





# **A N E J O 8**

## **CONDICIONES DE EDIFICACIÓN Y USO DEL SUELO**

### **NORMAS URBANÍSTICAS**

PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACIÓN DE CARTAGENA

#### **INDICE**

CAPITULO 1. CALIDAD EN LA CONSTRUCCIÓN .....	2
1.1.1 Calidad en la construcción.....	2
CAPITULO 2. ESTÉTICA URBANA.....	2
1.1.2 Composición e imagen .....	2
1.1.3 Fachadas.....	3
1.1.4 Medianeras.....	3
1.1.5 Entrantes .....	4
1.1.6 Salientes y cuerpos volados en manzana cerrada.....	4
1.1.7 Cornisas y aleros.....	4
1.1.8 Toldos sobre la vía pública .....	5
1.1.9 Toldos, cortavientos y pérgolas.....	5
CAPITULO 3. CONDICIONES HIGIÉNICAS Y DE HABITABILIDAD.....	5
1.1.10 Patios .....	5
1.1.11 Vivienda.....	6
CAPITULO 4. SERVICIOS DE LA EDIFICACIÓN.....	7
1.1.12 Aparcamientos .....	7
1.1.13 Accesos a la edificación. Portales .....	9
1.1.14 Servicios higiénicos.....	9
1.1.15 Instalaciones y servicios .....	11
CAPITULO 5. SEGURIDAD EN LA CONSTRUCCIÓN .....	12
1.1.16 Cerramiento de parcelas y edificaciones .....	12
1.1.17 Seguridad en la ejecución de obras.....	13

## CONDICIONES DE EDIFICACIÓN Y USO DEL SUELO

### CAPITULO 1. CALIDAD EN LA CONSTRUCCIÓN

#### 1.1.1 Calidad en la construcción

1. Toda nueva construcción buscará la mejor estabilidad, durabilidad, resistencia, y seguridad de los materiales empleados.

Con carácter general, se remiten las condiciones de la edificación a las determinaciones del Código Técnico de la Edificación o normativa que lo sustituyese.

2. El Ayuntamiento velará por el cumplimiento de las disposiciones vigentes en la materia, pudiendo exigir en la documentación de licencias la justificación del cumplimiento de las Instrucciones, Normas Básicas y demás legislación que en materia de construcción afecte al tipo de obra.

3. No se autorizan materiales que puedan suponer riesgo físico o para las personas en caso de desprendimientos.

4. Es obligatoria para los propietarios la conservación, limpieza y decoro de las fachadas, las medianerías al descubierto, las entradas y escaleras y, en general, los elementos visibles desde la vía pública, siempre que sea necesario o cuando por motivos ornato público se le ordene por la autoridad municipal. Esto mismo será aplicable con respecto a las chimeneas, depósitos, patios, conductos de agua, y demás instalaciones complementarias de la edificación.

### CAPITULO 2. ESTÉTICA URBANA

#### 1.1.2 Composición e imagen

1. El fomento y defensa de la imagen urbana corresponde al Ayuntamiento por lo que se podrá denegar cualquier actuación que resulte inconveniente o lesiva para la imagen de la ciudad.

2. Se declara para las zonas que no sean objeto de protección especial la composición estética libre, aunque debe armonizar con el conjunto colindante evitando efectos discordantes entre las fachadas de una misma manzana, calle o plaza.

En los sectores edificados, la composición y el diseño debe responder a las características dominantes del ambiente en el que se emplazan. A tal fin se pondrá especial cuidado en armonizar cubiertas, cornisas, niveles de forjados, dimensiones de huecos, composición, materiales, color y detalles constructivos.

3. Quedan prohibidos los materiales que por su blandura, permeabilidad o mal estado perjudiquen el decoro y ornato de la vía pública.

4. Los proyectos de edificación deberán contener planos de alzado o fachadas con descripción detallada de su tratamiento y de los materiales a emplear.

5. Se construirán como fachadas todos los parámetros de un edificio visibles desde la vía pública. En particular, cuando se trate de edificios contiguos con diferentes alturas es obligatorio tratar como fachada el paramento que por tal efecto queda visto. Este paramento deberá retirarse del lindero para poder establecer en él aberturas si ello fuera necesario para conseguir una composición adecuada.

