

2.-NORMAS GENERALES DE
EJECUCION EN SUELO URBANO

2.1.- ADQUISICION GRADUAL DE FACULTADES URBANISTICAS

2.1.1.- De acuerdo con el art. 11 y siguientes de la Ley 9/1990 de 25 de julio sobre Reforma del Régimen Urbanístico y Valoraciones del Suelo, el contenido urbanístico de la propiedad inmobiliaria se integra mediante la adquisición sucesiva de los derechos a urbanizar, al aprovechamiento urbanístico, a edificar, y a apropiarse de lo construido.

2.2.- SUELO URBANO CON DERECHOS CONSOLIDADOS

2.2.1.- En el suelo urbano no incluido expresamente en polígonos de actuación, se entiende que ya se han cumplido los deberes de urbanización, cesión de suelo y equidistribución, por lo que podrán concederse directamente licencias de edificación o parcelación.

2.2.2.- Los interesados podrán solicitar en cualquier momento al Ayuntamiento el deslinde o señalamiento sobre el terreno de las alineaciones y rasantes aprobadas.

2.2.3.- En los casos de insuficiente definición de alineaciones y/o rasantes, el Ayuntamiento podrá definir las de oficio o a instancia de parte antes de conceder las oportunas licencias, ya sea mediante expedientes de deslinde, o tramitando, si es necesario, instrumentos de desarrollo urbanístico. Cuando se deniege una licencia en suelo urbano consolidado, en base únicamente a la necesidad de definir con mayor precisión alineaciones o rasantes, el Ayuntamiento deberá proponer una solución para el deslinde o aprobar inicialmente el estudio de detalle necesario dentro del plazo establecido para la resolución de las licencias de obra mayor.

2.2.4.- En los casos en que se proyectan rectificaciones de

alineaciones como consecuencia de un estudio global del sistema viario, las nuevas edificaciones o parcelas deberán respetar las alineaciones proyectadas realizando las cesiones puntuales que correspondan. Cuando la nueva alineación suponga una disminución del aprovechamiento urbanístico de la finca superior al 15%, el propietario tendrá derecho a indemnización.

2.2.5.- En el suelo con derechos consolidados, las obras de mejora, reparación o conservación de la urbanización existente, se ajustarán a las disposiciones de la legislación de régimen local.

2.3.- SUELO URBANO SIN CONSOLIDAR

2.3.1.- En el suelo urbano sin consolidar, que coincide con el incluido en polígonos de actuación por las propias Normas, se entiende que no se han cumplido los requisitos previos señalados en el art. 11 de la Ley 8/90, por lo que no podrán concederse licencias directas de edificación ni parcelación hasta que los propietarios adquieran este derecho ejecutando las facultades previstas en los art. 11 y siguientes de la Ley 8/90, es decir, el derecho a urbanizar, al aprovechamiento urbanístico, a edificar y a la edificación.

2.3.2.- De forma transitoria, en las áreas delimitadas como polígonos de actuación podrán admitirse obras de consolidación o mejora de edificios existentes en las condiciones indicadas expresamente en las condiciones particulares por polígonos.

2.3.3.- Podrán concederse licencias de vallado antes de formalizar las cesiones, siempre que los propietarios se comprometan por escrito a demoler las vallas a su costa cuando el Ayuntamiento lo requiera, con el fin de no perjudicar la futura apertura de los viales ni el reparto de cargas y beneficios de cada polígono.

Desarrollo urbanístico. Precisiones sobre la ordenación propuesta en las Normas.

2.3.4.- De acuerdo con la Ley 8/90, la adquisición del derecho a urbanizar, y de las facultades urbanísticas sucesivas, requiere la aprobación del planeamiento mas específico para cada clase de suelo. En el suelo clasificado como urbano en estas Normas no se considera necesaria la tramitación de otros instrumentos de ordenación, salvo especificación puntual en contrario en los planos de ordenación, por lo que se entiende que los propietarios adquieren este derecho con la aprobación de las Normas. De cualquier forma, los particulares o entidades interesadas podrán proponer planes especiales o estudios de detalle que desarrollen la ordenación prevista en las Normas, con las limitaciones indicadas en el capítulo primero.

2.3.5.- Cuando se definan nuevas calles en E. de Detalle o P. Especiales, La anchura mínima entre alineaciones para viales con tráfico rodado será de 9 m. Cuando se prevea únicamente el peatonal podrá disminuirse la anchura hasta 4 m. Como criterio general no se admitirán nuevos viales en fondo de saco.

Derecho y deber de urbanizar.

