

Transcurrido dicho plazo, las reclamaciones, si las hubiere, serán aceptadas o rechazadas mediante resolución de la Sra. Alcaldesa-Presidenta, La publicación de la lista definitiva de admitidos/as y excluidos/as se realizará en el Boletín Oficial de la Provincia, con indicación de fecha, hora y lugar de la celebración de la primera prueba.

Los aspirantes que, dentro del plazo señalado, no subsanen las causas de exclusión o no aleguen la omisión justificando su derecho a ser incluidos en la relación de admitidos, serán definitivamente excluidos de la realización de las pruebas.

En Mogán, a veintiuno de junio de dos mil veintitrés.

LA ALCALDESA-PRESIDENTA, P.D. EL TENIENTE ALCALDE CON COMPETENCIAS EN MATERIA DE RECURSOS HUMANOS (S/Decreto número 2023/3349 de 19 de junio), Juan Mencey Navarro Romero.

134.406

## Secretaría General

### ANUNCIO

#### 2.169

Este Ayuntamiento, en sesión de Pleno ordinario celebrado el 3 de marzo de 2023 aprobó inicialmente la "Ordenanza Municipal de la Edificación del Término Municipal de Mogán", Expediente 1930/2023. Dicha ordenanza fue sometida a información pública mediante anuncio en el Boletín Oficial de la Provincia de Las Palmas número 30, de 10 de marzo de 2023, y durante dicho plazo, que finalizó el 25 de abril de 2023, se presentaron diversas alegaciones, que fueron resueltas por el Pleno de fecha 25 de mayo de 2023 y, habiéndose aprobado de forma definitiva, de conformidad con lo previsto en el artículo 70.2 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local, se procede a la publicación del texto íntegro de la ordenanza en el Boletín Oficial de la Provincia de Las Palmas, tablón de edictos y página web de este Ayuntamiento, quedando de la forma que a continuación se expresa.

Contra el acto expreso que se publica, que es definitivo en Vía Administrativa, se podrá interponer en el plazo de DOS MESES, contados desde el día siguiente al de su publicación, Recurso Contencioso-

Administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Canarias, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 10 y 46 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, Reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa.

### <<ORDENANZA MUNICIPAL DE LA EDIFICACIÓN DEL T.M. DE MOGÁN

#### ÍNDICE

#### PREÁMBULO

#### TÍTULO PRIMERO. CONDICIONES GENERALES

##### CAPÍTULO I. DISPOSICIONES PRELIMINARES.

Artículo 01. Objeto.

Artículo 02. Ámbito de aplicación.

Artículo 03. Definición y desarrollo de contenido.

##### CAPÍTULO II. OBRAS DE EDIFICACIÓN Y DE INSTALACIONES.

Artículo 04. Tipos de obras.

#### TÍTULO SEGUNDO. CONDICIONES DE IMPLANTACIÓN DE LA EDIFICACIÓN EN LA PARCELA.

##### CAPÍTULO I. CONDICIONES DE LA PARCELA.

Artículo 05. Parcela y Edificación

Artículo 06. Delimitación e identificación de las parcelas

Artículo 07. Linderos

Artículo 08. Segregaciones y agregaciones.

##### CAPÍTULO II. CONDICIONES DE IMPLANTACIÓN DE LA EDIFICACIÓN EN LA PARCELA.

Artículo 09. Consideraciones generales para la preparación de la parcela

Artículo 10. Condiciones para la edificación de una parcela

Artículo 11. Capacidad para edificar

Artículo 12. Ocupación de la parcela

Artículo 13. Espacio libre de parcela edificada

Artículo 14. Separación entre edificaciones en una parcela

Artículo 15. Cerramientos en solares edificados

Artículo 16. Posición de la edificación y del cerramiento respecto a la alineación

Artículo 17. Retranqueo

Artículo 18. Determinaciones particulares en retranqueos y separaciones a linderos en parcelas en ladera

### CAPÍTULO III. CONDICIONES DE VOLUMEN Y FORMA

Artículo 19. Rasante

Artículo 20. Criterios para medición de altura

Artículo 21. Planta

Artículo 22. Fachada

Artículo 23. Medianera

Artículo 24. Chaflanes

Artículo 25. Entrantes, salientes y vuelos

Artículo 26. Construcciones permitidas por encima de la altura máxima

### TÍTULO TERCERO. CONDICIONES DE CALIDAD E HIGIENE.

#### CAPÍTULO I. CONDICIONES HIGIÉNICAS DE LOS EDIFICIOS

Artículo 27. Pieza habitable.

Artículo 28. Piezas habitables en plantas inferiores a la baja

#### CAPÍTULO II. CONDICIONES HIGIÉNICAS DE LOS PATIOS.

Artículo 29. Definición de patio y aplicación de condiciones higiénicas

Artículo 30. Patios

Artículo 31. Cota de suelo de patios

Artículo 32. Condiciones de patio de parcela o luces

Artículo 33. Condiciones de los patios de fachadas

Artículo 34. Condiciones de patio inglés

Artículo 35. Condiciones de patio de manzana

Artículo 36. Condiciones de patio mancomunado

Artículo 37. Condiciones del patio técnico

### TÍTULO CUARTO. CONDICIONES GENERALES DE LOS USOS EN LOS EDIFICIOS

#### CAPÍTULO I. DISPOSICIONES PRELIMINARES.

Artículo 38. Definiciones y aplicación de las condiciones generales

#### CAPÍTULO II. CONDICIONES GENERALES DEL USO RESIDENCIAL.

Artículo 39. Condiciones de las viviendas

Artículo 40. Trasteros y lavaderos o solanas

Artículo 41. Oscurecimiento piezas habitables

Artículo 42. Zonas comunes del edificio

Artículo 43. Condiciones de aparcamiento

#### CAPÍTULO III. CONDICIONES DEL USO TURÍSTICO

Artículo 44. Condiciones generales del uso turístico

#### CAPÍTULO IV. CONDICIONES DEL USO TERCIARIO: COMERCIO

Artículo 45. Condiciones generales del uso de comercio

Artículo 46. Comunicación, acceso y circulación

Artículo 47. Aseos

Artículo 48. Instalaciones, iluminación y ventilación

Artículo 49. Condiciones de aparcamiento

Artículo 50. Carga y descarga

#### CAPÍTULO V. CONDICIONES DEL USO TERCARIO: OFICINA

Artículo 51. Condiciones generales del uso de oficina

Artículo 52. Comunicación, acceso y circulación

Artículo 53. Aseos

Artículo 54. Instalaciones, iluminación y ventilación

Artículo 55. Condiciones de aparcamiento

Artículo 56. Condiciones de los despachos profesionales

#### CAPÍTULO VI. CONDICIONES DEL USO TERCARIO: HOSTELERÍA/RESTAURACIÓN

Artículo 57. Condiciones generales del uso de hostelería/restauración

Artículo 58. Aseos

Artículo 59. Condiciones de aparcamiento

#### CAPÍTULO VII. CONDICIONES DEL USO TERCARIO: INDUSTRIA Y TALLERES INDUSTRIALES

Artículo 60. Condiciones generales del uso de industrial

Artículo 61. Aseos

Artículo 62. Ventilación e iluminación

Artículo 63. Condiciones de aparcamiento

Artículo 64. Carga y descarga

#### CAPÍTULO VIII. CONDICIONES DEL USO TERCARIO: DOTACIONAL Y EQUIPAMIENTO

Artículo 65. Condiciones generales del uso dotacional y de equipamiento

Artículo 66. Altura mínima

Artículo 67. Comunicación y circulación interior

Artículo 68. Aseos

Artículo 69. Iluminación y ventilación

Artículo 70. Condiciones de aparcamiento

#### TÍTULO QUINTO. CONDICIONES GENERALES DE LOS APARCAMIENTOS EN LOS EDIFICIOS

##### CAPÍTULO I. DOTACIÓN DE APARCAMIENTOS

Artículo 71. Definición de los espacios para aparcamientos y aplicación de las condiciones generales del uso de aparcamiento

Artículo 72. Carácter público o privado de los aparcamientos

Artículo 73. Movilidad interna en los garajes-aparcamientos

##### CAPÍTULO II. CONDICIONES DE DOTACIÓN DE PLAZAS DE APARCAMIENTO

Artículo 74. Definición de las condiciones de dotación de aparcamiento

Artículo 75. Criterios de cálculo de la dotación de aparcamiento de utilización privada

Artículo 76. Cómputo de la dotación global de aparcamientos

Artículo 77. Supuestos de dispensación para la dotación de aparcamientos

Artículo 78. Condiciones particulares en la edificación para la dotación de aparcamientos

Artículo 79. Dotación de aparcamientos en edificios existentes

##### CAPÍTULO III. CONDICIONES DE LOS APARCAMIENTOS DE UTILIZACIÓN PRIVADA

Artículo 80. Implantación de aparcamientos de utilización privada

Artículo 81. Dimensiones de la plaza de aparcamiento

Artículo 82. Rampas de acceso y comunicación entre plantas

Artículo 83. Accesos de peatones al garaje-aparcamiento

Artículo 84. Condiciones de los espacios de circulación interior

Artículo 85. Altura libre en garajes

Artículo 86. Elevadores para coches

Artículo 87. Ventilación en garajes

#### CAPÍTULO IV. CONDICIONES DE LOS APARCAMIENTOS DE UTILIZACIÓN PÚBLICA.

Artículo 88. Soluciones para la implantación de aparcamientos de utilización pública.

Artículo 89. Dimensiones de la plaza de aparcamiento.

Artículo 90. Accesos de vehículos al aparcamiento.

Artículo 91. Acceso peatonal al aparcamiento.

Artículo 92. Condiciones de los espacios de circulación interna en aparcamientos públicos.

Artículo 93. Altura libre mínima en garajes.

Artículo 94. Ventilación en garajes.

Artículo 95. Otras condiciones para el aparcamiento de utilización pública.

#### CAPÍTULO V. CONDICIONES PARTICULARES DE LOS APARCAMIENTOS MECÁNICOS.

Artículo 96. Definición.

Artículo 97. Implantación de los aparcamientos mecánicos.

Artículo 98. Clasificación de los aparcamientos mecánicos.

Artículo 99. Condiciones de los aparcamientos mecánicos clase I y II.

#### CAPÍTULO VI. CONDICIONES DEL ACCESO DE VEHÍCULOS EN LAS EDIFICACIONES.

Artículo 100. Condiciones generales.

Artículo 101. Autorización para el acceso de vehículos.

Artículo 102. Edificaciones susceptibles de la entrada y salida de vehículos.

Artículo 103. Características de las edificaciones y sus accesos.

Artículo 104. Supuestos de denegación del acceso de vehículos a la edificación.

#### TÍTULO SEXTO. CONDICIONES ESTÉTICAS DE LOS EDIFICIOS.

##### CAPÍTULO I. DISPOSICIONES PRELIMINARES.

Artículo 105. Definición.

Artículo 106. Mantenimiento de la composición arquitectónica y de los parámetros de los edificios.

Artículo 107. Exigencia del deber de conservación.

Artículo 108. Protección de los ambientes urbanos.

##### CAPÍTULO II. PROTECCIÓN DE LA ESTÉTICA EN FACHADAS.

Artículo 109. Actuaciones en la fachada.

Artículo 110. Composición y materiales de las fachadas.

Artículo 111. Fachadas

Artículo 112. Elementos adosados en fachada: cornisas y aleros, molduras, marquesinas, identificador y banderines.

Artículo 113. Portales y escaparates.

Artículo 114. Máquinas de venta automática.

Artículo 115. Instalaciones en la fachada y cubierta

##### CAPÍTULO III. PROTECCIÓN DE LA ESTÉTICA EN LA CUBIERTA Y LAS MEDIANERAS DE LOS EDIFICIOS.

Artículo 116. Acabados en las cubiertas.

Artículo 117. Acabados en las medianeras.

#### CAPÍTULO IV. PROTECCIÓN DE LA ESTÉTICA EN EDIFICIOS CATALOGADOS, BIENES DE INTERÉS CULTURAL Y ENTORNOS DE PROTECCIÓN DE MONUMENTOS DECLARADOS.

Artículo 118. Consideraciones generales

Artículo 119. Intervenciones en fachadas y medianeras

Artículo 120. Carpinterías y cierres

#### PREÁMBULO

##### I

La Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias (en adelante LSENPC 4/17), incluye como instrumento urbanístico complementario y determinante para regular la ejecución de la ordenación urbanística, las Ordenanzas Municipales de Edificación, según establece en su artículo 153. Esta regulación relativa a las ordenanzas municipales de edificación no es una novedad de la vigente Ley del Suelo, sino que es una traslación de lo ya establecido en el artículo 40 de la ley anterior, es decir, en el Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias (TRLOTENC). Antes de la entrada en vigor del TRLOTENC, las ordenanzas de edificación estaban contenidas en las Normas Urbanísticas del Plan General, o en su caso, del planeamiento parcial o especial. Tales cuestiones, en la actualidad, vienen a integrarse, por imperativo legal, en las Ordenanzas Municipales.

De tal manera que en el apartado 3 del artículo 153 de la LSENPC 4/17, se expresa lo siguiente: “Los instrumentos de planeamiento urbanístico no podrán establecer determinaciones propias de las Ordenanzas Municipales de Edificación y Urbanización, remitiéndose a las mismas, de forma genérica o específica”. Así también, en el Preámbulo de la LSENPC 4/17, como resultado de las críticas a la ordenación territorial y urbanística, y en suma a la técnica de la planificación, refiriéndose a la amplitud de su contenido, de crecimiento constante, así como lo detallado de la regulación, incorpora el principio de contención, como regla en la que cada instrumento desarrolle las determinaciones que le corresponden de acuerdo con la ley, sin ir más allá de lo estrictamente necesario.

El contenido propio de la Ordenanza Municipal de Edificación, desarrollado en el artículo 153.2 del LSENPC 4/17, y en el artículo 91 del Reglamento de Planeamiento de Canarias, aprobado por decreto 181/2018, de 26 de diciembre (en adelante RPC18), establece que “Las ordenanzas municipales de edificación tienen por objeto la regulación de todos los aspectos morfológicos, incluidos los estéticos, y cuantas otras condiciones, no definitorias directamente de la edificabilidad y destino del suelo, sean exigibles para la autorización de los actos de construcción y edificación, incluidas las actividades susceptibles de autorización en los inmuebles. Estas ordenanzas deberán ajustarse a las disposiciones relativas a la seguridad, habitabilidad, salubridad, accesibilidad y calidad de las construcciones y edificaciones y ser compatibles con los instrumentos de planeamiento de ordenación urbanística y las medidas de eficiencia energética, protección del medioambiente y del paisaje urbano y el patrimonio arquitectónico e histórico-artístico”

##### II

Las Normas Subsidiarias de Mogán fueron aprobadas por acuerdo de la extinta CUMAC (Comisión de Urbanismo y medio Ambiente de Canarias) con fecha 17 de noviembre de 1987, siendo publicado el acuerdo de la comisión con fecha de 06 enero de 1988, y publicada su normativa con fecha de 19 de diciembre de 2008, adquiriendo entonces vigencia y eficacia. Tales Normas no fueron adaptadas a la TRLOTENC, pero si se esta redactando un Plan General de Ordenación adaptado a la LSENPC 4/17, pero abordando solamente la ordenación estructural, y contando con aprobación inicial en abril de 2021 y publicado en el BOC 116 de fecha Lunes 7 de Junio de 2021. Este plan general deja de ser supletorio, a petición de la Corporación Municipal, asumiendo el municipio plenamente sus competencias urbanísticas de nuevo.

Así las cosas, con lo dispuesto la LSENPC 4/17 y el Reglamento de Planeamiento de Canarias resulta imprescindible elaborar y tramitar las Ordenanzas Municipales de Edificación, de forma que actúen efectivamente como instrumento normativo complementario del PGO y adecuar su contenido a disposiciones legales estatales y canarias, sobrevenidas como resultado de la actividad legislativa de los últimos años en materias urbanística, ambiental, sectoriales de edificación y de procedimiento administrativo. De ellas es muy oportuno destacar la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de

la Edificación (LOE) Reguladora aspectos fundamentales en el proceso edificatorio y el Código Técnico de la Edificación (CTE) como aquel marco normativo que establece las exigencias que deben cumplir los edificios en relación con los requisitos básicos de seguridad y habitabilidad establecidos en la LOE.

### III

En tal sentido señalado, se formula esta Ordenanza con el fin de homogeneizar criterios y reglas interpretativas, cerrando un marco normativo de mayor seguridad jurídica, eficacia y transparencia que evite problemas en la aplicación de las determinaciones que se contengan en el Plan. Por ello, la presente Ordenanza pretende servir como herramienta que contribuya a mejorar la calidad de los proyectos y de las obras, y a facilitar la labor de los profesionales implicados y mejorar la eficiencia de los servicios técnicos y jurídicos municipales.

### IV

Esta Ordenanza deberá aprobarse en consonancia con las nuevas regulaciones en los procedimientos de los regímenes de intervención en materia urbanística dirigidos a una efectiva simplificación y racionalización de las tramitaciones administrativas, sumando a ello, la incorporación de las nuevas tecnologías en la relación de los administrados con los Servicios Municipales competentes en la materia. Y en tal sentido se ha aprobado definitivamente la Ordenanza Municipal Reguladora de los regímenes de intervención administrativa a través de actos autorizatorios y comunicaciones previas del ayuntamiento, publicada en el BOP de Las Palmas número 10, de 22 de enero de 2021.

### VI

Las Ordenanzas Municipales de Edificación son disposiciones de carácter general y tienen el carácter de norma reglamentaria, correspondiente al ámbito de ejercicio de la potestad reglamentaria de las entidades municipales, por lo que su procedimiento de aprobación o modificación ha de remitirse al artículo 49 de la Ley Reguladora de las Bases del Régimen Local, pero con la introducción de un acto de fiscalización previo, consistente en la comunicación al Cabildo Insular y a la Consejería competente en materia de planificación territorial del acuerdo municipal de aprobación, acompañado del texto

íntegro de las Ordenanzas, antes de su publicación en el Boletín Oficial de la Provincia.

## TÍTULO PRIMERO. CONDICIONES GENERALES

### CAPÍTULO I. DISPOSICIONES PRELIMINARES.

#### ARTÍCULO 1. OBJETO.

La presente Ordenanza de la Edificación tiene por objeto establecer, en el marco de las competencias atribuidas a las corporaciones locales, una regulación de todos los aspectos morfológicos, incluidos los estéticos, y cuantas otras condiciones, no definitorias directamente de la edificabilidad y destino del suelo, sean exigibles para la autorización de los actos de construcción y edificación, incluidas las actividades susceptibles de autorización en los inmuebles, para garantizar la calidad adecuada de la edificaciones e instalaciones destinadas a los usos residencial, turístico, terciario, industrial, de dotaciones y equipamientos, etc. a través de los proyectos y obras correspondientes.

#### ARTÍCULO 2. ÁMBITO DE APLICACIÓN.

Estas Ordenanzas se aplican con el carácter de normas de aplicación directa, con carácter complementario a las Normas Subsidiarias de Planeamiento del Término Municipal de Mogán o al Instrumento de ordenación vigente en el municipio, sin perjuicio de las competencias de otras administraciones.

Con carácter general, los proyectos y las obras reguladas por estas Ordenanzas cumplirán, complementariamente a sus disposiciones, con las normas, pliegos de prescripciones técnicas generales, con el resto de la normativa urbanística municipal y demás disposiciones sectoriales vigentes, de carácter estatal y autonómico que les afecten, en función del tipo de obra a realizar.

#### ARTÍCULO 3. DEFINICIÓN Y DESARROLLO DE CONTENIDO.

La presente Ordenanza de Edificación establece la regulación de todos los aspectos relativos a la proyección, ejecución material y conservación de las edificaciones obras, instalaciones y elementos y servicios que concurren en el proceso edificatorio que se realicen dentro del término municipal.

Además de esta Ordenanza, los actos de edificación deben ajustarse a las disposiciones relativas a la seguridad, salubridad, habitabilidad y calidad de las construcciones y edificaciones, de otras disposiciones sectoriales, y ser compatibles con los instrumentos de planeamiento de ordenación urbanística, así como con las medidas de protección del medio ambiente y del patrimonio arquitectónico y urbano.

El contenido de las presentes Ordenanzas se estructura en los Títulos y Disposiciones siguientes:

#### TÍTULO PRIMERO. CONDICIONES GENERALES

#### TÍTULO SEGUNDO. CONDICIONES DE IMPLANTACIÓN DE LA EDIFICACIÓN EN LA PARCELA.

#### TÍTULO TERCERO. CONDICIONES DE CALIDAD E HIGIENE.

#### TÍTULO CUARTO. CONDICIONES GENERALES DE LOS USOS EN LOS EDIFICIOS

#### TÍTULO QUINTO. CONDICIONES GENERALES DE LOS APARCAMIENTOS EN LOS EDIFICIOS

#### TÍTULO SEXTO. CONDICIONES ESTÉTICAS DE LOS EDIFICIOS.

#### DISPOSICIONES TRANSITORIAS.

#### DISPOSICIONES DEROGATORIAS.

#### DISPOSICIÓN FINAL ÚNICA.

#### CAPÍTULO II. OBRAS DE EDIFICACIÓN Y DE INSTALACIONES.

#### ARTÍCULO 4. TIPOS DE OBRAS

##### 1. Obras en los edificios existentes.

Las obras en los edificios son aquellas que se efectúan en el interior del edificio o en sus fachadas exteriores, sin alterar la posición de los planos de fachada y cubierta que definen el volumen de la edificación, excepto la salvedad indicada para obras de reestructuración. Según afecten al conjunto del edificio, o a alguno de los locales que lo integran, tienen carácter total o parcial.

En función del grado de intervención en la edificación tendrán la condición de obras de conservación, consolidación, restauración, rehabilitación o remodelación, y de acuerdo a las condiciones siguientes:

A. Obras de conservación: Son aquellas cuya finalidad es la realización de estrictas actuaciones de mantenimiento, sin alterar su estructura y distribución, es decir, la de mantener el edificio en correctas condiciones de seguridad, salubridad y ornato, en cumplimiento de las obligaciones de los titulares, así como las reparaciones y reposiciones de las instalaciones. Se incluyen, entre otras análogas, la reparación, limpieza y afianzamiento de elementos decorativos, cornisas, volados, canalones, bajantes, conducciones, instalaciones, los revocos de fachadas, la pintura, la reparación de cubiertas, etc.

B. Obras de restauración: Son aquellas que pretenden, mediante una reparación o reposición de elementos del edificio, restituir sus condiciones o estado original, incluso comprendiendo obras de consolidación, demolición parcial o acondicionamiento.

También incluyen la eliminación de todas las superposiciones o añadidos sin ningún interés arquitectónico del edificio. La reposición o reproducción de las condiciones originales podrá incluir también, en caso necesario, la reparación e incluso sustitución puntual de elementos estructurales e instalaciones para asegurar la estabilidad y funcionalidad adecuada del edificio o partes del mismo, con relación a las necesidades del uso a que fuere destinado.

C. Obras de consolidación: Son aquellas que tienen por objeto el afianzamiento, refuerzo o sustitución de elementos estructurales o instalaciones dañadas, para asegurar la estabilidad y adecuado funcionamiento del edificio y el mantenimiento de sus condiciones básicas, con posibles alteraciones menores de su estructura y distribución. Es decir, pueden oscilar entre la reproducción literal de los elementos dañados preexistentes hasta su cambio por otros que atiendan únicamente a la estabilidad del inmueble y realizados con tecnología más actualizada.

