamora - Concejal de Gobierno del Área de Urbanismo, Edificación y Sostenibilidad | Firmado | 07/10/2022 12:57:02 |
| | Jose Manuel Setien Tames - Coordinador General de Urbanismo, Edificación, Actividades y Vivienda | Firmado | 07/10/2022 12:36:20 |
| | Carmen Nieves Martín Perez - Directora General de Urbanismo y Vivienda | Firmado | 07/10/2022 12:23:37 |
| | María Luisa Dunjo Fernandez - Jefe de Sección-MDF | Firmado | 07/10/2022 12:21:53 |
| Observaciones | | Página | 4/4 |
| Url De Verificación | https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion | | |
| Nota | Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015). | | |



DOÑA ENCARNACIÓN GALVÁN GONZÁLEZ, CONCEJALA-SECRETARIA 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 13 de octubre de 2022, adoptó, entre otros, el siguiente acuerdo a propuesta del área de gobierno que así mismo se expresa:

**I.- ÁREA DE GOBIERNO DE URBANISMO, EDIFICACIÓN
Y SOSTENIBILIDAD AMBIENTAL
SERVICIO DE URBANISMO**

"04.- Aprobación inicial del Estudio de Detalle para la parcela de propiedad municipal calificada como Vp03 "Pepe Gonçálvez - Norte", situada entre las calles Concejal García Feo y Virgen del Pilar, en esta ciudad, formulado y promovido de oficio por este Ayuntamiento (expte.: ED 02/2022 Parcela Vp03 Pepe Gonçálvez – Norte).

Examinada la siguiente propuesta de acuerdo:

"ANTECEDENTES

1º Por Resolución n.º 35002, de 19 de septiembre de 2022, de la Directora General de Urbanismo y Vivienda de este Ayuntamiento, se acordó el inicio del procedimiento para la tramitación del expediente administrativo del Estudio de Detalle para la parcela de propiedad municipal, calificada como Vp03 "Pepe Gonçálvez-Norte", situada entre las calles Concejal García Feo y Virgen del Pilar, en esta ciudad, delimitada, además, por el Sistema General SG-09 "Parque Deportivo de La Ballena" y por la Plataforma de Tránsito (PT) establecida en el Plan General de Ordenación, que la separa de la parcela, también municipal, identificada y calificada como VP04 "Pepe Gonçálvez- Sur".

2º En el Capítulo 5.12 de las Normas Urbanísticas de la Ordenación Pormenorizada del PGO, en su actual y vigente redacción, se regula la Norma Zonal Vp que se "corresponde a parcelas destinadas a la construcción de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública, con el fin de atender a las necesidades del municipio y hacer efectivo el derecho a una vivienda digna y adecuada".

La parcela objeto de este Estudio de Detalle, calificada como Vp03 "Pepe Gonçálvez-Norte", se encuentra regulada por el artículo 5.12.6 de las referidas Normas Urbanísticas de la Ordenación Pormenorizada.

| Código Seguro De Verificación | Ms2wkrSZ5Rt1Ph8zEYeVKA== | Estado | Fecha y hora |
|-------------------------------|---|---------|---------------------|
| Firmado Por | Augusto Hidalgo Macario - Alcalde | Firmado | 17/10/2022 13:14:31 |
| | Encarnacion Galvan González - Concejala Secretaria de la Junta de Gobierno | Firmado | 17/10/2022 11:40:12 |
| | Antonio Jose Muñecas Rodrigo - Secretario General Técnico de la Junta de Gobierno-AJMR | Firmado | 13/10/2022 14:24:52 |
| | Maria Luisa Dunjo Fernandez - Jefe de Sección-MDF | Firmado | 13/10/2022 14:22:43 |
| 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). | | |





En el apartado 2, letra a) de este artículo se establece la obligatoriedad de la tramitación y aprobación de un Estudio de Detalle, que ajuste las alineaciones y rasantes y ordene los volúmenes, exigiendo expresamente en su letra b) que para la medición de alturas de la edificación se respeten las limitaciones que en el mismo se fijan.

El Estudio de Detalle redactado, por lo tanto, tiene por objeto establecer las alineaciones y rasantes y la ordenación volumétrica de la referida parcela, conforme a lo propuesto en el documento técnico del Estudio de Detalle.

3º Se ha emitido informe técnico favorable por el Servicio de Urbanismo, con fecha 20 de septiembre de 2022, informando que se considera adecuada la solución volumétrica al entorno en el que se sitúa, resolviendo su adaptación a la topografía del terreno, a la vista de las singulares características de la parcela, permitiendo una buena accesibilidad a la misma, distribuyendo la edificabilidad en dos piezas edificatorias lo que permite, por un lado, evitar el denominado *efecto pantalla*, y por otro, conseguir que todas las viviendas puedan disfrutar de vistas panorámicas hacia poniente y que se aumente la distancia entre los edificios residenciales existentes al otro lado de la calle Concejal García Feo.

