ORDENANZA MUNICIPAL DE MEDIDAS CORRECTORAS Y USOS EN OBRAS DE EDIFICACIÓN.

TÍTULO I.- OBJETO Y ÁMBITO DE APLICACIÓN

Artículo 1. Tiene por objeto la presente ordenanza definir las condiciones generales por las que habrán de regirse las obras de edificación al objeto de minimizar las molestias, riesgos y daños que se pudiesen ocasionar durante la ejecución de los trabajos de construcción de nueva planta, rehabilitación, reforma y adecuación de los edificios. Así mismo se 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, que se lleven a cabo dentro del término municipal de Parla. Estas actuaciones se realizarán sin detrimento de lo dispuesto en la Normativa Urbanística.

Artículo 2. Las disposiciones de la presente ordenanza 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 e incluyen construcciones en todo el término municipal sea cual sea su calificación urbanística y hallase o no recepcionado por el Ayuntamiento las obras de urbanización.

Artículo 3. Dentro de las obras serán de aplicación, con carácter general, tanto las disposiciones vigentes en materia de Seguridad y Salud Laboral como las disposiciones de la presente Ordenanza y con carácter particular la adopción de las medidas de protección de todo tipo indicadas, en los casos que corresponda, en los Estudios o Estudios Básicos de Seguridad y Salud.

Artículo 4. 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.

TÍTULO II.- AGENTES INTERVINIENTES

Artículo 5. 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 la 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.

TÍTULO III.- ACTUACIONES PREPARATORIAS DEL INICIO DE LAS OBRAS

Artículo 6. 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 la 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.

Artículo 7. Si para la realización de una obra fuese necesaria la tala de árboles habrá de indicarse en la solicitud de licencia y obtener autorización expresa aportando para ello plano indicando el número de árboles afectados, su especie y porte; viniendo el solicitante obligado a presentar aval para garantizar la reposición del arbolado.

Artículo 8. Cuando sea preciso efectuar trabajos de demolición, u otros, que exijan el corte total o parcial de la vía pública o la supresión de los 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 adoptar las medidas necesarias para garantizar la seguridad y fluidez del tráfico en la zona.

Artículo 9. La colocación de grúas exige la obtención de la correspondiente Licencia que habrá de solicitarse conforme a lo dispuesto en el Art. 27, apartado 4.4.5, del Plan General de Ordenación Urbana.

Artículo 10. 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.

TÍTULO IV.- MEDIOS FÍSICOS DE PROTECCIÓN DURANTE LAS OBRAS

Artículo 11. En todas las fases de obra habrán de disponerse los medios necesarios para minimizar las molestias causadas por los trabajos y evitar daños a las personas y a las infraestructuras existentes.

Artículo 12. Las vallas indicadas en el Título III serán de malla galvanizada electrosoldada colocadas sobre postes metálicos que irán fijados en durmientes de hormigón prefabricado, su altura será como mínimo de 1,80 m. y en casco urbano irán dotadas de malla de protección que impidan la salida de polvo, prohibiéndose el acopio de materiales fuera del vallado.

Artículo 13. La caída de materiales desde las plantas altas a la vía pública o fincas colindantes se impedirá mediante marquesinas y redes. En las fases de obra en las que pueda producirse polvo, se dispondrán mallas de protección para evitar su salida en todas las plantas; estas mallas estarán convenientemente fijadas, debiendo ofrecer el conjunto adecuadas condiciones de estabilidad.

Artículo 14. En caso de ocupación total de la acera, en correspondencia con el vallado de obra se construirá sobre la calzada un paso provisional, 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 a 1 m., todo ello sin perjuicio del pago del tributo que proceda como consecuencia de la ocupación total o parcial de la vía pública, prevista en la Ordenanza Fiscal correspondiente.

Artículo 15. 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 la calzada, los correspondientes pasos, notificándose a los agentes de la Policía Local, con el objeto de que procedan a regularizar el tráfico.

Artículo 16. 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.

Artículo 17. Todas las tapas de registros, 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.

