

CAPITULO 6º. NORMAS GENERALES DE URBANIZACIÓN

CAPITULO 6º. NORMAS GENERALES DE URBANIZACIÓN

	página
Art.6.1. SISTEMA GENERAL VIARIO	2
Art.6.2. SISTEMA VIARIO LOCAL	2
Art.6.3. DIMENSIÓN TRANSVERSAL MÍNIMA DE NUEVAS CALLE EN SUELO URBANIZABLE	3
Art.6.4. CAMINOS EN SUELO URBANIZABLE	3
Art.6.5. ARBOLADO Y TRATAMIENTO DE LOS ESPACIOS LIBRES DE USO PÚBLICO	3
6.5.1. ARBOLADO	3
6.5.2. TRATAMIENTO DE LOS ESPACIOS LIBRES DE USO PÚBLICO	4
Art.6.6. ABASTECIMIENTO DE AGUA	5
Art.6.7. RED DE EVACUACIÓN	6
Art.6.8. RED DE SUMINISTRO DE ENERGÍA ELÉCTRICA	7
Art.6.9. SERVICIOS URBANOS MÍNIMOS PARA QUE UN TERRENO ALCANCE LA CATEGORÍA DE SOLAR	7
Art.6.10. TRATAMIENTO ALTIMETRICO DE LAS PARCELAS RESUTANTES DE UNA URBANIZACION	8

CAPITULO 6º

NORMAS GENERALES DE URBANIZACIÓN

ART. 6.1. SISTEMA GENERAL VIARIO

Queda definido por aquellos sistemas generales de comunicaciones y sus zonas de protección que estructuran el territorio a nivel supramunicipal (M-511, M-501, M-50 y M-60) cuyo desdoblamiento o ejecución es a cargo de la DGC de la CM.

A fin de paliar en lo posible el efecto barrera de estas grandes vías, se estima recomendable que sus proyectos de desdoblamiento o de nueva ejecución incluyan pasos transversales sobre y bajo rasante, para facilitar sin peligro el paso de viandantes a pie, a caballo, en bicicleta u otra forma natural de traslado que excluya el uso del automóvil.

Dichas carreteras, así como sus enlaces y vías de servicio, quedan incluidas en las bandas definidas en los planos de ordenación, cuyo suelo se reserva a dichos fines ("líneas de fuerza" del PRET con anchura de 200 m).

Cualquier instalación anexa posible cumplirá la vigente Ley de Carreteras en el nivel comunitario o estatal que corresponda.

Además de estos sistemas generales a nivel regional, se señala con carácter de sistema general la antigua C-501 – hoy Avda. Príncipe de Asturias, eje principal de la población –. El tratamiento de esta vía, en sus tramos inicial y final, será materia de proyecto específico, que atenderá a la consecución de los siguientes objetivos:

- a) Compatibilización del tráfico rodado público y privado con el uso peatonal.
- b) Ajardinamiento y arbolado adecuado al carácter de una "vía parque".
- c) Permeabilización transversal de la vía para facilitar su uso peatonal.
- d) Alumbrado público, mobiliario urbano y materiales a emplear en calzadas y aceras de elevado nivel de diseño y calidad.

ART. 6.2. SISTEMA VIARIO LOCAL

En las vías existentes no se permiten cambios en las alineaciones ni rasantes actuales, salvo los previstos en el conjunto de Planos de Alineaciones contenidos en el PGOU o en los instrumentos de planeamiento que lo desarrollen.

En cuanto a las vías que surjan de la redacción de los Planes Parciales en suelo urbanizable, responderán a las necesidades para las que se proyecten, en relación con la intensidad, velocidad y tonelaje del tránsito previsto, debiéndose emplear tanto en la red viaria principal como secundaria, aglomerado asfáltico sobre solera de hormigón hidráulico, cuyos espesores se determinarán en función de las necesidades del tráfico a soportar.

