

## ILUSTRE AYUNTAMIENTO DE INGENIO

### Recursos Humanos

#### ANUNCIO

##### 2.036

ANUNCIO sobre nombramiento de tres Policías del Cuerpo de la Policía Local como Funcionarios de Carrera.

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 62.1.b) del Texto Refundido de la Ley del Estatuto Básico del Empleado Público, aprobado por RD Legislativo 5/2015, de 30 de octubre de 2015, se hace público que por Resolución de la Alcaldía número 2019-2073, de 29/03/2019, se ha procedido al nombramiento como Funcionarios de Carrera de los aspirantes que se relacionan al haber superado el proceso selectivo establecido al efecto, para cubrir tres plazas en el empleo de Policía del Cuerpo de la Policía Local, subgrupo C1, anunciadas en la Oferta de Empleo Público de 2016.

Nombre:	NIF:
Don Yeromi Antonio Afonso Brito	**7752***
Don Miguel Ángel Déniz Domínguez	**5095***
Don Josué Manuel Marrero Hernández	**7449***

La convocatoria y bases por las que se rigieron dicha selección fueron publicadas en el Boletín Oficial de la Provincia número 103, de 26/08/2016.

Villa de Ingenio, a cuatro de abril de dos mil diecinueve.

EL ALCALDE, Juan Díaz Sánchez.

46.109

## ILUSTRE AYUNTAMIENTO DE MOGÁN

### Servicio de Urbanismo

#### Negociado de Planeamiento

#### ANUNCIO

##### 2.037

<< El Pleno de este Ayuntamiento, en sesión ordinaria y urgente celebrada el día 28 de marzo de 2019, Asunto número 1.3, relativo a la << APROBACIÓN DEFINITIVA DEL PROYECTO DE ESTUDIO DE DETALLE SOLICITADO POR DON ERLING RUUD EN REPRESENTACIÓN DE LA ENTIDAD MERCANTIL “SYDEN BYGG MOGÁN, S.L.” EN SUELO URBANO SITA EN LAS PARCELAS 6´-9´ Y 31´ A 38´ DEL LOTE 8, LOMADOS, AVENIDA MENCEY Y CALLE NAYRA, ARGUINEGUÍN >>, que se haga necesario proceder a la publicación en el Boletín Oficial de la Provincia del mencionado acuerdo, que se estableció como sigue:

CERTIFICA: Que el Pleno de este Ayuntamiento, en sesión ordinaria, celebrada el día 28 DE MARZO DE 2019, entre otros, adoptó el siguiente acuerdo:

<< 3.5. ASUNTOS DE URGENCIA.

3.5.1. PROPUESTA PARA APROBACIÓN DEFINITIVA DEL PROYECTO DE ESTUDIO DE DETALLE SOLICITADO POR DON ERLING RUUD EN REPRESENTACIÓN DE LA ENTIDAD MERCANTIL “SYDEN BYGG MOGÁN, S.L.” EN SUELO URBANO SITA EN LAS PARCELAS 6´-9´ Y 31´ A 38´ DEL LOTE 8, LOMADOS, AVENIDA MENCEY Y CALLE NAYRA, ARGUINEGUÍN. EXPEDIENTE URB 2018-018.

Por la Presidencia se somete a votación la urgencia del asunto, quedando aprobada por once votos a favor (CIUCA-PSOE), dos abstenciones (PP, falta don Jeremías Pérez Álamo) y un voto en contra (NC).

Por mí, el Secretario, se da cuenta de la siguiente propuesta, cuyo tenor literal es el siguiente:

“PSB

ÁREA DE URBANISMO, PROMOCIÓN TURÍSTICA Y SEGURIDAD

Unidad Administrativa de Planeamiento.

(BOP Las Palmas número 129, de 14/10/15)

En relación con el procedimiento para la aprobación del Estudio de Detalle ubicado en el suelo urbano en las Parcelas 6´-9´ y 31´ a 38´ del Lote 8 de la urbanización conocida por Loma II- Avenida Mencey y calle Nayra de Arguineguín, de este término municipal Mogán, instado por don Erling Ruud en representación de la entidad mercantil SYDEN BYGG MOGÁN, S.L., emito el siguiente informe-propuesta de resolución de conformidad con lo establecido en el artículo 175 del Reglamento de Organización, Funcionamiento y Régimen Jurídico de las Entidades Locales, aprobado por el Real Decreto 2568/1986, de 28 de noviembre, con base a los siguientes,

Resultando que con fecha 29/11/2018 el Pleno del Ayuntamiento de Mogán adoptó el siguiente acuerdo:

“PROPUESTA PARA APROBAR INICIALMENTE EL PROYECTO DE ESTUDIO DE DETALLE SOLICITADO POR DON ERLING RUUD EN REPRESENTACIÓN DE LA ENTIDAD MERCANTIL SYDEN BYGG MOGÁN, S.L. EN SUELO URBANO SITA EN LAS PARCELAS 6´-9´ Y 31´ A 38´ DEL LOTE 8, LOMADOS AVENIDA MENCEY Y CALLE NAYRA, ARGUINEGUÍN, EXPEDIENTE URB 2018-018.”