D. Obras de rehabilitación: Son aquellas que tienen por objeto la adecuación, mejora de las condiciones de habitabilidad o redistribución del espacio interior de la edificación, mediante la sustitución o modernización de sus instalaciones, e incluso, la redistribución de su espacio interior, permitiéndose sólo la transformación

de los elementos que no varíen esencialmente las características tipológicas del edificio. Podrá autorizarse la apertura de nuevos huecos y/o modificar los existentes, si así lo permite la normativa aplicable.

En función del ámbito de la actuación, y, de las características de la misma, se distinguen las siguientes obras de rehabilitación:

D.1.Rehabilitación total o integral: Cuando las obras afectan a la totalidad del inmueble o a más de la tercera parte de su superficie edificada y tenga por objeto actuaciones que engloben la adecuación estructural y funcional, entendiéndose como tal la realización de las obras que proporcionen al edificio mejores condiciones respecto de los requisitos básicos a los que se refiere el Código Técnico de la Edificación.

D.2.Rehabilitación parcial: Cuando las obras señaladas anteriormente afectan solamente a una parte de los locales o piezas que integran el edificio.

D.3.Rehabilitación menor: Cuando las obras afectan a uno sólo de los locales o piezas del edificio y no alteran sus fachadas exteriores.

E. Obras de remodelación: Son aquellas que tienen por finalidad la adecuación o transformación del edificio, incluyendo la demolición total o sustitución parcial de los elementos estructurales, pudiendo incluso causar, en su caso, la modificación de sus parámetros de altura, ocupación y volumen, incluyan o no otras acciones de las anteriormente mencionadas.

En función del ámbito e intensidad de las obras, se distinguen las siguientes obras de remodelación:

E.1.Remodelación parcial: Cuando la obra se realiza sobre parte de los locales o plantas del edificio, o cuando, afectando a su conjunto, no llega a suponer destrucción total del interior del mismo. Las reestructuraciones de este tipo pueden incrementar la superficie edificada mediante la construcción de entreplantas o cubrimiento de patios con respecto de las condiciones establecidas por esta Ordenanza.

E.2.Remodelación total: Cuando la obra afecta al conjunto del edificio, llegando al vaciado interior del mismo, en el supuesto de actuaciones en edificios no sujetos a regímenes de protección individualizada, la obra de reestructuración podrá comprender la demolición y alteración de la posición de fachadas no visibles desde la vía pública. Las obras de remodelación total están

sujetas al régimen de obras de nueva construcción, salvo en aquellos preceptos que sean de imposible cumplimiento, como consecuencia del mantenimiento de fachadas.

F. Obras de ampliación que incrementan el volumen construido o la ocupación en planta de edificaciones existentes.

G. Obras exteriores: aquellas, que sin estar incluidas en alguno de los grupos anteriores afectan, de forma puntual o limitada, a la configuración o aspecto exterior de los edificios sin alterar la volumetría ni la morfología de los mismos sustancialmente. Comprenden especialmente la modificación de huecos de fachada, la sustitución de materiales o elementos de cierre o el establecimiento de otros nuevos, y la implantación de elementos fijos exteriores de otras clases, con o sin afectación estructural, pudiendo tratarse de identificadores, marquesinas, aparatos de acondicionamiento de aire, evacuaciones de humos, escaparates y similares.

## 2. Obras de demolición.

Las obras de demolición, según conlleven o no la total eliminación de lo edificado, se integran en las categorías siguientes:

A. Obras de demolición total.

B. Obras de demolición parcial.

## 3. Obras de edificación de nueva construcción.

Está integrada por los siguientes tipos de obras:

A. Obras de reconstrucción destinadas a la reposición mediante nueva construcción, de un edificio preexistente en el mismo lugar, total o parcialmente desaparecido, reproduciendo sus características morfológicas.

B. Obras de sustitución, por las que se derriba una edificación existente o parte de ella, y en su lugar se erige nueva construcción.

C. Obras de nueva planta sobre solares vacantes.

## 4. Obras de actividades y de instalaciones.

Aquellas, que tienen por objeto el dotar un local o solar de los elementos mecánicos, la maquinaria o las instalaciones que precisan instalarse para permitir



en ellos el ejercicio de una actividad determinada. Comprenden los siguientes:

A. Proyectos de instalaciones de actividades: Son aquellos que definen los complementos mecánicos o las instalaciones que se pretenden instalar en un local determinado o edificio, con carácter previo a su construcción o adecuación, y, en todo caso, con anterioridad al inicio de una actividad que se pretenda implantar.

B. Proyectos de mejora de la instalación: Son aquellos que definen la nueva implantación, mejora o modificación de instalaciones, maquinarias o elementos análogos, en edificios o locales destinados a actividades que se encuentren en funcionamiento.

#### 5. Obras civiles singulares.

Son aquellas, cuya finalidad es la construcción o instalación de piezas de arquitectura o ingeniería civil, esculturas y piezas ornamentales, puentes, pasarelas, muros, monumentos, fuentes y otros elementos urbanos similares, y siempre que no estén incluidas en proyectos de urbanización o de edificación.

#### 6. Obras y usos provisionales.

Son aquellas obras y usos cuya implantación tiene carácter transitorio y temporal limitado debido a las propias características de la construcción, bien de circunstancias objetivas, bien de la facilidad, en coste y en tiempo, de su desmantelamiento. En el marco de la legislación básica de suelo, podrán autorizarse los usos y obras de carácter provisional no previstos en el planeamiento, en cualquier clase de suelo, cuando se cumplan los siguientes requisitos establecidos en el ARTÍCULO 32. USOS Y OBRAS PROVISIONALES en la Ley 4/2017.

Además de los usos y obras mencionados en el artículo 32 de la ley 4/2017, las actuaciones provisionales se pueden integrar en los tipos siguientes:

D. Vallado de parcelas y solares. Son aquellas, que se ejecutan para señalar los límites de los solares y parcelas antes de su edificación y separarlos de los otros terrenos colindantes.

E. Vallado de obras. Son aquellas destinadas a instalar una delimitación y protección de los solares en los que se estén ejecutando obras.

F. Sondeos. Son aquellas, que se ejecutan para investigar las condiciones de los materiales del subsuelo.

G. Instalación de maquinaria auxiliar de obras. Son aquellas, que se ejecutan para instalar maquinaria auxiliar para la actuación de la obra de urbanización o edificación.

H. Apertura de zanjas y catas.

I. Instalación de andamiajes y apeos.

J. Publicidad con vallas publicitarias. Son aquellas, que se ejecutan para exhibir los mensajes publicitarios.

K. Ocupación de terrenos por ferias, espectáculos u otros actos comunitarios al aire libre.

L. Aparcamiento provisional de vehículos. Se podrá destinar provisionalmente los solares vacantes para uso de aparcamiento al aire libre, permitiéndose únicamente las obras imprescindibles para su acondicionamiento y debiendo comprender la preceptiva licencia de vado y la de comunicación de instalación e inicio de la actividad, en su caso.

#### 7. Obras complementarias.

Son aquellas que se ejecutan en las parcelas, como acondicionamiento interior de las mismas, bien para adecuar el terreno previamente a la obra de edificación, bien para acondicionar las zonas no edificadas al uso de las parcelas o para señalar los límites de éstas, tales como vaciado, explanación, desmonte, cerramiento o acondicionamiento de espacios no edificados.

Las obras complementarias se pueden clasificar en las siguientes:

A. Obras de vaciado: Son aquellas destinadas a extraer la parte de terreno bajo la rasante para ser ocupada por la edificación o instalaciones complementarias o auxiliares.

B. Obras de explanación: Son aquellas que se ejecutan para acondicionar la superficie del terreno a las obras a ejecutar posteriormente, o para dejarla en su situación finalista.

C. Obras de desmonte: Son aquellas que constituyen el rebaje de la cota natural del terreno a los efectos de implantar la edificación en las rasantes de proyecto determinadas.

D. Obras de cerramiento: Son aquellas que se ejecutan para materializar, mediante vallas o cerramientos, los límites de las parcelas.

E. Obras de acondicionamiento de espacios no edificadas: Son aquellas que se ejecutan para acondicionar o dotar de instalaciones complementarias los espacios no edificadas interiores a las parcelas.

8. Obras de edificación e instalaciones en suelo rústico

Todos los actos de edificación y uso del suelo rústico deben cumplir las disposiciones de aplicación directa de la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias, así como de directrices sectoriales y normativas específicas y, así como el contenido de Las Normas Subsidiarias de Planeamiento del Término Municipal de Mogán o al Instrumento de Ordenación vigente en el municipio

Serán autorizables todas las obras de rehabilitación y restauración de las edificaciones e instalaciones que Las Normas Subsidiarias de Planeamiento del Término Municipal de Mogán o al Instrumento de Ordenación vigente en el municipio señale para su protección o que se incluyan en el Catálogo de Protección, en las condiciones que se determinan en sus normativas, y en estas Ordenanzas Municipales.

## TÍTULO SEGUNDO. CONDICIONES DE IMPLANTACIÓN DE LA EDIFICACIÓN EN LA PARCELA

### CAPÍTULO I. CONDICIONES DE LA PARCELA.

#### ARTÍCULO 05. PARCELA Y EDIFICACIÓN.

Toda edificación estará indisolublemente vinculada a una parcela, circunstancia ésta que quedará debidamente registrada con el señalamiento de la edificabilidad u otras condiciones urbanísticas bajo las que se hubiera edificado.

Se podrá autorizar la edificación en las parcelas o solares que no cumplan la condición de superficie mínima, u otras condiciones dimensionales, si la edificación resultante cumpla con los requisitos de habitabilidad, además de acreditarse la existencia de la parcela con tales dimensiones antes de la publicación de las Normas Subsidiarias en el BOC, siempre y cuando no exista la posibilidad de reparcelación con otras parcelas, por estar consolidada la edificación en las parcelas colindantes.

#### ARTÍCULO 06. DELIMITACIÓN E IDENTIFICACIÓN DE LAS PARCELAS.

La delimitación de las parcelas se contendrá gráficamente en los planos parcelarios y catastrales que formen parte de la documentación de los instrumentos de ordenación. En su defecto, en los planos parcelarios catastrales realizados en el último catastro anterior a la aprobación del instrumento de ordenación, en caso de discrepancia con la realidad física, la que pueda justificarse y aportarse en documento público anterior a la aprobación del instrumento de ordenación.

Las parcelas se delimitarán e identificarán mediante sus linderos o alineaciones oficiales. Los solares, además, mediante el nombre de la calle o calles a que den frente y su número de gobierno dentro de ellas, que estarán reflejados en el plano parcelario municipal, en los planos de los proyectos de reparcelación que se aprueben, o en su defecto, en los planos catastrales.

#### ARTICULO 07. LINDEROS.

Se entiende por lindero a las líneas perimetrales que delimitan una parcela y la distinguen de sus colindantes. Pueden ser:

A. Lindero frontal: Es aquel que delimita la parcela con la vía o el espacio libre de dominio público al que da frente. Si existe más de un lindero frontal tendrán la condición de tal todos ellos, aunque se entenderá como frente de la parcela aquel en el que se sitúe el acceso a la misma. Se llama también frente de parcela.

B. Linderos testeros: Es el lindero opuesto al frontal

C. Linderos laterales: Son los restantes linderos.

#### ARTICULO 08. SEGREGACIONES Y AGREGACIONES.

La segregación de parcelas precisará de licencia municipal previa a la escritura pública. Sus parcelas resultantes deberán cumplir con las condiciones urbanísticas de la parcela tales como parcela mínima y frente de fachada.

Las parcelas resultantes de tales agregaciones o segregaciones estarán sujetas a la normativa específica de la zona en la que están ubicadas.

La segregación de fincas en que existiera edificación deberá hacerse con indicación de la parte de edificabilidad

que le corresponda y ya consumida. Si la totalidad de la edificabilidad estuviera agotada, será imposible la segregación aplicando el artículo 277 de La Ley del suelo.

No se permitirán segregaciones de parcelas que posean afecciones por su destino dotacional público que deban ser aportadas a la administración municipal en cumplimiento de los deberes urbanísticos, salvo para proceder a la cesión correspondiente.

Se podrá realizar la agrupación de parcelas colindantes siempre que estén afectadas por análogas determinaciones urbanísticas, siendo aplicables estas a la superficie resultante.

## CAPÍTULO II. CONDICIONES DE IMPLANTACIÓN DE LA EDIFICACIÓN EN LA PARCELA.

### ARTÍCULO 09. CONSIDERACIONES GENERALES PARA LA PREPARACIÓN DE LA PARCELA.

Se entiende por preparación de la parcela, la modificación del terreno natural de la misma, sea cual sea su pendiente, a los efectos de establecer las cotas de suelo, es decir, la referencia altimétrica para cualquiera de las zonas de edificación determinadas para edificaciones aisladas o parcialmente aisladas respecto de sus linderos.

La modificación del terreno para la preparación de la parcela se podrá realizar mediante rellenos o aportes de tierra, o con cualquier solución constructiva que sirva para establecer las cotas de suelo de la parcela y el escalonamiento de la misma, mediante el abancalamiento, si así estuviera definido en el proyecto de la edificación o instalación. En este caso, se tomará como referencia altimétrica las diferentes cotas de suelo resultantes de dicho abancalamiento.

El elemento constructivo que se adopte para absorber los desniveles de la parcela, ya sea en terraplén como en desmante, ha de ser proyectado como paramento ciego, en el cual solamente será posible la apertura de cualquier tipo de hueco imprescindible para su acceso o ventilación preceptiva.

Los proyectos redactados a los efectos mencionados, deberán contener estudio previo del terreno o parcela en la que se ubique la edificación representando los perfiles del terreno natural en su estado inicial, y que

permitan conocer la correcta implantación de la edificación en su parcela. Como base para considerar el terreno natural se tomará la derivada de un levantamiento topográfico, realizado por técnico competente, que justifique el estado natural del terreno o en su caso el estado derivado de las alteraciones sufridas en cualquier proceso de obras de urbanización.

El promotor que desee edificar deberá garantizar la contención y la estabilidad natural del terreno evitando a toda costa, los posibles desprendimientos del mismo mediante saneamiento de taludes, colocación de mallas u otras técnicas de protección. Estas medidas deberán mantenerse de forma indefinida, por lo que será responsabilidad del propietario que ejecute las obras, su correcta conservación y mantenimiento, así como las reparaciones o sustituciones que se deban llevar a cabo para asegurar la eficacia de las mismas. Todo ellos deberá ser recogido en un anexo del proyecto de ejecución.

En los casos de terrenos con topografía o pendiente muy irregular, en los que resulte muy difícil acogerse a estas consideraciones para implantar una edificación en una parcela o conjunto de ellas, será necesario formular un Estudio de Detalle, cuyo ámbito de ordenación ha de ser como mínimo el de una manzana o unidades urbanas equivalentes, y en aquellos casos de manzanas consolidadas en parte, el del total de las superficies de parcela no edificadas.

### ARTÍCULO 10. CONDICIONES PARA LA EDIFICACIÓN DE UNA PARCELA

Para que una parcela pueda ser edificada ha de cumplir con las condiciones que a continuación se determinan:

A. Condiciones de planeamiento: deberá tener aprobado definitivamente el planeamiento que desarrolle el área y estar calificada con destino a un uso edificable. En suelo urbano, si el instrumento de ordenación urbanística no exige determinaciones de planeamientos ulteriores, la parcela podrá ser edificable si cumple el resto de las condiciones que se expresa en este artículo y cumple con la condición de solar.

B. Condiciones de urbanización: para que una parcela sea considerada edificable ha de satisfacer las siguientes condiciones de urbanización:

B.1. Cumplir con el ARTÍCULO 48. Solar, de la Ley 4/17

B.2. Que aun careciendo de la condición de solar, se asegure la ejecución simultánea de la edificación y de la urbanización, con los servicios mínimos precedentes, conforme a un proyecto de obras aprobado por el Ayuntamiento y con arreglo a las garantías del ARTÍCULO 52 Urbanización y edificación simultánea en suelos urbanos no consolidados, de la Ley 4/17 y el ARTÍCULO 164 y 165 del Reglamento de Gestión y Ejecución del Sistema de Planeamiento de Canarias, aprobado por Decreto 183/2018, de 26 de Diciembre

C. Condiciones dimensionales: para que una parcela sea edificable deberá satisfacer las condiciones dimensionales fijadas por la figura de planeamiento que lo desarrolla, o los instrumentos que lo desarrollen en relación a:

C.1. Fachada mínima: La longitud mínima de fachada en la vía pública queda establecida en 9 mts. (con excepción de solares con superficie inferior a 180m<sup>2</sup> donde se fija como fachada mínima 6 mts.).

C.2. Parcela mínima: La superficie mínima que debe tener una parcela urbana queda establecida en 120m<sup>2</sup>. (ciento veinte metros cuadrados). La excepción de dicha superficie viene recogida en el ARTÍCULO 05. PARCELA Y EDIFICACIÓN de esta Ordenanza.

#### ARTÍCULO 11. CAPACIDAD PARA EDIFICAR

1. La capacidad para edificar en un terreno esta condicionada por la clasificación y categorización del área en que se encuentra, así como su calificación urbanística y está sometida a obtener la oportuna licencia municipal.

2. En el suelo rustico cabrá la edificación que se permita en los terrenos que cumplan los requisitos establecidos en las Normas Subsidiarias de Planeamiento del Término Municipal de Mogán o al Instrumento de Ordenación vigente en el municipio.

3. En el suelo urbanizable sectorizado ordenado se puede simultanear la edificación con las obras de urbanización según lo establecido en los ARTÍCULO 43 y 52 de la ley 4/17.

4. En suelo urbano son edificables los solares que cumplan los requisitos establecidos en por el planeamiento vigente.

5. No podrán ser edificadas las parcelas que incumplan las limitaciones establecidas en los apartados anteriores,

aún cuando pudieran satisfacer la condición de solar recogido en la ley 4/2017

6. El volumen edificatorio asignado a la parcela deberá distribuirse en su interior, en los supuestos de escalonamiento de la edificación, de modo tal que ningún alzado de los edificios o cuerpos edificatorios resultantes (número de plantas aparente) supere en más de uno el número máximo de plantas permitidas en la ordenanza

#### ARTÍCULO 12. OCUPACIÓN DE LA PARCELA

Las condiciones de ocupación de la parcela son las que determinan el emplazamiento de las construcciones dentro de la parcela y precisa la parte de ella que es susceptible de ser ocupada por la edificación y la que debe quedar libre de construcciones o instalaciones.

Como norma general, siempre y cuando una normativa específica no establezca lo contrario, se entiende por superficie de ocupación a 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 50% de la de aquellos que sean abiertos, sea su uso privado o sujeto a servidumbre de paso.

La ocupación se expresará en porcentaje sobre la superficie total del solar.

#### ARTÍCULO 13. ESPACIO LIBRE DE PARCELA EDIFICADA.

Se considera el espacio libre de parcela edificada a la franja de terreno comprendida entre la línea de la edificación y la alineación exterior o pública o los linderos. Los espacios libres en el interior de las parcelas deberán tratarse adecuadamente por medio de jardinería y terrazas. La jardinería debe orientarse hacia las especies características de la localidad. Será condición indispensable a efectos de la obtención de la licencia de edificación el presentar un plano de jardinería. La superficie no edificada de la parcela deberá tener como mínimo un 30% ajardinado, con la

obligación de plantar en dichos ajardinamientos una especie de porte medio por cada 50 m<sup>2</sup>.

A. En el caso de ejecutar más de una vivienda en una parcela y se delimiten físicamente sus espacios libres deberá contar cada uno con su 30% ajardinado.

B. En el caso de ejecutar más de una vivienda en un parcela, el 30% ajardinado se puede concentrar en los espacios comunitarios de la parcela.

Se admitirá la colocación de depósitos subterráneos o similares en los espacios libres de parcela edificada, siempre y cuando se considere que forma parte de las instalaciones de la propia edificación, sin que sea susceptible de aprovechamiento urbanístico ni de uso ni de ocupación y que se compatibilice con el carácter vegetal del citado espacio.

Las piscinas se permitirán siempre y cuando se separen al menos un metro de los linderos laterales o traseros de la parcela y sean compatibles con la superficie exigida de plantación vegetal.

En el caso de implantación de la tipología con patio de manzana puede ser edificado en el subsuelo. En los patios de manzana deberá ajardinarse el 50% de su superficie, y no se autorizarán más obras o instalaciones que las de pavimentación y construcciones auxiliares, procurando en cualquier caso que sea compatible con el ajardinamiento y arbolado.

En los casos de parcelas destinadas a los usos de Residencial Colectivo, Turístico y de Equipamiento se aplicarán además las siguientes determinaciones:

A. Los espacios libres de parcela deberán diseñarse expresamente de modo que permitan un fácil acceso a las mismas de ambulancias, servicios contra incendios, y otros servicios de urgencia.

B. Con objeto de facilitar su mantenimiento y limpieza, se evitará al máximo el fraccionamiento en planta o altura de estos espacios y su disposición respecto a las edificaciones será tal que resulte claramente distinguible su carácter público o privado, eliminando los espacios residuales o de difícil conservación.

En los casos de parcelas de uso Terciario e Industrial, se aplicarán las siguientes determinaciones:

A. El retranqueo podrá dedicarse a aparcamiento en superficie, jardín o muelles de carga.

B. La ocupación del retranqueo por elementos admisibles deberá conjugarse con las determinaciones respecto a tratamiento de espacios libres.

C. Cuando se trate de gasolineras será obligatorio que el retranqueo sólo puede dedicarse a jardín y arbolado

D. El espacio libre resultante de las separaciones a linderos deberá mantenerse a los distintos niveles de suelo de la parcela, que resulten de la preparación de la misma, admitiéndose rampas de acceso a sótanos y entre ellos.

E. Los depósitos de combustible destinados al uso de la industria se ubicarán en aquel lugar de la parcela que se determine, en función de aplicar la norma de protección contra incendios y, en cualquier caso, deberán de quedar ocultos desde la vía pública.

#### ARTÍCULO 14. SEPARACIÓN ENTRE EDIFICACIONES EN UNA PARCELA.

A los efectos de aplicar la separación entre edificaciones, se entenderá que una edificación constituye una sola unidad cuando funcional, volumétrica y constructivamente forme una sola entidad, refiriendo dichos parámetros exclusivamente a la parte de la construcción situada por encima de la rasante o cota de suelo de los terrenos que la circundan. Se distinguen en:

A. Edificaciones situadas sobre la misma rasante: deberán respetar una separación entre sus planos de fachada siendo su sección horizontal de 2/3 de su altura y como mínimo tres metros, midiéndose ésta entre los elementos más volados.

B. Edificaciones situadas sobre distintas rasantes:

B.1. Edificaciones escalonadas:

B.1.1. Separación vertical: La distancia entre ellas deberá ser un 20% de la altura y como mínimo tres metros medidos desde la rasante de cada edificación.

