

APROBACIÓN: 22-02-2011 (C.P.O.T.U.).

PUBLICACIÓN: B.O.J.A. 19-04-2011 (forma parte del documento de aprobación definitiva del P.G.O.U. de Fuengirola, por lo que la numeración del articulado de la ordenanza viene determinada por dicha circunstancia). Incluye las modificaciones aprobadas por el Pleno Corporativo el 18-10-11 y publicadas en el B.O.P. (22-12-11 y 11-06-12).

ORDENANZA MUNICIPAL DE MEDIDAS CORRECTORAS Y USOS EN OBRAS DE EDIFICACIÓN

CAPÍTULO I. OBJETO Y ÁMBITO DE APLICACIÓN.

Art. 6.2.1. Objeto. La presente ordenanza tiene por objeto definir las condiciones generales por las que habrán de regirse las obras de edificación, al objeto de minimizar las molestias y riesgos y daños que se pudiesen ocasionar durante la ejecución de los trabajos de construcción de nueva planta, rehabilitación, reforma, adecuación y demolición de los edificios. Así mismo, regula el control de los usos permitidos en las edificaciones, tanto durante la ejecución de las obras como durante la tramitación de los expedientes de cambios de uso. Estas actuaciones se realizarán sin detrimento de lo dispuesto en la normativa urbanística.

Art. 6.2.2. Ámbito de aplicación. Las disposiciones de la presente ordenanza respecto a las obras serán de aplicación desde el inicio de los trabajos de edificación hasta la finalización de los mismos y, en el caso de los usos, desde el comienzo de la actividad hasta su cese o su autorización definitiva por parte de la Administración. Dentro de las obras serán de aplicación, con carácter general, tanto las disposiciones vigentes en materia de seguridad y salud laboral como las de la presente ordenanza, sin perjuicio de la adopción de las particulares medidas de protección indicadas, en los casos que correspondan, en los estudios o estudios básicos de seguridad y salud. Las protecciones y medidas indicadas en el artículo anterior se harán extensivas al entorno de las obras y a las áreas de influencia de la maquinaria, vehículos y medios técnicos necesarios para la ejecución de las mismas.

CAPÍTULO II. AGENTES INTERVINIENTES.

Art. 6.2.3. Agentes intervinientes. A los efectos previstos en la presente ordenanza, se consideran agentes intervinientes en el proceso de construcción, y sujetos a su cumplimiento, el promotor, el constructor, el proyectista, los directores de obra y de su ejecución material, los suministradores de productos y los propietarios y usuarios. El personal al Servicio de la Administración Municipal en ejercicio de labores de inspección queda expresamente facultado para el acceso a las obras y el levantamiento de las actas oportunas.

CAPÍTULO III. ACTUACIONES PREPARATORIAS E INICIO DE LAS OBRAS.

Art. 6.2.4. Condiciones de protección y cubrimiento de fachada. Respecto a las condiciones de protección y cubrimiento de fachadas, así como a la utilización de andamios en las fachadas a vía pública, se estará a lo dispuesto en la ordenanza municipal que en cada momento esté vigente, aprobada por el Excmo. Ayuntamiento.

Art. 6.2.5. Colocación de vallas. Si las condiciones de ejecución de la obra exigen colocación de vallas en la vía pública, deberá presentarse un plano donde se delimitará la zona a vallar y se indicarán las arquetas, tapas de registro y demás elementos de infraestructura pública que puedan quedar afectados, igualmente se indicarán los anchos de aceras y calles existentes y los que quedarán disponibles después de efectuar el vallado.

Art. 6.2.6. Tala de árboles. Si para la realización de una obra fuese necesaria la tala de árboles habrá de indicarse en la solicitud de licencia y obtener la autorización expresa, aportando para ello plano indicando el número de árboles afectados, su especie y porte, viniendo el solicitante obligado a presentar un aval para garantizar la reposición del arbolado.