Condiciones generales de construcción

Aceras

- Su pendiente transversal no será superior al 2% vertiendo hacia la calzada. Su perfil longitudinal tenderá a suprimir cualquier barrera que dificulte su uso por minusválidos.
- En aceras de ancho igual o superior a 2 m. será obligatoria la plantación de árboles con alcorques de dimensión mínima 80 cm de diámetro incluyendo tapas de hormigón poroso.
- La construcción de la acera lindante con una obra de nueva planta, rehabilitación o ampliación, será a cargo de la propiedad, entendiéndose incluida esta obra en la correspondiente a la obra principal.
- Salvo estipulación en contrario, la conservación y reparación de las aceras en el casco urbano será llevada a cabo por el Ayuntamiento.
- El pavimento se ejecutará con baldosa u otro material reglamentario que en su día se apruebe.

- En casos excepcionales y debidamente justificados podrán utilizarse piedras naturales o baldosas especiales, que serán autorizadas previa petición del interesado, depositándose piezas de reposición equivalentes al 25 % de la superficie autorizada en los almacenes municipales en previsión de futuras reparaciones.
- Los bordillos serán normalmente de hormigón reglamentariamente aprobado o que en su día se aprueben.
- Los pasos para entrada de vehículos en edificios o solares, sobre las aceras, se realizarán rebajando el bordillo y la acera con una pendiente máxima del 15% y dando a la misma forma de badén.
- Se prohíbe expresamente rellenar, de un modo permanente, de hormigón u otro material, el arroyo de la calzada en forma de plano inclinado que salve el desnivel entre bordillo y calzada, aunque se prevea la circulación de las aguas pluviales mediante tubos u otros sistemas.
- El pavimento de la acera en dichos pasos de vehículos se realizará con baldosas y bordillos de piedra de resistencia superior a las de la acera y a ser posible de color diferente.
- Este último tratamiento se empleará en los rebajes de pasos de peatones los cuales cumplirán las prescripciones que establezca la Ley sobre Accesibilidad vigente.

Aparcamientos en superficie

Los aparcamientos en superficie incluidos en la red viaria serán señalizados con bandas de color blanco en rectángulos mínimos de 2,20 x 4,50 m.

A efectos de plantación de arbolado se recomiendan localizaciones de alcorques de 1 m de diámetro colocados respectivamente cada dos plazas en línea o 3 plazas en batería y preferentemente localizados no en la acera sino en la propia banda de aparcamiento.

ART. 6.3. DIMENSIÓN TRANSVERSAL MÍNIMA DE NUEVAS CALLES EN SUELO URBANIZABLE

Se establece en 12,00 m con medidas aproximadas de 2,50 m de aceras y 7,00 m de calzada.

ART. 6.4. CAMINOS EN SUELO NO URBANIZABLE

Los caminos públicos definen alineaciones en ambos márgenes a 8 m medidos desde el eje del mismo (es decir 16 m de ancho total).

Todo tratamiento de pavimentación de caminos, deberá tener en cuenta la no ocupación de nuevos suelos y la correcta adecuación a su destino.

Solo se admite como solución de tratamiento la siguiente, debiéndose justificar adecuadamente un tratamiento distinto al aquí señalado:

Ancho de pista afecta, 5 m comprendiendo: pista peatonal con tratamiento de tierra natural o engravillado, 1,5 m bajada de rodadura con tratamiento de 3 m de ancho y arcén cuneta 0,5 m de ancho. Penínsulas de ensanchamiento para cruces, detenciones o estacionamiento, cada 600 m, o a la distancia que recomiende el específico trazado de la red viaria (cambios de rasante, curvas de encuentro, etc.)

