

## ORDENANZAS.-

### INTRODUCCION.-

Las presentes ordenanzas tiene aplicación en el ámbito del Plan Parcial que desarrolla el polígono 25 del P.P. de Cornisa del Suroeste, definido como tal en las Normas Subsidiarias Municipales. Para aquellos que no queden definidos de las presentes Ordenanzas, la Normativa de las Normas Subsidiarias tendrá el carácter de complementario, por lo que sería de aplicación.

### CAPITULO I.- ORDENANZAS GENERALES DE URBANIZACION.-

#### 1.- EL PROYECTO DE URBANIZACION.

Una vez aprobado el presente Plan Parcial, deberá procederse a la redacción del correspondiente Proyecto de Urbanización que lo desarrolla en cumplimiento del artículo 15 de la vigente Ley del Suelo.

#### 2.- SERVICIOS URBANOS MINIMOS.

Los servicios urbanos mínimos exigibles a efectos de concesión de licencias de edificación son los de pavimentación, encintado de aceras, abastecimiento de agua, evacuación de pluviales y residuales, recogida de basuras, suministro de energía eléctrica, alumbrado público, así como la red correspondiente de hidrantes.

En el Proyecto de urbanización será obligatorio incluir la canalización subterránea para el establecimiento del servicio telefónico, el tratamiento de los cruces públicos, los ajardinamientos. También incluirá un proyecto de canalización del barranco, el cual comprenderá, además del estudio hidrológico correspondiente, la conexión con el tramo canalizado existente.

#### 3.- ABASTECIMIENTO DE AGUA.

En los Proyectos de urbanización acondicionamiento ó edificación que fuere necesario, las previsiones mínimas para el cálculo de la dotación total de agua se hará en base a los dos sumandos siguientes.

DILIGENCIA DE APROBACION

La consigno para hacer constar, que el presente expediente fué aprobado *por unanimidad*, en sesión del Ayuntamiento. Pleno de 30 OCT. 1989  
Mogán 28 AGO. 1990

Secretario,



1.- Agua potable para uso doméstico con un mínimo de 175 l/habitante y día.

2.- Agua para riego, piscinas y otros usos, dependiendo de las características de la ordenación.

La dotación total resultante no será inferior a 200 l/habitante y día, debiendo quedar garantizadas las condiciones de suministro, potabilidad e higiene.

La capacidad total de los depósitos, (aljibes colectivos ó depósitos individuales en cada caso), se atenderá a un mínimo de poder cubrir las necesidades de cinco días punta.

4.- EVACUACION DE RESIDUALES Y PLUVIALES.

El caudal a considerar para el estudio del alcantarillado y saneamiento será calculado para la dotación de aguas, en lo que se refiere a aguas negras, excepto lo previsto para riego. En todo caso nunca será inferior a 200 l/habitante y día. El vertido a cauce público, si existieran, ó la entrega a aguas residuales se adaptará a lo dispuesto en la Reglamentación vigente, en cuanto a vertido de aguas residuales y al Reglamento de actividades molestas, insalubres, nocivas y peligrosas de Presidencia de Gobierno y como complemento a lo previsto en la NTE IS e ISD del ya desaparecido Ministerio de la Vivienda.

5.- SUMINISTRO DE ENERGIA ELECTRICA.

Tanto los consumos domésticos mínimos, como las condiciones de la instalación, se atenderán a lo dispuesto en el Reglamento de baja tensión, y todo lo referente a casetas de transformación al Reglamento de Estaciones de Transformación.

**DILIGENCIA DE APROBACION**

La consigno para hacer constar, que el presente expediente fue aprobado por unanimidad en sesión del Ayuntamiento. Pleno de 30 OCT. 1989

Mogán 28 AGO 1990

El Secretario,



6.- ALUMBRADO PUBLICO.

El **nivel de iluminación**, medido sobre la calzada, si fijará de acuerdo con el tipo e intensidad del tránsito y por el grado de reflexión del recubrimiento de la calzada.

Ateniéndose a los standars normalmente utilizados y avalados por la experiencia, sería:

Tipo de vía	Nivel medio de iluminación
Distribuidora principal	22 lux
Distribuidora normal	15 lux
Servicio	10 lux

DIRECCION DE AEROPORTOS

El nivel de iluminación

La **Uniformidad** es junto al nivel de iluminación una importante característica del alumbrado público, debiendo evitarse sobre el pavimento las manchas alternativas de luz y sombras.

La relación entre iluminación máxima y mínima no deberá pasar de 6 para vías principales y secundarias, ni de 8 para las colectoras ó de reparto de grupos de edificios.

Una uniformidad suficiente deberá conseguirse en las calles colectoras y de reparto con colocación de las luminarias en cordón a un sólo lado de la calzada y con altura aproximada al techo de aquélla. La relación entre la altura y la separación de los puntos de luz debe ser de 1:2 a 1:3 para las lámparas concentradoras y de 1:3 a 1:4 para las dispersoras.

7.- PAVIMENTACION.