Art. 6.2.7. Trabajos con corte de vía pública. Cuando sea preciso efectuar trabajos de demolición u otros, que exijan el corte total o parcial de la vía pública o la supresión de aparcamientos, una vez obtenida la correspondiente licencia, el interesado, deberá dar conocimiento del inicio de los trabajos a la Policía Local con una antelación mínima de 48 horas, al objeto de adoptarlas medidas necesarias para garantizar la seguridad y fluidez del tráfico en la zona.

Art. 6.2.8. Colocación de grúas y andamios. La colocación de grúas exige la obtención de la correspondiente licencia, que habrá de solicitarse conforme a lo dispuesto en este Plan General de Ordenación Urbana. La instalación de andamios, plataformas elevadoras, o utilización de cualquier otro medio de trabajo en altura, por encima de seis metros de altura, o dos plantas. Exigirá, además de la presentación de proyecto de ejecución, con su correspondiente estudio básico de seguridad, aportar un plano de emplazamiento a escala 1:100 ó 1:200 donde se reflejarán la planta del edificio y sus espacios colindantes. Sobre este plano, se indicarán las zonas que se ocuparán con andamios, plataformas elevadoras, vallas, o cualquier otro medio auxiliar, o de protección, que esté previsto utilizar. Indicando el tiempo de ocupación, y acotando las zonas que queden libres para el paso en acera y calzada. También se reflejarán los elementos de infraestructura urbana que existan en la zona (farolas, bancos, plantaciones, etc.) y las ocupaciones de vía pública si las hubiese. Así mismo, deberán reflejarse las medidas de protección generales previstas, conforme a lo indicado en los capítulos 1º, 2º, 3º y 4º de la presente ordenanza. Y las medidas de protección extraordinarias que se prevean por circunstancias excepcionales (entradas al edificio, establecimientos con ocupación de vía pública en terrazas, afección a plazas de aparcamiento, etc.).

Art. 6.2.9. Obtención de licencia previa a los trabajos. Previamente al inicio de los trabajos habrán de haberse obtenido tanto las correspondientes licencias como las autorizaciones para efectuar los acopios y el vallado del perímetro de la obra en los casos necesarios, debiendo disponer en la obra del original o copia compulsada de estos documentos.

Art. 6.2.10. Datos de licencia. En las obras de nueva planta o ampliación se instalará en lugar visible una cartela, de color blanco, de 1,50 m de longitud por 1 de alto, sobre la que se cumplimentarán los datos identificativos en texto de color negro, según el siguiente formato:

Licencia nº..... Expedida

Fecha comienzo de obra Fecha fin de obra

Promotor.....
Lugar de las obras
Número de edificios.....
Clase de obra autorizada
Número de plantas sobre rasante
Número de plantas bajo rasante
Autor del proyecto
Dirección de obra
Empresa constructora
Información.....

CAPÍTULO IV. MEDIOS FÍSICOS DE PROTECCIÓN DURANTE LAS OBRAS.

Art. 6.2.11. Disposiciones generales. En todas las fases de obra habrán de disponerse de los medios necesarios para minimizar las molestias causadas por los trabajos y evitar daños a las personas, a las edificaciones, los bienes y las infraestructuras existentes.

Art. 6.2.12. Actuaciones inminentes para garantizar la seguridad. Cuando en concurrencia con la ejecución de una obra se produzcan algunos de los daños indicados en el artículo anterior y sea necesaria una actuación inminente, podrá requerirse a los agentes intervinientes en la misma la adopción de las medidas necesarias para garantizar las adecuadas condiciones de seguridad, salubridad u ornato público; pudiendo llegarse en caso de riesgo grave, o desatención a las órdenes municipales, a suspenderse cautelarmente la ejecución de dicha obra hasta la total reparación de los daños.

