ENTRADA

REGISTRO GENERAL
Ayuntamiento de MOGÁN

2018/15621

05/10/2018 12:35

P0067 54aa9170512fbd07e21a60a0c23b

ILTRE AYTO DE MOGAN

Unidad Administrativa: Planeamiento y Gestión Urbanística

Nº Solicitud: 16304/2018

Asunto General (No Catalogado)

Representante/Autorizado/a

Nombre y Apellidos o Razón Social	DNI/NIF	Tipo de Representación
SERGIO ALVAREZ LEON	**42807248Q**	**Representante**

Titular o interesado

Nombre y Apellidos o Razón Social	NIF/CIF
SYDEN BYGG MOGAN S.L.	**B76277656**

País	Provincia	Municipio	Código Postal
ESPAÑA	**LAS PALMAS**	**MOGA**	**35120**

Tipo Vía	Con Domicilio en	Nº	Bloque	Portal	Escal.	Planta	Pta.
CTRA	**GENERAL**	**20**					

Teléf./Fax	Correo Electrónico
928361137	

A los efectos de notificación el interesado señala como medio preferente:

Correo Ordinario

- Domicilio del Interesado

Documentos Aportados

- PROYECTO ESTUDIO DETALLE

Solicita

APORTE DOC. EXPTE Nº15563
se tenga por formulada la presente, le sea admitida y, en base a lo expuesto, documentación aportada, normas generales y municipales que le afecta, se resuelva otorgar lo expuesto

En Mogán a 05 de octubre de 2018

Fdo.: SERGIO ALVAREZ LEON

Sra. Alcaldesa-Presidenta del Iltre. Ayuntamiento de Mogán.

"En cumplimiento del artículo 5 de la Ley 15/1999, por el que se regula el derecho de información en la recogida de los datos, se advierte de los siguientes extremos: Los datos de carácter personal serán tratados por el Ayuntamiento de Mogán e incorporados a la actividad de tratamiento objeto de este trámite, cuya finalidad es dar trámite a lo solicitado, en relación con los servicios prestados por el Ayuntamiento de Mogán.
Finalidad basada en el cumplimiento de obligaciones legales por el Ayuntamiento de Mogán.
Los datos de carácter personal podría ser comunicados a los servicios competentes de otras Administraciones, cuando corresponda, acorde a la normativa vigente.
Los datos de carácter personal se mantendrán durante el tiempo necesario para cumplir con la finalidad para la que se ha recabado y para determinar las posibles responsabilidades que se pudieran derivar de dicha finalidad y del tratamiento de los datos. Será de aplicación la normativa de archivos y patrimonio documental español.
Puede ejercitar sus derechos de acceso, rectificación, supresión y portabilidad de sus datos, de limitación y oposición a su tratamiento, así como a no ser objeto de decisiones basadas únicamente en el tratamiento automatizado de sus datos, cuando procedan, ante el Ayuntamiento de Mogán, Avda. De La Constitución nº4, 35140 Mogán, o en la dirección de correo electrónico dpd@mogán.es. "

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en http://oat.mogan.es:8080/ventanilla/validacionDoc/index.jsp?csv=P0067 54aa9170512fbd07e21a60a0c23b

Documento firmado por:	Fecha/hora:
SELLO ELECTRONICO (AYUNTAMIENTO DE MOGAN)	05/10/2018 12:35

PROYECTO

ESTUDIO DE DETALLE

Localidad **LOMADOS – T.M. DE MOGAN**
PARCELA 6'-9' Y 31'-38'

PROMOTOR **SYDEN BYGG MOGAN SL**

PROYECTISTA **SERGIO ALVAREZ LEÓN**

Colegiado **nº 2.480**

2018

Septiembre

El presente documento es copia de su original del que es autor el proyectista que suscribe el documento. Su producción o cesión a terceros requerirá la previa autorización expresa de su autor, quedando en todo caso prohibida cualquier modificación unilateral del mismo.

En Las Palmas de GC, a 10 de Septiembre del 2018

Fdo: El proyectista.

Sergio Álvarez León. Arquitecto Colegiado nº 2.480 – c/ Formosa nº 2 – C.P. 35.017 – Las palmas de G.C.
Tfno . 609.050.020 – e.mail : alvarezleonsergio@gmail.com

ÍNDICE

- **AGENTES**
  - **Objeto** ..... p. 1.
  - **Promotor**..... p. 1
  - **Redactor**..... p. 1
  - **Situación**..... p. 1
  - **Ámbito de actuación** ..... p. 2
- **DOCUMENTACIÓN INFORMATIVA**
  - **Memoria informativa**..... **p. 3.**
    - Normativa Regional p. 3
    - Normativa Municipal p. 5
- **DOCUMENTACIÓN DE ORDENACIÓN**
  - **Memoria justificativa**..... **p. 7**
    - Motivaciones generales p. 7
    - Ordenación pormenorizada p. 11
      - Rasante de las parcelas p. 11
      - Condiciones de agrupación de volúmenes edificados p. 12
      - Distribución de aprovechamiento p. 12
      - Altura de la edificación p. 13
      - Condiciones de ocupación p. 14
  - **Normativa**..... **p. 15**
    - Artículo 1. Rasante de las parcelas p. 15
    - Artículo 2. Condiciones de agrupación de volúmenes edificados p. 15
    - Artículo 3. Distribución de aprovechamiento p. 16
    - Artículo 4. Altura de edificación p. 16
    - Artículo 5. Condiciones de ocupación p. 17
    - Artículo 6. Condiciones de posición de la edificación p. 17
  - **Planos**.....
    - Plano 1. Situación pl. 1
    - Plano 2. Ámbito de Estudio pl. 2
    - Plano 3. Levantamiento topográfico. Plano pl. 3
    - Plano 4. Levantamiento topográfico. Sección 1 pl. 4
    - Plano 5. Levantamiento topográfico. Sección 2 pl. 5
    - Plano 6. Levantamiento topográfico. Sección 3 pl. 6
    - Plano 7. Levantamiento topográfico. Sección 4 pl. 7
    - Plano 8. Levantamiento topográfico. Sección 5 pl. 8
    - Plano 9. Levantamiento topográfico. Sección 6 pl. 9
    - Plano 10. Ocupación planta -2 respecto a vial pl. 10
    - Plano 11. Ocupación planta -1 respecto a vial pl. 11
    - Plano 12. Ocupación planta 2 respecto a vial pl. 12
    - Plano 13. Ocupación planta 1 respecto a vial pl. 13
    - Plano 14. Justificación de alturas- sección longitudinal Avd Mencey pl. 14
    - Plano 14.2. Definición de rasante parcela 6'-9' pl. 14.2
    - Plano 14.3. Sección rasante parcela 6'-9' pl. 14.3
    - Plano 15. Justificación de alturas- sección longitudinal Calle Nayra pl. 15
    - Plano 15.2. Definición de rasante parcela 31'-38' pl. 15.2
    - Plano 15.3. Sección rasante parcela 31'-38' pl. 15.3
    - Plano 15.4. Sección rasante parcela 31'-38' pl. 15.4
    - Plano 15.5. Sección rasante parcela 31'-38' pl. 15.5

Sergio Álvarez León. Arquitecto Colegiado nº 2.480 – c/ Formosa nº 2 – C.P. 35.017 – Las palmas de G.C.
Tfno . 609.050.020 – e.mail : alvarezleonsergio@gmail.com

AGENTES

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 SL 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).*

Sergio Álvarez León. Arquitecto Colegiado nº 2.480 – c/ Formosa nº 2 – C.P. 35.017 – Las palmas de G.C.
Tfno . 609.050.020 – e.mail : alvarezleonsergio@gmail.com

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 art. 150 de la Ley 4/2.017, 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.

Sergio Álvarez León. Arquitecto Colegiado nº 2.480 – c/ Formosa nº 2 – C.P. 35.017 – Las palmas de G.C.
Tfno . 609.050.020 – e.mail : alvarezleonsergio@gmail.com

DOCUMENTACIÓN INFORMATIVA

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*

Sergio Álvarez León. Arquitecto Colegiado nº 2.480 – c/ Formosa nº 2 – C.P. 35.017 – Las palmas de G.C.
Tfno . 609.050.020 – e.mail : alvarezleonsergio@gmail.com

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*

Sergio Álvarez León. Arquitecto Colegiado nº 2.480 – c/ Formosa nº 2 – C.P. 35.017 – Las palmas de G.C.
Tfno . 609.050.020 – e.mail : alvarezleonsergio@gmail.com

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*

Sergio Álvarez León. Arquitecto Colegiado nº 2.480 – c/ Formosa nº 2 – C.P. 35.017 – Las palmas de G.C.
Tfno . 609.050.020 – e.mail : alvarezleonsergio@gmail.com

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:

Sergio Álvarez León. Arquitecto Colegiado nº 2.480 – c/ Formosa nº 2 – C.P. 35.017 – Las palmas de G.C.
Tfno . 609.050.020 – e.mail : alvarezleonsergio@gmail.com

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., 02 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 Nº 01-1000-11-05) (BOP Nº 48- miércoles, 15 de abril de 2.009-8.006)**

Sergio Álvarez León. Arquitecto Colegiado nº 2.480 – c/ Formosa nº 2 – C.P. 35.017 – Las palmas de G.C.
Tfno . 609.050.020 – e.mail : alvarezleonsergio@gmail.com

DOCUMENTACIÓN DE ORDENACIÓN

Sergio Álvarez León. Arquitecto Colegiado nº 2.480 – c/ Formosa nº 2 – C.P. 35.017 – Las palmas de G.C.
Tfno . 609.050.020 – e.mail : alvarezleonsergio@gmail.com

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. Éstas 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 2.002 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

Sergio Álvarez León. Arquitecto Colegiado nº 2.480 – c/ Formosa nº 2 – C.P. 35.017 – Las palmas de G.C.
Tfno . 609.050.020 – e.mail : alvarezleonsergio@gmail.com

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. ARTICULO 6º DE LAS ORDENANZAS SE RECONOCE LA NECESIDAD DE LA REDACCIÓN DE **ESTUDIOS DE DETALLE** EN PARCELAS CON ESTA TOPOGRAFIA Y FRENTES A DOS RASANTES.

Sergio Álvarez León. Arquitecto Colegiado nº 2.480 – c/ Formosa nº 2 – C.P. 35.017 – Las palmas de G.C.
Tfno . 609.050.020 – e.mail : alvarezleonsergio@gmail.com

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*".

4. **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*

Sergio Álvarez León. Arquitecto Colegiado nº 2.480 – c/ Formosa nº 2 – C.P. 35.017 – Las palmas de G.C.
Tfno . 609.050.020 – e.mail : alvarezleonsergio@gmail.com

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 evitaran fachadas ciegas. Éstas 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.

Sergio Álvarez León. Arquitecto Colegiado nº 2.480 – c/ Formosa nº 2 – C.P. 35.017 – Las palmas de G.C.
Tfno . 609.050.020 – e.mail : alvarezleonsergio@gmail.com

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.

Sergio Álvarez León. Arquitecto Colegiado nº 2.480 – c/ Formosa nº 2 – C.P. 35.017 – Las palmas de G.C.
Tfno . 609.050.020 – e.mail : alvarezleonsergio@gmail.com

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.

Sergio Álvarez León. Arquitecto Colegiado nº 2.480 – c/ Formosa nº 2 – C.P. 35.017 – Las palmas de G.C.
Tfno . 609.050.020 – e.mail : alvarezleonsergio@gmail.com

VOLÚMENES ESTUDIO DE DETALLE			
P.PRIMA	SUP PARCELA	SUP CONST	VOLÚMEN
6	282,00	651,00	1953,00
7	289,00	651,00	1953,00
8	267,00	651,00	1953,00
9	338,10	651,00	1953,00
31	455,00	637,50	1912,50
32	305,50	596,00	1788,00
33	250,00	447,50	1342,50
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 ello 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.

Sergio Álvarez León. Arquitecto Colegiado nº 2.480 – c/ Formosa nº 2 – C.P. 35.017 – Las palmas de G.C.
Tfno . 609.050.020 – e.mail : alvarezleonsergio@gmail.com

- **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).*

Sergio Álvarez León. Arquitecto Colegiado nº 2.480 – c/ Formosa nº 2 – C.P. 35.017 – Las palmas de G.C.
Tfno . 609.050.020 – e.mail : alvarezleonsergio@gmail.com

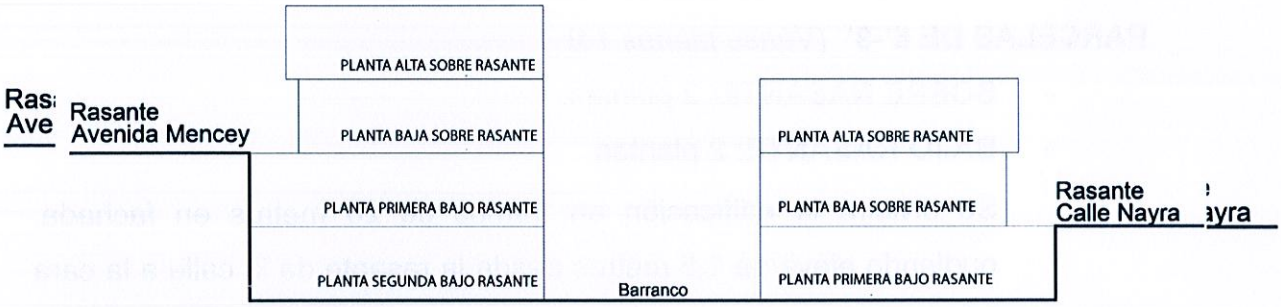
NORMATIVA

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 edificados.**

Se establecen volúmenes edificados *(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´

Sergio Álvarez León. Arquitecto Colegiado nº 2.480 – c/ Formosa nº 2 – C.P. 35.017 – Las palmas de G.C.
Tfno . 609.050.020 – e.mail : alvarezleonsergio@gmail.com

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 m2, determinación mantenida del Plan. 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.

- **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.

Sergio Álvarez León. Arquitecto Colegiado nº 2.480 – c/ Formosa nº 2 – C.P. 35.017 – Las palmas de G.C.
Tfno . 609.050.020 – e.mail : alvarezleonsergio@gmail.com

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.

Sergio Álvarez León. Arquitecto Colegiado nº 2.480 – c/ Formosa nº 2 – C.P. 35.017 – Las palmas de G.C.
Tfno . 609.050.020 – e.mail : alvarezleonsergio@gmail.com

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.

Sergio Álvarez León. Arquitecto Colegiado nº 2.480 – c/ Formosa nº 2 – C.P. 35.017 – Las palmas de G.C.
Tfno . 609.050.020 – e.mail : alvarezleonsergio@gmail.com

PLANOS

Sergio Álvarez León. Arquitecto Colegiado nº 2.480 – c/ Formosa nº 2 – C.P. 35.017 – Las palmas de G.C.
Tfno . 609.050.020 – e.mail : alvarezleonsergio@gmail.com

ARQUITECTO
SERGIO ALVAREZ LEON
Colegiado nº 2.480

ESTUDIO DE DETALLE

PARCELA
6' -9' Y 31' -38'
LOMA DOS

SITUACIÓN
Parcela 6' -9' y 31' -38'
Avd. Mencey y C/ Nayra
LOMA DOS, Arguineguín, Mogán

PROPIETARIO
Syden Bygg Mogán S.L.

