

ANUNCIO**3.537**

En sesión plenaria celebrada el día 28 de septiembre de 2023, el Pleno del Ayuntamiento de La Oliva, acordó la Aprobación Inicial del Expediente de Modificación de Créditos número 31/2023 del Presupuesto en vigor, en la Modalidad de Suplemento de Crédito Expediente número 15987/2023.

Y en cumplimiento de lo dispuesto en artículo 169.1 por remisión al 179.4 del Real Decreto 2/2004, de 5 de marzo por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley Reguladora de Haciendas Locales, se somete el expediente a información pública por el plazo de QUINCE DÍAS, a contar desde el día siguiente de la inserción de este anuncio en el Boletín Oficial de la Provincia, para que los interesados puedan examinar el expediente y presentar las reclamaciones que estimen oportunas, pudiendo obtener el mismo en la sede electrónica de este Ayuntamiento <https://www.laoliva.es>

Si transcurrido dicho plazo no se hubieran presentado alegaciones, se considerará definitivamente aprobado dicho acuerdo.

En La Oliva, a dos de octubre de dos mil veintitrés.

EL ALCALDE-PRESIDENTE, Isaí Blanco Marrero.

186.929

**ILUSTRE AYUNTAMIENTO
DE MOGÁN****Unidad Administrativa
de Secretaría****ANUNCIO****3.538**

<<Por el Pleno del Ilustre Ayuntamiento de Mogán, en sesión ordinaria celebrada el 4 de septiembre de 2023, se procedió a “aprobar definitivamente el Estudio de Detalle de Suelo Urbano en calle Guacimara, s/n. Altos de Arguineguín”, y en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 150 y 147 de la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias, a medio del presente se procede a su publicación, a los efectos de su entrada en vigor>>.

En Arguineguín, a veintisiete de septiembre de dos mil veintitrés.

LA JEFA DEL SERVICIO DE URBANISMO (S. Decreto número 4295/2022 de 5 de septiembre), Dalia Ester González Martín.

CERTIFICA: Que el Pleno Municipal, en sesión Ordinaria celebrada el día 04/09/2023, adoptó, entre otros, el siguiente acuerdo, que literalmente señala:

<<2. Expte. 3991/2020. Propuesta para aprobar definitivamente el Estudio de Detalle de Suelo Urbano en calle Guacimara, s/n, Altos de Arguineguín.

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

<<ÁREA DE DESARROLLO

SERVICIO DE URBANISMO

NEGOCIADO PLANEAMIENTO

Ref.: DGM

Expte.: 3991/2020

Asunto: Aprobación definitiva Estudio de Detalle Altos de Arguineguín

DALIA ESTER GONZÁLEZ MARTÍN, FUNCIONARIA municipal, Letrada, Jefa del Servicio de Urbanismo, según Decreto 4295/2022, de 5 de septiembre, en relación con el expediente 3991/2020, tramitado para la aprobación del Estudio de Detalle de Suelo Urbano en calle Guacimara, s/n, Altos de Arguineguín, T.M. Mogán, y al amparo de lo dispuesto en el artículo 221 del Reglamento Orgánico Municipal, se emite el presente informe sobre la base de los antecedentes y consideraciones siguientes:

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO. En fecha 5 de mayo de 2023, el Pleno del Ilustre Ayuntamiento de Mogán, en sesión ordinaria, acordó la aprobación inicial del estudio de detalle presentado por don Juan Palop Casado, en nombre y representación de LPASTUDIO, S.L.P., el 10 de febrero de 2023 con R.E. número 1981/2023, denominado Monte Paradis Resort. Estudio de Detalle de Suelo Urbano en calle Guacimara, s/n, Altos de Arguineguín, T.M. Mogán, así como la apertura del trámite de información pública por plazo de UN MES, a partir de la publicación del correspondiente anuncio en el Boletín Oficial de Canarias, de conformidad con lo establecido en el artículo 147.3 de la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias (en adelante, LSENPC).

SEGUNDO. En fecha 5 de junio de 2023 se publicó en el Boletín Oficial de Canarias, número 107 anuncio por el que se sometía a información pública por plazo de UN MES el estudio de detalle denominado Monte Paradis Resort. Estudio de Detalle de Suelo Urbano en calle Guacimara, s/n, Altos de Arguineguín, T.M. Mogán, presentado por don Juan Palop Casado, en nombre y representación de LPASTUDIO, S.L.P., el 10 de febrero de 2023 con R.E. número 1981/2023.

TERCERO. En la misma fecha, se remiten sendos oficios a las Administraciones Públicas que se detallan a continuación:

- Servicio de Medio Ambiente de la Consejería de Medio Ambiente del Cabildo de Gran Canaria.

- Servicio Técnico de Planeamiento y Paisaje de la Consejería de Política Territorial y Paisaje del Cabildo de Gran Canaria.

- Dirección General de Planificación del Territorio, Transición Ecológica y Aguas de la Consejería de Transición Ecológica, Lucha contra el Cambio Climático y Planificación Territorial del Gobierno de Canarias.

- Dirección General de lucha contra el Cambio Climático y Medio Ambiente de la Consejería de Transición Ecológica, Lucha contra el Cambio Climático y Planificación Territorial del Gobierno de Canarias.

- Dirección General de Energía de la Consejería de Transición Ecológica, Lucha contra el Cambio Climático y Planificación Territorial del Gobierno de Canarias.

CUARTO. En fecha 13 de junio de 2023, se publicó el anuncio a que se refiere el antecedente de hecho segundo en el Diario Canarias 7.

QUINTO. En fecha 12 de julio de 2023, una vez finalizado el plazo de información pública, se emite informe por doña Juana Emma Santana Trujillo, Responsable del Negociado de la Oficina de Atención a la Ciudadanía, Estadística y Transparencia del Ilustre Ayuntamiento de Mogán, en el que pone de manifiesto, en síntesis, que <<durante el periodo comprendido entre el 6 de junio 2023 hasta el 6 de julio de 2023, ambos inclusive; salvo error u omisión, NO se ha presentado ninguna alegación y/o reclamación al expediente referido>>.

SEXTO. En fecha 26 de julio de 2023, se emite informe técnico con CSV número

B7006754aa90e1a16d5207e70f3070902G

por la arquitecta municipal doña Carina Isabel Hernández García, en el que concluye en sentido favorable a la aprobación definitiva del citado Estudio de Detalle.

A los anteriores hechos le son de aplicación las siguientes

CONSIDERACIONES JURÍDICAS

PRIMERA. La legislación aplicable a la aprobación del Estudio de Detalle viene determinada, en esencia, por:

- Artículo 134 y 150 de la Ley 4/2017, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias (en adelante, LSENPC).

- Artículos 80, 81, 82, 84, 86, 97 y 99 del Decreto 181/2018, de 26 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento de Canarias (en adelante, RPC).

SEGUNDA. Naturaleza y alcance del estudio de detalle, según la memoria justificativa

Tal como se desprende de la memoria justificativa del proyecto, el referido documento consiste en un estudio de detalle de suelo urbano y concreta los parámetros urbanísticos de las Normas Subsidiarias de Mogán (en adelante, NN.SS.), así como las determinaciones del Plan Parcial Cornisa del Sur para con este suelo, definiendo los volúmenes edificables, ocupación, alienaciones y rasantes, entre otros.

La parcela cuya ordenación se pretende se encuentra situada en calle Guacimara, s/n, Altos de Arguineguín, término municipal de Mogán, Gran Canaria, y se trata de una parcela en suelo urbano de 12.330 m² de superficie con una pendiente aproximada del 40%, con orientación a naciente.

En cuanto al planeamiento de afección, se señala que una parte de la parcela se encuentra fuera de la delimitación del Plan Parcial Cornisa del Sur, por lo que no dispone de ordenación pormenorizada. Por ello, los parámetros urbanísticos indicados en el estudio de detalle se aplicarán únicamente en la zona que sí se encuentra ordenada por el citado Plan Parcial. Así pues, a tenor de lo expuesto en la referida memoria, la superficie ordenada asciende a 11.125 m², mientras que la parte que no cuenta con ordenación pormenorizada equivale a los restantes 1.205 m².

En este sentido, se identifican como parámetros urbanísticos los siguientes:

Uso: residencial.

Ocupación: 25%.

Edificabilidad: 1,50 m³/m².

Altura: 2 plantas.

Asimismo, el estudio contempla un programa funcional organizado en bandas, en función de la sección de la ladera en la que se desarrolla el proyecto, distinguiéndose las siguientes zonas, ordenadas desde la parte baja a la alta de la parcela:

Zona Paseo.

Zona Residencial.

Zona Social.

Por último, se plantea que este proyecto cuente con una certificación de sostenibilidad urbanística obtenida mediante el sello internacional BREEAM.

TERCERA. Definición, objeto y límites de los estudios de detalle.

La LSENPC configura los estudios de detalle como instrumentos complementarios de ordenación urbanística a tenor de lo dispuesto en el artículo 134, encontrando su regulación específica en el artículo 150 del mismo texto legal, en virtud del cual, los mismos tendrán 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.

- 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.

A sensu contrario, el apartado tercero del citado precepto impone ciertos límites a los estudios de detalle, disponiendo que no podrán, en ningún caso:

- 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.

Asimismo, concluye el precepto remitiendo la elaboración y aprobación de los estudios de detalle a lo previsto para los planes parciales y especiales - en cuanto sea conforme con su objeto-, y excluyéndolos, en todo caso, del procedimiento de evaluación ambiental por su escasa dimensión e impacto.

