



## ***Ordenanza Reguladora del CC. Puerto Rico (2)***

### **LOCALES.-**

Delimitan con otros locales en el eje del muro divisorio y con las zonas de uso público por la línea que une los ejes de los pilares de fachada.

### **USOS.-**

Se prohíben expresamente los incursos en el Reglamento de Actividades Molestas, Nocivas y Peligrosas según Decreto de Presidencia del Gobierno del 30 de Noviembre de 1.961. De lo anterior se exceptúan salas de fiestas, discotecas, bares y restaurantes, que adoptarán las medidas que fija la Legislación Vigente al respecto.

### **CERRAMIENTOS.-**

No se sobrepasarán, hacia el exterior, la línea que une los ejes de pilares de fachada.

Se respetarán los pilares y dinteles pudiéndose actuar exclusivamente en el hueco enmarcado por ellos.

Se permiten salientes en fachada siempre que no sobresalgan de la alineación exterior de los pilares.

Se exigen materiales nobles en fachada prohibiéndose expresamente:

- Bloque visto.
- Aluminio en su color.
- Lajas.
- Cañas.
- Plaquetas cerámicas decoradas.

Se prohíbe el vertido de humos y olores en fachada. La existencia de aparatos de aire acondicionado autónomos o no, en fachada, obliga a su tratamiento armonizado con el resto de la fachada, sin sobresalir de ella, estará a una altura superior a 2,15 medidos desde el suelo y el vertido del agua procedente de la condensación se canalizará al interior de dicho local.

Se autoriza mostradores exteriores tipo barra directamente incorporados a la fachada, siempre que tenga autorizada zona común por esta Comunidad, y que no sobresalga de la carga exterior de los pilares.

### **ROTULOS.-**

Irán incorporados a la fachada no admitiéndose los de tipo banderola.

Se prohíbe expresamente su colocación sobre la cubierta, maceteros y zonas ajardinadas, así como en bancos destinados al descanso de visitantes y usuarios.

La Comunidad situará planos informativos para la apropiada localización de los locales en zonas de uso público.

### **ZONAS COMUNES.**

### **DELIMITACIONES Y USOS.**

Se permite la utilización de zonas comunes próximas a los locales en función de su



proximidad, sin que suponga obstrucción visual, dificultad de circulación o molestias a los locales colindantes, viniendo delimitadas dichas zonas ocupables en los planos anexos.

Dicha utilización será en régimen de autorización de uso temporal por parte de la Comunidad de Propietarios del Centro Comercial de Puerto Rico, sin que sea transferible la concesión por ningún comunero individualmente.

Serán exclusivamente ocupados por los locales comerciales prohibiéndose a personas ajenas a la Comunidad.

La limpieza y el decoro de cada zona serán de responsabilidad del usuario.

La concesión del uso de las zonas comunes estará sujeta en todo caso a la autorización previa de la Comunidad de Propietarios. En consecuencia, será requisito previo a cualquier pedido de Licencia Municipal el solicitar y obtener antes de la autorización de ésta Comunidad.

La Comunidad de Propietarios no autorizará el uso de zonas comunes cuando el titular del módulo del que dimana dicho cuotas o derramas comunitarias o el precio fijado por el uso e la zona común.

#### MOBILIARIO.

Los elementos ubicados en dicha zona serán objeto muebles como sillas, remos, mesas, expositores móviles, jardineras bajas etc., no recibidos sobre obra, ni que su desmantelamiento dé lugar a escombros ó restos de obra.

Se autoriza bajantes transparentes en las zonas comunes que ya están autorizados toldos y que su uso sea solamente cuando las inclemencias del tiempo lo requiera.

Se autoriza a los comuneros que tengan concedida por esta Comunidad el uso de las zonas comunes, previa autorización de la Junta de Gobierno, para iluminar dicha zona.

Autorizar expositores standard de una altura máxima de 1,90 cm. del frontis del módulo a la mitad de la zona autorizada y el resto con una altura de 1,40 cm. de zona exterior.

No se permite hacer obras en la cubierta sin previa autorización de la comunidad.

No se permitirá ninguna variación de pavimento, ni textura ó color en paños verticales.

Se prohíbe la colocación de asaderos y parrillas, así como la exposición de alimentos perecederos.

