

Unidad administrativa de Secretaría

DON DAVID CHAO CASTRO, SECRETARIO GENERAL ACCIDENTAL DEL ILUSTRE AYUNTAMIENTO DE MOGÁN (LAS PALMAS).

CERTIFICA: Que el **Pleno Municipal**, en sesión **Ordinaria** celebrada el día **05/05/2023**, adoptó, entre otros, el siguiente acuerdo, que literalmente señala:

<<3. Expte. 3991/2020. Propuesta para la aprobación inicial de estudio de detalle c/ Guacimara, s/n, Altos de Arguineguín.

Por mi 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 inicial 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 c/ 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 27 de octubre de 2020, mediante Registro de Entrada nº 2020/11547, D. Juan Palop Casado, en nombre y representación de LPASTUDIO, S.L.P., presenta documentación técnica relativa al proyecto denominado Club Residencial Altos de Arguineguín, cuyo promotor es la entidad Maspalomas Horizonte, S.L.U., para la tramitación del correspondiente estudio de detalle.

SEGUNDO.- En fecha 22 de junio de 2021, mediante escrito con R.E. 8747/2021, el interesado presenta nueva solicitud aportando proyecto de modificación del estudio de detalle.

TERCERO.- En fecha 22 de septiembre de 2021, mediante escrito con R.E. 15336/2021, el interesado presenta nuevo proyecto denominado: **Club Residencial Paradise, Estudio de Detalle de Suelo Urbano**.

CUARTO.- En fecha 26 de julio de 2022, Dña. Carina Isabel Hernández García, arquitecta municipal, emite informe técnico con CSV nº [Bp006754aa92e1a1211807e634107073ba](#) en relación con el proyecto referido, concluyendo, literalmente que:

*<<Examinada la documentación presentada y los antecedes y normativas existentes en estas oficinas y teniendo en cuenta la normativa de aplicación se constata que el expediente se encuentra **INCOMPLETO**, por lo que se le notifica a D. Juan Palop Casado, en representación de LPA STUDIO SLP, en relación con el expediente arriba referenciado de solicitud de tramitación y aprobación del instrumento complementario de ordenación urbanística denominado **Estudio de Detalle de Suelo Urbano en c/Guacimara s/n Altos de Arguineguín, T.M. Mogán**, en la parcela con Ref. Catastral n.º 2228504DR3722S0001HP, para que aporte la siguiente documentación y/o subsane las deficiencias siguientes:*

*1) Se deberá complementar documentalmente el estudio de detalle presentado con el correspondiente **análisis de integración paisajística**, según lo establecido en el artículo 140 de la <<Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias>>.*

Documento firmado por:	Cargo:	Fecha/hora:
DAVID CHAO CASTRO	Secretario General Accidental	05/05/2023 11:17
ONALIA BUENO GARCIA (AYUNTAMIENTO DE MOGAN)	Alcaldesa-Presidenta	05/05/2023 11:20

2) Se deberá **ajustar el ámbito del estudio de detalle presentado de forma que no se exceda de aquellas áreas que cuenten con ordenación pormenorizada**, zonificadas según el Plano 5.17.- Zonificación del <<Plan Parcial de Ordenación Urbana Cornisa del Sur>>, teniendo en cuenta lo establecido en el artículo 150 de la <<Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias>> en cuanto al objeto y alcance de los estudios de detalle.

3) Se deberá **ajustar la disposición y organización de los volúmenes en la parcela de forma que se subsanen las deficiencias técnicas indicadas** en el apartado octavo y noveno de <<CONSIDERACIONES TÉCNICAS>> del presente informe. Será necesario para ello la **presentación de planos de planta de los diferentes niveles propuestos, donde se puedan apreciar las calles, paseos y/o sendas pretendidas, con indicación de las rasantes propuestas, cotas, pendientes, etc.** Con objeto de comprobar que se cumple con los parámetros de ocupación y volumen establecidos, se deberán diferenciar los diferentes volúmenes propuestos, de forma que se especifique la ocupación y el volumen de cada uno de ellos, tanto de forma gráfica como escrita.

4) Se deberá **justificar el cumplimiento de la <Orden TMA/851/2021, de 23 de julio, por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y la utilización de los espacios públicos urbanizados>>**, así como en el <<Decreto 227/1997, de 18 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento de la Ley 8/1195, de 6 de abril, de Accesibilidad y Supresión de Barreras Físicas y de la Comunicación>>

QUINTO.- En fecha 29 de julio de 2022, mediante escrito con Registro de Salida nº 2022/7991, se pone a disposición del interesado, a través de la sede electrónica municipal, el requerimiento técnico a que se refiere el apartado anterior, el cual consta como leído el mismo día.