FECHA
9 Septiembre 2018

TÍTULO
SITUACION

ESCALA
1/1500

1
Nº DEL PLANO

EL PRESENTE DOCUMENTO ES COPIA DE SU ORIGINAL DEL QUE ES AUTOR SERGIO ALVAREZ LEON arquitecto. SU UTILIZACION TOTAL O PARCIAL, ASI COMO DE CUALQUIER REPRODUCCION O CESION A TERCEROS, REQUERIRA LA PREVIA AUTORIZACION EXPRESA DE SU AUTOR QUEDANDO EN TODO CASO PROHIBUNIDA CUALQUIER MODIFICACION UNILATERAL DEL MISMO.

EL PRESENTE DOCUMENTO ES COPIA DE SU ORIGINAL DEL QUE ES AUTOR SERGIO ALVAREZ LEON arquitecto, SU UTILIZACION TOTAL O PARCIAL, ASI COMO DE CUALQUIER REPRODUCCION O CESION A TERCEROS, REQUERIRA LA PREVIA AUTORIZACION EXPRESA DE SU AUTOR QUEDANDO EN TODO CASO PROHIBIDA CUALQUIER MODIFICACION UNILATERAL DEL MISMO.

ARQUITECTO
SERGIO ALVAREZ LEON
Colegiado nº 2.480

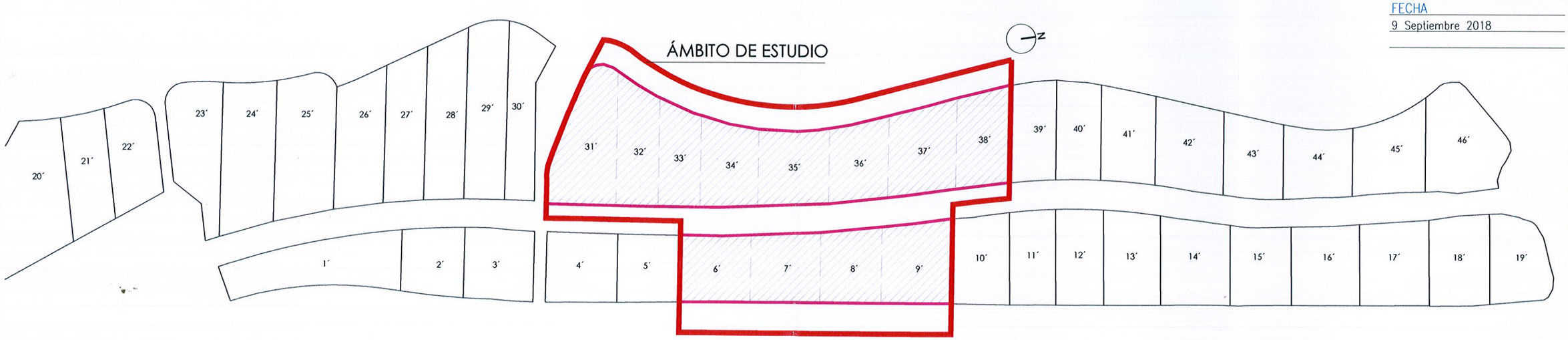
ESTUDIO DE DETALLE

PARCELA
6' -9' Y 31' -38'
LOMA DOS

SITUACIÓN
Parcela 6' -9' y 31' -38'
Avd. Mencey y C/ Nayra
LOMA DOS, Arguineguín, Mogán

PROPIETARIO
Syden Bygg Mogán S.L.

FECHA
9 Septiembre 2018

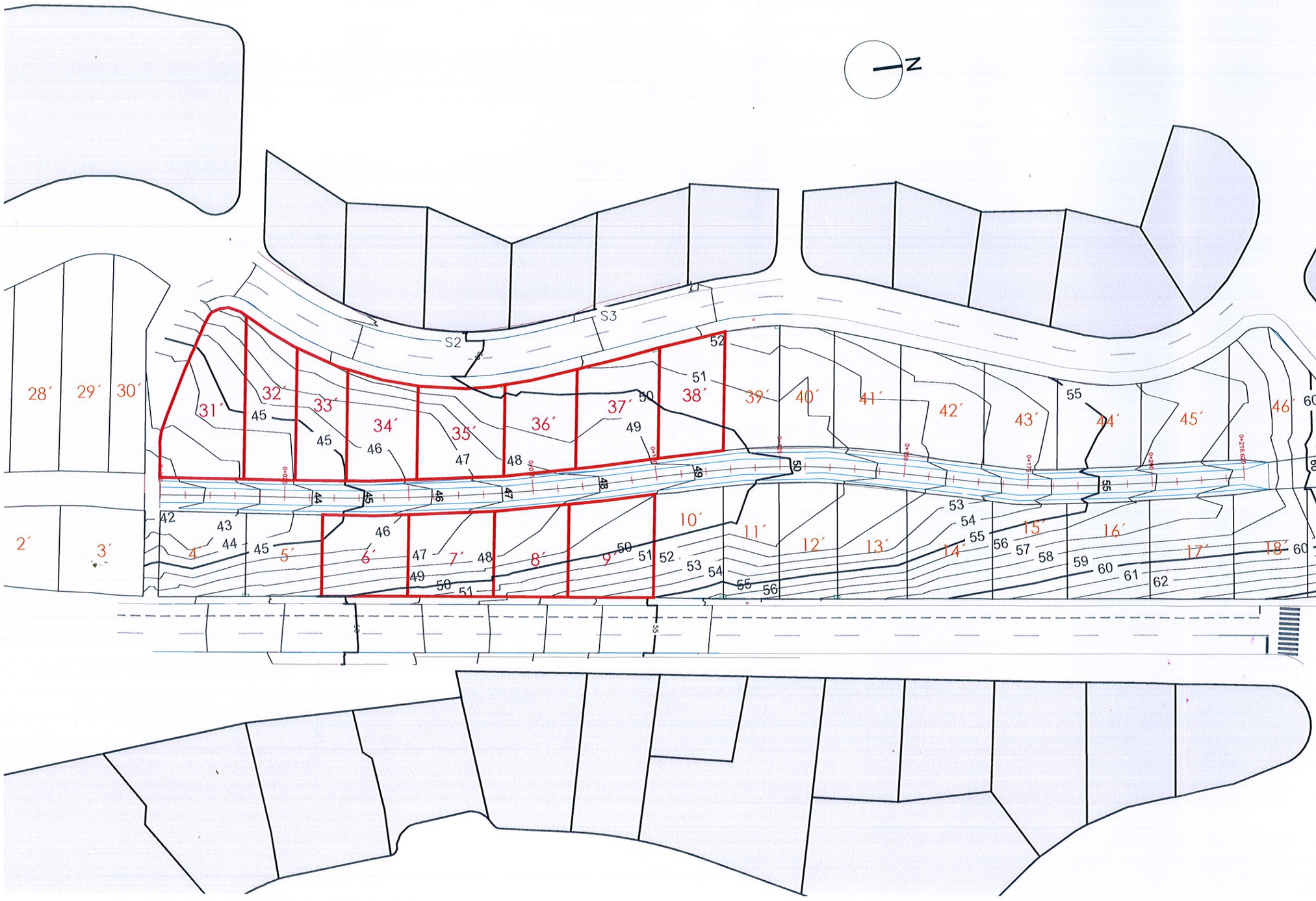


TÍTULO
AMBITO DE ESTUDIO

ESCALA
1/1000

2
Nº DEL PLANO

EL PRESENTE DOCUMENTO ES COPIA DE SU ORIGINAL DEL QUE ES AUTOR SERGIO ALVAREZ LEON arquitecto, SU UTILIZACION TOTAL O PARCIAL, ASI COMO DE CUALQUIER REPRODUCCION O CESION A TERCEROS, REQUERIRA LA PREVIA AUTORIZACION EXPRESA DE SU AUTOR QUEDANDO EN TODO CASO PROHIBUNIDA CUALQUIER MODIFICACION UNILATERAL DEL MISMO.



ARQUITECTO
SERGIO ALVAREZ LEON
Colegiado nº 2.480

ESTUDIO DE DETALLE

PARCELA
6' -9' Y 31' -38'
LOMA DOS

SITUACIÓN
Parcela 6' -9' y 31' -38'
Avd. Mencey y C/ Nayra
LOMA DOS, Arguineguín, Mogán

PROPIETARIO
Syden Bygg Mogán S.L.

FECHA
9 Septiembre 2018

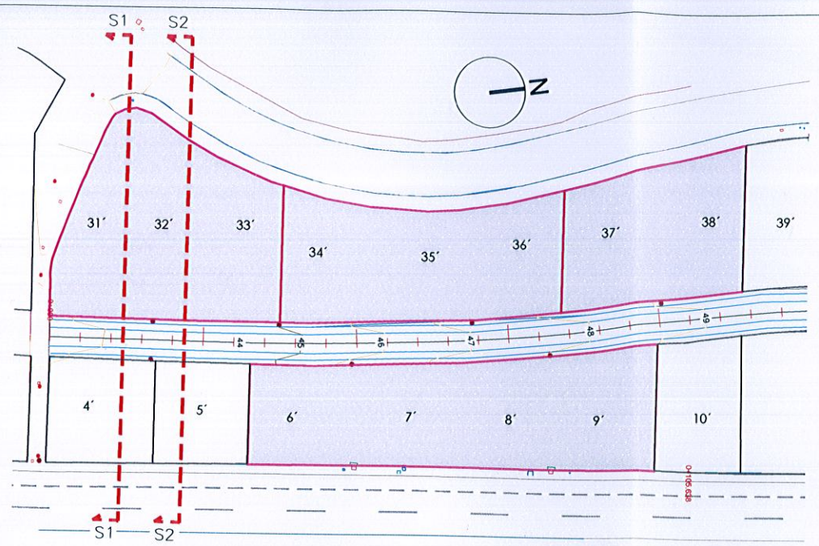
TÍTULO
LEVANTAMIENTO TOPOGRAFICO

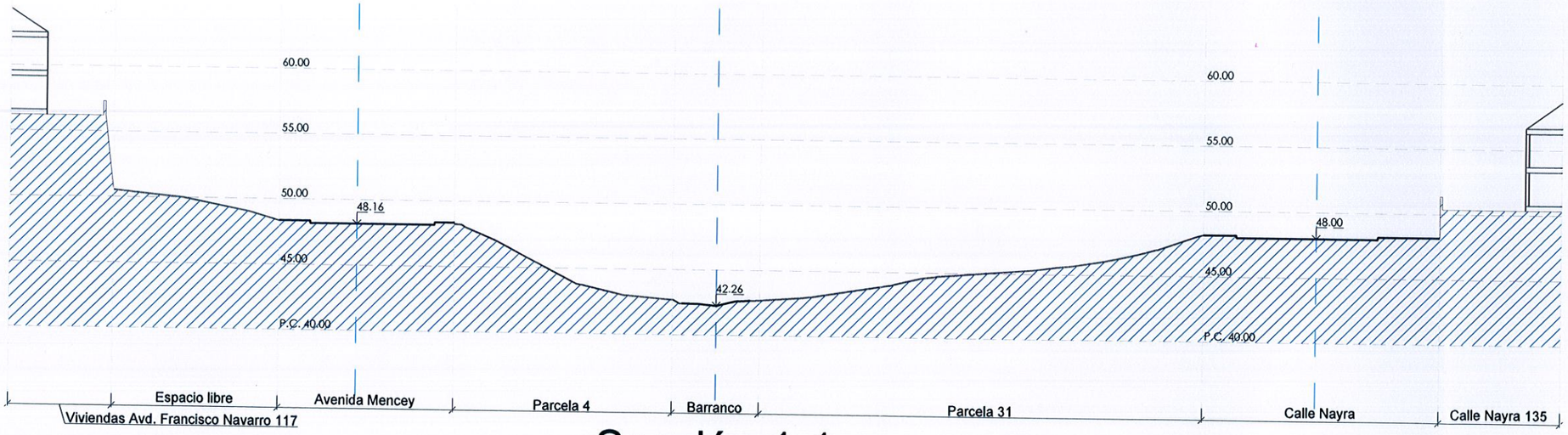
ESCALA
1/1000

3

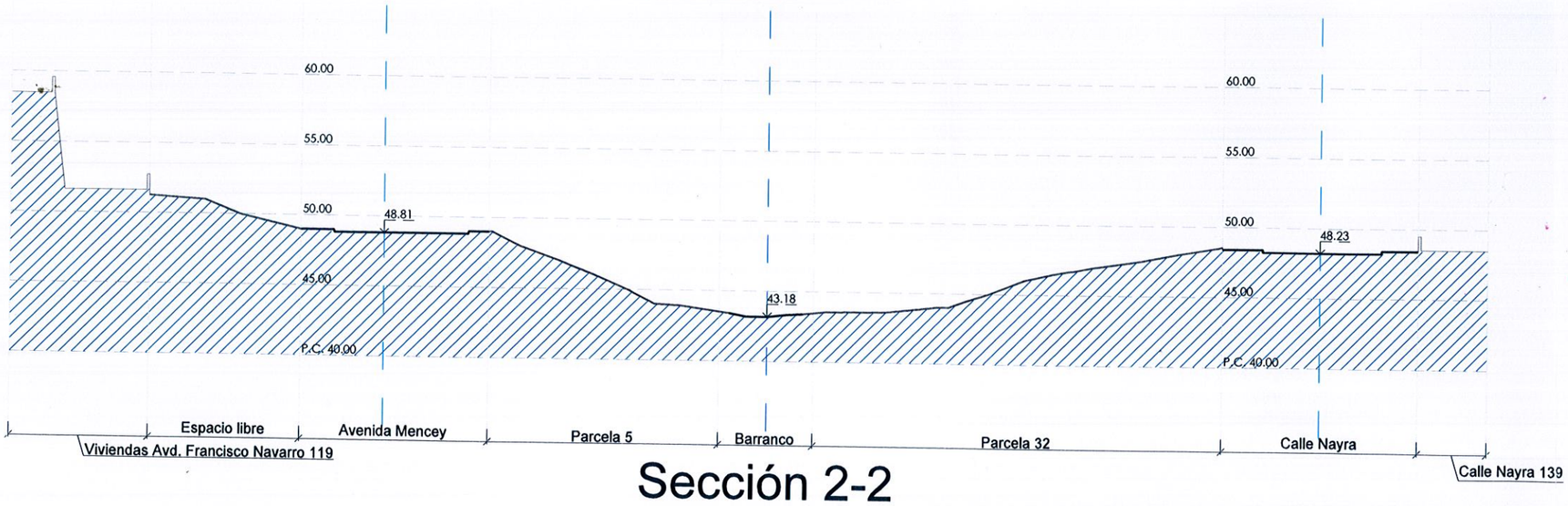
Nº DEL PLANO

EL PRESENTE DOCUMENTO ES COPIA DE SU ORIGINAL DEL QUE ES AUTOR SERGIO ALVAREZ LEON arquitecto, SU UTILIZACION TOTAL O PARCIAL, ASI COMO DE CUALQUIER REPRODUCCION O CESION A TERCEROS, REQUERIRA LA PREVIA AUTORIZACION EXPRESA DE SU AUTOR QUEDANDO EN TODO CASO PROHIBUNIDA CUALQUIER MODIFICACION UNILATERAL DEL MISMO.