En el mismo se hace constar 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.

4º Con fecha 21 de septiembre de 2022 se emitió informe jurídico favorable por el Servicio de Urbanismo, constanding nota de conformidad con el mismo emitida por la Dirección General de la Asesoría Jurídica con fecha 6 de octubre de 2022.

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

III.- Los artículos 99.1 en relación con el artículo 86.2, 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 5.12.6 de las vigentes Normas Urbanísticas de la Ordenación Pormenorizada del Plan General de Ordenación.

| Código Seguro De Verificación | Ms2wkrSZ5Rt1Ph8zEYeVKA== | Estado | Fecha y hora |
|-------------------------------|---|---------|---------------------|
| Firmado Por | Augusto Hidalgo Macario - Alcalde | Firmado | 17/10/2022 13:14:31 |
| | Encarnacion Galvan González - Concejala Secretaria de la Junta de Gobierno | Firmado | 17/10/2022 11:40:12 |
| | Antonio Jose Muñecas Rodrigo - Secretario General Técnico de la Junta de Gobierno-AJMR | Firmado | 13/10/2022 14:24:52 |
| | María Luisa Dunjo Fernandez - Jefe de Sección-MDF | Firmado | 13/10/2022 14:22:43 |
| 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). | | |





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

ACUERDO

Primero.- Aprobar con carácter inicial el *Estudio de Detalle para la parcela de propiedad municipal calificada como Vp03 "Pepe González - Norte", situada entre las calles Concejal García Feo y Virgen del Pilar, en esta ciudad*, formulado y promovido de oficio por este Ayuntamiento.

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, en el Tablón de Anuncios 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.- 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

| Código Seguro De Verificación | Ms2wkrSZ5Rt1Ph8zEYeVKA== | Estado | Fecha y hora |
|-------------------------------|---|---------|---------------------|
| Firmado Por | Augusto Hidalgo Macario - Alcalde | Firmado | 17/10/2022 13:14:31 |
| | Encarnacion Galvan González - Concejala Secretaria de la Junta de Gobierno | Firmado | 17/10/2022 11:40:12 |
| | Antonio Jose Muñecas Rodrigo - Secretario General Técnico de la Junta de Gobierno-AJMR | Firmado | 13/10/2022 14:24:52 |
| | María Luisa Dunjo Fernandez - Jefe de Sección-MDF | Firmado | 13/10/2022 14:22:43 |
| 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). | | |





para la interposición del recurso contencioso-administrativo será de seis meses contado a partir del día siguiente al que se produzca el acto presunto.

Propuesta que se somete a la consideración de la Junta de Gobierno de la Ciudad.

Las Palmas de Gran Canaria con fecha y firmas electrónicas.

El Jefe del Servicio de Urbanismo (P.S. Resolución n.º 12461/2018, de 10 abril). La Jefa de la Sección de Planeamiento y Gestión Urbanística (Resolución 7625/2018, de 14 de marzo) M.ª. LUISA DUNJÓ FERNÁNDEZ; La Directora General de Urbanismo y Vivienda (Acuerdo de la Junta de Gobierno, de 30/07/2020) CARMEN NIEVES MARTÍN PÉREZ; El coordinador general de Urbanismo, Edificación, Actividades y Vivienda (Acuerdo de la Junta de Gobierno, de 30/07/2020) JOSE MANUEL SETIÉN TAMÉS; El Concejal de Gobierno del Área de Urbanismo, Edificación y Sostenibilidad Ambiental (Decreto 29036/2019 de 26 de junio) JAVIER ERASMO DORESTE ZAMORA; [documento firmado y fechado electrónicamente el día 07/10/2022].”

Y para que así conste, a efectos de su remisión al destinatario, expido la presente certificación con el visto bueno del excelentísimo señor alcalde, don Augusto Hidalgo Macario, 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 (BOP núm. 89, de 23/07/2004), en Las Palmas de Gran Canaria, con fecha y firma electrónicas.

| Código Seguro De Verificación | Ms2wkrSZ5Rt1Ph8zBYeVKA== | Estado | Fecha y hora |
|-------------------------------|---|---------|---------------------|
| Firmado Por | Augusto Hidalgo Macario - Alcalde | Firmado | 17/10/2022 13:14:31 |
| | Encarnacion Galvan González - Concejala Secretaria de la Junta de Gobierno | Firmado | 17/10/2022 11:40:12 |
| | Antonio Jose Muñecas Rodrigo - Secretario General Técnico de la Junta de Gobierno-AJMR | Firmado | 13/10/2022 14:24:52 |
| | María Luisa Dunjo Fernandez - Jefe de Sección-MDF | Firmado | 13/10/2022 14:22:43 |
| 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). | | |