CUARTA. Procedimiento a seguir

El procedimiento a seguir para la formulación, aprobación y entrada en vigor de los estudios de detalle, se encuentra expresamente recogido en el artículo 86 del RPC, en virtud del cual:

<<1. La iniciativa para la formulación de los estudios de detalle corresponde a las Administraciones públicas y a los particulares.

2. 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, con las siguientes singularidades:

a) Se presentará el borrador de estudio de detalle acompañado de la documentación acorde a su objeto.

b) Tras el análisis de la documentación si esta fuera incompleta se requerirá de subsanación por los servicios técnicos municipales.

c) La aprobación inicial corresponderá al Pleno del Ayuntamiento, previo informe técnico y jurídico. No obstante, en los municipios de gran población, esta aprobación inicial corresponde a la Junta de Gobierno Local.

d) Se someterá a información pública por plazo de UN MES anunciado, en la forma prevista para los planes parciales y especiales.

e) Simultáneamente se someterá a audiencia de los propietarios afectados que no hubieran suscrito la iniciativa.

f) Se solicitarán los informes preceptivos que exija la legislación sectorial cuando el ámbito de ordenación estuviera afectado por los mismos.

g) Para la contestación de las alegaciones se estará a las disposiciones de los planes parciales y especiales.

h) La aprobación definitiva corresponde al Pleno del municipio, previo informe técnico y jurídico.

i) Transcurrido el plazo preceptivo sin que se hubiera adoptado acuerdo, el estudio de detalle se entenderá aprobado en los mismos términos que los planes parciales de iniciativa privada de acuerdo con la Ley.

3. El estudio de detalle se publicará en la forma prevista para los planes parciales y especiales al objeto de su entrada en vigor.>>

Así las cosas, en este momento procedimental nos encontramos en la fase de aprobación definitiva, en tanto en cuanto el estudio de detalle ya ha sido sometido a información pública. Sobre este particular, la información pública ha seguido el procedimiento establecido en el artículo 80 del RPC para los planes parciales y especiales, esto es:

<<1. El documento aprobado inicialmente se someterá a los trámites de información pública 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.

2. Simultáneamente, en el mismo plazo, computado a partir de la fecha del requerimiento, se llevará a cabo:

a) La consulta a las administraciones afectadas y de las personas interesadas y solicitud de los informes preceptivos.

b) La audiencia a todos aquellos propietarios incluidos en el sector o ámbito a ordenar que no hubieran apoyado la iniciativa.

5. La documentación que se someta a información pública deberá incorporar los resúmenes ejecutivos y no técnicos previstos en la legislación básica estatal>>.

En cuanto a la consulta a las administraciones afectadas y personas interesadas, así como la solicitud de los informes preceptivos, cabe mencionar que, tal como se desprende de los antecedentes de hecho expuestos, el expediente ha cumplido con todos estos trámites, si bien en el plazo conferido al efecto no se

han presentado alegaciones ni se han recibido informes de ninguna de las Administraciones Públicas consultadas.

Asimismo, respecto a las administraciones afectadas, del informe técnico reseñado en el antecedente de hecho sexto se desprende, literalmente, que: <<el ámbito del ED que nos ocupa no se encuentra afectado por normativa sectorial alguna, salvo error u omisión involuntaria, especificándose expresamente que en materia de costas, carreteras, y aguas, teniendo en consideración los deslindes vigentes, estos no afectan al ámbito, así como que tampoco se considera que el mismo pueda verse afectado por ninguna hipótesis de dichos deslindes>>.

Por su parte, en lo relativo a la audiencia de los propietarios incluidos en el sector o ámbito que no hubieran apoyado la iniciativa, no se ha sometido a consulta de ninguno de ellos en tanto en cuanto el ámbito objeto del estudio de detalle es propiedad de un único titular y no existen, salvo error u omisión involuntarias, otros propietarios en el sector que hayan mostrado su oposición a la iniciativa propuesta.

En virtud de lo expuesto, y habiendo concluido la fase de información pública, procede la aprobación definitiva del estudio de detalle por el Pleno de la Corporación Al efecto, el artículo 84 del RPC -por remisión del artículo 86.2.i)- señala que el estudio de detalle deberá aprobarse de forma definitiva en el plazo de TRES MESES a partir de la finalización del trámite de información pública posterior a la aprobación inicial o, en su caso, del documento modificado. Excepcionalmente podrá prorrogarse dicho plazo por DOS MESES. Transcurrido el plazo mencionado sin que se adopte el referido acuerdo, se entenderá aprobado por silencio administrativo positivo.

QUINTA. Suspensión automática del otorgamiento de licencias

Por último, es preciso traer a colación lo dispuesto en el artículo 99.1 del RPC, en virtud del cual, <<el acuerdo de aprobación inicial de los instrumentos de ordenación determinará, por sí solo y desde el momento de su publicación oficial, la suspensión automática del otorgamiento de licencias en todas aquellas áreas cuyas nuevas determinaciones supongan alteración del régimen vigente>>.

No obstante, el precepto regula en su apartado tercero una excepción a la suspensión en el otorgamiento de licencias disponiendo que <<a partir de la publicación de la aprobación inicial solo se podrá tramitar y otorgar licencia a los proyectos ajustados al régimen vigente en el momento de su solicitud, siempre que dicho régimen no haya sido alterado por las determinaciones propuestas en el instrumento de ordenación en tramitación, o, habiendo sido alterado, las determinaciones aprobadas inicialmente sean menos restrictivas o limitativas que las del planeamiento en vigor, aplicándose lo establecido en el apartado 6 del artículo anterior>> .

SEXTA. La adopción del presente acuerdo es competencia del Pleno de la Corporación por así establecerlo expresamente el artículo 86.2 del Decreto 181/2018, de 26 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento de Canarias, en su apartado h).

En virtud de lo expuesto, se tiene a bien elevar a la consideración del Pleno la siguiente

PROPUESTA DE RESOLUCIÓN

PRIMERO. Aprobar definitivamente el estudio de detalle presentado por don Juan Palop Casado, en nombre y representación de LPASTUDIO, S.L.P., el 10 de febrero de 2023 con R.E. número 1981/2023, denominado Monte Paradis Resort. Estudio de Detalle de Suelo Urbano en calle Guacimara, s/n, Altos de Arguineguín, T.M. Mogán.

SEGUNDO. Levantar la suspensión de la tramitación del otorgamiento de licencias en las áreas afectadas por las nuevas determinaciones del estudio de detalle, acordada por acuerdo Plenario de 5 de mayo de 2023.

TERCERO. Notificar la resolución que se adopte a los interesados.

Es cuanto se tiene a bien informar a los efectos oportunos, según mi leal saber y entender desde el punto de vista jurídico y sin perjuicio de otro informe mejor fundado en derecho, quedando a salvo en cualquier caso, los pronunciamientos a que haya lugar por parte de la Corporación del Ayuntamiento de Mogán.>>

04

NORMATIVA

4.1. Introducción

En este bloque se añade el cuerpo normativo de este Estudio de Detalle de Suelo Urbano, así como los planos necesarios para representar gráficamente las determinaciones de ordenación establecidas.

4.2. Normativa

TÍTULO I. DISPOSICIONES GENERALES

CAPÍTULO I. OBJETO, ÁMBITO TERRITORIAL DE ORDENACIÓN, ALCANCE, MARCO LEGAL, ESTRUCTURA DOCUMENTAL

Artículo 1. Objeto del Estudio de Detalle

1. De conformidad con lo dispuesto en el artículo 150 de la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y los Espacios Naturales Protegidos de Canarias -LSENPC- el objeto del Estudio de Detalle -ED- y el artículo 85 del Decreto 181/2018 de 26 de diciembre por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento de Canarias -RPC- se concreta en completar o adaptar las determinaciones de la ordenación pormenorizada del suelo urbano delimitado territorialmente en el plano N-01. Ámbito de actuación en lo relativo a:

- A) Alineaciones y rasantes.
- B) Volúmenes edificables.
- C) Ocupaciones y retranqueos.
- D) Accesibilidad.
- E) Eficiencia energética.

2. Asimismo, regula 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.

Artículo 2. Ámbito territorial de actuación

1. El ámbito territorial de este Estudio de Detalle se corresponde con el suelo urbano definido gráficamente en el plano anexo a esta Normativa, denominado: N-01. Ámbito de actuación.

2. La porción de suelo que aparece grafiada sin ordenación pormenorizada en el plano I-04. Plan Parcial Cornisa del Sur de la Documentación Informativa, no se ha tenido en consideración para el cálculo de los parámetros urbanísticos de la parcela (edificabilidad y ocupación).

Artículo 3. Alcance

1. De conformidad con lo dispuesto en el capítulo 5º, punto 3 de las Normas Subsidiarias de Mogán (en adelante, NN.SS.), y teniendo en cuenta el alcance del presente instrumento, la actuación de ordenación prevista en el suelo urbano delimitado en el ámbito territorial definido en el artículo 2 de la presente Normativa, se debe entender efectuada a la figura del Estudio de Detalle -ED-.

2. El alcance de este instrumento viene determinado en el objeto definido en el artículo 1 de esta Normativa, la concreción del resto de los parámetros ordenancistas necesarios para la ejecución de las obras de edificación se definirá en los correspondientes proyectos de urbanización y de edificación, regulándose en esta Normativa con el alcance propio de un ED.

Artículo 4. Marco Legal

El marco legal viene definido en el artículo 1.1 de la presente Normativa.

Las determinaciones contenidas en la presente Normativa serán aplicables al ámbito territorial definido en el artículo 2 de esta Normativa.