B.1.2. Separación horizontal: La distancia deberá ser igual o superior a la profundidad de cada edificio, entendiéndose por tal la distancia entre dos fachadas opuestas del mismo. En el caso de edificios de diferente profundidad la distancia será igual o superior al mayor,

## B.2. Edificaciones no escalonadas

B.1.1. Separación vertical: La distancia entre ellas deberá ser un 20% de la altura y como mínimo tres metros medidos desde la rasante de cada edificación. La distancia vertical deberá ser tratada con aparejos rústicos o bien mediante talud ajardinado.

B.1.2. Separación horizontal: se adoptará la misma que la vertical.

En situaciones y disposiciones especiales de composición arquitectónica en piezas y elementos de planta irregular, curvos, etc... se resolverán aplicando la motivación que subyace en la protección de luces, vistas y soleamiento.

### ARTÍCULO 15. CERRAMIENTO EN SOLARES EDIFICADOS.

En solares edificados, la vía pública quedará separada de los espacios libres privados por un cerramiento situado en la alineación oficial, transparente en un 25%, e integrados por una parte maciza opcional hasta 0,75 metros y resto diáfano de hasta 2,00 metros altura máxima, medida en cada punto de la acera. Los materiales empleados deben garantizar su estabilidad y su buena conservación. En casos de demoliciones, y tras la finalización de dichas obras y eliminación de la valla de obra, deberán cerrarse en las mismas condiciones.

Excepcionalmente, y debidamente acreditado, se podrá eximir de los requisitos mencionados para aquellos cerramientos que se ubiquen en zonas con una estética homogénea y consolidada, pudiendo en este caso adaptarse a las características de su entorno más inmediato.

En edificaciones de uso industrial y terciario industrial la valla de cerramiento será permeable en un 50% de su altura, siendo ésta de tres metros como máximo.

Se prohíbe el remate de cerramientos con elementos que puedan causar lesiones a personas o animales. Expresamente queda prohibida la incorporación de materiales y soluciones potencialmente peligrosas, tales como vidrios, espinos, filos y puntas.

En aquellas parcelas que por razón de su localización y uso requieran de excepcionales y especiales medidas

de seguridad, el cerramiento se ajustará a las necesidades del edificio recogidas en su legislación sectorial específica, previo informe favorable de la administración municipal. El diseño del cerramiento deberá buscar la integración en el entorno.

Los vallados existentes a la entrada en vigor de la presente ordenanza que no cumplan con las características indicadas, pero si cumplan los requisitos de seguridad y ornato público, podrán mantenerse mientras cumplan con los requisitos indicados. De procederse a la sustitución del vallado con motivo de incumplimiento de las condiciones de seguridad y ornato público o por presentar desperfectos, el nuevo vallado a colocar deberá adaptarse a las características recogidas en la presente ordenanza.

### ARTÍCULO 16. POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN Y DEL CERRAMIENTO RESPECTO A LA ALINEACIÓN.

Se entiende por alineación a las líneas que definen la delimitación entre dos suelos con regulación diferente o con estructura de propiedad o gestión distinta. Pueden ser:

A. Alineación oficial de calles: Límite entre los espacios públicos y las parcelas o solares de propiedad pública ó privada.

B. Alineación de fachada: Límite a partir del cual podrán o deberán levantarse las construcciones.

C. Alineación interior: Límite de la profundidad máxima de los edificios.

Respecto a las alineaciones, la edificación y el cerramiento podrán estar en alguna de estas situaciones:

A. Alineados: Cuando la línea de edificación y cerramiento son coincidentes con la alineación oficial.

B. Fuera de alineación: Cuando la línea de edificación o cerramiento es exterior a la alineación oficial.

C. Retranqueada: Cuando la edificación o cerramiento es interior a la alineación oficial.

Salvo los vuelos o salientes del plano de fachada establecidos en la normativa del instrumento urbanístico, ninguna parte o elemento de la edificación, sobre o bajo rasante, podrá quedar fuera de alineación.

## ARTÍCULO 17. RETRANQUEO.

Se determina como retranqueo a la franja de terreno comprendida entre la línea de edificación y la alineación oficial, o linderos de las parcelas colindantes. Se medirá desde el elemento más sobresaliente de la edificación y el lindero de referencia más próximo, medida sobre una recta perpendicular a éste, a excepción de los aleros o cornisas.

En los espacios libres laterales se permiten las rampas o accesos a garaje sin que sean considerados cota de suelo o rasante a los efectos de medición de la altura.

Se podrán autorizar piscinas cumpliendo con los requisitos establecidos en el ARTÍCULO 13. ESPACIO LIBRE DE PARCELA EDIFICADA de esta ordenanza.

Se permite en las zonas de retranqueo y separación a linderos, con vistas a facilitar la inserción de los vehículos en la parcela, ocupar para uso de aparcamiento los jardines laterales y delanteros con construcciones ligeras, diáfanas, de tipo pérgola, abiertas debiendo cumplir con Criterios Interpretativos Relativos al Concepto de Zona Forjada de este municipio.

## ARTÍCULO 18. DETERMINACIONES PARTICULARES EN RETRANQUEOS Y SEPARACIONES A LINDEROS EN PARCELAS EN LADERA.

La separación a linderos en una parcela que deba terraplenarse sobre muros de contención que hayan de emerger sobre las parcelas colindantes, la distancia de la edificación hasta el lindero común tendrá un valor igual al desnivel total salvado por los distintos muros de contención generados por el abanalamiento y que tendrán una limitación de altura igual a la establecida para la edificación.

La separación a linderos en una parcela que deba terraplenarse o deba desmontarse dando lugar a muros de contención o cortes del terreno perimetrales, el espacio comprendido entre estos y la edificación tendrá la consideración de patio solo a efectos de la ventilación e iluminación de las piezas habitables y a efectos de su dimensión, que será como mínima un tercio (1/3) de la altura de la edificación, y no inferior a la exigida para las separaciones a linderos. En cualquier caso, se seguirá considerando espacio libre de parcela.

## CAPÍTULO III. CONDICIONES DE VOLUMEN Y FORMA.

### ARTÍCULO 19. RASANTE

Se tomará siempre como rasante la línea del borde interior de la acera vinculada a la parcela. Se clasifican en:

A. Rasante Oficial. Es el perfil longitudinal del viario definido por un documento de planeamiento de desarrollo. Si no viniera definida expresamente será el Ayuntamiento quien la señale. En los suelos urbanos consolidados que no requieran de ningún planeamiento de desarrollo será el perfil longitudinal del viario existente.

B.. Rasante Natural. Es la correspondiente al perfil natural del terreno sin que haya experimentado ninguna transformación.

C. Rasante Corregida. Es la resultante de unir, mediante una línea de pendiente continua, los linderos frontal y posterior en sus puntos medios.

Cuando una parcela tenga frente a dos calles o espacios abiertos (plaza) el número máximo de plantas que podrán levantarse en cada calle vendrá dado en formación de la ordenanza particular de la misma cuando existe o de la ordenanza General de la manzana, o sector, estableciéndose en el eje de la parcela el límite de las alturas máximas permitidas.

En actuaciones singulares se podrán establecer sótanos y semisótanos respecto la calle situada a nivel superior sin que en ningún caso se sobrepasen las máximas alturas permitidas.

En el caso de fachadas en pendientes, la rasante se tomará en el punto medio de la fachada correspondiente, sin exceder de tramos de fachadas mayores de 20 m. en cuyo caso, se volverá a medir la altura máxima con el mismo criterio de los restantes tramos

En el supuesto excepcional en que la configuración topográfica del terreno impida o dificulte considerablemente definir la altura de la edificación a partir de la rasante de la urbanización, 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 Detalles cuando las condiciones de la urbanización sean tales que la aplicación de las Ordenanzas pudiese dar lugar a que el edificio resultante no se acomode satisfactoriamente al terreno dando lugar a una ruptura del paisaje.

## ARTÍCULO 20. CRITERIOS PARA MEDICIÓN DE ALTURA

### A. Medición de altura en edificios con fachada sobre alineación oficial

A.1. En rasantes sin pendiente, la medición de altura se realizará con referencia a la rasante oficial.

A.2. En rasantes inclinadas, la medición de altura se realizará desde el punto medio de la fachada no excediendo nunca los 20 metros que se establecen en el Artículo de Rasante de esta Ordenanza.

A.3. A dos calles con distinto nivel, la medición de altura se realizará con referencia a la rasante corregida, salvo indicación expresa en la Normativa Pormenorizada.

### B. Medición de altura en edificación aislada o retranqueada de la alineación oficial

B.1. La medición de altura se realizará con referencia a la rasante establecida en la norma pormenorizada o normas del planeamiento de desarrollo y deberá cumplirse en cualquier punto de la fachada medida verticalmente.

B.2. La altura en número de plantas se medirá a partir de la cota de referencia de la planta baja. En caso de discrepancia entre ambas fórmulas de medición, se optará por la que suponga menor altura.

## ARTÍCULO 21. PLANTA.

Se define como planta a toda superficie horizontal acondicionada para desarrollar en ella una actividad y se distingue:

A. Plantas bajo rasante: Se incluyen en este apartado el sótano y el semisótano

### A.1. SÓTANO

Se consideran sótano todo volumen estanco enterrado sin fachada en todo su perímetro. Por tanto, no se

considera como sótano, en solares con pendiente, los locales que aunque estén por debajo de la acera o rasante tengan alguna fachada libre sea abierta o cerrada computándose en este caso como volumen por encima de la rasante.

En aquellas actuaciones en que la edificación útil no cubra el aprovechamiento máximo que le asigne el Plan, se podrá realizar una planta enterrada con algún paramento libre, siempre y cuando se destine a garaje, trasteros e instalaciones, contabilizándose en este caso, como superficie y volumen construido, el 50% del mismo.

Deberán respetarse en todo caso las separaciones a linderos, excepto, los casos que se contemplan en el artículo 17. Retranqueos.

No se permitirá la ventilación directa a la vía pública.

Se permiten las piezas habitables contempladas en el artículo de: “Piezas habitables bajo rasante”

La altura libre de planta sótano vendrá definida por las condiciones de su uso.

### A.2. SEMISÓTANO

Se considerará semisótanos aquellos locales semienterrados que sobresalgan sobre la rasante una altura no mayor de 1,50 m. medidos estos desde la rasante a la parte inferior del forjado. En ningún caso se consideran como planta a contemplar en altura.

Se permiten las piezas habitables contempladas en el artículo de: “Piezas habitables bajo rasante”

La altura libre de planta semisótano vendrá definida por las condiciones de su uso.

B. Plantas sobre rasante: Se incluyen en este apartado la planta baja, la entreplanta, plantas altas y planta cubierta.

### B.1. BAJA

Se entiende por planta baja aquella cuyo plano de suelo está situado por encima de las plantas bajo rasante. Cuando la edificación no contenga plantas bajo rasante, se considera planta baja aquella que se asienta sobre el terreno.



## B.2. ENTREPLANTA

Se entiende por entreplanta aquella que, en su totalidad, tiene el forjado de suelo en una posición intermedia entre los planos de pavimento y techo de una planta baja o de piso.

Deberá cumplir las siguientes condiciones:

B.2.1 La superficie útil de la entreplanta no excederá del cincuenta por ciento 50% de la superficie útil del local a que está adscrita, no superará los doscientos 200 metros cuadrados, y se situará retranqueada de la fachada como mínimo cinco 5 metros.

B.2.2. Los usos permitidos en la entreplanta serán los mismos (o sus asociados) que los de la planta baja a la que está adscrita.

B.2.3. La altura libre mínima por encima y por debajo de la entreplanta será de dos metros y cincuenta centímetros 2.50 m. La altura de piso máxima de la planta será de 2,30 m.

## B.3. PLANTAS ALTAS

Se entiende por plantas altas aquellas cuyo plano de suelo está situado por encima del forjado de techo de la planta baja.

La altura libre mínima vendrá determinada según su uso en esta ordenanza.

## B.4. ÁTICOS

Se entiende por ático a la última planta de la edificación. En los casos de edificaciones con ático, y en el supuesto de que la escalera se desarrolle en fachada, la losa de la escalera partirá de una altura de 1 m. en antepecho y con una pendiente de 36,87%. Asimismo, en las zonas de retranqueo no se permitirá ningún elemento decorativo fijo (pérgolas, marquesinas, etc.).

Los áticos deberán respetar un retranqueo sobre la alineación frontal igual o superior a 3 metros.

## B.5- CUBIERTA

Se define como planta cubierta al último forjado de la edificación y se entiende por superficie cubierta a la superficie comprendida por la proyección vertical sobre un plano horizontal de todas las zonas forjadas,

cualquiera que sea su función o destino.

Se cuidarán especialmente el tratamiento y usos de las cubiertas, debiéndose considerar como una fachada más del edificio.

Los remates de las cubiertas, así como los cerramientos de las zonas aprovechables de la azotea, tendrán que estar dentro del gálibo de 30% a partir de la línea de fachada del ático y con una altura máxima de 2 metros.

Se distinguen tres tipos de cubierta: plana, inclinada y ajardinada,

### B.5.1 Cubierta plana:

Estas pueden ser transitables o intransitables pero deberán cumplir con:

El cerramiento de las cubiertas (pretilos) deberá realizarse:

A. En fachada, el antepecho de protección tendrá una altura máxima de un metro y veinte centímetros 1.20 m., medidos a partir del suelo de la cubierta, con una tolerancia hasta un metro y cincuenta centímetros 1.50 m. para la inclusión de elementos decorativos u ornamentales.

B. En los linderos laterales y posteriores, en cubiertas transitables el cerramiento tendrá una altura similar al antepecho de fachada, pudiendo aumentar la altura total de estos muros laterales hasta un máximo de dos 2.00 metros, medidos a partir del suelo de la cubierta, para evitar o minorar las visuales con los inmuebles colindantes. En cubiertas intransitables, la altura máxima del antepecho será de un metro y veinte centímetros 1.20 m.

### B.5.2 Cubierta ajardinada:

Las cubiertas planas intransitables podrán ser vegetales (con plantas tapizantes). Deberán cumplir las siguientes condiciones:

A. La cubierta vegetal deberá resolverse (técnica y constructivamente) de forma indisoluble con el proyecto de edificación.

B. Deberán utilizarse los sistemas adecuados para la protección general del edificio y el mantenimiento de la vegetación.

Las cubiertas planas transitables podrán ser ajardinadas (con plantas tapizantes y/o plantas de mayor tamaño) con las siguientes condiciones:

A. Deberán cumplir los apartados a) y b) del punto B.5.2 de este apartado. Además el proyecto contendrá la propuesta compositiva del ajardinamiento.

B. Las cubiertas ajardinadas formarán parte de las zonas comunes del edificio y no se permitirá su subdivisión para usos privativos.

C. Estas cubiertas deberán estar dedicadas a plantación de especies vegetales al menos en un sesenta por ciento (60 %) de la superficie de cubierta no ocupada o destinada a captadores de energía solar.

En las cubiertas vegetales tanto transitables como intransitables, a efectos del cumplimiento de la altura máxima normativa, no computará la capa de tierra necesaria para el tipo de vegetación propuesta, siendo esta como máximo de un 1 metro de alto.

#### B.5.3 Cubierta inclinada:

Las cubiertas inclinadas o tejados, sean estas ejecutadas con tabiquería o con cielo raso inclinado, no se permitirán pendientes superiores a 30°, limitándose en éste como las cumbres a una altura de 2 mts. sobre la máxima pendiente, medidos desde el arranque del forjado de planta cubierta.

En obras de nueva edificación se utilizarán soluciones coherentes con sus fachadas. Cualquier modificación en las cubiertas deberá garantizar que la solución adoptada sigue armonizando con el resto de la edificación. No se permitirán cubiertas inclinadas de teja árabe o similar (más adecuada para entornos rústicos o tipologías de baja densidad) en edificios con una altura igual o superior a cuatro plantas.

Podrán situarse paneles de energía solar en los faldones de la cubierta inclinada siempre y cuando se sigan las indicaciones de la Ordenanza municipal para la instalación de sistemas de captación y aprovechamiento de energía solar para usos térmicos y fotovoltaicos.

#### ARTÍCULO 22. FACHADA.

La fachada se define como el plano situado por encima del terreno que separa el espacio edificado del no edificado, incluidos los patios, y que contiene todos

los elementos constructivos del alzado del edificio, excepción hecha de los cuerpos y elementos salientes. En función de la posición de la fachada en el interior de la parcela, ésta puede ser:

A. Frontal: Es la que se dispone hacia un vial o espacio público, ya sea situándose sobre la alineación exterior de la parcela o respetando el lindero frontal o jardín delantero.

B. Posterior: Es la que se abre hacia un espacio libre de parcela contiguo a un lindero posterior.

C. Lateral: Es la que se dispone abierta hacia un espacio libre de parcela contiguo a un lindero lateral.

La longitud de ninguna de las fachadas podrá superar los 90 metros. En el caso de fachadas en pendientes, ésta deberá ir adaptándose a la rasante de la vía en tramos que no excedan de 20 metros.

Los edificios situados en parcelas urbanas, lindantes con espacios libres de uso público, podrán, previa consulta y autorización municipal, tratar los paramentos verticales que den al mismo como fachada (huecos de ventilación, iluminación y vista), pero sin acceso desde la edificación al espacio libre.

#### ARTÍCULO 23. MEDIANERA.

La medianera es la pared ciega del edificio que se sitúa sobre el lindero posterior o lateral, en edificios colindantes en continuidad, aunque su continuidad sea interrumpida por patios interiores abiertos. En función de la posición de la medianera ésta puede ser lateral o posterior.

Las medianeras no pueden presentar huecos de ninguna clase, salvo las aperturas que generen los patios interiores abiertos.

La altura de la parte ciega de los cerramientos entre los espacios libres de parcela edificada que colinden, será igual o superior a la fijada para los cerramientos hacia la vía pública y como máximo 1,80 metros, medida desde la rasante de la plataforma de jardín de la parcela situada en la cota superior, con el fin de garantizar la seguridad de las personas y salvaguardar la privacidad de las parcelas. Se podrá colocar celosía sobre la citada parte ciega hasta alcanzar una altura total máxima de tres 3 metros.

En obras de nueva edificación si se dejan paños medianeros al descubierto, deberán tratarse de forma que su aspecto y calidad sean tan dignos como los de las fachadas.

#### ARTÍCULO 24. CHAFLANES.

Se dispondrán cuando se indique y localice expresamente en Las Normas Subsidiarias de Planeamiento del Término Municipal de Mogán o en el instrumento de ordenación vigente en el municipio que conformen esquinas y se resolverán en chaflán, sobre y bajo rasante, con tres objetivos: mejorar la visibilidad del tráfico vehicular en los cruces, facilitar el tránsito, la visibilidad y la seguridad de los peatones en las aceras de dichos cruces, y posibilitar las soluciones de encuentro en esquina de las instalaciones urbanas bajo rasante.

Los chaflanes se resolverán en cuanto a posición, dimensiones y posibilidad de vuelos, con las siguientes características:

A. Forma: el chaflán se posicionará en la línea perpendicular a la bisectriz del ángulo formado por las alineaciones que confluyan en la esquina. Se admitirán otras formas de resolver la esquina, siempre y cuando la envolvente de dicha forma sea tangente interior a la línea de chaflán correspondiente.

B. Longitud: se establece en función del ancho de las vías que conforman la esquina de la edificación, tomándose siempre como referencia el ancho de la vía de mayor dimensión, según la siguiente relación:

B.1. 3 metros, en vías de ancho menor o igual a 10 metros.

B.2. 3,5 metros, en vías de ancho mayor de 10 y menor o igual a 15 metros.

B.3. 4 metros, en vías de ancho mayor de 15 metros.

C. Altura: se establece en función de la altura total del edificio, según la siguiente relación:

C.1. En edificios de altura igual o menor a 4 plantas, la resolución de la esquina en chaflán se realizará en todas sus plantas.

C.2. En edificios con una altura igual o mayor a 5 plantas, la obligación de chaflán será en las 2 primeras

plantas (planta baja y primera), pudiendo recuperarse la ortogonalidad de la esquina en las plantas siguientes.

En los chaflanes regirán las mismas normas de vuelo que en el resto de las fachadas, tomando como referencia la calle de mayor ancho para el cálculo del saliente máximo admitido.

En los chaflanes no se permitirá la entrada o salida de vehículos.

#### ARTÍCULO 25. ENTRANTES, SALIENTES Y VUELOS

A. Cuerpos volados: Se consienten salientes por encima de la planta baja y siempre a más de 3,50 metros sobre la calle.

A.1. La longitud del cuerpo volado habitable no será superior nunca al 75% de la longitud total de la fachada. La proporción de la longitud cerrada del cuerpo volado no será mayor del 50% de la fachada.

A.2. La dimensión del saliente será como máximo de 1/10 del ancho de la calle a que dé frente y nunca sobrepasará de 1,50 m. y en todo caso del ancho de la acera, no permitiéndose ningún tipo de volados habitables, en viales de menos de 6 metros.

A.3. La altura mínima con respecto a la acera: los cuerpos volados se permitirán a partir de los tres con cincuenta (3.50) metros de altura.

A.4. Todos los vuelos quedarán separados de los edificios colindantes al menos una longitud igual al vuelo.

A.5. Se podrán admitir otras dimensiones de cuerpos volados en aquellas parcelas cuyo reajuste volumétrico se realice a través de un Estudio de Detalle.

B. Entrantes: Se permitirá el retranqueo de las construcciones de la alineación oficial, siempre que se resuelvan los problemas de las medianerías contiguas que queden al descubierto, que se tratará en armonía de materiales e importancia con las fachadas de las casas contiguas y de la propia.

Se consienten terrazas entrantes con profundidad máxima de dos metros, los salientes y vuelos a partir de la alineación oficial.

## ARTÍCULO 26. CONSTRUCCIONES PERMITIDAS POR ENCIMA DE LA ALTURA MÁXIMA

Se admiten las siguientes construcciones por encima de la altura máxima:

A. Los antepechos de protección. En fachadas no protegidas no podrán rebasar una altura máxima de uno con veinte 1,20 metros, medidos a partir del suelo de la cubierta, con una tolerancia hasta a 1,50 metros para la inclusión de elementos decorativos u ornamentales. En el caso de cubiertas ajardinadas la altura máxima será: 1 metro de capa de tierra más 1,20 metros de antepecho de protección compuesta de elementos translucidos.

B. En los linderos laterales y posteriores, en cubiertas transitables el cerramiento tendrá una altura similar al antepecho de fachada, pudiendo aumentar la altura total de estos muros laterales hasta un máximo de dos 2 metros, medidos a partir del suelo de la cubierta, para evitar o minorar las visuales con los inmuebles colindantes. En el caso de cubiertas ajardinadas, la altura máxima será 1 metro de capa de tierra más 1,20 metros de protección, obteniendo una resultante máxima de 2,20 metros.

En cubiertas no transitables, la altura máxima del antepecho será de 0,90 metros, con una tolerancia hasta a 1,50 metros para cubiertas ajardinadas.

C. La caja de escalera de acceso a la cubierta, los ascensores, depósitos y otras instalaciones, no podrán situarse a una distancia inferior a tres 3 metros de la línea de fachada. No obstante, podrán instalarse a una distancia inferior, si las condiciones del edificio lo requieren, los ascensores que se instalen para mejorar las condiciones de accesibilidad de los edificios existentes, así como las instalaciones que se deriven de las obras acometidas para reducir al menos en un 30 por ciento la demanda energética anual de calefacción o refrigeración del edificio, siguiendo las indicaciones de la Ordenanza Municipal para la instalación de sistemas de captación y aprovechamiento de energía solar para usos térmicos y fotovoltaicos. Estos elementos no podrán sobrepasar la altura de 3,50 metros sobre la cubierta.

