

ADMINISTRACIÓN LOCAL

AYUNTAMIENTO DE JAÉN GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO. ÁREA DE PLANEAMIENTO Y GESTIÓN

3240 *Aprobación definitiva de la Ordenanza municipal para la regulación de las actuaciones de control e inspección de las obras.*

Anuncio

Expediente 196/16

El Pleno de la Corporación Municipal de Jaén, en sesión celebrada el día 30 de marzo de 2017 adoptó acuerdo aprobando inicialmente la Ordenanza Municipal Reguladora del Control e Inspección de las obras.

No habiéndose presentado reclamaciones contra dicho acuerdo, durante el plazo de treinta días de exposición al público del expediente, efectuado mediante anuncio publicado en el BOP de Jaén nº 86, de 9 de mayo de 2017 y en el Tablón de Anuncios de la Sede Electrónica del Ayuntamiento de Jaén, queda definitivamente adoptado el acuerdo de referencia hasta entonces provisional, tal como establece el Artículo 49 de la Ley de Bases de Régimen Local.

En cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 70.2 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local, a continuación se inserta el texto íntegro del acuerdo de aprobación provisional de la ordenanza, elevado ya a definitivo, a todos los efectos legales y especialmente al de su entrada en vigor.

Contra el presente Acuerdo, podrá interponerse recurso contencioso-administrativo, ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía con sede en Granada, en el plazo de dos meses a contar desde el día siguiente a la publicación del presente anuncio, de conformidad con el artículo 46 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa.

ORDENANZA MUNICIPAL PARA LA REGULACIÓN DE LAS ACTUACIONES DE CONTROL E INSPECCIÓN DE
LAS OBRAS

Objeto y contenido de la Ordenanza

El objeto de esta ordenanza es el establecimiento de las medidas necesarias para el control de la ejecución de las obras.

Artículo 1. Actuaciones previas.

1. El titular de la licencia, una vez satisfecha la tasa municipal, deberá dirigirse nuevamente

al Ayuntamiento solicitando línea para la edificación y rasante, haciendo constar el nombre de los técnicos que han de intervenir en la dirección de la obra y que deben prestar su conformidad. Recibido dicho aviso se procederá por los técnicos municipales a fijar alineación y rasante, o cualquier otra circunstancia a que las obras deban amoldarse en relación a la vía pública y el ornato exterior, levantándose un acta triplicado que deberá ser tenida en cuenta en la realización de las obras.

En el caso de no presentarse la propiedad y su arquitecto en la fecha fijada perderá aquella sus derechos, siendo necesaria una nueva solicitud para proceder a la alineación salvo que, con anterioridad, se hubiera solicitado y concedido un aplazamiento por considerar justos los motivos de la incomparecencia.

2. Las alineaciones tendrán un plazo de validez de seis (6) meses contados a partir de la fecha en que fueron practicadas. Transcurrido éste sin haberse solicitado la licencia de construcción, quedarán caducadas.

3. Cualquier modificación del P.G.O.U. dará lugar a que queden sin efecto las alineaciones practicadas con anterioridad a su aprobación, en las áreas afectadas.

Artículo 2. Vallado de obras.

1. En toda obra de nueva planta, derribo o que afecte a las fachadas a calle o espacio público habrá de colocarse una valla de protección de por lo menos dos (2) metros de altura y a una distancia máxima de dos (2) metros de la alineación oficial. En todo caso, deberá quedar remetida del bordillo, al menos cuarenta (40) centímetros, para permitir el paso de peatones.

2. Si por la aplicación de las medidas anteriores resultara un ancho dentro de la valla, inferior a ochenta (80) centímetros, los técnicos municipales podrán autorizar medidas de carácter extraordinario.

3. No se podrá cubrir el espacio de la vía pública limitado por la valla.

4. Una vez construida la primera planta y empezada la segunda se procederá a la supresión de la referida valla y seguidamente se colocará un volado en el piso de la primera, para impedir que cascotes y toda clase de materiales caigan a la calle o al acerado, con un cañizo además paralelo a toda la fachada al objeto de prevención de accidentes.

5. En las zonas en que sea obligatorio el retranqueo la valla se colocará en la alineación oficial. No será obligatoria cuando esté construido el cerramiento definitivo.

6. Será obligatoria la instalación de luces de señalización, con intensidad suficiente, en cada extremo o ángulo saliente de las vallas.