Estos elementos no podrán tener ningún tipo de conexión con las instalaciones comunes ya sea de saneamiento, agua, ó luz teniendo que conectarse en su caso a la del local propio.

Se prohíbe colgar cualquier clase de objeto de los forjados y pilares.

Se prohíbe los aparatos y altavoces que produzcan ruidos o emitan música a niveles superiores fijados en la tabla anexa.

Se prohíbe depositar basura, incluso en depósitos estancos.

Se prohíbe la colocación y almacenamiento de recipientes que contengan combustibles líquidos o gaseosos.

Se prohíbe el almacenamiento de objetos, permitiéndose sólo su exposición libre de embalajes.

En lo referente a la concesión de uso de las zonas comunes se tendrá en cuenta el plazo a que se hacia referencia en acuerdo plenario donde se aprobaron las vigentes Ordenanzas, en cuanto al tiempo para emitir el informe la Comunidad, al objeto de no provocar indefensión a posibles afectados.

En cuanto a los toldos, se adoptará uniformidad de color y diseño, comprometiéndose los titulares de los mismos ante la Comunidad de una forma expresa a mantenerles en las debidas condiciones de ornato y seguridad cuando soliciten de ésta la autorización para su



colocación.

De las zonas comunes a utilizar se presentará croquis en la Comunidad para su autorización, en el que recoja la superficie a utilizar, distribución del mobiliario y otros elementos muebles que permitidos por las Ordenanzas se pretendan instalar, acompañándose copia del mismo en las Oficinas Municipales en el momento de solicitar la apertura.

Todos los pronunciamientos que se tengan que hacer por la Comunidad en materia de su competencia solicitada por cualquier propietario deberá emitirse en los plazos establecidos en la actual Ordenanza, extendiéndose tácitamente favorable una vez transcurrido el mismo.

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

**DISPOSICION ANEXA A INCLUIR EN LAS ORDENANZAS REGULADORAS DEL CENTRO CIVICO COMERCIAL DE PUERTO RICO, 1ª Y 2ª FASES:  
- REGIMEN DISCIPLINARIO Y SANCIONADOR:**

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

1º: Por la primera infracción ..... 10.000 Pta. de multa.

2º: Reincidencia o reiteración ..... 20.000 Pta. de multa.

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

B) Las sanciones establecidas en el apartado anterior se harán efectivas en el plazo de CINCO DIAS en las Arcas Municipales, contados a partir de la recepción de la notificación de sanción. 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.

**ORDENANZAS REGULADORAS DE LA SEGUNDA FASE ZONA "A" DEL CENTRO CIVICO COMERCIAL SITUADO EN LA PARCELA "D" DE LA URBANIZACION DE PUERTO RICO.**

**PROMOTOR: D. HUSSEIN HOBALLACH.**

**1.- ZONIFICACION.**

La segunda fase en su zona "A" del Centro Comercial se compone de dos zonas que corresponden a dos tipos de propiedades, de acuerdo con la Ley de Propiedad Horizontal: zona de propiedad privada y zona de propiedad común o de la Comunidad de Propietarios.

Son zonas de propiedad privada los locales que resultan de la ejecución del Proyecto Reformado aprobado por el Ilmo. Ayuntamiento de Mogán y que se reflejan en los planos adjuntos, así como las terrazas que quedan señaladas en los mismos. Dichos locales tienen su



límite con la zona común en el eje de las columnas exteriores de los mismos.

Son zonas de propiedad común todas aquéllas que no lo sean de propiedad privada, y comprende las zonas exteriores tanto cubiertas como descubiertas (con la salvedad de las terrazas mencionadas en el párrafo anterior), las dependencias para cuarto de basura, transformador, aseos públicos, centralización de contadores y torre con estación de bombeo indicados en los planos así como aquéllos elementos comunes tales como azoteas, acometidas, conductos generales etc., con la prescripciones y limitaciones que establece la Ley de Propiedad Horizontal.

Tendrán igualmente carácter de zona pública los perímetros exteriores de los soportes y parámetros que configuran el Centro, con la disposición que resulte de las Obras objeto del Reconocimiento Final por parte del Ilmo. Ayuntamiento.