D. El acceso a las cubiertas sólo se permitirá por la escalera general del edificio excepto en tipologías de viviendas unifamiliares.

En el caso de viviendas adosadas en una única parcela, los núcleos de comunicación deberán estar agrupados en la medida de lo posible, procurando reducir el número de volúmenes en cubiertas, las separaciones entre azoteas se realizarán mediante una parte maciza con la altura del pretil frontal pudiendo colocar sobre ésta una celosía retranqueada de la fachada 3 metros, bajo el gálibo de 30° y con una altura máxima de 2,20 m.

E. Las chimeneas de ventilación o evacuación de humos, con las alturas que en orden a su correcto funcionamiento determinen la normativa sectorial, y las presentes ordenanzas.

F. Los paneles de captación de energía solar y antenas. Se instalará siguiendo las instrucciones de justificará expresamente su posición en el edificio en función de su menor visibilidad desde el espacio público o mejor integración en el espacio edificatorio.

G. Se podrán instalar piscinas prefabricadas y fácilmente desmontables siempre que se justifique su vinculación con el uso del edificio, su altura no supere la de los pretils y un máximo de 1,20 m. de altura y se encuentre retranqueada de los linderos vinculados al espacio público un mínimo de dos 2 metros. En el caso de cubierta ajardinada la piscina deberá posicionarse sobre el forjado y no sobre la capa de tierra.

H. Excepcionalmente se admitirán en edificaciones singulares (iglesias, edificios industriales...) que justificadamente lo requieran, elementos simbólicos que superen las alturas máximas permitidas para la edificación, que no supongan materialización de aprovechamiento.

I. Marquesinas o pérgolas siguiendo los Criterios Interpretativos Relativos al Concepto de Zona Forjada de este municipio. Esta deberá encontrarse retranqueada de la alineación oficial al menos 3 metros, estar dentro del gálibo de 30% que se menciona en el artículo 21 Planta, apartado b,5 Cubierta de esta ordenanza y no ocupar más de un 10% de la cubierta.

## TÍTULO TERCERO. CONDICIONES DE CALIDAD E HIGIENE.

### CAPÍTULO I. CONDICIONES HIGIÉNICAS DE LOS EDIFICIOS.

## ARTÍCULO 27. PIEZA HABITABLE

Se entiende por pieza habitable aquella destinada al uso de personas cuya densidad de ocupación y tiempo de estancia exige unas condiciones acústicas, térmicas y de salubridad adecuadas.

Toda pieza habitable deberá ser exterior o dar fachada a patio que cumpla con las dimensiones mínimas para iluminación y ventilación. Se admitirán piezas habitables ventiladas por sistemas mecánicos y con iluminación artificial, siempre que no formen parte de una vivienda.

Se consideran recintos habitables los siguientes:

- Habitaciones y estancias (dormitorios, comedores, bibliotecas, salones, etc.) en edificios residenciales;
- Aulas, bibliotecas, despachos, en edificios de uso docentes;
- Quirófanos, habitaciones, salas de esperas, en edificios de uso sanitario;
- Oficinas, despachos;
- Salas de reunión, en edificios de uso administrativo;
- Cocinas, baños, aseos, pasillos y distribuidores, en edificios de cualquier uso;
- Zonas comunes de circulación en el interior de los edificios;
- Cualquier otro con un uso asimilable a los anteriores.

Las piezas habitables deberán cumplir condiciones higiénicas establecidas en las presentes Ordenanzas, en el Código Técnico de la Edificación y en las Condiciones de Habitabilidad establecidas por Gobierno de Canarias en adelante (CHCA)

## ARTÍCULO 28. PIEZAS HABITABLES EN PLANTAS INFERIORES A LA BAJA.

La instalación en plantas inferiores a la baja de piezas habitables adscritas a usos no residenciales, será admisible si se cumplen las condiciones de ventilación e iluminación señaladas en el artículo anterior y las condiciones de seguridad que sean de aplicación de acuerdo con lo dispuesto en la normativa sectorial específica.

Toda pieza situada en una planta inferior a la baja, que no constituya local independiente, deberá estar vinculada a un local de planta baja, resolviéndose su necesaria conexión mediante comunicación y accesos que cumplan con las determinaciones de las ordenanzas.

En plantas bajo rasante se autorizará la instalación de piezas habitables cuando no estén adscritas a usos residenciales.

## CAPÍTULO II. CONDICIONES HIGIÉNICAS DE LOS PATIOS

### ARTÍCULO 29. DEFINICIÓN DE PATIO Y APLICACIÓN DE CONDICIONES HIGIÉNICAS.

Se entenderá por patio todo espacio no edificado delimitado por fachadas de la edificación y también será considerado como tal cualquier espacio no edificado, cuyo perímetro esté rodeado por la edificación en una dimensión superior a las (2/3) de su longitud total.

En los patios serán de aplicación las condiciones higiénicas establecidas en las que resulten de aplicación en el CTE y CHCA.

### ARTÍCULO 30. PATIOS.

Según su naturaleza se distinguirán tres grupos de patios:

A. Patios interiores o cerrados: compuesto por.

A.1. Patio de parcela o luces: Se entenderá por patio de parcela el espacio no edificado situado dentro del volumen de la edificación o adyacente a él, destinado a permitir la iluminación y ventilación de las dependencias interiores del edificio, considerándose los siguientes casos:

A.1. Patio interior de parcela abierto: cuando en alguno de sus lados se abre hacia un espacio exterior, ya sea interrumpiendo la continuidad de una pared medianera o como resultado de la disposición volumétrica del edificio.

A.2. Patio interior de parcela cerrado: cuando se presenta cerrado verticalmente en todos los lados de su perímetro, ya sea con paramentos del propio edificio o de edificios contiguos. Los patios o la parte de los mismos que no cumplan las condiciones de los patios abiertos se considerarán patios cerrados.

## B. Patios abiertos. Compuesto por:

B.1. Patio de fachada o: Es el patio situado en edificaciones cerradas y donde uno de sus límites es coincidente con la alineación oficial de la parcela.

B.2. Patio inglés: Es el patio en la fachada por debajo de la rasante de la acera o cota del suelo de la parcela.

C. Patio de manzana: Es el espacio libre central a la manzana, definido por los planos interiores de fachada de configuración homogénea y aprovechamiento comunal, en cuanto a la utilización de los edificios que lo conforman.

D. Patios mancomunados: Se permitirá la mancomunidad de patios con el fin de completar las dimensiones mínimas exigidas, excepto en edificaciones de vivienda unifamiliar o vivienda colectiva con altura igual o inferior a tres plantas, con la siguiente condición:

La mancomunidad creada con el objeto de completar las dimensiones mínimas exigidas para patio de luces habrá de establecerse como derecho real, haciéndolo constar en escritura pública en el Registro de la Propiedad, con la condición de no poderse cancelar sin autorización del Ayuntamiento; extremos que habrán de acreditarse antes de expedir la licencia.

E. Patio técnico: También denominado patinillo con dimensiones inferiores a dos por dos (2 x 2) metros, cuyo fin sea el servir de paso a conductos de instalaciones o ventilación de locales, aseos, despensas, vestíbulos, etc

Los patios no podrán ser ocupados por construcciones, excepto en aquellos casos donde expresamente lo admita la norma zonal o urbanística de aplicación o lo indiquen normas sectoriales específicas de mayor rango (todo ello sin perjuicio del cumplimiento de las dimensiones mínimas de CHCA.

Aquellos patios que no formen parte integrante de una vivienda o local contarán con acceso desde un espacio público, espacio libre privado, portal, caja de escaleras u otro espacio comunitario, a fin de posibilitar la obligada limpieza y policía de los mismos.

La altura de patio (H) se medirá desde la cota de suelo de patio regulada en el hasta la coronación del más alto de los paramentos de la edificación, incluidos el parapeto si lo hubiera.

En el caso que el parapeto de la cubierta esté conformado por una barandilla, celosía o material que permita la correcta circulación de aire, este no computará a efectos de la medición anterior.

Se excluyen del cómputo de la altura las salidas en cubierta de escaleras cuyo adosamiento al perímetro del patio venga justificado por condiciones de ventilación e iluminación. El resto de elementos o construcciones de la cubierta computarán a efectos establecidos.

Se entiende por luz recta la distancia desde un hueco al muro más próximo medida perpendicularmente al paramento exterior del hueco en el eje del mismo.

En ninguno de los supuestos de los artículos anteriores podrán resultar luces rectas en piezas habitables inferiores a tres metros, sin perjuicio de lo indicado en las CHCA.

## ARTÍCULO 31. COTA DE SUELO DE PATIOS.

La cota de suelo, coincidente con el pavimento de los patios, no podrá situarse a un nivel superior a un metro por encima del de cualquiera de los locales que abran huecos a él cualesquiera su uso, salvo si se trata de viviendas que será de 40 centímetros.

## ARTÍCULO 32. CONDICIONES DE PATIO DE PARCELA O LUCES.

Los patios de luces de viviendas, locales u oficinas, se regulará por lo establecido al documento de Condiciones de Habitabilidad establecidas por Gobierno de Canarias (CHCA) y sus anexos correspondientes, por el que se regulan las condiciones de habitabilidad de las viviendas. En los patios de parcela se permite realizar la cubrimiento de los mismos de acuerdo a la normativa establecida por el Decreto 117/2006, de 1 de Agosto, por el que se regulan las condiciones de habitabilidad de las viviendas y el procedimiento para la obtención de la cedula de habitabilidad, del Gobierno de Canarias

Los patios en otros usos diferentes al residencial se regirán por lo siguiente:

A. La dimensión mínima de los patios de parcela cerrados al que abran huecos piezas habitables será tal que pueda inscribirse en ellos un círculo de diámetro igual a la cuarta parte de la altura del patio medida en la forma indicada en el artículo anterior, y no inferior a 3 metros.

B. Cuando el patio tenga una de sus dimensiones mayor que la mínima podrá reducirse la otra en una proporción de 30 centímetros por metro de la primera dimensión que exceda del mínimo, sin que pueda resultar una dimensión inferior a la quinta parte de la altura (H), o de 3 metros.

C. En los patios de planta no rectangular, su forma será tal que permita trazar en su interior una circunferencia de diámetro igual a la dimensión menor entre paramentos opuestos.

D. En el caso de patios que no dispongan de huecos pertenecientes a piezas habitables, su dimensión será tal que pueda inscribirse en ellos un círculo de diámetro igual a la quinta parte de la altura del patio medida en la forma indicada, y no inferior a 2 metros.

Los patios adosados a los linderos con las otras fincas cumplirán las anteriores condiciones, considerándose como paramento frontal el de la linde, aun cuando no estuviera construido, o bien podrá considerarse como patio único mancomunado con el edificio colindante y regularse como tal con las condiciones registrales establecidas en las presentes ordenanzas.

#### ARTÍCULO 33. CONDICIONES DE LOS PATIOS DE FACHADA.

Tendrán la consideración de patios de fachada aquellos que, estando situados en la alineación oficial de la parcela.

Los patios de fachada, cumplirán las condiciones siguientes:

A. El ancho del patio al espacio libre interior no será inferior a un sexto (1/6) de la altura del patio (H), ni será menor de 3 metros.

B. La profundidad no será menor a una vez y media el ancho.

C. Si la profundidad es mayor que aquella dimensión el ancho mínimo de la embocadura será la cuarta parte de la altura.

En el supuesto de obras de nueva edificación, con patio situado en fachada con una profundidad mayor que la establecida en el punto anterior, o con patio posicionado en el lindero lateral dejando medianeras vistas desde la calle del edificio colindante, deberá cerrarse dicho patio con una fachada en la alineación

oficial e integrada en el resto de la fachada del edificio. A efectos de iluminación y ventilación deberá cumplir las dimensiones mínimas establecidas en los patios de luces.

#### ARTÍCULO 34. CONDICIONES DE PATIO INGLÉS.

Los patios ingleses cumplirán las dimensiones de los patios de parcela cerrados. Estarán dotados de cerramientos, barandillas o protecciones adecuadas. No podrán situarse en edificaciones alineadas a vial, salvo en el caso de ámbitos designados al efecto por Las Normas Subsidiarias de Planeamiento del Término Municipal de Mogán o al instrumento de ordenación vigente en el municipio de edificación retranqueada a vial, ya unifamiliar o colectiva.

En los casos señalados en los espacios destinados a los retranqueos frontales se toma la rasante vial como referencia para la medición de la altura de la edificación.

#### ARTÍCULO 35. CONDICIONES DEL PATIO DE MANZANA.

Las dimensiones de los patios de manzana se definirán en las Normas Subsidiarias de Planeamiento del Término Municipal de Mogán o en el instrumento de ordenación vigente en el municipio, y en aquellos ámbitos que se dispongan dichos patios.

Es el espacio libre central a la manzana, definido por los planos interiores de fachada, de configuración homogénea y aprovechamiento comunal, en cuanto a la utilización de los edificios que lo conforman, y puede ser edificado en el subsuelo.

En los patios de manzana deberá ajardinarse el (50%) de su superficie. No se autorizarán más obras o instalaciones que las de pavimentación y aquellas construcciones auxiliares necesarias, procurando en cualquier caso que sea compatible con el ajardinamiento y arbolado.

#### ARTÍCULO 36. CONDICIONES DE PATIO MANCOMUNADO.

Es posible la mancomunidad de patios cerrados ajustándose a las siguientes normas:

A. La mancomunidad que sirva para completar las dimensiones del patio habrá de establecerse como derecho real, haciéndolo constar en escritura pública en el Registro

de la Propiedad, con la condición de no poderse cancelar sin autorización municipal; extremos que habrán de acreditarse antes de expedir la licencia.

B. La mancomunidad no podrá desaparecer en tanto subsista las edificaciones cuyos patios requieran este complemento para conservar sus dimensiones mínimas.

C. Las rasantes de los patios mancomunados no diferirán en más de 3 metros. En el caso de que la diferencia de rasante entre los distintos patios exceda de tres metros al muro de separación sólo excederá en un metro a la rasante del patio más alto

D. Se permite la separación de estos patios mancomunados con muros de 2,25 metros de altura máxima a contar de la rasante del patio más bajo.

#### ARTÍCULO 37. CONDICIONES DEL PATIO TÉCNICO.

En obras de nueva planta de edificios de altura superior a 2 plantas y en aquellos otros que contengan plantas de uso de garajes, comercial, oficinas, recreativo ocio, o industrial deberán proyectarse patinillos hasta la cubierta, para el paso de sus instalaciones.

Cada local o cualquier recinto de ocupación independiente deberá tener garantizado el acceso directo al patio técnico, sin constituir ningún tipo de servidumbre.

Los patios técnicos tendrán dimensiones adecuadas a cada uso. Como regla general, se establece:

A. Para el uso de aparcamientos de vehículos, los patinillos deben ser de uso exclusivo y deberán contar como mínimo, salvo justificación expresa mediante cálculo, uno de superficie mínima 1 metro cuadrado por cada 2.000 metros cuadrados de superficie o fracción, de planta. Su lado mínimo será de 50 centímetros.

B. Para el resto de usos, la superficie de patinillos deberá sumar un total de 50 centímetros cuadrados, cada quinientos 500 metros cuadrados o fracción de planta, o servir distribuidos a razón de uno por cada 250 metros cuadrados de planta. Tendrá un lado mínimo de cincuenta 50 centímetros.

#### TÍTULO CUARTO CONDICIONES GENERALES DE LOS USOS EN LOS EDIFICIOS

### CAPÍTULO I. DISPOSICIONES PRELIMINARES

#### ARTÍCULO 38. DEFINICIONES Y APLICACIÓN DE LAS CONDICIONES GENERALES.

El uso de un edificio es el destino que puede darse al mismo, en su conjunto o en parte de él, conforme a las actividades que se desarrollen, de acuerdo a las Normas Subsidiarias de Planeamiento del Término Municipal de Mogán o al instrumento de ordenación vigente en el municipio y a la normativa sectorial aplicable en cada caso.

El ámbito de aplicación de los artículos que hacen referencia a los “aparcamiento” y “carga y descarga” del uso terciario, se corresponde a las obras de nueva construcción. En los artículos que hacen referencia a “Aseos” del uso terciario, el órgano competente municipal o insular podrá dispensar, con carácter excepcional, alguno de los requisitos previstos en estos artículos cuando se justifique la existencia de razones técnicas insalvables, por las características del establecimiento, actividad o espectáculo o por la dotación total de servicios higiénicos en el lugar de emplazamiento.

Las condiciones del uso en un edificio son aquellas que inciden en la organización y ordenación del mismo, con el objeto de establecer la admisibilidad y garantizar que el desarrollo de las actividades se realice de acuerdo a la normativa vigente y a la normativa sectorial aplicable en cada caso.

Aplicación de las condiciones generales de los usos:

Las actividades autorizadas con anterioridad a esta ordenanza podrán mantenerse en las condiciones de uso de su autorización, con sujeción en todo caso a las condiciones técnicas y normativas sectoriales aplicadas en la licencia otorgada.

Las condiciones que se señalan para todos los usos son de aplicación a los edificios o construcciones de nueva edificación o sometidos a rehabilitación integral y a las obras de ampliación, modificación, reforma que se realicen en edificios existentes, siempre y cuando dichas obras sean compatibles con la naturaleza de la intervención y, en su caso, con el grado de protección que puedan tener los edificios afectados. La posible incompatibilidad de aplicación deberá justificarse en el proyecto y, en su caso, compensarse



con medidas alternativas que sean técnica y económicamente viables.

Las condiciones de dotación de aparcamientos exigibles a cada uso, se han de entender para los usos compatibles en edificios existentes, ya que la dotación de aparcamientos en obra nueva o en los cambios de usos por alternativos, se establecerán por lo dispuesto en las normas de ordenación pormenorizada.

Todos los edificios, locales y recintos en los que se dispongan puestos de trabajo se ajustarán a la normativa sectorial aplicable y en particular, al Real Decreto 486/1997 de 14 de abril o norma que lo sustituya, sobre “disposiciones mínimas en materia de seguridad y salud en los lugares de trabajo”.

## CAPÍTULO II. CONDICIONES DEL USO RESIDENCIAL

### ARTÍCULO 39. CONDICIONES DE LAS VIVIENDAS.

Toda vivienda o edificio de viviendas, incluso las derivadas de un cambio de uso o reforma de una ya existente, cumplirá con la legislación sectorial aplicable en materia de habitabilidad de las viviendas CHCA, y con las condiciones generales que le sean de aplicación en las Normas Subsidiarias de Planeamiento del Término Municipal de Mogán o al instrumento de ordenación vigente en el municipio, e instrumentos urbanísticos de desarrollo, incluyendo lo indicado en las presentes ordenanzas.

Todas las edificaciones de viviendas de nueva planta serán exteriores, para lo cual todas las piezas habitables tendrán huecos que abran a espacio abierto o a patios que cumplan las condiciones que se establecen en estas ordenanzas y al menos dispondrán de una fachada, en un nivel o varios niveles, con longitud igual o mayor a (3) metros que deberá dar a calle o a espacio libre público, espacio libre privado en las condiciones establecidas en estas ordenanzas, o patio abierto a la vía pública cuyas dimensiones cumplan lo establecido en estas ordenanzas.

Ninguna vivienda en edificación colectiva contendrá pieza habitable alguna con el piso en nivel inferior al de la cota de suelo o rasante exterior, salvo en viviendas unifamiliares, que podrá situarse en la planta inmediatamente inferior a la baja, si se cumplen las condiciones de ventilación e iluminación natural señaladas en normativa en materia de habitabilidad de las viviendas (CHCA), siendo admisible, a tal efecto, la construcción de patios ingleses en las condiciones establecidas en estas ordenanzas.

El uso Vivienda no podrá coexistir con cualquier otro uso en la misma planta, excepto con Taller Doméstico o Despacho Doméstico, así como con los usos Comercial, Oficinas y Servicios Comunitarios en planta baja en cuya norma específica lo permita. Tampoco será de aplicación este apartado cuando el uso Vivienda sea asociado de otro uso.

Las viviendas de protección oficial estarán sujetas a su normativa específica en lo que concierne a condiciones de programa y proyecto.

Las viviendas interiores deberán cumplir las mismas condiciones que se establecen para viviendas exteriores y deberán abrir a un patio interior de sección constante con las siguientes condiciones:

N.º de Plantas	Superficie mínima (m2)	Lado mínimo (mts)
3	25	4,0
4	30	4,5
5	35	5,0
6 o más	40	5,5

#### ARTÍCULO 40. TRASTEROS Y LAVADEROS O SOLANAS.

En el supuesto de disponer el lavadero o solana incorporado a la vivienda estará dotado de un sistema de protección que dificulte la visión de la ropa tendida desde la vía, espacio público o patio de manzana, no pudiendo estar integrado en los balcones o balconadas.

Tanto los trasteros como los lavaderos, se considerarán asociados a una vivienda concreta, debiendo quedar constancia de tal carácter en el acto de otorgamiento de la licencia y escrituras de la propiedad. Esta condición deberá tener constancia en el Registro de la Propiedad, a tenor de lo dispuesto en la legislación urbanística.

#### ARTÍCULO 41. OSCURECIMIENTO PIEZAS HABITABLES

En uso residencial todas las piezas habitables, que se encuentran definidas en “Título tercero. Condiciones de calidad e higiene. CAPÍTULO I: Condiciones higiénicas de los edificios”, que den a fachada frontal, estarán dotadas de sistemas que permitan su oscurecimiento temporal frente a la luz exterior, mediante sistemas fijos que formen parte constructivamente de la carpintería sin que constituyan elementos de decoración.

#### ARTÍCULO 42. ZONAS COMUNES DEL EDIFICIO.

Las zonas comunes del edificio, consideradas éstas únicamente para la categoría de residencial colectiva, son aquellas destinadas a mejorar la prestación social de las viviendas y con uso exclusivo para el conjunto de residentes del edificio.

El itinerario de acceso entre el espacio público y las viviendas (portales, pasillos, escaleras, ascensores, etc.) será independiente del acceso a los establecimientos del edificio destinados a otros usos.

El sistema de comunicación y circulación interior resolverá como mínimo las condiciones exigidas por el Código Técnico de la Edificación y lo dispuesto en la presente ordenanza.

#### ARTÍCULO 43. CONDICIONES DE APARCAMIENTO.

Salvo indicación expresa en la norma específica, las edificaciones residenciales, contarán con una plaza de aparcamiento por vivienda.

El acceso peatonal de la planta garaje deberá realizarse desde dentro de la edificación, no obstante, podrá tener un acceso secundario desde vía pública que deberá estar diferenciado del acceso vehicular.

#### CAPÍTULO III. CONDICIONES DEL USO TURÍSTICO

##### ARTÍCULO 44. CONDICIONES GENERALES DEL USO TURÍSTICO.

Las actividades comprendidas en esta clase de uso se ajustarán a los requisitos técnicos mínimos establecidos en la legislación sectorial aplicable en materia de establecimientos hoteleros y de medidas de seguridad en establecimientos turísticos de la Comunidad Autónoma de Canarias.

