

ORDENANZA REGULADORA N° 5

NORMAS DE OBLIGADO CUMPLIMIENTO EN URBANISMO, SANEAMIENTO Y LICENCIAS URBANÍSTICAS

FUNDAMENTO LEGAL

De acuerdo con las competencias Municipales, contenidas en la Ley de Bases de Régimen Local, y en especial el artículo 4º, se establece la presente Ordenanza no Fiscal sobre Normas de obligado cumplimiento, saneamiento y licencias Urbanísticas.

SANEAMIENTO

1. Acometidas a la Red General de Saneamiento.

1.1. En toda obra de nueva planta o reforma que requiera conexión a la red general de saneamiento, la conexión con ésta se deberá de realizar con tubería de PVC, de enchufe campana con un diámetro mínimo de 200 mm., y pendiente mínima de 1%. La mencionada conexión se deberá de realizar a un pozo de registro de la red general, o en su defecto por no existir uno cercano se deberá realizar éste con un diámetro mínimo de 80 cm. Sobre solera de hormigón, enfoscado y bruñido interiormente y terminado con anillo y tapa de fundición reforzada.

1.2. Se prohíben las conexiones con arqueta ciega salvo causas de fuerza mayor que deberán ser aprobadas expresamente por los Servicios Técnicos Municipales.

1.3. La conservación y mantenimiento de las acometidas a la red general de saneamiento desde la conexión hasta el interior de la parcela serán por cuenta de la propiedad de la finca, haciéndose ésta responsable de todos los daños ocasionados a las personas o a las cosas por falta de mantenimiento y/o reparación de las mismas.

1.4. La falta de reparación de las mencionadas acometidas en un plazo superior a 48 horas podrá ser subsanada por los Servicios Municipales, debiendo la propiedad abonar la reparación realizada que podrá llevar un recargo de hasta el 25% de la misma.

1.5. Todas las zanjas y excavaciones llevadas a cabo para realizar la conexión deberían ser rellenadas y compactadas con arena de miga y posterior solera de hormigón H-150 Kg./cm. de 20 cm. de espesor mínimo, así como terminadas con el mismo material de pavimentación existente.

2. Acometidas eléctricas y telefónicas

2.1. En todas las obras de nueva planta o reforma que requieran conexión con la red eléctrica o telefónica, éstas deberán de realizarse bajo cable enterrado en zanja y según la normativa vigente de las respectivas Compañías Suministradoras.

2.2. En caso de que la situación actual de las Redes impidiera la conexión de forma subterránea, el Ayuntamiento autorizará expresamente la conexión aérea, debiendo colocarse, en cualquier caso, cuatro tubos enterrados según normas de las Compañías Suministradoras en toda la longitud de la fachada de la finca afectada, a fin de facilitar en un futuro la necesaria acometida de forma subterránea, siendo responsabilidad de la propiedad a todos los efectos el incumplimiento de dicha ordenanza.

3. Solicitud de certificado de primera ocupación

3.1. Para la solicitud de certificado de Primera Ocupación, será necesaria la presentación de:

- Instancia de solicitud (901 - Hacienda).
- Certificado final de obras.
- Fotocopia Escritura de Propiedad.
- Fotocopia último recibo Contribución Urbana o justificante de alta en el I.B.I. (901-902 alta catastral)
- Fotocopia del pago del recibo de la licencia de obras e Impuesto de Construcciones.
- Fotocopia del recibo de la toma de Agua.
- Fotocopia del recibo del Impuesto de Plusvalía.

Nota: En la instancia de solicitud se indicarán todos los datos de la propiedad y los del inmueble del que se pide la ocupación.

4. Acometidas a la red general de agua potable

4.1. En todas las obras de nueva planta o reforma que requieran acometida a la red general de agua potable, se deberá solicitar ésta mediante impreso oficial al Ayuntamiento de Miraflores de la Sierra.