## 2.- USOS PERMITIDOS Y NORMAS COMPLEMENTARIAS.

### 2.1.- ZONAS DE PROPIEDAD PRIVADA.

#### 2.1.1.- LOCALES.

##### 2.1.1.1.

En los locales podrán instalarse cualquier tipo de negocios no incurso en el Reglamento de Actividades Molestas, Nocivas y Peligrosas (Decreto de 30 de Noviembre de 1.961, de Presidencia del Gobierno), se hace excepción de las salas de fiestas o discotecas, que podrán instalarse con las formalidades y condiciones que indica la Ley al respecto.

##### 2.1.1.2.

Sin perjuicio de lo anterior no se permitirá la instalación de altavoces ni la actuación de músicos en el exterior de los locales.

##### 2.1.1.3.

En lo referente a Mostradores - Expositores se accede a ello solo y exclusivamente para la venta de helados, debiendo quedar protegido de las vistas los cables para toma de corriente, no permitiéndose altura superior a 1,35 metros, así como que los mismos sean de tipo estandarizados.

##### 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 condensación de los acondicionadores de aire irá canalizadas hacia el interior de los locales.

### 2.1.2. TERRAZAS DE PROPIEDAD PRIVADA.

En las terrazas de propiedad privada tendrán las mismas limitaciones y condicionantes que se señalan en el apartado 2.2. para las zonas comunes susceptibles de utilización, salvo que para su explotación no se requiera la autorización de la Comunidad.

### 2.2.2.. ZONAS SUSCEPTIBLES DE UTILIZACION COMERCIAL.

En las zonas de propiedad común cabe distinguir aquéllos espacios contiguos a los



locales que son susceptibles de utilización comercial, contribuyendo a dar animación y colorido al Centro, sin obstaculizar a los viandantes el paso y el disfrute de espacios libres. Dichas zonas se encuentran señaladas y acotadas en los planos adjuntos y se atenderán a las siguientes normas:

a) Podrá autorizarse la colocación de anuncios en los frontis de los locales, siempre y cuando queden dentro de los límites de la zona y no se sujeten a los soportes del Centro, estando prohibida la colocación en dichos frontis de los anuncios de tipo banderola.

También podrá autorizarse la colocación de anuncios en los voladizos inmediatos a cada local; aquéllos locales que sean interiores y carezcan de voladizos tendrán preferencia para solicitar la instalación de su anuncio en otras zonas comunes que autorice la Junta de Gobierno (puente, torre, etc.).

Estos anuncios habrán de satisfacer un canon de QUINCE MIL pesetas (15.000) por año de voladizo que ocupe, mientras la Junta General de Propietarios no acuerde imponer un nuevo canon.

La publicidad, en todo caso, no podrá ser ajena al local anunciado.

b) Sólo podrán situarse mesas, sillas, sombrillas y expositores portátiles, relacionados con los negocios de los locales. La Junta de Gobierno fijará, en su caso, el canon a satisfacer por las sombrillas que ostenten publicidad, la cual no podrá ser ajena al local anunciado.

c) Podrá autorizarse la colocación de toldos cuya extensión máxima sea hasta el límite de la respectiva zona susceptible de ocupación, o, en todo caso que no sobrepase los 2,5 metros, habiendo de ser transparentes los bajantes y estando prohibidos los toldos laterales.

d) Queda prohibida la colocación de mamparas, vallas, rejas o cualquier tipo de objeto que tienda a delimitar zonas concretas, salvo las jardineras portátiles, cuya altura, incluida en su caso la de las flores, no sobrepase los 1,25 metros desde el suelo.

e) No se permitirá la colocación de expositores de alimentos, como tampoco la instalación de parrillas, asaderos, etc. para la preparación de los mismos.

f) Para la utilización de las citadas zonas conforme señala los párrafos anteriores, será condición previa e imprescindible la autorización expresa de la Comunidad de Propietarios, en la forma y condiciones que establezcan los Estatutos de la misma.

a) En caso de que se utilicen zonas no señaladas o que se ocupasen zonas señaladas sin autorización 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 este así no lo hiciere lo hará la Comunidad con cargo al infractor.