Resultando que con fecha 02/01/2019 se publicó en el Boletín Oficial de Canarias número 1 el anuncio por el que se somete a información pública de la aprobación inicial del proyecto de “Estudio de detalle solicitado por don Erling Ruud en representación de la entidad mercantil Sden Bygg Mogán, S.L., en suelo urbano sito en las Parcelas 6´-9´ Y 31´ A 38´ del Lote 8, Lomados Avenida Mencey y calle Nayra, Arguineguín.”

Resultando que con fecha 16/01/2019 se publicó en el Canarias 7 el anuncio de la información pública de la aprobación inicial del proyecto de “Estudio de detalle solicitado por don Erling Ruud en representación de la entidad mercantil Sden Bygg Mogán, S.L., en suelo urbano sito en las Parcelas 6´-9´ Y 31´ A 38´ del Lote 8, Lomados Avenida Mencey y calle Nayra, Arguineguín.”

Visto que con fecha 21/02/2019 se emite informe del Técnico Municipal don Pedro Rojo Riera en relación con los documentos y planos aportados por el solicitante desde la aprobación inicial se concluye con:

## INFORME TÉCNICO

PRIMERO. La documentación presentada -Planos número 14.1, 14.2 y 14.3- mediante escrito con fecha de registro de entrada de 20 de febrero de 2019 y número 2019/2283 viene a sustituir a aquella equivalente presentada con fechas de registro de entrada de 5 y 7 de octubre de 2018.

Lo presentado resulta ser una aclaratoria del dato referente a la “Altura Máxima de la edificación que se deduce, correspondiente al bloque de rasante +50,63, sin que lo mismo suponga una modificación sustancial de las condiciones establecidas inicialmente.

### PROPUESTA:

ÚNICA. No realizándose observación alguna a la documentación presentada, mediante escrito con fecha de registro de entrada de 20 de febrero de 2019 y número 2019/2283, informar con carácter FAVORABLE la actuación solicitada a los efectos oportunos.”

Resultando que se sometió a Consulta de las Administraciones Públicas por un plazo de UN MES al Consejo Insular de Aguas, la cual fue notificado el 26/02/2019, registro de entrada 057 y al Cabildo de Gran Canaria con fecha 26/02/2019, registro de entrada 13767, sin que hasta la fecha se hayan presentado escrito alguno.

Resultando que con fecha 06/03/2019 el Jefe de Negociado de la Unidad Administrativa de las OAC- Estadística y Transparencia ha informado que no se ha presentado ninguna documentación con el expediente de referencia.

## LEGISLACIÓN APLICABLE

La Legislación aplicable viene determinada por:

1. Los artículos 134, 147 y 150 de la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias.
2. Los artículos 54, 75 a 80, 85 y 86 del Decreto 181/2018, de 26 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento de Canarias.

Visto cuanto antecede, se considera que el expediente ha seguido la tramitación establecida en la Legislación aplicable procediendo su aprobación inicial por el Pleno, en virtud de la competencia otorgada en el artículo 86.2.h) del Decreto 181/2018, de 26 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento de Canarias.

Por ello, de conformidad con lo establecido en el artículo 175 del Reglamento de Organización, Funcionamiento y Régimen Jurídico de las Entidades Locales, aprobado por Real Decreto 2568/1986, de 28 de noviembre, el que suscribe eleva la siguiente propuesta de resolución:

## INFORME-PROPUESTA DE RESOLUCIÓN

PRIMERO. Aprobar definitivamente el Estudio de Detalle descrito en los antecedentes.

SEGUNDO. Publicar el presente Acuerdo en Boletín Oficial de la Provincia una vez remitido un ejemplar íntegro al Consejo Cartográfico de Canarias.

TERCERO. Notificar el presente Acuerdo a los propietarios y demás interesados directamente afectados por el Estudio de Detalle.”