ART. 6.5. ARBOLADO Y TRATAMIENTO DE LOS ESPACIOS LIBRES DE USO PÚBLICO

6.5.1. Arbolado

Los árboles existentes, tanto en suelo urbano, como en suelo urbanizable, deben ser conservados siempre que hayan alcanzado un porte medio, o su antigüedad sea mayor de 1 año. Si por causas imponderables hubiese de ser suprimido alguno, o resultase gravemente dañado en el transcurso de obras, se propone su reposición en las condiciones siguientes:

- 10 ejemplares nuevos por cada unidad suprimida a localizar en la posición que el

Ayuntamiento determine más próxima a la primitiva ubicación.

- La especie y porte de las nuevas unidades serán similares a las correspondientes suprimidas.

En la ejecución de obras de urbanización, reformas y reparaciones en las vías públicas, los elementos arbóreos o vegetales existentes serán protegidos mediante tablas de espesor mínimo de 2 cm u otro medio similar, rodeando el tronco y sujetos de forma que se impida su desprendimiento, siendo su altura la precisa para evitar que aquellos puedan ser dañados.

Todos los árboles de nueva plantación dispondrán de alcorques, si se disponen a lo largo de las aceras o entre los aparcamientos en superficie, y, en todo caso, deberá resolverse la solución adecuada para su riego, preferentemente por goteo.

En suelo no urbanizable protegido las masas arbóreas quedan conservadas según la legislación vigente al respecto.

6.5.2. Tratamiento de los espacios libres de uso público

Las plazas, parques y jardines y en general todos aquellos espacios libres públicos ya existentes en el suelo urbano consolidado son objeto de conservación y tratamiento por el Ayuntamiento.

Aquellas zonas verdes de nueva creación procedentes de la urbanización de los sectores con planeamiento parcial aprobado que se incorpora, así como los correspondientes al desarrollo del suelo urbanizable serán acondicionados para su uso como tales con un nivel de diseño y calidad adecuados.

Como referencia se señala que el costo de ejecución material de las unidades de obras de urbanización, que a continuación se indican, no será inferior a 2.000 ptas/m² (en pts. constantes 1.997).

Los proyectos de urbanización incluirán al menos:

- Plantación de arbolado de especie adecuada y porte medio.
- Mobiliario urbano (bancos, papeleras...)
- Red de riego y alumbrado público.
- Otra jardinería y plantaciones (arbustos, vivaces, etc.)
- Sendas peatonales y carriles de bicicletas según el uso previsto.
- Zonas de juegos de niños y mobiliario afín.
- Instalaciones deportivas descubiertas, en su caso.
- Solución adecuada para la estancia controlada de animales domésticos (perros...).

Como norma general para el tratamiento de los espacios libres, se señala que el ajardinamiento se debe realizar con especies autóctonas y de bajos requerimientos hídricos, reduciéndose las áreas plantadas con especies de alto requerimiento y en especial el césped, a una superficie no mayor del 5 % del espacio total a tratar.

Asimismo, se determina la conveniencia de utilizar agua reciclada para el riego de espacios libres y jardines, así como la obligación de la utilización de este tipo de agua en las instalaciones deportivas que requieran grandes consumos.

En cuanto al tratamiento de las zonas verdes en general, las redes de riego que se conecten a la red de distribución de agua potable deberán cumplir la Normativa del Canal de Isabel II, siendo independientes de la red de distribución y disponiendo de una única acometida con contador para cada una de las zonas verdes. Además, los proyectos de riego y jardinería, conectados a la red de distribución de agua potable, deberán ser remitidos al Canal de Isabel II para su aprobación.

ART. 6.6. ABASTECIMIENTO DE AGUA.

Las redes de distribución de agua deberán cumplir las Normas y criterios generales establecidos por el Canal de Isabel II, tanto si el suministro procede de esta Entidad como si se efectúa a partir de depósitos no afectos a la misma.