7. La instalación de vallas se entiende siempre con carácter provisional, en tanto dure la obra. Por ello, desde el momento en que transcurra un mes sin dar comienzo las obras, o estén interrumpidas deberá suprimirse la valla y dejar libre la acera al tránsito público.

Artículo 3. Construcciones provisionales de obra.

1. En el interior de las parcelas en las que se vayan a efectuar obras se permitirá, con carácter provisional, la construcción o instalación de pequeños pabellones, de una sola planta, destinados a la vigilancia o al almacenamiento de materiales o elementos de construcción. El otorgamiento de la licencia de obra llevará implícita la autorización para realizar la construcción provisional mencionada, siempre que el solicitante hubiese especificado el emplazamiento y características de la misma.

2. Dada la provisionalidad de estas construcciones, deberán ser eliminadas a la terminación de la obra principal, así como en el caso de anulación o caducidad de la licencia.

Artículo 4. Derribos y apeos.

1. La dirección facultativa, la propiedad, el contratista o el personal a sus órdenes, según el caso, serán responsables de los daños que se produzcan por falta de precaución.

2. Queda prohibida la utilización de explosivos, salvo autorización expresa.

3. Se prohíbe arrojar escombros a la calle. Cuando se empleen tolvas o canales a vía pública para la evacuación de escombros, se adoptarán las medidas de seguridad pertinentes.

4. Cuando por derribo u obras en una edificación sea necesario apearse la contigua, se solicitará licencia por el propietario de aquella con el conocimiento del colindante, acompañando la documentación necesaria.

5. Siempre que se vaya a acometer un derribo o vaciado importante, el propietario tendrá obligación de comunicarlo, en forma fehaciente, a los de las fincas colindantes, por si deben adoptarse precauciones especiales.

6. En caso de urgencia, por peligro inmediato, podrá disponerse en el acto por la dirección facultativa de la propiedad, los apeos u obras convenientes aunque consistan en tornapuntas exteriores, dando cuenta inmediata al Ayuntamiento de las medidas adoptadas para la seguridad pública, sin perjuicio de solicitar la licencia dentro de las cuarenta y ocho (48) horas siguientes y abonar los derechos que procedan. Igualmente los Servicios Técnicos Municipales podrán exigir que se realicen los apeos u obras que se estimen necesarios.

Artículo 5. Andamios y maquinaria auxiliar.

La maquinaria e instalaciones auxiliares de las obras habrán de ser objeto de autorización municipal para su funcionamiento.

Artículo 6. Responsabilidades

1. Los directores técnicos de obras e instalaciones aplicarán las cargas, coeficientes de trabajo de los materiales, normas de cálculo y construcción que estimen convenientes, siendo en todo caso responsables, con arreglo a la legislación general, de cuantos accidentes puedan producirse en relación con su actuación profesional durante la construcción o con posterioridad a ella, afecten o no a la vía pública.

2. Todo técnico, por el sólo hecho de firmar una solicitud de obra, declara conocer las condiciones que se exigen en las presentes Normas Urbanísticas, aceptando las responsabilidades que se deriven de su aplicación.

3. De acuerdo con la legislación urbanística, el promotor, el empresario de las obras y el técnico director de las mismas serán responsables de las infracciones que se cometieran al ejecutarlas sin licencia o con inobservancia de sus condiciones.

Artículo 7. Inspección de la ejecución de las obras.

1. Deberá conservarse en el lugar de las obras y a disposición de los Servicios Técnicos o agentes municipales, la licencia correspondiente y una copia oficial del proyecto autorizado.

2. En las obras de reestructuración y de nueva edificación será preceptiva la inspección por el Servicio Municipal correspondiente en las fases siguientes:

- en su primer replanteo
- ejecución de forjado de suelo de primera planta
- coronación

3. Para ello la propiedad comunicará a los servicios municipales correspondientes, con una antelación no inferior a quince (15) días, la fecha de culminación de cada una de dichas fases. La inspección será realizada en un plazo no superior a ocho (8) días, entendiéndose que el Ayuntamiento desiste de efectuar el control si no lo realizare en el plazo indicado.

4. Sin perjuicio de lo establecido en el punto 2 anterior, podrán en cualquier momento, efectuarse inspecciones por los Servicios Municipales correspondientes.

5. La comprobación municipal no alcanzará en ningún caso a los aspectos técnicos relativos a la seguridad y calidad de la obra de edificación, sino únicamente al cumplimiento del proyecto y demás condiciones de la licencia en lo referente a forma, ubicación, superficie y volumen de la edificación y continuidad de las obras. No obstante, se ordenará la inmediata suspensión de las obras y, en su caso, la realización de controles técnicos específicos, si no apareciese debidamente acreditada la efectiva dirección técnico-facultativa exigible según la naturaleza de la obra.