6. Las construcciones permitidas por encima de la altura deben ser tratadas con la misma calidad de materiales y acabados que las fachadas, debiendo estudiarse una ordenación de estos últimos de modo que esos volúmenes aparezcan integrados en la composición arquitectónica del conjunto del edificio.

### **1.1.3 Fachadas**

1. No podrá instalarse en las fachadas ningún tipo de material o elemento que pueda suponer riesgo para los viandantes.

2. Se podrán modificar las características de una fachada existente, de acuerdo con un proyecto adecuado que garantice un resultado homogéneo del conjunto arquitectónico.

La construcción y la modificación de fachadas en planta baja requerirá la toma en consideración y adecuación al conjunto del edificio tanto en lo que atañe al diseño como en materiales y solución constructiva.

3. Se prohíben las instalaciones superpuestas a la fachada, tales como aparatos de refrigeración, acondicionamiento, evacuación de humos, etc.

4. Los lavaderos y tendederos en fachadas, si los hay, deberán tratarse de forma que no resulten visibles desde la vía pública.

### **1.1.4 Medianeras**

1. Por razones de ornato, el Ayuntamiento podrá elaborar un criterio de estética y de diseño.

2. Por la misma razón, se podrá asumir por parte del Ayuntamiento la ejecución de obras de medianería en determinados espacios públicos de importancia visual y estética de común acuerdo con los propietarios.

3. Cuando una obra de nueva edificación colinde con una medianería cuya desaparición no sea previsible a corto plazo y quede vista, incluso como consecuencia de la misma obra, podrá cargarse a ésta el tratamiento adecuado del paramento medianero de acuerdo con la nueva ordenación resultante.

### **1.1.5 Entrantes**

1. Se permiten los entrantes voluntarios de las construcciones si no dejan medianerías al descubierto, excepto donde estén prohibidos expresamente.
2. En volumetría cerrada se admiten los entrantes, salvo prohibición expresa, con los siguientes requisitos:
  - Que el retranqueo se inicie a más de 0,12 metros de las medianeras existentes dando el tratamiento adecuado como fachada a las mismas.
  - Que al hacerlo se diferencie claramente los espacios de propiedad privada de los de propiedad pública. Esta modalidad no da lugar a la cesión gratuita y obligatoria del terreno afectado y no modifica la altura ni el desplazamiento del fondo edificable.
  - Que cumpla las dimensiones mínimas establecidas para los patios abiertos a fachada cuando haya estancias que den a él.
3. Las terrazas entrantes deben tener como máximo una profundidad no superior a su altura ni a su frente y éste con un mínimo de 2 metros si ventilan a ellas dormitorios y estancias.

### **1.1.6 Salientes y cuerpos volados en manzana cerrada**

1. Los vuelos se contarán a partir del plano vertical de la alineación del edificio. En las esquinas en chaflán el vuelo se contará a partir de la alineación del chaflán.
2. Los cuerpos volados ya sean abiertos o cerrados no se permitirán a menos de 3,60 metros sobre la acera o espacio público y tendrán un vuelo máximo que no supere en ningún caso 1/10 del ancho de la calle con un máximo de 1 metro.
3. En las calles de anchura inferior a 4 metros no se autoriza ningún cuerpo volado.
4. Los cuerpos volados se retirarán como mínimo 0,60 metros del eje de la medianería quedando siempre comprendidos dentro del plano que pasa por el eje de la medianería y forma 45° con la fachada.
5. Los cuerpos salientes podrán ocupar los 2/3 de la longitud de la fachada.
6. Se permiten vuelos en patios de manzana con la misma dimensión de los de fachada exterior.
7. En planta baja no podrá rebasarse la alineación oficial exterior con salientes superiores a 5 cm., valor que regirá para decoraciones, jambas, molduras, pilastras, etc.

### **1.1.7 Cornisas y aleros**

1. Se entiende por cornisas y aleros los elementos ornamentales que protegen la fachada y no sean pisables.

2. En edificación aislada, los aleros y cornisas inferiores a 0,80 metros no cuentan a efectos de ocupación, ni generan superficies cubiertas computables.
3. En edificación con alineación a vial no excederá de 0,20 metros más del vuelo permitido.

### **1.1.8 Toldos sobre la vía pública**

1. Se podrán instalar toldos sujetos a la fachada de la edificación y sobre rasante de la acera de viario público que no podrán superar los  $\frac{3}{4}$  del ancho de la acera, ni  $\frac{1}{4}$  del ancho de la calle en calles de tráfico mixto sin acera diferenciada.
2. Los toldos, que deberán ser siempre plegables, tendrán una altura libre mínima de 2,20 m.
3. No se podrán colocar toldos en calles de anchura inferior a 4 metros.