Salvo lo especificado en esta ordenación, será de aplicación lo regulado en las NN.SS. de Mogán y en el Plan Parcial Cornisa del Sur y su Anexo Aclaratorio de las Ordenanzas.

Artículo 5. Estructura documental

1. El contenido del ED se estructura como sigue:

A) Memoria Justificativa_Borrador.

1.A.1) Introducción.

1.A.2) Documentación Informativa.

1.A.3) Documentación de Ordenación.

1.A.4) Normativa.

1.A.5) Viabilidad.

B) Anexos

1.B.1) Análisis de Integración Paisajística.

1.B.2) Álbum de Fotos.

1.B.3) Documentación Complementaria.

1.B.4) Recomendaciones y Buenas Prácticas.

TÍTULO II. DETERMINACIONES URBANÍSTICAS DE APLICACIÓN

CAPÍTULO I. ZONIFICACIÓN

Artículo 6. Zonas funcionales

1. En esta Normativa se definen los parámetros de ordenación de la parcela organizados en función de tres áreas diferenciadas -zonas funcionales-, según el programa funcional definido en la Memoria:

A) Zona Paseo.

B) Zona Residencial.

C) Zona Social.

2. Dichas áreas se recogen gráficamente, de manera aproximada, en el plano anexo a esta Normativa, denominado: N-02. Zonificación. La localización exacta se llevará a cabo en los instrumentos de ejecución correspondientes, determinados en el artículo 32 de esta Normativa.

CAPÍTULO II. DETERMINACIONES GENÉRICAS DE ORDENACIÓN

Artículo 7. Determinaciones del Plan Parcial Cornisa del Sur

1. Son de aplicación los parámetros de ordenación concretados en el Plan Parcial Cornisa del Sur para la Zona 8. Parcelas:

A) Uso: residencial.

B) Ocupación: 25%.

C) Edificabilidad: 1,50 m³/m².

D) Altura: dos (2) plantas.

2. Se reproduce el contenido del artículo 7º del Título

Cuarto - Zonificación con respecto a la Zona 8. Parcelas:

A) Destinadas a edificaciones de viviendas aisladas a construir por promotores independientes.

B) Como en otras urbanizaciones y dentro de las limitaciones de ocupación del suelo, edificabilidad, alturas y distancias que señalan, se permitirán la construcción en una misma parcela, de varias unidades de viviendas, agrupadas o separadas, pero con un programa conjunto que abarque la totalidad de la parcela (pero sin que sea obligada su construcción simultánea).

CAPÍTULO III. DETERMINACIONES ESPECÍFICAS DE ORDENACIÓN DEL USO RESIDENCIAL

Artículo 8. Edificabilidad máxima

1. Se establece una edificabilidad máxima de 1,50 m³/m² para la superficie de 11.125 m² que dispone de la ordenación pormenorizada del Plan Parcial Cornisa del Sur, equivalente a 16.687,50 m³ construidos.

2. La edificabilidad máxima establecida en el apartado anterior se corresponde, de manera orientativa, con un coeficiente de edificabilidad de 0,50 m²/m² y 5.562,50 m² construidos para una altura constante de tres (3) metros, medidos entre las caras superiores de los forjados que conforman cada planta.

3. La edificabilidad de cada volumen, edificación o similar se concreta en la tabla adjunta al plano N-04. Plataformas (Rasantes) y Núcleos de comunicación_Planta General.

4. La edificabilidad total se repartirá entre las distintas zonas funcionales mencionadas en el artículo 6, de la siguiente manera:

A) Zona Paseo: 2,31% de la edificabilidad total.

B) Zona Residencial: 96,30% de la edificabilidad total.

C) Zona Social: 1,39% de la edificabilidad total.

5. El resultado de la suma de edificabilidades de las zonas funcionales reflejadas en el punto anterior no podrá superar el total determinado en el punto 1 de este artículo.

6. Se permitirá el trasvase de edificabilidad entre zonas funcionales, siempre y cuando se cumpla lo dispuesto en el punto anterior.

7. En construcciones en ladera, los elementos de contención integrados en el terreno no contabilizarán a efectos del cómputo de la edificabilidad máxima.

Artículo 9. Ocupación máxima

1. Se establece una ocupación máxima del 25% con respecto a la superficie de 11.125 m² que dispone de la ordenación pormenorizada del Plan Parcial Cornisa del Sur, equivalente a 2.781,25 m².

2. La ocupación de cada una de las plataformas se concreta en la tabla adjunta al plano N-04. Plataformas (Rasantes) y Núcleos de comunicación_Planta General.

3. La ocupación total se repartirá entre las distintas zonas funcionales definidas en el artículo 6, de la siguiente manera:

A) Zona Paseo: 2,29% de la superficie ocupable total.

B) Zona Residencial: 95,32% de la superficie ocupable total.

C) Zona Social: 2,39% de la superficie ocupable total.

4. El resultado de la suma de la ocupación de las zonas funcionales reflejadas en el punto anterior no podrá superar el total determinado en el punto 1 de este artículo.

5. Se permitirá el trasvase de ocupación entre zonas funcionales, siempre y cuando se cumpla lo dispuesto en el punto anterior.

6. En construcciones en ladera, los elementos de contención integrados en el terreno no se contabilizarán a efectos del cómputo de la ocupación máxima.

CAPÍTULO IV. PARÁMETROS DE ORDENACIÓN

Artículo 10. Rasantes

1. Se define como la superficie del terreno adaptado para el asentamiento de la edificación, a modo de plataforma, siguiendo lo establecido en las Ordenanzas del Plan Parcial Cornisa del Sur y su Anexo Aclaratorio (artículo 15.c y punto 6º, respectivamente de dichos textos legales).

2. Las cotas de las rasantes variarán en relación de la zona funcional a la que respondan, oscilando entre la cota mínima + 67,19 metros y la cota máxima + 124,65 metros. Se determinan en el plano N-04. Plataformas (Rasantes) y Núcleos de comunicación_Planta General.

Artículo 11. Número de plantas máximo sobre rasante (S/R)

1. El número de plantas máximo sobre rasante se fija en dos (2) plantas, medidas a partir de la plataforma de asentamiento de la edificación.

Las contenciones necesarias para la preparación de dichas plataformas no superarán la altura media de 2,50 metros, según lo establecido en el Anexo Aclaratorio de las Ordenanzas del Plan Parcial Cornisa del Sur (punto 6º).

Artículo 12. Altura máxima sobre rasante (S/R)

La altura máxima sobre rasante se fija en seis (6) metros, medidos entre las caras superiores del forjado de la planta baja y el de la cubierta.

Artículo 13. Alineaciones y retranqueos

1. Se establece un retranqueo de tres (3) metros con respecto a los límites de la parcela.

2. No se definen retranqueos entre zonas.

3. Se permitirá la ocupación de la zona de retranqueo por elementos de la urbanización, paseos o sendas peatonales y rodiales, piscinas y solárium no sobreelevados, cuartos de contadores, aljibes, depósitos de basura o aparcamientos.

4. La separación vertical y horizontal entre edificaciones independientes deberá ser un 20 % de la altura y como mínimo tres (3) metros, según lo determinado en las NN.SS. (Capítulo 5. Normas en Suelo Urbano, apartado 5.10.w).

Artículo 14. Vuelos y salientes

1. Se permiten los vuelos y salientes en todos los paramentos verticales y muros a modo de voladizos (abiertos o cerrados) o pérgolas.

2. Los vuelos y salientes se medirán desde el plano vertical del que arrancan.

3. Las dimensiones máximas de los vuelos y salientes cumplirán con lo dispuesto en el punto 5.17 de las NN.SS. de Mogán y en el artículo 11.e a 11.i del Plan Parcial Cornisa del Sur.

Artículo 15. Contenciones ecológicas y gaviones

1. Se permitirá la implementación de muros de contención ecológicos y muros de gaviones en sustitución de las contenciones convencionales de hormigón armado.

2. En caso de que los muros definidos en el apartado anterior presenten inclinación, esta no tendrá limitación porcentual.

3. La altura de los muros de contención -ecológicos o de gaviones- viene definida en el punto 2 del artículo 11 de esta Normativa.

4. Sus acabados serán los determinados en el artículo 27 de esta Normativa.

Artículo 16. Construcciones bajo rasante (B/R)

1. Se permiten construcciones bajo rasante con las condiciones establecidas en los apartados siguientes:

A) Aquellas que presenten fachadas podrán destinarse a espacios vivideros, siempre que no se generen como producto de una excavación y que dichas fachadas no se dispongan hacia patios creados al efecto. Se entiende por piezas vivideras, aquellas que, por sus condiciones de altura, ventilación, etc., reúnan las condiciones mínimas de habitabilidad exigidas por la normativa vigente, pudiéndose destinar a zona vividera, comercial, servicios complementarios, etc. Todo ello, siguiendo lo dispuesto en el artículo 6 del Anexo Aclaratorio de las Ordenanzas de Cornisa del Sur.

B) Aquellas dispuestas en forma de sótanos o semisótanos se destinarán exclusivamente a espacios comunes o de servicios, tales como aparcamiento, trasteros, galerías y pasajes, cuartos de máquinas, instalaciones, residuos, aljibes o similar. En ningún caso se permitirán usos vivideros.

C) Se podrán situar fuera de la proyección de lo construido, tanto bajo las plataformas (rasantes) definidas como bajo otros elementos de la urbanización, y se permitirá que sus alturas de planta superen los tres (3) metros debido al necesario paso de instalaciones, estructuras colgadas y otros elementos similares, así

como por sus propios requerimientos funcionales, cuando así sea requerido por la legislación sectorial de aplicación en cada momento.