### ESTUDIO DE DETALLE - LOTE 8

Parcelas 6´ a 9´ y de la 31´ a 38´

#### OBJETO:

Objeto del presente expediente es el Estudio de Detalle “Sydeneindom IV”, en aplicación del artículo 150 de la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y los Espacios Naturales Protegidos de Canarias, en solares urbanos del Plan Parcial Loma Dos, Cornisa del Sur, y por el cual se pretende concretar la aplicación de los parámetros urbanísticos de la ordenación vigente.

#### PROMOTOR:

Los promotores son don Erling Ruud, con número de NIE X-0229351-G, y don Olav Aksel Olsen, con número de NIE Y-3386344-E, que actúan en representación de SydenBygg Mogán, S.L. con número CIF B-76277656 y con domicilio social en la Carretera General, número 20, situado en la localidad de Arguineguín, perteneciente al Municipio de Mogán, provincia de Las Palmas.

#### REDACTOR:

El técnico redactor de este Estudio de Detalle es don Sergio Álvarez León, con NIE 42807248-Q, y con domicilio social en la calle Formosa, número 2, perteneciente al término Municipal de Las Palmas de Gran Canaria, siendo arquitecto colegiado con número 2.480, en el Colegio Oficial de Arquitectos de Gran Canaria.

#### SITUACIÓN:

Parcelas 6´-9´ y de la 31´-38´ situadas entre la Avenida Mencey y la calle Nayra, en Lomados, Arguineguín, pertenecientes al término Municipal de Mogán. (Véase plano 1 adjunto).

#### ÁMBITO DE ESTUDIO.

El ámbito lo conforman las parcelas, 6´ a 9´ y 31´ a 38´ del Plan Parcial citado anteriormente.

Ambos grupos de parcelas presentan características afines, topológicas, topográficas, formando grupo homogéneo, fácilmente identificable. Ambos dan a dos calles, Avda. Mencey y calle Nayra, separados entre sí por un espacio libre que, como no puede ser de otra manera, permanece como tal dentro de la volumetría que se define pormenorizadamente en el presente Estudio de Detalle.

El ámbito de estudio será el área que aparece delimitado en los planos (véase plano 2 adjunto).

Además de la afinidad anterior, la coincidencia de propiedad hace que la identificación del grupo y definición del ámbito sea clara, entendiéndose este ámbito de estudio equivalente a lo expresado en el artículo 150 de la Ley 4/2017, manzana o unidad urbana equivalente.

El ámbito del conjunto ordenado en el Plan Parcial primigenio tiene singularidades topográficas muy variadas, y junto con la titularidad de suelo discontinua, justifican la definición de ámbitos que, en su caso, necesiten reordenarse debidamente.

La definición del ámbito de actuación del presente, no significa afección alguna a los intereses del resto de las parcelas del primigenio Estudio de Detalle, ni área urbana colindante.

#### MEMORIA INFORMATIVA.

##### • NORMATIVA REGIONAL.

LEY 4/2017, de 13 de julio, DEL SUELO Y DE LOS ESPACIOS NATURALES PROTEGIDOS DE CANARIAS.

Artículo 150. Estudio de detalle.

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

También podrán regular determinados aspectos y características estéticas y compositivas de las obras de urbanización, construcciones, edificaciones, instalaciones y demás obras y elementos urbanos complementarios, definidos en la ordenación pormenorizada.

En ningún caso, los estudios de detalle podrán:

- 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.

Para la elaboración y la aprobación de los estudios de detalle se estará a lo previsto para los planes parciales y especiales en cuanto sea conforme con su objeto, quedando excluidos, en todo caso, del procedimiento de evaluación ambiental por su escasa dimensión e impacto.

Artículo 147. Elaboración y Aprobación.

1. Cualquier sujeto, público o privado, podrá elaborar y proponer planes parciales y planes especiales, en los términos fijados por el plan general.

2. Formulado el instrumento de planeamiento, se procederá a su aprobación inicial por el órgano competente de acuerdo con la legislación de régimen local, previo informe de los servicios técnicos y jurídicos municipales. Cuando se trate de un instrumento de iniciativa particular solo podrá denegarse su aprobación inicial por razones de legalidad, que resulten insubsanables. En todo caso, la aprobación inicial no condicionará en modo alguno la resolución que se derive de la tramitación del procedimiento.

3. El documento aprobado inicialmente se someterá a los trámites de información pública y de consulta a las administraciones afectadas por el plazo fijado por la legislación ambiental o sectorial aplicable o, en su defecto, de UN MES, computados a partir de la publicación del correspondiente anuncio en el Boletín Oficial de Canarias. El periodo de información pública se anunciará en, al menos, uno de los periódicos de mayor difusión de la isla y en la sede electrónica del ayuntamiento. La falta de emisión de los informes no interrumpirá la tramitación del procedimiento. Los informes que no se emitan dentro del plazo conferido podrán no ser tenidos en cuenta para adoptar la aprobación definitiva. La documentación que se someta a información pública deberá contener los resúmenes ejecutivos y no técnicos previstos en la legislación estatal básica.