### **1.1.9 Toldos, cortavientos y pérgolas**

1. Se entiende por toldo aquel elemento textil, retráctil o fácilmente desmontable, cuya finalidad es proporcionar sombra en espacios exteriores.
2. Se entiende por cortaviento aquel elemento vertical retráctil o plegable en un mínimo del 80% de su superficie, cuya finalidad es proteger un espacio exterior de la acción directa del viento, que sea transparente, sin perfilería vertical y sin elementos de oscurecimiento.
3. Se entiende por pérgola no estructural aquella armadura ligera formada por elementos lineales sin cubrición cuya finalidad es servir de soporte para la vegetación o para la instalación de un toldo. En otro caso, el conjunto de elementos lineales que formen una trama de vigas y viguetas abierta y no cubierta, se considera pérgola estructural.
4. Los toldos, los cortavientos y las pérgolas estructurales y no estructurales no generan incremento de la superficie edificada.

## **CAPITULO 3. CONDICIONES HIGIÉNICAS Y DE HABITABILIDAD**

---

### **1.1.10 Patios**

1. Patio es todo espacio no edificado, a cielo abierto, rodeado de edificación y cuya función principal es la de proporcionar luz y ventilación adecuada a las dependencias de la edificación que lo circundan.
2. Sus dimensiones mínimas serán las reguladas en la normativa técnica de aplicación.
3. Excepcionalmente, para las parcelas ubicadas en la zona del Plan Especial del Casco Histórico, en casos de rehabilitación integral o nueva edificación, se permitirá la iluminación y ventilación mediante patios de diámetro mínimo 3 metros y superficie mínima 9 metros cuadrados, siempre que la altura del patio no supere las 4 plantas.

4. Los patios no podrán ser ocupados por construcciones, salvo que expresamente se admitan por las normas de zonas.

5. Condiciones de los patios abiertos en fachada:

- La longitud del frente abierto no será inferior a 1/6 de la altura, con un mínimo de 3m.
- La profundidad del patio abierto, medido normalmente a la fachada, será como máximo igual a vez y media el frente abierto de fachada cuando al patio den dormitorios o estancias, y dos veces el frente abierto de fachada, cuando al patio den otras habitaciones que no sean dormitorios o estancias.

6. Condiciones de los patios de manzana:

- El patio de manzana deberá cumplir las dimensiones mínimas de los patios, quedando exenta de esta exigencia cada parcela. Si el patio de manzana es inferior a las dimensiones mínimas, cada parcela completará esas dimensiones.

7. Patios mancomunados:

- Son patios mancomunados los que sean comunes a inmuebles colindantes, y así conste en escritura pública. Dicha comunidad no podrá extinguirse sin autorización del Ayuntamiento en tanto subsista alguna de las edificaciones cuyos patios requieran la superficie mínima.
- Los patios mancomunados podrán separarse en planta baja mediante rejas o celosía, nunca por muros de fábrica.

### **1.1.11 Vivienda**

1. Cuando en un mismo edificio existan viviendas además de otros usos, no podrá ubicarse encima de ninguna vivienda ningún otro uso distinto del residencial, salvo despachos profesionales u oficinas con superficie unitaria no superior a 200 m<sup>2</sup>.

2. Quedan prohibidas las viviendas interiores.

3. Toda vivienda deberá tener como mínimo una pieza habitable a fachada y ésta con una longitud no inferior a 4 metros. Sólo se podrán estimar como excepción aquellos supuestos del casco urbano en que existan fincas con una longitud de fachada inferior.

4. Hasta tanto no se desarrollen las determinaciones de la Ley 5/1995, de 7 de abril, de condiciones de habitabilidad en edificios de viviendas y de promoción de la accesibilidad general o normativa que la sustituya:

- Se establece una superficie mínima de 40 m<sup>2</sup>, para una vivienda compuesta de un dormitorio, un baño, y otra habitación destinada al resto de las funciones propias del uso residencial de vivienda.
- Para una vivienda-apartamento compuesta únicamente por un cuarto de baño y una habitación para las restantes funciones propias del uso residencial, se establece una superficie mínima de 2,5 m<sup>2</sup> para el cuarto de baño y 24 m<sup>2</sup> para la habitación.