Cuando la procedencia de agua de suministro domiciliario no sea la red municipal, para su primera implantación deberá adjuntarse autorización del Órgano competente, descripción de su procedencia, análisis químico y bacteriológico, emplazamiento y garantía de suministro, así como compromiso y procedencia de control periódico de la potabilidad para el suministro de poblaciones, de forma que se cumplan los requisitos de calidad expresados en el Real Decreto 1423/1.982, de 15 de Junio (en aplicación de lo dispuesto en el Real Decreto 928/1.979, de 16 de Marzo).

Cualquier pozo de abastecimiento de agua potable deberá estar situado a una distancia superior a 50 m del punto de vertido de las aguas residuales, debiendo emplazarse este último aguas abajo en relación con aquél.

En el caso de existir diversas o próximas captaciones de un mismo acuífero subterráneo, se recomienda concentrar la captación en un único pozo a fin de racionalizar y controlar el consumo.

Cualquier instalación de elevación colectiva del agua deberá disponer al menos, de dos bombas.

Caso de ser necesarios depósitos de regulación, su capacidad será la suficiente para regular al menos la dotación media diaria.

Los elementos privados contenedores o acumuladores de agua conectada de forma directa o indirecta a la red de suministro, tales como acequias, aljibes, estanques para riego o albercas, indistintamente de la clase de suelo donde se sitúen, que no formen parte de las instalaciones de infraestructura de la red, tendrán una capacidad no superior a 13 m², en condiciones de uso máximo.

Cualquier elemento privado de acumulación de agua superficial de capacidad superior a 13 metros cúbicos se considera piscina. Toda piscina, con independencia del sistema de alimentación que utilice, deberá estar dotado de un sistema de depuración que asegure la calidad necesaria del agua para su uso recreativo-deportivo. En caso de no producirse el desagüe del agua desechada a red de saneamiento municipal, queda prohibido el vertido directo a cauce libre o cauce público, debiendo en este caso, ser incorporado un sistema de depuración adecuado para la utilización posterior del agua así reciclada para riego o fines análogos.

Según el Decreto 80/1998, de 14 de mayo, por el que se regulan las condiciones higiénico-sanitarias de piscinas de uso colectivo, se definen como piscinas particulares aquellas de uso exclusivamente unifamiliar y no están sujetas a esta normativa. También se fija que las piscinas que den servicio a hasta un máximo de 30 de viviendas se excluyen de la aplicación de esta normativa en lo relativo a: vestuarios y aseos, servicio de asistencia sanitaria, socorristas y medios materiales y de la vigilancia y control del agua. En el artículo 36 del citado decreto, se establece que la piscina deberá disponer de 2 m² de lámina de agua por bañista.

Tomando como referencia la cifra de 2,65 hab/viv (según lo admitido en la Revisión del PGOU), tomando como profundidad media de las piscinas 1,50 m. y estableciendo tres categorías de piscinas distintas según el número de viviendas a los que se dé uso, el tamaño máximo de las mismas sería:

- Dando servicio a vivienda unifamiliar: la capacidad de acumulación de las piscinas proyectadas no podrá superar la cifra resultante del 10% de la superficie de la parcela privativa con un máximo de 100 m³ de agua
- Dando servicio a conjunto de viviendas inferior a 12: la capacidad de acumulación de las piscinas proyectadas no podrá superar la cifra resultante del 10% de la superficie de la parcela con un máximo de 100 m³ de agua (12 viv x 2,65 hab/viv x 2 m² x 1,50 m = 95,40 m³)
- Dando servicio a conjuntos de más de 12 viviendas: la capacidad de acumulación de las piscinas proyectadas no podrá superar 7,95 m³ (2,65 x 2 x 1,50) por vivienda, con un máximo de la cifra resultante del 10% de la superficie de la parcela

En ningún caso la acumulación de agua de la totalidad de las piscinas en una única parcela superará el 10% de la superficie de la misma. Se exceptúan, de los casos anteriores, las localizadas en complejos deportivos de carácter municipal y las correspondientes a clubes privados sobre parcela de usos deportivos.