4.2. La acometida se deberá realizar con tubería de polietileno de 1/2 pulgada y con collarín de bronce bajo cama de arena de río de 10 cm. de espesor y cubierta con la misma hasta una altura de 10 cm. y posterior hormigonado de la zanja y pavimentación con el mismo material existente.

4.3. Se deberá colocar contador homologado por la Empresa concesionaria en la fachada del edificio y en lugar accesible para su lectura, bajo tapa metálica normalizada y protegida con aislamiento térmico.

4.4. Se deberán de colocar dos llaves de corte a uno y otro lado del contador, así como grifo de comprobación posterior a la entrada del contador.

4.5. Antes de realizar cualquier acometida se avisará con una semana de antelación a los servicios municipales, para que estos indiquen el día y el punto de enganche a la red.

4.6. La conservación y mantenimiento de la acometida desde la red general al contador, será por cuenta de la propiedad de el finca, haciéndose ésta responsable de todos los daños ocasionados a las personas o a las cosas por la falta de preparación, todas las averías que pudieran surgir. La falta de reparación en un plazo superior a 48 horas, podrá ser reparada por los Servicios Municipales, debiendo abonarse por la propiedad la factura de dicha reparación, que podrá llevar un recargo de hasta el 25%.

Durante los meses de Julio, Agosto y Septiembre, no se podrán realizar acometidas a la red general de agua potable.

5. Licencia de derribos y solares

5.1. Toda obra de derribo o demolición de una edificación existente estará sujeta a la licencia que deberá solicitarse en el Ayuntamiento, acompañando presupuesto y seguro de Responsabilidad Civil, plano de situación y descripción del edificio que se pretende demoler, indicando metros cuadrados aproximados del edificio en planta, número de alturas y posibles edificios medianeros existentes.

5.2. Toda obra de derribo de un edificio de dos o más plantas que se encuentre situado entre otros edificios medianeros deberá acompañarse de proyecto visado por el Colegio correspondiente y dirección de obra firmados por un técnico competente.

5.3. Una vez concluida la demolición del edificio deberá de limpiarse el solar resultante y se procederá obligatoriamente al cerramiento del mismo con valla metálica de 2 metros de altura mínima.

5.4. Todos los solares existentes en suelo urbano deberán ser cerrados en todo su perímetro con valla metálica de 2 metros de altura mínima, si ésta es provisional, el mencionado cerramiento deberá impedir el libre acceso de personas o animales a los mismos, deberán mantenerse éstos limpios de basuras y rastrojos que pudieran causar peligro de incendio.

5.5. En caso de incumplimiento del deber de vallado de solar, al Ayuntamiento aplicará a los propietarios estrictamente la Ley del Suelo vigente.

6. Zonas verdes

Las zonas verdes de cesión al Ayuntamiento, deberán ajardinarse por cuenta del obligado a la cesión, previo informe técnico de los Servicios Técnicos Municipales.

7. Tipos de obras

7.1 Calas

Se consideran calas las aperturas de suelo o pavimento cuya anchura sea inferior a 1,5 metros y su longitud no supere los 25 metros a las que siendo su anchura superior a 1,5 metros, la superficie afectada no supere los 15 metros cuadrados.

A efectos de la exacción y tramitación se considera:

- a) Cala “programada”: es aquella cuya tramitación se inicia con la solicitud de licencia de obras en la vía pública.
- b) Cala “urgente”: es la que se inicia mediante la solicitud del permiso de urgencia. El peticionario tendrá que justificar que su actuación se debe a la reparación de una avería en sus instalaciones. En ningún caso sus dimensiones podrán exceder de las de cala.

7.2. Canalizaciones

Se consideran canalizaciones todas las aperturas del suelo o pavimento cuya longitud exceda de 25 metros o la superficie afectada sea superior a 15 metros cuadrados. En el caso de acometida de alcantarillado, se considerará canalización cuando la longitud supere el ancho de la vía pública.

7.3. Pasos de carruaje

Las obras necesarias para la construcción o supresión de pasos de carruajes consisten en el rebaje o levantado de bordillos y la modificación de acera efectuada para permitir o impedir el acceso de vehículos desde la calzada o un inmueble o parcela.

