



Ordenanza Reguladora de la Zona de Servicios del “Puerto de Mogán”

A tenor de lo dispuesto en la cláusula Décima de los Contratos de cesión de uso y disfrute de locales y apartamentos de la Zona de Servicios del Puerto de Mogán, por la presente queda constituida la Comisión Técnica de PUERTO DE MOGÁN, a cuyo objetivo es garantizar la integración estética dentro del conjunto del Puerto, de las distintas obras menores a realizar en los inmuebles.

Dicha Comisión Técnica estará compuesta por los siguientes miembros:

- Presidente: El Director de la Sociedad Puerto de Mogán, S.A.
- Vicepresidente: El Capitán del Puerto Deportivo.
- Vocal 1º: Un Técnico Municipal del Il. Ayuntamiento de Mogán.
- Vocal 2º.- Un decorador nombrado por Puerto de Mogán S.A.

Secretario: Un administrativo nombrado por Puerto de Mogán S.A.

La Comisión Técnica se reunirá al menos dos veces al mes, quedando validamente constituida cuando concurren tres de los componentes de la misma, siendo uno de ellos el Presidente o Vicepresidente.

La Comisión Técnica se pronunciará obligatoriamente sobre todos los Proyectos o asuntos relacionados con la estética de la Urbanización, que se presenten al menos con siete días de antelación, pronunciamiento que será preceptivo y no vinculante para el Ayuntamiento. Si transcurrido TREINTA DIAS de la presentación del Proyecto correspondiente para las obras a realizar, no se obtuviese el pronunciamiento expreso de la Comisión Técnica, se entenderá tácitamente emitido con carácter favorable. Los informes negativos deberán ser fundamentados con criterios objetivos que vengan recogidos en las correspondientes Ordenanzas.

AMBITO DE APLICACION: Urbanización de Puerto de Mogán.

DEFINICIONES E INTERPRETACIONES: En caso de duda o indefinición de los términos empleados, corresponde al Ayuntamiento de Mogán el interpretar el contenido de las presentes Ordenanzas en todo lo referente a su ámbito de aplicación.

En aquéllos aspectos no recogidos en las Ordenanzas, corresponde al Ayuntamiento, oído previamente a la Comisión Técnica, arbitrar medidas dentro del marco legal vigente que redunden en beneficio de la urbanización.

REGIMEN DISCIPLINARIO: Ver Anexo I.

NORMAS DE LA COMISION TECNICA PARA LA DECORACION DE LOCALES COMERCIALES Y TRATAMIENTO DE EXTERIORES TANTO DE LOCALES COMO DE APARTAMENTOS Y BUNGALOWS.

I.- El usuario de locales comerciales vendrá obligado a presentar a esta Comisión Técnica, proyecto de obra menor, en cuádruplicado ejemplar, redactado por Técnico competente, sin cuyo requisito no podrá seguirse la tramitación legal correspondiente ante la Administración, ni ejecutarse las obras.



II.- Encontrado el proyecto de conformidad con las normas que siguen, se devolverá tres ejemplares con el visado correspondiente, quedando un ejemplar en esta Comisión, para el seguimiento posterior de las obras.

III.- La decoración se adaptará a las siguientes reglas:

1) Cerramiento de locales: Queda prohibido alterar o modificar fachadas, tanto en dimensiones o situación de huecos, como cambiar los materiales y colores de las mismas.

2) Anuncios de locales: Solamente se autorizarán los tipos "muestras", entendiéndose por tales los paralelos al plano de fachada. Su saliente máximo será igual al de las portadas, debiendo cumplir además las siguientes prescripciones:

2.1.) Se situarán por debajo del nivel inferior de la losa de los balcones y por encima de los dinteles de las puertas de los locales.

2.2.) Deberán respetar los huecos de los portales de acceso a los apartamentos, así como al espacio comprendido entre dos franjas verticales a 50 cm de los bordes de los mismos.

2.3.) Quedan prohibidos los anuncios en tela u otros materiales que no reúnan las mínimas condiciones de dignidad o estética o distorsionen la del conjunto a juicio de la Comisión Técnica. Asimismo, quedan prohibidos los anuncios o rótulos publicitarios de casas o marcas comerciales.

2.4.) El rótulo no podrá comenzar a menos de 50 cm. del comienzo de su fachada e igualmente no podrá terminar a menos de 50 cm. de la terminación de dicha fachada. En el caso de que exista balcón, la dimensión del rótulo no podrá superar la longitud del mismo.

2.5.) Se aconsejan los rotulados sobre la fachada y los de letras sueltas de tipo clásico, sobre puertas directamente.