En el caso de que existir zona común a las viviendas destinada usos deportivos, de piscina, etc., no podrán construirse piscinas que den servicio a una sola vivienda unifamiliar.

a) Método de cálculo:

Piscinas que den servicio a viviendas unifamiliares:

- Superficie de la parcela privativa= _____ m². (10% = -----)
- Capacidad de acumulación = _____ m³ < de la cifra resultante de calcular el 10% de la superficie de la parcela privativa < 100 m³ de agua.

Piscinas que den servicio a conjuntos de viviendas en número inferior a 12:

- Superficie de la parcela = _____ m². (10% = -----)
- Capacidad de acumulación = _____ m³ < de la cifra resultante de calcular el 10% de la superficie de la parcela < 100 m³ de agua.

Piscinas que den servicio a conjuntos de viviendas en número igual o superior a 12:

- Superficie de la parcela = _____ m². (10% = -----)
- Nº de viviendas = ----- (-----x 7,95 = -----)
- Capacidad de acumulación = _____ m³ < de la cifra resultante de calcular el 10% de la superficie total de la parcela < 7,95 m³ de agua / vivienda

Se exceptúan, de los casos anteriores, las localizadas en complejos deportivos de carácter municipal y las correspondientes a clubes privados sobre parcela de usos deportivos.

b) Retranqueos: 2 m de retranqueo mínimo a todos los linderos, excepto en aquellos casos en los que se obtenga el permiso del colindante para adosarse a su lindero o en el caso de que sobre ese lindero se permita el adosamiento de la edificación principal. Los bordes de la piscina no superarán 50 cm. de altura sobre el terreno colindante.

Ante la necesidad de racionalizar el consumo de agua como recurso escaso, se considerará a todos los efectos consumo suntuario aquel que exceda de 24 m³/mes por vivienda (equivalente a un consumo de 200 l/hab/día, con una media familiar de 4 habitantes por vivienda) con independencia del sistema de suministro utilizado.

Con referencia a los consumos hídricos, que puedan derivarse de los usos autorizados en Sectores de nuevo desarrollo, deberán cuantificarse dichos requerimientos infraestructurales, en relación con las reservas de los recursos disponibles para usos urbanos, según las disposiciones del Plan Hidrológico de la Cuenca del Tajo (RD 1664/98 de 24 de Julio), ya que el municipio se encuentra dentro del perímetro de protección para usos urbanos en la Unidad Hidrogeológica 05 – Madrid – Talavera.

ART. 6.7. RED DE EVACUACIÓN

En todos los nuevos desarrollos el sistema de saneamiento de aguas residuales será separativo, debiendo cumplimentar cuantos requisitos puedan dimanar de las competencias de la Confederación Hidrológica del Tajo a todos los efectos.

Se prohíbe expresamente el uso de fosas sépticas en el suelo urbano y urbanizable. Los Proyectos de las redes de evacuación deberán recoger la obligatoriedad de acometida a la red de saneamiento de todos los suelos urbanos y urbanizables, así como de todos aquellos que, por su ubicación y tratándose de usos autorizados en SNU, puedan acometer a dicha red.

Las condiciones mínimas de proyecto serán las siguientes:

- Velocidad del agua a sección llena: 0,5 a 3,00 m/seg.
- Pozos de registro visitables en entronques de ramales o en distancias superiores a 50 m.
- La sección mínima de la red será de 300 mm y su trazado seguirá el de la red viaria y espacios libres de uso público.

En el Suelo No Urbanizable, la evacuación de las redes deberá incorporar depuración individual o compartida, admitiéndose la fosa séptica o el tanque Imhoff, siempre que técnica y económicamente se garantice una correcta ejecución y mantenimiento, prohibiéndose expresamente el uso de pozos negros estancos o filtrantes.

Las fosas sépticas estarán compuestas de al menos dos compartimentos, de dimensiones 4:1 (el primero dos veces en dimensiones al segundo, o cuatro veces en volumen) accesibles a través de tapas superiores, debiéndose cumplir lo establecido en la NTE-40 respecto de la población/caudal servido, tipo de terreno, profundidad de la capa freática, etc.