## **CAPITULO 4. SERVICIOS DE LA EDIFICACIÓN**

---

### **1.1.12 Aparcamientos**

#### **1.1.12.1 Dotación mínima de aparcamientos**

1. Toda edificación de nueva construcción deberá contar con una dotación de aparcamiento obligatorio cuyo valor mínimo se obtiene de la expresión:

$$n = \text{Int}\left(\frac{S \times K}{100}\right)$$

donde:

- n es el número mínimo de plazas obligatorias
- Int representa la parte entera de la expresión subsiguiente redondeada al inmediato inferior
- S es la superficie construida
- K es un factor que vale:
  - o 1 con carácter general
  - o 0,5 en edificaciones de uso industrial
  - o 0 en solares con superficie inferior a 250 m<sup>2</sup> y norma volumétrica c3 y c8.
  - o 0 en solares con superficie inferior a 120 m<sup>2</sup>
  - o 0 en solares con lindero frontal inferior a 10 metros y norma volumétrica c3 y c8.
  - o 0 en solares con lindero frontal inferior a 6 metros

2. Cuando confluya más de una situación se optará por el coeficiente k de menor valor.

3. Cuando se trate de la construcción de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública por imposición del planeamiento, el número de plazas de aparcamiento obligatorias será el que establezca su normativa reguladora, respetando en todo caso un mínimo de 1 plaza por vivienda.

4. En el caso de edificaciones destinadas a usos dotacionales, equipamientos o infraestructuras, el número de plazas se establecerá justificadamente en cada caso.

5. La provisión de plazas de aparcamiento obligatorio es independiente de la existencia de garajes de propiedad privada e intención lucrativa.

6. Los titulares de licencias de construcción de los edificios a que se refiere este epígrafe deberán presentar, a los efectos de obtención de la licencia de primera ocupación, escritura pública debidamente inscrita en el Registro de la Propiedad en que conste la reserva de los espacios para aparcamientos, así como el régimen dominical que los regule.



7. Se eximirá de la obligación de aparcamientos en los siguientes casos:

- En aquellos casos en que los vehículos no puedan acceder a la edificación.
- En los casos en que para la ubicación de las plazas no sea suficiente con dos sótanos, se eximirá de las restantes.
- En los casos en que para la ubicación de las plazas no sea suficiente con un sótano, pero reste un número de plazas inferior a cinco, se eximirá de las restantes, salvo que puedan ubicarse en el interior de la parcela en los casos de edificación aislada.
- La presencia y conservación de restos arqueológicos in situ, también podrá modificar las condiciones.
- Las obligaciones derivadas de las condiciones de protección de fachadas y otros elementos en las edificaciones incluidas en el Catálogo de elementos protegidos, o edificaciones declaradas Bien de Interés Cultural, también podrán modificar las condiciones.

8. La exigencia de aparcamiento se aplica a los edificios que sean objeto de ampliación de la superficie edificada. La previsión será la que corresponde a la ampliación.

### **1.1.12.2 Condiciones de los aparcamientos**

1. El aparcamiento podrá situarse:

- En el interior de la parcela.
- En el interior de la edificación.
- Bajo rasante en patios de manzana o espacios libres privados.
- En edificio exclusivo como dotación comunal a los usuarios de un área.

2. No se consideran como plazas de aparcamiento aquellos espacios que aun cumpliendo las condiciones necesarias carezcan de acceso libre.

3. Las dimensiones mínimas de las plazas abiertas serán de 5,00 x 2,50 metros. Las calles interiores de acceso a plazas proyectadas tendrán una anchura libre mínima de 5,00 m. Estas dimensiones podrán verse reducidas por elementos constructivos puntuales (pilares, bajantes, etc.) siempre que se mantengan unas dimensiones mínimas de 4,50 x 2,20 metros en cualquier punto. En el caso de plazas de aparcamiento correspondientes a viviendas sujetas a algún régimen de protección pública por imposición del planeamiento, las dimensiones mínimas serán las de su normativa reguladora, quedando las de esta normativa como subsidiarias de aquellas.

4. Para el ámbito del PEOCH se admitirá hasta un máximo del 50% de las plazas proyectadas en cada edificación con unas dimensiones mínimas de 4,50 x 2,20 metros en cualquier punto.

