

**Plan Parcial de
Ordenacion
CORNISA DEL SUROESTE**

ARQUITECTO: OCTAVIO FERNANDEZ PERDOMO

**PROPIETARIO:
D. LUIS OLLER DAZA
(En Representacion)**

**SITUACION:
"LA VERGA", POL.- 3
ARGUINEGUIN**

**MUNICIPIO:
MOGAN**

**FECHA:
OCTUBRE - 87**

ARQUITECTO: ISABEL MEGIAS ROSALES

CAP. VIII

ORDENANZAS

CAPITULO VIII - ORDENANZAS

DILIGENCIA DE APROBACION

La consigno para hacer constar, que el presente expediente fué aprobado municipalmente, en sesión del Ayuntamiento. Pleno de 30 SET. 1988
Mogán. 7 NOV. 1988

El Secretario,



8-1 .- AMBITO DE APLICACION

Art. 1. Las presentes Ordenanzas afectan a la totalidad de la zona comprendida dentro del Plan Parcial de Ordenación Cornisa del Suroeste situado en la " Verga " Arguineguin en el T.M. de Mogán. Sector 3 - Polígono 28 .

Art. 2. Estas Ordenanzas se aplicarán a todo tipo de actividades , constructora , urbanizadora , parcelaria y de tratamiento general de espacios libres públicos y privados y a la utilización de los inmuebles comprendidos dentro de los límites establecidos por el Plan de la presente Ordenación . Todos los documentos y planos del mismo forman parte de estas Ordenanzas con el carácter que en las mismas se indican .

DILIGENCIA DE APROBACION

La consigno para hacer constar, que el presente expediente fué aprobado provisionalmente en sesión del Ayuntamiento. Pleno de 30 SET 1988
7 NOV. 1988
Mogán.

El Secretario,



**COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS
DE CANARIAS
DELEGACION DE LAS PALMAS**
15 MAR. 1988
VISADO a los efectos Reglamentarios

8-11 - ANEXO DE APLICACIÓN

Art. 1. Las presentes Ordenanzas aplican a la totalidad de las obras com-
prendidas dentro del Plan Parcial de Ordenación General del S.U.
coste situado en la "Verge" de Arguaguinen en el T.M. de Masara,
Sector 3 - Polígono 3.

Art. 2. Estas Ordenanzas se aplicarán a los tipos de actividades, cons-
trucciones, modificaciones, ampliaciones y de tratamiento general de
asociados, lotes múltiples y privados y a la utilización de los inmue-
bles comprendidos dentro de los límites establecidos por el Plan
de la presente Ordenación. Todos los documentos y planos del
mismo deberán ser de estas Ordenanzas con el carácter que en
las mismas se indican.

La Comisión de Ordenación Urbanística y Urbanismo de la
Delegación de las Palmas de Gran Canaria, en virtud de lo dispuesto en el
artículo 1.º de la Ley 1/86 de 13 de febrero de 1986, y de acuerdo con
lo establecido en el artículo 1.º de la Ley 1/86 de 13 de febrero de 1986,
ha acordado aprobar las presentes Ordenanzas.

[Faint signature or stamp]

8 - 2 . - VIGENCIA

Art. 3 . El campo de aplicabilidad y la obligatoriedad de las presentes Ordenanzas , serán vigentes en todo momento en tanto no sean derogadas o modificadas total o parcialmente con arreglo a Derecho y por medio de la oportuna modificación o revisión del Plan .

En tanto estas Ordenanzas no sean modificadas o derogadas con arreglo a Derecho , total o parcialmente por otras que las sustituyan , deberán ajustarse a sus preceptos de modo continuo , las edificaciones , propiedades y explotaciones tanto en su destino y uso como en su aprovechamiento .

DILIGENCIA DE APROBACION

La consigno para hacer constar que el presente expediente fué aprobado provisoriamente en sesión del Ayuntamiento. Pleno de 7 30 SET. 1988
Mogán.