4. En el caso de planes de iniciativa privada, transcurridos DOS MESES desde la aprobación inicial sin que se haya anunciado la información pública, el promotor podrá cumplimentar ese trámite por sus propios medios, poniéndolo en conocimiento de la administración urbanística. En este caso, la información pública se realizará por plazo de UN MES mediante anuncio publicado por el promotor en el Boletín Oficial de Canarias y en uno de los diarios de mayor difusión de la provincia. Las alegaciones se presentarán en el ayuntamiento, pudiéndose consultar la iniciativa y su documentación en las oficinas municipales. Concluido el plazo correspondiente, se tendrá por cumplimentado el trámite de información pública a todos los efectos.

5. Finalizado el plazo de información pública y de consulta institucional, se introducirán las modificaciones que, como consecuencia de dicho proceso participativo, se estimen oportunas y se seleccionarán las alternativas de ordenación que resulten más equilibradas desde la perspectiva del desarrollo sostenible, previa ponderación de los aspectos económicos, sociales, territoriales y ambientales. Si como consecuencia de las alegaciones formuladas o de los informes emitidos se introdujeran modificaciones sustanciales en relación con el documento aprobado inicialmente, se llevará a cabo un nuevo periodo de información pública y de consulta institucional por plazo de CUARENTA Y CINCO DÍAS HÁBILES.

6. Tras su aprobación definitiva, el plan se publicará en el Boletín Oficial de la Provincia a los efectos de su entrada en vigor.

#### Artículo 149. Plazo de aprobación de los instrumentos de desarrollo de iniciativa privada

1. Los instrumentos de desarrollo de iniciativa privada deberán aprobarse de forma definitiva en el plazo de TRES MESES a partir de la finalización del trámite de información pública. Excepcionalmente podrá prorrogarse, de forma expresa, el citado plazo por DOS MESES. Transcurrido dicho plazo sin que se adopte el referido acuerdo, se entenderá aprobado por silencio administrativo positivo en los casos de los planes parciales; y desestimados por silencio negativo en el caso de los planes especiales.

2. No habrá lugar a la aplicación del silencio administrativo positivo cuando se contravenga el ordenamiento jurídico y, en concreto:

- a) Por no contener los documentos establecidos por los preceptos que le sean directamente aplicables.
- b) Por no contener las determinaciones establecidas por los preceptos que le sean directamente aplicables.
- c) Por incluir determinaciones contrarias a la ley o a planes de superior jerarquía.
- d) Por carecer de evaluación ambiental, cuando fuere preceptiva.

#### • NORMATIVA MUNICIPAL

Se adjuntan, como documentación anexa, copia de las siguientes normativas:

1. PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN URBANA DE LOS TERRENOS SITUADOS EN EL LUGAR DENOMINADO CORNISA DEL SUR (Boletín Oficial 9 de abril de 1969).

2. REMODELACIÓN PLAN PARCIAL CORNISA DEL SUR- LOMADOS- (Resolución EXCMO. SR. Consejero 10 agosto 1984).

3. MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL CORNISA DEL SUR (C.U.M.A.C., 28 de julio de 1989).

4. MODIFICACIÓN PUNTUAL PLAN PARCIAL CORNISA DEL SUROESTE LOMADOS (C.U.M.A.C., 2 septiembre 1998).



5. ESTUDIO DE DETALLE LOTE 8 Y 3,3-3,4-3,5 (parcelas resultantes de la Modificación del Plan Parcial denominadas de la 1´ a la 46´), de la urbanización Cornisa del Suroeste-Lomadós, término municipal de Mogán. (Expediente Número 01-1000-11-05) (BOP Número 48- miércoles, 15 de abril de 2009-8.006)

## MEMORIA JUSTIFICATIVA

### 1. MOTIVACIONES GENERALES

La presente modificación de Estudio de Detalle está motivada por distintas razones que en adelante se relacionan y constituyen argumento principal para la adopción de la iniciativa.

#### 1. ANTIGÜEDAD DE LA NORMATIVA.

Nos encontramos ante un suelo urbano consolidado con planeamiento de 50 años de antigüedad, con sucesivas modificaciones y aclaraciones posteriores, que muestran la inexactitud y debilidad de los documentos. Estas quedan desfasadas en la actualidad, con restricciones anacrónicas que no permiten adaptar y desarrollar los aprovechamientos previstos con programas y soluciones actuales.