Art. 6.2.13. Medios de protección en obras de duración de más de tres meses. En las obras cuya duración sea mayor de tres meses, o el importe su presupuesto de ejecución material supere los 120.000 €, o figure como condicionante en la licencia de obras, las vallas indicadas en el Título III se realizarán con paños ciegos de chapas galvanizadas, fijadas en postes metálicos anclados al suelo. En los demás casos también podrá realizarse un vallado diáfano con paños de mallas galvanizadas electrosoldadas, colocadas sobre postes metálicos, que irán fijados en durmientes de hormigón prefabricado. Su altura será como mínimo de 1,80 metros, y en casco urbano las vallas diáfanas irán dotadas de una malla que impida la salida del polvo, debiendo ofrecer el conjunto adecuadas condiciones de estabilidad. Todos los materiales y sistemas de montaje de vallado deberán estar homologados. Se prohíbe el acopio de materiales fuera del vallado.

Art. 6.2.14. Colocación de marquesinas y redes. La caída de materiales desde las plantas altas a espacios públicos o fincas colindantes se impedirá mediante marquesinas, redes u otros elementos homologados para tal fin por las vigentes disposiciones en materia de seguridad y salud laboral. En las fases de obra en las que pueda producirse polvo se dispondrán mallas para evitar su salida en todas las plantas, estas mallas estarán convenientemente fijadas, debiendo ofrecer el conjunto adecuadas condiciones de estabilidad y, en los casos indicados en la Licencia de obra deberán reproducir los alzados del edificio.

Art. 6.2.15. Colocación de paso provisional en acera. En caso de ocupación total de la acera, en correspondencia con el vallado de obra, se constituirá sobre la calzada un paso provisional, de 1,20 m de ancho, protegido de la circulación rodada y

dotado de señalización, tanto diurna como nocturna, conforme a las vigentes disposiciones en materia de seguridad vial. Igual medida se adoptará en los casos de ocupación parcial que dejen un paso libre inferior de 1,20 metros.

Art. 6.2.16. Colocación de carteles de aviso. Si la anchura de la calle no permitiese la ejecución del paso provisional antes señalado, se colocarán carteles de aviso y se indicarán, tanto mediante señales verticales, como sobre calzada los correspondientes pasos.

Art. 6.2.17. Colocación de señales de circulación preceptivas. Cuando se autorice la ocupación de la calzada se procederá a la colocación de las señales de circulación preceptivas y, en los casos necesarios, a la regulación de la circulación mediante semáforos, todo ello con cargo al interesado.

Art. 6.2.18. Señalización de tapas de registro y arquetas. Todas las tapas de registro, arquetas y demás elementos de la infraestructura pública que puedan quedar dentro del perímetro de la obra deben estar convenientemente señalizadas y libres de obstáculos, de manera que sean accesibles para el personal de cada uno de los servicios públicos afectados, quedando obligados los ocupantes a poner en conocimiento de los responsables de dichos servicios las anomalías que se detecten y a colaborar en su reparación.

Art. 6.2.19. Condiciones de carga y peso de vehículos de suministro. Los vehículos de suministro a las obras y las maquinarias afectas a las mismas habrán de cumplir con las condiciones de carga y peso máximo autorizado de los viales por donde transitan, corriendo a cargo de los intervinientes la reparación de los daños ocasionados en las infraestructuras públicas.

Art. 6.2.20. Colocación de contenedores de escombros. En aquellas obras que, sin estar valladas, precisen ocupar la vía pública con acopios o escombros, estos deberán depositarse en contenedores debidamente señalizados, siendo responsable el constructor de mantener el buen estado de limpieza exigido en la Ordenanza Municipal de Limpieza.

Art. 6.2.21. Altura de los escombros en contenedores. Los materiales depositados en los contenedores, antes indicados, no podrán sobresalir de la altura del recipiente, y en casco urbano, fuera del horario de trabajo, deberán estar tapados con mallas o toldos.

Art. 6.2.22. Medidas de protección en obras por encima de las plantas bajas y no tengan Estudio Básico de Seguridad y Salud. Además de lo indicado anteriormente, para las obras que se desarrollen por encima de las plantas bajas de los edificios y que por sus características no precisen Estudio o Estudio Básico de Seguridad y Salud Laboral, se disponen con carácter general las siguientes medidas de protección:

1º. La vía pública y las entradas a los edificios y locales se protegerán mediante marquesinas de caída de objetos procedentes de los niveles superiores.