El Secretario,



8-3 .- SANCIONES

Art. 4 . En caso de incumplimiento , el organismo competente , aplicará las medidas preventivas o correctivas que de acuerdo con su competencia le atribuyan la Ley del Régimen del Suelo .*

DILIGENCIA DE APROBACION

La consigno para hacer constar, que el presente expediente fué aprobado por mayoría en sesión del Ayuntamiento. Pleno de 30 SET. 1988
Mogán, 7 NOV. 1988

El Secretario,



DILIGENCIA DE APROBACION

La consigno para hacer constar, que el presente expediente fué aprobado por unanimidad en sesión del Ayuntamiento. Pleno de Mogán 7 NOV 1988 30 SET. 1988

8-4 . - OBLIGATORIEDAD El Secretario,

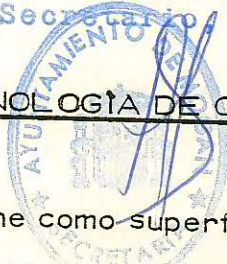
- Art. 5 . a) Las presentes Ordenanzas tendrán carácter obligatorio a partir del momento en que sean aprobadas por los organismos competentes , obligando su vigencia en toda su extensión tanto a los organismos competentes para su mantenimiento , como a todas aquellas personas físicas o jurídicas llamadas a su cumplimiento , debiendo ajustarse en todo momento a sus preceptos legales , todas las propiedades , explotaciones y edificaciones , tanto en su destino y uso como en su aprovechamiento .
- b) La vigilancia por el mantenimiento de estas Normas y su concreta y adecuada aplicación , corresponde y obliga tanto a los propietarios de parcelas y edificaciones como a la Administración Pública .
- c) En el caso de que algunas de las materias objeto de estas Ordenanzas estuvieran a su vez reguladas por otra disposición de rango superior se aplicará siempre aquella que implique mayor restricción o exigencia .
- d) Las prescripciones de las presentes ordenanzas se entienden subordinadas a las disposiciones legales , sean Estatales , Municipales o Autonómicas .

DILIGENCIA DE APROBACION

La consigno para hacer constar, que el presente expediente fué aprobado provisoralmente, en sesión del Ayuntamiento. Pleno de

Mogán. 30 SET. 1989
17 NOV. 1989

El Secretario



8.5.-

TERMINOLOGÍA DE CONCEPTOS

Art. 6

Se define como superficie ocupada la abarcada por la proyección vertical sobre un plano horizontal de todas las zonas forjadas cualquiera que sea su función o destino. En el caso de edificaciones escalonadas la superficie de ocupación no podrá superar el 60% de la superficie total de la parcela.

Art. 7

Las separaciones entre edificaciones dentro de cada parcela se medirán desde las verticales trazadas por los elementos más avanzados de los edificios, tales como aleros, terrazas, cuerpos volados, etc, siempre que sean superiores a 0,30 m.

Art. 8

Se tomará como línea rasante la definida por las aceras o paseos peatonales en todos y cada uno de los lindes de la parcela.

Art. 9

Las alturas máximas de la edificación, indicadas para cada parcela en la ordenanza particular correspondiente, cumplirán tres condiciones:

- a) Se medirán sobre la vertical trazada en cada punto de la línea rasante definida en el Art. 8 desde dicha línea hasta la cota superior del último forjado o cumbrera de cubierta en su caso, escalonando la edificación para mantenerse dentro del envolvente que determina las alturas máximas en todos los puntos de dicha línea rasante, la cual se sitúa sobre los linderos con vías o áreas públicas.

DILIGENCIA DE APROBACION

La consigno para hacer constar, que el presente expediente fué aprobado provisionalmente, en sesión del Ayuntamiento. Pleno de 30 SET. 1988
7 NOV. 1988 1988
Mogán.

El Secretario,

- b) Se medirán sobre las verticales trazadas en cada punto de la edificación, desde el nivel del pavimento más bajo, jardín o forjado, (el sótano o semisótano no contabiliza a efectos de altura máxima) hasta la cota superior del último forjado o cumbrera en su caso, no permitiéndose en dicho caso que los muros de contención objeto de preparación de la bancada de asentamiento de la edificación supere la altura media de 2,50 m. y tratado con aparejo rústico .
- c) En caso de que la parcela tenga frente a más de una vía o zona se escalonará la edificación para mantenerla bajo la superficie reglada cuyas directrices vienen definidas por las distintas alturas máximas sobre las rasantes, situando estas últimas sobre los linderos con vías o áreas públicas .

Art. 10 Se define como superficie construida la comprendida dentro de los límites definidos por las líneas perimetrales de las fachadas exteriores e interiores bajo forjado o techo, y en su caso por los ejes de las medianeras en todas las plantas del edificio exceptuando los sótanos que no computarán como superficie construida. A efectos de esta Ordenanza se computará la proyección de los voladizos en su totalidad si son cerrados y al 50% si son abiertos. Los pasillos totalmente abiertos frontal y lateralmente no computan como superficie construida .