#### 2. DIFERENCIAS TOPOGRÁFICAS.

En el primigenio Estudio de Detalle, del año 2002 que se elaboró sin datos topográficos exactos, se detectan discrepancias importantes en las parcelas objeto de la presente modificación. Dificultad mayor para la materialización de los volúmenes y aprovechamientos previstos. (Véase relación en plano 3 adjunto).

En este documento primigenio se definen secciones transversales suponiendo una diferencia de altura entre Avenida Mencey y Cauce de Barranco de dos plantas, es decir, 6 metros de altura, y entre la calle Nayra y Barranco de una planta, 3 metros, siendo la realidad física distinta y de menor altura, significando la imposibilidad material de desarrollar el esquema de sección que en su momento se definió para estas parcelas. (Véase relación en plano 4, 5, 6, 7, 8 y 9 adjunto).

Además, la ausencia de datos topográficos, induce a un segundo error ya que no es posible desarrollar los volúmenes planteados al no tener en cuenta las pendientes de las calles y barranco en el sentido longitudinal, que unido a limitaciones en el largo de volúmenes, agrava aún más el problema e inviabiliza el desarrollo razonable de los solares dentro de los parámetros de aprovechamiento previstos.

De los datos obtenidos en Estudio Topográfico detallado, que se adjunta como plano 3, para poder encajar los volúmenes previstos en el Estudio de Detalle primigenio, es necesario elevar la altura métrica de la edificación respecto de las calles a mayor cota, dentro de los razonamientos reguladores de altura habituales en toda norma o planeamiento coherente en parcelas con varias rasantes y distintas pendientes.

En relación al artículo 150 de la Ley 4/2017, donde se permite “completar o adaptar las determinaciones de la ordenación pormenorizada del suelo urbano (...), en lo relativo a las alineaciones y rasantes, volúmenes edificables, ocupaciones y retranqueos, así como accesibilidad y eficiencia energética”. Se deduce que este ajuste de altura significa una adaptación del volumen edificable y una mejora en la accesibilidad de los mismos, tanto desde los viales como del espacio libre del barranco, así como mejora en la disposición de captación de energía en cubierta. Sin duda, en el Estudio de Detalle primigenio los volúmenes quedan excesivamente enterrados con dificultades en la accesibilidad y sin tener en cuenta los sistemas de eficiencia energética.

No afectará negativamente a la funcionalidad de las dotaciones públicas, ni al medio urbano que lo rodea.

3. En anexo aclaratorio de las ordenanzas de cornisa del sur. Artículo 6º de las ordenanzas se reconoce la necesidad de la redacción de estudios de detalle en Parcelas con esta topografía y frentes a dos rasantes.

En artículo 6º Altura de la edificación del Anexo Aclaratorio de las Ordenanzas de Cornisa del Sur, donde se establece que:

“En el supuesto excepcional en la configuración topográfica del terreno impida o dificulte considerablemente definir la altura de la edificación a partir de los criterios fijados en el apartado anterior, se procederá a redactar un Estudio de Detalle, para fijar en cada caso las condiciones que deberá cumplir el edificio, fijando la altura legal, así como la aparente de todo el conjunto y su adaptación al terreno en aras de los intereses generales de la urbanización, salvo que venga definido en el propio Plan.

Se procederá igualmente a redactar un Estudio de Detalle cuando las condiciones de la urbanización sean tales que al aplicar la Ordenanzas pudiese dar lugar a que el edificio resultante no se acomode satisfactoriamente al terreno dando lugar a una ruptura del paisaje.”

Se reconoce desde el planeamiento vigente que al tratarse de un terreno con características muy heterogéneas, varias rasantes con distintas pendientes, transversales, hasta el 20%, y longitudinales, hasta 8%, provoca fuertes discrepancias en la aplicación de la ordenación vigente, y se remite a la realización de un nuevo E.D. para ordenar, “fijando la altura legal, así como la aparente de todo el conjunto y su adaptación al terreno en aras de los intereses generales de la urbanización”.

### 3. AGRUPACIONES DE VOLÚMENES edificados.

En cuanto a las agrupaciones establecidas en el primigenio Estudio de Detalle, debe considerarse que el artículo 11º de las Ordenanzas del PLAN DE ORDENACIÓN DEL COMPLEJO TURÍSTICO RESIDENCIAL DE “LA CORNISA DEL SUR”, expone que:

“b) Las edificaciones grafiadas en los planos del proyecto, tienen un valor meramente indicativo en cuanto a alineaciones, volúmenes y ocupación del suelo, no teniendo el carácter de obligatoriedad para los que promuevan las edificaciones en las parcelas que correspondan.