Sección 1-1



Sección 2-2

ARQUITECTO
SERGIO ALVAREZ LEON
Colegiado nº 2.480

ESTUDIO DE DETALLE

PARCELA
6' -9' Y 31' -38'
LOMA DOS

SITUACIÓN
Parcela 6' -9' y 31' -38'
Avd. Mencey y C/ Nayra
LOMA DOS, Arguineguín, Mogán

PROPIETARIO
Syden Bygg Mogán S.L.

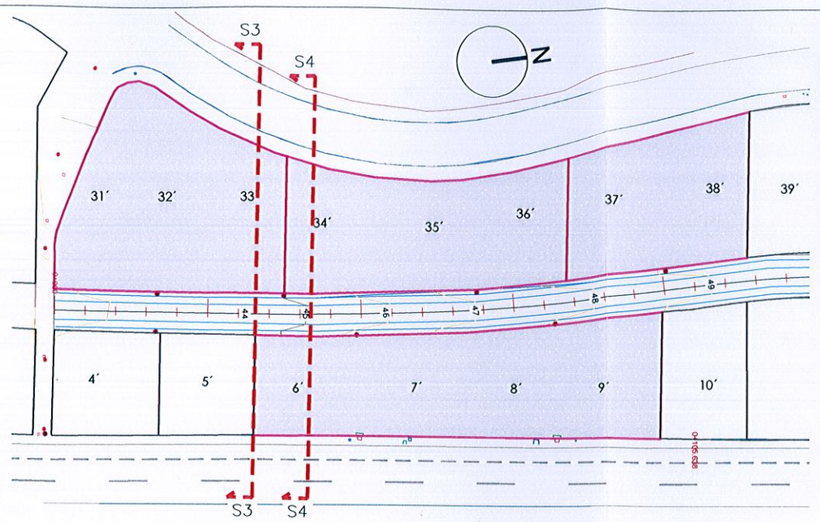
FECHA
9 Septiembre 2018

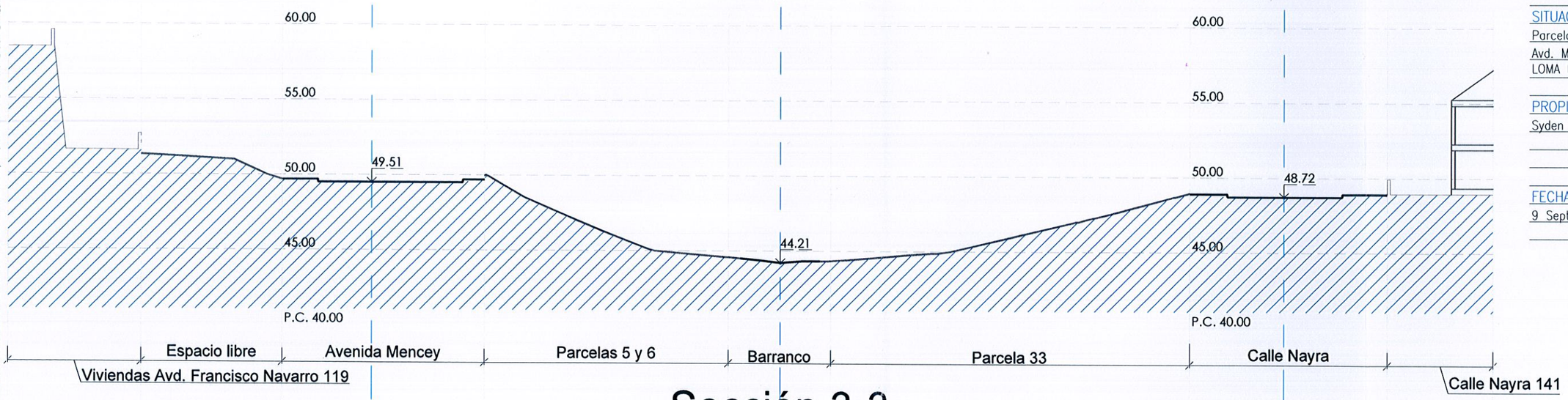
TÍTULO
LEVANTAMIENTO
TOPOGRAFICO
SECCION 1

ESCALA
1/400

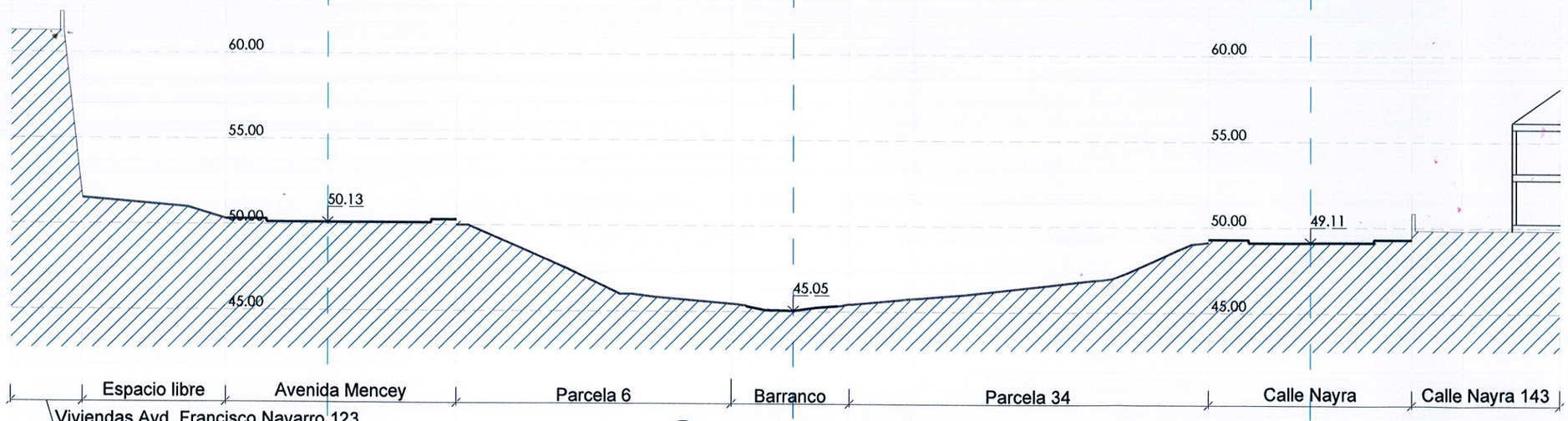
4
Nº DEL PLANO

EL PRESENTE DOCUMENTO ES COPIA DE SU ORIGINAL DEL QUE ES AUTOR SERGIO ALVAREZ LEON arquitecto, SU UTILIZACION TOTAL O PARCIAL, ASI COMO DE CUALQUIER REPRODUCCION O CESION A TERCEROS, REQUERIRA LA PREVIA AUTORIZACION EXPRESA DE SU AUTOR QUEDANDO EN TODO CASO PROHIBUNDA CUALQUIER MODIFICACION UNILATERAL DEL MISMO.





Sección 3-3



Sección 4-4

ARQUITECTO
SERGIO ALVAREZ LEON
Colegiado nº 2.480

ESTUDIO DE DETALLE

PARCELA
6' -9' Y 31' -38'
LOMA DOS

SITUACIÓN
Parcela 6' -9' y 31' -38'
Avd. Mencey y C/ Nayra
LOMA DOS, Arguineguín, Mogán

PROPIETARIO
Syden Bygg Mogán S.L.

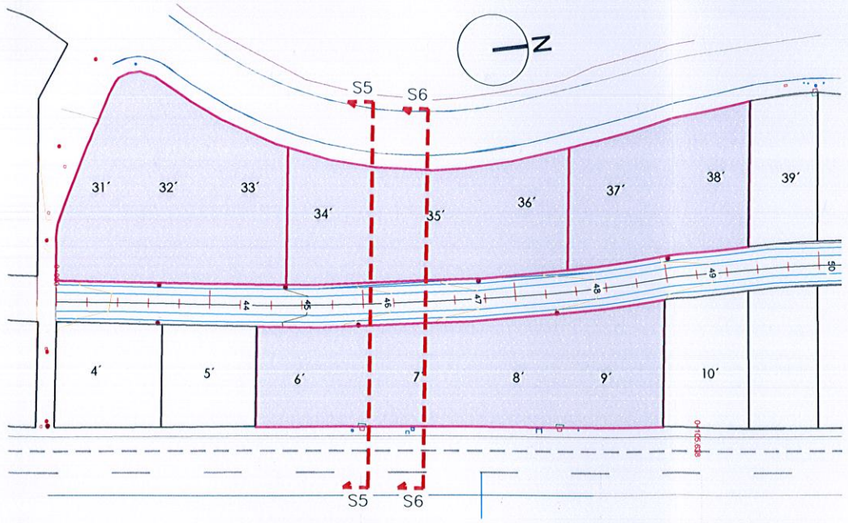
FECHA
9 Septiembre 2018

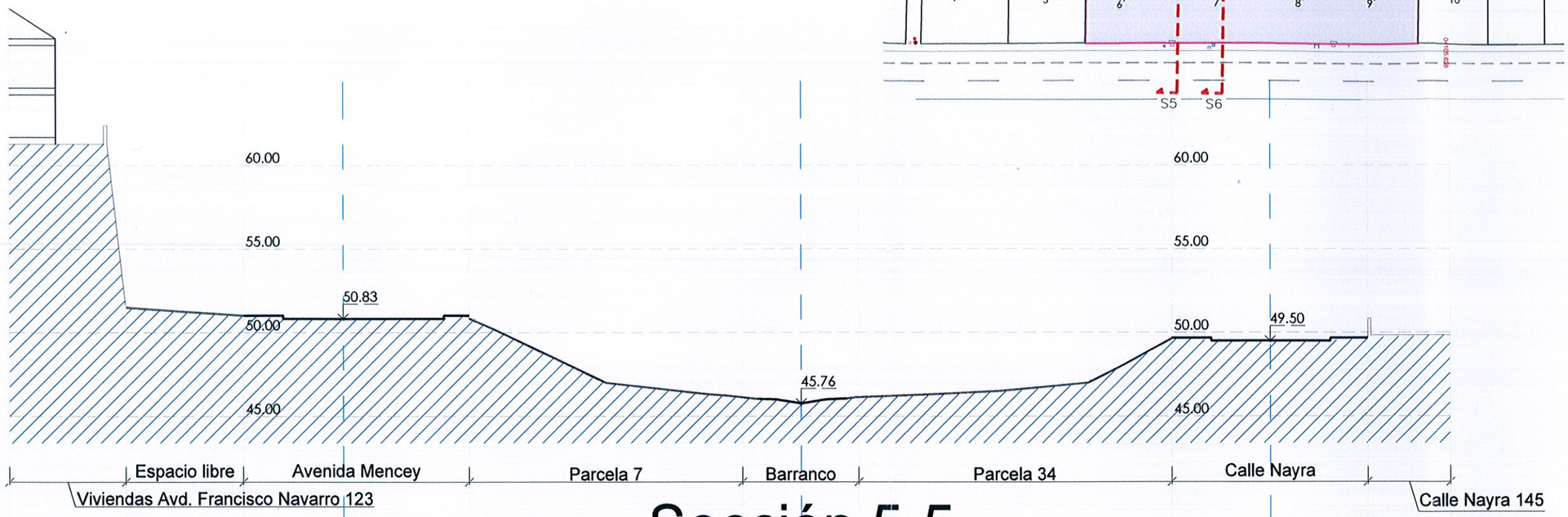
TÍTULO
LEVANTAMIENTO
TOPOGRAFICO
SECCION 2

ESCALA
1/300

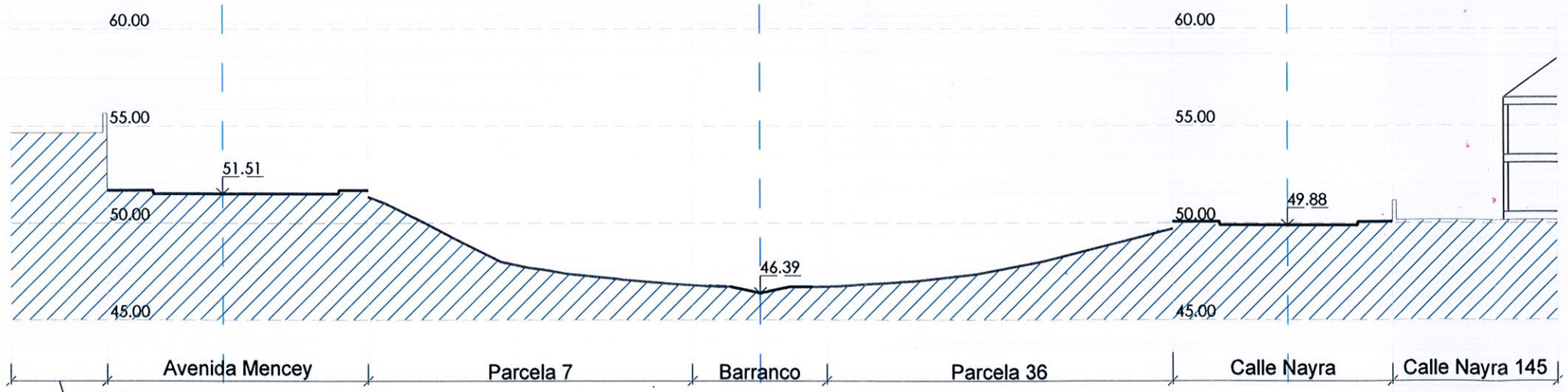
5
Nº DEL PLANO

EL PRESENTE DOCUMENTO ES COPIA DE SU ORIGINAL DEL QUE ES AUTOR SERGIO ALVAREZ LEON arquitecto, SU UTILIZACION TOTAL O PARCIAL, ASI COMO DE CUALQUIER REPRODUCCION O CESION A TERCEROS, REQUERIRA LA PREVIA AUTORIZACION EXPRESA DE SU AUTOR QUEDANDO EN TODO CASO PROHIBUNIDA CUALQUIER MODIFICACION UNILATERAL DEL MISMO.





Sección 5-5



Sección 6-6

ARQUITECTO
SERGIO ALVAREZ LEON
Colegiado n° 2.480

ESTUDIO DE DETALLE

PARCELA
6' -9' Y 31' -38'
LOMA DOS

SITUACIÓN
Parcela 6' -9' y 31' -38'
Avd. Mencey y C/ Nayra
LOMA DOS, Arguineguín, Mogán

PROPIETARIO
Syden Bygg Mogán S.L.