2.6.) Se exigirá que al proyecto se acompañe plano y fotografía de la fachada de la edificación donde se pretende instalar y de las colindantes.

2.7.) En todo caso, corresponde al Ayuntamiento de Mogán la competencia decisoria en orden a dilucidar y fijar definitivamente el criterio y la resolución que proceda respecto de las condiciones o aspectos estéticos citados en el apartado 2.3.).

3.- Aparatos de aire acondicionado.

a) Locales y apartamentos en planta baja. Los aparatos de aire acondicionado en locales y apartamentos en la planta baja deberán colocarse en fachada y por debajo del antepecho de la ventana, de forma que queden englobados por el zócalo. En el caso de los locales comerciales, los aparatos de aire acondicionados se colocarán lo más próximo a la escalera de acceso a los apartamentos, y en el caso de los apartamentos se situarán lo más próximo a las cajas de contadores. En ambos casos, irán cubiertos con persianas de madera pintado de blanco y no podrán sobresalir el frontis de la fachada. El agua de condensación de los citados aparatos de



aire acondicionado exteriores, irá canalizada al interior del local.

Se procurará que estén situados lo menos visibles desde las terrazas.

b) Apartamentos en planta alta. Queda prohibida la instalación de aparatos de aire acondicionado en las fachadas debiendo instalarse, en su caso, en las azoteas privativas de cada apartamento. La altura de los condensadores no podrá superar el nivel de los maceteros de las terrazas. Los conductos de refrigeración se instalarán a través del forjado, no pudiendo colocarse adosados a las fachadas o por otros elementos comunes.

c) Las prescripciones de este apartado son extensivas a la zona de ampliación residencial.

4.- Instalaciones de Alarma y Protección. Deberán armonizar con la fachada en donde se implanten.

5.- Terraza de los locales.

5.1.) Queda expresamente prohibido cambiar los pavimentos de las terrazas y ejecutar en los mismos cualquier obra de fábrica (tabiques, muros, etc.).

5.2.) Igualmente se prohíbe la colocación de mamparas, vallas, rejas o cualquier elemento que tienda a delimitar zonas concretas.

Únicamente se autoriza, la colocación de jardineras móviles de piedra artificial color blanco, cuya altura no sobrepase los 0,50 metros entre terrazas privativas colindantes.

5.3.) Las terrazas no se podrán cerrar lateral o frontalmente, con lonas, plásticos, persianas, telas o cualquier tipo de cerramiento.

5.4.) Queda prohibida la instalación de toldos publicitarios.

5.5.) Las terrazas podrán cubrirse únicamente con toldos de lona móviles, sustentados por una estructura de acero revestida de madera, todo ello ejecutado según croquis que se acompañan.

Los colores podrán ser blancos, del mismo color que la franja de su fachada o las listas de ambos colores. En ningún caso, la altura del toldo superará el nivel inferior de la losa de los balcones.

Igualmente podrá instalarse en las terrazas sombrillas siempre que no sean publicitarias.

5.6) A efectos de contribuir a la seguridad en la utilización de las terrazas, se recomienda ampliar el primer escalón a 40 o 50 cm., siendo rematado su huella con el mismo mármol del escalón superior. Esta ampliación solamente podrá hacerse dentro del marco conjunto de la actuación.

5.7) Las terrazas no podrán utilizarse como depósito de mercancías, basuras, aparatos, frigoríficos, expositores, etc, aunque solo sea un uso ocasional. Solamente se autorizan para alojar sombrillas, sillas o sillones y mesas de apoyo para los clientes.

5.8) La utilización de las terrazas no impedirá en ningún caso el libre acceso a los apartamentos, respetándose la proyección visual de la puerta e escalera de acceso.



5.9) Se prohíben las tomas de corriente.

5.10) La iluminación interior de la estructura anexa al local que fuese autorizada, se llevará a cabo de forma que no altere el contenido formal de la misma.

5.11) Queda totalmente prohibido la colocación de expositores de todo tipo así como la colocación de barras adosadas a fachada.

5.12) En cualquier caso, no se permite alquilar, subarriendo, permutas u otra acción jurídica semejante en el uso de las terrazas correspondientes a los distintos locales y actividades.

En todo caso el titular de la misma, en desarrollo de lo dispuesto en el apartado final del punto 2.7), podrá solicitar la instalación de algún elemento o actividad relacionado o compatible con lo del local principal, lo que resolverá oportunamente por el Ayuntamiento.

6.- Azoteas de los Apartamentos. Queda prohibido ejecutar en las azoteas, cualquier obra de fábrica (tabiques, muros, etc.), la instalación de toldos o cerramientos de cualquier clase y alterar o cambiar los colores existentes.