2.3.6.- A efectos de la adquisición gradual de las facultades urbanísticas prevista en la Ley 8/90 sobre Reforma del Régimen Urbanístico y Valoraciones del Suelo, las condiciones mínimas de urbanización para las áreas incluidas por las Normas en polígonos de actuación serán las siguientes: viales aptos para el acceso rodado, abastecimiento de agua, evacuación de aguas, suministro de energía eléctrica, alumbrado, pavimentación de calzada, encintado y pavimentación de aceras, y ajardinamiento en su caso. Cada uno de

estos servicios deberá estar situado en un vial público situado en el frente de la parcela, estará dimensionado para servir a todos los usos que puedan derivarse de la ejecución del planeamiento, y cumplirá las normas técnicas mínimas indicadas en estas Normas. En cualquier caso, las obras de urbanización incluirán las conexiones exteriores con las redes existentes necesarias para garantizar el funcionamiento de las infraestructuras.

2.3.7.- La iniciativa urbanizadora en el suelo urbano no consolidado corresponde en principio a los particulares (sistema de compensación), que deberán redactar proyectos de urbanización para los distintos polígonos de actuación al objeto de definir integralmente las obras necesarias. Al margen de lo anterior, podrán tramitarse en cualquier momento proyectos de obras ordinarias de urbanización conforme a los procedimientos previstos en la legislación local, para responder a necesidades específicas de la infraestructura municipal.

2.3.8.- La financiación de las obras de urbanización en suelo urbano corresponde a los propietarios de suelo de acuerdo con el art. 83 de la Ley del Suelo, con las excepciones citadas en el art. 59.2 del R. de Planeamiento. El Ayuntamiento, u otros organismos públicos interesados, podrán colaborar económicamente a esta ejecución por cualquier procedimiento previsto en su legislación específica. Esta colaboración será obligatoria cuando sea necesario realizar en el interior de polígonos de actuación obras de calibre superior al necesario para el servicio del polígono como consecuencia de necesidades generales, todo ello en los términos establecidos en el planeamiento, o en su defecto en las Normas Provinciales.

2.3.9.- Las obras interiores de los distintos polígonos de actuación se financiarán y ejecutarán íntegramente por los

propietarios de suelo cada unidad de ejecución. Para ejecutar o financiar las obras de contorno, conexiones exteriores, y en general las que afecten a propietarios ajenos al polígono que se desarrolla, el Ayuntamiento y los propietarios afectados podrán pactar soluciones alternativas que se fijarán al aprobar los correspondientes proyectos de urbanización. En cualquier caso, el cumplimiento del deber de urbanización, y la consiguiente adquisición de derechos urbanísticos por los propietarios de suelo, exige la ejecución de todas las obras necesarias para que las parcelas sean solares, con independencia de su situación en el interior o exterior del polígono.

2.3.10.- Las obras de urbanización realizadas por particulares sobre suelo de titularidad pública se cederán obligatoriamente al Ayuntamiento. La cesión se realizará previo informe técnico en el que se haga constar la adecuación de las mismas a las condiciones mínimas fijadas en el planeamiento, y en los correspondientes proyectos de obra. El procedimiento de recepción será el establecido reglamentariamente para las recepciones de obras públicas. En cualquier caso, las obras de urbanización se cederán por fases completas de acuerdo con los proyectos aprobados, y dispuestas para el uso a que se destinan.

2.3.11.- A efectos de la adquisición gradual de facultades urbanísticas prevista en la Ley 8/90, se entenderán ejecutadas las obras de urbanización cuando estén recibidas definitivamente por el Ayuntamiento, o cuando se haya prestado fianza por valor del 100% de las mismas de acuerdo con los proyectos aprobados.

2.3.12.- La conservación de las obras de urbanización situadas en viales o espacios libres de titularidad pública en suelo urbano, corresponderá al Ayuntamiento a partir del momento de la recepción definitiva de las obras ejecutadas.

2.3.13.- El Ayuntamiento podrá repercutir sobre los propietarios de suelo, o sobre los usuarios de las obras de urbanización, el coste de mantenimiento de las mismas, por cualquiera de los procedimientos admitidos en la legislación local.

Cesiones de suelo. Reparto de cargas y beneficios.

2.3.14.- En las áreas incluidas en polígonos de actuación, son de cesión obligatoria los viales y el diez por ciento de la superficie bruta del polígono, que se destinará a espacios libres o equipamiento público. Este mismo porcentaje de cesión se aplicará al suelo que pase a ser residencial como consecuencia de una modificación puntual del uso asignado por estas Normas. En las condiciones particulares se excluyen de esta cesión algunos polígonos concretos.