SEXTO.- En fecha 10 de febrero de 2023, mediante escrito con R.E. nº 1981/2023, y en cumplimiento del requerimiento efectuado por la Administración, el interesado aporta nueva documentación técnica.

SÉPTIMO.- En fecha 4 de abril de 2023, Dña. Carina Isabel Hernández García, arquitecta municipal, a la vista de la documentación aportada, emite nuevo informe técnico con CSV nº [B5006754aa93904104ff07e7124040d113](#), con la siguiente conclusión técnica:

<<**PRIMERO.-** [...] se informa técnicamente con carácter **FAVORABLE** a la solicitud presentada por D. Juan Palop Casado, en representación de LPA STUDIO S.L.P., relativa a la tramitación y aprobación del instrumento complementario de ordenación urbanística denominado **Estudio de Detalle de Suelo Urbano en C/ Guacimara s/n Altos de Arguineguín, T.M. Mogán**, por considerar que las determinaciones que se establecen en el mismo son compatibles a las establecidas en los instrumentos de superior jerarquía, ajustándose a la ordenación urbanística establecida en las <<Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal>>, y en el <<Plan Parcial de Ordenación Urbana Cornisa del Sur>>, no suponiendo modificación de la clasificación ni del destino urbanístico del suelo, ni incremento del aprovechamiento urbanístico del ámbito, ni supresión, reducción ni afección negativa a la funcionalidad de las dotaciones públicas.

SEGUNDO.- Continuar con el proceso establecido en el artículo 86 del <<Decreto 181/2018, de 26 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento de Canarias>> para proceder a su aprobación inicial>>.

A los anteriores hechos le son de aplicación las siguientes

CONSIDERACIONES JURÍDICAS

PRIMERA.- Objeto del informe y legislación aplicable

Es objeto del presente informe la aprobación inicial del Estudio de Detalle de iniciativa particular presentado por D. Juan Palop Casado, en nombre y representación de LPASTUDIO, S.L.P., el 10 de febrero de 2023 y R.E. nº 1981/2023, denominado *Monte Paradis Resort. Estudio de Detalle de Suelo Urbano*.

En este sentido, 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).

Documento firmado por:	Cargo:	Fecha/hora:
DAVID CHAO CASTRO	Secretario General Accidental	05/05/2023 11:17
ONALIA BUENO GARCIA (AYUNTAMIENTO DE MOGAN)	Alcaldesa-Presidenta	05/05/2023 11:20



f006754aa93904104ff07e7124040d113

Unidad administrativa de Secretaría

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:

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

Documento firmado por:	Cargo:	Fecha/hora:
DAVID CHAO CASTRO	Secretario General Accidental	05/05/2023 11:17
ONALIA BUENO GARCIA (AYUNTAMIENTO DE MOGAN)	Alcaldesa-Presidenta	05/05/2023 11:20

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 inicial, debiendo someterse el estudio de detalle a información pública y a audiencia de los propietarios afectados, una vez adoptado el acuerdo por el Pleno del Ayuntamiento.

Sobre este particular, la información pública deberá seguir 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>>.

Respecto a la presentación de las alegaciones, el **artículo 81.2 del RPC** dispone que se deberán presentar 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.

Documento firmado por:	Cargo:	Fecha/hora:
DAVID CHAO CASTRO	Secretario General Accidental	05/05/2023 11:17
ONALIA BUENO GARCIA (AYUNTAMIENTO DE MOGAN)	Alcaldesa-Presidenta	05/05/2023 11:20



f006754aa906051318007e71e3050b0ff

Unidad administrativa de Secretaría

En términos similares se pronuncia el **artículo 97.3** del mismo texto normativo de cuyo tenor literal se desprende que *<<en caso de que lo publicado sea la apertura del trámite de participación o de información pública, deberán precisarse los datos del lugar y horario donde pueda consultarse la documentación del instrumento expuesto, además de indicarse la posibilidad de presentar sugerencias o alegaciones por parte de los ciudadanos. En su caso, se señalará el sitio o portal oficial donde esté disponible la documentación, escrita y gráfica, del instrumento de ordenación expuesto para su visualización, descarga o impresión>>*.

Para la contestación de las alegaciones, el citado artículo 86.2.g) nos remite nuevamente a las disposiciones de los planes parciales y especiales. En este sentido, dispone el artículo **82 del RPC**, lo siguiente:

<<Finalizado el plazo de información pública, de consulta a las administraciones afectadas y de las personas interesadas y de solicitud de los informes preceptivos, se introducirán las modificaciones que, como consecuencia de dicho proceso participativo, se estimen oportunas y se seleccionarán las alternativas de ordenación que resulten más equilibradas desde la perspectiva del desarrollo sostenible, previa ponderación de los aspectos económicos, sociales, territoriales y ambientales.