Todas las acometidas a la red de saneamiento se realizarán a través de pozos registrables.

En zonas urbanas, los pozos de registro llevarán cerco y tapa de fundición con junta de goma (o similar) para un perfecto acoplamiento que evite los ruidos.

En cualquier caso cuando las aguas residuales una vez tratadas se viertan al terreno, deberán proyectarse las instalaciones necesarias para que la evacuación se produzca adecuadamente (zanjas y filtrantes, filtros de arena, etc.).

Los puntos de vertido de las aguas residuales en Suelo No Urbanizable, deberá unificarse siempre que la topografía y la proximidad de zonas habitadas lo permita.

ART. 6.8. RED DE SUMINISTRO DE ENERGÍA ELÉCTRICA

El cálculo de las redes de baja tensión se efectuará de acuerdo con el contenido del Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión actualmente vigente; todo ello en base a una previsión de cargas mínimas en los edificios según su uso, obtenidas por aplicación de la Instrucción MI-BT-001 y en las Normas Técnicas de Diseño y Calidad para Viviendas Sociales, en función del grado de electrificación correspondiente.

Todas las instalaciones eléctricas en suelo urbanizable se realizarán mediante redes de distribución subterráneas y satisfarán las condiciones establecidas en los Reglamentos y en las Normas de la Compañía Suministradora.

Las redes de AT que discurren actualmente por el término municipal serán llevadas por los pasillos o bandas de reserva previstos al efecto, de acuerdo con el Documento de Bases del PRET redactado por la CM y según lo indicado en el Decreto 131/1997 de 16 de Octubre de la CM. La subestación existente en el Polígono Industrial de Pinares Llanos no será ampliada sin autorización previa municipal, no admitiéndose ampliación de secciones en el tendido, ni alteración de la situación de los soportes sin la referida autorización previa del Ayuntamiento.

Los Centros de Transformación de nueva implantación se situarán preferentemente en posición bajo rasante.

ART. 6.9. SERVICIOS URBANOS MÍNIMOS PARA QUE UN TERRENO ALCANCE LA CATEGORÍA DE SOLAR

- Acceso rodado pavimentado y aceras pavimentadas y con un bordillo reglamentario.
- Abastecimiento de agua potable a razón de 200 l/hab/día si el uso es residencial o el mínimo requerido razonadamente para otros usos a establecer.
- Evacuación de aguas residuales y pluviales según condiciones mínimas establecidas en el presente capítulo.
- Suministro energía eléctrica suficiente según el Reglamento BT.
- Alumbrado público en la calle a que de frente (15 – 10 lux en calles principales, 10/7 lux en calles locales).

ART. 6.10. TRATAMIENTO ALTIMÉTRICO DE LAS PARCELAS RESULTANTES DE UNA URBANIZACIÓN

Los terrenos edificables que se urbanicen, en general, deberán corregirse altimétricamente, en caso necesario, desmontando o rellenando hasta aproximarse convenientemente a la superficie rasante de manzana urbanizada.

En caso de pendientes importantes podrán formarse terrazas, procurando, en la medida de lo posible que el

volumen de tierra por encima y por debajo de la superficie rasante de manzana urbanizada se compensen, y que la diferencia de cota entre terrazas adyacentes no supere un metro aproximadamente. El objeto es preparar las parcelas de forma que cuando se pretenda edificar los movimientos de tierra necesarios sean mínimos y se reduzcan problemas inherentes a topografías accidentadas.

En las zonas verdes resultantes, se actuará de forma análoga, a excepción de aquellos terrenos que por interés medioambiental, arqueológico, ecológico, etc. resulte imperativo o inconveniente actuación en este sentido. Su planeamiento específico deberá contener las normas de protección adecuadas.