

octavio fernández perdomo

isabel megías rosales

arquitectos

DILIGENCIA DE APROBACION

La consigno para hacer constar, que el presente expediente fué aprobado *unanimemente*, en sesión del Ayuntamiento. Pleno de 31 MAR. 1989

Mogán.

El Secretario,



octavio fernández perdomo

isabel megías rosales

arquitectos

ANEXO ACLARATORIO DE LAS ORDENANZAS DE CORNISA DEL SUR

DILIGENCIA DE APROBACION

La consigno para hacer constar, que el presente expediente fué aprobado *unánimemente*, en sesión del Ayuntamiento. Pleno de 31 MAR 1989  
Mogán 21 ABR 1989

El Secretario,



octavio fernández perdomo

isabel megías rosales

arquitectos

OBJETO.-

El objeto del presente expediente es la realización de unos complementos a la Ordenanza de Cornisa del Sur que de una parte establece una especificación mayor de determinados aspectos de la Ordenanza existente y en otros casos los modifica para adaptarlos a situaciones reales o bien para introducir nuevos artículos que completen determinados aspectos ordenancistas.

PROMOTOR.-

El promotor de este anexo aclaratorio es D. Luis Oller Daza, que actúa en representación de Cornisa del Sur, con domicilio social en la Calle Avda. Francisco Navarro Navarro, S/N.

JUSTIFICACION.-

Se justifica el presente anexo en dos apartados principales, que especificamos a continuación:

a) De una parte hemos de tener en cuenta que estamos ante una ordenanza de un Plan de Ordenación que tiene cerca de 20 años de antigüedad. Por tanto un Plan de Ordenación desfasado en el tiempo en parte de su ordenanza, que debe actualizarse, a la vez que las Normas Subsidiarias Municipales han realizado su adaptación a los nuevos objetivos en la ordenación del Municipio, en lo que a los sectores ocupados por esta Urbanización se refiere.

b) De otra parte, se han producido situaciones reales, consecuencia de la adaptación a la topografía del terreno de determinadas tipologías edificatorias, así como la aparición de nuevas tipologías no contempladas en la ordenanza primitiva, y que deben ser recogidas en un complemento de ordenanza que les dé un apoyo real de ordenación.

CRUDO

El objeto del presente expediente es la realización de una  
compra a la Universidad de los Andes para la adquisición de  
equipamiento para el laboratorio de Física de la Universidad de los  
Andes, para ser utilizado en el laboratorio de Física de la  
Universidad de los Andes, para ser utilizado en el laboratorio de  
Física de la Universidad de los Andes.

DILIGENCIA DE APROBACION

La consigno para hacer constar, que el presente  
expediente fué aprobado por unanimidad, en sesión del  
Ayuntamiento. Pleno de 31 MAR, 1989  
Mogán. 21 ABR, 1989



El Secretario,

octavio fernández perdomo

isabel megías rosales

arquitectos

O R D E N A N Z A S

DILIGENCIA DE APROBACION

La consigno para hacer constar, que el presente expediente fué aprobado *provisionalmente*, en sesión del Ayuntamiento. Pleno de 31 MAR 1989  
21 ABR. 1989  
Mogán.....





1º .- Superficie cubierta :

Superficie comprendida por la proyección vertical sobre un plano horizontal de todas las zonas forjadas , cualquiera que sea su función o destino .

2º .- Superficie construida :

Suma de la superficie cubierta de cada una de las plantas , incluyendo atillos , entreplantas .

3º .- Superficie de ocupación :

Es la comprendida dentro de los límites definidos por la proyección vertical sobre un plano horizontal de las líneas externas de toda la construcción , incluido la de vuelo . Las construcciones subterráneas debajo de los espacios libres , destinadas a aparcamientos o instalaciones , se considerarán a efectos de estas Ordenanzas , excluidas de la superficie de ocupación .

La superficie de ocupación de un cuerpo volado se contabilizará en su totalidad si es cerrado , y solamente el 25% de la de aquellos que sean abiertos , sea su uso privado o sujeto a servidumbre de paso . Los pasillos con sus medidas normales y escaleras exteriores , totalmente abiertas no computan a efectos de ocupación , pero sí en lo referente a retranqueos .

La ocupación se expresará en porcentaje sobre la superficie total del solar . En el caso de solución escalonada se tomará

DILIGENCIA DE APROBACION

La consigno para hacer constar, que el presente expediente fué aprobado unanimemente, en sesión del Ayuntamiento. Pleno de 31 MAR. 1989

Mogán  
El Secretario,



como superficie de ocupación la proyección ortogonal sobre un plano horizontal de todas las zonas forjadas .