Art. 11 Las plantas de un edificio se medirán por el número de niveles utilizables que corte la vertical de cualquier punto, independiente de su situación respecto a la rasante .

Il est évident que les résultats obtenus sont en accord avec les prévisions théoriques. Les courbes de distribution obtenues sont très régulières et les écarts-types sont faibles. Les moyennes calculées sont très voisines de celles obtenues par la méthode des moments. Les résultats obtenus sont donc très satisfaisants et confirment la validité de la méthode proposée.

Les courbes de distribution obtenues sont très régulières et les écarts-types sont faibles. Les moyennes calculées sont très voisines de celles obtenues par la méthode des moments. Les résultats obtenus sont donc très satisfaisants et confirment la validité de la méthode proposée.

Les courbes de distribution obtenues sont très régulières et les écarts-types sont faibles. Les moyennes calculées sont très voisines de celles obtenues par la méthode des moments. Les résultats obtenus sont donc très satisfaisants et confirment la validité de la méthode proposée.

Les courbes de distribution obtenues sont très régulières et les écarts-types sont faibles. Les moyennes calculées sont très voisines de celles obtenues par la méthode des moments. Les résultats obtenus sont donc très satisfaisants et confirment la validité de la méthode proposée.

DILIGENCIA DE APROBACION

La consigno para hacer constar que el presente expediente fué aprobado provisoriamente en sesión del Ayuntamiento Pleno de 30 SET. 1989 Mogón 7 NOV. 1989

8-6 .- REGIMEN URBANISTICO DEL SUELO

Art. 13 Solamente se autorizan edificaciones para fines residenciales y las dotaciones comerciales - oficinas, deportivas y de equipamiento social y docente que le son de aplicación.

Art. 14 Se ha dividido el territorio comprendido en el Plan Parcial de Ordenación en las siguientes zonas, diferenciadas según sus usos:

a) Suelo edificable .-

Residencial

viv. unifamiliar.
Bungalows .
Hotel .
Aparthotel .

Comercial - Oficinas .

Comercial .

Equipamiento social .

Equipamiento deportivo .

Equipamiento docente .

DILIGENCIA DE APROBACION

La consigno para hacer constar, que el presente expediente fué aprobado por unanimidad, en sesión del Ayuntamiento. Pleno de 30 SET. 1988
Mogán 7 NOV. 1988

El Secretario,

b) Suelo no edificable . -

Zonas verdes de esparcimiento : jardines .

Zonas verdes de juego y recreo de niños .

Areas libres : sendas peatonales y setos de cruce de viales ,

Viarío y aparcamientos .

ART. 15 La relación detallada de los usos pormenorizados se expresará en las Normas Particulares .

Art. 16 . La agregación de parcelas es posible por la propia estructura del sistema viario y disposición de las parcelas , y en caso de actuar conjuntamente en dos o más parcelas colindantes

Cuando las parcelas primitivas tengan la misma ordenanza , se aplicará esta a la nueva parcela resultante .

En caso de que las parcelas agregadas tengan distintas ordenanzas , se aplicará cada una de ellas a la zona correspondiente.

Art. 17 La subdivisión de parcelas solo se permitirá en el caso de que la parcela resultante sea igual o superior a 400 m2 y pueda disponer de acceso .

Art. 18 Las parcelas de equipamientos docente , deportivo , social , deben ser objeto de un Estudio de Detalle previo a la ejecución de cualquier proyecto que las afecte .

DILIGENCIA DE APROBACION

La consigno para hacer constar, que el presente expediente fué aprobado Monsigualán, en sesión del Ayuntamiento. Pleno de 30 SET. 1988 7 NOV. 1988
Mogán.

El Secretario,



DILIGENCIA DE APROBACION

La consigno para hacer constar, que el presente expediente fué aprobado provisionalmente, en sesión del Ayuntamiento. Pleno de 30 SET, 1988
7 NOV, 1988
Mogán.