Si como consecuencia de las alegaciones formuladas o de los informes emitidos se introdujeran modificaciones sustanciales en relación con el documento aprobado inicialmente, se llevará a cabo un nuevo periodo de información pública, de consulta y de informes preceptivos por plazo de cuarenta y cinco días hábiles>>.

Concluida la fase de respuesta a las alegaciones, el Pleno de la Corporación aprobará definitivamente el estudio de detalle. 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>>* .

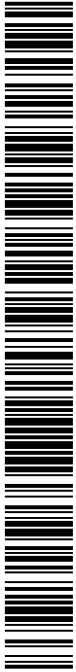
SEXTA.- La adopción del presente acuerdo es **competencia del Pleno** de la Corporación por así establecerlo expresamente el artículo 86.2 del Decreto 181/2018, de 26 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento de Canarias, en su apartado c).

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

PROPUESTA DE RESOLUCIÓN

PRIMERO.- Aprobar inicialmente el estudio de detalle presentado por D. Juan Palop Casado, en nombre y representación de LPASTUDIO, S.L.P., el 10 de febrero de 2023 con R.E. nº 1981/2023, denominado *Monte Paradis Resort. Estudio de Detalle de Suelo Urbano* en C/ Guacimara s/n Altos de Arguineguín, T.M. Mogán.

Documento firmado por:	Cargo:	Fecha/hora:
DAVID CHAO CASTRO	Secretario General Accidental	05/05/2023 11:17
ONALIA BUENO GARCIA (AYUNTAMIENTO DE MOGAN)	Alcaldesa-Presidenta	05/05/2023 11:20



f006754aa906051318007e71e3050b0ff

SEGUNDO.- Someter el expediente a **información pública**, por plazo de **UN MES**, mediante la **publicación** del correspondiente anuncio en el **Boletín Oficial de Canarias**, en, al menos, **uno de los periódicos de mayor difusión de la isla y en la sede electrónica del Ayuntamiento de Mogán**, significando que, a tales efectos, el expediente se encontrará a disposición de los interesados en el Negociado de Planeamiento, sito en las Oficinas Municipales de Arguineguín, c/ Tamarán, 4, T.M. de Mogán, así como en la sede electrónica municipal.

TERCERO.- Simultáneamente al trámite de información pública, llevar a cabo en el mismo plazo de UN MES, **en su caso**:

- a) La **consulta** a las administraciones que pudieran verse afectadas, y a las personas interesadas, así como la 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.

CUARTO.- Suspender la tramitación del otorgamiento de licencias en aquellas áreas cuyas nuevas determinaciones, según el estudio de detalle, supongan alteración del régimen vigente, salvo que las determinaciones aprobadas inicialmente sean menos restrictivas o limitativas que las del planeamiento en vigor.

QUINTO.- 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.

En Mogán, a la fecha de la firma electrónica.

Fdo.: Dalia E. González Martín

Letrada

Jefa del Servicio de Urbanismo

(S. Decreto nº 4295/2022, de 5 de septiembre)"

El asunto tratado se incorpora como videoacta digital firmada electrónicamente por la Secretaría (a la que se accede a través del enlace web que se describe a continuación), acuerdo adoptado en sesión plenaria celebrada el 22/03/2018. Abierto el turno de intervenciones, se produjeron las siguientes:

http://videoactas.mogan.es/?meeting=video_20230505000000000000_FH.mp4&topic=3

Sometida a votación la propuesta dictaminada queda aprobada por once votos a favor (CIUCA y PP) y una abstención (PSOE). >>

Y para que así conste y surta los efectos oportunos, expido la presente certificación de orden y con el visto bueno de la Alcaldía-Presidencia, haciendo constar la salvedad prevista en el art. 206 del Reglamento de Organización, Funcionamiento y Régimen Jurídico de las Entidades Locales, aprobado por Real Decreto 2568/1986, de 28 de noviembre, en el sentido de que la presente certificación se extrae de la Minuta del Acta la cual queda sujeta a su aprobación, en Mogán, a fecha indicada en la firma digital.

Vº Bº,
La Alcaldesa-Presidenta

El Secretario General Accidental

Fdo.: Onalia Bueno García

Fdo.: David Chao Castro
(Decreto 3146/2016, de 2 de diciembre)

Documento firmado por:	Cargo:	Fecha/hora:
DAVID CHAO CASTRO	Secretario General Accidental	05/05/2023 11:17
ONALIA BUENO GARCIA (AYUNTAMIENTO DE MOGAN)	Alcaldesa-Presidenta	05/05/2023 11:20