4º .- Edificabilidad :

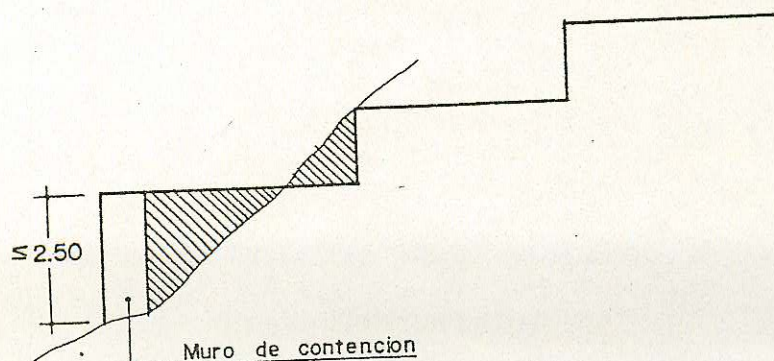
Es el coeficiente que indica la cantidad de metros cúbicos o metros cuadrados que se pueden construir por metro cuadrado de la superficie de la parcela , o terrazas habitables sobre forjados .

5º .- Altura de piso :

Distancia vertical desde el nivel del suelo al nivel del techo .

6º .- Altura de la edificación :

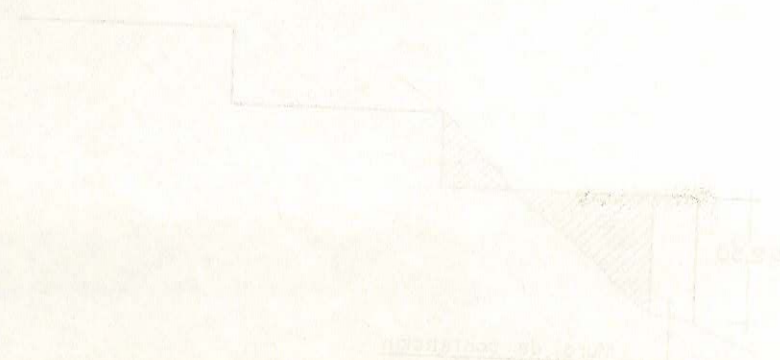
Distancia vertical existente entre el arranque de los muros de la edificación y la parte superior del forjado de la última planta , medida ésta sobre la rasante de la superficie del terreno adaptado para el asentamiento de la edificación , con la condición de que dicha adaptación no suponga la modificación sustancial de la topografía del terreno , limitandose a tal efecto que los muros de contención en su caso necesarios para la preparación de la plataforma de asentamiento no superen la altura media de 2,50 m. y se rematen con aparejo rústico .



DILIGENCIA DE APROBACION

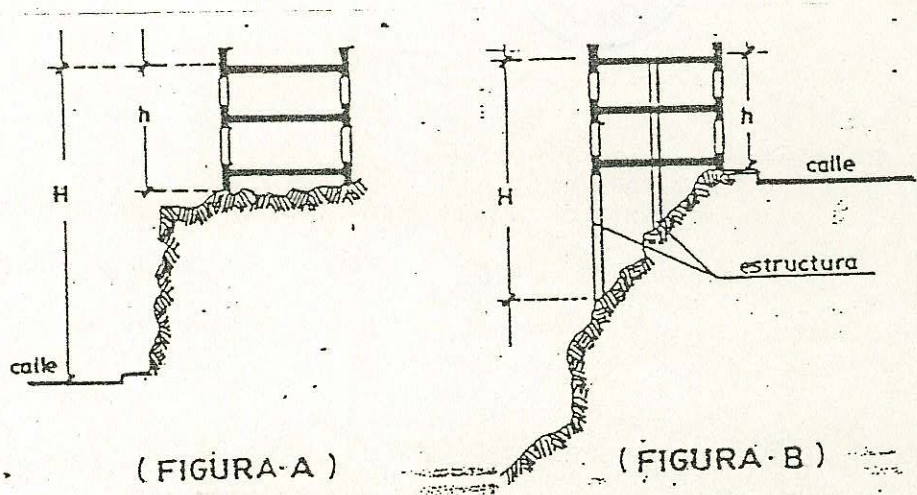
La consigno para hacer constar, que el presente expediente fué aprobado *unanimemente* en sesión del Ayuntamiento. Pleno de 21 ~~ABR.~~ 31 MAR. 1989

Mogán, \_\_\_\_\_  
Secretario,



En el supuesto excepcional <sup>que</sup> 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 las Ordenanzas pudiese dar lugar a que el edificio resultante no se acomode satisfactoriamente al terreno dando lugar a una ruptura del paisaje.