2º. El vertido de escombros desde los pisos altos se realizará mediante conductos tubulares de los conocidos como trompas de elefante.

3º. Si fuese precisa la instalación de andamios, estos deberán reunir las adecuadas condiciones de estabilidad, resistencia, fijación y correcto montaje; la anchura mínima de las pasarelas será de 60 cm., y estarán dotados de rodapié de 20 cm. de altura, con barras intermedias a 45 cm. y pasamanos a 90 cm.

4º. El personal que efectúe los trabajos dispondrá de los medios de protección necesarios y equipos de protección individual «EPIS» (cascos, guantes, cinturones de seguridad anclados a puntos firmes, botas, etc.).

CAPÍTULO V. MEDIDAS DE PROTECCIÓN DE CARÁCTER TEMPORAL.

Art. 6.2.23. Horario de trabajo. El horario de trabajo a los efectos previstos en la presente ordenanza será de 7:00 hasta las 20:00 horas en días laborables, debiendo justificarse motivadamente los trabajos fuera de este horario, siendo necesario en cualquier caso autorización expresa.

Art. 6.2.24. Plazos de prohibición de obras en determinadas calles de Fuengirola. Desde el 15 de julio al 30 de agosto, en el Paseo Marítimo, Avenida Condes de San Isidro, Avenida Ramón y Cajal, Avenida de Los Boliches, Avenida de Jesús Santos Rein, Avenida de Juan Gómez Juanito, Calle Camilo José Cela, Camino de Coín, Avenida de Mijas, Avenida de Clemente Díaz, núcleo tradicional de Fuengirola y núcleo tradicional de Los Boliches, no se iniciarán obras de nueva planta ni de demolición, ni de reforma o acondicionamiento que obliguen a ocupar la vía pública. Durante la Semana Santa queda prohibida la ocupación de la vía pública con obras y acopios en el recorrido oficial de las procesiones. Los plazos autorizados para el inicio y la ejecución de las obras corresponden a los indicados en la licencia o en las prórrogas concedidas, contabilizándose desde su notificación.

CAPÍTULO VI. USOS PERMITIDOS Y PROHIBIDOS.

Art. 6.2.25. Requisitos para establecimiento de usos en edificaciones en varias fases. Para el establecimiento de usos en edificaciones realizadas en varias fases se requerirá certificado emitido por el técnico director de las obras, en el que se indique la inexistencia de riesgos ocasionados por las obras en su ejecución, con indicación de las medidas de protección que, en su caso, procedan.

CAPÍTULO VII. AVALES.

Artículo 6.2.26. Constitución de avales. Para la obtención de la licencia de obra, el interesado acreditará a lo largo del procedimiento la previa constitución de fianzas que resulten de aplicación, en garantía de reposición de pavimentos, eliminación de instalaciones de suministro no acordes a normativa, obligaciones de limpieza, reparación de desperfectos que con ocasión de las obras puedan producirse. Y, en general, para el cumplimiento íntegro de los deberes de urbanización fijados en la legislación urbanística y cualquier otro daño que pueda producirse sobre mobiliario, señalización viaria, plantaciones, infraestructuras públicas, etc.

Artículo 6.2.27. Cuantía de los avales. Se establecen con carácter general las siguientes cuantías, determinados en función del presupuesto de ejecución material tomado como base para la liquidación de la licencia de obra:

- **Proyectos de urbanización en ejecución del planeamiento:** aval por importe del 100% del P.E.M.

- **Obras mayores:**

- Viviendas unifamiliares: aval por importe del 5% del P.E.M., con un mínimo de 3.000.- €.
 - Viviendas plurifamiliares: aval por importe del 4% del P.E.M., con un mínimo de 3.000.- €.
 - Edificios de equipamiento: aval por importe del 4% del P.E.M., con un mínimo de 3.000.- €.
 - Establecimientos hoteleros: aval por importe del 4% del P.E.M., con un mínimo de 3.000.- €.
 - Edificios singulares: Aval por importe del 5% del P.E.M., con un mínimo de 3.000.- €.
- Demoliciones: aval por importe del 20% del P.E.M., con un mínimo de 3.000.- €
- Adaptaciones y reformas: aval por importe del 4% del P.E.M., con un mínimo de 600.- € por fachada, o por cada fracción de 15 m de fachada.
- Instalación de grúas: 3.000.- €/ud.

