



Ordenanza Reguladora del CC “Europa”

1.- ZONIFICACION.

Se compone de dos zonas correspondientes a dos tipos de propiedades, de acuerdo con la Ley de Propiedad Horizontal: zona de propiedad privada y zona de propiedad común ó de la Comunidad de Propietarios.

- Las zonas de propiedad privada son los propios locales indicados en los planos adjuntos y
- las zonas exteriores a dichos locales, igualmente señalados en planos.

La propiedad privada de los locales tienen su límite en el eje de los pilares exteriores de los mismos.

La propiedad privada de las zonas exteriores a los locales tienen su límite indicado en los planos correspondientes.

- Las zonas de propiedad común son aquéllas que no lo sean de propiedad privada, y comprenden las zonas, tanto cubiertas, las dependencias para ascos públicos, para instalaciones de transformación eléctrica, aljibes, cuartos de bombas, pasillos y zonas libres, cubiertas, acometidas, conducciones generales, etc. con las prescripciones y limitaciones que establece la Ley de Propiedad Horizontal.

Tendrán también carácter de zona común los perímetros exteriores de los pilares y parámetros que configuran el Centro, con la disposición que resulte de las obras objeto del Reconocimiento Final por parte del Excmo. Ayuntamiento.

Cualquier obra que afecte a las zonas comunes precisa la previa y oportuna LICENCIA MUNICIPAL.

2.- USOS PERMITIDOS Y NORMAS COMPLEMENTARIAS.

2.1.- ZONAS DE PROPIEDAD PRIVADA.

2.1.1.- LOCALES.

En los locales podrán instalarse cualquier tipo de negocio. Se hace excepción de talleres, cerrajería, etc. o cualquier tipo de industria insalubre, nociva o peligrosa. Las discotecas y salas de fiestas irán ubicadas en la planta baja del Centro con las formalidades y condiciones que establecen las normas vigentes al respecto.

2.1.1.2.- Se permite la instalación e altavoces y actuación de músicos en las zonas privadas interiores o exteriores, siempre que el nivel sonoro no exceda de 30 dBA; medidos en cualquier punto situado en las zonas que no sean propiedad del productor del sonido, y con un horario nocturno limitado hasta las veinticuatro horas.

2.1.1.3.- Se autoriza la instalación de barras para atención al público en los límites de los locales con la zona privada exterior, no debiendo rebasar dichas barras hacia el exterior, la zona privada del local.



2.1.1.4.- Se prohíben las evacuaciones de humos a fachadas, aquéllas se efectuarán por los conductos previstos en la obra, una vez depuradas y filtradas adecuadamente. El agua de condensaciones de aire irán canalizadas por el interior de los locales.

2.1.2.- ZONAS PRIVADAS EXTERIORES A LOS LOCALES.

2.1.2.1.- En las zonas exteriores de propiedad privada cabe distinguir aquéllos espacios contiguos a los locales que son susceptibles de utilización comercial, contribuyendo a dar animación y colorido al Centro Comercial, sin obstaculizar a los viandantes el paso y el disfrute de los espacios libres. Dichas zonas se encuentran señaladas anotadas en los planos adjuntos y se atenderán a las normas siguientes:

a) No se permite ninguna variación de pavimentos ni texturas, ni colores en paños verticales, techos o falsos techos, ni sujetar objetos o puntos de luz a los preferidos techos o falsos techos.

b) Sólo podrán situarse mesas, sillas, sombrillas y expositores portátiles relacionadas con los negocios de los locales, excepto los que expongan alimentos, estos deben ser elementos muebles estandarizados, cuya altura no supere los 1,45 metros (con una tolerancia de 15 cms.).

c) Queda prohibida la colocación de mamparas, vallas, rejas o cualquier tipo de objeto similar que tienda a delimitar zonas concretas.

d) No se permitirá la colocación de parrillas, asaderos, o cualquier otro artilugio que produzca humos u olores.

e) Se prohíbe depositar basuras, incluso en depósitos estancos.

f) Se prohíbe colocar y almacenar recipientes que contengan combustibles líquidos o gaseosos.

g) Se prohíbe el almacenamiento de objetos, permitiéndose solamente la exposición de los mismos, libres de embalajes.

h) Queda terminantemente prohibida la ocupación en régimen de autorización de uso temporal de los espacios privados exteriores.

i) De la zona privada exterior a utilizar se presentará un croquis (al solicitar la apertura), donde se recoja la superficie a utilizar, distribución de mobiliario y otros elementos muebles que permitidos por esta Ordenanza se pretenda instalar.

j) En caso de que se utilicen zonas no señaladas o se hiciera uso de ellas sin atenerse a las normas anteriores, la Comunidad apercibirá al infractor para que retire lo indebidamente colocado o instalado en un plazo de dos días. En caso de que éste así no lo hiciere, lo hará la Comunidad con cargo al infractor.

2.1.2. BIS.

En las zonas exteriores de propiedad privada deberán realizarse de una manera homogénea en todo el Centro los siguientes cerramientos:

A) Planta Baja.

Cerramientos Verticales: Mamparas plegables formadas por elementos acristalados de aluminio lacado en color blanco.

Al ser el objeto del cerramiento la protección circunstancial de las terrazas, ello no implica el que se suprima el cerramiento propiamente dicho del local que figura en los Planos a



eje de pilares y que delimita la zona del local de la terraza, y que las mamparas no dispongan de cerradura y se mantengan desplegadas a partir de las 20 horas, y durante el día cuando las inclemencias del tiempo lo exijan, permaneciendo plegadas el resto del día.