Las viviendas destinadas al uso turístico en edificios de uso residencial estarán sujetas, además de las determinaciones generales del CTE, CHCA, y las presentes ordenanzas, al Decreto 113/2015, de 22 de mayo, por el que se aprueba el Reglamento de las viviendas vacacionales de la Comunidad Autónoma de Canarias.

En parcelas donde se ubican complejos destinados a explotación turística, se autoriza la ubicación de módulos comerciales, con destino exclusivamente a servicios propios del complejo, (tales como minibar, minimercado, peluquería, boutique o similar), hasta una superficie máxima del 7% de la superficie total construida permitida.

Con independencia de la dotación de plazas de aparcamiento exigidas, todo establecimiento turístico alojativo, dispondrá al menos de 1 plaza para carga y descarga para vehículos de motor de dimensiones mínimas de 9 metros de largo por 3 metros de ancho, con unas bandas perimetrales de 1 metro para circulación peatonal.

#### CAPÍTULO IV. CONDICIONES DEL USO TERCARIO: COMERCIO

#### ARTÍCULO 45. CONDICIONES GENERALES DEL USO DE COMERCIO.

Se incluye en esta categoría aquellos locales o edificios destinados a la transacción comercial de mercancías y aparatos de consumo y servicios, en régimen de alquiler o venta, tales como boutiques, casa de alquiler de vehículos motor, bazares, supermercados, centros comerciales, etc.

En general se atenderá lo establecido en la legislación sectorial aplicable en materia de regulación de la actividad comercial.

La altura libre de todo tipo de elementos será como mínimo de 2,50 metros.

Siempre que la normativa específica no establezca lo contrario la situación del uso comercial por planta será:

A. En sótanos: no podrán ser independientes del local inmediatamente superior, estando unido a éste por amplias escaleras interiores o aberturas cuya superficie de contacto sea como mínimo del (15%) de la planta de sótano. Los sótanos de locales comerciales, como cualquier construcción bajo rasante, deberán ser estancos

B. En semisótanos: Podrán estar vinculados al local inmediatamente superior cumpliendo con los parámetros del apartado A de este artículo o en el caso de ser independiente, deberán tener entrada directa por la vía pública y el desnivel se salvará mediante una escalera cómoda, que deje una meseta de un metro de ancho como mínimo, a nivel del batiente. La altura de la puerta de entrada hasta la línea inferior del dintel tendrá una dimensión mínima de dos metros y la altura libre del local no será inferior a tres metros.

C. En planta baja: deberán tener su acceso directo por la vía pública y la altura del local será la que determine como mínimo la Ordenanza.

D. En entreplantas: no podrán ocupar más del 50% de la superficie del local en planta y la altura mínima libre por encima y por debajo de la entreplanta no deberá ser inferior a 2,30 metros.

E. En planta primera: no podrán ser independientes de los de planta baja y deberán tener su acceso a través de ésta, mediante una escalera cómoda cuyo ancho será superior a 1,50 metros.

La accesibilidad, comunicación exterior, circulación interior y alturas libres se resolverá como con las condiciones exigidas en las normativas sectoriales aplicables, Código Técnico de la Edificación y la presente ordenanza.

#### ARTÍCULO 46. COMUNICACIÓN, ACCESO Y CIRCULACIÓN

Los locales comerciales y sus almacenes no podrán tener ninguna conexión directa con viviendas, cajas de escalera de viviendas ni portal. Se comunicarán por medio de vestíbulo, y la puerta de salida cumplirá con lo exigido en el CTE.

El sistema de comunicación, circulación interior y evacuación de ocupantes cumplirá las condiciones exigidas por el Código Técnico de la Edificación y asimismo las condiciones específicas que, en función de la categoría de comercio, establezcan las normativas sectoriales.

Se dispondrá de ascensores entre plantas cuando la normativa sectorial de accesibilidad lo exija, y en todo caso cuando el desnivel a salvar dentro del establecimiento sea superior a 7 metros, incluidos las plantas bajo rasante no destinadas exclusivamente a instalaciones. Los aparatos elevadores podrán ser sustituidos, por escaleras mecánicas, siempre que haya, al menos, un aparato elevador y en su conjunto se resuelva dicha movilidad.

#### ARTÍCULO 47. ASEOS.

Los cuartos de aseo para el personal de servicio vendrá recogida en la normativa sectorial aplicable sobre “disposiciones mínimas en materia de seguridad y salud en el trabajo” y los aseos para los clientes por las “condiciones de higiene y salubridad” del reglamento de actividades clasificadas y espectáculos públicos, o en su defecto, la que se encuentre en vigor.

Los aseos deberán disponer de elementos que impidan la visión directa con el área pública.

El órgano competente municipal o insular podrá dispensar, con carácter excepcional, alguno de los requisitos previstos en este artículo cuando se justifique la existencia de razones técnicas insalvables, por las características del establecimiento, actividad o espectáculo o por la dotación total de servicios higiénicos en el lugar de emplazamiento.

#### ARTÍCULO 48. INSTALACIONES, ILUMINACIÓN Y VENTILACIÓN.

La ventilación de los locales comerciales podrá ser natural o artificial y cumplir con el establecido con el CTE.

En el caso de que sea natural, podrá ser a fachada, techo o a patio teniendo en cuenta las dimensiones de los mismos. Los huecos de luz y ventilación deberán tener una superficie total no inferior a (1/12) de la que tenga la planta útil del local y no distar más de 15 metros de cualquier punto del establecimiento

En caso de que sea artificial, se exigirá la presentación de los proyectos detallados de las instalaciones de iluminación y acondicionamiento de aire.

Las instalaciones eléctricas cumplirán con las reglamentaciones vigentes en la materia.

Dispondrán de los aparatos, instalaciones y útiles que, en cada caso y de acuerdo con la naturaleza y características de la actividad señalen las Normativas correspondientes.

#### ARTÍCULO 49. CONDICIONES DE APARCAMIENTO.

Las actividades comerciales de comercio minorista en categoría pormenorizada de grandes superficies y centros comerciales, contarán con una plaza de aparcamiento destinadas a clientes, según normativa sectorial.

El acceso peatonal a la dotación de plazas de aparcamiento desde vía pública o desde el propio local se hará con total independencia del resto de la edificación donde pudiera estar contenido el establecimiento en caso de inmueble con uso residencial, mediante pasillos y zonas de comunicación exclusivas, inclusive el área entre vehículos de la actividad terciaria y los privados residentes del resto del inmueble. Queda exceptuado de esta condición el acceso rodado de los vehículos.

#### ARTÍCULO 50. CARGA Y DESCARGA.

Los comercios minoristas en categorización de gran comercio, los centros y galerías comerciales en categorización galerías o agrupaciones comerciales, así como grandes establecimientos comerciales en categorización de especializados, dentro de la parcela

de la edificación y fuera, por tanto, del espacio público, dispondrán de una zona de acceso independiente para carga y descarga donde pueda efectuar la maniobra un vehículo de motor con una superficie mínima de 9 metros de largo por 3 metros de ancho sin interrumpir el tráfico vial.

Los centros comerciales en categorización centros y galerías comerciales, así como grandes establecimientos comerciales en categorización polivalente, en edificios exclusivos con tipología edificación cerrada y fuera, por tanto, del espacio público, dispondrán de una zona de acceso independiente para carga y descarga donde pueda efectuar la maniobra un vehículo articulado con una superficie mínima de 16.50 metros de largo por 4 metros de ancho sin interrumpir el tráfico vial por cada 3.000 metros cuadrados de superficie útil de venta o fracción.

#### CAPÍTULO V. CONDICIONES DEL USO TERCIARIO: OFICINA

##### ARTÍCULO 51. CONDICIONES GENERALES DEL USO DE OFICINA.

Los edificios y locales de oficinas se ajustarán a la legislación sectorial aplicable en materia de seguridad y salud en el trabajo. Las oficinas cumplirán las mismas condiciones higiénicas y sanitarias que los locales destinados a vivienda y se se clasifican en las siguientes categorías:

- A. Edificios de oficinas en todo su volumen.
- B. Edificios con oficinas en varias de sus plantas, siendo el resto de otro uso.
- C. Edificios con oficinas en planta baja.

La altura libre de todo tipo de elementos será como mínimo de dos con cincuenta 2,50 metros.

Siempre que la normativa específica no establezca lo contrario la situación del uso oficina por planta será:

- A. En sótanos: no se permitirán piezas habitables.
- B. En semisótanos: podrán permitirse si se encuentran vinculados a la planta baja y estén dotados de ventilación e iluminación natural. En los semisótanos independientes (sin vinculación con la planta baja), sólo podrán implantarse las actividades que prevea la norma zonal o urbanística y siempre que el establecimiento cumpla con las siguientes condiciones:

B.1. Dispondrá de entrada directa desde la vía pública y acceso a patinillo técnico.

B.2. Salvará el desnivel mediante una escalera con una meseta de 1 metro de longitud mínima a nivel del batiente de la puerta de entrada, superando en cualquier caso en cincuenta 50 centímetros la anchura de la hoja de la puerta.

B.3. La división de la planta semisótano en locales independientes deberá cumplir para cada uno de los locales, que la parte por encima de la rasante tendrá fachada a calle, con una longitud mínima del (15%) del perímetro del local.

La accesibilidad, comunicación exterior, circulación interior y alturas libres se resolverá como con las condiciones exigidas en las normativas sectoriales aplicables, Código Técnico de la Edificación y la presente ordenanza.

#### ARTÍCULO 52. COMUNICACIÓN, ACCESO Y CIRCULACIÓN

El sistema de comunicación y circulación interior resolverá como mínimo las condiciones exigidas por el Código Técnico de la Edificación (CTE-SI) y las condiciones exigidas en las normativas sectoriales aplicables.

Los locales de Oficinas en edificios con uso Residencial se situarán por debajo de la planta de viviendas, con las mismas excepciones contenidas en el artículo 39 Condiciones de las viviendas de la presente Ordenanza. Los accesos y salidas de dichos locales se harán con total independencia de las viviendas, sin utilizar para ello, escaleras, ascensores o portales de acceso a las mismas.

Se dispondrá de ascensores entre plantas cuando la normativa sectorial de accesibilidad lo exija, y en todo caso cuando el desnivel a salvar dentro del establecimiento sea superior a 7 metros, incluidos las plantas bajo rasante no destinadas exclusivamente a instalaciones. Los aparatos elevadores podrán ser sustituidos por escaleras mecánicas, siempre que haya, al menos, un aparato elevador y en su conjunto se resuelva dicha movilidad.

#### ARTÍCULO 53. ASEOS.

En caso de oficinas con acceso de clientes, deberán disponer de cuartos de aseos independientes para

uno y otro género por cada 500 metros cuadrados o fracción de superficie útil de acceso de clientes de la oficina. En locales de dimensión inferior a 200 metros cuadrados de superficie útil podrá dispensarse de la condición de duplicar los servicios por géneros.

En el caso de que se trate de locales de oficinas agrupados, análogamente, podrán concentrarse las dotaciones de aseos, manteniendo el número y condiciones con referencia a la superficie total, incluidos los espacios comunes de uso público.

Los aseos deberán disponer de elementos que impidan la visión directa con el área pública.

#### ARTÍCULO 54. INSTALACIONES, ILUMINACIÓN Y VENTILACIÓN.

La iluminación y ventilación de las Oficinas será natural, pudiendo ser completada con ventilación artificial, con las siguientes condiciones:

A. Los patios que se necesiten para iluminar y ventilar tendrán una superficie mínima de 9 metros cuadrados y círculo inscribible de 3 metros de diámetro.

B. En la iluminación y ventilación natural, los huecos necesarios para ello deberán tener una superficie total no inferior a un doceavo (1/12) de la que tenga la planta del local y no distar más de 15 metros de cualquier punto del local.

C. En el caso de necesitar complementarse con ventilación artificial, se exigirá la presentación de los proyectos detallados de las instalaciones de iluminación y acondicionamiento de aire.

D. En todo caso, será obligatorio utilizar la luz y ventilación correspondiente a fachadas, si la oficina tuviera contacto con ella.

#### ARTÍCULO 55. CONDICIONES DE APARCAMIENTO.

Las oficinas en categorización de agrupación de oficinas y edificio de oficinas, contarán con una plaza de aparcamiento por cada 100 metros cuadrados de superficie útil o fracción, de oficina.

El acceso peatonal a la dotación de plazas de aparcamiento desde vía pública o desde la propia oficina se hará con total independencia del resto de la edificación donde pudiera estar contenido el

establecimiento en caso de inmueble con uso residencial, mediante pasillos y zonas de comunicación exclusivas, inclusive el área entre vehículos de la actividad terciaria y los privados residentes del resto del inmueble. Queda exceptuado de esta condición el acceso rodado de los vehículos.

#### ARTÍCULO 56. CONDICIONES DE LOS DESPACHOS PROFESIONALES.

Los despachos profesionales ubicados en edificios residenciales atenderán las condiciones de uso vivienda, manteniéndose en todo caso las condiciones mínimas de la vivienda según las condiciones de habitabilidad vigentes (CHCA) y las presentes ordenanzas.

Los despachos profesionales ubicados en edificios residenciales serán de tal actividad que no se genera relevante afluencia de público y en los que las personas acuden citadas de forma personalizada y en número limitado.

Los espacios destinados a despacho profesional y a vivienda estarán diferenciados espacialmente y su utilización debe ser individualizada, es decir, que no puede haber en una pieza utilización simultánea o compartida de despacho profesional y de piezas integrante en el programa de vivienda, no obstante, podrán compartir el acceso.

Cuando el despacho profesional se disponga como anejo a una vivienda unifamiliar se dispondrá como local diferenciado y ha de tener acceso independiente desde el espacio público.

### CAPÍTULO VI. CONDICIONES DEL USO

#### TERCIARIO: HOSTELERÍA/RESTAURACIÓN

#### ARTÍCULO 57. CONDICIONES GENERALES DEL USO DE HOSTELERÍA/RESTAURACIÓN.

Los establecimientos destinados a la actividad de restauración y hostelería cumplirán los requisitos y condiciones del Reglamento actividades clasificadas y de Espectáculos Públicos y resto de normativa sectorial aplicable.

La accesibilidad, comunicación exterior, circulación interior y alturas libres se resolverá como con las condiciones exigidas en las normativas sectoriales aplicables, Código Técnico de la Edificación y la presente ordenanza.

#### ARTÍCULO 58. ASEOS.

Los cuartos de aseo para el personal de servicio vendrá recogida en la normativa sectorial aplicable sobre “disposiciones mínimas en materia de seguridad y salud en el trabajo” y los aseos para los clientes por las “condiciones de higiene y salubridad” del reglamento de actividades clasificadas y espectáculos públicos, o en su defecto, la que se encuentre en vigor.

Los aseos deberán disponer de elementos que impidan la visión directa con el área pública.

El órgano competente municipal o insular podrá dispensar, con carácter excepcional, alguno de los requisitos previstos en este artículo cuando se justifique la existencia de razones técnicas insalvables, por las características del establecimiento, actividad o espectáculo o por la dotación total de servicios higiénicos en el lugar de emplazamiento.

#### ARTÍCULO 59. CONDICIONES DE APARCAMIENTO.

Las actividades de hostelería/restauración cuyo aforo íntegro sea superior a 200 clientes en categorización de restaurantes, grandes restaurantes, así como en locales de ocio y espectáculos, contarán con una plaza de aparcamiento por cada 20 clientes o fracción.

El acceso peatonal a la dotación de plazas de aparcamiento desde vía pública o desde el propio local se hará con total independencia del resto de la edificación donde pudiera estar contenido el establecimiento en caso de inmueble con uso residencial, mediante pasillos y zonas de comunicación, inclusive el área entre vehículos de la actividad terciaria y los privados de los residentes del resto del inmueble. Queda exceptuado de esta condición el acceso rodado de los vehículos.

### CAPÍTULO VII. CONDICIONES DEL USO TERCARIO:

#### INDUSTRIA Y TALLERES INDUSTRIALES.

#### ARTÍCULO 60. CONDICIONES GENERALES DEL USO DE INDUSTRIAL.

A los efectos de esta Ordenanza se entiende por ESTABLECIMIENTOS INDUSTRIALES, los

destinados a dotación o elaboración de primeras materias y otros productos mediante el empleo de energía para su inmediato uso o ulterior transformación.

Asimismo se consideran como tales, los destinados a almacenamiento de aquellos productos o materias.

A los efectos de ubicación de industrias con arreglo a sus características se establecen las siguientes categorías:

A. Industria artesana o sin molestia para la residencia: Se caracteriza esta industria por constituir laboratorios o talleres de carácter individual o familiar, utilizando máquinas o aparatos movidos a mano o por motores de pequeña potencia que no transmitan molestias al exterior y que no produzcan ruidos, emanaciones o peligros especiales.

B. Industrias compatible con la residencia: Comprende talleres o pequeñas industrias que producen algunas molestias tolerables en mayor o menor grado, pero permisible según su situación con respecto a la vivienda, siempre que por sus características no produzcan desprendimientos de gases, polvo y olores molestos, ruidos excesivos, vibraciones, peligro ni tampoco acumulaciones de tráfico. Comprende también los garajes de uso colectivo y almacenes con las mismas limitaciones fijadas para la industria.

C. Industria incómoda, admitida contigua a la residencia: Industrias que presenten incomodidades para las viviendas colindantes, pero puedan ser toleradas en las zonas en que la mezcla de usos existentes no justifique limitaciones más rigurosas, excluyendo las nocivas o peligrosas y la utilización de elementos estructurales que puedan afear la ordenación estética de la zona correspondiente.

D. Industria incompatible con la residencia: Es la industria propiamente dicha sin limitaciones de superficie potencia ni características industriales. Se admite con exclusión de la nociva o peligrosa.

Los locales destinados a actividades industriales en que se dispongan puestos de trabajo se ajustarán a la normativa sectorial aplicable sobre “disposiciones mínimas en materia de seguridad y salud en el trabajo”.

#### ARTÍCULO 61. ASEOS.

La dotación de aseos para trabajadores se regirá conforme normativa sectorial de aplicación. En caso

de actividades con acceso de clientes, deberán disponer de cuartos de aseos independientes para uno y otro género por 500 metros cuadrados o fracción de superficie útil de acceso de clientes del local, cumpliendo ambos las determinaciones establecidas en la normativa sectorial específica para personas con diversidad funcional, o en su caso, disponer uno específico al uso indistinto del género. En locales de dimensión inferior a 500 metros cuadrados de superficie útil podrá dispensarse de la condición de duplicar los servicios por género.

#### ARTÍCULO 62. VENTILACIÓN E ILUMINACIÓN.

La luz y ventilación de estos edificios podrán ser natural o artificial.

En caso de que sea natural podrá ser a fachada, techo o a patio teniendo en cuenta las dimensiones de los mismos. Los huecos de luz y ventilación deberán tener una superficie total no inferior a un octavo (1/12) de la que tenga la planta del local y no distar más de 15 metros de cualquier punto del local, ayudada, si fuese necesario, por luz y ventilación artificial.

En caso de que sea artificial se exigirá la presentación de los proyectos detallados de las instalaciones de iluminación y acondicionamiento de aire redactados por técnico competente.

#### ARTÍCULO 63. CONDICIONES DE APARCAMIENTO.

Las actividades de uso terciario/industrial contarán con una plaza de aparcamiento por cada 200 metros cuadrados de superficie útil, o fracción, de establecimiento.

El acceso peatonal a la dotación de plazas de aparcamiento desde vía pública o desde el propio local se hará con total independencia del resto de la edificación donde pudiera estar contenido el establecimiento en caso de edificación con uso residencial compatible, mediante pasillos y zonas de comunicación exclusivas, inclusive el área entre vehículos de la actividad comercial y los privados de los residentes del resto del inmueble. Queda exceptuado de esta condición el acceso rodado de los vehículos.

#### ARTÍCULO 64. CARGA Y DESCARGA.

Todo establecimiento con uso terciario/industrial y con superficie útil superior a 500 metros cuadrados, dispondrá de una zona de acceso independiente de carga y descarga dentro de la parcela de la edificación y fuera, por tanto, del espacio público, donde pueda efectuar la maniobra un vehículo de motor, sin interrumpir el tráfico vial, cuyas condiciones serán las siguientes:

A. Cuando la superficie útil del establecimiento sea superior a 500 metros cuadrados, e inferior a 2000, la superficie mínima de la zona de carga y descarga será de 9 metros de largo por 3 metros de ancho, con una franja perimetral de 1 metro para circulación.

B. Cuando la superficie útil del establecimiento sea superior a 2000 metros cuadrados o fracción, la superficie mínima de la zona de carga y descarga será de 12 metros de largo por 4 metros de ancho, con una franja perimetral de 1 metro para circulación.

#### CAPÍTULO VIII. CONDICIONES DEL USO Terciario:

##### USO DOTACIONAL Y EQUIPAMIENTO

#### ARTÍCULO 65. CONDICIONES GENERALES DEL USO DOTACIONAL Y DE EQUIPAMIENTO.

Se incluye en esta categoría los siguientes grupos:

A. Religiosos: Comprende los edificios destinados al culto religioso o de vida conventual.

B. Cultural: Incluye los edificios destinados a la enseñanza en todos sus grados, tanto de carácter oficial, cuanto particular y al mismo tiempo, los que puedan destinarse a museos, bibliotecas y salas de conferencias.

C. Deportivo: En él se clasifican los campos de deportes en todos sus aspectos, locales destinados a la práctica del mismo, piscinas y similares, sean de carácter particular, oficial o comercial.

D. Sanitario: Se consideran en el mismo los edificios destinados a Hospitales, Asilos, Clínicas, Dispensarios, Consultorios y Locales similares.

E. Administrativo: Incluye los edificios y locales destinados a la ubicación de oficinas de administración, tanto públicas como privadas.

La accesibilidad, comunicación exterior, circulación interior y alturas libres se resolverá como con las condiciones exigidas en las normativas sectoriales aplicables, Código Técnico de la Edificación y la presente ordenanza.

Se dispondrán en edificio exclusivos a su finalidad.

#### ARTÍCULO 66. ALTURA MÍNIMA.

Será de aplicación lo señalado para el uso terciario, categoría de comercio.

#### ARTÍCULO 67. COMUNICACIÓN Y CIRCULACIÓN INTERIOR.

El sistema de comunicación, circulación interior y evacuación de los ocupantes atenderá a las condiciones exigidas por el Código Técnico de la Edificación y, asimismo, cumplirá las condiciones específicas que, en función de su finalidad, establezcan las normativas sectoriales específicas.

Se dispondrá de ascensores entre plantas cuando la normativa sectorial de accesibilidad lo exija, y en todo caso cuando el desnivel a salvar dentro del establecimiento sea superior a 7 metros, incluidos las plantas bajo rasante no destinadas exclusivamente a instalaciones. Los aparatos elevadores podrán ser sustituidos por escaleras mecánicas, siempre que haya, al menos, un aparato elevador y en su conjunto se resuelva dicha movilidad.

#### ARTÍCULO 68. ASEOS.

Los cuartos de aseo para el personal de servicio vendrá recogida en la normativa sectorial aplicable sobre “disposiciones mínimas en materia de seguridad y salud en el trabajo” y los aseos para los clientes por las “condiciones de higiene y salubridad” del reglamento de actividades clasificadas y espectáculos públicos, o en su defecto, la que se encuentre en vigor.

Los aseos deberán disponer de elementos que impidan la visión directa con el área pública.