5. Los garajes mayores de 600 m<sup>2</sup> y 25 plazas de aparcamiento dispondrán de un acceso no inferior a 5 metros de ancho, o dos accesos independientes, uno de entrada y otro de salida con anchuras mínimas de 3 metros.

6. Las rampas rectas no sobrepasarán el 16% de pendiente y las rampas en curva el 12% medidas por su línea media, salvo en garajes de hasta 3 vehículos, en los que la pendiente podrá aumentarse hasta el 20%. El ancho mínimo será de 3 metros con el sobreebanco necesario en las curvas, y el radio de curvatura mínimo medido al eje superará los 6 metros. En garajes de más de 3 vehículos la rampa dispondrá de una meseta de espera, con 4,5 m de fondo, y una pendiente máxima del 6%.
7. Se permiten los sistemas mecánicos para uso de personas y vehículos siempre que dispongan de las autorizaciones legales correspondientes.
8. La altura libre no podrá ser inferior a 2,10 m. en ningún punto.
9. Se permiten instalaciones anejas siempre que cumplan en cuanto a la superficie ocupada y potencia instalada con las limitaciones que fijan las normas relativas a la industria.

### **1.1.13 Accesos a la edificación. Portales**

1. El acceso a las edificaciones podrá hacerse desde la vía pública, desde un espacio libre público exterior, o desde un espacio libre privado. En el último caso, dicho espacio libre deberá ser colindante directamente con un viario con mínimo de 5 metros y tener, en la línea de contacto entre ambos, rasantes coincidentes.
2. En el caso de que la entrada al edificio se realice desde un espacio libre, público o privado, deberá ser posible la accesibilidad hasta la construcción de ambulancias, vehículos de recogida de basura, y coches de bomberos. El recorrido entre el acceso al edificio y la red viaria o aparcamiento, no superará los 100 metros.
3. El acceso principal al edificio estará siempre en planta baja.
4. El portal deberá destacarse en fachada de los restantes huecos de la finca.
5. Queda prohibido el establecimiento de cualquier clase de comercio o industria en los portales de las fincas.
6. Toda edificación deberá estar señalizada exteriormente con el número de policía que será perfectamente visible.

### **1.1.14 Servicios higiénicos**

1. Sin perjuicio de lo establecido en la regulación específica o normativa sectorial de aplicación, será preciso disponer de servicios higiénicos de uso público en los siguientes usos o actividades:
  - Comercio minorista con superficie de atención al público igual o superior a 750 m<sup>2</sup>.
  - Galerías y centros comerciales con superficie igual o superior a 750 m<sup>2</sup>.
  - Oficinas y servicios profesionales con superficie de atención al público igual o superior a 250 m<sup>2</sup>.

- Reunión y recreo.
- Aparcamiento público, gasolineras.
- Educativo-cultural, sanitario-asistencial, espectáculos, deportivo, religioso
- Hotelero y alojamiento comunitario.

2. En locales ubicados en centros comerciales podrá considerarse la suficiencia de los aseos ubicados en las zonas comunes del centro comercial, siempre que el recorrido desde el local considerado hasta ellos sea como máximo de 50 metros.

3. Como regla general, para la determinación de la dotación de servicios higiénicos para los distintos usos o actividades será necesario acudir a la regulación específica o normativa sectorial de aplicación. En su defecto, y sin perjuicio de la dotación que se derive de la normativa de Seguridad y Salud en los lugares de trabajo, el cálculo de la dotación se determinará conforme al siguiente criterio referido a la superficie útil del establecimiento, excluidos almacenes y espacios de ocupación nula:

- Hasta 100 m<sup>2</sup>, un inodoro y un lavabo
- Por cada 200 m<sup>2</sup> adicionales o fracción superior a 100 m<sup>2</sup> se aumentará un inodoro y un lavabo.

Siempre que se disponga de más de un inodoro, se deberá separar para cada uno de los sexos.

4. Cuando sea preciso disponer servicios higiénicos de uso público y del cálculo de la dotación por criterio de superficie resulte que es suficiente con un inodoro, pero del cálculo de ocupación resulte una ocupación máxima o aforo superior a 50 personas, se exigirá la disposición de al menos dos inodoros, uno para cada uno de los sexos, y dos lavabos.