Las dimensiones, materiales y demás características técnicas de la solera y de la capa de rodadura de las vías de **circulación rodada**, responderán a las ne

DILIGENCIA DE APROBACION

La consigno para hacer constar, que el presente expediente fué aprobado unánimemente en sesión del Ayuntamiento. Pleno de 30 OCT. 1989  
Mogán 28 AGO 1990

El Secretario,



cesidades de los distintos tipos de calles en relación con la intensidad, velocidad y tonelaje del --- tránsito previsto, debiéndose emplear en toda la red viaria el acabado de hormigón asfáltico.

Las sendas peatonales y pasos de nueva implantación irán ejecutadas con enlosados naturales ó artificiales, dependiendo su anchura del destino previsto.

#### 8.- PLANTACIONES.-

Plantaciones de arbolado y jardinería. Los espacios libres resultantes, tanto públicos como privados, y que no comprendan zonas pavimentadas, paseos, ace--  
ras, calles, plazas, sendas, aparcamientos, etc. ó zonas deportivas, se tratarán con el carácter de -- parques y jardines, con zonas de plantaciones de arbolado y zonas libres de descanso, esparcimiento y juego de niños.

Las plantaciones de arbolado en alineaciones de calles, paseos y plazas se efectuarán con el espacio necesario que permita su suficiente desarrollo.

En todo caso, habrá de evitarse que las plantaciones disminuyan la eficacia del alumbrado público.

Las zonas de plantación de jardines serán de libre disposición en cuanto a su traza, especies y tamaño de los mismos, intentándose al máximo el empleo de especies autóctonas.

En las zonas libres de esparcimiento dentro de los jardines se tratará debidamente la superficie del - suelo, enarenado y compactado el terreno en evita--

DILIGENCIA DE APROBACION

La consigno para hacer constar, que el presente expediente fué aprobado *provisionalmente* en sesión del Ayuntamiento. Pleno de 30 OCT. 1989  
28 AGO. 1990  
Megán.

El Secretario,

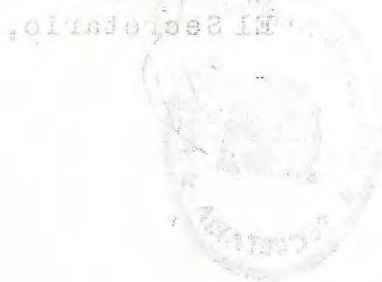




ción de que se produzcan zonas de barro y polvo, -  
admitiéndose la construcción de aceras debidamente  
dispuestas para desaguar las aguas pluviales. En -  
estas zonas deberá colocarse un número suficiente  
de bancos.

Los taludes existentes no sobrepasarán las pendien-  
tes del 33 por 100 y se tratarán con jardinería, es-  
cogiéndose las especies y elementos que se conside--  
ren más convenientes en cada caso.

En casos de mayores pendientes será necesario la ---  
construcción de terrazas de forma tal que no sobrepa  
se dicho 33 por 100.



DILIGENCIA DE APROBACION

La consigno para hacer constar, que el presente expediente fué aprobado *por unanimidad* en sesión del Ayuntamiento. Pleno de 30 OCT. 1989

Mogán 28 AGO. 1990

El Secretario,



**CAPITULO II.- ORDENANZAS GENERALES DE EDIFICACION.-**

9.- DEFINICION. Son aquellas que regulan la edificación del suelo de una forma general para todo el ámbito del Plan.

10.- CLASIFICACION. Se divide en:

- Normas generales de Uso
- Normas generales de Volúmen
- Normas generales de Higiene
- Normas generales de Estética.

11.- NORMAS GENERALES DE USO. A los efectos de afinidad o incompatibilidad mutua, se establecen los siguientes grupos de usos dentro del perímetro del Plan:

Usos:

- Viviendas y apartamentos
- Hoteles y aparthoteles
- Comercial y de oficinas
- Administración Pública y sanitaria
- Cultural
- Deportivo
- Zonas libres de uso público
- Aparcamiento y garajes.

**USO DE VIVIENDAS Y APARTAMENTOS.-**

12.- DEFINICION. Edificios destinados a residencia de una familia y que, como mínimo, constará de estancia, cocina (independiente ó incorporada a la estancia) dormitorio para dos camas y baño con capacidad para lavabo, bañera e inodoro.

El uso comercial a instalar tendrá el carácter de complementario del uso principal, y no contarán con

DILIGENCIA DE APROBACION

La consigno para hacer constar, que el presente expediente fué aprobado *monovalentemente*, en sesión del Ayuntamiento. Pleno de 30 OCT. 1989

Mogán, 28 AGO. 1990

El Secretario,



acceso directo al exterior, siendo su destino de uso exclusivo del complejo al que sirve.

13.- DIMENSIONADO DE LAS PIEZAS E -- INSTALACIONES.

Tanto las dimensiones mínimas de las piezas que componen la vivienda, como la capacidad de las redes interiores de los servicios de agua, energía y evacuación se ajustará a lo estipulado en la reglamentación vigente dictada por los distintos departamentos ministeriales.

14.- PATIOS DE PARCELA. Se dividen en patios interiores ó cerrados y exteriores ó abiertos a vías ó espacios libres.