DECLARACION DE APROBACION

La consigno para hacer constar, que el presente expediente fué aprobado *por unanimidad*, en sesión del Ayuntamiento. Pleno de 31 MAR. 1989  
21 ABR. 1989  
Mogán

El Secretario,



No se admitirá la creación de piezas vivideras que como consecuencia del producto de una excavación se situén bajo la rasante natural del terreno con fachada a patios creados al efecto . Se entiende por piezas vivideras , aquellas que por sus condiciones de altura ventilación , etc , reúnan las condiciones mínimas de habitabilidad exigidas por la normativa vigente , pudiendose destinar a zona ~~vividera~~ , comercial, servicios complementarios etc ...

7º .- Sótanos :

Se considera sótano todo volumen estanco enterrado sin fachada en todo su perímetro , por tanto no se considera como sótano en solares con pendientes , los locales que aunque estén por debajo de la rasante tengan alguna fachada libre sea abierta o cerrada , computándose en este caso como volumen y planta . Deberá respetarse en todo caso la separación a linderos establecida en el Plan .

8º .- Semisótanos :

Se considerará semisótano a aquellos locales semienterrados que no sobresalgan en ningún punto del terreno circundante más de 1,00 m. medidos estos a la parte baja del forjado . En ningún caso se computará como planta , ni podrán ser utilizados como piezas habitables .

9º .- Volumen construido :

Suma de los productos de la superficie de cada una de las plantas por la altura de la misma medida de nivel de suelo a nivel

DILIGENCIA DE APROBACIÓN

Se consigna para lo que consta, que el presente expediente fue aprobado *provisoriamente*, en sesión del Ayuntamiento Pleno de 31 MAR 1988

Mogén 21 ABR. 1988

El Secretario,





de suelo o cubierta , según los casos . No computarán el volumen ocupado por los sótanos , o semisótanos , terrazas demás voladizos y escaleras sin cerramiento .

DILIGENCIA DE APROBACION

La consigno para hacer constar, que el presente expediente fué aprobado unánimemente, en sesión del Ayuntamiento, Pleno de 31 MAR 1989

Mo, ju, 21 ABR. 1989

El Secretario,



## MATIZACIONES A LAS NORMAS

- a) Las cubiertas inclinadas o tejados , sean estas ejecutadas con tabiquería o con cielo raso inclinado , no se permitirán pendientes superiores a 30% , limitandose la altura máxima de la cumbrera a 2 m., medidos desde la parte alta de forjado en el caso de ser plano y formación de pendiente con tabiquillos palomeros , y desde el arranque del forjado inclinado en su caso . Se exceptúan de la altura máxima indicada las chimeneas , shunt o similares .
- b) En las azoteas visitables , la altura del antepecho no podrá ser superior a 1 m. de altura , y estas recibirán un tratamiento de acabado como si de una fachada se tratara , especificandose en proyecto los materiales de acabado .
- c) La separación entre edificios independientes o cuerpos edificatorios dentro de una parcela o agrupación de estas debe ser  $2/3$  de la altura del mayor y como mínimo 3 m. midiendose estos entre los elementos más volados . No existirán fachadas con cerramientos sin huecos .
- d) Sobre la altura de los muros de cerca consignada en el art . 16º se permitirá la colocación de verja de protección de altura no superior a 2,00 m. empleandose para ello materiales nobles , no permitiendose las de tipo de malla plastificada , mallas metálicas o cañizos .
- e) Los complejos de apartamentos o grupos de viviendas independientes de su destino ulterior , contarán al menos con un aparcamiento por cada 5 habitantes .

NO

DILIGENCIA DE APROBACION

La consigno para hacer constar, que el presente expediente fué aprobado unánimemente, en sesión del Ayuntamiento. Pleno de 31 MAR. 1989

Mogán 21 ABR. 1989

El Secretario,



f) En los complejos de bungalows , apartamentos, viviendas etc , se destinará como máximo un 7% de su edificabilidad total con destino a actividades comerciales complementarias del complejo y que guardan relación con el mismo , tales como Bar , Restaurant , boutique , minimercado etc ... adoptándose a ella las medidas correctoras necesarias para evitar que las mismas produzcan vibraciones , humos , gases , olores o nieblas , que constituyan una incomodidad , con acceso desde el mismo sin que se pueda facilitar éste directo , desde el exterior , y reservando su utilización exclusivamente para los clientes del propio complejo , en el caso de instalaciones hoteleras se regirán por la Reglamentación correspondiente . Las actividades comerciales a que se hace referencia serán las que reúnan el grado de compatibilidad y tolerancia establecida en las Normas Subsidiarias Municipales . En ningún caso se permitirán instalar industrias que den lugar a desprendimiento o evacuación de productos que puedan resultar directa o indirectamente perjudiciales para la salud humana .