El usuario de la azotea podrá colocar en los mismos sombrillas y muebles de terraza de cualquier tipo siempre que no se sobrepase una sobrecarga de 250 Kg/cm².

7.- Rejillas de ventilación y extracción de gases y humos.

7.1) Puertas. Solamente se podrán abrir rejillas de ventilación de madera y situadas en la parte correspondiente al empanelado de la parte inferior de la puerta. Deberán situarse en ambas puertas (si son dos) y cogiendo la totalidad del empanelado.

7.2) Ventanas. Se prohíben los extractores en las ventanas. No se admiten rejillas de ventilación o extracción de aire o gases, que deberán ser resueltas por otros medios.

Cuando ineludiblemente deban abrirse huecos e instalarse rejillas en fachada, éstas deberán situarse en el zócalo, en su parte más baja, de acero galvanizado, con imprimación expoxi o corrolesas y pintado del mismo color que el zócalo.

8.- Cajetines de los Contadores de Agua y Luz. Deberán tratarse de manera similar a los aparatos de aire acondicionado.

IV.- PROHIBICIONES GENERALES.

Queda prohibido expresamente:

1) La instalación de altavoces en el exterior de los locales o apartamentos. Caso de instalación de aparatos musicales en el interior del local, se dará estricto cumplimiento al Bando Municipal sobre protección ambiental contra la emisión de ruidos.

2) Las salidas de humos a fachada. Estas se efectuarán por los conductos previstos en el proyecto, una vez depurados y filtrados adecuadamente.

3) La colocación de puntos de agua y desagüe en fachada.

4) La instalación de antenas de radio o T. V. en azoteas en fachadas.

5) La colocación vista de cables, tubos o conductos en fachadas.



- 6) La instalación de toldos o cerramientos totales o parciales de los balcones.
- 7) Cualquier otra actuación que no estando comprendida a las anteriores que fuera considerada por la Comisión Técnica como atentativa contra lo expuesto de las presentes normas.

ANEXO I: REGIMEN DISCIPLINARIO.

I.1.- Corresponde al Ayuntamiento de Mogán, a través de sus Técnicos y Policía Municipal ejercer las pertinentes funciones de inspección y vigilancia en orden al estricto cumplimiento de lo preceptuado en las presentes Ordenanzas.

I.2.- La Comisión Técnica de Puerto de Mogán, S.A., así como los propios servicios de inspección y vigilancia de Puerto de Mogán, S.A., prestarán la colaboración necesaria en orden a la consecución de la finalidad antes expresada, informando y poniendo en conocimiento periódicamente del Ayuntamiento las deficiencias o infracciones que puedan producirse sobre el presente tema en el ámbito de aplicación de las citadas ordenanzas.

II.1.- La Alcaldía-Presidentencia del Ayuntamiento de Mogán y su Comisión de Gobierno Municipal ejercerán y adoptarán las medidas sancionadoras previstas en el presente Régimen Disciplinario, así como las pertinentes medidas cautelares que por especiales circunstancias de urgencia o gravedad fuera preciso adoptar en orden al buen funcionamiento y aplicación de las Ordenanzas.

II.2.- Las precedentes funciones se entienden, en todo caso, sin perjuicio de las facultades municipales en la materia para aquéllos incumplimientos especialmente graves o específicos directa o indirectamente relacionados con lo preceptuado en las Ordenanzas Regulatorias, y que infrinjan lo establecido en las disposiciones legales vigentes para la actividad en cuestión de que se trate, y con independencia asimismo de las actuaciones que deban adoptarse en materia urbanística.

III.1.- Las infracciones a lo preceptuado en las presentes Ordenanzas se sancionarán de la siguiente forma:

- 1º.- Por comisión de falta leve o primera infracción...20.000 pts.
- 2º.- Por comisión de falta grave o reiteración de faltas leves 50.000 pts.
- 3º.- Por comisión de falta muy grave o reiteración de faltas graves 100.000 pts.
- 4º.- Por reiteración de falta muy grave: clausura del establecimiento por plazo de 15 a 30 días.

III.2.- La precedente diversificación y catalogación de faltas leves, graves y muy graves se determinarán para cada caso concreto, y previo informe Técnico Municipal preceptivo para las graves y muy graves, en función a los antecedentes y circunstancias de la infracción: intensidad, ámbito afectado, intencionalidad, reincidencia, usos, peligro para las personas o bienes, o para la salud pública o ambiental, desconsideraciones o desobediencias a los Agentes Municipales, etc. ponderado, todo ello por el Organismo Sancionador Municipal.