### 3.- NORMAS PARA LA REALIZACION DE CERRAMIENTO DE LOCALES.

3.1.- Los cerramientos exteriores de los locales se harán exclusivamente desde el eje de las columnas hacia adentro en los huecos de obras dejados a este fin por el Promotor, respetándose las paredes existentes, se respetarán igualmente las quiciales y protecciones de madera de las columnas que se incorporan, como queda dicho, a la zona común y que marcan los límites de la propiedad particular.

No obstante y sin perjuicio de lo anterior, podrán realizarse, incorporados a las fachadas elementos funcionales o decorativos en voladizo y siempre y cuando no sobresalgan de la alineación exterior de las columnas, en los huecos de obra existentes los cerramientos se practicarán a haces interiores de los mismos.



3.2. Las obras de fábrica irán revestidas de materiales nobles, de áridos a base de mármol, o cuando menos, de pintura lavable.

3.3. Teniendo a la armonía estética del Centro queda expresamente prohibida la utilización en los acabados definitivos de los locales de los siguientes materiales:

- Aluminio en su color natural.
- Ladrillos de cal o bloques de hormigón vistos.
- Cerámicas decoradas.
- Revestimientos de laja.
- Cañas, troncos costeros y otro materiales propios de construcciones provisionales.

3.4.- Los aparatos de aire acondicionado que se coloquen en la fachada irán cubiertos por persianas, rejas u otros elementos decorativos, de modo que incorporen los mismos a la composición del frontis del local.

3.5.- Tanto los proyectos para la apertura de locales como de modificación de los mismos, habrán de presentarse, previamente a su realización, al Ilmo. Ayuntamiento de Mogán para su aprobación con la suficiente especificación de diseño y materiales para la verificación, tanto de su adecuación estética al conjunto como del cumplimiento de las normas de estas Ordenanzas.

#### 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 del local, sin perjuicio de los pactos que pudiera éste hacer con el arrendatario.

Los locales no utilizados habrán de ser cerrados en un plazo máximo de seis meses a partir de la expedición del certificado final de obra. Dicho cerramiento provisional 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 susceptibles de utilización ocupadas, que correrán a cargo del ocupante.

#### 5.- DISPOSICION FINAL.

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).

**TERRAZAS SUSCEPTIBLES DE OCUPACION:** Se modifican las siguientes:

**PLANTA SOTANO:** Se autoriza que la terraza anexa comprendida entre los locales 1.42 al 1.066, ambos inclusive, sea declarada ocupable en su totalidad.

Terraza anexa comprendida entre los locales 1.071 al 1.037 ambos inclusive, se autoriza extender la zona de ocupación hacia la plaza en 1 metro, quedando fijada en 6 metros de ancho.

Terraza anexa comprendida entre los locales 1.075 al 1.066, ambos inclusive, se autoriza extender la zona de ocupación en 2,50 metros al Norte y Naciente, quedando fijada en un ancho de 7,50 metros.

Finca nº 34: Se autoriza ampliar la zona de ocupación en la terraza anexa a esta finca hacia el Sur en 3,50 metros quedando fijada en 13,50 metros de larga.



**PLANTA BAJA:** Terraza anexa al local 2.042, se autoriza extender hacia en frente la zona de ocupación en 2,50 metros, quedando un ancho de 5 metros.

Terraza anexa a los locales 2.043, 2.048 y 2.053, se autoriza extender la zona de ocupación hacia el frente en 2,50 metros quedando fijada en 5 metros.

Terraza anexa comprendida entre el local 2.043, por el Poniente: Se autoriza a ocupar sin toldo la superficie comprendida desde la columna y extendida hasta la barandilla del Sur con una anchura de 1,40 metros.

Finca nº 96: Se autoriza ampliar la zona de ocupación en la terraza anexa a esta finca en 7,50 metros de ancho, quedando un total de 10 metros por 4 de largo.

Terraza junto al local 2.059: Queda anulada.

Terraza anexa al módulo 2.047: Se permite extender 1 metro sobre lo autorizado hacia el Poniente, quedando en 3,50 metros de ancho. Permittedosele un volado de toldo de 2,40 metros.

Terraza anexa al módulo 2.046: Se permite extender 1 metro sobre lo autorizado hacia el Poniente, quedando en 3,50 metros de ancho.

Terraza anexa al local 2.035 por el Naciente: Se autoriza ocupar la totalidad de terraza situada frente a la fachada del Naciente.

