ORDENANZA MUNICIPAL SOBRE EVALUACIÓN DE RIESGOS Y MEDIDAS PREVENTIVAS EN OBRAS DE CONSTRUCCIÓN

(Texto aprobado por Acuerdo del Ayuntamiento Pleno de 3 de agosto de 2001, modificado por Acuerdos de 6 de mayo de 2003 y 11 de julio de 2005) (BOPA 11-09-2001, 4-06-2003 y 24-08-2005)

Artículo 1.- Toda solicitud de licencia de demolición total o parcial de un edificio, de reestructuración o de construcción de nueva planta, deberá incluir cumplimentada, y suscrita por el técnico director y/o autor del proyecto de la obra, la ficha del Anexo 1 y la documentación que de ella se deduzca. Esta condición es previa y necesaria a la concesión de la correspondiente Licencia de Obras.

Artículo 2.- La ficha calcula un Coeficiente de Riesgo K, que se obtiene por el producto de cada uno de los coeficientes K1, K2 y K3 cuya definición y cálculo son como sigue:

"Coeficiente K1, expresa el riesgo en función de la existencia o inexistencia de excavaciones para ejecución de sótanos en el proyecto de referencia.

Según los casos se aplicará el siguiente coeficiente:

- Obras sin sótano 1.00
- Con un sótano 1.10
- Con dos sótanos 1.20
- Con tres o más sótanos 1.30

"Coeficiente K2, expresa el riesgo en función de edad y grado de catalogación de los colindantes.

- Obra exenta 1.00
- Situación 1 (colindante de menos de 50 años o no catalogado) 1.10
- Situación 2 (colindante de más de 50 años o catalogado como P o Q) 1.20
- Situación 3 (catalogado M y T) 1.30

"Coeficiente K3, expresa el riesgo en función de la situación de la vía a que da frente el terreno a edificar, aplicando según los casos los siguientes:

- Vías cuya ejecución no se haya finalizado antes del comienzo de la actividad edificatoria a que se refiere esta Ordenanza 1.00
- Resto de las vías 1.10

2. Si en cualquiera de los anteriores casos se presentaran situaciones mixtas (p.e. varios tipos de colindantes), el coeficiente K1, K2 o K3 respectivo se obtendrá como suma de los coeficientes parciales que se calculen para cada tipo.

3. La no existencia de edificios de viviendas en la colindancia de la parcela objeto de esta Ordenanza, entendido el concepto de colindancia según la definición contenida en el artículo 2.5, hace innecesaria la aplicación de la misma.

4. A los efectos de aplicación de los coeficientes k del artículo 2 de la Ordenanza se tendrán en cuenta en el establecimiento de la proporción, únicamente las medidas de las líneas de colindancia, es decir, excluyendo las alineaciones con viario o zonas libres.

5. A los efectos de aplicación de esta Ordenanza, se considerarán como colindantes o en la colindancia con la parcela objeto de la misma, los inmuebles destinados a viviendas que pertenezcan a un edificio que tenga alguna línea de colindancia con la parcela objeto de la Ordenanza, entendiendo por edificio aquél al que corresponda una misma unidad de acceso, portal o escalera.

Articulo 3.- Según la cifra que exprese el coeficiente K, calculado por el procedimiento del Artículo 2, la solicitud de Licencia se acompañará de los siguientes documentos:

3.1. Para un coeficiente K igual o menor de 1.20. Ninguna exigencia

3.2. Para un coeficiente menor o igual que 1.30 y mayor de 1.20. Estudio Geotécnico del terreno en las condiciones del Artículo 4.

3.3. Para un coeficiente mayor de 1.30. Estudio Geotécnico del punto anterior y declaración responsable del peticionario de la licencia con el contenido definido en el artículo 5.

Artículo 4.- A los efectos de esta Ordenanza, se entiende por Estudio Geotécnico, aquél realizado por Empresa oficialmente acreditada en el Área de Mecánica de Suelos, que incluya recomendaciones respecto al sistema de excavación y cimentación y su correspondiente proceso de ejecución, el cual deberá tener en cuenta las precauciones necesarias a adoptar en función de los edificios y los viales próximos.

Artículo 5.- La declaración responsable a que se refiere el artículo 3.3 deberá incluir los siguientes contenidos:

5.1. Sujeto de la obligación. Identificación de la persona física que en su propio nombre o en representación, debidamente acreditada, de una persona jurídica, asume la obligación a que se refiere el apartado siguiente y teléfono de contacto durante 24 horas al día.

5.2. Contenido de la obligación. La persona obligada deberá asumir expresamente y dentro de los límites previstos en la presente Ordenanza, la obligación de atender de manera inmediata y sin más trámite, las reclamaciones económicas y de realojo que traigan causa de los hechos acaecidos en la obra autorizada por la licencia. Será el Ayuntamiento quien determine, tras los informes técnicos que estime oportunos, la procedencia y cuantía de la ejecución de las garantías a que se refiere el apartado siguiente.

5.3. Garantías. Garantía económica del cumplimiento de la obligación, mediante fianza o aval. En este último caso, el aval deberá indicar expresamente que su cancelación exigirá la previa autorización municipal.

El importe mínimo de esa garantía será la mayor de las siguientes cantidades:

- En obras cuyo presupuesto total o estimado no exceda de 200.000 €, se estimará para el cálculo, el 50% de dicho presupuesto. Esta cantidad, en obras cuyo presupuesto total o estimado fuera mayor de los 200.000 €, se incrementará en un 25%, calculando sobre el resto que excediera de los 200.000 €. La cantidad total así calculada tendrá un límite para su aplicación, de 300.000 €.
- 6.000 € por cada una de las viviendas de todos los edificios que tengan alguna colindancia con el que es objeto de esta Ordenanza. No podrá concederse la licencia hasta que se haya presentado justificante de la constitución de la garantía en la Tesorería Municipal.

5.4. Plazo. La obligación será exigible, como mínimo desde el inicio de la excavación o de la demolición total o parcial del edificio original, hasta el enrase de la estructura a la cota del forjado de la última planta. Ambas fechas deberán estar certificadas por la dirección facultativa.

No obstante, y únicamente a efectos de la garantía de su cumplimiento, el importe de ésta se distribuye en dos fases, a cuyos efectos, la garantía deberá presentarse en dos documentos distintos de fianza o aval: uno, por importe de un 70 % de aquélla, que será devuelta si no hay reclamaciones, cuando la construcción alcance el forjado coincidente con la rasante del terreno y otro, por importe del 30 % restante, que se devolverá tras el enrase de la estructura al forjado de la última planta.

5.5. Responsabilidad. La asunción de esta obligación no implica el reconocimiento por la persona obligada, de responsabilidad alguna por los hechos acaecidos.

Disposición Adicional

Cuando razones de seguridad así lo aconsejen, los servicios técnicos municipales o la Policía Local podrán exigir la presencia física de la dirección facultativa de las obras, el incumplimiento de este mandato podrá determinar la suspensión de las obras.

.