8. Condiciones de ejecución de las obras

8.1. Ubicación, profundidad, distancias mínimas

Las redes de servicios que discurren por la vía pública, excepto las de Saneamiento, se dispondrán en aceras, salvo imposibilidad debidamente justificada, en cuyo caso podrán instalarse en el carril de circulación o aparcamiento más próximo a la línea de bordillo, quedando prohibida expresamente su ubicación fuera de este ámbito.

En las conducciones simplemente enterradas las distancias de separación entre servicios y profundidades se ajustarán a la normativa específica en cada caso.

Cualquier variación a las distancias establecidas, deberá ser comunicada a los Servicios Técnicos Municipales justificando suficientemente tanto la imposibilidad del cumplimiento como las medidas de seguridad a adoptar.

8.2. Condiciones de realización de las obras. Condiciones generales

Las obras se adecuarán en todo momento al proyecto que acompañe a la licencia concedida, y a las condiciones especificadas en la misma.

Si durante la ejecución surgieran impedimentos que imposibilitasen su realización de acuerdo al trazado previsto o a los plazos fijados, se comunicarán a los Servicios Técnicos Municipales y se someterán a las instrucciones que por éstos se formulen.

La señalización de las obras se ajustará a lo establecido en la Ordenanza Reguladora de la Señalización y el Balizamiento de las Ocupaciones de las Vías Públicas por la Realización de Obras y Trabajos.

Cualquier daño que se origine en el Patrimonio Municipal deberá ser comunicado de forma inmediata para que por los Servicios Municipales competentes se proceda a su urgente reparación, debiendo abonar los responsables los gastos ocasionados, sin perjuicio de las sanciones a que hubiere lugar.

8.3. Apertura de zanjas.

La demolición del pavimento se realizará mediante el equipo más apropiado para el tipo de firme de que se trate. Se prohíbe de forma expresa el empleo de maquinaria pesada en aceras y zonas excluidas al tráfico rodado, los equipos dispondrán de elementos que aseguren niveles de perturbación acústica inferiores a los máximos establecidos en la normativa específica de aplicación.

En las canalizaciones se requerirá, previo al comienzo de los trabajos, un conocimiento de los servicios existentes en el subsuelo, a fin de adecuar el trazado previsto al definitivo.

Se utilizarán equipos de nueva tecnología, que eviten la apertura del pavimento, cuando la incidencia de las obras sobre el tráfico peatonal, de vehículos o la saturación de servicios, así lo aconsejen.

El material resultante de la excavación se depositará directamente y sin acopios intermedios en recipientes adecuados para este fin, admitiéndose su carga directamente y sobre camión, sólo en el supuesto de que las maniobras del mismo, de la máquina de carga, no produzcan una mayor ocupación de la zona afectada. No se permitirá el almacenamiento de escombros directamente sobre la vía pública. En el caso de averías, el plazo máximo para la retirada de los recipientes donde se almacenan los escombros, será de cuarenta y ocho horas.

Los materiales no aprovechados que pudieran ser objeto de posterior utilización tales como bordillo, adoquines, losas graníticas, elementos de mobiliario urbano, y cualquier otro que a criterio de los Servicios Técnicos Municipales sea reutilizable, serán depositados en las Casillas y Almacenes Municipales, siendo los gastos que se originen por su arranque, carga, transporte y descarga por cuenta de la Empresa ejecutora de las obras.

La máxima longitud de zanja simultáneamente abierta será de 60 metros, salvo que condiciones especiales de la obra aconsejen modificarla, en cuyo caso se indicará la longitud autorizada en las condiciones de la licencia.

En canalizaciones que discurren por calzada se dejará un mínimo de 30 centímetros de separación desde el bordillo hasta la arista más próxima de la zanja.

Relleno de Zanjas.

El relleno de zanjas se realizará con materiales de aportación del tipo de suelo adecuado o seleccionado del Pliego General de Condiciones Técnico Municipales.