5. En actividades de uso industrial o almacenaje, cuando por las circunstancias específicas de la actividad el cálculo de la dotación de servicios higiénicos determinado conforme al criterio general de superficie resulte desproporcionado, se podrá calcular en función del número de trabajadores y la dotación de servicios higiénicos para uso del personal del establecimiento se realizará conforme a lo siguiente:

- Hasta 10 trabajadores, un inodoro y un lavabo.
- Por cada 20 trabajadores adicionales o fracción se aumentará un inodoro y un lavabo.
- Cuando se realicen habitualmente trabajos sucios, contaminantes o que originen elevada sudoración, una ducha para ambos sexos, debiendo preverse una utilización por separado de los mismos.



### **1.1.15 Instalaciones y servicios**

#### **1.1.15.3 Agua Potable**

1. Todo edificio deberá contar en su interior con agua potable corriente con dotación suficiente para las necesidades propias del uso.
2. La instalación del servicio, acometidas, contadores etc., se regirá por la reglamentación municipal correspondiente.
3. La capacidad de abastecimiento de las dotaciones de agua fría y caliente debe cumplir las condiciones exigidas por las Normas Técnicas de Diseño vigentes.
4. Los edificios deberán contar con un grupo de presión que garantice el abastecimiento a todas las plantas del edificio, aspirando de un depósito propio del edificio.

#### **1.1.15.4 Desagüe de pluviales**

Las aguas pluviales captadas desde el interior de las manzanas de edificación (patios, azoteas, atrios, etc.) serán evacuadas mediante acometida propia a la red de pluviales en caso de existir ésta. Si no fuese así, deberán ser evacuadas por escorrentía a las calles, bajo acera a nivel de pavimento de rodadura.

#### **1.1.15.5 Evacuación de aguas residuales**

1. Las instalaciones de saneamiento deben entroncarse a la red de residuales municipal.
2. Si no se dispusiera de red municipal, deberá preverse el correspondiente sistema de depuración o estación depuradora, que deberá cumplir con las normas aplicables.
3. Las bajantes contarán con ventilación por su extremo superior para evitar succiones.
4. En todo caso se estará a lo dispuesto en la Ordenanza Municipal de Alcantarillado y a la Ordenanza para la Redacción de Proyectos de Urbanización.
5. En el caso de que los residuos producidos por la actividad no pudieran evacuarse a la red municipal, o no puedan ser retirados por el servicio municipal de retirada de residuos, deberán retirarse a vertedero autorizado para ellos, por cuenta del titular de la actividad, debiendo cumplir en todo caso la Ordenanza Municipal de Alcantarillado y el Decreto 16/1999 del 22 de abril, o normativa que lo sustituya.

#### **1.1.15.6 Servicio de medios audiovisuales, antenas de tv y pararrayos**

Todos aquellos edificios que, en cumplimiento de la Ley de Telecomunicaciones y sus reglamentos, viniesen obligados a la instalación de redes de comunicación para audiovisuales, llevarán las redes de distribución desde las arquetas de alimentación situadas en la vía pública por dominio privado.

### **1.1.15.7 Instalaciones de placas solares fotovoltaicas**

La instalación de sistemas de captación de energía solar fotovoltaica en suelo urbano ordenado se permite en parcelas de cualquier uso característico, bien asociadas a la edificación, sobre cubierta o en espacio libre de parcela. En este último caso la instalación no superará la altura máxima fijada por las normas para los vallados entre parcelas.

Las placas solares en cubierta de la edificación se realizarán:

- Si se trata de una cubierta inclinada se colocarán coplanares con la misma.
- Si se trata de una cubierta plana se colocarán separadas 3 metros de fachada o fachadas, con una altura máxima de 1,50 metros medida desde la parte superior del forjado y dentro de un plano de 45° formado por la parte superior del forjado y la fachada o fachadas.

## **CAPITULO 5. SEGURIDAD EN LA CONSTRUCCIÓN**

---

### **1.1.16 Cerramiento de parcelas y edificaciones**

#### **1.1.16.8 Vallado de terrenos sin edificar**

1. Tanto los solares en edificación con ordenación a vial como en los que el Ayuntamiento disponga, deberán cerrarse con una valla de 2 metros de altura para asegurar su conservación y sus condiciones de salubridad e higiene. El cerramiento debe situarse en la alineación oficial. A tal efecto, al producirse la apertura de nuevas vías, los propietarios de terrenos y solares tendrán que solicitar en el plazo de un mes, desde la apertura de estas, la alineación correspondiente y la licencia para construir la valla.

