

DECRETO 15/1991, de 19 de febrero, de la Diputación General de Aragón, de medidas urgentes sobre garantías de urbanización en la ejecución urbanística.

La insuficiencia de servicios de urbanización origina frecuentes problemas en nuestra Comunidad, donde numerosos suelos han sido considerados solares, sin contar con los servicios suficientes, casi nunca con depuración de aguas residuales, con defectuosas previsiones que en el mantenimiento y conservación de las obras, o en la calidad medio ambiental.

El artículo 15 del Texto Refundido de la Ley del Suelo, aprobado por Real Decreto 1346/1976, de 9 de abril, y los artículos 67 al 70 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico, necesitan de un desarrollo, a la vista de que, estos problemas no han sido resueltos desde las figuras de planeamiento aprobadas hace años, ni encuentran respuesta adecuada en las medidas de vigilancia y control de competencia municipal.

En muchas ocasiones, la inexistencia de servicios, y la utilización del artículo 40 del Reglamento de Gestión Urbanística, sin suficientes garantías de coordinación en el tiempo entre la urbanización y la edificación, ha provocado problemas frecuentes a la habitabilidad, o al Medio Ambiente.

Esta situación exige un tratamiento urgente, sin perjuicio de ulterior encuadre en normativa de mayor alcance, para evitar los incumplimientos enunciados, a la vez que se propicia un cambio de actitud tanto en las Administraciones competentes como en los agentes de esta importante actividad.

El Estatuto de Autonomía de Aragón en su artículo 35.1.39, faculta con competencia exclusiva a la Comunidad Autónoma de Aragón en materia de Urbanismo.

En su virtud, en uso de las competencias transferidas a esta Diputación General de Aragón, a propuesta del Consejero de Ordenación Territorial, Obras Públicas y Transportes y previa deliberación del Consejo de Gobierno de la Diputación General de Aragón, en su reunión el día 19 de febrero de 1991,

DISPONGO:

Artículo primero.-1. El derecho a urbanizar es la facultad de dotar a un terreno de los servicios e infraestructuras fijadas en el Planeamiento o en su defecto, en la legislación urbanística

2. La realización de obras de urbanización para ejecutar las previsiones físicas del planeamiento según las diversas clases de suelo, exigirá la previa confección y aprobación de un proyecto de urbanización.

3. No podrán aprobarse proyectos de urbanización o de obras ordinarias que amplíen el límite del suelo urbano por la vía de hecho, sin la previa aprobación del Planeamiento Urbanístico.

Artículo segundo.-1. Los proyectos de urbanización comprenderán, como mínimo, las obras correspondientes a:

-Pavimentación de calzadas, aparcamientos, aceras, red peatonal y espacios libres.

-Redes de distribución de agua potable, de riego y de hidrantes contra incendios, acompañadas si es preciso de instalaciones de potabilización de aguas.

-Redes de alcantarillado para evacuación de aguas pluviales y residuales, hasta el saneamiento municipal, o en su defecto del mismo hasta depuradora autorizada por el organismo competente.

-Red de distribución de energía eléctrica.

-Red de alumbrado público.

-Red telefónica.

-Parques y jardines públicos.

2. Salvo que sea innecesario, los proyectos deberán resolver el enlace de los servicios urbanísticos que se proyectan con los generales del núcleo en donde se sitúen, debiendo verificar mediante el adecuado dictamen técnico, debidamente cuantificado, que los servicios e

instalaciones generales tienen capacidad suficiente para recibir los caudales previstos sin problema técnico.

Artículo tercero.-1. Los proyectos de urbanización contendrán los siguiente documentos:

a) Reproducción de los documentos del Planeamiento que se desea desarrollar mediante esta obra de urbanización y justificación de la procedencia del proyecto.

b) Planos a escala adecuada sobre base cartográfica actualizada, en el que se fije claramente la situación y los límites de las obras a ejecutar (y su relación con el entorno y con el parcelario).

c) Memoria, en la que se expongan los cálculos justificativos de las obras a realizar y de la solución adoptada.

d) Planos de plantas y secciones, así como detalles de cada uno de sus elementos, y cuantos sean necesarios para la correcta ejecución de la obra y el conocimiento de su afección al Medio Urbano.

e) Presupuesto de ejecución de las obras.