El órgano competente municipal o insular podrá dispensar, con carácter excepcional, alguno de los requisitos previstos en este artículo cuando se justifique la existencia de razones técnicas insalvables, por las características del establecimiento, actividad o espectáculo o por la dotación total de servicios higiénicos en el lugar de emplazamiento.



Cada aseo se dotará de los siguientes accesorios mínimos: dosificador de jabón, toallas de un sólo uso o secador de manos, espejo, papelería, dispensador de papel higiénico y perchero o colgador. Además, se exigirá la instalación de sistemas temporizadores de las luminarias y grifos temporizados del agua.

Los establecimientos dedicados al uso dotacional o equipamiento deberán disponer de cuartos de aseos independientes para uno y otro género por cada 1000 metros cuadrados o fracción de superficie útil del local, cumpliendo ambos las determinaciones establecidas en la normativa sectorial específica para personas con diversidad funcional, o en su caso, disponer uno específico al uso indistinto del género.

En locales de dimensión inferior a quinientos 500 metros cuadrados de superficie útil podrá dispensarse de la condición de duplicar los servicios por género.

#### ARTÍCULO 69. ILUMINACIÓN Y VENTILACIÓN.

La luz y ventilación de las dotaciones y equipamientos podrá ser natural o artificial. En caso de que sea natural podrá ser a fachada, techo o a patio teniendo en cuenta las dimensiones de los mismos. Los huecos de luz y ventilación deberán tener una superficie total no inferior a (1/12) de la que tenga la planta útil del local y no distar más de 15 metros de cualquier punto del establecimiento.

#### ARTÍCULO 70. CONDICIONES DE APARCAMIENTO.

El número de plazas exigibles según los usos pormenorizados en los edificios de nueva planta serán, al menos, los referidos a continuación:

A. Complejo dotacional integrado: (1) plaza por cada (200) metros cuadrados, o fracción, de superficie útil del inmueble o establecimiento.

B. Administración pública: (1) plaza por cada (200) metros cuadrados, o fracción, de superficie útil del inmueble o establecimiento.

C. Seguridad y protección ciudadana: (1) plaza por cada (200) metros cuadrados, o fracción, de superficie útil del inmueble o establecimiento.

D. Religioso: (1) plaza por cada (300) metros cuadrados, o fracción, de superficie útil del inmueble o establecimiento.

E. Docente: (1) plaza por cada (300) metros cuadrados, o fracción, de superficie útil del inmueble, salvo categoría de tercer nivel con naturaleza de otros centros docentes.

F. Deportivo: (1) plaza por cada (100) metros cuadrados, o fracción, de superficie útil en caso de establecimientos de más de (500) metros cuadrados de superficie útil.

G. Cultural: (1) plaza por cada (500) metros cuadrados, o fracción, de superficie útil del establecimiento. En caso de auditorios, teatros o similares, se deberá contar con (1) unidad cada (10) plazas de aforo, o fracción.

H. Sanitario: (1) plaza por cada (100) metros cuadrados, o fracción, de superficie útil del establecimiento.

I. Social asistencial: (1) plaza por cada (200) metros cuadrados, o fracción, de superficie útil del establecimiento.

### TÍTULO QUINTO CONDICIONES GENERALES DE LOS APARCAMIENTOS EN LOS EDIFICIOS

#### CAPÍTULO I. DOTACIÓN DE APARCAMIENTOS

#### ARTÍCULO 71. DEFINICIÓN DE LOS ESPACIOS PARA APARCAMIENTOS Y APLICACIÓN DE LAS CONDICIONES GENERALES DEL USO DE APARCAMIENTO

Se denomina en la presente ordenanza Aparcamiento al espacio en parcelas adaptadas o en una edificación, ocupando parte o la totalidad, que se destinan a la permanencia de vehículos de forma temporal y en ambos casos con acceso directo desde la vía pública.

Se denomina en la presente ordenanza Estacionamiento al espacio destinado en la vía pública a la permanencia temporal de un vehículo.

Las condiciones que se señalan para el uso de aparcamiento serán de aplicación a obras de nueva edificación y a los edificios o locales resultantes de obras de reestructuración o rehabilitación total. En edificios existentes será asimismo de aplicación en el resto de las obras si su ejecución implica cambio de uso que aconseje la exigencia de su cumplimiento, tal y como señalan las normas urbanísticas.

No podrá cambiarse el uso de los espacios destinados a albergar la dotación de plazas de aparcamiento considerada como obligatoria por el planeamiento vigente.

La provisión de plazas de aparcamiento necesarias se establece específicamente en esta Ordenanza, en los artículos referidos a las condiciones de cada uso.

Se autorizará la mancomunidad de garajes con el fin de reducir al mínimo el número de accesos.

Queda prohibido todo almacenamiento de material de cualquier clase, combustible o no, dentro de los garajes.

#### ARTÍCULO 72. CARÁCTER PÚBLICO O PRIVADO DE LOS APARCAMIENTOS.

A los efectos de estas ordenanzas para el establecimiento de las condiciones particulares, se distinguen las siguientes clases:

A. Aparcamiento de utilización pública: Es el espacio o edificio destinado a la provisión de plazas de aparcamiento que constituyen explotaciones públicas o privadas destinadas a ofertar el estacionamiento temporal de vehículos mediante el cobro de una tarifa a fijar por la Administración municipal.

B. Aparcamiento de utilización privada: Es el espacio o edificio destinado a la provisión de plazas de aparcamiento exigidas para los dos casos siguientes en los que su régimen de utilización característico es el estable, en el que sus usuarios acceden a plazas generalmente determinadas y de larga duración.

Pueden ser como la dotación necesaria al servicio de los usos de un edificio público o privado, mediante aparcamiento privado, o como dotación para mejorar el aparcamiento al servicio de los usos del entorno, mediante aparcamiento para residentes propietarios de viviendas o de locales de uso terciario, así como por las personas físicas o jurídicas con alta fiscal en el Impuesto de Actividades Económicas con domicilio profesional o social situado en un ámbito incluido dentro de la zona de influencia o de referencia delimitada al efecto en las Normas Subsidiarias de Planeamiento del Término Municipal de Mogán o al instrumento de ordenación vigente en el municipio.

C. Aparcamiento de utilización mixta: Es el espacio o edificio, que combina el aparcamiento privado y aparcamiento público.

#### ARTÍCULO 73. MOVILIDAD INTERNA EN LOS APARCAMIENTOS.

Los aparcamientos podrán resolver su movilidad interna según los siguientes sistemas:

A. Convencional: Cuando los vehículos acceden a sus plazas autónomamente durante todo el recorrido.

B. Mecánico: Cuando los vehículos para acceder a la plaza requieren, en todo o en parte del recorrido, la ayuda de medios mecánicos ajenos a los mismos.

#### CAPÍTULO II. CONDICIONES DE DOTACIÓN DE PLAZAS DE APARCAMIENTO

#### ARTÍCULO 74. DEFINICIÓN DE LAS CONDICIONES DE DOTACIÓN DE APARCAMIENTO.

Las condiciones sobre la dotación de número de plazas de aparcamiento son aquellas que se establecen para regular el número de plazas de aparcamiento al servicio de un edificio de uso público o privado, según los usos que se implanten, y las determinaciones que en su caso se establezcan en el planeamiento urbanístico y en las presentes ordenanzas.

Se entiende por dotación el número mínimo de plazas de aparcamiento que, necesariamente y, en aplicación de los estándares establecidos, deben realizarse.

#### ARTÍCULO 75. CRITERIOS DE CÁLCULO DE LA DOTACIÓN DE APARCAMIENTO DE UTILIZACIÓN PRIVADA.

La dotación de servicio de aparcamiento de un edificio, local o actividad se determinará, en función del uso al que se destinen, de su superficie y, en su caso, del número previsto de usuarios.

Si la dotación de aparcamiento se expresa en unidades o plazas de aparcamiento por superficie o metros cuadrados útiles, se entenderá que el cómputo se realiza sobre la superficie útil del uso principal y de los usos complementarios o precisos para el funcionamiento del mismo no computando los espacios destinados a almacenaje y elementos de distribución, ni los cuartos de instalaciones de servicios y semejantes. Si el resultado de aplicar las reglas anteriores no es un número entero se estará al redondeo superior.

La dotación de aparcamiento resultante se entenderá referida a plazas para vehículos turismos y similares, excepto en aquellos casos en los que por las características del edificio o actividad se establezca justificadamente otro tipo de vehículo.

#### ARTÍCULO 76. CÓMPUTO DE LA DOTACIÓN GLOBAL DE APARCAMIENTOS.

La dotación total de plazas de aparcamiento correspondientes a un edificio o actividad, será la resultante de la suma de las dotaciones establecidas para cada uno de los usos o actividades que se desarrollen en el mismo.

El número de plazas cubrirá en primer lugar la dotación mínima correspondiente a los usos que la exigen. Si el número de plazas supera la dotación exigida para los distintos usos, el exceso tendrá la consideración de plazas de libre disposición.

#### ARTÍCULO 77. SUPUESTOS DE DISPENSACIÓN PARA LA DOTACIÓN DE APARCAMIENTOS.

La administración municipal podrá exonerar excepcionalmente de la obligación de disponer de la dotación de aparcamiento, reducirla o aceptar otras soluciones, incluso en zonas cercanas, en aquellos edificios en los que concurren condiciones o circunstancias excepcionales que desaconsejen la aplicación de los estándares de dotación de aparcamiento, por razones derivadas de las características del edificio, las condiciones particulares del uso, la afección a elementos catalogados del inmueble, la dificultad de habilitar el acceso de vehículos, las características funcionales del viario por el que se accede a la parcela, la proximidad de puntos conflictivos desde el punto de vista de la ordenación vial, y similares que concurren.

El acuerdo de la exoneración total o parcial de dotación de aparcamiento requerirá informe previo de los servicios municipales correspondientes, que determine la concurrencia de condiciones o circunstancias tales que motiven contemplar el supuesto de excepcionalidad expresado en el párrafo anterior y que justifique la repercusión previsible que genere la eliminación o disminución de la dotación de aparcamiento en el edificio de que se trate, haciéndose constar el acuerdo adoptado en la correspondiente licencia municipal. En su caso, el acuerdo podrá contemplar condiciones a cumplimentar para minimizar las posibles repercusiones que pudieran generarse de tal merma.

La administración municipal para usos no residenciales, podrá exigir el cumplimiento de la dotación de servicio de aparcamiento en aquellas implantaciones o cambios de usos o actividades que, sin dar lugar a obras de nueva edificación o reestructuración, sean susceptibles de generar gran afluencia de vehículos.

#### ARTÍCULO 78. CONDICIONES PARTICULARES EN LA EDIFICACIÓN PARA LA DOTACIÓN DE APARCAMIENTOS.

Con el fin de evitar desmontes o movimientos de tierra susceptibles de producir inestabilidad en situaciones colindantes con edificaciones existentes y naturaleza del terreno de poca capacidad portante, y asimismo alcanzar la dotación de aparcamientos preceptiva al uso, se establece que, en las parcelas que tengan asignado la tipología de edificación cerrada, independientemente de su uso principal, se podrá facultar que la planta sótano destinada a aparcamientos sobresalga de la rasante de la vía lo suficiente como para poder cumplir con la dotación exigible por el planeamiento. Dicha planta, situada por debajo de la planta baja, estará sujeta a las siguientes condiciones:

A. El uso al que se destine dicha planta será exclusivamente y obligatoriamente para aparcamientos vinculados al uso principal del edificio y para disponer los accesos al edificio los cuales conllevarán la superficie precisa para cumplir con su función, ajustándose además a las condiciones de acceso a las edificaciones señaladas en estas ordenanzas.

B. La distancia entre la cara inferior del forjado de piso de la planta baja y la rasante oficial de la vía no será superior a 2,20 metros, medida en cada punto de su fachada. La altura libre de dicha planta sótano será obligatoriamente de 2,40 metros pudiendo alcanzar los 2,10 metros en zonas puntuales por situaciones estructurales o paso de las instalaciones.

C. Dicha planta no computará a efectos del cálculo del número de plantas siempre que, además de cumplir con el apartado anterior, no supere la altura Reguladora máxima (ARM) señalada en las Normas Subsidiarias de Planeamiento del Término Municipal de Mogán o al instrumento de ordenación vigente en el municipio.

D. El volumen resultante del edificio y la composición de su fachada deberán armonizarse con la existente en los edificios colindantes de tal manera que no se desvirtúe la homogenización de las líneas de cornisa

ni se evidencie una lectura desigual del número de plantas con respecto a los edificios existentes.

#### ARTÍCULO 79. DOTACIÓN DE APARCAMIENTOS EN EDIFICIOS EXISTENTES.

Será exigible la dotación de aparcamientos prevista en este artículo cuando se trata de autorizar un cambio de uso o instalación de actividad en un edificio existente o establecimiento vinculado, debiendo cumplir con los requeridos para el nuevo uso o actividad en caso de que sean mayores y manteniendo los anteriores en el supuesto de que resulten unas menores exigencias por el cambio solicitado, salvo que se justifique suficientemente la imposibilidad de ejecución de las plazas, acreditando como inviable la realización de las plazas de aparcamiento por la superficie o forma del edificio, por la dificultad de la vía de acceso, por carecer de espacio material destinado a las mismas, o por otras similares. Las justificaciones deberán documentadas por técnico competente.

Se podrá optar por sustituir el requerimiento de aparcamiento en el propio edificio, por la dotación de plazas en otro lugar, siempre que, se observen los siguientes requisitos:

A. Las plazas objeto de asignación, deberán estar ubicadas en un radio de 500 metros de la ubicación donde se pretenda edificar.

B. Para aceptar dicha asignación será preciso acreditar por parte del interesado:

B.1. Que el edificio donde se ubique la plaza de garaje-aparcamiento cumpla los estándares de plazas respecto a su uso, independientemente de la plaza que se asigna, de acuerdo con la normativa urbanística aplicable a la fecha de otorgamiento de la licencia del mismo.

B.2. Ostentar la titularidad dominical de la plaza.

B.3. Vincular mediante expresa declaración protocolizada en escritura pública, las plazas en cuestión al edificio en construcción, e inscribir dicha afección en el Registro de la Propiedad, y sobre la finca que describa la plaza de garaje afectada.

En atención a lo expuesto, no se otorgará licencia en el edificio existente sin la presentación de certificación

del Registro de la Propiedad, de la anotación de la mencionada vinculación sobre la finca sobre la que se asignan las plazas. Dicha anotación deberá efectuarse sobre fincas registrales independientes, cuyo uso, en la declaración de obra nueva efectuadas, haya sido precisamente el de la plaza de garaje.

#### CAPÍTULO III. CONDICIONES DE LOS APARCAMIENTOS DE UTILIZACIÓN PRIVADA

#### ARTÍCULO 80. IMPLANTACIÓN DE APARCAMIENTOS DE UTILIZACIÓN PRIVADA.

Los aparcamientos privados adscritos al uso residencial se ajustarán a lo dispuesto en las condiciones de habitabilidad CHCA, al CTE y a las presentes ordenanzas, aplicando las condiciones exigidas para el garaje colectivo a los garajes individuales o pertenecientes a viviendas unifamiliares.

Los aparcamientos privados podrán implantarse en los siguientes lugares:

A. En espacios no edificados o espacios libres de parcelas: Sin perjuicio de lo dispuesto en la presente ordenanza para los espacios libres de las parcelas, se podrá utilizar estos espacios para la provisión de aparcamiento siempre que la superficie ocupada no supere el setenta por ciento (70%) de la superficie libre y sea compatible con el arbolado y vegetación existente o preceptiva a disponer. No se permiten aparcamientos sobre rasante que impliquen apilamiento de vehículos.

B. En edificios exclusivos, sobre o bajo rasante, en planta baja o inferiores a la baja de los edificios y en las plantas de piso de las edificaciones destinadas a usos exclusivos no residenciales. Asimismo se podrán disponer aparcamientos en las cubiertas de los edificios, de usos no residenciales.

Podrán autorizarse aparcamientos en régimen mancomunado.

Con carácter provisional y con sujeción a las condiciones que se establecen en las presentes ordenanzas y normativa sectorial de aplicación, podrá autorizarse la utilización de solares vacantes como aparcamientos en superficie, debiendo efectuarse una pavimentación con drenaje y pendiente adecuado y un cerramiento ajustado a la presente ordenanza.

**ARTÍCULO 81. DIMENSIONES DE LA PLAZA DE APARCAMIENTO.**

Se denomina en la presente ordenanza (ARTÍCULO 71) Aparcamiento al espacio en parcelas adaptadas o en una edificación, ocupando parte o la totalidad, que se destinan a la permanencia de vehículos de forma temporal y en ambos casos con acceso directo desde la vía pública.

Las dimensiones mínimas serán las siguientes:

Tipo Vehículo	largo (mts)	ancho (mts)
Motocicletas	2.50	1.50
Automóviles En línea	5.00	2.40
En batería	4.60	2.40
Industriales Ligeros y Furgones	5.70	2.50
Industriales pesados y Guaguas	10.00	3.50

Las dimensiones citadas se entenderán libres entre ejes de marcas delimitadoras perimetrales de la plaza, admitiéndose una reducción por existencia de pilares u otros obstáculos fijos y puntuales, de hasta un cinco por ciento (5%) tanto en la anchura como en la longitud de la plaza.

Las plazas delimitadas lateralmente por un muro, tabique u obstáculo continuo fijo o similar con una longitud superior a 1 metro, se dispondrán aumentadas en su ancho en 20 cms. por cada lado en que se dé dicha circunstancia. En los casos de plazas que se sitúen en fondos de saco o no dispongan en ambos lados del ancho mínimo de la vía, su dimensión mínima será de dos con sesenta 2,60 metros.

La delimitación de cada plaza se efectuará mediante marcas en el pavimento, no pudiendo independizarse del resto del aparcamiento mediante ningún tipo de cerramiento.

Tanto en las vías de circulación -que no sean rampas de acceso o de comunicación entre plantas- en las que conviven el tránsito de personas y de vehículos como en las plazas de estacionamiento, las pendientes no serán superiores al cinco (5%) por ciento.

Para vehículos de personas con discapacidad funcional, las dimensiones y disposición de plazas de aparcamiento se regulan por las prescripciones al efecto contenidas en la legislación sectorial aplicable en materia de accesibilidad y supresión de barreras físicas y el CTE.

**ARTÍCULO 82. RAMPAS DE ACCESO Y COMUNICACIÓN ENTRE PLANTAS.**

Las rampas de acceso y las de comunicación entre plantas tendrán una pendiente máxima del 18% en los tramos de directriz recta y del 16% en los de directriz curva, medida esta última en el eje de la rampa, si está formada por un vial de sentido único o alternativo, o en el eje del sentido interior, si está formada por vial con dos sentidos diferenciados. En los tramos curvos, el radio de curvatura medido en el eje no será inferior a 6 metros, excepto cuando se exija sentidos alternativos en cuyo caso se podrá llegar a 5,50 metros medido en el eje del carril interior.

En los garajes de superficie útil inferior a 600 metros cuadrados las rampas podrán llegar a una pendiente máxima del 20% en los tramos de directriz recta y del 18% por ciento en los de directriz curva, cumpliendo como condición que los acuerdos de las rampas con los pavimentos de las plantas se efectuarán reduciendo la pendiente de la rampa hasta un máximo del 10%, al menos, los 2,50 metros anteriores y posteriores a la línea de acuerdo.

La anchura de las rampas se determinará en función de los viales que las forman, según los criterios expresados en este artículo y en función de las superficies de aparcamiento a las que sirvan.

En las rampas de acceso no se permite reducir su dimensión mínima con ningún elemento estructural, constructivo o instalación, aunque sean puntuales.

Los aparcamientos, dependiendo de su superficie útil, dispondrán como mínimo de:

A. Cuando su superficie útil sea inferior a 2000 metros cuadrados, dispondrán de un único acceso formado por un vial de sentido alternativo o doble sentido. Los tramos de rampa integrados en el mismo serán de directriz recta. No obstante, cuando por la configuración de la parcela la aplicación de esta condición impida resolver la dotación de aparcamiento al servicio del edificio en plantas bajo rasante se admitirá al efecto que los tramos de rampa integrados en el acceso sean de directriz curva. Asimismo, cuando la longitud total del acceso sea superior a 25 metros o los tramos de rampa superen los 15 metros, se dispondrá de semáforos en los extremos de aquél.

B. Los aparcamientos de superficie útil comprendida entre 2000 y 6000 metros cuadrados de superficie útil, dispondrán de un acceso formado por un vial con dos sentidos diferenciados o dos accesos formados por un vial de sentido único para entrada de vehículos y otro para salida.

C. Los aparcamientos de superficie útil superior a 6000 metros cuadrados, dispondrán de dos accesos, cada uno a una calle diferente, constituidos cada uno de ellos, bien por un vial con dos sentidos diferenciados o bien por dos viales de sentido único, en cuyo caso se destinarán dos para salida y dos para entrada. Estos accesos únicamente podrán dar a la misma vía pública cuando la distancia entre los ejes de ambos sea superior a 40 metros. Cada uno de los accesos podrá ser sustituido por dos accesos de un vial de sentido único.

El proyecto que desarrolle el aparcamiento, deberá contener la sección de las rampas reflejando sus dimensiones, acuerdos con superficies horizontales y pendientes máximas autorizadas.

#### ARTÍCULO 83. ACCESOS DE PEATONES AL GARAJE-APARCAMIENTO.

El número de accesos y salidas de peatones de los aparcamientos y las condiciones a las que deben

ajustarse serán las establecidas por el Código Técnico de la Edificación y resto de normativa sectorial de aplicación. El aparcamiento cumplirá, en su caso, la legislación sectorial aplicable en materia de accesibilidad y supresión de barreras físicas.

#### ARTÍCULO 84. CONDICIONES DE LOS ESPACIOS DE CIRCULACIÓN INTERIOR.

Los espacios interiores de circulación en los aparcamientos se dimensionarán de forma que permitan el fácil acceso y salida de los vehículos de las plazas de aparcamiento.

La anchura mínima libre de los viales proyectados para circulación en sentido único será de 3 metros, mientras que los viales proyectados para circulación en dos sentidos diferenciados será de 4,75 metros.

Las vías de circulación que sirvan de acceso a las plazas de aparcamiento de vehículos diseñadas en batería tendrán un ancho igual o superior a 4,75 metros.

Las dimensiones de las vías de circulación se consideran libres de cualquier obstáculo, sin elementos estructurales ni instalaciones o similares, permitiéndose estrechamientos puntuales -siempre y cuando no afecte a la dimensión de acceso a la plaza- de hasta 3 metros en tramos rectos y 3,50 metros en tramos curvos en una longitud máxima de 5 metros, siempre que se garantice la visibilidad en cruces de vehículos y peatones.

Las vías de circulación como en el encuentro de estas con las rampas de comunicación entre plantas, se deberán diseñar de tal forma que un vehículo pueda realizar un giro continuo o cambios de dirección sin interrupciones ni maniobras de tal manera que puede inscribirse un carril de 3 metros de anchura, con un radio de giro en su eje de 5 metros, tangente a los límites de las vías, independientemente que dicha vía sirva de acceso a plazas de aparcamiento o no, y que las vías sea de un único sentido o dos.