2.3.15.- En tanto no se apruebe el cambio del sistema de actuación por el procedimiento reglamentario, se entiende que todos los polígonos previstos en las Normas se desarrollarán por compensación, es decir, a iniciativa de los particulares.

2.3.16.- Las cesiones de suelo incluidas en polígonos de actuación, se formalizarán al aprobarse los correspondientes expedientes de compensación o reparcelación, o una vez que estos se declaren expresamente innecesarios de acuerdo con el art. 188. 3 del R. de Gestión.

2.4.- CONDICIONES DE ACOMETIDA DE LOS SERVICIOS PUBLICOS

2.4.1.- El Ayuntamiento podrá regular mediante ordenanzas municipales las condiciones de acometida y servicio de las instalaciones urbanas. En tanto no exista esta regulación se aplicarán

las prescripciones de estas Normas.

2.4.2.- Alcantarillado

2.4.2.1.- Las aguas residuales que viertan a una red pública de alcantarillado respetarán los mínimos siguientes:

a) Ausencia de sustancias contaminantes incluidas en la relación primera a que se refiere el art. 254 del Reglamento del Dominio Público Hidráulico.

b) Ausencia de materiales abrasivos, y metales o compuestos químicos perjudiciales para las alcantarillas o depuradoras, respetando al menos los límites siguientes:

Cobre	10 mg/l.
Cianuros	1 mg/l.
Cromo(VI)	3 mg/l.
Níquel	10 mg/l.
Zinc	20 mg/l.
Conjunto de tóxicos metálicos (Arsénico, cadmio, cromo(VI), Níquel, mercurio, plomo, selenio, cobre y zinc)	10 mg/l.
Conjunto de metales no férricos	30 mg/l.

c) Ph comprendido entre 5,5 y 9,5

d) Temperatura inferior a 40 grados centígrados

e) Aceites y grasas inferior a 500 mg/l.

2.4.2.2.- Las acometidas de alcantarillado se ejecutarán

preferentemente en los pozos de registro. En caso contrario, las conexiones se realizarán mediante una arqueta que respete la mitad inferior de las tuberías públicas, cortando la mitad superior, y evitando que la tubería de acometida pueda estorbar el paso del agua introduciéndose en el interior de la arqueta.

2.4.2.3.- Las tuberías de las acometidas de alcantarillado se apoyarán sobre cama de hormigón de 10 cm de espesor mínimo. Cuando la distancia entre la generatriz superior del tubo y la superficie del vial sea inferior a 1 m., se hormigonará completamente la zanja hasta cubrir la tubería con un espesor mínimo de 10 cm.

2.4.2.4.- Se respetarán las distancias mínimas establecidas para cruzamientos entre distintas instalaciones.

2.4.2.5.- En todos los vertidos procedentes de instalaciones industriales o agropecuarias se preverá una arqueta general registrable accesible desde la vía pública, al objeto de que los servicios municipales puedan comprobar en cualquier momento las características del vertido.

2.4.2.6.- Cuando la red pública existente no tenga capacidad suficiente para canalizar las aguas pluviales, el Ayuntamiento podrá exigir que los vertidos de este tipo se resuelvan al margen de la red.

2.4.3.- Abastecimiento de agua.

2.4.3.1.- Cada inmueble contará con un contador general situado en la fachada o valla exterior de la finca en armario cerrado, que estará protegido frente a las heladas y será accesible a los servicios municipales.

2.4.3.2.- Cada acometida estará provista de una llave de corte en arqueta tipo situada en la acera.

2.4.3.3.- Las acometidas se realizarán en carga para diámetros iguales o inferiores a 40 mm, y siempre que la sección de la acometida no supere el tercio de la de la red. En estos casos las tuberías serán preferiblemente de polietileno. Para diámetros superiores a los indicados, las acometidas se realizarán en vacío con materiales similares a los de la red, ejecutando una arqueta con llave de paso en el encuentro con la red pública. Las tomas en carga, y las tuberías, se apoyarán sobre base de 10 cm. de arena limpia y se cubrirán con el mismo material cuando no se realicen en arqueta.

2.4.3.4.- Se respetarán las distancias mínimas establecidas para cruzamientos entre distintas instalaciones.

2.4.4.- Titularidad y conservación de las acometidas

2.4.4.1.- Los tramos de las acometidas situados en suelo de titularidad pública y antes de los contadores deberán, cederse al Ayuntamiento o empresa concesionaria, que será responsable de su conservación a partir de este momento.

2.4.4.2.- La concesión de una licencia de primera ocupación o funcionamiento, o el transcurso de dos años desde la puesta en uso de los edificios o instalaciones servidos por las acometidas, implicarán la recepción provisional tácita de las mismas.