El Secretario,

8-7 .- NORMAS DE EDIFICACION

a) CONDICIONES TECNICAS

- Art. 19 Será obligatorio el vallado del solar durante la ejecución de las obras , sin invadir la calzada .
- Art. 20 Se deberán reponer todo tipo de desperfectos en calzadas , ace-
ras , sendas peatonales o zonas verdes límitrofes , una vez eje-
cutadas las obras que las produjesen .
- Art. 21 En aquellas parcelas en las que los límites de carreteras ofrez-
can disposiciones ataludadas , provenientes de los movimientos
de tierra realizados para su construcción , los propietarios no
podrán llevar a cabo obras que pongan en peligro la estabilidad
de los desmontes o terraplenes .
- Art. 22 En el caso de terraplenes ataludados si se quiere eliminar el tal-
lud , deberá sustituirse por un muro de contención de las tierras
de terraplén , que asegure su estabilidad , sobre cuya coronación
irá el cerramiento .
- Art. 23 En el caso de desmontes al llevar a cabo el cerramiento de la par-
cela en zonas no explanadas , o en el caso de terraplenes ataluda-
dos si se va a sustituir el talud por un muro de contención de tie-
rras , se deberán tener en cuenta el drenaje de estas y la cana-
lización de las posibles aguas de estos drenajes , así como el em.

DILIGENCIA DE APROBACION

La consigno para hacer constar, que el presente expediente fué aprobado previsionalmente en sesión del Ayuntamiento. Pleno de 30 SET. 1988 7 NOV. 1988
Mogán.

El Secretario



puje de las tierras en la ejecución de la base del cerramiento o muro de contención en su caso, asegurado su estabilidad.

- Art. 24 Las tierras procedentes de excavaciones que fueran efectuadas en la parcela objeto de las obras y cualquier clase de residuos producidos por las mismas, deberán ser evacuados por el promotor correspondiente fuera del área de obras sin afectar a los libres circundantes, de tal forma, que si estos quedaran afectados por tierras o residuos, deberán quedar completamente libres de ellos, restaurándose su estado anterior tanto en obras existentes como en plantaciones vegetales, valores naturales, etc.

Asimismo estas tierras o residuos no podrán verse en ningún punto del área de planeamiento, excepto, en puntos delimitados por el promotor del presente Plan y el respectivo de Urbanización, y si cuentan con los permisos pertinentes.

- Art. 25 El desague de piscinas se efectuará mediante la bomba del equipo depurador.
- Art. 26 Los muros de cerramiento de los solares mientras estos no se edifiquen, serán de obra, rematados exteriormente con un revoco a la tirolesa color blanco, y de una altura comprendida entre 2 y 2,50 metros.
- Art. 27 La planta baja de las edificaciones estarán como máximo 1 m. por encima de la rasante.

DILIGENCIA DE APROBACION

La consigno para hacer constar, que el presente expediente fué aprobado provisoriamente en sesión del Ayuntamiento. Pleno de 7 NOV. 1988. 1988
Mogán

El Secretario

- Art. 28 Las verticales trazadas en cualquier punto de la edificación, no superarán en el número de plantas cortadas ni en la altura, lo establecido en cada Ordenanza Particular correspondiente.
- Art. 29 Sobre la altura máxima solo podrán sobresalir los elementos de ventilación, cajas de escaleras, ascensores y paneles solares. El pretil podrá sobresalir hasta 1 m. dicha altura máxima.
- Art. 30 El sótano o semisótano no contabiliza a efectos de altura máxima.
- Art. 31 Los sótanos y semisótanos además de utilizarse como garage privado se podrán utilizar para situar en ellos instalaciones de todo tipo, servicios, almacenes, cuarto de utensilios, nunca como espacio habitable. La altura mínima permitida será de 2,20 metros. La superficie será como máximo igual al 100% de la superficie ocupada por la edificación. Caso de no encontrarse situado bajo la superficie de la edificación, deberá ser su cubierta ajardinada o tratada con un material de acabado, debiéndose respetar siempre la distancia a linderos establecida.
- Art. 32 Las alturas libres mínimas de las zonas habitables serán de 2,5 metros. Se excluyen las construcciones hoteleras, cuyas alturas serán las marcadas por la Reglamentación Hotelera vigente.
- Art. 33 Los aljibes y piscinas no contabilizan como superficie construida.
- Art. 34 Las separaciones de la edificación a todos los linderos de la parcela serán como mínimo de 3 metros en las edificaciones de una y dos plantas, aumentándose en dos metros la distancia a linderos

DILIGENCIA DE APROBACION

La consigno para hacer constar, que el presente expediente fué aprobado Mogán, en sesión del Ayuntamiento, Pleno de 30 SET. 1988 17 NOV. 1988 Mogán.

El Secretario,

ros por cada planta más que se construya .

Así para tres plantas	5 m.
4 plantas	7 m.
5 " "	9 m .

Las excepciones se regularán en las Normas Particulares .