2. Cuando el proyecto contenga más de una obra de servicios, cada una de ellas podrá constituir capítulo independiente.

4. Abastecimiento y distribución de agua

Comprenden estos proyectos las obras necesarias, desde la captación de agua, instalación de depuración si fuere necesaria, depósito regulador, y demás elementos necesarios para el buen funcionamiento general, incluida la distribución de aguas hasta aportar a los puntos de consumo las dotaciones necesarias.

Se considerarán aguas potables aquellas que reúnan las condiciones de potabilidad química y bacteriológica que determine las disposiciones vigentes y, en especial, el Real Decreto 1423/1982, de 16 de junio.

Cuando no existan garantías suficientes de potabilidad, o se prevea que las aguas pueden ser fácilmente contaminadas, se deberá proceder a la instalación automática de depuración.

El depósito de regulación tendrá una capacidad mínima de almacenamiento igual al consumo diario de la población del año horizonte y día punta, así como las necesidades precisas para la previsión de incendios de acuerdo con NBE-CPI 82 (Norma Básica de la Edificación Condiciones de prevención de incendios).

Se contemplará en la red-aparte de los elementos necesarios-para su correcto funcionamiento la instalación de puntos de toma de muestra para analizar la calidad de las aguas.

La dotación mínima del caudal a considerar deberá justificarse en el proyecto mediante criterios en función del número de habitantes viviendas servio de incendios, granjas, instalaciones, etc.

5. Saneamiento y alcantarillado.

La evacuación de las aguas residuales se realizará obligatoriamente mediante una red de alcantarillado, debiendo justificar si el sistema es unitario o separativo. Quedan taxativamente prohibidos los pozos ciegos.

El vertido de las aguas residuales a los cauces públicos o al subsuelo se realizará previa depuración obligatoria. A tal efecto, el sistema de depuración será tal que se cumpla lo dispuesto en los artículos 92 y siguientes de la Ley de Aguas 29/1985, de 2 de agosto.

Artículo cuarto.-1. La aprobación definitiva de los proyectos de urbanización que sean tramitados y aprobados inicialmente por las Corporaciones Locales, corresponderá también a dichas Corporaciones.

2. No podrá procederse a la aprobación definitiva de los proyectos de urbanización sin contar con las oportunas tramitaciones de autorizaciones de los Organismos y Entidades competentes o, entre otras serán exigibles las autorizaciones, de los siguientes Organismos:

-Carreteras (Mopu-Diputación General de Aragón o Diputación Provincial) en el caso de que se conecte a vías de su competencia.

-Organismo de Cuenca Hidrográfica en el supuesto de captaciones de aguas y vertidos o depuraciones.

3. Asimismo será necesario solicitar informes del Proyecto de las Compañías o Entidades concesionarias de suministros:

-Compañía eléctrica, para el enganche eléctrico.

-Compañía telefónica, para la red telefónica

-Otras empresas concesionarias de gas., etc.

4. De la aprobación definitiva de los Proyectos. de Urbanización, los Ayuntamientos darán cuenta a la Comisión Provincial de Urbanismo, con la remisión del acuerdo de aprobación y de las autorizaciones. de dichos Organismos y Entidades

Artículo quinto.-Una vez recibida dicha comunicación. en plazo de un mes, la Dirección General de Urbanismo podrá requerir la remisión del expediente y proyecto completo; si se apreciaran irregularidades en la tramitación del expediente la Comisión Provincial de Urbanismo, o su Presidente solicitará del Ayuntamiento la anulación de los actos administrativos en la forma determinada por la Ley de Bases de Régimen Local.