2. Todas las construcciones que se ejecuten bajo rasante deberán cumplir las exigencias que establezcan las normas vigentes de carácter sectorial en cada momento.

Artículo 17. Accesos desde la vía pública

1. Los accesos peatonales y rodados recogidos en la Memoria se dispondrán en la Zona Paseo.

2. Se permitirá el tráfico rodado en los extremos norte y sur de la parcela, a fin de garantizar el acceso a la urbanización y a los aparcamientos.

3. La ejecución de los accesos será asumida por el promotor de la actuación.

4. Las obras precisas para el mantenimiento y reparación de los accesos correrán a cargo de las personas propietarias de las viviendas.

Artículo 18. Aparcamientos

1. Se podrán disponer en superficie o bajo rasante, con una provisión mínima de 1 plaza por vivienda.

En caso de situarse en superficie, se organizarán en bolsas de no más de 50 plazas cada una.

Artículo 19. Accesos a la urbanización a través de edificaciones (porterías)

1. Se definen como accesos a la urbanización a través de edificaciones (porterías) a aquellos espacios construidos diseñados para la acogida de residentes y visitantes.

Estos accesos se dispondrán sobre las rasantes de la Zona Paseo y podrán extenderse bajo las rasantes de la Zona Residencial.

Los accesos indicados en los puntos anteriores se podrán desarrollar en la Zona Residencial en forma de galerías o pasajes bajo rasante.

Artículo 20. Plazas de acceso

1. En los extremos norte y sur de la Zona Paseo se dispondrán plazas de acceso asociadas a las porterías, asegurando la conexión peatonal de estas con la vía pública.

2. En caso necesario las plazas de acceso permitirán también el tránsito rodado desde la vía pública hasta las entradas a los aparcamientos.

Artículo 21. Sendas

1. Las sendas son consideradas elementos propios de la urbanización y conectan de manera accesible tanto las plataformas donde se apoyan las edificaciones incluidas en cada zona funcional, como el resto de los componentes de los espacios exteriores del complejo (ascensores, pasajes, escaleras, etc.).

2. En conjunto con los ascensores definidos en el artículo 22 de esta Normativa, las sendas garantizarán la existencia de recorridos accesibles alternativos para llegar a cualquier plataforma (rasante) de la urbanización.

3. Las sendas podrán enlazar las distintas zonas establecidas en el artículo 6 de esta Normativa.

4. Las sendas contarán con una zona de tránsito que se ajustará a lo dispuesto en el artículo 28 de esta Normativa, así como con unas franjas verdes anexas a esta, en al menos uno de sus dos lados.

5. Las sendas se adaptarán a la topografía original o modificada.

6. Las sendas soportarán el tránsito de peatones, personas con movilidad reducida (PMR) y otros modos de movilidad alternativa (bicicletas, patinetes eléctricos, etc.), así como de pequeños vehículos monoplaza destinados a servicios de la comunidad (buggies o similar).

7. Las sendas podrán contar con una galería de servicios bajo la zona de tránsito, por la que discurrirán las instalaciones necesarias para el correcto funcionamiento de la urbanización.

8. Las franjas verdes de las sendas contarán con un ancho mínimo de 0,25 metros. Dichas zonas ajardinadas incluirán Sistemas Urbanos de Drenaje Sostenible (SUDS), cuando el proyecto técnico correspondiente lo determine, para asegurar una eficiente gestión de las aguas pluviales.

Artículo 22. Ascensores

1. Los ascensores se consideran elementos pertenecientes a la urbanización, y sirven de conexión

entre las diferentes sendas que dan acceso a las plataformas (rasantes) donde se ubican las edificaciones.

2. Se podrán conectar a la urbanización de cada zona funcional mediante pasarelas o pasajes.

Artículo 23. Pasajes

1. Los pasajes son considerados elementos propios de la urbanización, y sirven de conexión entre los accesos a la urbanización a través de edificaciones (porterías), los ascensores, las sendas que comunican las plataformas (rasantes) donde se ubican las edificaciones y las escaleras; estas últimas definidas en el artículo 24 de esta Normativa.

Los pasajes darán salida a las paradas con las que los ascensores precisen contar bajo rasante.

Artículo 24. Escaleras

1. Las escaleras son construcciones abiertas propias de la urbanización.

2. Discurrirán paralelamente a los ascensores, proporcionando recorridos alternativos para salvar las mismas diferencias de cota que estos.

3. Asimismo, las escaleras podrán resolver otros desniveles entre las distintas sendas.

4. Las características y condicionantes técnicos de las escaleras se ajustarán a las exigencias establecidas en las normativas sectoriales que les sean de aplicación.

Artículo 25. Piscinas y solárium

1. Las piscinas y solárium de uso colectivo se ubicarán en la Zona Social.

2. Las piscinas y solárium de uso privativo se localizarán en la Zona Residencial.

3. Las piscinas podrán formar parte de los volúmenes edificados, si bien se podrán considerar como elementos pertenecientes a la urbanización en los casos en los que no se encuentren integradas en tales edificaciones.

4. Los solárium anexos a estas piscinas, o aquellos situados en otras ubicaciones, podrán construirse en cotas distintas a las de la lámina de agua, adaptándose a los desniveles del terreno para asegurar su integración paisajística.

5. El espacio existente bajo las piscinas y solárium no integrados en los volúmenes edificados podrá ser destinado a las instalaciones que aquellos precisen (cuartos de maquinaria, instalaciones, limpieza, etc.). Se podrán ubicar bajo rasante siguiendo las determinaciones establecidas en el artículo 16 de esta Normativa.

6. Las características de las piscinas y solárium se ajustarán a las exigencias establecidas en las normativas sectoriales que les sean de aplicación.

CAPÍTULO V. ESPACIOS COMUNES

1. La disposición de espacios comunes sobre rasante (S/R) se regula en función de las zonas funcionales a las que pertenezcan:

A) Zona Paseo: viario, aparcamientos en superficie, comercial, accesos a la urbanización, puesto de control o informativo, cuartos de máquinas, aseos, instalaciones, almacenes, residuos o similar.

B) Zona Residencial: espacios dedicados al mantenimiento e instalaciones del complejo.

C) Zona Social: piscinas y solárium de uso colectivo, espacios similares destinados al esparcimiento, cuartos de máquinas, aseos y vestuarios, instalaciones, almacenes, residuos o similar.

TÍTULO III. CARACTERÍSTICAS ESTÉTICAS Y COMPOSITIVAS DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN, CONSTRUCCIONES, EDIFICACIONES, INSTALACIONES Y ELEMENTOS URBANOS COMPLEMENTARIOS

CAPÍTULO I. ELEMENTOS DE LA URBANIZACIÓN

Artículo 26. Vegetación

1. Las zonas ajardinadas cumplirán con lo dispuesto en las NN.SS., en el punto 5.13 (Condiciones Generales de Estética) del Capítulo 5. Normas en Suelo Urbano.

2. Se permitirá el empleo de especies no locales que no tengan capacidad para asilvestrarse.

3. Se dispondrán elementos de porte medio-alto con el objetivo de crear sombras que ayuden a la mitigación de los efectos del cambio climático, así como para la mejora del confort y del paisaje urbano.

4. Los Proyectos de Urbanización (en su fase de

Proyecto Ejecutivo) incluirán un documento técnico que concrete la vegetación a emplear para el ajardinamiento de las zonas verdes de la urbanización, el sistema de riego requerido y demás características técnicas que propicien la regeneración de la biodiversidad existente, en concordancia con lo establecido en los puntos anteriores.

CAPÍTULO II. CARACTERÍSTICAS ESTÉTICAS Y COMPOSITIVAS DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN, CONSTRUCCIONES, EDIFICACIONES, INSTALACIONES Y ELEMENTOS URBANOS COMPLEMENTARIOS

Artículo 27. Materiales y colores

1. Se emplearán materiales sostenibles siempre que sea posible, de colores similares a los presentes en el ámbito de intervención.

2. El acabado de las contenciones será de tipo rústico y se utilizará para ello tierra o piedra natural del lugar, u otras soluciones que aseguren la integración paisajística de dichos elementos.

TÍTULO IV. ACCESIBILIDAD Y SOSTENIBILIDAD

Artículo 28. Accesibilidad de la urbanización

Las zonas peatonales y los espacios urbanizados interiores de la parcela se ajustarán a las exigencias establecidas en las normativas sectoriales de accesibilidad que les sean de aplicación.

Artículo 29. Accesibilidad de la edificación

Las edificaciones se ajustarán a las exigencias establecidas en las normativas sectoriales de accesibilidad que les sean de aplicación.

Artículo 30. Eficiencia energética

1. Se contemplará la viabilidad del uso de energías renovables en los volúmenes construidos, instalando paneles solares o fotovoltaicos integrados en las cubiertas de las edificaciones que lo permitan, para maximizar el aprovechamiento de la energía y de los recursos naturales con los siguientes objetivos:

A) Reducir el consumo energético de la comunidad.

B) Controlar las emisiones de gases de efecto invernadero del complejo residencial.

Artículo 31. Economía circular

Los residuos del complejo residencial se reutilizarán, en la medida de lo posible, como recurso. Se permitirá para ello la implementación de infraestructuras especiales vinculadas a la sostenibilidad, como aquellas conformadas por Soluciones basadas en la Naturaleza (SbN), Sistemas Urbanos de Drenaje Sostenible (SUDS), depuración natural o alternativas sostenibles similares.

TÍTULO V. EJECUCIÓN

CAPÍTULO I. INSTRUMENTOS DE EJECUCIÓN

Artículo 32. Instrumentos para la ejecución material

Para proceder a la ejecución de las obras es preceptivo el desarrollo y aprobación previa de los Proyectos de Urbanización y Edificación (en sus fases de Proyecto Básico y Ejecutivo), así como de cualquier otro proyecto técnico que sea necesario para la correcta definición de las actuaciones.