- Art. 35 En las zonas de retranqueo resultante de las separaciones a linderos , no podrán realizarse construcciones de ninguna naturaleza , en superficie , salvo cuarto de basura y otras construcciones permitidas , por las Ordenanzas Municipales .
- Art. 36 Las zonas de retranqueos podrán privatizarse por la viviendas, cerrándose en su caso por un murete de 1 metro de altura máxima , rematado en su exterior con aparejo rústico , sobre el que podrán elevarse únicamente setos verdes o verjas de altura máxima de 2,50m. Caso de parcelas donde exista un fuerte desnivel , la altura de este murete habrá que medirla desde la cota del suelo de la planta baja de la edificación que se obtendrá de acuerdo con el Art. 8 .
- Art. 37 La separación entre edificaciones dentro de una misma parcela será como mínimo de 3 metros a partir del elemento más avanzado del edificio .
- Art. 38 Las cubiertas podrán ser planas o inclinadas , siendo no transitables en el primer caso y no permitiéndose construcciones de ningún tipo en ellas , en las edificaciones residenciales exclusi-

mente deberán ser inclinadas al menos en un 70% .

Art. 39 La altura de los pretilos de las cubiertas no transitables será como mínimo la indispensable para la recogida de aguas .

DILIGENCIA DE APROBACION

La consigno para hacer constar, que el presente expediente fué aprobado provisoralmente en sesión del Ayuntamiento. Pleno de 30 SET, 1988
Mogán 7 NOV. 1988


El Secretario,



DILIGENCIA DE APROBACION

La consigno para hacer constar, que el presente expediente fué aprobado perifonealmente en sesión del Ayuntamiento. Pleno de 30 SET. 1988
7 NOV. 1988
Mogán

El Secretario,

- 
- Art. 40 Se autoriza la construcción de patios interiores en los que se podrá inscribir un círculo que tendrá como mínimo 3,00 metros de diámetro .
- Art. 41 La superficie de patios y tendaderos , no contabilizará como superficie construida ni ocupada .
- Art. 42 En las parcelas de edificación escalonada el sótano o semisótano podrá ocupar siempre , la proyección de dicha edificación .
- Art. 43 Quedan terminantemente prohibidas todas aquellas instalaciones peligrosas , insalubres , que produzcan malos olores , ruidos , polvo , etc .
- Art. 44 Se prohíbe el emplazamiento de cualquier tipo de industria nociva , peligrosa o molesta , calificadas de acuerdo con la Normativa Vigente salvo que se prevean las medidas correctoras pertinentes .
- Art. 45 En las parcelas de uso definido :
No se permitirá edificación continua en una longitud superior a 25 m. salvo en construcción hotelera que se podrá llegar hasta 90 m. La separación entre continuos de edificación no será nunca inferior a 3 metros y no menor que 2/3 de su altura, medido desde el elemento más avanzado . En las restantes la longitud máxima de edificación viene establecido en su caso en la ordenanza particular correspondiente .

Art. 46 A efectos de superficie ocupada , no se computará los aleros cornisas y demás elementos salientes , meramentos decorativos , siempre que su vuelo sobre el paramento vertical sea inferior a 1 metro .

DILIGENCIA DE APROBACION

La consigno para hacer constar que el presente expediente fué aprobado provisoriamente en sesión del Ayuntamiento. Pleno de 30 SEI. 1988
Mogán 7 NOV. 1988

El Secretario,



c) CONDICIONES ESTÉTICAS

Art. 47 El uso de formas materiales , texturas y colores serán de exclusiva responsabilidad del arquitecto proyectista .

Art. 48 Las zonas libres de cada parcela restante de la ocupación permitida , deberán ajardinarse al menos en un 25% de su superficie.

Art. 49 Jardinería

a) Todo proyecto de edificación deberá llevar un plano de ordenación de las zonas libres y distribución de jardinería para la tramitación del proyecto técnico correspondiente , incluyendo muros y red interior de peatones .

b) La jardinería es obligatorio orientarla hacia las especies características de la región .

Art. 50 Se prohíben los desmontes en las zonas de jardín que alteren fuertemente la configuración del terreno .

Art. 51 Se cuidará de manera especial el acabado de las cubiertas

a) Las impermeabilizaciones de las cubiertas estarán siempre bajo un material de acabado , permitiendo la granulada .