Artículo 18. Los vehículos de suministro a la obra y la maquinarias afectas a las mismas habrán de cumplir con las limitaciones de carga y peso máximo autorizado de los viales por donde transiten, corriendo a cargo de los intervinientes la reparación de los daños ocasionados en las infraestructuras públicas. De igual forma se dispondrá a los efectos de mantener la limpieza de los viales por los que transiten que exista un punto de agua a pie de obra de tal forma que todos los vehículos de suministro salgan del recinto de la obra en perfecto estado de limpieza tanto en la carga como en las ruedas. Alternativamente, cuando la entidad de las obras así lo exigiera, podrán delimitarse trayectos concretos para la entrada, salida y tránsito por la ciudad de obligado cumplimiento para todos los vehículos de suministro, acopios que sirvan a las obras. Quedarán obligados los sujetos previstos en el artículo 5 a que todos los vehículos que les acopien se sujeten a estas determinaciones.

Artículo 19. En aquellas obras que, sin estar valladas, precisen ocupar la vía pública con acopios o escombros estos deberán depositarse en contenedores de obra debidamente señalizados siendo responsable el constructor de mantener el buen estado de limpieza exigido en la Ordenanza Municipal de Medio Ambiente

Artículo 20. Los materiales depositados en los contenedores antes indicados no podrán sobresalir mas de la altura del recipiente y en casco urbano, fuera del horario de trabajo, deberán estar tapados con mallas o toldos, de conformidad con lo preceptuado en la Ordenanza Municipal de Medio Ambiente. Será de aplicación subsidiaria a estos efectos la regulación propuesta en la Ordenanza Municipal de Medio Ambiente.

Artículo 21. 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 de las siguientes medidas de protección:

1º/ La vía pública y las entradas a los edificios y locales, se protegerán mediante marquesinas de la 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 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 <E.P.I.S.>(cascos, guantes, cinturones de seguridad anclados a puntos firmes, botas, etc.)

TÍTULO V.- MEDIDAS DE PROTECCIÓN DE CARÁCTER TEMPORAL

Artículo 22. El horario de trabajo, a los efectos previstos en la presente ordenanza, será desde las 7,00 horas hasta las 20,00 horas en días laborables, debiendo justificarse motivadamente los trabajos fuera de este horario, siendo necesario en cualquier caso autorización expresa.

Artículo 23. Durante los días de Semana Santa, Navidad (comprendido desde el 22 de diciembre al 7 de enero) y en la semana de Fiestas Patronales del municipio no se iniciarán obras de nueva planta ni de reforma o acondicionamiento que obliguen a ocupar la vía pública.

Artículo 24. Durante la Semana Santa y/o la semana de Fiestas Patronales queda prohibida la ocupación de vía pública con obras y acopios en el recorrido oficial de las procesiones y/o en la zona de compras de recintos feriales.

TÍTULO VI.- USOS PERMITIDOS Y PROHIBIDOS

Artículo 25. Durante el periodo de realización de las obras y hasta la concesión de las Licencias de Primera Ocupación o Licencia de Apertura no se autorizan otras actividades que las de la propia construcción, admitiéndose como usos complementarios de carácter temporal los comedores, cocinas y alojamientos colectivos para el personal afecto a los trabajos en las condiciones establecidas en el Estudio o Estudio Básico de Seguridad y Salud. En las obras sin licencia no se permite ningún tipo de actividad.

Artículo 26. En las edificaciones residenciales terminadas se prohíbe el uso de vivienda hasta la concesión de la Licencia de Primera Ocupación, salvo circunstancias especiales que estarán motivadas exclusivamente por la tramitación de dicha licencia. Igual prohibición se establece en los casos de tramitación de cambio de uso hasta la concesión de éste.

Artículo 27. 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 ejecución con indicación de las medidas de protección que en su caso procedan.

TITULO VII RÉGIMEN SANCIONADOR

Artículo 28. El incumplimiento de las obligaciones fijadas en los artículos precedentes se considerará infracción a la Ordenanza. Se consideran infracciones leves las siguientes:

- Ausencia de vallado en alguna zona del perímetro de la ocupación.
- Detención de materiales, herramientas o similar fuera de la valla sin que interfieran en pasos de peatones o vehículos, y no creen situaciones de riesgo.
- Señalización deficiente de la ocupación sin que cree situaciones de riesgo.
- Modificar la ubicación de las entradas y salidas de vehículos a obra sin comunicarlo al Ayuntamiento, o abrir otras distintas a las autorizadas.
- Sobrepasen en no más de quince minutos el horario de trabajo establecido.
- Causen daños en el espacio público (calzada o acera) o de cualquiera de sus instalaciones o elementos inferior a 600 Euros.
- Causen daños en equipamientos, infraestructuras, instalaciones o elementos de un servicio público, cuya reparación sea inferior a 600 Euros.