El espesor de las tongadas será tal que garantice con la utilización de la maquinaria adecuada, la obtención del grado de compactación mínimo exigido, que será del 95 por 100 del ensayo Proctor Normal, conforme a lo establecido en el antedicho Pliego.

El hormigón de base será de consistencia plástica, con tamaño máximo del árido de 40 milímetros y una Resistencia Característica (fck) de 125 Kp/cm² a los veintiocho (28) días. El espesor de este hormigón será igual al existente y, en ningún caso, inferior a 30 centímetros en calzada y pasos de carruajes y a 20 centímetros en acera. Cuando la base del pavimento sea de tipo granular, la reposición de la misma se ejecutará según dispongan los Servicios Técnicos Municipales.

El límite superior de acabado del hormigón estará en función del tipo de pavimento a reponer, de forma que se eviten operaciones de picado o recrecido del mismo.

8.4 Reposición de cada rodadura.

La reposición de la capa de rodadura afectará a la superficie necesaria para asegurar el perfecto acabado de la zona donde se abrieron las zanjas. Estas deberán presentar bordes rectos y una forma regular, levantando para ello cuanta superficie de capa de rodadura se considere necesaria, a juicio de los Servicios Técnicos Municipales.

Cuando el pavimento autorizado en la reposición sea del mismo material que el levantado, si éste no existiera en el mercado, se utilizará otro de características similares, el cual deberá ser previamente aprobado por los Servicios Técnicos Municipales.

Cuando el pavimento existente en la zona objeto de las obras sea de características especiales que hagan difícil su adquisición, antes de iniciar cualquier trabajo, se acopiará el material suficiente para realizar la reposición.

En aceras de anchura igual o inferior a 2 metros y en calzadas de anchura igual o inferior a 5 metros se repondrá la capa de rodadura en toda la superficie de las mismas y en la longitud que establezcan los Servicios Técnicos Municipales en función de las condiciones de la vía.

En calzadas, la capa de aglomerado asfáltico rebasará como mínimo 15 centímetros por cada lado la capa de hormigón hidráulico de base; cuando la arista más cercana a la acera diste del bordillo menos que el ancho de la zanja se levantará y repondrá íntegramente la capa de rodadura hasta llegar a aquél. En cruces de calzada el ancho

mínimo a reponer será de 60 centímetros. En todos los casos se sellará toda la longitud de las juntas de aglomerado que se originen.

En aceras se utilizarán losetas enteras y de manera que no quede sin reponer ninguna pieza deteriorada por la obra.

8.5.- Plazos de ejecución.-

El incumplimiento de los plazos fijados en las autorizaciones de obras se considerará infracción grave.

Cualquier ampliación del plazo establecido deberá ser aprobada por los Servicios Técnicos Municipales, previa justificación suficiente, con una antelación mínima de siete (7) días en canalizaciones y dos (2) días en calas, con respecto a la fecha de terminación establecida en la autorización.

Asimismo se considerará infracción grave el incumplimiento de los plazos para la reposición de las capas de rodadura.

8.6.- Control de calidad e inspección municipal.-

Las obras de relleno, macizo y pavimentación estarán sujetas al control de calidad Municipal. Para sufragar los gastos ocasionados por este control, los solicitantes abonarán la cantidad estipulada en las Ordenanzas de Tributos y Precios Públicos Municipales.

9.- Garantía de obras.-

El plazo de garantía de cualquier obra llevada a cabo por Compañías, Empresas, Organismos particulares para restituir el suelo municipal al estado previo a dichas obras, será de dos años, contados a partir de la fecha en que fueron terminadas.

RÉGIMEN DISCIPLINARIOS

1. Infracciones

1.1. Normativa de aplicación.

El incumplimiento de las prescripciones contenidas en la presente Ordenanza, se considerará infracción susceptible de sanción. Asimismo la realización de obras sin licencia o sin ajustarse a las condiciones de la misma, se considerará infracción urbanística de acuerdo con lo dispuesto en la legislación vigente Estatal y Autonómica.