#### ARTÍCULO 85. ALTURA LIBRE EN GARAJES.

Para garajes de utilización privada, la altura de piso máxima será de 2,40 metros en todas las plantas (excepto en las áreas mecanizadas). Dicha altura podrá reducirse puntualmente a 2,20 metros por descuelgues de elementos constructivos, conductos o equipos de ventilación, instalaciones, tuberías o similares en zonas que no sean de circulación de

vehículos y no afecten a la maniobrabilidad de las plazas y circulación de peatones.

#### ARTÍCULO 86. ELEVADORES PARA COCHES.

En el caso de que el acceso de vehículos se efectúe exclusivamente mediante sistemas de aparatos elevadores para vehículos, se cumplirán las siguientes condiciones:

A. Se instalará un elevador por cada 30 plazas o fracción superior a 10 y el ancho de la cabina no será inferior a 2,30 metros.

B. El acceso desde el exterior de cada elevador se realizará de tal manera que no entorpezca la circulación de vías ni peatones. En las plantas interiores del garaje se dejará el espacio de espera suficiente para que no perjudique ni la maniobrabilidad ni la entrada y salida al elevador.

#### ARTÍCULO 87. VENTILACIÓN EN GARAJES.

A fin de evitar la acumulación de gases procedentes de los motores de los vehículos, todos los garajes dispondrán de ventilación adecuada, que podrá ser natural o forzada, cuyas condiciones se ajustarán a lo dispuesto en el Código Técnico de la Edificación, Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión y resto de legislación sectorial.

Si las chimeneas de ventilación desembocan en zona accesible al público cumplirá las condiciones siguientes:

A. El punto de emisión de gases al exterior estará situado a una altura mínima de (2,50) metros sobre la cota del suelo.

B. La chimenea se protegerá en un radio de 2,50 metros para evitar el paso de personas.

C. La administración municipal podrá admitir una reducción de la altura de la chimenea con un aumento del radio de protección, si se garantiza que los niveles de inmisión en el exterior de la zona de protección no superan los valores señalados por la normativa aplicable.

### CAPÍTULO IV. CONDICIONES DE LOS APARCAMIENTOS DE UTILIZACIÓN PÚBLICA.

#### ARTÍCULO 88. SOLUCIONES PARA LA IMPLANTACIÓN DE APARCAMIENTOS DE UTILIZACIÓN PÚBLICA.

Esta clase de aparcamiento y los mixtos de iniciativa municipal podrán implantarse, en función de la ordenación pormenorizada que a tal efecto establezca las Normas Subsidiarias de Planeamiento del Término Municipal de Mogán o al instrumento de ordenación vigente en el municipio. Podrán realizarse en los siguientes emplazamientos:

A. Bajo suelos calificados como viario público o espacio libre público, siempre que en superficie se mantenga el uso establecido por las Normas Subsidiarias de Planeamiento del Término Municipal de Mogán o al instrumento de ordenación vigente en el municipio.

B. En los espacios libres o edificados de las parcelas dotacionales, siendo admisibles todas las situaciones contempladas en estas ordenanzas para la implantación de aparcamientos de utilización privada.

C. En edificios exclusivos a tal efecto y delimitados expresamente por las Normas Subsidiarias de Planeamiento del Término Municipal de Mogán o al instrumento de ordenación vigente en el municipio

En estos dos últimos casos la cubierta de las edificaciones es susceptible de ser utilizada como espacio libre público o aparcamiento al aire libre.

La construcción de un aparcamiento de utilización pública quedará condicionada a que la actuación no desnaturalice el uso de los terrenos y a los siguientes compromisos:

A. La reconstrucción de la situación previa en superficie, si el aparcamiento se construye bajo rasante y dicha situación se encontrara consolidada, sin perjuicio, si así lo dispusiera la administración municipal, de la mejora de esta última.

B. El otorgamiento simultáneo a tal superficie del destino que las Normas Subsidiarias de Planeamiento del Término Municipal de Mogán o al instrumento de ordenación vigente en el municipio, haya fijado, en el caso de que no lo hubiese alcanzado.

En cualquier caso, los aparcamientos de utilización pública de iniciativa no municipal requerirán previamente a la concesión de licencia, informe favorable de los Servicios Municipales competentes en la materia.

#### ARTÍCULO 89. DIMENSIONES DE LA PLAZA DE APARCAMIENTO.

Las dimensiones y condiciones de delimitación de las plazas de aparcamiento de utilización pública, serán las reguladas para los aparcamientos de utilización privada.

#### ARTÍCULO 90. ACCESOS DE VEHÍCULOS AL APARCAMIENTO.

Las condiciones serán las reguladas para los aparcamientos de utilización privada, con las siguientes excepciones:

A. Los accesos de vehículos a los garajes-aparcamiento podrán resolverse mediante vial de sentido único, de 3,50 metros de anchura mínima si es de directriz recta y 4 metros si es de directriz curva, utilizándose exclusivamente como entrada o como salida de vehículos del garaje. En caso de vial de sentido alternativo, exclusivamente con directriz recta, de las mismas características dimensionales que el de sentido único, utilizándose como entrada o salida indistintamente. Y en el caso de vial con dos sentidos diferenciados, uno de ellos de entrada y otro de salida, permitiendo el cruce de vehículos siendo su anchura mínima total si son de directriz recta de 6,50 metros, (3,25 metros por sentido), y si son de directriz curva de 7,50 metros (3,75 metros por sentido).

Estas soluciones serán aplicables a las rampas de acceso y comunicación entre plantas.

B. Los aparcamientos dispondrán como mínimo:

B.1. Cuando su superficie útil sea inferior a 1500 metros cuadrados, de un acceso formado por un vial de sentido alternativo, dotado de semáforos en sus extremos.

B.2. Los garajes-aparcamientos de superficie útil comprendida entre 1500 y 6000 metros cuadrados de superficie útil, dispondrán de un acceso formado por un vial con dos sentidos diferenciados o dos accesos formados por un vial de sentido único independientes, uno para entrada de vehículos y otro para salida.

B.3. Los aparcamientos de superficie útil superior a 6000 metros cuadrados, dispondrán de dos accesos constituidos cada uno de ellos, por un vial con dos sentidos diferenciados. Estos accesos únicamente podrán dar a la misma vía pública cuando la distancia entre los ejes de ambos sea superior a 40 metros. Cada uno de los accesos podrá ser sustituido por dos accesos de un vial de sentido único.

La administración municipal, justificadamente, podrá establecer soluciones concretas en relación con los accesos a los aparcamientos y con las salidas de vehículos al exterior cuando razones justificadas basadas en la ordenación del tráfico de la zona, afección a zonas verdes o arbolado u otros similares así lo aconsejen.

#### ARTÍCULO 91. ACCESO PEATONAL AL APARCAMIENTO.

Se cumplirán, en todo caso, las disposiciones contenidas en la legislación vigente en materia de la legislación sectorial en materia de accesibilidad y supresión de barreras físicas y en CTE.

El aparcamiento público estará dotado de acceso peatonal independiente desde la vía o espacio libre públicos, salvo en los aparcamientos cuya superficie no supere los 500 metros cuadrados, pudiéndose eximir de esta condición los aparcamientos mixtos en los que no exista ninguna plaza vinculada al uso residencial.

Con independencia de su consideración a efectos de evacuación en caso de emergencia, podrá disponerse de acceso peatonal contiguo a acceso de vehículos, siempre que el primero disponga de una anchura mínima de 90 centímetros, esté diferenciado mediante pavimento de distinto acabado y en idéntico nivel, o elementos de separación física y disponga en su salida al exterior de puerta peatonal independiente.

#### ARTÍCULO 92. CONDICIONES DE LOS ESPACIOS DE CIRCULACIÓN INTERNA EN APARCAMIENTOS PÚBLICOS.

Los espacios interiores de circulación se dimensionarán de forma que permitan el fácil acceso y salida de los vehículos de las plazas de aparcamiento.

La anchura mínima libre de los viales proyectados para circulación en dos sentidos diferenciados será de 5,50 metros.

Se admitirá la reducción de la anchura de los viales en los de dos sentidos diferenciados de circulación hasta un mínimo de 3,50 metros, siempre que la longitud del tramo no supere los 15 metros y quede garantizado el acceso a las plazas.



### ARTÍCULO 93. ALTURA LIBRE MÍNIMA EN GARAJES.

La altura libre de piso a techo no será inferior a 2,40 metros en todas las plantas destinadas a garajes, pudiéndose reducir dicha altura libre puntualmente por descuelgues de elementos constructivos, conductos o equipos de ventilación, instalaciones, tuberías o similares, en zonas que no sean de circulación de vehículos y no afecten a la maniobrabilidad de las plazas y circulación de peatones.

En zonas de circulación de vehículos y peatones el gálibo mínimo no será en ningún caso inferior a 2,20 metros.

### ARTÍCULO 94. VENTILACIÓN EN GARAJES.

Será usarán los mismos criterios que en el CAPÍTULO “Condiciones de los aparcamientos de utilización privada”, artículo 87 “ventilación en garajes”.

### ARTÍCULO 95. OTRAS CONDICIONES PARA EL APARCAMIENTO DE UTILIZACIÓN PÚBLICA.

El garaje-aparcamiento cumplirá además con las siguientes condiciones:

A. Además de la actividad de lavado de vehículos que se admite con carácter general, la administración municipal podrá autorizar en los aparcamientos la instalación de actividades asociadas al servicio del automóvil.

B. En los aparcamientos en superficie se efectuará una pavimentación y drenaje adecuados, debiendo ajardinarse o arbolarse de tal forma que garantice el sombreado de estas áreas de estancia.

C. Los aparcamientos públicos dispondrán de aseos con ventilación natural o forzada independiente de la del aparcamiento, de acuerdo a lo siguiente:

C.1. Los garajes-aparcamientos de 600 a 2.000 metros cuadrados dispondrán de un inodoro con lavabo.

C.2. Los de más de 2.000 a 6.000 metros cuadrados dispondrán de dos inodoros con dos lavabos.

C.3. Los de más de 6.000 metros cuadrados dispondrán de un inodoro con lavabo más por cada 2.000 metros cuadrados de exceso o fracción.

C.4. Los cuartos de aseos serán independientes para uno y otro género en función del número aparatos estipulado en punto anterior, cumpliendo ambos las determinaciones establecidas en la normativa sectorial específica para personas con diversidad funcional, o en su caso, disponer uno específico al uso indistinto del género.

## CAPÍTULO V. CONDICIONES PARTICULARES DE LOS APARCAMIENTOS MECÁNICOS.

### ARTÍCULO 96. DEFINICIÓN.

Se denominan aparcamientos mecánicos todos aquellos sistemas que permiten, mediante equipos de elevación y transporte, almacenar vehículos en un espacio determinado.

### ARTÍCULO 97. IMPLANTACIÓN DE LOS APARCAMIENTOS MECÁNICOS.

Los aparcamientos mecánicos podrán instalarse en todas las situaciones señaladas en estas Ordenanzas y en las Normas Subsidiarias de Planeamiento del Término Municipal de Mogán o al instrumento de ordenación vigente en el municipio, como admisibles para la implantación de aparcamientos convencionales.

La conversión total o parcial de un aparcamiento convencional en mecánico estará sujeta a licencia municipal previa, que deberá solicitarse mediante proyecto integrado que contemple la solución definitiva propuesta para la totalidad del aparcamiento y que cuente, en su caso, con la conformidad de la comunidad de propietarios afectada.

### ARTÍCULO 98. CLASIFICACIÓN DE LOS APARCAMIENTOS MECÁNICOS.

Los aparcamientos mecánicos regulados en este capítulo se clasifican en:

A. Clase I: Aparcamientos exclusivamente mecánicos. Son aquellos en los que el desplazamiento de los vehículos en su interior, desde las zonas de recepción o hasta las zonas de entrega de vehículos y su almacenamiento, se efectúa automáticamente mediante equipos de elevación y transporte, no existiendo, por consiguiente, circulación de vehículos por sus propios medios ni de usuarios fuera de las mencionadas áreas de recepción o entrega.

B. Clase II: Aparcamientos parcialmente mecánicos: Son aquellos en los que los vehículos se desplazan por sus propios medios hasta las plazas de aparcamiento o hasta sus proximidades, aumentándose la capacidad de las zonas de aparcamiento mediante equipos de elevación o de transporte horizontal, manteniéndose el resto de las condiciones morfológicas de un aparcamiento convencional.

#### ARTÍCULO 99. CONDICIONES DE LOS APARCAMIENTOS MECÁNICOS CLASE I Y II.

##### Accesos y salidas de vehículos

A. El área de recepción se situará en el interior de la parcela y su dimensionado se justificará en el proyecto que se presente, mediante un estudio de incidencia sobre el tráfico en la red viaria circundante. Su capacidad mínima será de 2 vehículos.

B. El área de entrega de vehículos se situará en el interior de la parcela y tendrá capacidad, como mínimo, para 1 vehículo. Dispondrá, además, de un espacio adecuado para la espera de los usuarios.

Accesos y salidas de peatones: Para la determinación del número mínimo y disposición de las salidas peatonales en las zonas accesibles a los usuarios del aparcamiento se aplicarán las condiciones generales de evacuación contenidas en el Código Técnico de la Edificación. Las áreas interiores destinadas a mantenimiento y similares dispondrán de salidas de emergencia.

Ventilación: Los aparcamientos mecánicos clase I cumplirán las condiciones fijadas en estas Ordenanzas para los aparcamientos convencionales en lo relativo a esta instalación.

#### CAPÍTULO VI. CONDICIONES DEL ACCESO DE VEHÍCULOS EN LAS EDIFICACIONES.

##### ARTÍCULO 100. CONDICIONES GENERALES.

El presente capítulo abarca únicamente las condiciones de las edificaciones en las que existe la entrada y salida de vehículos, siendo objeto de su regulación propia las autorizaciones de vado que permiten el acceso de los vehículos a las edificaciones a través del dominio público mediante la modificación de la acera y el bordillo, y siempre que para ello sea necesario cruzar bienes de uso y dominio público

#### ARTÍCULO 101. AUTORIZACIÓN PARA EL ACCESO DE VEHÍCULOS.

Para el acceso de los vehículos a las edificaciones deberá solicitarse la preceptiva autorización de vado que permite acceder a través del dominio público mediante la modificación de la acera y el bordillo, y siempre que para ello sea necesario cruzar bienes de uso y dominio público.

#### ARTÍCULO 102. EDIFICACIONES SUSCEPTIBLES DE LA ENTRADA Y SALIDA DE VEHÍCULOS.

Son susceptibles de la entrada y salida de vehículos las siguientes edificaciones:

A. Edificios destinados a cualquier uso que dispongan de espacios o plantas destinados a la estancia o permanencia de vehículos.

B. Edificios o instalaciones de las Administraciones Públicas, siempre y cuando justifiquen la necesidad de utilizar un vado permanente, por razones de guardias, horarios de atención al público, mantenimiento, etc., ...

C. Las fincas o urbanizaciones privadas que cuenten en su interior con los correspondientes espacios para estancia o permanencia de vehículos.

D. Establecimientos industriales, comerciales, hoteles, complejos de apartamentos, o similares que en su interior dispongan de espacios permanentes en los que de forma habitual se efectúen operaciones de carga y descarga de mercancías o recogida y llegada de clientes.

E. Talleres de automóviles.

F. Exposición y venta de vehículos.

G. Locales destinados a la guarda o estacionamiento temporal de vehículos, sean objeto o no de explotación comercial.

H. Solares sobre los que se estén ejecutando obras, con la oportuna Licencia y como máximo, por el plazo previsto de ejecución de las mismas.

#### ARTÍCULO 103. CARACTERÍSTICAS DE LAS EDIFICACIONES Y SUS ACCESOS.

Cuando la cota de suelo interior de la parcela o suelo de la edificación en la alineación de vial sea diferente a la de la vía pública, el solicitante deberá acondicionarla de tal forma que las obras no afecten, en ningún caso, al dominio público, no admitiendo modificaciones de la rasante de la vía pública para adecuarla a las condiciones interiores de la parcela o edificación. Igualmente queda prohibido disponer en el dominio público cualquier forma de acceso mediante rampas, instalación provisional o circunstancial de elementos móviles, con cuerpos de madera o metálicos, u otros elementos.

Las actuaciones que se requieran en el dominio público para el acceso de vehículos, además de solicitar la preceptiva licencia de obra, éstas se adecuarán, en cuanto a su diseño, a las disposiciones normativas sectoriales en materia urbanística y de accesibilidad, y en cualquier caso seguirán las directrices constructivas establecidas por el Área de Infraestructuras y Obras.

Los elementos de cierre del acceso no podrán abrir hacia el exterior sobresaliendo de la alineación de vial.

El acceso de vehículos a las edificaciones ha de ajustarse a alguna de las situaciones siguientes:

A. Edificaciones existentes que cuenten con licencia o declaración responsable de la ocupación y que posean el uso de aparcamiento o que, sin tener dicho uso, se haya tramitado la preceptiva licencia de cambio de uso o de reforma, en su caso.

B. Edificaciones existentes sobre las que se haya declarado la caducidad de la acción administrativa para restablecer el orden jurídico perturbado. En este caso ha de quedar suficientemente acreditado lo siguiente:

B.1. Que el uso de aparcamiento o garaje cumple con las condiciones de seguridad y salubridad necesarias, debiendo acompañar certificado emitido por técnico competente acreditativo de dichas condiciones.

B.2. Justificación del cumplimiento de las dimensiones mínimas de las plazas de aparcamiento, vías de circulación y accesos de los garajes, de acuerdo a la normativa urbanística en vigor y condiciones de habitabilidad, en su caso.

C. Establecimientos o locales en el que se ejerza una actividad que requiera el acceso de vehículos.

D. Edificaciones de nueva construcción.

#### ARTÍCULO 104. SUPUESTOS DE DENEGACIÓN DEL ACCESO DE VEHÍCULOS A LA EDIFICACIÓN.

Sin perjuicio de los supuestos de excepcionalidad de la dotación de aparcamientos reflejados en las presentes Ordenanzas y Normas Urbanísticas, se podrá no autorizar el acceso de vehículos a las edificaciones bajo las siguientes circunstancias:

A. Cuando la entrada y salida de vehículos pueda incidir negativamente en la fluidez y seguridad del tráfico; escasa visibilidad, etc., siendo motivada justificada técnicamente tal denegación por los servicios municipales competentes.

B. Cuando se presuma que la entrada o salida de un inmueble perjudica a la zona de la vía pública consolidada con arboleda, jardines, farolas y otro elemento del mobiliario urbano.

C. Cuando la entrada al inmueble esté situada en calles peatonales de tráfico restringido y su autorización suponga algún tipo de riesgo a la Seguridad Vial.

#### TÍTULO SEXTO. CONDICIONES ESTÉTICAS DE LOS EDIFICIOS

##### CAPÍTULO I. DISPOSICIONES PRELIMINARES

#### ARTÍCULO 105. DEFINICIÓN.

Las condiciones estéticas son el conjunto de determinaciones que se imponen a la edificación, construcciones e instalaciones con el propósito de procurar una adecuación formal mínima al ambiente urbano.

#### ARTÍCULO 106. MANTENIMIENTO DE LA COMPOSICIÓN ARQUITECTÓNICA Y DE LOS PARÁMETROS DE LOS EDIFICIOS.

El mantenimiento de la calidad urbana de las calles, de los espacios públicos y de los edificios que conforman la ciudad, es competencia municipal. El fomento y defensa de la imagen urbana corresponde al Ayuntamiento y Por tanto, cualquier actuación que afecta a la percepción de la ciudad deberá ajustarse al criterio que al respecto mantenga.

El Ayuntamiento podrá denegar o condicionar las licencias de cualquier actuación que resulten lesivas,

inconvenientes o antiestéticas para la imagen del entorno en el marco de la aplicación de las determinaciones de las Normas Subsidiarias de Planeamiento del Término Municipal de Mogán o al instrumento de ordenación vigente en el municipio y de la presente ordenanza. El condicionamiento de la licencia podrá estar referido al uso, las dimensiones del edificio, las características compositivas de las fachadas, el tipo y calidad de los materiales empleados, el color, la vegetación (tipo de especies y portes) y, en general, a cualquier elemento que incida en la percepción de la imagen del entorno en que se sitúa la actuación edificatoria o urbanística.

Los propietarios tienen que velar por el mantenimiento de la composición arquitectónica de la fachada conforme a lo proyectado. Las carpinterías, barandillas, persianas y toldos de una misma unidad constructiva, ya sea en fachada interior o exterior, tienen que mantener la homogeneidad prevista en el proyecto constructivo o acordado por la propiedad o comunidad de propietarios. La exigencia de homogeneidad afecta tanto al cromatismo como al material, las texturas y la morfología de los elementos.

No se permitirán actuaciones individuales que distorsionen el cromatismo, la textura y las soluciones constructivas de los edificios o del conjunto en el cual se ubiquen. Solo se aceptarán modificaciones en lo existente, derivadas de soluciones armónicas y homogéneas con un proyecto de intervención global, por lo que quedan expresamente prohibidas las actuaciones parciales sobre las fachadas que no abarquen la totalidad de las mismas. Las restauraciones parciales serán admitidas cuando las obras no dificulten o impidan una posterior restauración completa y respeten, íntegramente, los atributos formales y las cualidades del proyecto del edificio.

Es obligatorio el mantenimiento permanente y continuado de todos los elementos presentes en las fachadas de los edificios por parte de sus usuarios, sin perjuicio de la obligación del propietario de mantener el inmueble en condiciones de seguridad, salubridad y ornato público. Los propietarios de edificios o solares deben mantenerlos en condiciones de conservación, limpieza, seguridad, salubridad y ornamento público. Desde la óptica del paisaje urbano, la obligación de mantenimiento incluye las fachadas, las cubiertas, las paredes medianeras descubiertas, los

rótulos y la numeración de calles, la identificación comercial, los accesos, los espacios libres de parcela, y las instalaciones complementarias de los inmuebles.

En general no se admite la colocación de conductos, aparatos y otros elementos de las instalaciones, individuales o comunitarias, sobre las fachadas de los edificios. No obstante lo anterior, podrá excepcionarse esta determinación, debidamente justificada y siempre en edificaciones existentes, previa presentación de un proyecto de intervención en la composición arquitectónica del edificio y sometido a título habilitante correspondiente. Podrá admitirse la instalación de los elementos mencionados en patios de parcela cerrados, debidamente justificado y realizado de modo que se cumpla con los requerimientos de aislamiento e integración arquitectónica y no se invada en ningún caso la dimensión mínima del patio. En el caso de que el patio de parcela cerrado quede visible desde la vía pública únicamente se admitirá la instalación de estos elementos integrándolos en el conjunto de modo que se minimice su visión, pudiéndose en estas circunstancias adoptar otras medidas correctoras. Todo ello conforme a las determinaciones específicas establecidas en las presentes Ordenanzas.

En edificios de nueva planta, podrán situarse paneles de captación de energía solar en las fachadas, siguiendo las indicaciones de la Ordenanza municipal para la instalación de sistemas de captación y aprovechamiento de energía solar para usos térmicos y fotovoltaicos.

Las instalaciones o conducciones de infraestructuras exteriores estarán ocultas, y nunca vistas sobre las fachadas de las edificaciones, salvo en lo relativo a las instalaciones de telecomunicaciones, que se regirán por lo dispuesto en la normativa sectorial de telecomunicaciones vigente. Las compañías de suministro son responsables del mantenimiento, seguridad, ornato y decoro de estas instalaciones.