Las infracciones leves serán sancionadas con multa hasta 750 euros.

Artículo 29. Se considerarán infracciones graves las siguientes:

. No mantener los pasos de peatones con las debidas condiciones de seguridad.

. Señalización deficiente de la ocupación creando situaciones de riesgo.

. Sobrepasen entre quince o cuarenta y cinco minutos el horario establecido.

. Causen daños en el espacio público (calzada y aceras) o de cualquier de sus instalaciones y elementos sean muebles o inmuebles, cuya reparación este comprendida entre 600 euros y 3.000 euros

. Causen daños en equipamientos, infraestructura, instalaciones o elementos de un servicio público, cuya reparación este comprendida entre 600 euros y 3.000 euros.

. Cuando se de concurrencia o reiteración de infracciones leves.

Las infracciones graves serán sancionadas con multas de importe entre 751 euros y 1.500 euros.

Artículo 30. Se tipificarán como Muy Graves, las siguientes:

. Colocación de vallado de obra sin autorización municipal.

. Detención de materiales, herramientas o similares fuera de la valla interfiriendo en pasos de peatones y vehículos.

. La falta de atención a los requerimientos de adecuación a la Ordenanza que se realice por los Agentes de la Policía Local o personal del Departamento competente.

. Aumentar la cabida de la ocupación del espacio público, sin comunicarlo previamente al Ayuntamiento.

. Imposibilitar o dificultar el normal tránsito de peatones o vehículos por la zona exterior de ocupación.

. Aquellas infracciones que afecten a la seguridad.

. Infrinjan lo dispuesto en materia de usos.

. Sobrepasen en más de cuarenta y cinco minutos el horario de trabajo establecido.

. Causen daños en el espacio público (aceras y calzadas) o de cualquiera de sus instalaciones y elementos, sean muebles o inmuebles, cuya reparación sea superior a los 3.000 Euros.

. Causen daños en equipamientos, infraestructuras, instalaciones o elementos de un servicio público, cuya reparación sea superior a los 3.000 euros.

. Cuando se de concurrencia o reiteración de infracciones graves.

Las infracciones muy graves serán sancionadas con multas de importe desde 1.501 euros hasta 3.000 euros.

Artículo 31. Las infracciones en materia de uso residencial se sancionarán con multa de 300 euros por unidad de vivienda y mes , o fracción, en edificación plurifamiliar; 600 euros por vivienda y mes ,o fracción, en viviendas adosadas y 900 euros, o fracción, en viviendas aisladas. En el resto de los usos se impondrán sanciones de entre 6 y 12 euros por m2 y mes, o fracción. El limite de las sanciones no podrá superar los 30.000 euros.

Artículo 32. Las sanciones antes indicadas no serán deducibles de los importes de la reparación de los daños y de la adopción de medidas correctoras, cuyos cargos se trasladarán al obligado.

Artículo 33. Por 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.

Artículo 34. Los incumplimientos detectados en materia de Seguridad y Salud Laboral serán puestos en conocimiento de la Inspección de Trabajo.

Artículo 35. Para la graduación de las sanciones se tendrá en cuenta los siguientes criterios:

- La intensidad de la perturbación ocasionada en la tranquilidad o en el pacífico ejercicio de los derechos de otras personas y actividades.
- La intensidad de la perturbación causada a la seguridad, salubridad u ornatos públicos.
- La intensidad en la perturbación ocasionada en el uso de un servicio o de un espacio público por parte de las personas con derecho a utilizarlos.
- La intensidad de los daños ocasionados a los equipamientos, infraestructuras, instalaciones o elementos de un servicio o de un espacio público.

Artículo 36. Circunstancias modificativas de la responsabilidad. Son circunstancias que agravan la responsabilidad de los culpables.

- Prevalerse, para cometer la infracción, de la titularidad de un oficio o cargo público.

- Emplear violencia o cualquier otro tipo de coacción sobre la autoridad o funcionario público encargado de cumplimiento de la legalidad urbanística o mediando soborno.

- Cometer la infracción alterando los supuestos de hecho que presuntamente legitimasen la actuación mediante falsificación de los documentos en que se acreditasen el fundamento legal de la actuación.

- Aprovechar o explotar en beneficio propio una grave necesidad pública o del particular o particulares que resultaren perjudicados.