2. En parcelas sin edificar, en edificación aislada, se podrá resolver el cerramiento definitivo de las parcelas con las mismas características que para las parcelas edificadas según el punto primero.

3. En casos de derribo, si no se edifica el solar inmediatamente, será obligatorio cercar los solares resultantes y retirar la valla de obra.

4. Los terrenos incluidos en unidades de ejecución o los destinados por el planeamiento a espacios libres o equipamientos, no gestionados, solo podrán cercarse con cerramiento de carácter provisional, a base de postes y malla metálica, con compromiso de demolición sin derecho a indemnización, cuando las circunstancias urbanísticas así lo exijan.

#### **1.1.16.9 Cerramiento de parcelas edificadas**

1. En edificación aislada y en edificación en manzana cerrada con retranqueo, el cerramiento de las parcelas a las vías o espacios públicos se resolverá con elementos ciegos de 1,30 m. de altura máxima, completados con protecciones diáfanas estéticamente admisibles, tipo verja, o elementos semejantes, hasta un máximo de 2,30 metros., adecuándose en todo caso a las características de la zona.

2. Los cerramientos de las parcelas que no den frente a vía pública podrán ser ciegos hasta una altura de 2,30 metros, excepto en la zona de retranqueo que deberán ser similares a los de fachada.
3. Los vallados no excederán la altura de 2,30 m sobre la rasante natural definida por los datos topográficos, medidos en el punto medio de cada tramo. La diferencia de cota entre los extremos de cada tramo no podrá exceder de 2 m.
4. En ningún caso se permite el cerramiento con elementos punzantes o cortantes que puedan causar lesiones a personas o animales.
5. En las zonas industriales, en las instalaciones en que por sus características pueda requerirse cercas de mayor altura, el Ayuntamiento podrá autorizarlas previa justificación de tal necesidad. La misma excepción se podrá aplicar para los usos tolerados, a excepción del característico, en zonas residenciales.

#### **1.1.16.10 Cerramiento provisional de locales en planta baja**

Los locales en planta baja deberán proyectarse con tratamiento de fachada, que será ejecutada previa a la solicitud de primera ocupación de las plantas superiores, aunque se desconozca el uso al que se van a destinar los citados locales.

#### **1.1.17 Seguridad en la ejecución de obras**

##### **1.1.17.11 Vallado de obras**

1. En el frente del edificio o solar donde se realicen obras de nueva planta, reparación o reforma de fachada o de muro contiguo a solares o terrenos descubiertos, se colocará una valla precautoria de 2 metros de altura por lo menos, construida con material que permita una conservación segura y decorosa, a cuyo fin será debidamente reforzado su pie y se blanqueará o pintará, salvo que esté construido con material a cara vista.
2. El máximo espacio que con esta valla de precaución podrá ocuparse será de 1 metro desde la línea de fachada, como norma general; pero en el caso de que el ancho de la acera no permita el paso de peatones, será obligatorio remeter la valla hasta una línea que queda a 0,60 metros por dentro de la línea del bordillo. Si con la aplicación de esta regla quedara un ancho inferior a 0,60 metros desde la valla la línea de la fachada o cuando por circunstancias especiales no sea aconsejable la aplicación de las normas anteriores, el ayuntamiento fijará las características y disposición de la valla.
3. La autorización de vallas fuera de alineación se entiende siempre con carácter provisional, por lo que desde el momento en que transcurren cinco días naturales sin dar comienzo las obras o se mantengan interrumpidas, deberá retirarse la valla a la línea del solar y dejar la acera completamente libre para el tránsito público.
4. En todo caso, la valla deberá desaparecer en el momento en que se terminen los trabajos indispensables en la planta baja, continuando las obras en las plantas superiores mediante la



colocación de una visera de protección resistente a la caída de herramientas, medios auxiliares o cualquier otro elemento.

### **1.1.17.12 Grúas**

1. Para garantizar la debida instalación y funcionamiento de las grúas utilizadas en la construcción, se requerirá la correspondiente licencia municipal, que se considerará incluida en la de obras si se especificasen en el proyecto los medios técnicos a utilizar en las mismas y se cumpliesen asimismo los extremos que se especifican en el número siguiente. En todo caso, en la solicitud de instalación de la grúa habrán de especificarse los siguientes extremos:

- Plano de ubicación de la grúa, con las áreas de barrido de la pluma, firmado por el arquitecto autor del proyecto o el director de las obras.
- Póliza de seguro con cobertura total de cualquier género de accidentes que pueda producir el funcionamiento de la grúa y su estancia en obra.
- Certificación de buen funcionamiento y seguridad de la grúa, durante todo el transcurso y hasta la paralización de las obras o su desmontaje, expedida por técnico competente de acuerdo con las disposiciones legales en vigor y visada por el Colegio oficial que corresponda.
- Certificación de la casa instaladora, acreditativa del perfecto estado de montaje y funcionamiento de la grúa.