Se permitirá adosar dos edificaciones contiguas al linde común, cuando exista convenio entre ambos propietarios, la edificación corresponda a un proyecto conjunto, y su construcción sea simultánea, siempre que la acumulación no perjudique sustantivamente a las vistas a criterio de la propia Urbanizadora.”

Se advierte desde el inicio y concepción del planeamiento la permisividad de agrupación libre dependiendo de acuerdos o continuidad de la propiedad. Definiéndose, claramente, que las agrupaciones expresadas en planimetría original tenían “carácter indicativo”, y podrían ser modificadas en función de la estructura de la propiedad del suelo.

Además en el propio Estudio de Detalle, en la descripción de la solución adoptada, “se admite un cierto adosamiento de volúmenes, hasta un máximo de edificaciones comprendidas entre 3 o 4 parcelas”, evidencia de la relatividad de la solución de adosamiento de volúmenes en función de voluntades o acuerdos de la propiedad de las parcelas.

También se refiere este Anexo Aclaratorio de Ordenanzas de Cornisa del Sur, Matizaciones a las Normas, apartado c), a que se evitaren fachadas ciegas. Estas inevitablemente resultarán cuando se adosan volúmenes en parcelas de distinta propiedad. Por lo tanto es determinante programar los adosamientos de volúmenes entre parcelas de la misma propiedad, con retranqueos a linderos comunes de parcelas de distinta propiedad.



Las cuestiones volumétricas y su distribución no varían la clasificación del suelo, no afectan a la funcionalidad de las dotaciones urbanas, ni significan aumento de edificabilidad.

## 2. ORDENACIÓN PORMENORIZADA.

El contenido de este documento queda amparado por el artículo 150 de la Ley 4/2017 del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias. De esta forma, se podrá completar o adaptar las determinaciones de la ordenación pormenorizada del suelo urbano y urbanizable, para manzanas o unidades urbanas equivalente, en lo relativo a:

- 2.1. Alineaciones y rasantes
- 2.2. Volúmenes edificables
- 2.3. Ocupaciones y retranqueos
- 2.4. Accesibilidad
- 2.5. Eficiencia energética

Así como, características estéticas y compositivas de las obras de urbanización, construcciones, edificaciones, instalaciones...

### 2.1. EN RELACIÓN A ALINEACIÓN Y RASANTES:

- Rasante de las parcelas

Las rasantes de referencia de las parcelas serán:

- RASANTES. Avda. Mencey para parcelas de 6'-9' y calle Nayra para parcelas 31'-38'.

Por carecer de significación especial se elimina cualquier limitación respecto a la rasante natural del terreno, ya que los volúmenes definidos no mantienen relación alguna con la misma y esta se perderá por completo con desarrollo del conjunto de parcelas de ámbito. Incluso en el desarrollo de las parcelas del entorno es una referencia que quedará totalmente anulada. La eliminación de este concepto, no afecta al apdo. 3 del artículo 150 de la Ley 4/2017, donde se desarrolla que "en ningún caso, los Estudios de Detalle podrán: c) suprimir, reducir o afectar negativamente la funcionalidad de las dotaciones públicas.

### 2.2. EN RELACIÓN A VOLÚMENES EDIFICADOS:

- Condiciones de agrupación de volúmenes edificados.

En relación al artículo 150 de la Ley del Suelo 4/2017, citado anteriormente, los Estudios de Detalle "permitirán establecer, modificar o reajustar de forma motivada la ordenación pormenorizada del suelo urbano en relación a las alineaciones y rasantes, volúmenes edificables..."

Se tiene en cuenta la propiedad del suelo para determinar la agrupación de volúmenes edificados, evitándose agrupación procedente de más de cuatro parcelas, evitando continuidades mayores. La afinidad de propiedad favorece la agrupación de volúmenes, sin perjuicio de replanteamientos volumétricos de parcelas colindantes que, en su caso, puedan necesitar.

Se agrupan volúmenes edificados menores a 4 parcelas originales, manteniendo lo establecido en el Estudio de Detalle primigenio en el apartado de “Descripción de la solución adoptada”. (Véase plano 12 adjunto).

Se establecen volúmenes edificados:

1. Volumen en parcelas 6' - 9'.
2. Volumen en parcelas 31' - 33'
3. Volumen en parcelas 34' - 36'
4. Volumen en parcelas 37' - 38

- Distribución de aprovechamiento

La edificabilidad total es de 6.593,50 m2, determinación mantenida del Plan.