DISPOSICIÓN FINAL

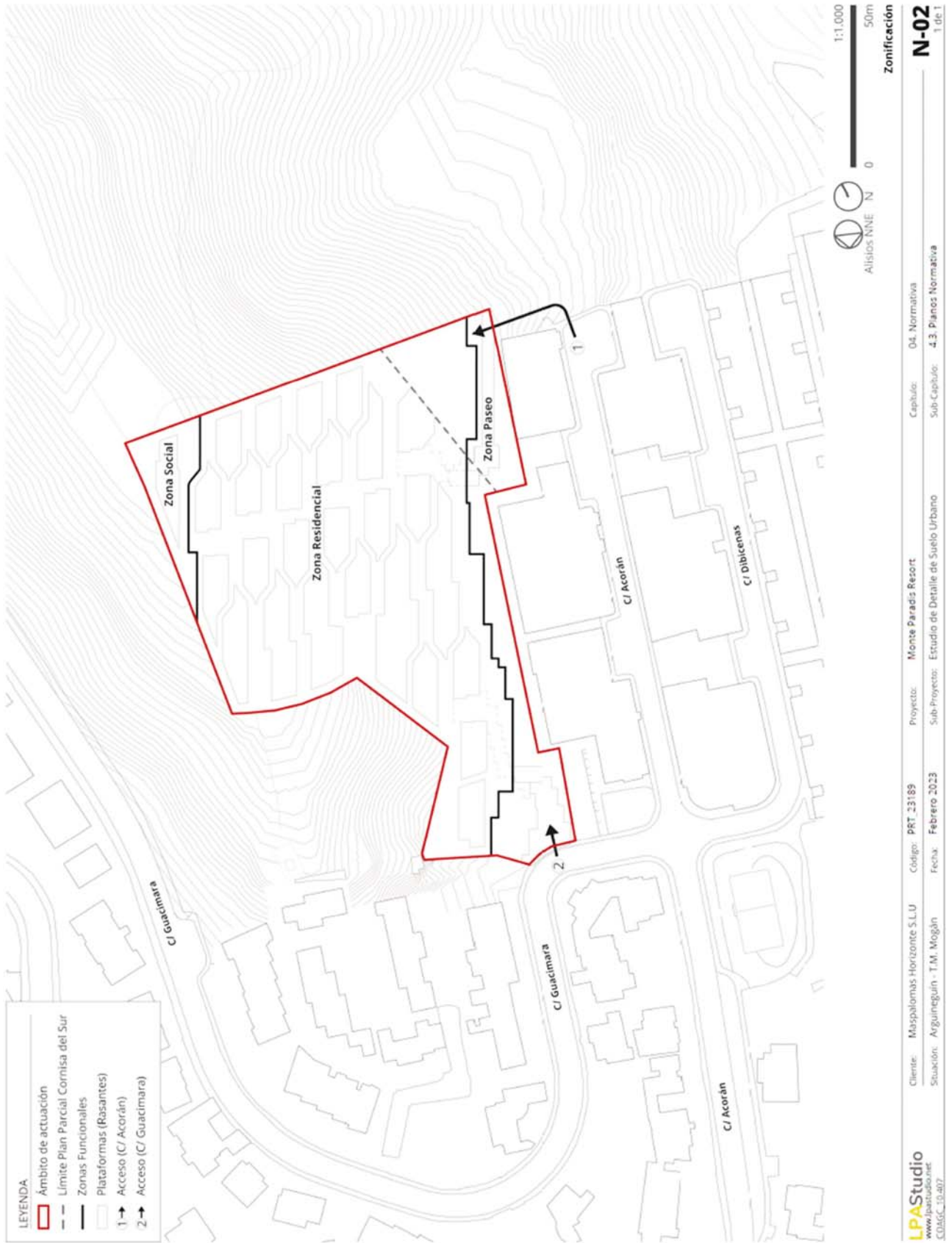
- DISPOSICIÓN FINAL. Entrada de vigor

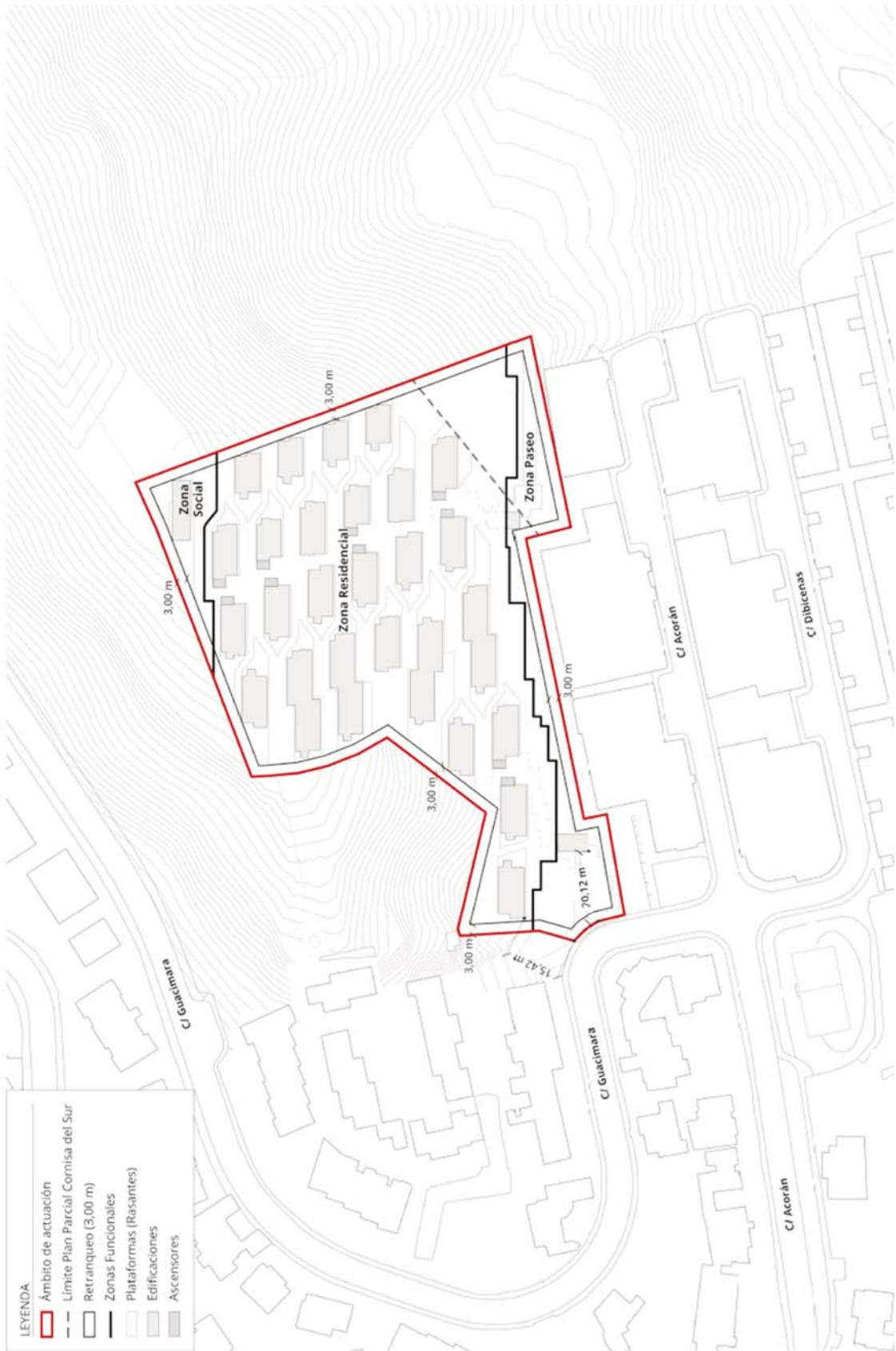
El Estudio de Detalle entrará en vigor con la publicación de la presente Normativa en el Boletín Oficial correspondiente.

Planos Normativa

A continuación, se presenta el listado de planos que apoyan a la Normativa, los cuales suman un total de 13. Estos documentos se adjuntan en las siguientes páginas:

- N-01. Ámbito de actuación
- N-02. Zonificación
- N-03. Alineaciones y retranqueos
- N-04. Plataformas (Rasantes) y Núcleos de comunicación_Planta General
- N-05. Espacios libres_Planta General
- N-06. Urbanización_Planta General
- N-07. Rasantes, alturas, alineaciones y retranqueos_Sección A
- N-08. Rasantes, alturas, alineaciones y retranqueos_Sección B
- N-09. Rasantes, alturas, alineaciones y retranqueos_Sección C
- N-10. Rasantes, alturas, alineaciones y retranqueos_Sección D
- N-11. Rasantes, alturas, alineaciones y retranqueos_Sección E
- N-12. Rasantes, alturas, alineaciones y retranqueos_Sección F
- N-13. Rasantes, alturas, alineaciones y retranqueos_Sección G