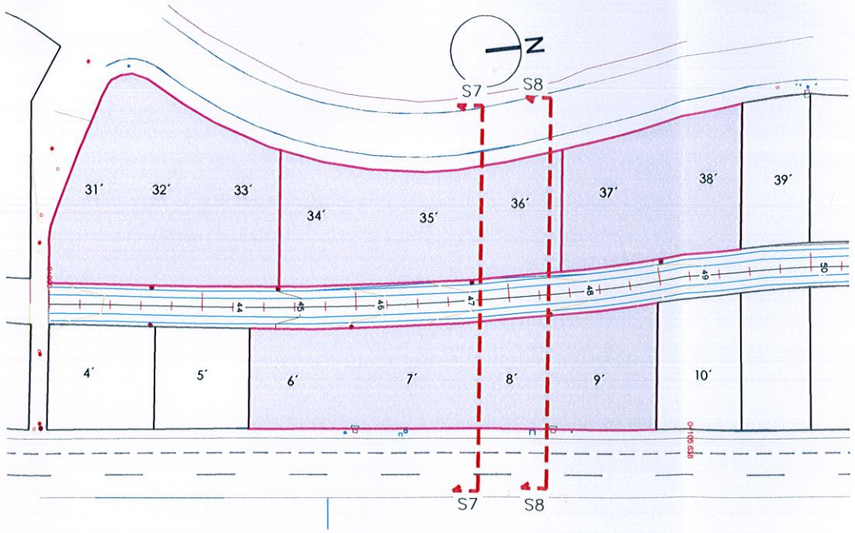
FECHA
9 Septiembre 2018

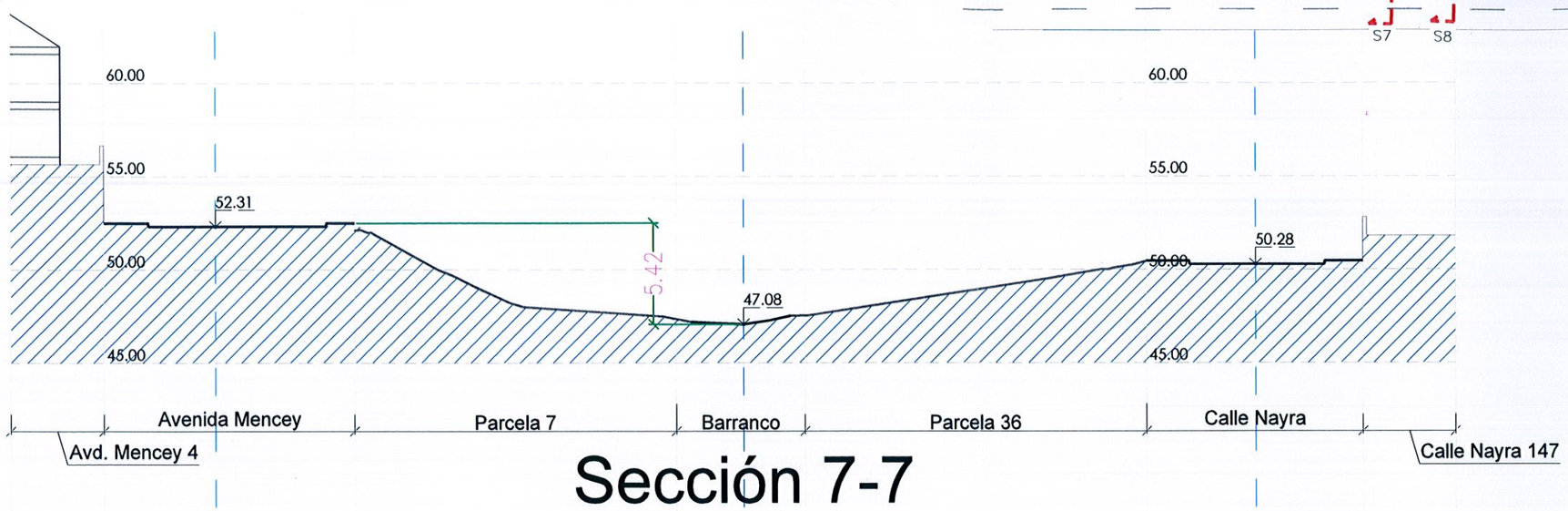
TÍTULO
LEVANTAMIENTO
TOPOGRAFICO
SECCION 3

ESCALA
1/300

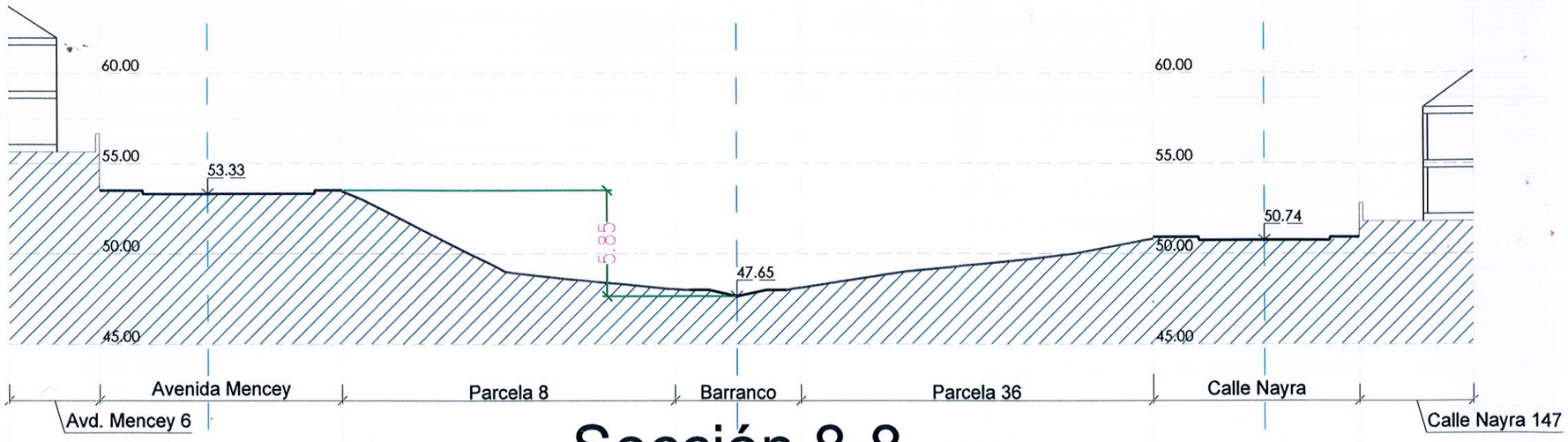
N° DEL PLANO
6

EL PRESENTE DOCUMENTO ES COPIA DE SU ORIGINAL DEL QUE ES AUTOR SERGIO ALVAREZ LEON arquitecto, SU UTILIZACION TOTAL O PARCIAL, ASI COMO DE CUALQUIER REPRODUCCION O CESION A TERCEROS, REQUERIRA LA PREVIA AUTORIZACION EXPRESA DE SU AUTOR QUEDANDO EN TODO CASO PROHIBUNIDA CUALQUIER MODIFICACION UNILATERAL DEL MISMO.





Sección 7-7



Sección 8-8

ARQUITECTO
SERGIO ALVAREZ LEON
Colegiado nº 2.480

ESTUDIO DE DETALLE

PARCELA
6' -9' Y 31' -38'
LOMA DOS

SITUACIÓN
Parcela 6' -9' y 31' -38'
Avd. Mencey y C/ Nayra
LOMA DOS, Arguineguín, Mogán

PROPIETARIO
Syden Bygg Mogán S.L.

FECHA
9 Septiembre 2018

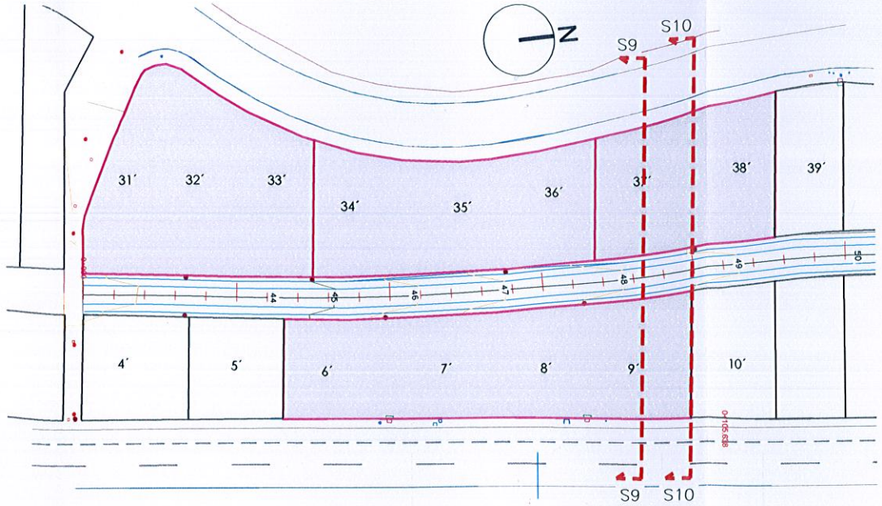
TÍTULO
LEVANTAMIENTO
TOPOGRAFICO
SECCION 4

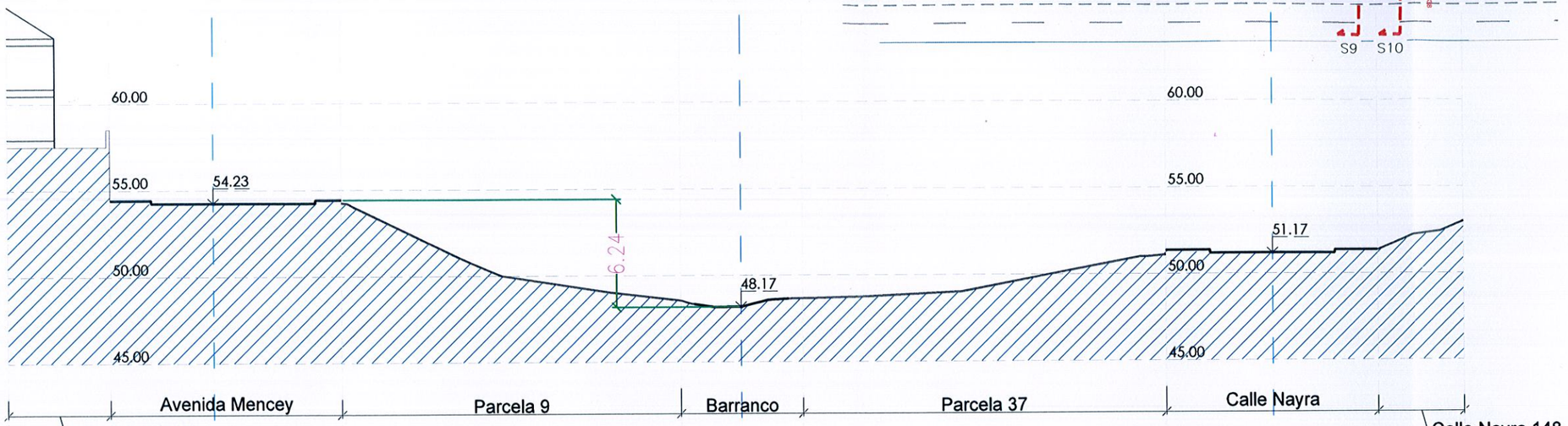
ESCALA
1/300

7

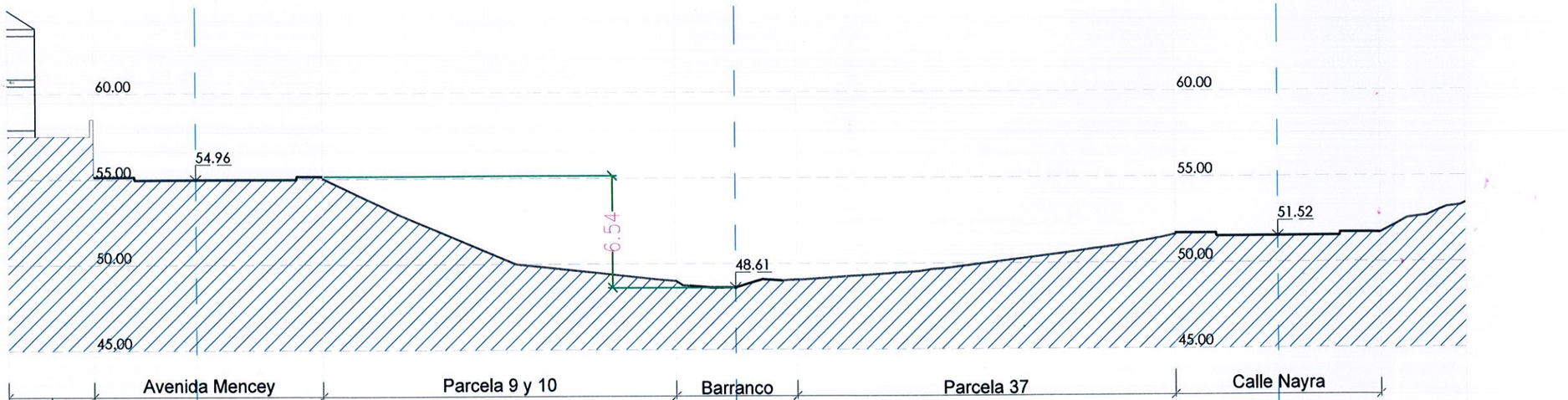
Nº DEL PLANO

EL PRESENTE DOCUMENTO ES COPIA DE SU ORIGINAL DEL QUE ES AUTOR SERGIO ALVAREZ LEON arquitecto, SU UTILIZACION TOTAL O PARCIAL, ASI COMO DE CUALQUIER REPRODUCCION O CESION A TERCEROS, REQUERIRA LA PREVIA AUTORIZACION EXPRESA DE SU AUTOR QUEDANDO EN TODO CASO PROHIBIDA CUALQUIER MODIFICACION UNILATERAL DEL MISMO.





Sección 9-9



Sección 10-10

ARQUITECTO
SERGIO ALVAREZ LEON
Colegiado nº 2.480

ESTUDIO DE DETALLE

PARCELA
6' -9' Y 31' -38'
LOMA DOS

SITUACIÓN
Parcela 6' -9' y 31' -38'
Avd. Mencey y C/ Nayra
LOMA DOS, Arguineguín, Mogán

PROPIETARIO
Syden Bygg Mogán S.L.