#### VOLÚMENES ESTUDIO DE DETALLE

P. PRIMA	SUP PARCELA	SUP CONST	VOLUMEN
6	282,00	651,00	1953,00
7	289,00	651,00	1953,00
8	267,00	651,00	1953,00
9	338,00	651,00	1953,00
31	455,00	637,50	1912,50
32	305,50	596,00	1788,00
33	250,00	447,50	1344,50
34	289,00	415,00	1245,00
35	317,00	493,75	1481,25
36	275,00	443,75	1331,25
37	349,00	525,00	1575,00
38	302,00	431,00	1293,00
TOTAL	3718,60	6593,50	19780,50

El presente Estudio de Detalle reajusta los volúmenes edificados cumpliendo escrupulosamente con los máximos, pudiendo distribuir el aprovechamiento total dentro de los volúmenes establecidos en el ámbito de actuación.

- Altura de edificación.

Del levantamiento topográfico y de la diferencia de niveles reales en el ámbito del Estudio de Detalle se concluye necesaria la permisividad de elevación de la edificación dentro de límites Normativos habituales para estos casos. Es por lo que cumpliendo con el apartado 1 del artículo 150 de la Ley 4/2014, donde se permite completar o adaptar las determinaciones de la ordenación pormenorizada en lo relativo a volúmenes edificables, se propone:

PARCELAS DE 6'-9' (véase plano 14 adjunto)

- SOBRE RASANTE: 2 plantas.

- BAJO RASANTE: 2 plantas.

Se dividirá la edificación en tramos de 20 metros en fachada, pudiendo elevar el volumen 1,5 metros desde la rasante de la calle a la cara inferior del primer forjado, altura tomada desde el punto medio de cada tramo.

PARCELAS DE 31'-38' (véase plano 15 adjunto)

- SOBRE RASANTE: 2 plantas.

- BAJO RASANTE: 1 planta.

Se dividirá la edificación en tramos de 20 metros en fachada, pudiendo elevar el volumen 1,5 metros desde la rasante de la calle a la cara inferior del primer forjado, altura tomada desde el punto medio de cada tramo.

\* Los tramos de fachada serán cada 20 metros, a excepción del último tramo que podrá aumentarse un 5% de la longitud.

### 3.3. EN RELACIÓN A OCUPACIÓN Y RETRANQUEOS:

- Condiciones de ocupación

También en aplicación del artículo 150 de la Ley 4/2017, "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, volúmenes edificables, ocupaciones y retranqueos, así como accesibilidad y eficiencia energética."

La ocupación máxima, que vendrá limitada por la separación a linderos, cumplirá siempre con la edificabilidad establecida. Se admitirá ocupación en la totalidad de la superficie de parcela, con las limitaciones establecidas en separación a linderos para cada planta (retranqueos). (Véase plano 10 y 11 adjunto).

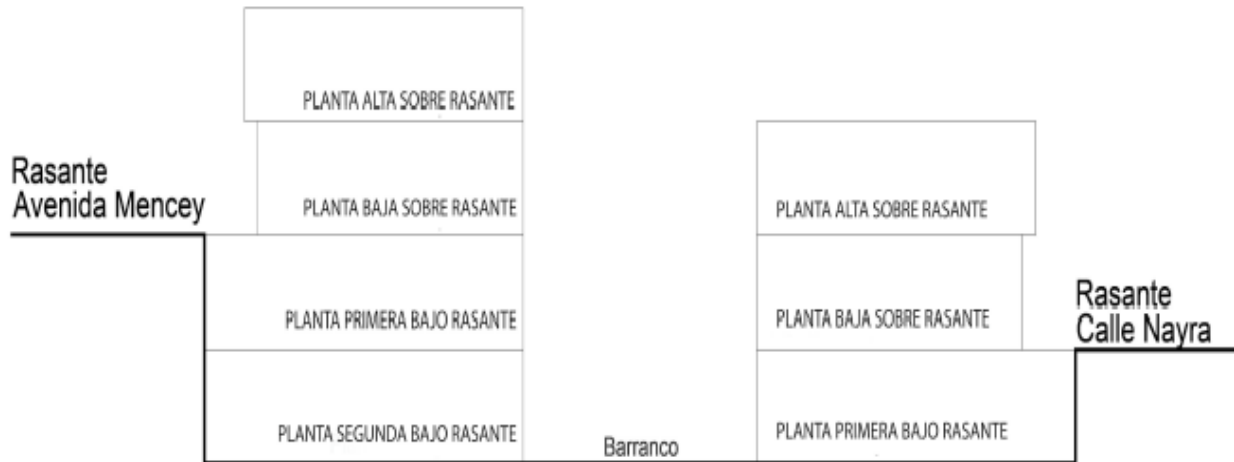
### NORMATIVA

#### EN RELACIÓN A ALINEACIÓN Y RASANTES

- Artículo 1. Rasante de las parcelas

Las rasantes de referencia de las parcelas serán:

RASANTES. Avda. Mencey para parcelas de 6'-9' y calle Nayra para parcelas 31'-38'.