III.3.- Las infracciones consideradas graves y muy graves serán resueltas y sancionadas, en todo caso, por la Comisión de Gobierno Municipal, previa audiencia del interesado.

IV.- El Ayuntamiento en cualquier momento y a través de sus servicios municipales podrá adoptar las medidas precisas en orden a la retirada de los elementos o materiales que, con infracción de las Ordenanzas, se excedan de las zonas autorizadas o perturben notoriamente el libre uso y disfrute de las zonas libres o comunes.

Dada en Mogán, a 18 de Septiembre de 1.987.-
EL ALCALDE

DILIGENCIA.- La presente Ordenanza fue aprobada por el Pleno del Ayuntamiento en sesión de 28 de Septiembre de 1.987, y registró a partir del año 1.988, y sucesivos, en tanto no se acuerde su derogación o modificación.

Dada en Mogán, a 29 de Diciembre de 1.987.
EL SECRETARIO

La Secretaria General que suscribe, en cumplimiento de lo dispuesto en el art. 54.a) del Texto Refundido de las Disposiciones Legales Vigentes en materia de Régimen Local, aprobado por R.D.L. 781/86, de 18 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local, en relación con las Ordenanzas Reguladoras de la zona de Servicios de Puerto de Mogán se emite el siguiente

INFORME JURIDICO

ANTECEDENTES

PRIMERO: En sesión Plenaria de fecha 27 de Septiembre de 1.987, se aprobaron inicialmente las Ordenanzas Reguladoras de las Zona de Servicios de Puerto de Mogán. Dichas Ordenanzas, no fueron objeto de trámite alguno de información pública, aprobación definitiva, ni publicación íntegra de su texto. Por ello, y dado que se estaban aplicando, sin las garantías legales del necesario procedimiento, se reactivó dicho expediente, sometiéndose a información pública, mediante anuncio insertado en el B.O.P. de Las Palmas de 8 de marzo de 1.995.

SEGUNDO: En el señalado trámite de información pública, con fecha 7 de abril de 1.995 nº de registro 10.725, por D. Massimo Longo, en representación de Puerto de Mogán Development Limited, se presenta escrito de reclamaciones y sugerencias que se resumen a continuación:

1ª) Entiende que la composición de la Comisión técnica no se ajusta a la realidad existente actualmente en Puerto de Mogán, ya que hoy día la propiedad está diversificada y por ejemplo, su representación es propietario y no figura como miembro de la citada comisión.

2ª) Que la Urbanización Puerto de Mogán debe regirse además por la Ley de la Propiedad Horizontal.

3ª) Revisión del Régimen Disciplinario integrante, por obsoleto, mediante una Comisión de Estudio.



En base a lo anterior se emite el siguiente

INFORME

PRIMERO: Hay que sentar de principio que todas las alegaciones planteadas están fundamentadas y deben ser tenidas en cuenta, con la única modulación necesaria tendente a salvaguardar y respetar la zona de concesión administrativa. Por ello, respecto a la alegación 1ª, sería conveniente la creación de dos Comisiones técnicas, una referida en la zona de Concesión y otra respecto a la zona residencial o 2ª fas, entendiéndose la obligatoriedad para ambas zonas de respetar las Ordenanzas y consiguiéndose con ello coordinar y preservar la estética y tranquilidad de toda la Urbanización.

SEGUNDO: Con respecto a la aplicación de la Ley de la Propiedad Horizontal, esta Administración no puede entrar a imponer la obligación de constituirse en Comunidades de propietarios en aplicación de dicha normativa, pues es algo referente al Derecho Privado. Por tanto corresponde a los propietarios asumir o no esta obligación.

TERCERO: Por último, es patente la necesidad de revisar íntegramente el régimen Disciplinario, pues adolece de importantes defectos sustanciales, como son la falta de tipificación de las faltas y la ausencia de procedimiento sancionador, por ello se debe recoger la tipicidad de las faltas y establecer el Procedimiento Sancionador conforme a lo previsto en el R.D. 1398/93, de 4 de Agosto por el que se aprueba el Reglamento para el ejercicio de las Potestad Sancionadora, en desarrollo de lo establecido en la Ley 30/1992, de 26 de Noviembre de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.

CUARTO: Asimismo se recogen sugerencias efectuadas por Puerto de Mogán S. A., respecto a permisión de nuevos elementos en las zonas de terrazas que se adecuan más a la realidad existentes.

Es todo cuanto tengo a bien informar a los efectos oportunos, no obstante la Corporación resolverá lo que estime procedente.

En Mogán a 29 de Enero de 1.996.

Fdo: Gracia Pedrero Balas