1:1.000
Alisios NNE N 0 50m

Alineaciones y retranqueos

N-03
1 de 1

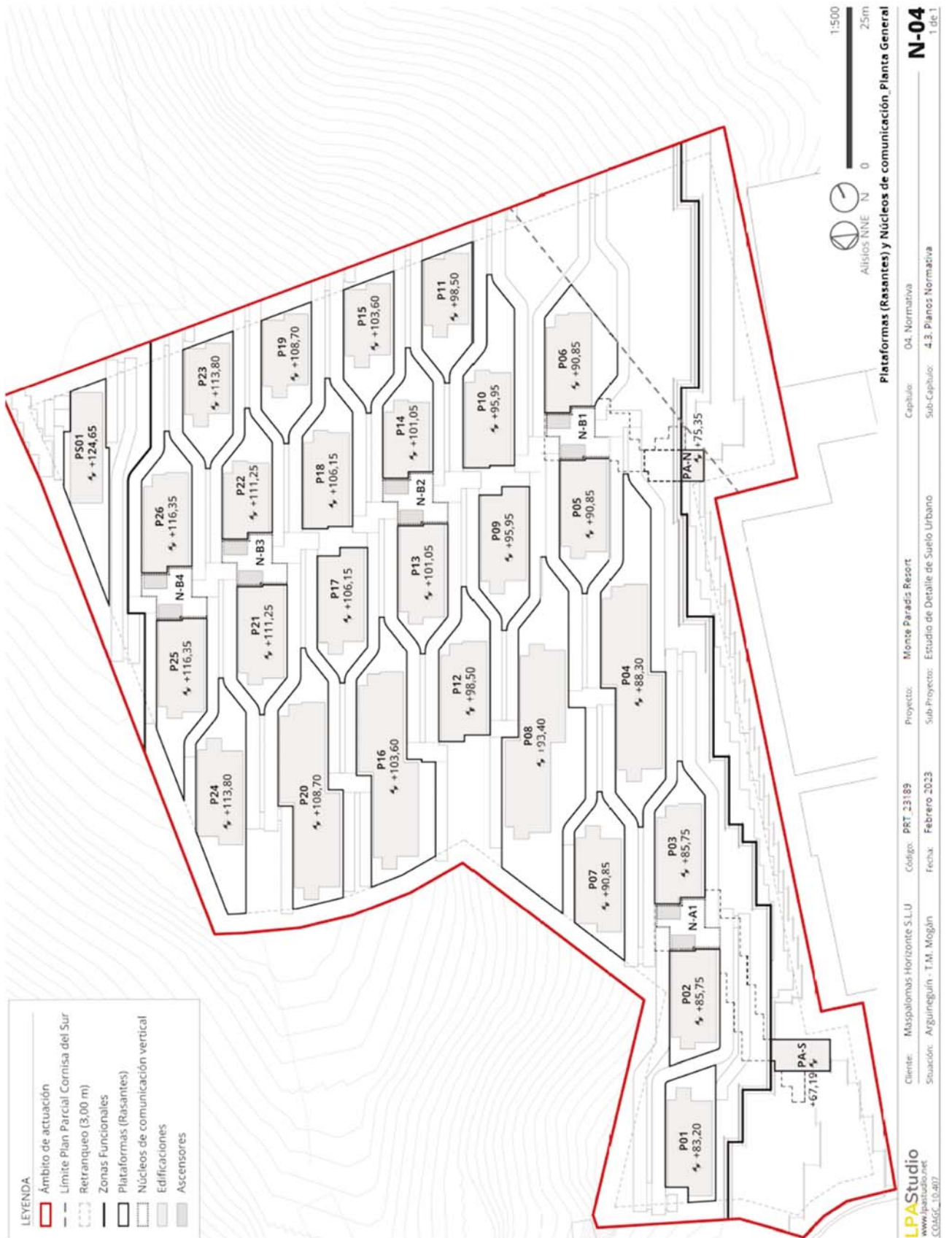
Cliente: Maspalomas Horizonte S.L.U. Código: PRT_23189 Proyecto: Monte Paradis Resort Capitulo: 04, Normativa
Situación: Arguineguín - T.M. Mógán Fecha: Febrero 2023 Sub-Proyecto: Estudio de Detalle de Suelo Urbano Sub-Capítulo: 4.3. Planos Normativa

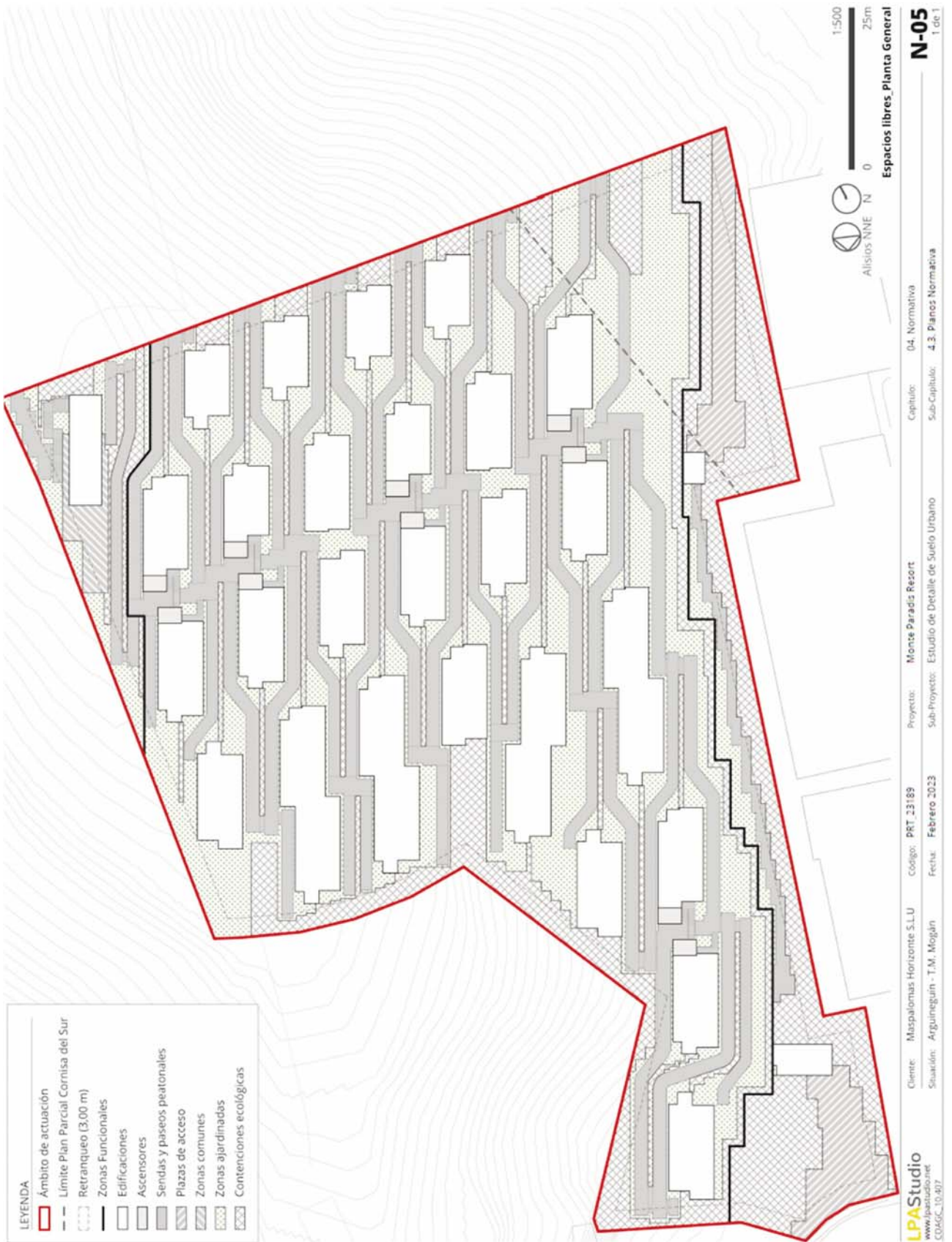
LPAStudio
www.lpaestudio.net
CGAOC-10-407