1.2. Clasificación de las infracciones:

Las infracciones a los efectos previstos en esta Ordenanza se clasifican en leves y graves.

Son infracciones leves:

- a) Falta de limpieza en la obra o acopios fuera de la zona vallada
- b) Depósito de escombros o materiales sobrantes en lugar no autorizado o tiempo superior al permitido.
- c) Señalización no conforme a la normativa municipal en lo referente a lo estipulado.
- d) Incumplimiento del Pliego General de Condiciones Técnicas del Ayuntamiento.
- e) Daños originados al Patrimonio Municipal.
- f) Superar la longitud máxima autorizada de zanja abierta.
- g) Producir ruidos por la mala disposición o estado de los elementos de protección en pasos provisionales.
- h) Y en general el incumplimiento de las prescripciones recogidas en la normativa de aplicación a las obras e instalaciones reguladas en esta Ordenanza y que no tengan la consideración de graves.

Infracciones graves.

Salvo que se demuestre la escasa entidad del daño producido a los intereses generales o del riesgo creado, son infracciones graves:

- a) No existir pasos para peatones convenientemente situados ni protegidos.
- b) La realización de obras sin licencia o permiso de urgencia en su caso.
- c) La realización de obras sin ajustarse a las condiciones de la licencia.
- d) La reiteración de infracciones leves.
- e) El incumplimiento de lo estipulado en el artículo 9.1. referente a la protección de obras en calzada y/o acera.
- f) El incumplimiento de lo indicado en el artículo 11º de la Ordenanza Reguladora de la Señalización y Balizamiento de las Ocupaciones de las Vías Públicas por la Realización de Obras y Trabajos. Y en general aquellos incumplimientos de esta Ordenanza que supongan riesgo para las personas o las cosas.

PRESCRIPCIÓN DE INFRACCIONES

La prescripción de infracciones enumeradas en la presente Ordenanza se producirá en la forma descrita en la legislación vigente estatal y autonómica.

RESPONSABILIDAD

Se considerará responsable directo de las infracciones tipificadas en esta Ordenanza, el ejecutor de las obras, con la responsabilidad subsidiaria del promotor, como titular de la licencia.

SANCIONES

Se estará a lo establecido en la legislación vigente estatal y autonómica.

REPARACIÓN DE DEFICIENCIAS, DAÑOS Y PERJUICIOS.

La responsabilidad derivada de la comisión de las infracciones establecidas en esta Ordenanza será compatible con la exigencia al infractor de la reposición de la situación alterada a su estado originario. En caso de incumplimiento dicha reposición será realizada mediante ejecución sustitutoria por el Ayuntamiento.

En aquellas situaciones que produzcan riesgo para las personas o las cosas o alteración grave del normal funcionamiento de las vías y espacios públicos, los Servicios Técnicos Municipales podrán actuar de forma inmediata para restablecer el orden alterado.

En ambos casos los costes originados por las actuaciones serán con cargo al infractor.

Asimismo, será exigible la indemnización por los daños y perjuicios causados.

SEÑALIZACIÓN Y BALIZAMIENTO DE LAS OCUPACIONES DE LAS VIAS PÚBLICAS POR LA REALIZACIÓN DE OBRAS Y TRABAJOS.

El peticionario de la ocupación viene obligado y es responsable del mantenimiento y buena visibilidad de la señalización vertical existente en la calle y que queda afectada por la zona de obra, debiendo comunicar a los Servicios Técnicos las modificaciones necesarias en la señalización.

La reposición de la señalización vertical, una vez finalizada la ocupación, deberá hacerse de tal manera que mantenga los mismos criterios del resto, es decir, que la altura y la situación transversal sea la que indica la normativa para zona urbana.

En todo momento se prohíbe retirar una señal ya instalada sin que ésta sea sustituida por otra igual en lugar más visible, a no ser que esté motivado por un cambio en el esquema de direcciones de la calle. En éste caso, deberán contar con la autorización de los Servicios Técnicos.