Artículo sexto-1. Para el posible otorgamiento de licencia de edificación con anterioridad a que los terrenos adquieran la condición de solar, conforme a lo previsto en el Reglamento de Gestión Urbanística, se requiere que la Administración considere previsible que, a la terminación de la edificación, la parcela contará con todos los servicios necesarios para tener la condición de solar. Como criterio vinculante para ello, se considerará que solo es previsible que se cumpla este requisito si con carácter previo a la concesión de licencia se cumplen todas y cada una de las condiciones siguientes :

a) Que el Proyecto de Urbanización está definitivamente aprobado, y comunicada dicha aprobación a la Comisión Provincial de Urbanismo.

b) Que se cuente con los permisos y autorizaciones indicados en el artículo 4.º.

c) Que las obras de urbanización estén contratadas, con empresas constructoras para ser realizadas en el plazo establecido en el acuerdo de aprobación del Proyecto de Urbanización.

d) Que salvo que el Proyecto sea de ejecución directa municipal, con consignación en presupuesto aprobado, se haya depositado aval por el 70 por 100 del coste previsto en dicho proyecto de Urbanización, a disposición del Ayuntamiento.

2. La garantía de aval por el importe del presupuesto, será reducible en su parte proporcional, por las fases en que se vayan realizando las obras, será válida hasta la terminación y aprobación municipal de las obras.

3. La constitución del aval será requisito previo indispensable para la iniciación de las obra, incluidos los actos preparatorios como desmontes, tales movimientos de tierras y otros similares.

4. El aval será regresivo y actualizable, a medida que se vayan concluyendo las distintas fases de obras previstas.

5. Cuando se trata de obras sometidas a varia fases de urbanización y no sea imprescindible finalizar todas las obras antes de poner en servicio una parte de la urbanización los Ayuntamientos de capital de provincia para sus municipios, o la Comisión Provincial de Urbanismo para el resto de los municipios podrá autorizar reducciones proporcionales en el importe del aval, que sin conculcar el fondo de este Decreto faciliten la gestión de la urbanización.

Artículo séptimo.-Salvo que se cuente con expresa autorización en contra de la Comisión Provincial de Urbanismo. será preceptiva la constitución de una entidad de conservación siempre que se ejecuten obras de urbanización previstas en planes de iniciativa particular. En la confección y aprobación de estos planes deberá cumplimentarse esta previsión como requisito para su aprobación definitiva.

Los Ayuntamientos dispondrán lo necesario respecto de la conservación de las obras y el mantenimiento de los servicios de urbanización en el acta de recepción, salvo que tales aspectos tuvieran resueltos por determinación del planeamiento o por la propia gestión privada.

En el momento de recepción parcial de las obras, la Corporación Local competente, podrá acordar el mantenimiento de un 10 por 100 del aval para responder de la conservación de la urbanización, durante cinco años de garantía de las obras la insuficiencia de medios del Ayuntamiento podrá justificar la adopción de las medidas fiscales oportunas respecto de los bienes de la naturaleza urbana beneficiarios de las obras y servicios cedidos, así como la imposición de plazos, condiciones y fórmulas asociativas para el mantenimiento y conservación de los mismos.

DISPOSICIONES FINALES:

Primera.-La entrada en vigor será a partir del día siguiente de su publicación en el "Boletín Oficial de Aragón".

Segunda.-Se faculta al Consejo de Ordenación Territorial, Obras Públicas y Transportes para dictar las disposiciones precisas para el desarrollo y ejecución del presente Decreto.

DISPOSICION TRANSITORIA

1. Las disposiciones de este Decreto serán aplicables en todos los Proyectos de Urbanización no definitivamente aprobados en el día de la fecha.

2. Asimismo será aplicable a los Proyectos de Urbanización definitivamente aprobados si la urbanización efectiva de los mismos y el cumplimiento de los deberes de cesión y equidistribución no se hubiera realizado en los plazos fijados en el Proyecto de Urbanización, en su acuerdo de aprobación en los documentos urbanísticos que desarrolla

Dado en Zaragoza, a diecinueve de febrero de mil novecientos noventa y uno.

El Presidente de la Diputación General, HIPOLITO GOMEZ DE LAS ROCES

El Consejero de Ordenación Territorial, Obras Públicas y Transportes, JOAQUIN MAGGIONI
CASADEVALL