Dimensiones: Los patios interiores tendrán de superficie en planta, la necesaria para poder inscribir en ellos un círculo de diámetro igual a 1/4 de la altura del muro frontero, contado a partir del suelo del piso más bajo al que alcanzan los huecos.

El diámetro de este círculo será como mínimo de -- 3,00 m.

Los patios exteriores ó abiertos, tendrán una abertura mínima a fachada de 6.- m. y sus distancia menor entre paramentos enfrentados será de 3.- m.

La profundidad máxima desde la fachada será de vez y media la de su abertura.

Los huecos en estos patios, se abrirán de tal forma que los existentes en paramentos enfrentados tendrá una distancia mínima de 3,00 m.

DILIGENCIA DE APROBACION

La consigno para hacer constar, que el presente expediente fué aprobado unanimemente, en sesión del Ayuntamiento. Pleno de 30 OCT. 1989  
28 AGO. 1990  
Mogán.



Los patios mancomunados en las medianerías de los edificios cumplirán todas las condiciones inherentes a los patios que se citan anteriormente. Para su aprobación se formalizará escritura pública - constitutiva de derecho real para la edificación que se proyecta construir inscribiéndose en el Registro de la Propiedad con respecto a ambas fincas y deberá ser presentado en el Ayuntamiento al solicitar la licencia de edificación.

#### USO DE HOTELES Y APARTHOTELES.-

15.- DEFINICION. El uso de hoteles y aparthoteles a efecto de estas ordenanzas, se ajusta al expuesto en la vigente reglamentación sobre alojamientos turísticos.

El uso comercial será complementario con las mismas características definidas en el apartado 12 para el uso residencial.

#### USO DE COMERCIO Y OFICINAS.-

16.- DEFINICION. El uso de comercio es el que corresponde a locales de servicio público destinado a la compraventa de mercancías, así como bares, restaurantes y locales de baile.

El uso de oficina incluye a los edificios de servicio al público, los de banca, los pertenecientes a empresas privadas, y aquellos destinados a alojar despachos particulares de cualquier clase.

17.- SITUACION DE  
LOCALES.

Los locales destinados a estos usos se sitúan siempre en las manzanas con tolerancia de este tipo de uso, y que quedan marcadas en el plano correspon--diente.

DILIGENCIA DE APROBACION

La consigno para hacer constar, que el presente expediente fué aprobado *previamente* en sesión del Ayuntamiento. Pleno de 30 OCT. 1989  
28 AGO. 1990  
Megán.





18.- CONDICIONES DE  
LOS LOCALES.

Está permitido el aprovechamiento conjunto del sótano anejo a la planta baja.

Los locales tendrán acceso directo a los viales ó espacios libres, prohibiéndose los locales interiores y su altura se ajustará a la marcada en la Ordenación específica de la parcela ó manzana en que se ubiquen.

Dispondrán siempre de cuarto de aseos, que estará separada mediante un espacio intermedio en el que se podrá colocar el lavado.

La ventilación e iluminación de los locales podrá ser natural ó artificial, pudiendo obligar el Ayuntamiento como complemento de la Reglamentación específica para esta materia, e instalar dispositivos que permitan la renovación del aire.

Los locales destinados a actividades que desprendan productos de combustión, deberán contar con conductos que sobresalgan por la parte más alta de cubierta, para su correcta evacuación.

El resto de las instalaciones deberá cumplir toda la Reglamentación específica vigente.

Además se le dotará de una plaza de aparcamiento para cada 30 m<sup>2</sup> de superficie construída cerrada y de 0,03 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> construído cerrado para recepción de basuras.

**USO DE ADMINISTRACION PUBLICA Y SANITARIO.-**

19.- DEFINICION.-

Corresponde el uso de administración pública a aquellos establecimientos dependientes de la Administración Pública al servicio de los ciudadanos.

El uso sanitario engloba los establecimientos de asistencia sanitaria, tanto pública como privada -

DILIGENCIA DE APROBACION

La consigno para hacer constar, que el presente expediente fué aprobado por unanimidad, en sesión del Ayuntamiento. Pleno de 30 OCT 1989

Mogán 28/10/1990  
El Secretario,



ya se trate de clínicas, ambulatorios, dispensarios ó farmacias. El establecimiento de este uso quedará sometido a la Reglamentación vigente en esta materia.

En cualquier caso y referente a ambos usos, únicamente será permitido su establecimiento en las parcelas destinadas a este fin en el plano de zonificación.

#### USO CULTURAL.-

20.- DEFINICION.- En el uso que corresponde a edificios de carácter público destinados al fomento y difusión de la cultura y a la enseñanza. En tal categoría entran las bibliotecas, museos, auditorios para conciertos y similares, escuelas y centros de enseñanza profesional.

21.- USOS ESPECIFICOS. Cuando las parcelas señaladas con un uso cultural específico (tal y como "zona escolar"), sólo podrán realizarse edificios destinados a ese uso, - salvo las tolerancias permitidas en las Ordenanzas relativas a la parcela en cuestión.