g) Las presentes normas tendrán carácter supletorio para todo el ámbito del Plan de Ordenación del Complejo Turístico Residencial " La Cornisa del Sur " , aprobado por la C.P.U . en sesión de fecha 27 - 3 - 69 , siempre y cuando no contravenga la normativa vigente en polígonos del Plan .

h) En caso de edificaciones con alineación a fachada la ordenanza fija en 3 m. la altura máxima de la planta baja , medida a la parte baja del forjado , fijandose esa altura como mínima a efectos de los volados especificados en el apartado de las ordenanzas en vigor , artículo 11 .

DILIGENCIA DE APROBACION

La consigno para hacer constar, que el presente expediente fué aprobado *unánimemente*, en sesión del Ayuntamiento. Fecha de 31 MAR, 1989

Mogán, 21 ABR, 1989



- i) Se dejará en el interior de la parcela una plaza de aparcamiento por cada 30 m<sup>2</sup> construidos de edificación de uso comercial , descontando aquellos aparcamientos públicos que se encontraran en un radio de 100 m . alrededor de dicha parcela .

Así mismo se dejará una superficie que sea el resultado de aplicar una edificabilidad de 0,03 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> , con destino a depósito de basuras .

- j) El muro de cerca de las parcelas tendrán una altura de 0,75 m. , pudiendose colocar sobre él verjas hasta una altura máxima de 2 m. Cuando el muro de cerca sea de separación entre parcelas , la verja solo podrá elevarse 1 m. por encima del correspondiente muro .

Si tuviera que realizarse un muro de contención de tierras las alturas establecidas con anterioridad contarán a partir de que este muro deje de cumplir su función estructural .

Dentro de una misma parcela no se permiten divisiones que no sean las realizadas por setos .

- k) En la superficie de parcela libre , consecuencia de la separación a linderos de la edificación solo se permitirán , cuartos de contadores , aljibes , depósitos de basuras o aparcamientos - garages con las condiciones que se establecen a continuación .

DILIGENCIA DE APROBACION

La consigno para hacer constar, que el presente expediente fue aprobado por unanimidad, en sesión del Ayuntamiento Pleno de 31 MAR. 1989

Mogán 21 ABR. 1989

El Secretario,





## GARAGES-APARCAMIENTOS

### Art 1

Es obligatorio la realizacion de vados para el acceso a los garages-aparcamientos.

### Art 2

En caso de garages en una parcela en terraplen, la edificacion correspondien al garage, podra adosarse al muro de cerca del solar, formando parte este, del cerramiento de dicha edificacion, sin sobrepasar por tanto la altura maxima del muro de cerca que es de 0,75 m, no pudiendo en ningun caso ventilar ni realizar hueco alguno en este muro, consecuencia de pertenecer a este garage.

### Art 3

En caso de parcelas en desmonte, los garages tambien podran adosarse al muro de cerca del solar, que en este caso tiene caracter estructural, pudiendo por tanto levantarse la altura que haga falta a los efectos de contener las tierras, hasta una altura maxima libre de 2,5 m, realizandose los huecos que correspondan en este muro estructural a los efectos de accesos, ventilacion etc...

### Art 4

En caso de que las parcelas esten en terreno llano, el garage formara parte de la composicion volumetrica, estetica etc.. de la edificacion principal, respetando por tanto los parametros de distancia a linderos, o bien podra disponerse en sotano mediante solucion de acceso por rampa.

SECRETARÍA DE APROBACIONES

DILIGENCIA DE APROBACION

La consigno para hacer constar, que el presente  
proyecto fue aprobado *provisionalmente*, en sesión del  
Ayuntamiento Pleno de 31 MAR. 1989  
Mogán 21 ABR. 1989



Art 5

Solamente en el caso de terreno llano, cuya solución no sea el sótano, el garage contara como volumen, ocupación y altura de la edificación, en el resto de los casos, no contabilizara a estos efectos.

Art 6

Los aparcamientos bajo pergola, no contabilizaran a ningun efecto de ordenanza. (Distancia a linderos, ocupación, altura, volumen etc..)

DILIGENCIA DE APROBACION

Lo consigno para hacer constar, que el presente  
instrumento fué aprobado *previamente* en sesión del  
Ayuntamiento: Pleno de 31 MAR. 1989  
21 ABR. 1989

El Secretario,