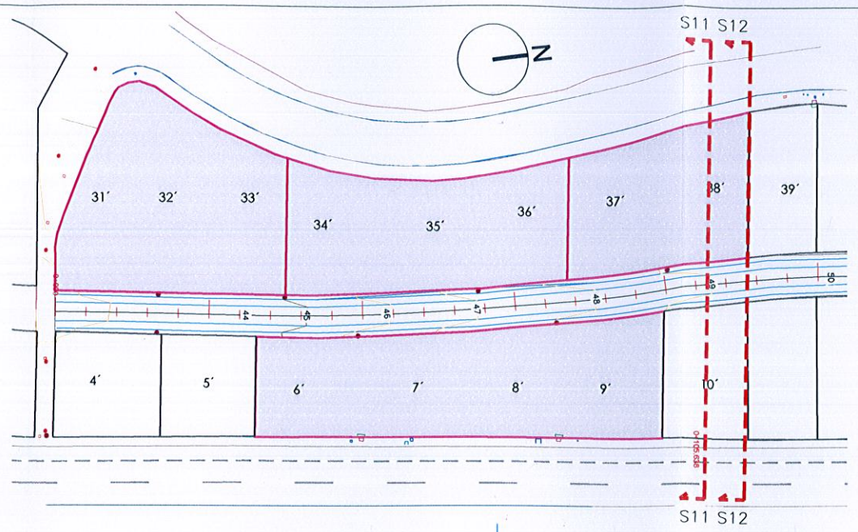
FECHA
9 Septiembre 2018

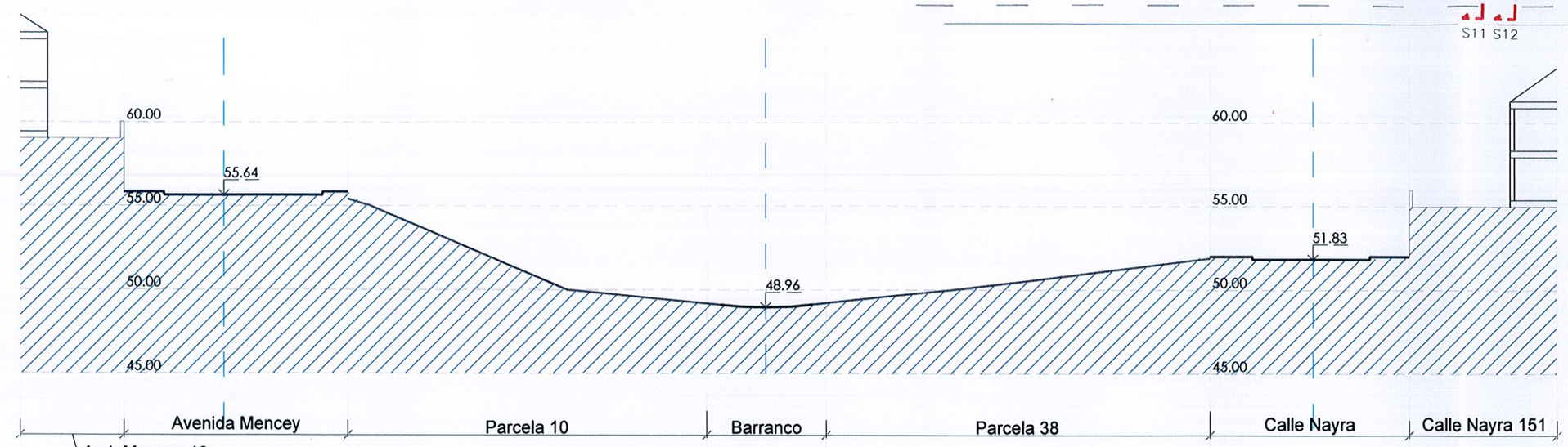
TÍTULO
LEVANTAMIENTO
TOPOGRAFICO
SECCION 5

ESCALA
1/300

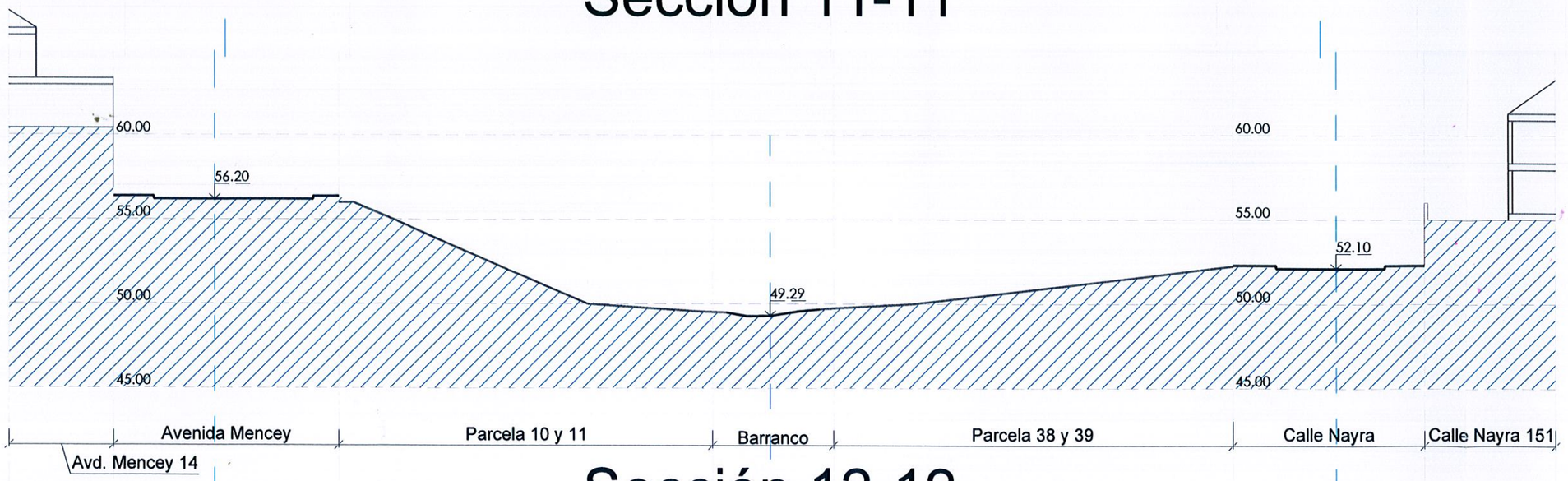
8
Nº DEL PLANO

EL PRESENTE DOCUMENTO ES COPIA DE SU ORIGINAL DEL QUE ES AUTOR SERGIO ALVAREZ LEON arquitecto, SU UTILIZACION TOTAL O PARCIAL, ASI COMO DE CUALQUIER REPRODUCCION O CESION A TERCEROS, REQUERIRA LA PREVIA AUTORIZACION EXPRESA DE SU AUTOR QUEDANDO EN TODO CASO PROHIBUNIDA CUALQUIER MODIFICACION UNILATERAL DEL MISMO.





Sección 11-11



Sección 12-12

ARQUITECTO
SERGIO ALVAREZ LEON
Colegiado nº 2.480

ESTUDIO DE DETALLE

PARCELA
6' -9' Y 31' -38'
LOMA DOS

SITUACIÓN
Parcela 6' -9' y 31' -38'
Avd. Mencey y C/ Nayra
LOMA DOS, Arguineguín, Mogán

PROPIETARIO
Syden Bygg Mogán S.L.

FECHA
9 Septiembre 2018

TÍTULO
LEVANTAMIENTO
TOPOGRAFICO
SECCION 6

ESCALA
1/300

9
Nº DEL PLANO

EL PRESENTE DOCUMENTO ES COPIA DE SU ORIGINAL DEL QUE ES AUTOR SERGIO ALVAREZ LEON arquitecto, SU UTILIZACION TOTAL O PARCIAL, ASI COMO DE CUALQUIER REPRODUCCION O CESION A TERCEROS, REQUERIRA LA PREVIA AUTORIZACION EXPRESA DE SU AUTOR QUEDANDO EN TODO CASO PROHIBIDA CUALQUIER MODIFICACION UNILATERAL DEL MISMO.

ARQUITECTO
SERGIO ALVAREZ LEON
Colegiado nº 2.480

ESTUDIO DE DETALLE

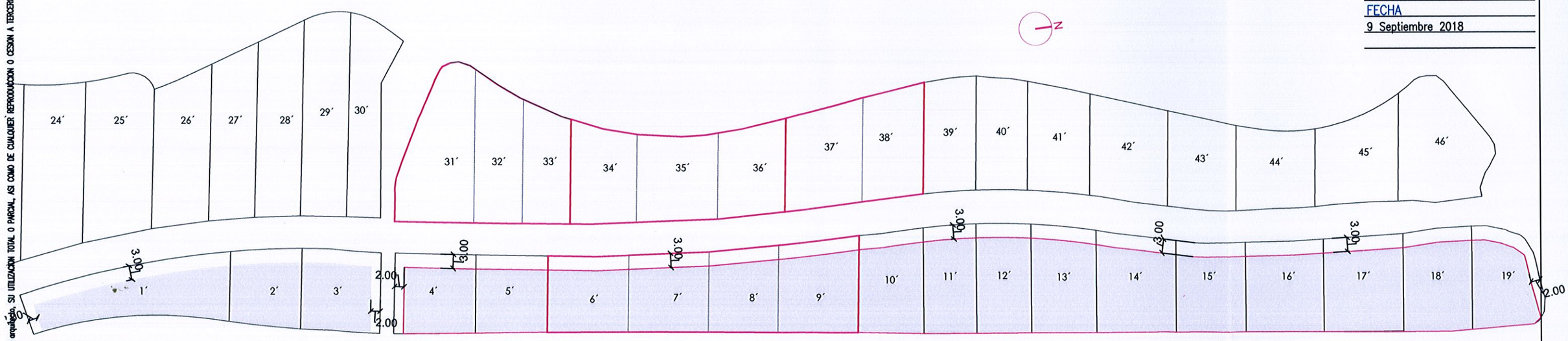
PARCELA
6' -9' Y 31' -38'
LOMA DOS

SITUACIÓN
Parcela 6' -9' y 31' -38'
Avd. Mencey y C/ Nayra
LOMA DOS, Arguineguín, Mogán

PROPIETARIO
Syden Bygg Mogán S.L.

FECHA
9 Septiembre 2018

OCUPACIÓN PLANTA SEGUNDA BAJO RASANTE



TÍTULO
SUPERFICIE OCUPABLE
PLANTA SEGUNDA
BAJO RASANTE

ESCALA
1/850

10

Nº DEL PLANO

EL PRESENTE DOCUMENTO ES COPIA DE SU ORIGINAL DEL QUE ES AUTOR SERGIO ALVAREZ LEON arquitecto, SU UTILIZACION TOTAL O PARCIAL, ASI COMO DE CUALQUIER REPRODUCCION O CESION A TERCEROS, REQUIERIRA LA PREVIA AUTORIZACION EXPRESA DE SU AUTOR QUIENAMDO EN TODO CASO PROHIBIDA CUALQUIER MODIFICACION UNILATERAL DEL MISMO.

ARQUITECTO
SERGIO ALVAREZ LEON
Colegiado nº 2.480

ESTUDIO DE DETALLE

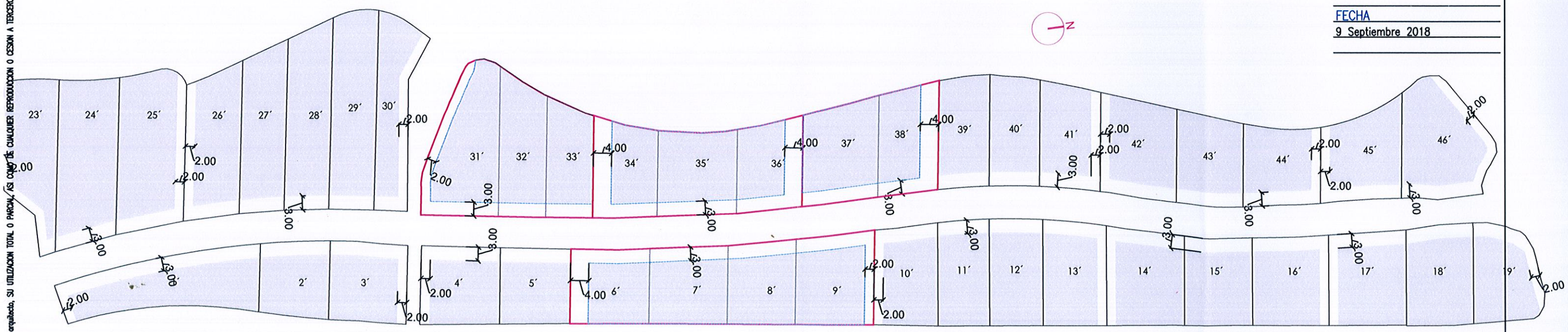
PARCELA
6' -9' Y 31' -38'
LOMA DOS

SITUACIÓN
Parcela 6' -9' y 31' -38'
Avd. Mencey y C/ Nayra
LOMA DOS, Arguineguín, Mogán

PROPIETARIO
Syden Bygg Mogán S.L.

FECHA
9 Septiembre 2018

OCUPACIÓN PLANTA PRIMERA BAJO RASANTE



TÍTULO
SUPERFICIE OCUPABLE
PLANTA PRIMERA
BAJO RASANTE

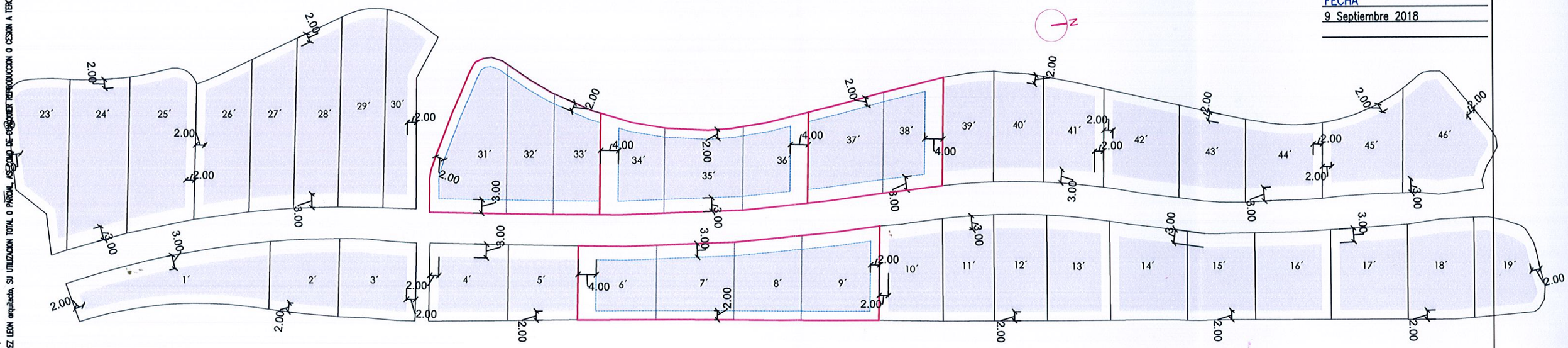
ESCALA
1/850

11

Nº DEL PLANO

EL PRESENTE DOCUMENTO ES COPIA DE SU ORIGINAL DEL QUE ES AUTOR SERGIO ALVAREZ LEON arquitecto, SU UTILIZACION TOTAL O PARCIAL, ASI COMO DE CUALQUIER REPRODUCCION O CESION A TERCEROS, REQUERIRA LA PREVIA AUTORIZACION EXPRESA DE SU AUTOR QUEDANDO EN TODO CASO PROHIBIDA CUALQUIER MODIFICACION UNILATERAL DEL MISMO.

OCUPACIÓN PLANTA BAJA SOBRE RASANTE



ARQUITECTO
SERGIO ALVAREZ LEON
Colegiado nº 2.480

ESTUDIO DE DETALLE

PARCELA
6' -9' Y 31' -38'
LOMA DOS

SITUACIÓN
Parcela 6' -9' y 31' -38'
Avd. Mencey y C/ Nayra
LOMA DOS, Arguineguín, Mogán

PROPIETARIO
Syden Bygg Mogán S.L.

FECHA
9 Septiembre 2018

TÍTULO
SUPERFICIE OCUPABLE
PLANTA BAJA
SOBRE RASANTE

ESCALA
1/850

12
Nº DEL PLANO

EL PRESENTE DOCUMENTO ES COPIA DE SU ORIGINAL DEL QUE ES AUTOR SERGIO ALVAREZ LEON arquitecto, SU UTILIZACION TOTAL O PARCIAL, ASI COMO DE CUALQUIER REPRODUCCION O CESION A TERCEROS, REQUIERIRA LA PREVIA AUTORIZACION EXPRESA DE SU AUTOR QUEDANDO EN TODO CASO PROHIBIDA CUALQUIER MODIFICACION UNILATERAL DEL MISMO.