#### USO DEPORTIVO.-

22.- DEFINICION. Engloba este uso aquellas instalaciones destinadas a la práctica del deporte, al aire libre, así como las instalaciones anejas que fueren necesarias para desarrollar el fin principal.

DILIGENCIA DE APROBACION

La consigno para hacer constar, que el presente expediente fué aprobado por unanimidad, en sesión del Ayuntamiento. Pleno de 30 OCT. 1989  
28 AGO. 1990  
Mogán.

Secretario,



Este uso goza de tolerancia en todas las parcelas - de la urbanización y su uso será obligatorio en --. aquellas que se destinan a este fin específico.

#### USO DE ZONAS LIBRES DE USO PUBLICO.-

23.- DEFINICION. Comprende los espacios públicos de libre acceso - con predominio de la vegetación, dedicados a zonas arboladas, parques, jardines, paseos, etc, y desti<sup>u</sup>nados al recreo y esparcimiento de la población ó la formación de fajas de aislamiento entre zona de usos distintos.

24.- CONDICIONES DE USO. El uso permitido es el recreativo al aire libre. - Se toleran únicamente construcciones auxiliares a éste uso como pueden ser los kioskos desmontables.

En la zona de piscinas públicas, se autoriza la -- construcción de aseos y vestuarios públicos y un - restaurante como excepción.

#### USOS DE GARAJES Y APARCAMIENTOS.-

25.- DEFINICION. Se denomina así a todo local ó espacio destinado a la estancia de vehículos a motor.

26.- CLASIFICACION. Se distinguen los siguientes tipos:

- a) En sótanos ó plantas bajas de la edificación.
- b) En las bandas laterales de los viales.
- c) En lugares destinados específicamente a aparca<sup>u</sup>mientos colectivos.

DILIGENCIA DE APROBACION

La consigno para hacer constar, que el presente expediente fué aprobado por unanimidad, en sesión del Ayuntamiento. Pleno de 20 OCT. 1989  
Mogán 28 AGO. 1990

El Secretario,



27.- CONDICIONES DE  
USO.

Cada parcela irá provista de las plazas de aparcamiento que le corresponda por aplicación del Decreto 3787/1.970 del Ministerio de Información y Turismo, deberán desarrollarse en el interior de las parcelas, con un frente de acceso y salida con un ancho máximo de 10,00 m., quedando el resto separado de las alineaciones por muro ó seto.

Para la cumplimentación del Real Decreto, se computarán tanto los dormitorios de apartamentos, habitación hotel ó aparthotel, como a los efectos de densidad poblacional, 2 plazas (camas).

Tanto en las parcelas con uso turístico residencial, residencial comercial, ó comercial propiamente dicho, además de las plazas reservadas, deberán tener una dotación de una plaza por cada 60 m2. de local.

La utilización de un determinado local para garaje aparcamiento, así como su modificación estará sujeta a licencia municipal, previa solicitud presentada en el Ayuntamiento, además de someterse a comprobación.

La altura libre mínima no podrá ser menor de 2,20 m. en ningún punto.

Se preferirá, y por tanto se autorizará, la mancomunidad de garajes entre distintos propietarios, con objeto de reducir el número de accesos.

28.- CONDICIONES DE  
LOS ACCESOS.

Las rampas rectas no sobrepasarán la pendiente -- del 20% y las curvas del 15% medido por la línea media.

La puerta del garaje se retranqueará un metro des de la línea de fachada.

DILIGENCIA DE APROBACION

La consigno para hacer constar, que el presente expediente fué aprobado *por unanimidad*, en sesión del Ayuntamiento. Pleno de 30 OCT. 1989  
Mogán 28 ABO. 1990





29.- VENTILACION E  
ILUMINACION.

La ventilación podrá ser natural ó artificial. En el caso de ser natural, la superficie de ventilación (suma de la superficie de los huecos), no será inferior a 1 m<sup>2</sup>. por cada 100 m<sup>2</sup>. de superficie debiendo haber al menos dos huecos de ventilación situados en paramentos diferentes con una superficie mínima de 1.- m<sup>2</sup>.

Se proveerán siempre iluminación mediante lámparas eléctricas y en el caso de contar con instalación de energía, ésta se ajustará a lo dispuesto en el Reglamento de Instalaciones Eléctricas y demás disposiciones vigentes.

30.- INSTALACIONES  
CONTRA INCENDIOS.

Las instalaciones contra incendios en garajes cerrados se regularán por la Norma básica contra incendios (NBE-CPI 82) del Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo.

**NORMAS GENERALES.-**

31.- NORMAS GENERALES  
DE VOLUMEN.

A los efectos de la regulación de las condiciones que se fijan en las distintas zonas se establecen las siguientes definiciones:

- a) Parcela: lote de terreno apto ó no para edificación.
- b) Solar: Superficie de suelo urbano apto para la edificación y urbanizada. En el caso de no cumplir las condiciones de estas Ordenanzas se considera como inedificable y sujeto a reparcelación.
- c) Parcela mínima: el tamaño mínimo de parcela en la que se permite edificar, por razón de su superficie ó de su longitud de fachada.