Se autoriza desplazar la superficie frontal de los módulos 2.062 al 2.047 ambos inclusive, de la zona adyacente al muro que separa la 1ª Fase de la 2ª Zona "A", reduciéndose la anchura en 1 metro.

Las terrazas anexas a los módulos nº 2.009 al 2.012 y 2.029 al 2.031, todos los incluidos, se quedará con la terraza aprobada en las Ordenanzas.

**TOLDOS:** Se permite la colocación de toldos sujetos a los voladizos cuya extensión no sea superior a la línea perpendicular con los límites de la zona de ocupación, a excepción de lo autorizado al local 2.047 y en todo caso con un máximo de 2,50 metros contando a partir del muro de apoyo.

Los mencionados toldos deberán ser de tipo marquesina sin apoyo de las terrazas, permitiéndose los bajantes frontales transparentes sólo utilizables en los casos que las inclemencias del tiempo lo justifiquen y que se esté haciendo uso de las terrazas.

Colores: Naranja o marrón oscuro.

En planta sótano a calle, se permite un volado de toldo que no rebase la verticalidad del pasillo que existe actualmente. Así mismo los bajantes deberán ser transparentes, no permitiéndose los bajantes laterales de separación entre módulos.

#### **REGIMEN DISCIPLINARIO Y SANCIONADOR:**

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

1º: Por la primera infracción ..... 10.000 Pta. de multa.

2º: Reincidencia o reiteración..... 20.000 Pta. 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 el plazo de **CINCO DIAS** en las Arcas Municipales, contados a partir de la recepción de la notificación de sanción. El transcurso del citado plazo sin hacer efectiva la referida sanción, llevará anejo a 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 Regulatoras 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.

## ORDENANZAS TERCERA FASE DEL CENTRO CIVICO COMERCIAL DE PUERTO RICO.

### 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 o 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 señaladas 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.

Son igualmente de propiedad privada las plazas de aparcamiento de vehículos en la planta semisótano.

- Las zonas de propiedad común son aquéllas que no lo sean de propiedad privada, y comprenden las zonas, tanto cubiertas como descubiertas, las dependencias para aseos públicos, para instalaciones de transformación eléctrica, bombeo al alcantarillado, 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 autorización de la Comunidad.

### 2.- USOS PERMITIDOS Y NORMAS COMPLEMENTARIAS.

#### 2.1.- ZONAS DE PROPIEDAD PRIVADA.

##### 2.1.1.- LOCALES.

2.1.1.1.- En los locales podrán instalarse cualquier tipo de negocio. Se hace excepción de talleres, cerrajerías, etc. o cualquier tipo de industria molesta.

2.1.1.2.- Se permite la instalación de altavoces y actuación de músicos en las zonas privadas interiores o exteriores, siempre que el nivel sonoro no exceda de 50 dBA; medidos en cualquier punto situado en las zonas que no sean de propiedad del productor del sonido.



2.1.1.3.- Se autoriza a 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 hacia 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 y anotadas en los planos adjuntos y se atenderán a las normas siguientes:

a) Podrá autorizarse la colocación de anuncios en los frontis de los locales o de tipo banderola, siempre y cuando queden dentro de los límites de la zona y a una altura no inferior a 2,15 metros del pavimento. En cualquier caso la sujeción de los mismos no podrá hacerse a los soportes del centro y quedarán retirados al menos 0,20 metros, medidos horizontalmente, del borde del voladizo.

b) No se permite ninguna variación de pavimentos ni texturas, ni colores en paños verticales, falsos techos, (ni sujetar objetos o puntos de luz al referido falso techo).

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

d) Se permitirá la colocación de toldos tipo marquesina sin rebasar la zona privada exterior, con bajantes frontales transparentes y utilizados solamente en casos en que la inclemencia del tiempo lo aconseje, y sólo cuando se esté haciendo uso de la terraza.

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

f) No se permitirá la colocación de parrillas, asaderos, etc.

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

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

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

j) Queda terminantemente prohibida la ocupación en régimen de autorización de uso temporal de los espacios privados exteriores que no correspondan con la longitud de fachada del local, salvo las dos zonas privadas exteriores indicadas en plano de Planta Primera, y que no se encuentran adosadas a ningún local. Estas zonas deben ser asignadas a los locales números 27, 28, 29 ó 30; por razón de su proximidad.

k) 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.

l) 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 hiciera, lo hará la



Comunidad con cargo al infractor.