ARQUITECTO
SERGIO ALVAREZ LEON
Colegiado nº 2.480

ESTUDIO DE DETALLE

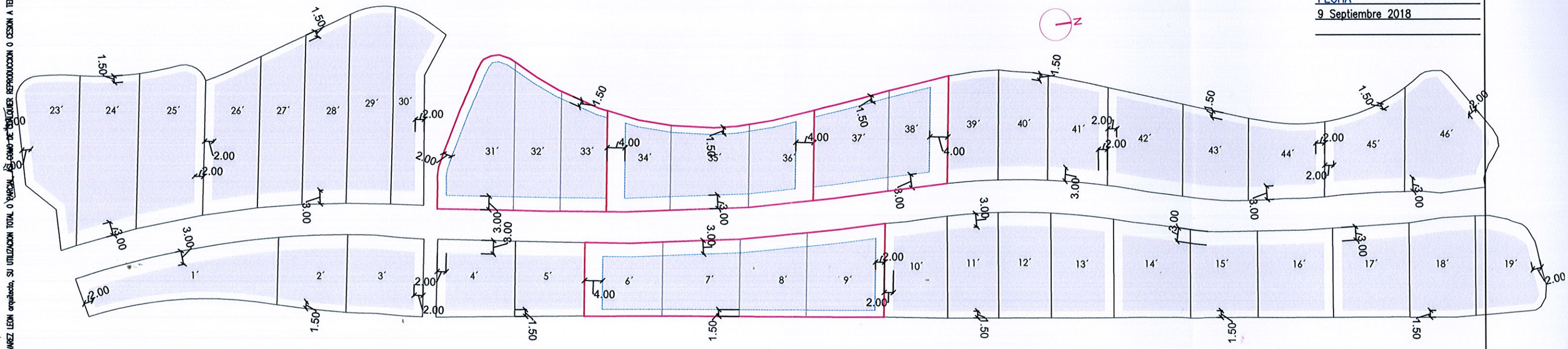
PARCELA
6' -9' Y 31' -38'
LOMA DOS

SITUACIÓN
Parcela 6' -9' y 31' -38'
Avd. Mencey y C/ Nayra
LOMA DOS, Arguineguín, Mogán

PROPIETARIO
Syden Bygg Mogán S.L.

FECHA
9 Septiembre 2018

OCUPACIÓN PLANTA SEGUNDA SOBRE RASANTE



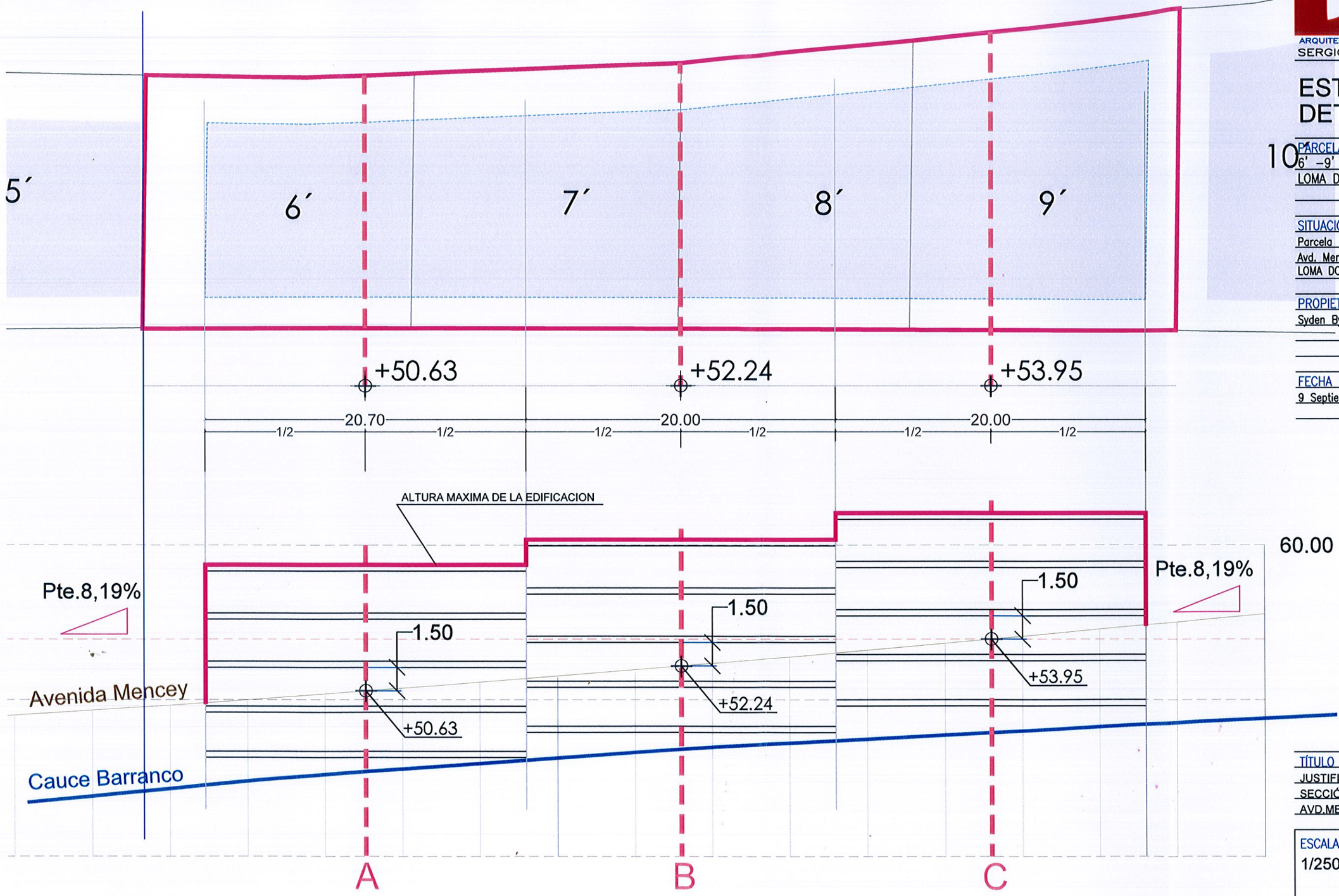
TÍTULO
SUPERFICIE OCUPABLE
PLANTA SEGUNDA
SOBRE RASANTE

ESCALA
1/850

13

Nº DEL PLANO

EL PRESENTE DOCUMENTO ES COPIA DE SU ORIGINAL DEL QUE ES AUTOR SERGIO ALVAREZ LEON arquitecto, SU UTILIZACION TOTAL O PARCIAL, ASI COMO DE CUALQUIER REPRODUCCION O CESION A TERCEROS, REQUERIRA LA PREVIA AUTORIZACION EXPRESA DE SU AUTOR QUIENADO EN TODO CASO PROHIBUNDA CUALQUIER MODIFICACION UNILATERAL DEL MISMO.



SECCIÓN LONGITUDINAL AVENIDA MENCEY

ARQUITECTO
SERGIO ALVAREZ LEON
Colegiado nº 2.480

ESTUDIO DE DETALLE

PARCELA
6' -9' Y 31' -38'
LOMA DOS

SITUACIÓN
Parcela 6' -9' y 31' -38'
Avd. Mencey y C/ Nayra
LOMA DOS, Arguineguín, Mogán

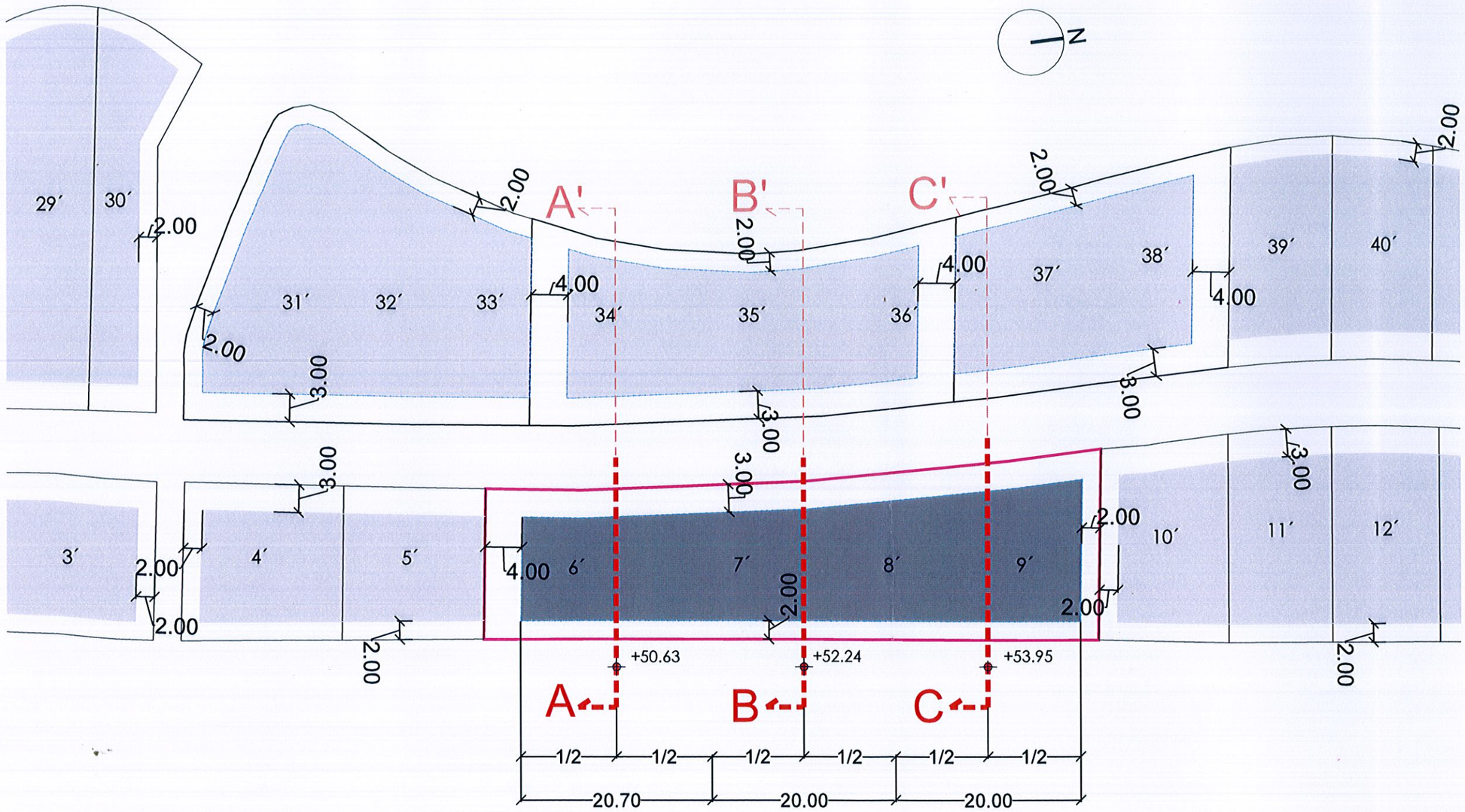
PROPIETARIO
Syden Bygg Mogán S.L.

FECHA
9 Septiembre 2018

TÍTULO
JUSTIFICACIÓN DE ALTURAS
SECCIÓN LONGITUDINAL
AVD.MENCEY

ESCALA
1/250

14.1
Nº DEL PLANO



ARQUITECTO
SERGIO ALVAREZ LEON
Colegiado nº 2.480

ESTUDIO DE DETALLE

PARCELA
6' -9' Y 31' -38'
LOMA DOS

SITUACIÓN
Parcela 6' -9' y 31' -38'
Avd. Mencey y C/ Nayra
LOMA DOS, Arguineguín, Mogán

PROPIETARIO
Syden Bygg Mogán S.L.

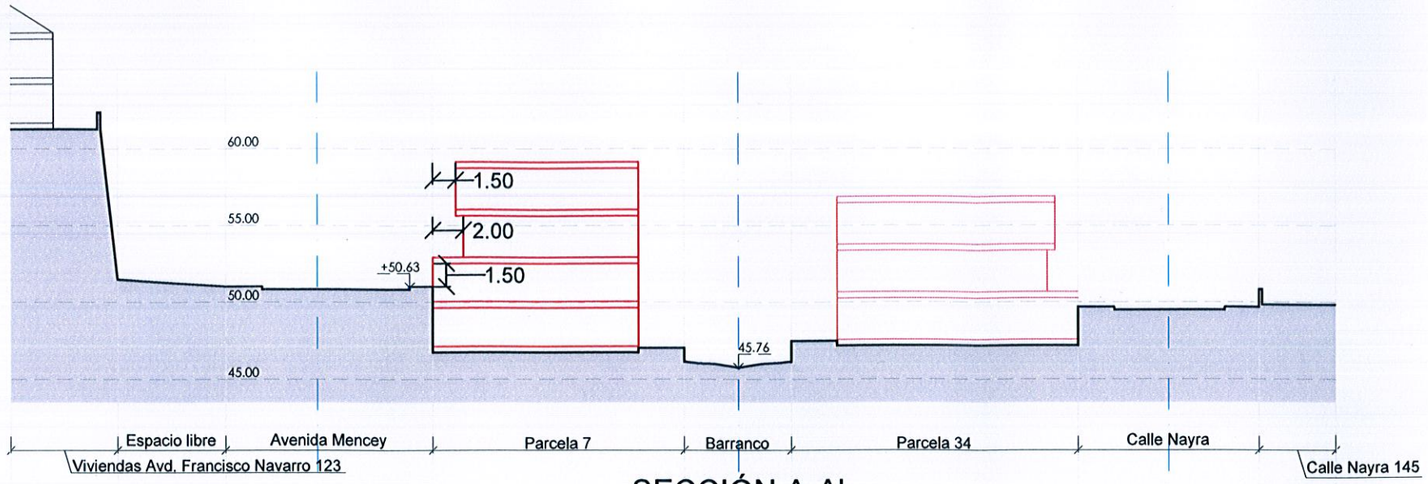
FECHA
9 Septiembre 2018

TÍTULO
DEFINICIÓN DE RASANTES
PARCELA 6'-9'