2.5.- CONDICIONES TECNICAS MINIMAS DE LAS OBRAS DE URBANIZACION

2.5.1.- Abastecimiento de agua

2.5.1.1.- Las tuberías cumplirán el Pliego General de Prescripciones Técnicas Generales para Tuberías de Abastecimiento de Agua del M.O.P.U.

2.5.1.2.- Serán obligatorias las prescripciones de la NTE-IFA, salvo justificación razonada en el proyecto técnico correspondiente.

2.5.1.3.- Se realizará una prueba de carga en todos los tramos instalados de acuerdo con las prescripciones de la NTE-IFA

2.5.1.4.- Será obligatoria la instalación de bocas de riego blindadas tipo IFR-4, de forma que la distancia entre las mismas, medida por espacios públicos, no supere los 200 m.

2.5.1.5.- No se admiten extremos ciegos en la red. Cuando un ramal solo pueda conectarse al resto de la red por uno de sus extremos, se situará un desagüe o una boca de riego en el extremo opuesto para que no quede ciego.

2.5.1.6.- El diámetro de las tuberías lo definirá el Ayuntamiento en función de las necesidades del servicio, con un mínimo de 60 mm. interiores. Cuando sea necesario instalar tuberías de diámetro superior a 100 mm. por motivos ajenos a los propietarios que financian la obra, el Ayuntamiento deberá aportar la diferencia de coste entre la instalación exigida y el diámetro citado.

2.5.2.- Red de alcantarillado

2.5.2.1.- Para los aspectos no contemplados directamente en estas Normas, serán obligatorias las prescripciones de la NTE-ISA, salvo justificación razonada en el proyecto técnico correspondiente.

2.5.2.2.- La pendiente mínima será de 0,3 % para tuberías de 30 cm. de diámetro, 0,2% para 40 cm., 0,15 para 50 cm. y 0,1% para diámetros de 60 o mas cm. La pendiente máxima será del 3% en todos los casos.

2.5.2.3.- Las conducciones serán reforzadas cuando la generatriz superior del conducto se encuentre a menos de 1,2 m. de profundidad. En las travesías, y en calles en las que sea previsible trafico pesado, esta profundidad se establece en 2,5 m.

2.5.2.4.- Será obligatoria la instalación de cámaras de descarga automática en los ramales con pendiente inferior al 1%.

2.5.2.5.- Se instalarán pozos de registro cada 50 m. como máximo y en todos los cambios de sección, dirección o pendiente.

2.5.2.6.- El diámetro de las tuberías lo definirá el Ayuntamiento en función de las necesidades del servicio, con un mínimo de 30 cm. En los casos en los que por cualquier motivo ajeno a los propietarios de suelo que financian las obras, sea necesario instalar tuberías de diámetro superior a 50 cm., el Ayuntamiento deberá aportar la diferencia de coste entre la instalación exigida y la del diámetro citado.

2.5.3.- Abast. de energía eléctrica, alumbrado y telefonía.

2.5.3.1.- Los nuevos tendidos de alta o media tensión que discurran por suelo urbano serán subterráneos, salvo que se trate de zonas industriales y no se instalen apoyos sobre el viario o espacios libres.

2.5.3.2.- Cuando se urbanice integralmente un polígono de suelo urbano, las líneas de baja tensión, alumbrado y telefonía serán así mismo subterráneas.

2.5.4.-Pavimentación

2.5.4.1.- Los materiales y sistemas constructivos utilizados serán similares a los utilizados por el Ayuntamiento para facilitar su mantenimiento y conservación.

2.6.- PARCELACIONES EN SUELO URBANO

2.6.1.- Los lotes resultantes de una parcelación en suelo urbano cumplirán las condiciones impuestas por las normas particulares de zona o polígono cuando existan. Estas limitaciones se aplicarán a todos los actos que impliquen expresa o tácitamente la aparición de nuevas parcelas.

2.7.- CERCADOS DE FINCAS URBANAS

2.7.1.- En las áreas urbanas consolidadas por la edificación, o lo que es lo mismo, en las que no se incluyen expresamente en polígonos de actuación, se entiende que es necesario el vallado de las fincas para garantizar la seguridad, salubridad y ornato público. En consecuencia, el Ayuntamiento podrá obligar a los propietarios de suelo a cercar sus fincas mediante órdenes de ejecución.

2.7.2.- Los cerramientos de fincas urbanas se construirán con materiales y acabados que no desentonen con su entorno, utilizando procedimientos constructivos adecuados a su función. Cuando el Ayuntamiento deniegue una licencia o suspenda una obra en aplicación de este art., se indicarán de forma expresa los criterios que deben

seguirse para levantar la cerca.