### 3.- NORMAS PARA LA REALIZACION DE CERRAMIENTO DE LOCALES.

3.1.- Los cerramientos exteriores de los locales se harán exclusivamente desde el eje de las columnas hacia adentro o en los huecos de obra dejados a este fin por el promotor, respetándose las paredes existentes, se respetarán igualmente las quicialeras y protecciones de madera de las columnas.

No obstante y sin perjuicio de lo anterior, podrán realizarse, incorporados a las fachadas elementos funcionales o decorativos en voladizo siempre y cuando no sobresalgan de la alineación exterior de las columnas. En los huecos de obra existentes los cerramientos se practicarán a haces interiores de los mismos.

3.2.- Las obras de fábrica irán revestidas de materiales nobles, de áridos a base de mármol, o, cuando menos, de pintura lavable.

3.3.- Teniendo a la armonía estética del Centro queda expresamente prohibida la utilización en los acabados definitivos de los locales de los siguientes materiales:

- Aluminio en su color natural.
- Ladrillos de cal o bloques de hormigón visto.
- Cerámicas decoradas.
- Revestimientos de laja.
- Cañas, troncos costeros y otros materiales propios de construcciones provisionales.

3.4.- Los aparatos de aire acondicionado que se coloquen en fachada irán cubiertos por persianas, rejas u otro elemento decorativo, de modo que incorporen los mismos a la composición del frontis del local.

3.5.- Tanto los proyectos para la apertura de locales como de modificación de los mismos, habrán de presentarse, previamente a su realización, al Ilmo. Ayuntamiento de Mogán para su aprobación con la suficiente especificación de diseño y materiales para la verificación, tanto de su adecuación estética como del cumplimiento de estas Ordenanzas.

### 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 seis meses a partir de la expedición del certificado final de obra. Dicho cerramiento provisional 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.

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 1960).

#### 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 ptas. de multa.

2º.- Reincidencia o reiteración ..... 20.000 ptas. 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 el plazo de CINCO DIAS en las Arcas Municipales, contados a partir de la recepción de la notificación de sanción. 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 Regulatoras 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.

ORDENANZAS DEL CENTRO COMERCIAL (PARCELA CC-1) SITUADO EN EL BCO. AGUA DE LA PERRA FASE VII EN LA URBANIZACION DE PUERTO RICO, TERMINO MUNICIPAL DE MOGAN.

#### I.- 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 o 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 señaladas 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 como descubiertas, las dependencias para aseos 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 Ilmo. 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.

2.1.1.- En los locales podrán instalarse cualquier tipo de negocio. Se hace excepción de talleres, cerrajerías, 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.

Se permite la instalación de 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 de 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 olores en paños verticales, techos o falsos techos, (ni sujetar objetos o puntos de luz a los referidos techos o falsos techos).
- b) Sólo podrán situarse mesas, sillas, sombrillas y expositores portátiles relacionados 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 que no correspondan con la longitud de fachada del local.



- 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 este así no lo hiciera, lo hará la Comunidad con cargo al infractor.

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

3.1.- Los proyectos de APERTURA DE LOCALES, así como la modificación de los mismos, habrán de presentarse previamente a su realización REDACTADO POR TECNICO COMPETENTE, visado por el Colegio correspondiente al Ilmo. 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 la misma (toldos, carteles luminosos, etc.) redactado por los técnicos que el Promotor designe, ya que dichos elementos determinan fundamental y definitivamente el aspecto arquitectónico del edificio.

3.3.- Como normas generales, se establecen las siguientes:

- a) Los cerramientos se harán con materiales nobles, o de fácil conservación y acorde con la estética general del conjunto.
- b) Se establecerán los tipos y colores de toldos para cada zona o la totalidad del Centro.
- c) Los rótulos y carteles se situarán en las zonas previstas para los mismos y con diseño que respete la estética de la fachada y la composición general del Centro.

### 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 este 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 provisional 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 aquéllo 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 Pta. de multa.

2º) Reincidencia o reiteración ..... 20.000 Pta. 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 agotadas 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.