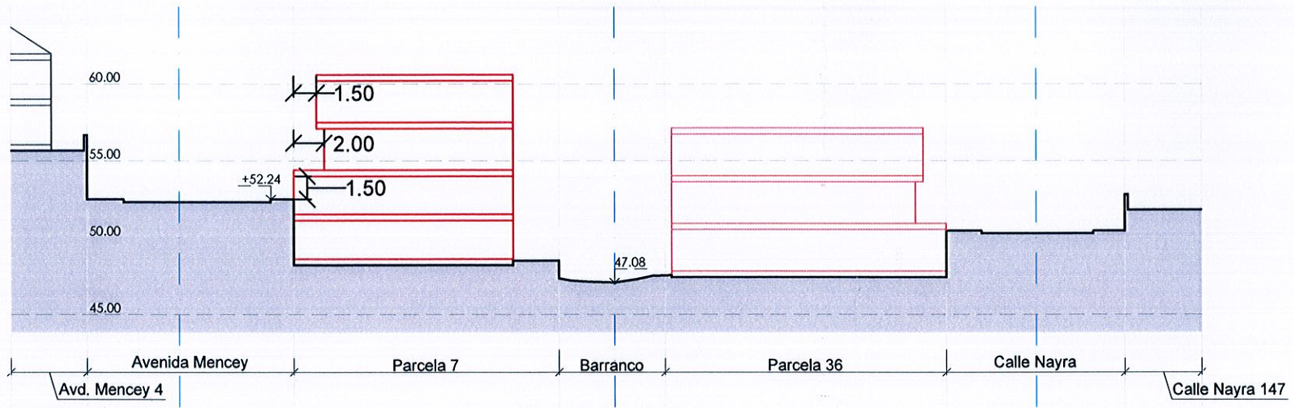
ESCALA
1/500

14.2
Nº DEL PLANO

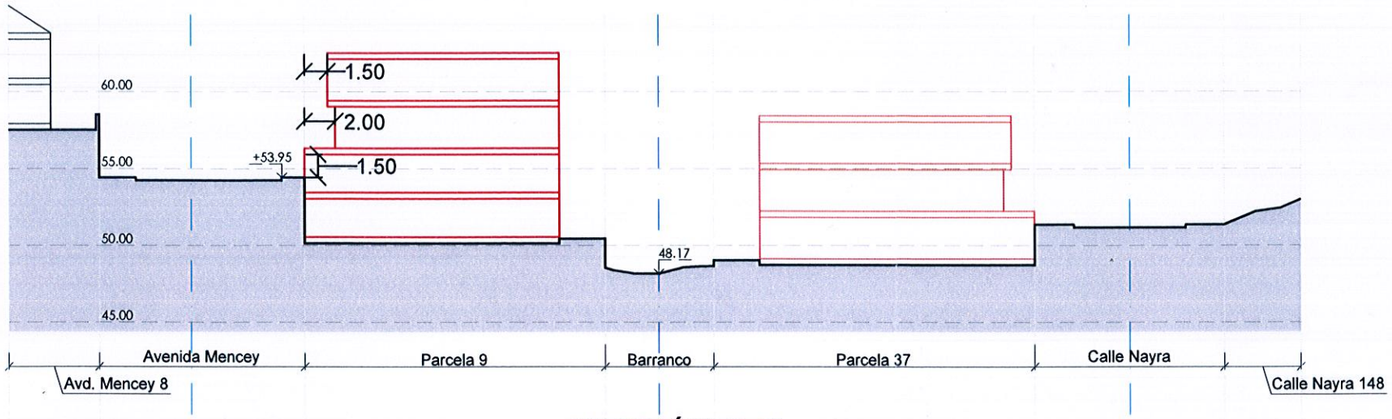
EL PRESENTE DOCUMENTO ES COPIA DE SU ORIGINAL DEL QUE ES AUTOR SERGIO ALVAREZ LEON arquitecto, SU UTILIZACION TOTAL O PARCIAL, ASI COMO DE CUALQUIER REPRODUCCION O CESION A TERCEROS, REQUERIRA LA PREVIA AUTORIZACION EXPRESA DE SU AUTOR QUEDANDO EN TODO CASO PROHIBIDA CUALQUIER MODIFICACION UNILATERAL DEL MISMO.



SECCIÓN A-A'



SECCIÓN B-B´



SECCIÓN C-C'

ARQUITECTO
SERGIO ALVAREZ LEON
Colegiado nº 2.480

ESTUDIO DE DETALLE

PARCELA
6' -9' Y 31' -38'
LOMA DOS

SITUACIÓN
Parcela 6' -9' y 31' -38'
Avd. Mencey y C/ Nayra
LOMA DOS, Arguineguín, Mogán

PROPIETARIO
Syden Bygg Mogán S.L.

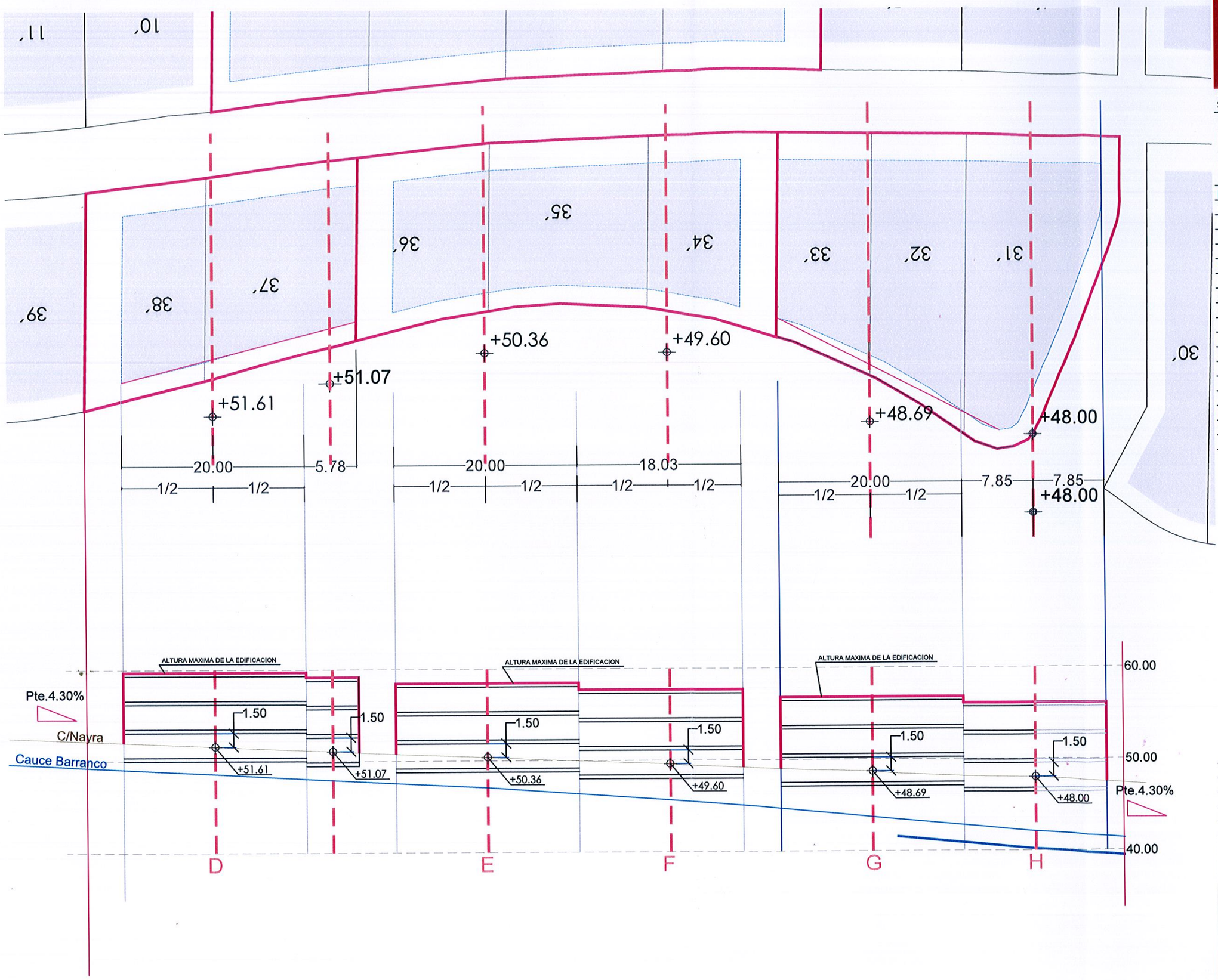
FECHA
9 Septiembre 2018

TÍTULO
SECCIÓN RASANTES
PARCELA 6'-9'

ESCALA
1/400

14.3
Nº DEL PLANO

EL PRESENTE DOCUMENTO ES COPIA DE SU ORIGINAL, DEL QUE ES AUTOR SERGIO ALVAREZ LEON arquitecto, SU UTILIZACION TOTAL O PARCIAL, ASI COMO DE CUALQUIER REPRODUCCION O CESION A TERCEROS, REQUERIRA LA PREVIA AUTORIZACION EXPRESA DE SU AUTOR QUEDANDO EN TODO CASO PROHIBIDA CUALQUIER MODIFICACION UNILATERAL DEL MISMO.



ARQUITECTO
SERGIO ALVAREZ LEON
Colegiado nº 2.480

ESTUDIO DE DETALLE

PARCELA
6' -9' Y 31' -38'
LOMA DOS

SITUACIÓN
Parcela 6' -9' y 31' -38'
Avd. Mencey y C/ Nayra
LOMA DOS, Arguineguín, Mogán

PROPIETARIO
Syden Bygg Mogán S.L.

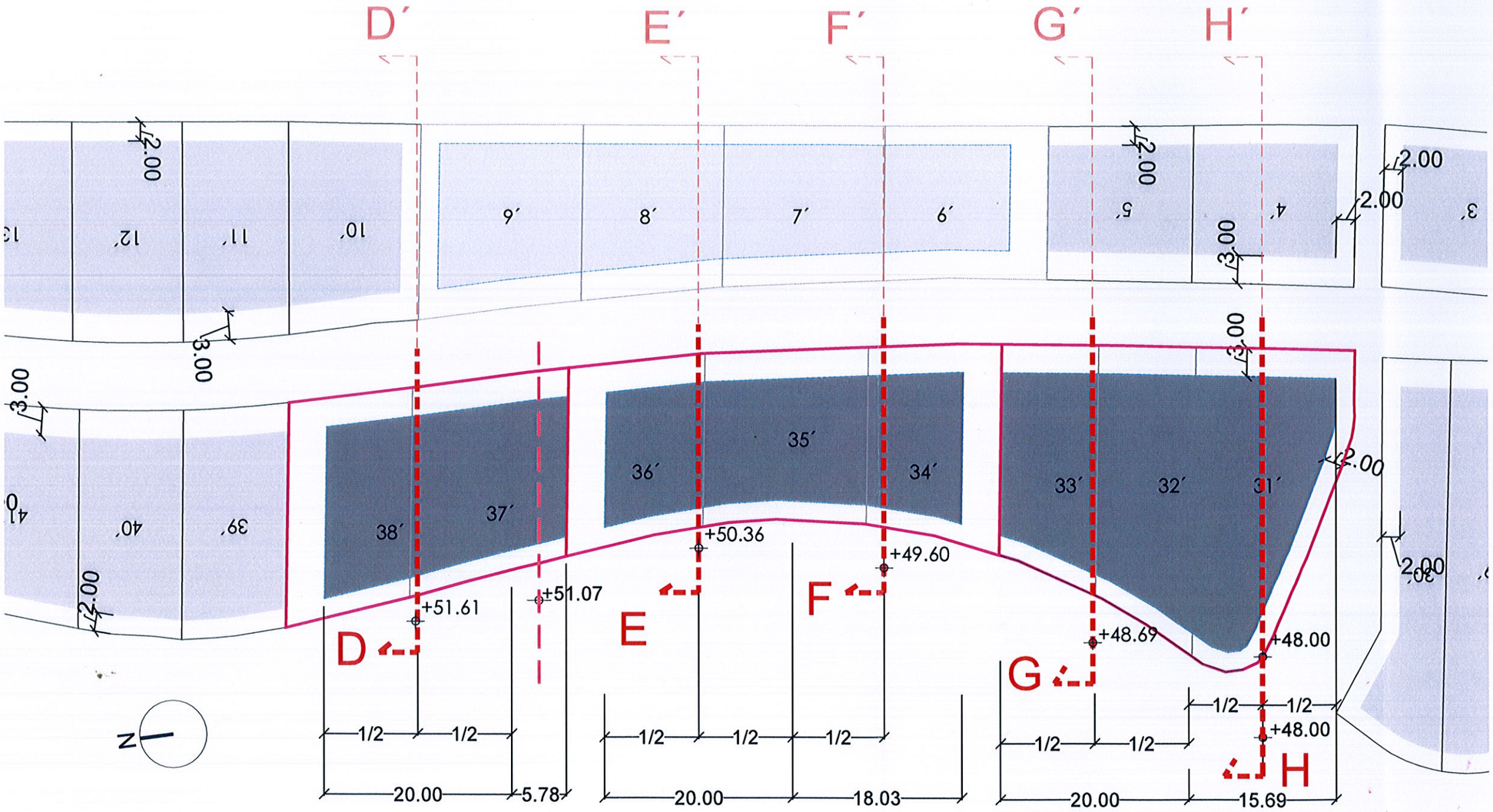
FECHA
9 Septiembre 2018

TÍTULO
JUSTIFICACIÓN DE ALTURA
SECCION LONGITUDINAL
C\NAYRA

ESCALA
1/400

15
Nº DEL PLANO

EL PRESENTE DOCUMENTO ES COPIA DE SU ORIGINAL DEL QUE ES AUTOR SERGIO ALVAREZ LEON arquitecto, SU UTILIZACION TOTAL O PARCIAL, ASI COMO DE CUALQUIER REPRODUCCION O CESION A TERCEROS, REQUERIRA LA PREVIA AUTORIZACION EXPRESA DE SU AUTOR QUEDANDO EN TODO CASO PROHIBIDA CUALQUIER MODIFICACION UNILATERAL DEL MISMO.



EL PRESENTE DOCUMENTO ES COPIA DE SU ORIGINAL DEL QUE ES AUTOR SERGIO ALVAREZ LEON arquitecto, SU UTILIZACION TOTAL O PARCIAL, ASI COMO DE CUALQUIER REPRODUCCION O CESION A TERCEROS, REQUIERIRA LA PREVIA AUTORIZACION EXPRESA DE SU AUTOR QUEDANDO EN TODO CASO PROHIBIDA CUALQUIER MODIFICACION UNILATERAL DEL MISMO.

ARQUITECTO
SERGIO ALVAREZ LEON
Colegiado nº 2.480

ESTUDIO DE DETALLE

PARCELA
6' -9' Y 31' -38'
LOMA DOS

SITUACIÓN
Parcela 6' -9' y 31' -38'
Avd. Mencey y C/ Nayra
LOMA DOS, Arguineguín, Mogán

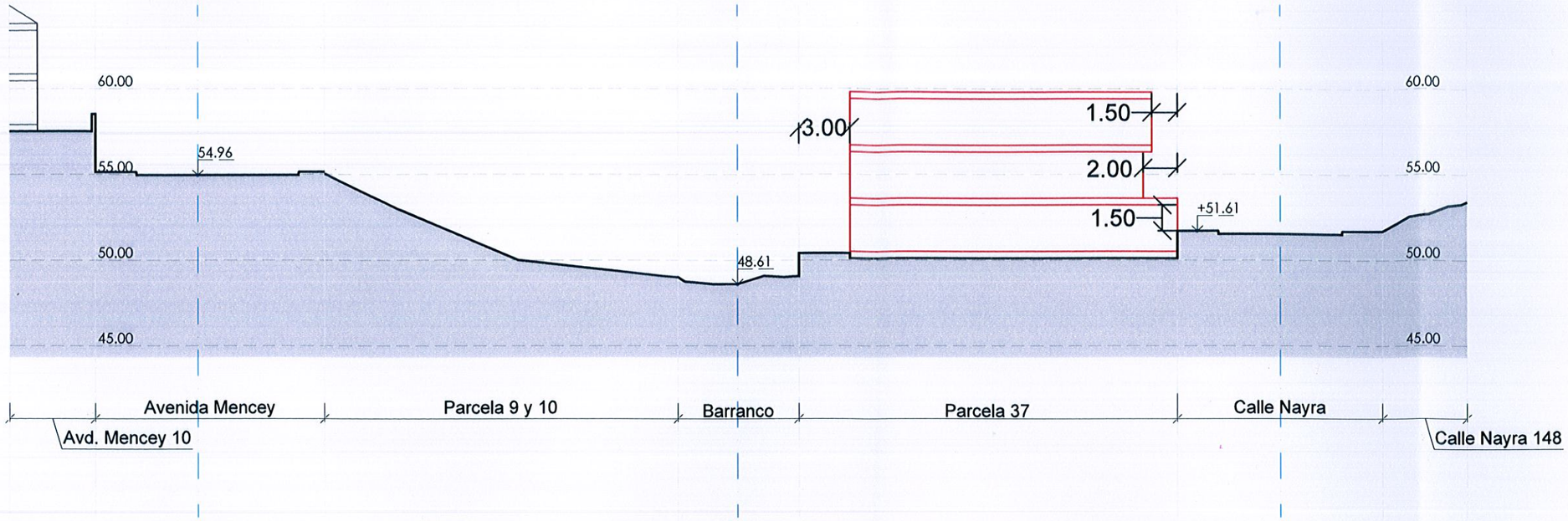
PROPIETARIO
Syden Bygg Mogán S.L.