DILIGENCIA DE APROBACION
La consigna para hacer constar, que el presente expediente fué aprobado por el ayuntamiento en sesión del

30 SET. 1988
Mogán 7 NOV. 1988

El Secretario,



b) Se prohíbe todo acabado brillante que pueda ocasionar reflejos importantes .

Art 52 No se permite la colocación de depósitos de agua en cubiertas , salvo si está incluido en el volumen determinado por el espacio comprendido entre el faldón de la cubierta inclinada del edificio y el último forjado , por tanto no se admite en cubiertas planas .

Art. 53 Cualquier elemento de ventilación forzada y aireación de instalaciones , etc . , que aparezcan en cubierta deberá tratarse armónicamente con la estética del conjunto .

Art 54 En el caso de uso de paneles solares , se tratará su adecuación estética al conjunto ; contando estos a efectos de la máxima altura permitida .

Art 55 Las solanas o patios de servicio del edificio , si diésen a vistas exteriores presentarán un acabado acorde con el resto de la edificación y se cerrarán con muros , celosías o pantallas .

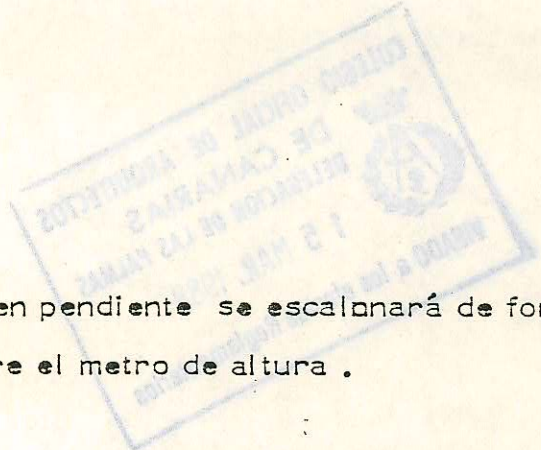
Art 56 Los tendederos no serán visibles desde el exterior .

Art 57 No se permiten desmontes y rellenos que no respeten la uniformidad del conjunto del terreno .

Art 58 Si existiera muro de cerca de las parcelas se podrán levantar verjas o setos verdes hasta una altura máxima de 2,50 m. sobre el muro que no podrá superar 1,00 m. de altura .

DILIGENCIA DE APROBACION
La consigno para hacer constar, que el presente expediente fue aprobado por el Pleno del Ayuntamiento de Mogán el día 7 de Agosto de 1988.
Mogán





Art. 59 En caso de terrenos en pendiente se escalonará de forma que en ningún punto se supere el metro de altura .

Estos muros irán recubiertos exteriormente con piedra , lajas etc ... ripiadas .

Art. 60 No existirá ninguna fachada ciega .

Art 61 Los muros de contención de tierras si son vistas debeñán ser tratados con mampostería ripiada de piedra del lugar , laja etc ...

Art 62 Serán de aplicación cuantas leyes o disposiciones correspondieran , bien Estatales o Municipales .

DILIGENCIA DE APROBACION

La consigno para hacer constar, que el presente expediente fué aprobado Municipio de Mogán en sesión del Ayuntamiento. Pleno de 30 SET. 1968 7 NOV. 1968
Mogán

El Secretario,



DILIGENCIA DE APROBACION

La consigno para hacer constar, que el presente expediente fué aprobado por unanimidad, en sesión del Ayuntamiento. Pleno de 30 SET. 1988 7 NOV. 1988
Mogán

El Secretario,



d) CONDICIONES HIGIENICAS

- Art. 63 Las construcciones reunirán las condiciones de salubridad e higiene y normas de seguridad que establece el Ministerio de la Vivienda y la vigente Reglamentación Hotelera .
- Art. 64 Se prohíbe el vertido directo de basuras al alcantarillado .
- Art. 65 Todas las aguas residuales serán vertidas únicamente a la red de saneamiento .
- Art. 66 Las aguas pluviales recogidas en cubierta podrán vertirse a la red de saneamiento , pero en ningún caso se verterán las aguas pluviales procedentes de zonas libres ajardinadas o pavimentadas .
- Art. 67 Se dispondrá en cada parcela de un compartimento cerrado hermético , con ventilación superior , practicable desde la vía pública y situado en la alineación de la misma , con objeto de albergar los recipientes de desperdicios y basuras de la parcela-hasta su recogida por los servicios municipales de limpieza , excepto los espacios para contenedores .
Estando revestido interiormente en su totalidad con aplacado cerámico , y disponiendo de un punto de agua y un desagüe antimúrido .