1. Señalización y balizamientos mínimos

Toda actuación por obras o trabajos llevada a cabo en la vía pública, cualquiera que sea su naturaleza, deberá venir advertida por la señal de “peligro, obras”.

Se dispondrá siempre de vallas que limiten frontal y lateralmente la zona no utilizable para el tráfico rodado o peatonal. Las vallas se colocarán formando un todo continuo, esto es, sin ninguna separación entre ellas. Reforzándose con paneles direccionales reflectantes en los extremos de la ocupación, colocados perpendicularmente al movimiento de los vehículos.

Las vallas que se utilicen no tendrán, en ningún caso, una altura inferior a un metro, ni una longitud menor de 1,25 metros. La totalidad de las vallas y palenques utilizados en el término Municipal de Miraflores, deberán corresponder a modelos homologados. Los colores y elementos identificativos serán los siguientes:

- a) Obras no promovidas directamente por el Ayuntamiento y que, por tanto, precisen de concesión de licencia de calas o canalizaciones.

Color: blanco, con elementos reflectantes.

Identificación: contarán con una placa de dimensiones mínimas, 40 por 25 centímetros, situadas según modelo, donde figurará el nombre y anagrama de la empresa titular de la licencia o promotora de las obras, nombre de la empresa ejecutora de las mismas, tipo de obras (avería, cala o canalización), anagrama del Ayuntamiento y número de licencia municipal.

- b) Obras promovidas por el Ayuntamiento.

Color: amarillo, con elementos reflectantes.

Identificación: contarán con una placa de dimensiones mínimas, 40 por 25 centímetros situada según modelo y composición gráfica adjunta, donde figurará el anagrama del Ayuntamiento, área municipal responsable y nombre y anagrama de la empresa ejecutora de las obras.

Los elementos de sujeción o de apoyo de la valla asegurarán una estabilidad suficiente, en caso necesario se anclarán al pavimento.

2. Modo de efectuar las ocupaciones

Ninguna calle de sentido único podrá quedar con una anchura inferior a tres metros libres para el tráfico.

Ninguna calle de doble sentido podrá quedar con una anchura inferior a seis metros libres para el tráfico. A éstos efectos se considerará que las calles con dos sentidos de circulación, separados por mediana, seto, isleta o cualquier otro elemento de discontinuidad, son dos calles de sentido único.

Cualquier obra o trabajo que, no siendo motivado por causas catastróficas, no pueda ajustarse a las normas anteriores, habrá de estar especialmente autorizado por los Servicios Técnicos, en cuanto a señalización, balizamiento se refiere, previa presentación y aprobación de un plan de actuaciones y señalización, al que deberá atenerse en todo momento.

Las ocupaciones que se realicen en aquellas vías públicas que constituyan la red básica de transportes, necesitarán autorización previa en cuanto se refiere a señalización, balizamiento y ordenación de la circulación.

La autorización obrará en poder del responsable de la ocupación y en el lugar donde ésta se realice. Se exhibirá a requerimiento de los agentes de la autoridad municipal, que podrán tomar nota de la misma, pero no la recogerán. Se admitirá que, en sustitución de la autorización, se exhiba fotocopia de la misma.

Solamente las obras urgentes que no puedan esperar este trámite presentarán en el plan de obras a posteriori, pero no podrán iniciarse sin cumplir las normas generales de señalización, y además, por carácter urgente, habrá de trabajarse en ellas en turno doble.

Independientemente del tipo de ocupación o de vía en que ésta se realice, será obligatorio, una vez obtenidos los permisos necesarios, comunicar a la Policía Municipal, al menos con veinticuatro horas de antelación, el momento en que se dará comienzo a la ocupación, para que se tomen las medidas necesarias incluso en los casos mas urgentes, se comunicarán igualmente con la mayor antelación posible.

APROBACION Y VIGENCIA

La presente ordenanza entrará en vigor una vez publicado completamente su Texto en el BOCAM., y haya transcurrido el plazo previsto en el artículo 65.2 de la Ley 7/1.985, de 2 de Abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local.