2. El carro del que cuelga el gancho de la grúa no rebasará con carácter general, al área del solar de la obra. Si el área de funcionamiento del brazo rebasara el espacio acotado por la valla de las obras, deberá hacerse constar en la petición de licencia, con todas las prevenciones que requiera el caso y con especial cuidado para evitar posibles contactos con líneas de conducción de electricidad, siendo en estos casos facultad discrecional de la Corporación el otorgamiento o denegación de la licencia para utilizar la grúa.

3. Los elementos que transporte la grúa serán colocados en forma que presenten la necesaria garantía de seguridad a juicio de la dirección facultativa de la obra.

4. Lo anterior se entiende sin perjuicio de cumplir exactamente lo dispuesto sobre grúas en la Ordenanza general y demás normas aplicables en materia de Seguridad e Higiene en el Trabajo.

### **1.1.17.13 Derribos**

1. Será necesaria licencia municipal para la ejecución de cualquier derribo que necesariamente tendrá que ser proyectado y dirigido por un técnico competente, cuya aceptación ha de constar y adoptándose para su ejecución las necesarias medidas de seguridad, vigilancia y alumbrado suficiente, especialmente cuando afecten a la vía pública; siendo por tanto responsable de su cumplimiento el técnico director de las obras de demolición.

2. El Ayuntamiento, para evitar las molestias y peligrosidad al vecindario, podrá imponer un horario especial para la ejecución de esta clase de obras.

3. Todo el frente del edificio donde se efectúen las obras de derribo se cerrará con una valla protectora, y los escombros no se arrojarán directamente a la calle, sino que al efecto se hará uso de aparatos de descenso que no produzcan polvo, o bien se efectuarán derribos parciales en planos horizontales, previamente regados con agua.

4. Cuando la edificación del solar resultante no haya de ser inmediata, el propietario vendrá obligado, en el plazo de 10 días contados desde el derribo del techo de la planta baja, a solicitar las alineaciones que le correspondan para situar en ellas la correspondiente valla de cerramiento de solares, sin que puedan utilizarse a este fin los muros de la planta baja.

#### **1.1.17.14 Apeos**

1. Para la realización de apeos y apuntalamientos, habrá de solicitarse licencia por los propietarios, expresando en una Memoria firmada por técnico legalmente autorizado, la clase de apeos o apuntalamientos que van a efectuarse, con los planos que fueren necesarios.

2. Cuando por derribo u obras en una edificación sea necesario apea la contigua, se solicitará licencia conforme al párrafo anterior. En caso de negativa del propietario a realizar las obras de apeo, se podrán llevar a cabo directamente por el dueño de la casa que se vaya a demoler o aquella donde se haya de ejecutar las obras, el cual deberá solicitar la oportuna licencia, con el compromiso formal de sufragar, si procediere, la totalidad de los gastos que ocasione el apeo sin perjuicio de que pueda repetir los gastos ocasionados, con arreglo a Derecho. Cuando las obras afecten a una medianería, se estará a lo establecido sobre estas servidumbres, en el Código Civil.

3. En todo caso, cuando se vaya a comenzar un derribo o vaciado que pueda afectar a la propiedad colindante, el propietario tendrá obligación de comunicarlo en forma fehaciente, a los colindantes de la finca, por si debe adoptarse alguna precaución especial.

4. En caso de urgencia, el director técnico de una obra podrá disponer los apeos o apuntalamientos que sean necesarios, dando cuenta inmediata a la Alcaldía de las medidas adoptadas, especialmente en lo que afecten a la vía pública, y sin perjuicio de que el propietario solicite la licencia en el plazo de 48 horas y abone los derechos o tasas que procedan.

5. En cualquier caso, para la colocación de apeos o apuntalamientos en la vía pública, deberán informar previamente en el expediente de licencia, además de los Servicios Técnicos Municipales, la Jefatura de la Policía Municipal.