B) Planta Alta.

Prolongación de forjado: Lamas giratorias de aluminio lacado en color blanco, de inclinación regulable mediante motor.

C) Asimismo, a efectos de la mayor higiene, en los nuevos espacios protegidos conviene la sustitución del pavimento general del Centro por otro de menor permeabilidad y más fácil limpieza.

Se permite que el pavimento de cualquier tipo que se coloque en el interior de los locales pueda también instalarse como solución continuada en las terrazas o espacios protegidos.

3.- NORMAS PARA LA EJECUCION DE OBRAS EN LOS LOCALES.

3.1.- Los Proyectos de apertura de los Locales, así como modificación de los mismos, habrán de presentarse previamente a su realización REDACTADO POR TECNICO COMPETENTE, visado por el Colegio correspondiente al Excmo. Ayuntamiento de Mogán para su aprobación; con la especificación de diseño y materiales para la verificación de su adecuación a las disposiciones vigentes sobre la actividad de que se trate, así como del cumplimiento de las presentes Ordenanzas.

3.2.- Sin perjuicio de lo anterior y conjuntamente con el citado PROYECTO DE APERTURA, el solicitante deberá presentar un estudio detallado de la fachada y obras complementarias de las mismas (toldos, carteles luminosos, etc.), que deberá llevar el visto bueno de la COMISION TECNICA DE PUERTO RICO, ya que dichos elementos determinan fundamental y definitivamente el aspecto arquitectónico del edificio. El plazo de emisión del informe o visto bueno de la Comisión Técnica de Puerto Rico, deberá emitirse en un mes, computable de fecha a fecha.

3.3.- Como normas generales se establecen las siguientes:

a) Los cerramientos serán con materiales nobles, o de fácil conservación y acordes con la estética general del conjunto, dichos cerramientos se efectuarán en los huecos previstos para los mismos sin invadir y respetando los materiales de acabado de la obra tal como haya sido recibida por el Ayuntamiento de Mogán.

b) Se establecerán los tipos y colores de toldos para cada zona o la totalidad del Centro.

a) Los rótulos y carteles se situarán en las zonas previstas para los mismos y con diseño que respete la estética de las fachadas y la composición general del Centro. En los casos de que estos sean de banderola estarán colocados dejando una altura mínima libre de 2,20 m. tendrán una longitud máxima de 1 m. y su sujeción no se hará del techo o del falso techo.

3.4.- En los materiales de acabado quedan expresamente excluidos los siguientes materiales:

a) Aluminio color natural.

b) Ladrillos de cal o bloques de hormigón visto.

c) Cerámicas decoradas.



d) Revestimiento de lajas.

e) Cañas, troncos costeros y otros materiales propios de construcciones provisionales.

3.5.- Los aparatos de aire acondicionado que se coloquen en fachadas irán cubiertos por persianas rejas u otro elemento decorativo, de modo que incorporen los mismos a la composición del frontis del local y que su desagüe se efectuará hacia el interior del referido local.

4.- CONSERVACION Y LIMPIEZA.

La conservación higiene y limpieza de las zonas de propiedad privada, tanto interiores como exteriores será de cuenta y responsabilidad del propietario, sin perjuicio de los pactos que pudiera éste realizar con el arrendatario.

Los locales no utilizados habrán de ser cerrados en un plazo máximo de cuatro meses a partir de la expedición del certificado final de obra. Dicho cerramiento provisionaal se ejecutará con mampostería. En caso de existir puertas, éstas provistas de llave o candado. En su interior no podrán almacenarse materiales peligrosos o putrescibles.

La conservación y limpieza de las zonas comunes correrán a cargo de la Comunidad, salvo las zonas privadas exteriores, que correrán a cargo del ocupante.

5.- DISPOSICION FINAL.

5.1.- Para todo aquello no especificado en las presentes ordenanzas se estará a lo dispuesto al Ordenamiento Jurídico General y en particular a la Ley de Propiedad Horizontal (Ley 49-60 de Jefatura del Estado de 20 de Julio de 1.960).

5.2.- Corresponde al Ayuntamiento arbitrar medidas en aquéllos aspectos no encuadrados dentro de un marco legal y que redunden en beneficio del Centro.

REGIMEN DISCIPLINARIO Y SANCIONADOR:

A) Las infracciones a lo preceptuado en las ordenanzas de Locales y de Zonas Comunes, sus usos y delimitaciones se sancionará con arreglo al siguiente baremo:

1º.- Por la primera infracción 10.000 Pts. de multa.

2º.- Reincidencia o reiteración 20.000 Pts. de multa.

3º.- A partir de la tercera infracción, se procederá a la CLAUSURA del local o establecimiento por plazo de UNA SEMANA.

B) Las sanciones establecidas en el apartado anterior se harán efectivas en las Arcas Municipales, una vez agotados los plazos y recursos legales. El transcurso del citado plazo sin hacer efectiva la referida sanción, llevará anejo la clausura inmediata del local o establecimiento.

C) El Ayuntamiento, a través de sus Servicios Técnicos y de la Policía Municipal velará por el estricto cumplimiento de lo preceptuado en las Ordenanzas en cuestión.

D) Las anteriores sanciones se entienden sin perjuicio de las facultades municipales en la materia para aquéllos incumplimientos especialmente graves que afecten bien a lo dispuesto en las Ordenanzas Reguladoras en cuestión, bien infringir lo establecido en las disposiciones legales vigentes de cualquier tipo que incidan en la actividad a desarrollar en cada local o establecimiento.