DILIGENCIA DE APROBACION

La consigno para hacer constar, que el presente expediente fue aprobado por unanimidad, en sesión del Ayuntamiento. Pleno de 30 OCT. 1989  
28 ABO. 1990  
Megén

El Secretario,



En el presente Plan Parcial las parcelas mínimas son las definidas en el plano de parcelación salvo lo que se indique en la ordenanza específica.

Se podrán agrupar varias parcelas para realizar un complejo unitario, cumpliendo las siguientes condiciones:

- a.- La diferentes zonas de edificación cumplirán las ordenanzas de las parcelas que se agrupan salvo en lo referente a los retranqueos a los ejes medianeros.
- b.- La longitud máxima de fachada en cualquier alzado será de 90.- m.
- d) Alineación oficial de calle: Límite entre los espacios públicos y las parcelas ó solares de propiedad privada.
- e) Retranqueos: Distancia mínima existente entre los paramentos ó elementos mas salientes (balcones, etc.) de la edificación y la alineación oficial de calle o separación de parcelas. No se consideran los volados decorativos con vuelos iguales ó inferiores a 30 cms.

Entre estas zonas de retranqueo no se permiten ningún tipo de construcción, salvo los muros de cerca, cuartos de contadores, cuartos de basura en sus justas medidas, además de piscinas aljibe, y cuartos de máquinas, siempre que éstas sean subterráneas y no sobresalgan de las rasantes establecidas, tanto en las Oficiales a calles como en los terrenos adaptados.

- f) Rasante: Cota de la línea del borde interior de la acera vinculada a la parcela tomado en el punto medio.

DILIGENCIA DE APROBACION

La consigno para hacer constar, que el presente expediente fué aprobado unánimemente, en sesión del Ayuntamiento. Pleno de 30 OCT 1989

Mogán 28 AGO 1990

El Secretario,



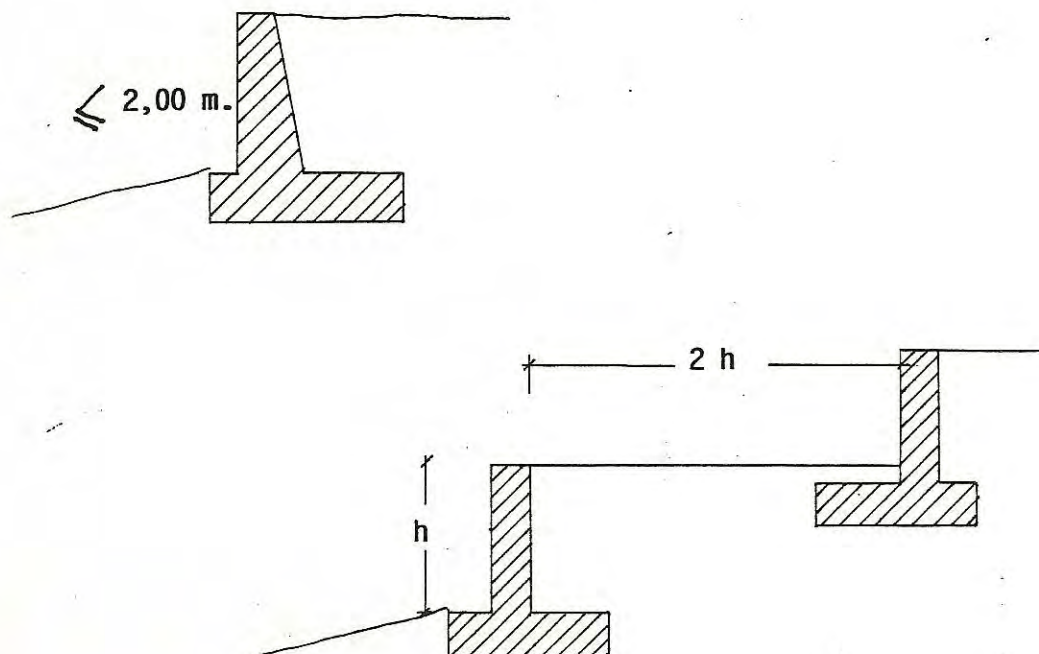
Para casos especiales de parcelas con frente a dos calles se aplicará lo dispuesto en el apartado q) del art. 5.10 de las Normas Subsidiarias Municipales.

En parcelas que dan frente a un vial con pendiente superior a 1,50 m. entre ambos extremos, la rasante podrá tomarse en cada tramo cuya diferencia de cota sea superior a 1 m.

En el caso en el que la aplicación de estas disposiciones suponga un desmonte ó alteración del terreno natural superior al 50 % del volumen a construir se tomará como rasante la del terreno en el centro de gravedad de la edificación.

En este caso los muros de contención que conformarían las distintas bancadas ó terrazas no podrán superar la altura de 2,5 m., tanto en el frente de la parcela como en los laterales.

Estos muros estarán separados como mínimo, dos veces la altura de éstos.