#### ARTÍCULO 107. EXIGENCIA DEL DEBER DE CONSERVACIÓN.

El deber de conservación de los terrenos, instalaciones, construcciones y edificaciones tendrá el contenido previsto en el Artículo 15 Contenido del derecho de propiedad del suelo: deberes y cargas del Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, Real Decreto Legislativo 7/2015, y en el artículo 268 de la Ley del Suelo y Espacios Naturales de Canarias, Ley 4/17.

El procedimiento para exigir el deber de conservación de las fachadas exteriores, interiores y cubiertas se puede iniciar de oficio por la administración municipal o a instancia de cualquier persona que tenga conocimiento de su incumplimiento.

El incumplimiento por parte del propietario de la obligación de conservación de las fachadas interiores, exteriores y cubiertas facultará a la administración municipal para requerir su ejecución, y si se apreciaran circunstancias de daño inminente queda justificada la urgente intervención.

Si como consecuencia de la inspección se deriva la necesidad de emprender obras de conservación y seguridad, los propietarios las tendrán que llevar a cabo en los plazos fijados, lo que tendrán que acreditar con el correspondiente certificado final de obras emitido por el técnico competente.

En caso de incumplimiento, se incoará el procedimiento de ejecución subsidiaria de acuerdo con lo establecido en las leyes vigentes y con independencia del procedimiento sancionador que se pueda iniciar.

## ARTÍCULO 108. PROTECCIÓN DE LOS AMBIENTES URBANOS.

Toda actuación que afecte al ambiente urbano deberá atender a las condiciones estéticas establecidas en las presentes ordenanzas.

En obras de restauración y de conservación o mantenimiento deberán respetarse íntegramente todas las características del edificio. Las obras de restauración, consolidación o rehabilitación habrán de ajustarse a la composición del edificio existente, así como los materiales empleados habrán de adecuarse a los que presenta el edificio o presentaba originalmente.

En las obras de restauración y en obras de consolidación habrá de conservarse la composición arquitectónica original proyectada.

## CAPÍTULO II. PROTECCIÓN DE LA ESTÉTICA EN FACHADAS

### ARTÍCULO 109. ACTUACIONES EN LA FACHADA.

Tanto en edificios existentes como en aquellos de nueva edificación, Las construcciones habrán de

adaptarse, en lo básico, al ambiente en que estuvieran situadas, y a tal efecto:

A. Las nuevas construcciones y las modificaciones de las existentes deberán responder en su diseño y composición a las características positivas dominantes del ambiente en que hayan de emplazarse.

B. En los lugares de paisaje abierto y natural, sea rural o marítimo, o en las perspectivas que ofrezcan los conjuntos urbanos de características histórico-artísticas, típicos o tradicionales y en las inmediaciones de las carreteras y caminos de trayecto pintoresco, no se permitirá que la situación, masa, altura de los edificios, muros y cierres, o la instalación de otros elementos, limite el campo visual para contemplar las bellezas naturales, rompa la armonía del paisaje o desfigure la perspectiva propia del mismo.

C. Las edificaciones de nueva planta en colindancia con edificios protegidos deberán adecuar sus fachadas a estos, debiendo presentarse documentación complementaria que justifique la propuesta (como mínimo memoria justificativa de la adecuación al entorno y alzado o alzados de armonización con el/los edificios catalogados colindantes).

En todos estos supuestos, la Administración Urbanística Municipal podrá exigir como documentación complementaria del proyecto de edificación, la aportación del impacto sobre el entorno (Estudio de Incidencia Ambiental), con empleo de documentos gráficos que permitan la adecuada valoración de la calidad estética del mismo y su integración positiva en el medio.

La modificación de fachadas en plantas bajas requerirá la toma en consideración y adecuación al conjunto del edificio, tanto en lo que atañe a diseño, y composición, como en materiales y soluciones constructivas.

El tendido de ropa y exposición de elementos doméstico a fachada principal queda prohibido tal y como establece la Ordenanza Municipal de Convivencia y Seguridad Ciudadana

Toda edificación deberá contar con una placa que especifique el número de gobierno que le corresponda. Si el edificio dispone de más de un portal, deberá diferenciarse la numeración de cada uno de los portales de acceso.

Salvo en lo relativo a las instalaciones de telecomunicaciones, que se regirán por lo dispuesto en la normativa sectorial de telecomunicaciones vigente, en todo el ámbito del suelo clasificado como urbano y urbanizable se prohíben todo tipo de instalaciones aéreas de suministro de servicios públicos, debiendo efectuarse siempre mediante canalización subterránea tanto la nueva instalación como la sustitución o ampliación de las existentes.

#### ARTÍCULO 110. COMPOSICIÓN Y MATERIALES DE LAS FACHADAS.

La composición y los materiales se justificarán en el Proyecto con total definición y con la documentación necesaria para su ejecución precisa. Asimismo, la adecuación del edificio en el entorno deberá quedar suficientemente justificada en la Memoria del Proyecto, y el Ayuntamiento podrá exigir documentación complementaria al objeto de su valoración.

Se prohibirán los materiales de escasa durabilidad, dificultad de conservación o poca protección de la obra, que desmerezcan el decoro de la vía pública. No podrán instalarse en las fachadas ningún tipo de materiales o elementos que puedan suponer riesgo para los viandantes.

No se permitirá la utilización de fábricas de materiales comunes, bloques de hormigón vibrado, ladrillo cerámico, etc., sin su correspondiente revestimiento, tanto en fachadas como en medianeras que provisionalmente vayan a quedar vistas, salvo que los materiales empleados sean fabricados especialmente para ser vistos, en cuyo caso deberán tratarse con el aparejo apropiado.

El tratamiento estético de las plantas bajas deberá diseñarse en el proyecto del edificio de forma integrada con el resto de la fachada, debiéndose a tal efecto incluir sus alzados en el proyecto del edificio y ejecutarse total y conjuntamente con él. En obras de reforma parcial que afecten a la planta baja deberá justificarse que esta sigue armonizando con el resto de la fachada.

Cuando la nueva edificación se encuentre en situación de colindancia con inmuebles con algún grado de protección, se adecuará la composición de la nueva fachada, con soluciones que consigan una buena integración en el entorno, respetuosas con el inmueble catalogado, que no distorsionen su percepción y que contribuyan a resaltar la fachada protegida (a valorar

por los técnicos de la Administración Urbanística Municipal).

Los materiales permitidos:

A. Enfoscado y pintado. Respetando los colores que no se permiten según el ARTICULO 111.

B. Aplacados. Se permiten los aplacados de piedra, en ningún caso con acabados brillantes

C. Panelados. Se permite el uso de paneles, quedando expresamente prohibidos los acabados metálicos o brillantes. En el caso de optar por panelados de color respetando los colores que no se permiten según el ARTICULO 111.

D. Otros materiales. Excepcionalmente podrán utilizarse otros materiales, salvo los expresamente prohibidos.

Quedan expresamente prohibidos los siguientes materiales y acabados en toda la fachada: revestimientos de plaqueta decorativa, gresite, ladrillos vidriados, fibrocemento, chapa metálica, gotelé, cotegrán, tirolesa y vidrio machacado.

#### ARTÍCULO 111. FACHADAS

Salvo una ordenanza Reguladora específica, quedan prohibidos los colores vivos, brillantes y metalizados que vayan en contra el carácter de la urbanización con respecto al diseño y solución de los elementos que definen las fachadas, exceptuando aquellas edificaciones singulares donde la Ordenanza específica de la parcela establezca otras determinaciones estéticas.

Fachadas en el Puerto de Mogán.

Composición, materiales y cromatismo: Los acabados exteriores de las fachadas serán enfoscados, de acabado preferentemente liso, pintados en blanco, y adornadas con franjas de color en los extremos de las fachadas, las cornisas y los huecos. Se prohíbe expresamente el uso de materiales cerámicos y azulejos en fachada, así como el acabado en tirolesa. La composición de las mismas atenderá al siguiente esquema:

El ancho de las franjas será de 30 cm para las franjas laterales y de cornisa, y de 10 cm para las franjas de huecos. Se permitirá una franja intermedia en edificaciones de dos plantas, dicha franja deberá colocarse a la altura del canto del forjado. Deberán

ser de uno de los siguientes colores exclusivamente en toda la fachada: azul, rojo o amarillo.

**Toldos:** Los toldos deberán ser monocolor y de color blanco o beige.

**Carpinterías:** Las carpinterías de puertas, ventanas y demás huecos deberán ser de color verde, similar a las carpinterías de su entorno.

**ARTÍCULO 112. ELEMENTOS ADOSADOS EN FACHADA: CORNISAS Y ALEROS, MOLDURAS, MARQUESINAS, TOLDOS, IDENTIFICADOR Y BANDERINES.**

Se consideran en este artículo los siguientes elementos:

**A. Cornisas y aleros:** Se entiende por alero la parte inferior del tejado de una cubierta inclinada y no transitable, que sobresale de la pared en que se apoya que sirviendo para desviar de ella evita que el agua de lluvia deslice por la fachada. Características:

A.1..El vuelo máximo de aleros y cornisas en edificación aislada no excederá de 50 centímetros. En el resto de los casos será de 40 centímetros.

**B. Molduras:** se permitirán molduras que sobresalgan un máximo de 10 centímetros con respecto al plano de fachada.

**C. Marquesinas:** Se consideran marquesinas toda construcción techada de estructura ligera y se encuentra adosada a la fachada y sin cerramientos laterales. Condiciones:

C.1. No se permite en fachadas situadas en edificaciones alineadas a vial. En el resto de los casos se permitirá la ejecución de los mismos siempre que no invadan espacios de retranqueo laterales, separación a linderos o dominio público, siendo permitidos en el retranqueo frontal y en espacios libres privados delanteros.

C.2. Sólo se permitirá la construcción de marquesinas o porches cuando se proyecten de acuerdo con la composición arquitectónica del conjunto de la fachada o formen parte del proyecto arquitectónico original del edificio y se dispongan sobre los accesos de la edificación y ocupando los mismos.

**D. Toldos:** Se regirá por los criterios establecidos en: Ordenanza General Reguladora de la Publicidad en el Término Municipal de Mogán y la Ordenanza

Municipal Reguladora de la Utilización y Ocupación de Dominio Público en el municipio de Mogán además deberá de cumplir:

D.1. El color establecido en el ARTÍCULO 111. FACHADAS y diseño de los toldos tiene que adecuarse con la gama cromática presente en la composición arquitectónica del edificio, y en todo caso, debe ser el mismo para todos los huecos de la fachada donde se dispongan, incluidos los que pudieran situarse en actividades comerciales de planta baja.

D.2. El toldo deberá mantenerse en perfectas condiciones de salubridad, seguridad y ornato público. La estructura de sustentación será estable significativamente a la acción del viento.

D.3. Los toldos fijos tendrán la consideración de marquesina y por tanto cumplirán con las condiciones señaladas para ello.

D.4. Los toldos se tienen que colocar sobre los huecos arquitectónicos dentro del límite material de la fachada del establecimiento a que corresponda.

**E. Identificador y banderines:** Tanto el identificador como los banderines son utilizados para difundir entre el público la información de la existencia de una actividad en el mismo lugar donde ésta se lleva a cabo. Constituyen identificación los mensajes que indiquen la denominación social de personas físicas o jurídicas, su logotipo o el ejercicio de una actividad, ya sea mercantil, industrial, profesional o de servicios, ejercida directamente por estas personas en el inmueble donde la identificación se instale. Las condiciones de ambos está recogida en la Ordenanza General Reguladora de la Publicidad en el Término Municipal de Mogán.

**ARTÍCULO 113. PORTALES Y ESCAPARATES.**

Las soluciones de escaparates y vitrinas se adaptarán a los huecos definidos en el proyecto, limitando su desarrollo a la amplitud y dimensión de los mismos.

La alineación exterior no podrá rebasarse en planta baja con salientes, ni disponerse con ninguna clase de decoración de los locales comerciales, portales o cualquier otro elemento.

Se permiten las persianas o elementos de protección de los escaparates y puertas de locales, de material de acabado que se ajusten a los del resto del edificio

y su la carpintería. Las cajas y guías de éstas, no podrán sobresalir del plano de fachada.

#### ARTÍCULO 114. MÁQUINAS DE VENTA AUTOMÁTICA.

Se admite la instalación de máquinas de venta automática en los huecos arquitectónicos de la planta baja de los edificios no catalogados que no sobresalgan de la línea de cierre del hueco, siempre y cuando las máquinas no lleven elementos sonoros, y en caso de luminosos se deberán adecuar a los horarios establecidos para la iluminación de identificadores y publicidad. Su disposición debe estar acorde con la composición arquitectónica de la fachada.

#### ARTÍCULO 115. INSTALACIONES EN FACHADAS Y CUBIERTAS.

##### 1. Instalaciones de iluminación.

A. Se admite la iluminación global de las fachadas de los edificios, mediante la presentación de un proyecto técnico redactado por técnico competente y que recoja la justificación y circunstancias para su conveniencia y viabilidad, que en todo caso estarán anudadas a las características monumentales, de especial catalogación del inmueble o interés arquitectónico, entendiéndose por esta iluminación aquella que pone en valor la edificación y su composición arquitectónica.

B. La iluminación exclusiva de la planta baja con elementos que no formen parte de la identificación que se puedan disponer según las determinaciones de esta normativa estará limitada, de tal modo que solo excepcionalmente se podrán admitir: luminarias individuales, motivadas por la escasez lumínica del espacio o el embellecimiento de la fachada, e iluminación sobre los elementos del cerramiento, en el caso de existir retranqueo o zonas con insuficiente visibilidad y siempre que su disposición sea acorde con el conjunto y no entendiéndose como iluminación exclusiva de planta baja.

C. Para la iluminación de fachadas se deberá garantizar que el flujo luminoso esté dirigido exclusivamente a la superficie a iluminar. Se prohíbe expresamente la utilización de iluminación tipo láser o cañones de luz dirigidos hacia el cielo, así mismo se evitará la instalación de focos o proyectores empotrados en el suelo con proyección vertical. Se

controlará y evitará la contaminación lumínica según normativa sectorial específica.

D. En cualquier caso las instalaciones que se autoricen han de cumplir con las estipulaciones señaladas al respecto en las leyes y reglamentos vigentes en materia de protección de la calidad astronómica, cuestión que deberá venir ampliamente justificada en los proyectos que se presenten, exigiéndose documentación fotométrica y datos técnicos de las luminarias proyectadas.

E. Los elementos dispuestos para la iluminación de fachadas en ningún caso ocultarán o desvirtuarán los elementos arquitectónicos o decorativos singulares de la misma. Estarán situados a una altura sobre el suelo tal que no dificulte la circulación peatonal o rodada y no se podrán percibir desde el nivel de la calle. También se evitará que su disposición produzca molestias o deslumbramientos a los usuarios del propio edificio o colindantes, y viandantes peatonales o vehiculares.

##### 2. Instalaciones de climatización y de captadores solares térmicos.

A. En los proyectos de construcción de edificios de nueva planta y de rehabilitación integral se preverá la preinstalación de climatización, definiendo la ubicación y la dimensión de los conductos de reparto, de las entradas y salidas de aire y de la maquinaria, y en general de todos los elementos necesarios para el correcto funcionamiento de la instalación en su momento.

B. Todas las maquinarias y elementos necesarios para las instalaciones, salvo que alguna ordenanza específica diga lo contrario, se ubicarán en la cubierta de la edificación, garantizando la menor percepción posible desde la vía pública sin que esto afecte a su rendimiento, en las condiciones determinadas en estas ordenanzas.

C. No se permitirá su ubicación en los balcones o terrazas.

D. La instalación de aparatos de aire acondicionado, en edificios existentes, sobre fachadas y visibles desde la vía pública, requerirá un estudio compositivo de la fachada del edificio y disponerlos en la posición en que menos desfavorezcan tal composición y con elementos de carpintería de cubrición que los oculten permitiendo el paso del aire y su correcto funcionamiento,



todo ello en proyecto técnico redactado por técnico competente.

### CAPÍTULO III. PROTECCIÓN DE LA ESTÉTICA EN LA CUBIERTA Y LAS MEDIANERAS DE LOS EDIFICIOS.

#### ARTÍCULO 116. ACABADOS EN LAS CUBIERTAS.

Las cubiertas de las edificaciones constituyen una fachada más. Los proyectos de las nuevas edificaciones han de incluir planos que recojan claramente los usos y acabados previstos en las distintas zonas de las mismas. Las edificaciones existentes se adecuarán y mantendrán para que se cumpla con la condición de fachada mencionada.

En el uso residencial, las cubiertas podrán ser inclinadas, ajardinadas y planas transitables o no transitables, siendo este último el adecuado para disponer de las instalaciones necesarias para el uso del edificio, incluidas la instalación de captadores de energías renovables térmicas, fotovoltaicas y cualquier otra de esta índole.

En otros usos diferentes al residencial, sólo se permitirá la cubierta transitable cuando se requiera su utilización por parte de los usuarios de la edificación y cuando se necesite disponer de construcciones vinculados al uso o actividad principal que desarrolla el inmueble de acuerdo al artículo anterior.

#### ARTÍCULO 117. ACABADOS EN MEDIANERAS

Las edificaciones deberán estar de acuerdo con el entorno urbano que las rodea, por ello, es obligatorio el uso de enfoscado y pintura blanca en las paredes medianeras que queden a la vista.

### CAPÍTULO IV. PROTECCIÓN DE LA ESTÉTICA EN EDIFICIOS CATALOGADOS, BIENES

#### DE INTERÉS CULTURAL Y ENTORNOS DE PROTECCIÓN DE MONUMENTOS DECLARADOS.

#### ARTÍCULO. 118. CONSIDERACIONES GENERALES

En edificios catalogados, cualquier intervención sobre elementos o espacios protegidos, respetará la composición original, procurando restituir los elementos que hubieran sido modificados, siempre que las

condiciones de habitabilidad del inmueble y las normativas sectoriales lo permitan.

La oficina técnica municipal valorará si la intervención se ajusta en su globalidad a la estética patrimonial del entorno, pudiendo señalar elementos, materiales o colores que consideren no sean los más apropiados y aconsejando su sustitución o eliminación.

#### ARTÍCULO. 119. INTERVENCIONES EN FACHADAS Y MEDIANERAS.

Cualquier decisión relativa a los siguientes conceptos deberá quedar adecuadamente justificada en la memoria del proyecto.

A. En fachada: se deberá respetar en su totalidad su estética y composición, exceptuando los casos establecidos en el ARTÍCULO 116. CARPINTERÍAS Y CIERRES, por lo que queda prohibido la instalación de toldos, paneles solares, persianas con tambor exterior o cualquier elemento que no pertenezca a la composición original.

Para cualquier tipo de actuaciones en fachadas serán de obligado cumplimiento los siguientes aspectos:

A.1. Cromatismo. La gama cromática permitida son: los grises, los ocres, blanco crudo así como otros colores más fríos pero siempre en tonalidades pastel. Quedan prohibidos los colores estridentes, brillantes y metálicos.

A.2. Composición de la fachada: Se deberá procurar restituir elementos y huecos que hubieran sido modificados, siempre que las condiciones de habitabilidad del inmueble y las normativas sectoriales lo permitan. Las obras de ampliación en altura o en longitud de fachada de edificios catalogados deberán adecuarse a la fachada protegida preexistente, resaltando los valores que motivaron su protección, pero con un diseño contemporáneo, que no reproduzca estilos anteriores.

A.3. Materiales, deberán utilizarse los materiales originales característicos de la edificación. En todo caso, deberán tenerse en cuenta las siguientes consideraciones:

A.3.1. Enfoscado y pintado. Con carácter general, todas las fachadas deberán presentar su exterior enfoscado y pintado, de textura lisa, en los colores antes señalados.

A.3.2. Aplacados. Siempre que se autorice expresamente, se permiten los aplacados de piedra natural lisos según la coloración establecida, y en ningún caso pulimentadas o con acabados brillantes.

B. En medianera: Los paramentos de paredes medianeras que queden vistos tendrán el mismo acabado y color que las fachadas.

Será obligatorio el tratamiento como tales de todas las medianeras que se produzcan, tanto por exceso como por defecto del nuevo proyecto, con los siguientes criterios:

B.1. Cuando la medianera vista sea propia, se dará a ésta el mismo tratamiento de la fachada exterior correspondiente a la parcela.

B.2. Cuando la medianera vista sea la vecina, se le dará, por el promotor de la finca en obras de nueva edificación (incluso si estas se realizan en edificios catalogados), un tratamiento adecuado a la parte que haya quedado al descubierto. Si la medianera vecina se encuentra manifiestamente deteriorada, el promotor estará obligado a adecuarla en condiciones de calidad análogas a las de la obra propia.

#### ARTÍCULO 120. CARPINTERÍAS Y CIERRES

En los edificios catalogados prevalecerá la conservación de la carpintería de un local o recinto en planta baja originarios. En caso de que no existan datos sobre la originaria, se dispondrá la que mejor corresponda con el estilo arquitectónico, previa propuesta técnica.

Excepcionalmente, se admitirá la modificación de los antepechos de los huecos de planta baja en los niveles de protección parcial y ambiental, justificándose debidamente por motivos de accesibilidad o compatibilidad de usos. Para su autorización deberá aportarse previamente un estudio conjunto de la fachada, que será evaluado en cada caso, por la Oficina Técnica Municipal o Insular de Patrimonio, en su caso, admitiéndose únicamente cuando se considere que no existe alteración sustancial del elemento catalogado

Se admitirán cierres, únicamente en el interior de los huecos de la planta baja de los edificios catalogados, manteniendo la composición arquitectónica de la fachada y sin alterar ni afectar significativamente los elementos compositivos u ornamentales de la misma. En ningún caso podrá suponer interferencias en los valores en presencia motivos de su catalogación.

No se admitirá la colocación de pictogramas sobre las persianas metálicas u otros sistemas de cierre de los locales.

#### DISPOSICIONES TRANSITORIAS.

Primera.

Las presentes Ordenanzas serán de aplicación para los actos en la edificación e instalaciones que se presenten a trámite a partir de su entrada en vigor.

Segunda.

Las actividades autorizadas con anterioridad a esta ordenanza podrán mantenerse en las condiciones de uso de su autorización, con sujeción en todo caso a las condiciones técnicas y normativas sectoriales aplicadas en la licencia otorgada.

Tercera.

En aquellas construcciones e instalaciones preexistentes en cubierta que no estén permitidos sus usos con la entrada en vigor de la presente ordenanza, sólo se podrán realizar obras de reparación y conservación.

#### DISPOSICIONES DEROGATORIAS.

Primera.

Quedan derogadas cuantas disposiciones, normas y ordenanzas de igual o inferior rango regulen las materias contenidas en estas Ordenanzas, en cuanto las contradigan o sean incompatibles con las mismas, sin perjuicio de los efectos de transitoriedad expresamente previstos.

#### DISPOSICIÓN FINAL ÚNICA.

De conformidad con lo dispuesto en los artículos 56.1, 65.2 y 70.2 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local, la publicación y entrada en vigor de la Ordenanza se producirá al día siguiente de su publicación en el Boletín Oficial de la Provincia.>>

Lo que se hace público para general conocimiento.

En Mogán, a veintidós de junio de dos mil veintitrés.

LA ALCALDESA PRESIDENTA, Onalia Bueno García.