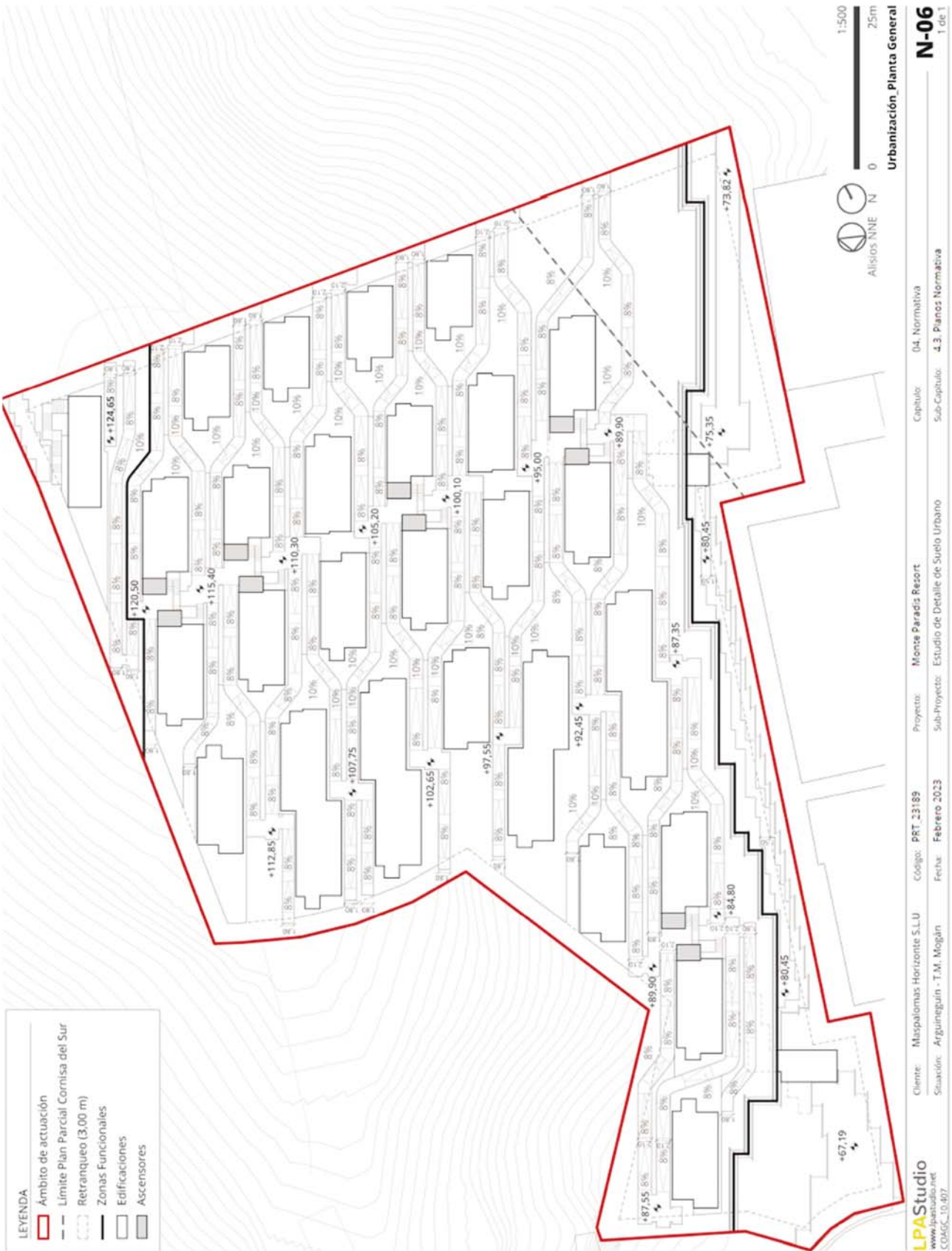
PARAMETROS URBANÍSTICOS: CUADRO RESUMEN									
Zona	Plataforma / Núcleo de comunicación	Rasante (m)	Uso	Volumen construable máximo (m³)	Superficie edificable máxima (m²)	Reparto de edificabilidad %	Superficie ocupable máxima (m²)	Reparto de superficie ocupable %	
Zona Paseo	PA-N	+ 75,35	Acceso Norte (Portería)	104,94	34,98*	0,63%	18,57	0,67%	
	PA-S	+ 67,19	Acceso Sur (Portería)	280,86	93,62*	1,68%	45,03	1,62%	2,29%
	P01	+ 83,20		530,04	176,68*	3,176%	93,48	3,361%	
	P02	+ 85,75		532,14	177,38*	3,189%	92,64	3,331%	
	P03	+ 85,75		530,43	176,81*	3,179%	92,99	3,343%	
	P04	+ 88,30		1.062,15	354,05*	6,365%	186,72	6,714%	
	P05	+ 90,85		532,14	177,38*	3,189%	92,64	3,331%	
	P06	+ 90,85		530,43	176,81*	3,179%	92,99	3,343%	
	P07	+ 90,85		530,04	176,68*	3,176%	93,48	3,361%	
	P08	+ 93,40		1.040,97	346,99*	6,238%	182,69	6,569%	
	P09	+ 95,95		530,04	176,68*	3,176%	93,48	3,361%	
	P10	+ 95,95		532,44	177,48*	3,191%	92,55	3,328%	
	P11	+ 98,50		395,07	131,69*	2,367%	70,57	2,537%	
	P12	+ 98,50		530,43	176,81*	3,179%	92,99	3,343%	
	P13	+ 101,05		532,14	177,38*	3,189%	92,64	3,331%	
	P14	+ 101,05		396,42	132,14*	2,376%	69,18	2,487%	
	P15	+ 103,60		395,07	131,69*	2,367%	70,57	2,537%	
	P16	+ 103,60		1.062,15	354,05*	6,365%	186,72	6,714%	
	P17	+ 106,15		530,04	176,68*	3,176%	93,48	3,361%	
	P18	+ 106,15		532,44	177,48*	3,191%	92,55	3,328%	
	P19	+ 108,70		395,07	131,69*	2,367%	70,57	2,537%	95,32%
	P20	+ 108,70		1.062,15	354,05*	6,365%	186,72	6,714%	
	P21	+ 111,25		532,14	177,38*	3,189%	92,64	3,331%	
	P22	+ 111,25		396,42	132,14*	2,376%	69,18	2,487%	
P23	+ 113,80		395,07	131,69*	2,367%	70,57	2,537%		
P24	+ 113,80		530,04	176,68*	3,176%	93,48	3,361%		
P25	+ 116,35		532,14	177,38*	3,189%	92,64	3,331%		
P26	+ 116,35		530,19	176,73*	3,177%	92,99	3,343%		
N-A1	-		168,06	56,02*	1,007%	-	-	-	
N-B1	-		168,06	56,02*	1,007%	-	-	-	
N-B2	-		153,45	51,15*	0,920%	-	-	-	
N-B3	-		153,45	51,15*	0,920%	-	-	-	
N-B4	-		153,48	51,16*	0,920%	-	-	-	
			Aparcamiento + Trasteros + Instalaciones	-	-	-	-	-	
			Acceso Norte (Portería)	175,80	58,60*	1,053%	-	-	
B/R			Acceso Norte (Pasaje)	-	-	-	-	-	
			Acceso Sur (Pasaje)	-	-	-	-	-	
			Acceso Vehículos (Pasaje)	-	-	-	-	-	
Zona Social	PS01	+ 124,65	Sollárium + Zonas comunitarias	231,60	77,20*	1,39%	66,50	2,39%	2,39%
TOTAL				16.687,50	5.562,50*	100,00%	2.781,25	100,00%	100,00%

* Estos valores han sido calculados de manera orientativa para una altura de planta constante de 3,00 m.

Parámetros urbanísticos de los elementos definidos en el plano N-04, Pasajeros (Resortes) y Núcleos de comunicación, Planta General. Fuente: LDA Studio.