DILIGENCIA DE APROBACION

La consigno para hacer constar, que el presente expediente fué aprobado por unanimidad, en sesión del Ayuntamiento. Pleno de 30 OCT. 1989  
28 AGO. 1990  
Mogán

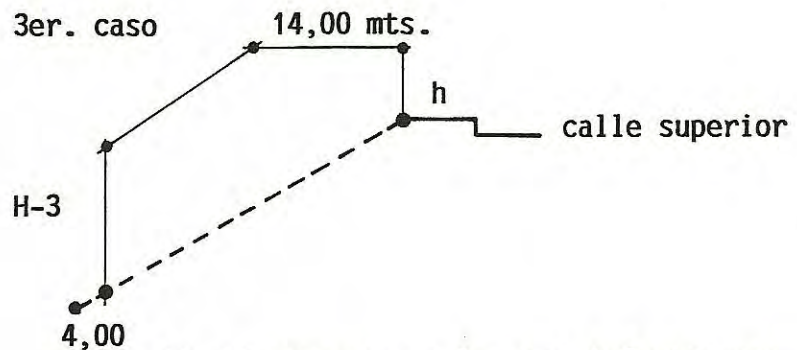
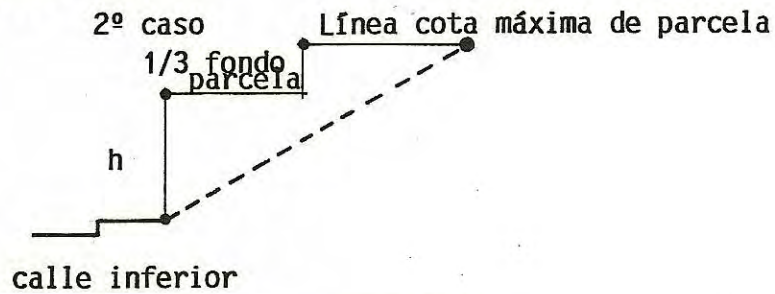
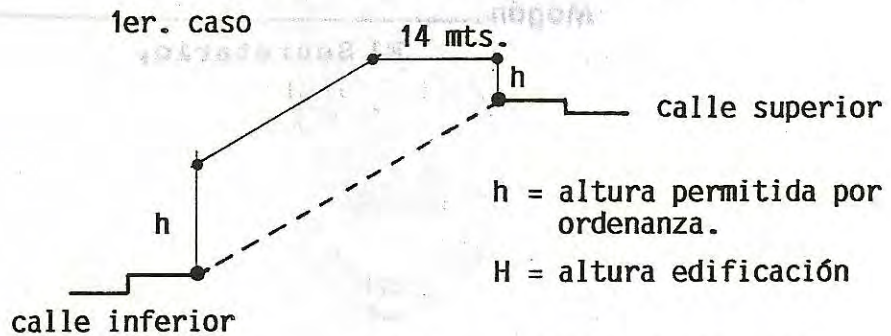
El Secretario,



m 00 S

- g) Altura libre de piso: distancia en vertical desde el nivel del suelo al nivel del techo.
- h) Altura de la edificación : la distancia desde la rasante media de acuerdo con el apartado "f" de este artículo, hasta la arista de encuentro del plano de fachada con el plano superior del forjado de la última planta.

Las alturas se tomarán según los siguientes criterios (líneas de máxima altura).



En el caso en que la zona inferior sea un espacio público, se aplicará el 1er. caso.

- i) Construcciones permitidas por encima de la altura:

FORMA DILIGENCIA DE APROBACION

La consigne para hacer constar, que el presente expediente fué aprobado *por unanimidad* en sesión del Ayuntamiento. Pleno de 3.0 OCT. 1989  
Mogán. 28 AGO. 1990

El Secretario,





Elementos que se sitúan por encima de la altura permitida.

Las cubiertas constituyen, por las peculiaridades físicas del terreno, en una fachada más del edificio, por lo que un tratamiento ha de ser como tal, ya que se trata de un elemento importante y condicionador del futuro paisaje urbano, - por lo que éstas tendrán las siguientes limitaciones:

- 1º. En general no serán visitables, limitándose exclusivamente, el acceso para mantenimiento y zonas de maquinaria.
- 2º. Los elementos técnicos necesarios a instalar, estarán protegidos de vistas, no pudiendo ocupar, en superficie, más del 20% de la cubierta, ni más 1/10 de la longitud de la fachada del edificio ó edificios. Estos elementos serían cajas de escaleras, - casetones de ascensor, captación de energía etc, prohibiéndose los depósitos de agua - que no podrán estar nunca en cubierta.
- 3º. Estos elementos se desarrollarán dentro de un gálibo de 30º a partir de la línea de - fachada con una altura máxima de 2,40 m. - salvo en los casetones de ascensores, que tendrán la mínima exigida por la reglamentación vigente.
- 4º. En el caso de cubiertas inclinadas, éstas no tendrán una pendiente superior al 30% limitándose, en todo caso, las cumbres a una altura máxima de 2,40 m.

DILIGENCIA DE APROBACION

La consigno para hacer constar, que el presente expediente fué aprobado *por unanimidad*, en sesión del Ayuntamiento. Pleno de 30 OCT. 1989  
Mogán. 28 AGO. 1990

El Secretario,



Los pretilos tendrán una altura máxima de 0,40 m.