EN RELACIÓN A VOLÚMENES EDIFICADOS:

- Artículo 2. Condiciones de agrupación de volúmenes edificadas.

Se establecen volúmenes edificadas (Véase planos 12):

1. Volumen en parcelas 6' - 9'.
2. Volumen en parcelas 31' - 33'
3. Volumen en parcelas 34' - 36'
4. Volumen en parcelas 37' - 38'

Los volúmenes tendrán la consideración de aislados, sin adosar o compartir medianeras con los edificables en otras parcelas.

- Artículo 3. Distribución de aprovechamiento

La edificabilidad total es de 6.593,50 m<sup>2</sup>, determinación mantenida del Plan.

El presente Estudio de Detalle reajusta los volúmenes edificadas cumpliendo escrupulosamente con los máximos, pudiendo distribuir el aprovechamiento total dentro de los volúmenes establecidos en el ámbito de actuación.

- Artículo 4. Altura de edificación.

PARCELAS DE 6' -9' (Véase planos 14)

- SOBRE RASANTE: 2 plantas.

- BAJO RASANTE: 2 plantas.

Se dividirá la edificación en tramos de 20 metros en fachada, pudiendo elevarse 1,5 metros desde la rasante de la calle a la cara inferior del primer forjado, altura tomada desde el punto medio de cada tramo.

PARCELAS DE 31'-38' (Véase planos 15)

- SOBRE RASANTE: 2 plantas.

- BAJO RASANTE: 1 planta.

Se dividirá la edificación en tramos de 20 metros en fachada, pudiendo elevarse 1,5 metros desde la rasante de la calle a la cara inferior del primer forjado, altura tomada desde el punto medio de cada tramo.

\* Los tramos de fachada serán cada 20 metros, a excepción del último tramo que podrá aumentarse un 5% de la longitud.

EN RELACIÓN A OCUPACIÓN Y RETRANQUEOS:

• Artículo 5. Condiciones de ocupación

La ocupación máxima permitida por planta será la resultante de aplicar los retranqueos, tal como se refleja en la documentación gráfica (plano 10, 11, 12 y 13).

• Artículo 6. Condiciones de posición en la edificación (retranqueos)

- Para Planta segunda bajo rasante: (Véase planos 10)

A vial público: 0,00 metros.

A vial peatonal: 2,00 metros.

A linderos entre parcelas:

Entre parcelas de la actuación pretendida: 0,00 metros.

Resto de parcelas:

• Parcela 9': 0,00 metros.

• Parcelas 6': 0,00 metros.

• Parcelas 5': 0,00 metros.

A trasdós muro cauce de barranco: 3,00 metros.

- Para Planta primera bajo rasante: (Véase planos 11)

A vial público: 0,00 metros.

A vial peatonal: 2 metros.

A linderos entre parcelas:

Entre parcelas de la actuación pretendida: 0,00 metros.

Resto de parcelas:

• Parcela 9': 2,00 metros.



• Parcelas 6' y 38': 4,00 metros.

• Parcelas 5' y 39': 0,00 metros.

A trasdós muro cauce de barranco: 3,00 metros.

- Para Planta baja sobre rasante: (Véase plano 12)

A vial público: 2,00 metros.

A linderos entre parcelas:

Entre parcelas de la actuación pretendida: 0,00 metros.

Resto de parcelas:

• Parcela 9': 2,00 metros.

• Parcelas 6' y 38': 4,00 metros.

• Parcelas 5' y 39': 0,00 metros.

A trasdós muro cauce de barranco: 3,00 metros.

- Para Planta alta sobre rasante: (Véase plano 13)

A vial público: 1,50 metros.

A vial peatonal: 2,00 metros.

A linderos entre parcelas:

Entre parcelas de la actuación pretendida: 0,00 metros.

Resto de parcelas:

• Parcela 9': 2,00 metros.

• Parcelas 6' y 38': 4,00 metros.

• Parcelas 5' y 39': 0,00 metros.

A trasdós muro cauce de barranco: 3,00 metros. >>

En Arguineguín, a cuatro de abril de dos mil diecinueve.

P.D. TENIENTE DE ALCALDE: Urbanismo, Seguridad Ciudadana, Asesoría Jurídica, Mediación y Recursos Humanos (Según Decreto 400/2016-PRE), Juan Mencey Navarro Romero.