Todo ello sin perjuicio de las determinaciones que para casos concretos se establezcan razonadamente por los servicios técnicos municipales.

Artículo 6.2.28. Plazos de devolución. La devolución de los avales se solicitará, por los interesados, transcurridos los siguientes plazos:

- Proyectos de urbanización en ejecución del planeamiento: a la recepción de las obras, previa presentación de fianza por importe del 10% del aval.
- Viviendas unifamiliares, edificios comerciales, otros equipamientos: a los 6 meses del otorgamiento de la licencia de primera ocupación.
- Viviendas plurifamiliares, edificios singulares: a los 12 meses del otorgamiento de la licencia de primera ocupación.
- Demoliciones, adaptaciones y reformas: al mes de la finalización de la obra, acreditada mediante certificado emitido por su técnico director.
- Instalación de grúas: a su desmontaje, acreditado mediante certificado emitido por técnico competente.

Una vez inspeccionadas las obras, una vez comprobado que no es necesario realizar nuevos trabajos para adecuarlas a la licencia concedida y que se han cumplido las exigencias indicadas en el artículo 6.2.27, se procederá a la devolución del aval.

CAPÍTULO VIII. RÉGIMEN SANCIONADOR.

Art. 6.2.29. Tipos de infracciones. Las infracciones a lo dispuesto en la presente Ordenanza se tipificarán como leves cuando las vulneraciones afecten a la identificación o señalización de las obras, causen molestias, sobrepasen en no más de quince minutos del horario establecido o causen daños cuya reparación sea inferior a 600 euros.

Las infracciones se considerarán graves cuando las vulneraciones afecten a la fluidez del tráfico peatonal o rodado, sobrepasen entre quince y cuarenta y cinco minutos el horario de trabajo establecido, causen daños cuya reparación esté comprendida entre 600 y 3.000 euros, se impida o dificulte el acceso a la obra al

personal al Servicio de la Administración Municipal, en ejercicio de labores de inspección, se sobrepase el plazo autorizado para las obras, o cuando se dé concurrencia o reiteración de infracciones leves.

Se tipificarán como muy graves aquellas infracciones que afecten a la seguridad, infrinjan lo dispuesto en materia de usos y plazos de prohibición, sobrepasen en más de cuarenta y cinco minutos el horario de trabajo establecido, causen daños cuya reparación sea mayor de 3.000 euros o cuando se dé concurrencia o reiteración de infracciones graves.

Las infracciones leves se sancionarán con multas de importe comprendido entre 60 y 150 euros.

En las infracciones graves se aplicarán multas de importe comprendido entre 151 y 300 euros; salvo en lo concerniente a los excesos sobre el plazo de realización, que se sancionará con multas de importe comprendido entre 151 y 300 € por cada periodo de 15 días, o fracción, de exceso sobre lo autorizado.

Las infracciones en materia de plazos de prohibición se sancionarán con multa de 500 € por día. El resto de las infracciones muy graves se sancionarán con multas con importes entre 301 y 600 euros. Las sanciones antes indicadas no serán deducibles de los importes de la reparación de los daños y de la adopción de las medidas correctoras, cuyos cargos se trasladarán al obligado.

Art. 6.2.30. Consecuencia de incumplimiento de estas ordenanzas. En caso de infracción de las presentes ordenanzas, podrá decretarse la paralización total o parcial de las obras a las que se concedió licencia, con independencia de la adopción de las acciones que correspondan en aplicación de la normativa urbanística. Los incumplimientos detectados en materia de seguridad y salud laboral serán puestos en conocimiento de la Inspección de Trabajo. Las anteriores sanciones serán impuestas previa tramitación del correspondiente expediente sancionador, conforme a lo dispuesto en la Ley de Procedimiento Administrativo 30/92, de 26 de noviembre.