- j) Sótanos y semisótanos.- Son sótanos las piezas útiles que quedan en su totalidad enterradas - parcialmente, sin que sobresalgan más de 1,50 m. sobre el terreno final.

Se permiten en todas las parcelas de la edificación con las siguientes condiciones:

- A) No podrán ser destinados más que a los siguientes usos:

- Instalación de maquinaria como grupos electrogénicos, depuradoras, calderas, depósitos de agua ó combustibles.

- Depuradoras

- Aljibes

- Almacenes al servicio del complejo

- Garajes

- En el caso del semisótano con ventilación directa, podrán instalarse aseos y vestuarios para el personal de servicio, así como servicios generales (talleres, lencerías, etc.)

- B) Serán de aplicación los preceptos contenidos en los apartados o) y p) del artículo 5.10 de las vigentes Normas Subsidiarias, en el volumen de Normativa.

- C) La altura libre será superior a 2,30 m.

- k) Ocupación máxima del solar: Es el porcentaje -- ocupado de la parcela por la superficie cubierta, entendiéndose ésta como la proyección horizontal de la edificación incluyendo las terrazas, escaleras ó pasos exteriores elevados sobre el suelo si ellos existieran, así como los volados

DILIGENCIA DE APROBACION

La consigno para hacer constar, que el presente expediente fué aprobado *por unanimidad* en sesión del Ayuntamiento. Pleno de 30 OCT. 1989

Mogán 28 AGO. 1990  
El Secretario,



habitables cerrado ó no, no computándose los volados decorativos con dimensiones iguales ó menores a 30 cms.

En lo demás se estará a lo estipulado en el apartado correspondiente de las vigentes normas subsidiarias.

1) Edificabilidad cúbica.- Es el cociente entre el volúmen total construído y la superficie de la parcela. Para el computo del volúmen construído no se tendrán en cuenta los sótanos y semisótanos que cuplan las condiciones descritas en el apartado j) de este artículo, así como tampoco las terrazas, ni las escaleras ó pasos al aire libre. Por ello, a estos efectos se computará como volúmen construído todo aquel que quede por encima del terreno al finalizar la edificación, con las excepciones ya citadas, procediendo al producto de las superficies ocupadas en cada de las plantas por la altura de nivel de suelo a nivel de suelo ó cubierta.

Las plantas diáfanas que tengan dos ó mas lados cerrados, se contabilizan el 50% de volúmen a efectos de edificabilidad.

m) Edificabilidad cuadrática.- Es el cociente entre la superficie total construída y la superficie de la parcela. Para el computo de la superficie construída se tendrá en cuenta, la superficie cubierta en cada una de las plantas, incluyendo altillos, entreplantas, etc, excluyendo las superficies que cumplan las condiciones descritas en el apartado j).

**DILIGENCIA DE APROBACION**

La consigno para hacer constar, que el presente expediente fue aprobado *por unanimidad* en sesión del Ayuntamiento. Pleno de 30 OCT. 1989 de 28 AGO. 1990 Mogán.

El Secretario,



n) Nº de plantas.- Es el nº de plantas que se permitan edificar en cada parcela. Para su computo se tendrá en cuenta el nº de plantas que queden por encima del terreno natural ó adaptado, una vez concluida la edificación. Este número no podrá ser nunca superior al que la ordenanza particular permitan.

Los espacios diáfanos, con una altura libre superior a 2,00 m. se considerarán, a todos los efectos, como planta, para el computo de nº de plantas, no contabilizándose como volúmen, si -- está descubierto en tres de sus lados.

o) Edificación escalonada.- Es aquella en la que los diferentes forjados no coinciden en su proyección horizontal para adaptarse a la topografía del terreno.

Este sistema de edificación se puede aplicar en toda la urbanización con las siguientes condiciones:

- a.- La edificabilidad no podrá ser superior a la establecida para cada parcela.
- b.- La ocupación del suelo podrá aumentar en 50% sobre la establecida para cada parcela.
- c.- No se considera edificio escalonado, aquél, que presentando una sección trapezoidal triangular ó asimilable, se ejecute al margen del perfil natural del terreno, computándose entonces como un edificio vertical tradicional.
- d.- El nº de plantas sobre terreno acabado, en cualquier plano de alzado de las fachadas, podrá sobrepasar en una, las permitidas por las

DILIGENCIA DE APROBACION

La consigno para hacer constar, que el presente expediente fué aprobado *por unanimidad*, en sesión del Ayuntamiento. Pleno de 30 OCT. 1989  
Mogán, 28 AGO 1990

El Secretario,



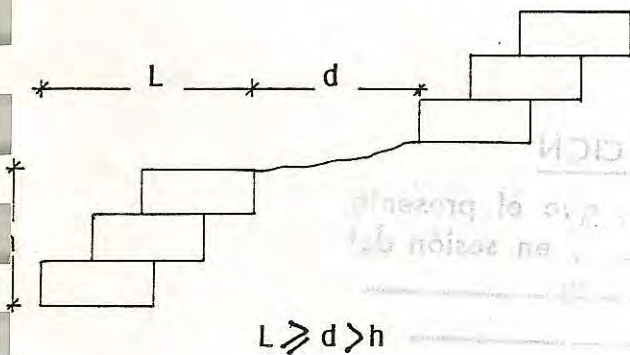


ordenanzas de la parcela.

e.- El escalonamiento será tal que con un plano vertical perpendicular a la dirección de la máxima pendiente únicamente corte al nº de forjados permitidos en la Ordenanza de la parcela.

f.- La separación horizontal entre edificios, - en el sentido del escalonamiento, será igual ó superior a la profundidad de cada edificio y siempre superior a su altura. Este espacio resultante se tratará de la misma forma que resto de la parcela libre de edificación.