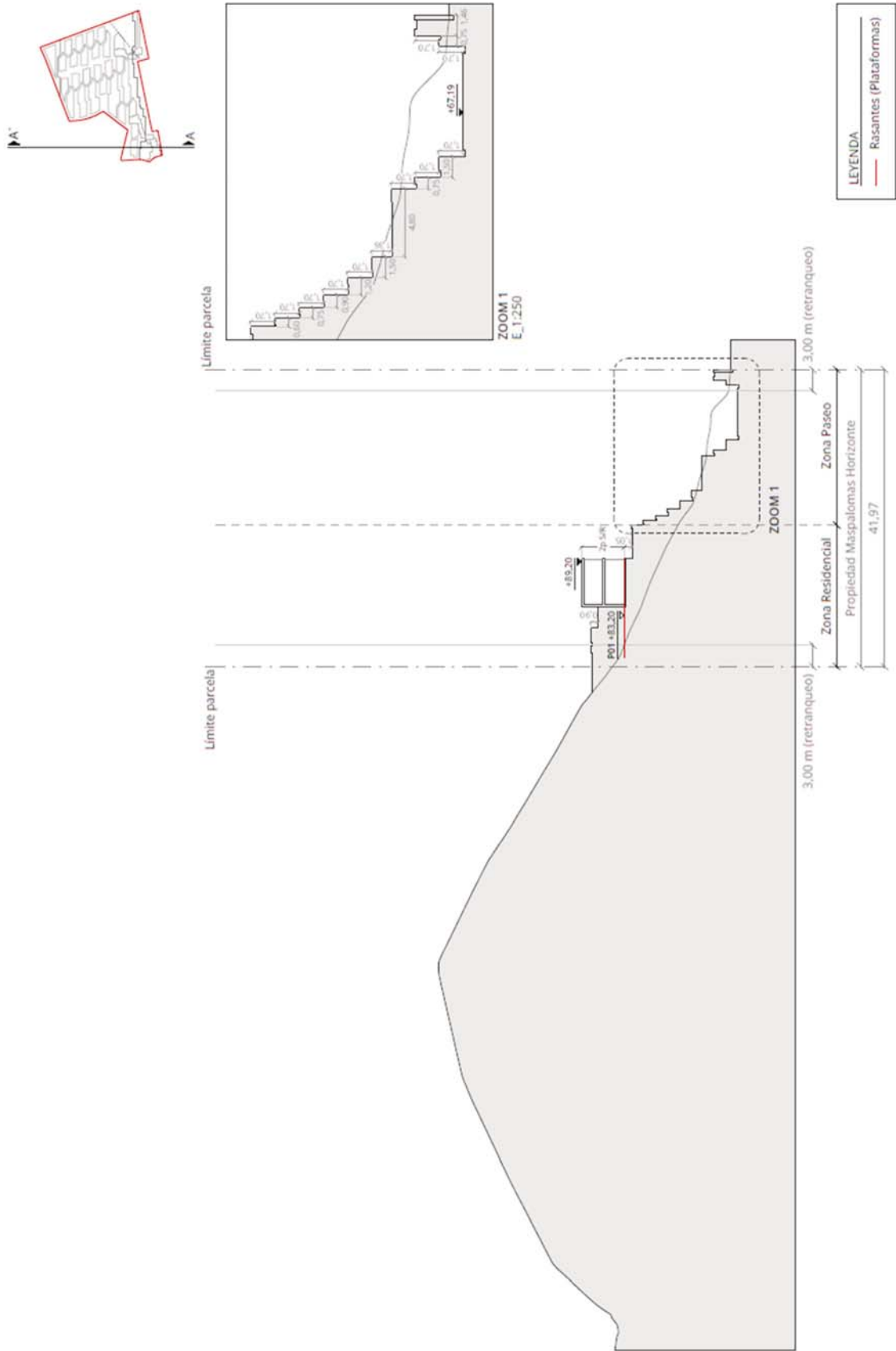






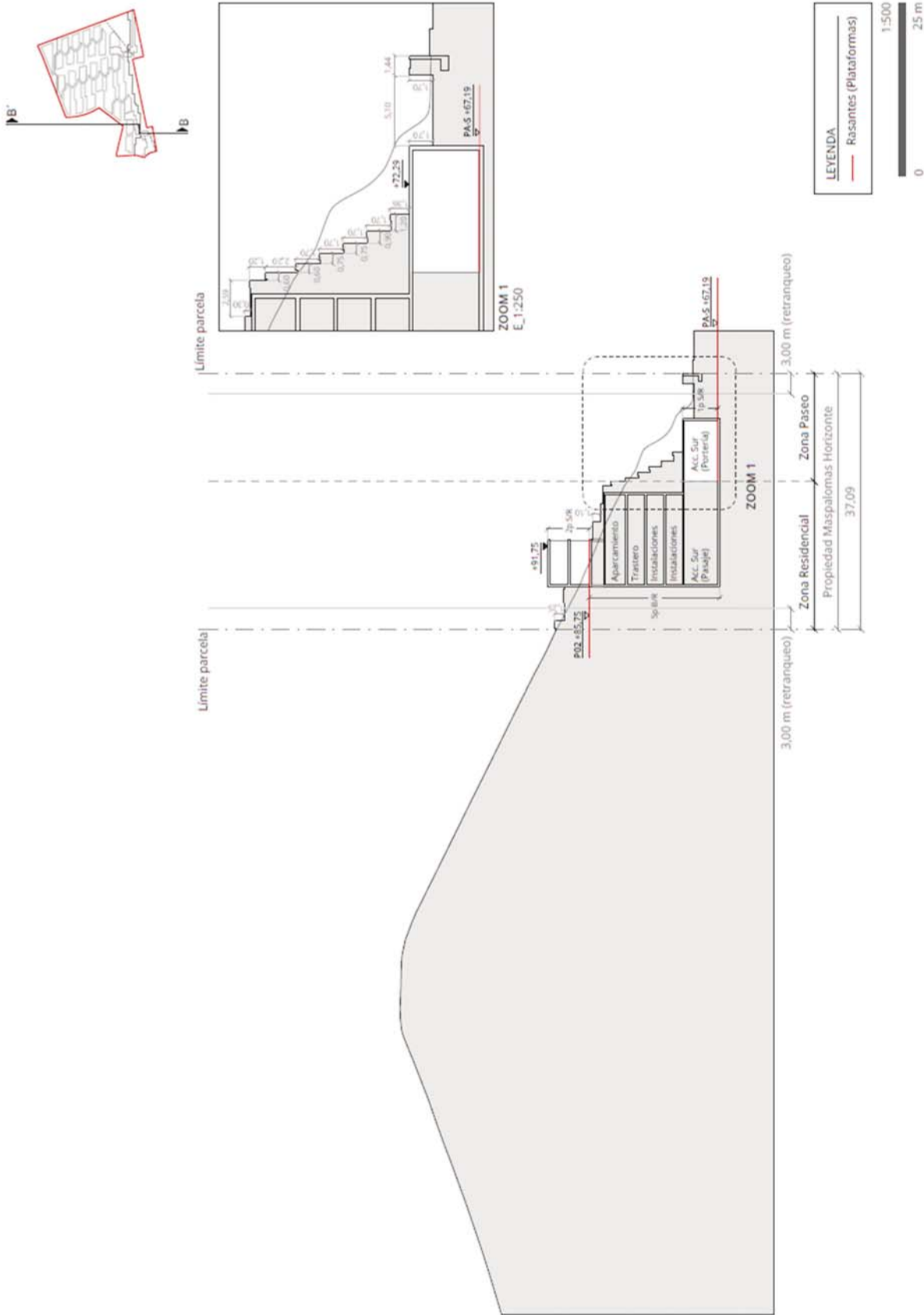
- LEYENDA**
- Ámbito de actuación
 - Límite Plan Parcial Cornisa del Sur
 - Retranqueo (3,00 m)
 - Zonas Funcionales
 - Edificaciones
 - Ascensores

Cliente: Maspalomas Horizonte S.L.U. Código: PRT_23189 Proyecto: Monse Paradis Resort. Capitulo: 04. Normativa
Situación: Arguineguín - T.M. Mogán Fecha: Febrero 2023 Sub-Proyecto: Estudio de Detalle de Suelo Urbano Sub-Capitulo: 4.3. Planos Normativa
LPAStudio www.lpastudio.net
COAGC-10.407 **N-06**
1 de 1



Rasantes, alturas, alineaciones y retranqueos Sección A

Ciente: Maspalomas Horizonte S.L.U. Código: PRT_23189 Proyecto: Monte Paradis Resort Capitulo: 04. Normativa
Situación: Arguineguín - T.M. Mogán Fecha: Febrero 2023 Sub-Proyecto: Estudio de Detalle de Suelo Urbano Sub-Capitulo: 4.3. Planos Normativa

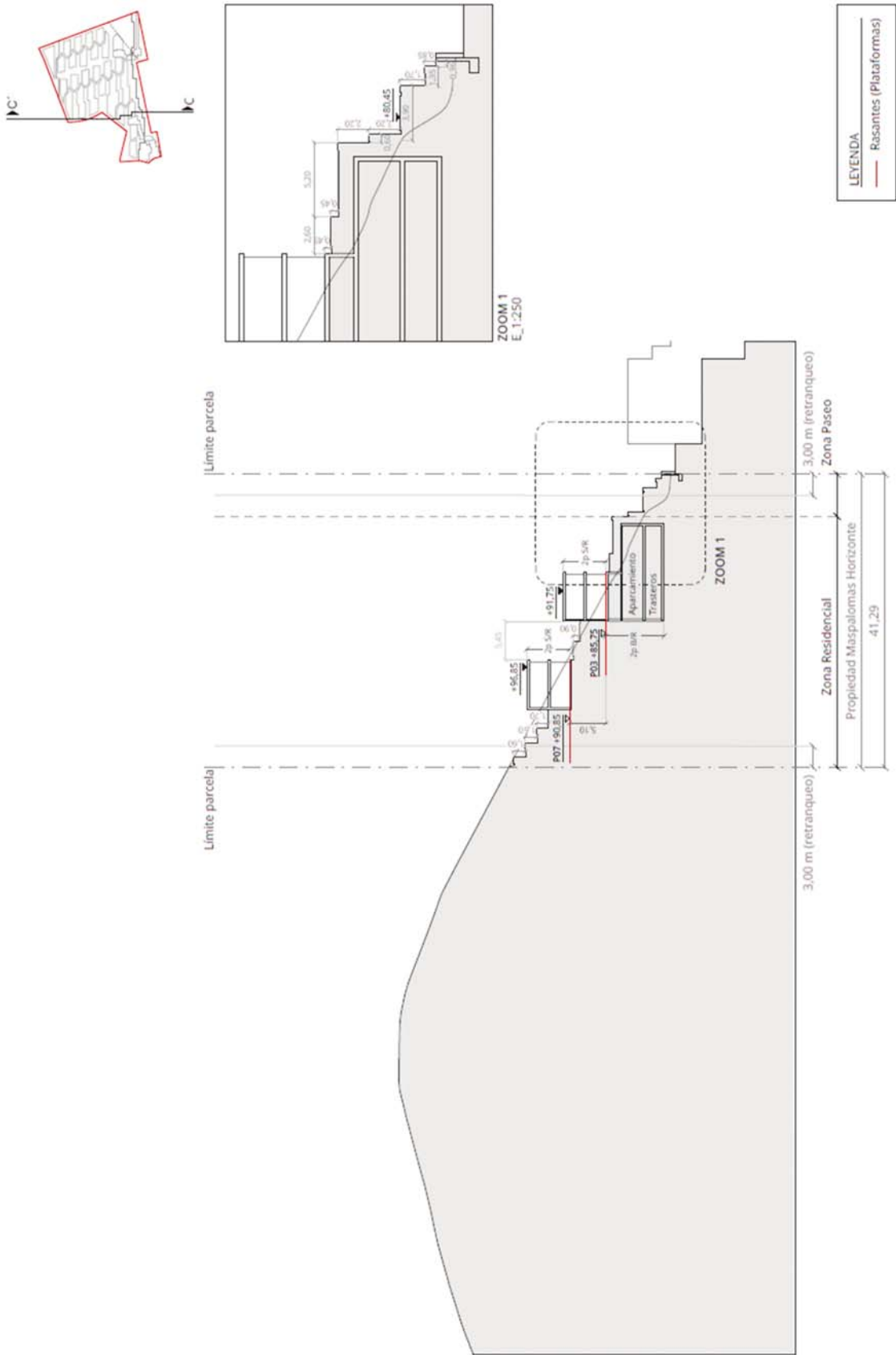


Rasantes, alturas, alineaciones y retranqueos, Sección B

Cliente:	Maspalomas Horizonte S.L.U	Código:	PRT_23189	Proyecto:	Monje Paradis Resort	Capítulo:	D4. Normativa
Situación:	Arguineguín - T.M. Mogán	Fecha:	Febrero 2023	Sub-Proyecto:	Estudio de Detalle de Suelo Urbano	Sub-Capítulo:	4.3. Planos Normativa

LPAStudio
www.lpastudio.net
COAGC.10.407

N-08
1 de 1



Rasantes, alturas, alineaciones y retranqueos_Sección C