- Ofrecer resistencia a las órdenes emanadas de la Administración relativas a la protección de la legalidad o su cumplimiento defectuoso.

- Cometer la infracción habiendo sido sancionado con anterioridad, mediante sanción firme, por la comisión de cualesquiera infracciones previstas en la presente Ordenanza.

- Persistir en la infracción tras la inspección y pertinente advertencia del agente de la autoridad.

Son circunstancias cuya concurrencia atenúa la responsabilidad sancionadora:

- La ausencia de intención de causar un daño tan grave a los intereses públicos o privados afectados.

- La reparación voluntaria y espontánea del daño causado antes del inicio de cualquier actuación administrativa sancionadora.

- La paralización de las obras o el cese en la actividad o uso, de modo voluntario, tras la inspección y pertinente advertencia del agente de la autoridad.

Artículo 37. Principio de Proporcionalidad. La imposición de sanciones pecuniarias se hará de manera que la comisión de las infracciones no resulte mas beneficiosa para el infractor que el cumplimiento de la norma infringida, siempre con respeto al principio de proporcionalidad, guardándose la debida adecuación del hecho constitutivo de la infracción y la sanción a imponer.

Artículo 38. Competencia Sancionadora. El órgano competente para la imposición de sanciones, será el Alcalde-Presidente del Ayuntamiento de Parla, o el órgano unipersonal o colegiado en que éste tenga delegadas estas competencias en su caso, de conformidad con lo que establece la presente Ordenanza.

Artículo 39. Prescripción y Caducidad. Las infracciones reguladas en esta Ordenanza prescriben a los tres años las muy graves, las graves a los dos años y las leves a los seis meses. El plazo de prescripción comienza a contar desde el día de la comisión de la infracción y se interrumpe en el momento en que el interesado tenga conocimiento de la iniciación de un procedimiento sancionador, de conformidad con lo establecido en la Ley 30/92 de RJAPAC y del RD. 1398/93, por el que se aprueba el reglamento del procedimiento para el ejercicio de la potestad sancionadora.

La acción para perseguir las infracciones caducará cuando acreditada por la Administración competente para sancionar la existencia de una infracción y finalizadas las diligencias dirigidas al esclarecimiento de los hechos, transcurran seis meses sin que el órgano competente haya ordenado incoar el oportuno procedimiento.

Las solicitudes de pruebas periciales así como análisis y ensayos técnicos contradictorios y dirimentes que fueran necesarios para determinar la responsabilidad tendrán el carácter de informes preceptivos e interrumpirán el plazo de caducidad del procedimiento iniciado, hasta que se practiquen

Las sanciones impuestas por faltas muy graves prescribirán a los tres años, las impuestas por faltas graves a los dos años y las impuestas por faltas leves al año.

Artículo 40. Serán responsables de las infracciones tipificadas en esta Ordenanza las personas físicas o jurídicas que por acción u omisión hubieran participado en la misma.

Artículo 41. Las personas físicas o jurídicas que resulten presuntamente responsables de los hechos que sean constitutivos de infracción administrativa tipificadas en esta Ordenanza, tendrán la condición de interesados, por el Ayuntamiento de Parla.

Los procedimientos sancionadores respetarán la presunción de inocencia del presunto responsable, de conformidad con lo establecido en la Ley 30/92 de RJAPAC y RD.1398/93 para el ejercicio de la potestad sancionadoras

Artículo 42. Para el pago de las sanciones se estará a lo dispuesto en la Ley General Tributaria y en el Reglamento de Recaudación.

DISPOSICIÓN TRANSITORIA

Los titulares de licencias otorgadas con anterioridad a la entrada en vigor de la presente Ordenanza, deberán solicitar, dentro del plazo de un año a partir de la vigencia de esta Ordenanza, la autorización municipal para la ocupación de la vía pública o usos en obra de la edificación que se tramitara con sujeción a estas normas. La no presentación de dicha solicitud implicará la caducidad automática de la autorización de ocupación de la vía pública y usos en obras de edificación, otorgada con anterioridad a esta Ordenanza.

DISPOSICIÓN DEROGATORIA

Quedan derogadas las normas de igual rango, que se opongan o contradigan la presente Ordenanza.

DISPOSICIÓN FINAL

La presente Ordenanza surtirá efecto a partir del día siguiente de su publicación en el Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid.

En Parla a 20 de Enero de 2004