En cuanto a la separación vertical cuando -- existan dos ó mas volúmenes, independiente -- se atenderá a lo especificado en el apartado w) del artículo 5.10 de las vigentes Normas Subsidiarias.



32.- NORMAS GENERALES DE HIGIENE.

Toda construcción sea cualquiera su uso previsto, - deberá cumplir las condiciones mínimas higiénico-sanitarias, que establecen las disposiciones legales y Reglamentos vigentes al efecto.

En particular cada complejo dispondrá de un cuarto de basuras cerrado y empotrado en el muro de la parcela con capacidad adecuada al proyecto presentado, siempre que no contradiga lo que las Ordenanzas Municipales establezcan para esta zona.

Además de las necesidades definidas por el Uso principal de la parcela, se deberán dejar previstos espacios para recogida de basura con una superficie - de al menos 0,03 m2. por cada m2 de espacio comercial existente.

DILIGENCIA DE APROBACION

La consigno para hacer constar, que el presente expediente fué aprobado *unánimemente*, en sesión del Ayuntamiento. Pleno de 3.0 OCT 1989

Mogán 2.8.160.1990  
Secretario,



33.- NORMAS GENERALES  
DE ESTETICA Y  
DEFENSA DEL MEDIO  
NATURAL.

Como norma general, se tenderá al uso de enfoscados en exteriores, para pintar ó bien al hormigón visto de cuidada calidad. En el caso de pintura, será obligatorio el uso de la gama de ocres ó el blanco.

En la carpintería de exteriores se recomienda los tonos fuertes y oscuros, ó bien en blanco.

Los elementos de cubrición se realizarán preferentemente, mediante cubiertas planas no visitables, tratadas éstas con cubriciones de grava, cayados naturales y cenizas volcánicas, admitiéndose las cubiertas de plancha del tipo del fibrocemento y similares salvo en las viviendas unifamiliares, en las que se admiten las tejas.

Los espacios libres interiores de parcela, irán ajardinados, a excepción de:

- Los pasillos de acceso y circulación interior.
- Solarium con una superficie máxima de 2,5 m<sup>2</sup>. por cama.

En cualquier caso, la zona ajardinada no será inferior al 30% de la superficie de la parcela.

Los remates de chimeneas de ventilación y otros elementos de extracción se harán siguiendo el estilo del lugar.

Para la defensa del medio natural se recomienda adaptar las edificaciones a las condiciones del terreno. En este sentido, será obligatorio justificarlo en los proyectos de edificación.

Los cerramientos de las parcelas no tendrán, en ningún caso una altura ciega mayor de 1,00 m., salvo

DILIGENCIA DE APROBACION

La consigno para hacer constar, que el presente expediente fué aprobado *provisoriamente*, en sesión del Ayuntamiento. Pleno de 30 OCT. 1989

Mogán 28 AGO 1990  
El Secretario,



salvo en los casos de la existencia de muros de -  
contención, necesarios para proteger importantes -  
cambios de nivel, siendo necesario usar materiales -  
nobles, para sus acabados (piedra natural, hormi-  
gón visto, elementos cerámicos, etc).

- 1.- Que el volúmen de excavación de tierras nunca será mayor del 50% del volúmen total construído.
- 2.- Los cortes verticales en el terreno nunca podrán superar la altura de la edificación para no quedar aparentes una vez concluída la obra.
- 3.- Los muros de cerramiento de las parcelas tendrán una altura máxima de 1,00 mts., salvo que se justifiquen como muros de contención sobre esta altura máxima no se podrá colocar ningún tipo de cerramiento ligero (verjas, mallas, -cañizos, etc), admitiéndose solo cerramientos vegetales (setos arboleda, etc.).
- 4.- Se prohíben los letreros luminosos exentos ni sobre cubiertas. Dē existir éstos deberán adosarse, a los paramentos verticales de las fachadas, pudiendo ser luminosos u opacos con iluminación indirecta. La instalación está sujeta a licencia, con indicación de dimensión, croquis de situación y rotulación.
- 5.- La longitud máxima de fachada de un edificio - establecida en las Normas Subsidiarias y este documento, se entenderá como las magnitudes -- máximas, entre los puntos más alejados de la misma, con independencia de un desarrollo, se-

DILIGENCIA DE APROBACION

La consigno para hacer constar, que el presente expediente fué aprobado *provisoriamente*, en sesión del Ayuntamiento. Pleno de 3.0 OCT. 1989  
Mogán 28 AGO. 1990

El secretario,