Artículo 8. Inspección de urbanizaciones.

1. En toda obra de urbanización deberán conservarse la licencia correspondiente y una copia del proyecto autorizado así como un libro oficial donde los Servicios Técnicos Municipales puedan hacer constar las observaciones oportunas relacionadas con su inspección.

2. La inspección urbanística será ejercida preceptivamente por los Servicios Municipales en los siguientes períodos:

En su primer replanteo, antes del comienzo de las obras.

- A los tres (3) meses de comenzadas.
- A la mitad del plazo de ejecución de las obras o de su primera etapa, y de cada una de las

siguientes, si fueran varias.

- A la terminación de cada etapa.

3. Los Servicios Técnicos podrán exigir todas las pruebas y comprobaciones técnicas de las diferentes unidades de obra y la verificación del funcionamiento de todas las instalaciones, en la forma que se establezca en los respectivos pliegos de condiciones.

4. Será obligatoria la ejecución gratuita de las obras complementarias que fuesen necesarias si los resultados de las comprobaciones no fueran adecuados pudiendo suspenderse las obras, imponer las oportunas sanciones e incluso, si no se atendiesen las órdenes que se dicten ejecutarlas directamente el Ayuntamiento a costa del promotor. Todo ello sin perjuicio de la responsabilidad técnica de los directores facultativos de las obras, si se comprobase que no se ajustan al proyecto aprobado o que se han ejecutado sin las debidas garantías técnicas.

Artículo 9. Recepción de las obras de urbanización

1. Será requisito previo para la recepción provisional de las obras de urbanización que se hayan formalizado por los propietarios de la unidad de ejecución a favor del Ayuntamiento gratuitamente y libre de cargas, gravámenes y ocupantes, la cesión de los terrenos destinados a viales, zonas verdes, equipamientos públicos y el aprovechamiento urbanístico objeto de cesión al ayuntamiento.

2. Una vez finalizadas las obras, el promotor solicitará su recepción mediante instancia dirigida al Sr. Alcalde.

3. Si el promotor, en un plazo no superior a tres (3) meses, contado desde su terminación y entrega por la contrata, no lo solicita, el Ayuntamiento de oficio podrá iniciar los trámites para la recepción provisional.

4. Al escrito solicitando la recepción, se acompañará certificado final de obra del Director facultativo, planos de liquidación, conformidad de las compañías suministradoras de los distintos servicios y compromisos del promotor en cuanto a cesión de terrenos y conservación de las obras.

5. Si se apreciase defectos por mala ejecución de la urbanización, a propuesta de los técnicos municipales, el Órgano o autoridad competente requerirá al promotor para que en el plazo de tres (3) meses los corrija, advirtiéndole que de no hacerlo en el indicado plazo se procederá sustitutoriamente a subsanarlos por el Ayuntamiento, ejecutando las garantías constituidas y acudiendo incluso a vía de apremio si para el resarcimiento de los gastos fuera necesario.

6. Cuando la urbanización se encuentre en perfectas condiciones de funcionamiento se formulará informe propuesta de recepción provisional.

7. La recepción provisional de la urbanización deberá realizarse en el plazo de tres (3) meses a contar desde la solicitud del promotor, si la misma se hubiera ejecutado de acuerdo con el proyecto aprobado mediante acuerdo adoptado por la Comisión de Gobierno.

8. Durante el período de garantía de un (1) año desde la recepción provisional, el promotor

será responsable de la reparación de los defectos por vicios ocultos. Si requerido para subsanarlos no atendiere a los requerimientos en los plazos que, a su vez, se le fijen, el Ayuntamiento procederá por ejecución sustitoria a corregirlos, ejecutando las garantías constituidas y si no fueren suficientes acudiendo a la vía de apremio para resarcirse de los gastos.

9. Transcurrido el período de garantía, el Ayuntamiento promoverá de oficio la recepción definitiva, siempre que no existan requerimientos al promotor que estén pendientes de cumplimentar. El acuerdo de recepción definitiva será adoptado por mayoría bastante por el Pleno de la Corporación.

Jaén, a 06 de Julio de 2017.- El Presidente del Consejo de Gerencia Municipal de Urbanismo, Fco. JAVIER MÁRQUEZ SÁNCHEZ.