FECHA
9 Septiembre 2018

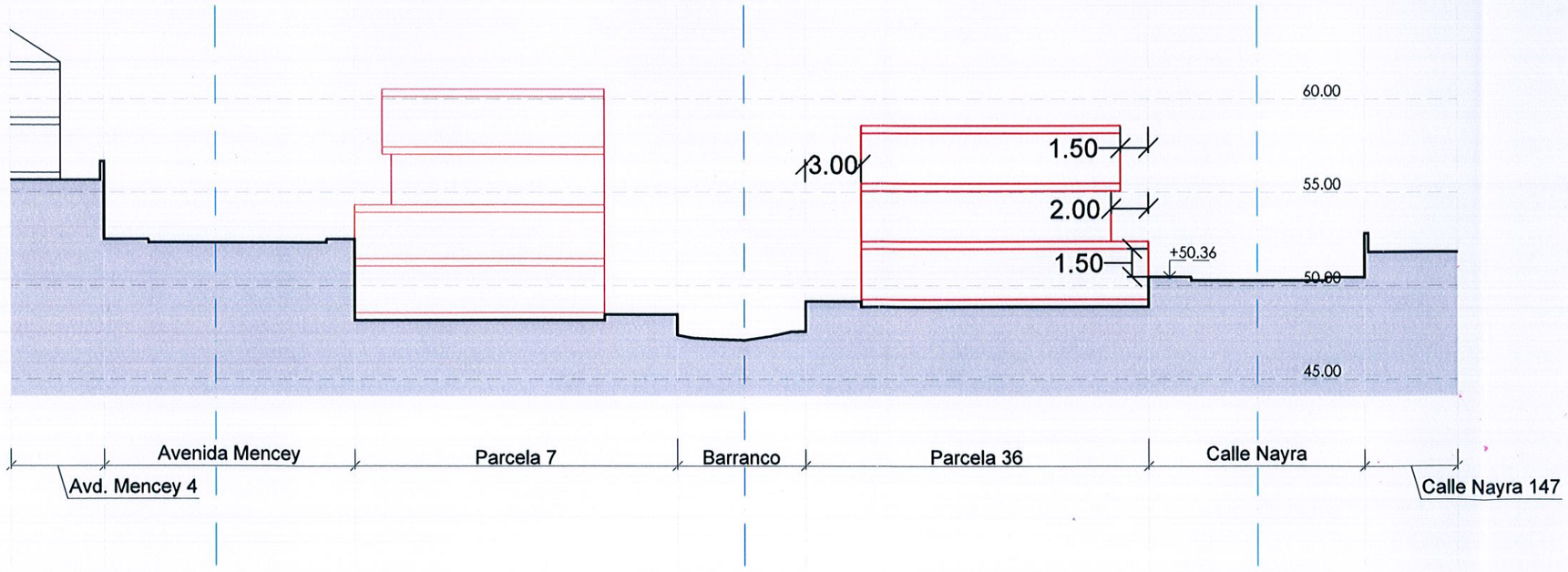
TÍTULO
DEFINICIÓN DE RASANTE
PARCELA 31'-38'

ESCALA
1/500

15.2
Nº DEL PLANO



SECCIÓN D-D'



SECCIÓN E-E'

ARQUITECTO
SERGIO ALVAREZ LEON
Colegiado nº 2.480

ESTUDIO DE DETALLE

PARCELA
6' -9' Y 31' -38'
LOMA DOS

SITUACIÓN
Parcela 6' -9' y 31' -38'
Avd. Mencey y C/ Nayra
LOMA DOS, Arguineguín, Mogán

PROPIETARIO
Syden Bygg Mogán S.L.

FECHA
9 Septiembre 2018

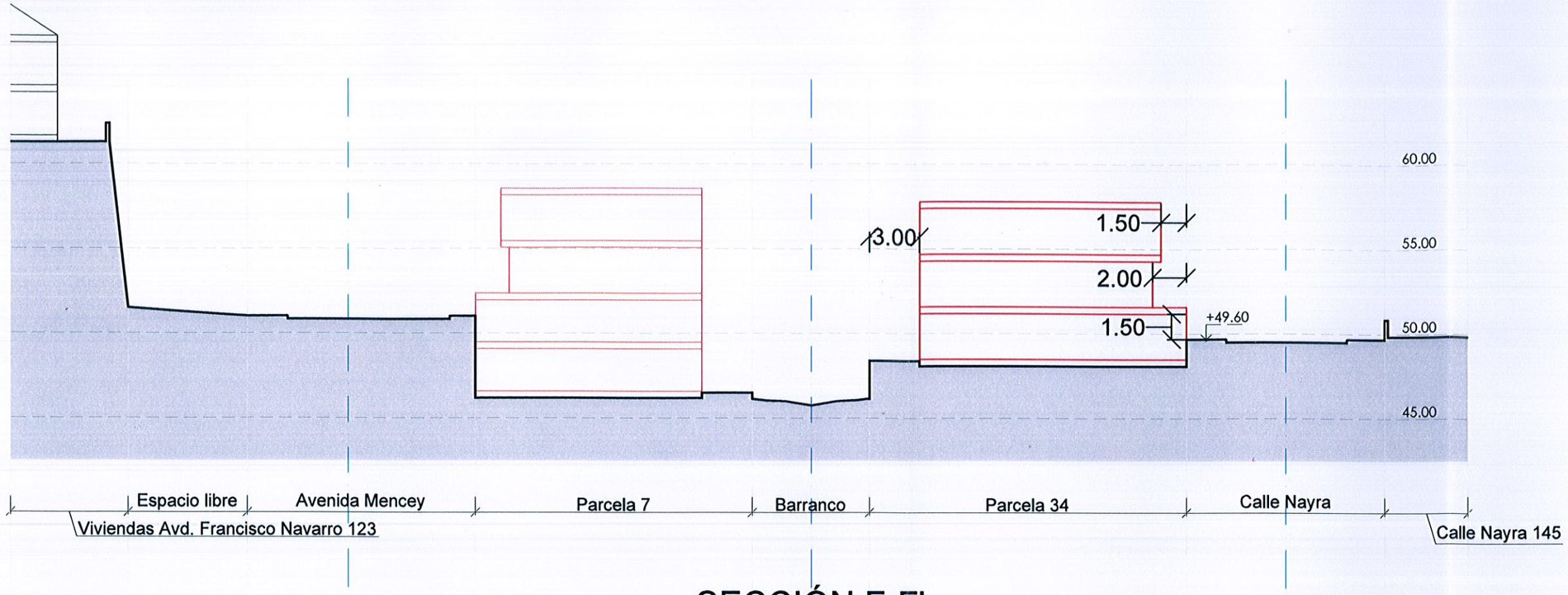
TÍTULO
SECCIÓN RASANTE
PARCELA 31'-38'

ESCALA
1/300

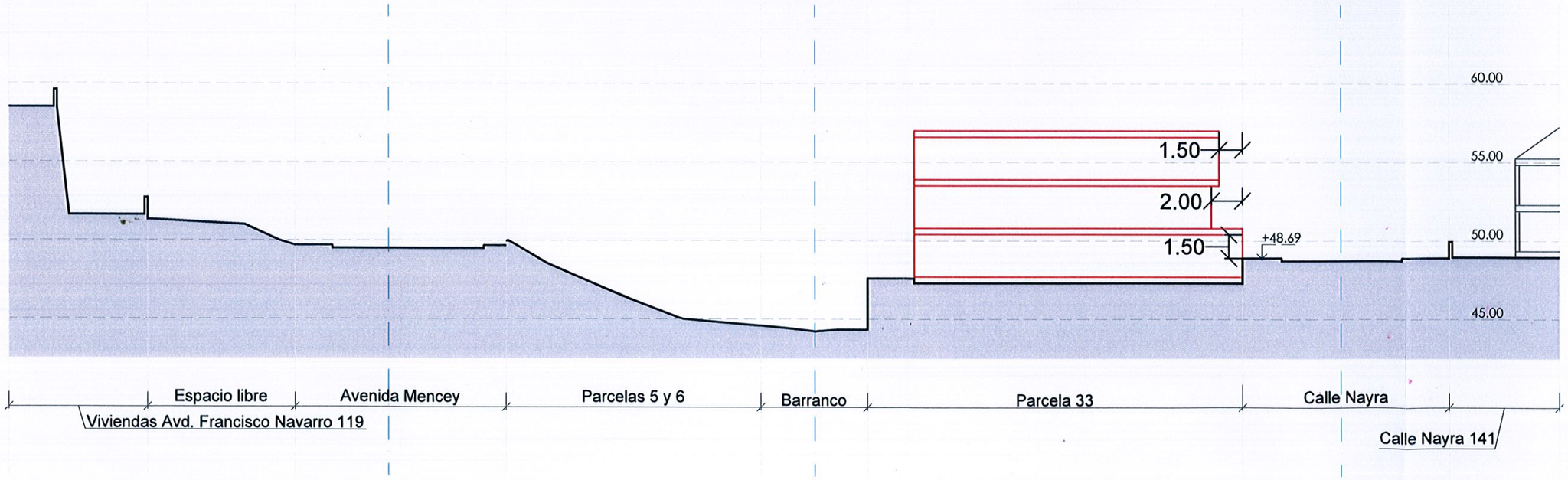
15.3
Nº DEL PLANO

EL PRESENTE DOCUMENTO ES COPIA DE SU ORIGINAL DEL QUE ES AUTOR SERGIO ALVAREZ LEON arquitecto, SU UTILIZACION TOTAL O PARCIAL, ASI COMO DE CUALQUIER REPRODUCCION O CESION A TERCEROS, REQUERIRA LA PREVIA AUTORIZACION EXPRESA DE SU AUTOR QUEDANDO EN TODO CASO PROHIBUNDA CUALQUIER MODIFICACION UNILATERAL DEL MISMO.

EL PRESENTE DOCUMENTO ES COPIA DE SU ORIGINAL DEL QUE ES AUTOR SERGIO ALVAREZ LEON arquitecto, SU UTILIZACION TOTAL O PARCIAL, ASI COMO DE CUALQUIER REPRODUCCION O CESION A TERCEROS, REQUERIRA LA PREVIA AUTORIZACION EXPRESA DE SU AUTOR QUEDANDO EN TODO CASO PROHIBIDA CUALQUIER MODIFICACION UNILATERAL DEL MISMO.



SECCIÓN F-F'



SECCIÓN G-G'

ARQUITECTO
SERGIO ALVAREZ LEON
Colegiado nº 2.480

ESTUDIO DE DETALLE

PARCELA
6' -9' Y 31' -38'
LOMA DOS

SITUACIÓN
Parcela 6' -9' y 31' -38'
Avd. Mencey y C/ Nayra
LOMA DOS, Arguineguín, Mogán

PROPIETARIO
Syden Bygg Mogán S.L.

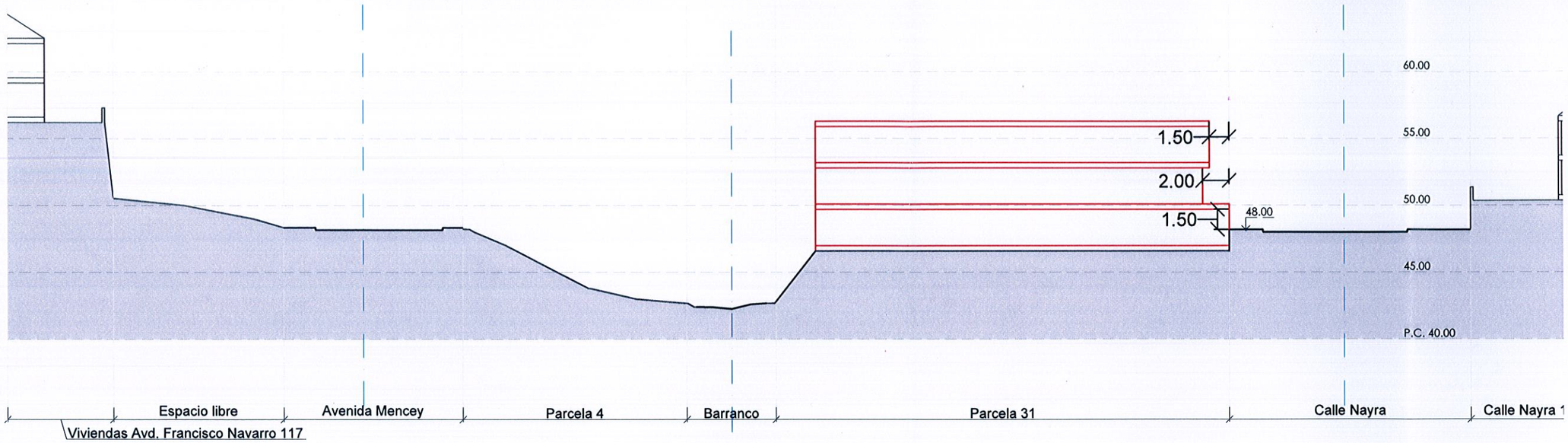
FECHA
9 Septiembre 2018

TÍTULO
SECCIÓN RASANTE
PARCELA 31'-38'

ESCALA
1/300

15.4
Nº DEL PLANO

EL PRESENTE DOCUMENTO ES COPIA DE SU ORIGINAL DEL QUE ES AUTOR SERGIO ALVAREZ LEON arquitecto, SU UTILIZACION TOTAL O PARCIAL, ASI COMO DE CUALQUIER REPRODUCCION O CESION A TERCEROS, REQUERIRA LA PREVIA AUTORIZACION EXPRESA DE SU AUTOR QUEDANDO EN TODO CASO PROHIBIDA CUALQUIER MODIFICACION UNILATERAL DEL MISMO.



Sección H-H'

ARQUITECTO
SERGIO ALVAREZ LEON
Colegiado nº 2.480

ESTUDIO DE DETALLE

PARCELA
6' -9' Y 31' -38'
LOMA DOS

SITUACIÓN
Parcela 6' -9' y 31' -38'
Avd. Mencey y C/ Nayra
LOMA DOS, Arguineguín, Mogán

PROPIETARIO
Syden Bygg Mogán S.L.

FECHA
9 Septiembre 2018

TÍTULO
SECCIÓN RASANTE
PARCELA 31'-38'

ESCALA
1/350

15.5
Nº DEL PLANO